

別表3 建築物の日常管理

建築物の日常管理は、建築物の耐久性、安全性、快適性等の確保に大きく影響する重要な業務である。所管課長は、平素から建築物の清掃、保守、点検、運転状態の確認等を積極的に行い日常点検基準に基づき記録し、異常を発見した場合は速やかに適切な処置を講じなければならない。

(1) 建物の日常点検基準

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
1	床			
	①仕上材	1) き裂、割れ、浮き、はがれ、 汚れ、摩耗、不陸、たわみ、 きしみ	常時	
	②防水層	1) 防水不良 (直下階への漏水)	常時	
	③排水溝まわり等	1) 損傷、変形、汚れ 2) 排水不良、異物の堆積	常時 随時	玄関マットまわり、床下点 検口、ノンスリップ等含む。
2	内外壁			腰壁、幅木を含む。
	①仕上材	1) き裂、割れ、損傷、欠け、 はく離、汚れ、かび、結露 2) 塗装劣化	常時 常時	
3	天井			
	①仕上材	1) き裂、割れ、損傷、変形、 欠け、はく離、汚れ、かび、 結露 2) 塗装劣化	常時 常時	軒裏天井を含む。
	②特定天井	1) 錆、変色 2) 部材同士・天井材等の隙 間・不陸	常時	
	②天井点検口等	1) 変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 取付不良	常時 常時 常時	カーテンボックス、ブライ ンドボックス等を含む。
4	建具			
①建具	1) 作動不良、変形、汚れ 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) ガラスの割れ、き裂 4) ビートのはずれ 5) 支持状態不良、取付不良	常時 常時 常時 常時 常時	防火戸、シャッター自動扉、 可動間仕切、アコーディオ ンドア、トイレブース等を 含む。	
5	屋根			
①仕上材	1) 防水不良 (直下階への漏水)	常時		

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点 検 周 期	備 考
	②ルーフトレインまわり等	1) 排水不良、異物の堆積 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 取付不良	随時 随時 随時	排水溝、とい等を含む。
6	その他			
	①金属類	1) 変形、取付不良 2) 腐食、発錆、塗装劣化	常時 随時	タラップ、手すり、堅とい等を含む。
	②シーリング材	1) き裂、損傷、劣化	随時	目地、建具まわり、ガラス押え等を含む。
	③造り付け家具等	1) 仕上材の損傷、汚れ 2) 作動不良、取付不良、支持状態不良	常時 常時	黒板、掲示板、カウンター等を含む。

(2) 屋外施設等の日常点検基準

No.	点 検 部 分	点 検 内 容	点検 周期	備 考
1	屋外施設			
	①門扉・門柱・囲障	1) 沈下、傾斜、移動、き裂、 損傷、変形 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 門扉の作動不良	随時 随時 常時	
	②表示・標識等	1) 破損、汚れ、はく離、摩耗 2) 腐食、発錆、塗装劣化 3) 樹木等による隠ぺい	随時 随時 随時	屋外掲示板、カーブミラー、 危険物表示板等を含む。
2	舗装			
	①舗装	1) き裂、損傷、段差、凸凹 2) 排水不良	常時 随時	
	②縁石	1) き裂、損傷、凸凹	常時	
3	擁壁等			
	①擁壁	1) 沈下、き裂、損傷、変形、 はらみ出し、表面劣化 2) 水抜き穴の機能不良 3) 背面土砂との段差、空隙	随時 随時 随時	
	②のり面	1) 沈下、崩落、き裂	随時	
4	排水施設			
	①側溝・ます・マンホール	1) 沈下、き裂、損傷、変形 2) 排水不良、異物の堆積	常時 随時	排水末端まで
	②排水管	1) 排水不良、異物の堆積	随時	

(3) 建築設備の日常点検基準

No.	点検機器及び箇所	点 検 内 容	点検 周期	備 考
1	給排水衛生設備			
	①配管・バルブ等	1) 漏水、異音、振動 2) 損傷、発錆 3) 排水不良、詰まり、異臭 4) 保温材の変形、変色 5) 支持金物の損傷、発錆 6) バルブの作動不良	常時 随時 常時 随時 随時 随時	給水、排水、給湯共
	②水槽類	1) 漏水、き裂、損傷、発錆	常時	受水槽、高置水槽、膨張水槽、貯湯槽（ストレージタンク）等
	③配管用マンホール	1) ふたの設置不良	常時	
	④衛生器具	1) 漏水、き裂、排水不良	常時	
2	⑤揚水ポンプ	1) 異音、振動 2) 計器類のふれの異常 3) グランド部の滴下量	常時 常時 常時	
	ガス設備			
2	①温水ボイラー	1) 漏水、異音、振動 2) ガス漏れ 3) 本体の損傷、腐食、発錆 4) 作動不良	常時 常時 常時 常時	ガス湯沸器を含む
	②ガス配管	1) 損傷、変形、腐食、発錆 2) ガス漏れ 3) ゴム管の損傷、硬化 4) 支持金物の損傷、発錆	随時 常時 随時 随時	ゴム管は3m以内
3	防災設備			
	①自動火災報知設備	1) 電源、発信機の表示ランプの点灯確認 2) 受信機スイッチの正常位置確認 3) 押しボタン、感知器類の破損 4) 誤動作（非火災報）	常時 常時 常時 常時	
	②誘導灯	1) 点灯確認	1月	
	③消火器	1) 設置場所確認（表示場所） 2) 設置状況の確認 3) 薬剤の有効期限確認 4) 定期点検受けの確認	常時 常時 常時 常時	

No.	点検機器及び箇所	点 検 内 容	点検 周期	備 考
4	空調設備機器			
	①パッケージ型空調機 (水冷、空冷)、 ファンコイルユニット	1) 異音、振動 2) 漏水 3) フィルター清掃 4) ドレンパン清掃 5) 吸込パネル、吹出グリルを 閉塞していないかの確認	随時 随時 随時 随時 随時	シーズン中 清掃は6ヵ月毎
	②ユニット型空調機 (水冷、空冷)	1) 異音、振動 2) 漏水 3) 加湿装置の作動不良	随時 随時 運転時	
	③チラーユニット (水冷、空冷)	1) 計器類の指示値の記録 2) 異音、振動 3) 機械室等の環境不良 4) 機器周りに危険物がないか の確認	随時 随時 随時 随時	
	④ガス吸収式冷温水機	1) 異音、振動 2) ガス漏れ 3) 計器類の指示値の記録 4) 機械室等の環境不良 5) 機器周り、バーナー付近に 危険物がないか確認	随時 随時 随時 随時 随時	
	⑤冷却塔	1) 異音、振動 2) 水量確認	随時 随時	
	⑥空調用ポンプ	1) 異音、振動 2) 計器類のふれの異常 3) グランド部の滴下量	随時 随時 随時	
	⑦暖房用ボイラー	1) 異音、振動 2) ガス漏れ 3) 漏水 4) 水面測定装置の機能検査 5) 低水位遮断装置の機能検査	随時 随時 随時 ※ ※	
⑧風道設備	1) 吹出口、吸込口の清掃 2) ダンパー、アネモスタット 等の開度調整	随時 随時		
5	換気設備			
	①送、排風機	1) 異音、振動 2) 換気状態確認 3) 清掃	随時 随時 随時	

No.	点検機器及び箇所	点 検 内 容	点検 周期	備 考	
6	②換気扇	1) 異音、振動 2) 換気状態確認 3) 清掃	随時 随時 随時		
	昇降機				
7	①エレベーター	1) 加速、走行、減速、着床時 及び戸の異常音、振動 2) ドア敷居溝の清掃 3) ドア開閉不良 4) 押しボタンスイッチ及びか ご内照明等の動作不良、損 傷	随時 随時 随時 随時		
	②小荷物専用昇降機	1) 起動、走行・停止時の異常 音、振動及び異臭	随時		
7	荷役設備 [プラント設備は除く。]				
8	①ホイスト	1) 走行、異常音、異常振動 2) ブレーキの利き具合 3) ワイヤロープの異常	随時 随時 随時		
	受配電設備 [プラント設備は除く。]				
8	①受配電盤	1) 計器類の指示値の記録 2) 周辺に障害物がないか確認 3) みだりに入れないか確認 4) 表示等の点灯確認 5) 異音、異臭	1日 1日 1日 1日 1日		受電日誌
	9	電気設備			
9	①照明設備	1) 器具の取付不良 2) 器具の異音、異臭、損傷、 汚損 3) 点灯不良、不良灯の取替	随時 随時 随時		
	②スイッチ、コンセント 類	1) 異臭 2) 接触甘さ 3) 不良器具を差し込んでい ないか確認 4) 配線方法の確認	随時 随時 随時 随時		
	③分電盤等	1) 異音、異臭 2) 扉の開閉具合確認	随時 随時		

No.	点検機器及び箇所	点 検 内 容	点検 周期	備 考
10	④電気時計	1) 調針 2) 損傷、汚損 3) 異音、異臭	随時 随時 随時	
	⑤放送設備	1) 音質、音量の確認 2) アンプの損傷、汚損 3) アンプの異音、異臭 4) マイクの損傷、汚損	随時 使用時 使用時 使用時	
	⑥その他機器	1) 接地線の確認	随時	
	電話設備			
	①交換機	1) 異音、異臭	随時	
	②電話機	1) 通話状態不良 2) ダイヤル、押しボタンの可動不良 3) 受話器が外れていないか確認	随時 随時 随時	
11	無線設備			
	①無線機	1) 外観点検 2) 通話試験	1月 1月	