

公共建築物点検マニュアル

2016(平成28)年2月
財政局資産運用課

H24年度策定

H27年度改訂

目次

I	点検方法及び点検注意事項	P. 3
II	用語の解説	P. 5
III	概略図	P. 7
IV	点検チェックシート	P. 8
V	施設劣化状況表	P. 10
VI	各種点検マニュアル	P. 11
	1. 建物（敷地）	P. 12
	2. 建物（外部）	
	2-1. 屋上・屋根	P. 14
	2-2. 外壁	P. 18
	2-3. 外部建具他	P. 21
	3. 建物（内部）	P. 24
	4. 電気設備	
	4-1. 受変電・自家用発電設備	P. 28
	4-2. 分電盤・照明設備	P. 29
	4-3. コンセント設備	P. 30
	4-4. 屋外電気設備	P. 31

5. 機械設備

5-1. 給排水設備 P. 33

5-2. ガス設備 P. 35

5-3. 暖房・空調・換気設備 P. 36

6. 防災設備

6-1. 自動火災報知設備 P. 39

6-2. 非常・誘導灯設備 P. 40

6-3. 消火設備 P. 41

6-4. 排煙設備 P. 41

I 点検方法及び点検注意事項

点検方法については、P. 8の「IV 点検チェックシート」及びP. 11以降の「VI 各種点検マニュアル」に基づき、チェックシートの各項目をチェックしてください。チェックした項目の内、劣化有のものがあつた場合には、P. 10の「V 施設劣化状況表」に取りまとめ、劣化情報の把握に努めてください。

なお、本マニュアルの使用にあつての留意事項を以下に示します。

1 点検にあつての安全に関する注意事項

点検にあたり危険が想定される点検箇所又は点検内容については、安全に十分留意することとし、安全性、作業性を考慮し、点検作業に適した服装とし、また、周囲の安全状況を十分確認してください。

2 特殊な施設等の場合

下水処理場やごみ処理センター等の特殊な機能、特殊な建築物の部位又は建築設備等を有するものについては、本点検マニュアル及びチェックシートでは想定していないため、必要な事項について別途点検してください。

3 該当する部位、設備等がない場合

点検する建築物等に本点検マニュアル及びチェックシートに記載された点検対象部位、設備等がない項目については、適用しないものとし、本点検チェックシートの「対象部位非該当」にチェックを入れてください。

4 点検場所

建築物の代表的な部位の名称をP. 7の「III 概略図」で示します。あくまで例示のため、類似用途の室等で建築物の各部位、設備等がある場合は適宜点検してください。

5 建築設備等の点検

下表に掲げる法令の規定による点検等について、専門業者に点検等を委託している場合は、専門業者からの報告書に基づき、点検チェックシートに内容を転記してください。

(1) 消防法	
消防法第17条の3の3の規定に基づき、防火対象物に設けられている消防用設備又は特殊消防用設備等の検査で次に掲げるもの。	
機器点検 及び 総合点検	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、動力消防ポンプ設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災警報器、非常用自家発電装置、蓄電池設備、操作盤
機器点検	消火器具、消防機関へ通報する火災報知設備、誘導灯、誘導標識、消防用水、連結散水設備、非常用コンセント設備及び無線通信補助設備
消防法第14条の3の2の規定により指定数量の10倍以上の危険物を取り扱う一般取扱所、地下タンクを有する一般事務所等	
(2) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律	
建築物における衛生的環境の確保に関する法律第4条の規定に基づき、環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置を定めた建築物環境衛生管理基準に従って行われる空気調和設備及び機械換気設備並びに給水及び排水設備の維持管理・点検	

(3) 高圧ガス保安法	
高圧ガス保安法第35条の規定に基づき、特定施設等に設けられている冷凍機等の検査で次に掲げるもの。	
保安検査	1日の冷凍能力が20t（フロンガスの場合50t）以上の高圧ガスを用いる冷凍機のうち特定施設に設けられているもの
定期自主検査	1日の冷凍能力が20t（フロンガスの場合50t）以上の高圧ガスを用いる冷凍機等
(4) 水道法	
水道法第34条の2の規定に基づく、簡易専用水道（水槽の有効容量の合計が10m ³ を超えるもの）等の自主検査等	
(5) 電気事業法	
電気事業法第42条の規定に基づく、事業用電気工作物（特別高圧中変電設備、高圧変電設備、2次変電設備、自家用発電設備）の保安規定による自主点検	
(6) ガス事業法	
ガス事業法第40条の2第2項の規定に基づく、ガス湯沸器及びガス風呂釜並びにこれらの排気筒及び排気筒に接続されている排気扇について、消費機器の技術上の基準に適合しているかの調査	
(7) 浄化槽法	
浄化槽法の規定に基づく、浄化槽の点検、水質検査等	
(8) その他	
専門資格者に委託している点検	

6 点検が困難な部分等の点検の省略及び簡略

次に示す部分等で点検が困難なものにあつては、点検を省略又は簡略できるものとしますが、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、不良の状況を記録し、専門家に委託するなどの対応を検討してください。

- (1) 点検部位が隠ぺいされていて目視することができないものは、目視判断のみの場合は省略することができるものとし、聴診、臭覚点検を行える場合には目視のみ省略し、点検を簡略化できるものとしします。
- (2) 目視では点検が困難である足場のない給排気塔、煙突、鉄塔などは、省略することができるものとしします。
- (3) 通電されていて点検することが危険である場所（開放型受変電設備等のある電気室）は点検有資格者（電気主任技術者）による点検とし、資格者がいない場合は省略することができるものとしします。
- (4) 対象機器や対象機器の付近に運転を停止しなければ点検できない機器や停止させることが極めて困難な状況にある機器など（プラント機能を有している施設等）がある場合には、省略または簡略することができるものとしします。
- (5) その他物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にあるものは省略することができるものとししますが、できる限り別の手段を検討し、点検に努めてください。

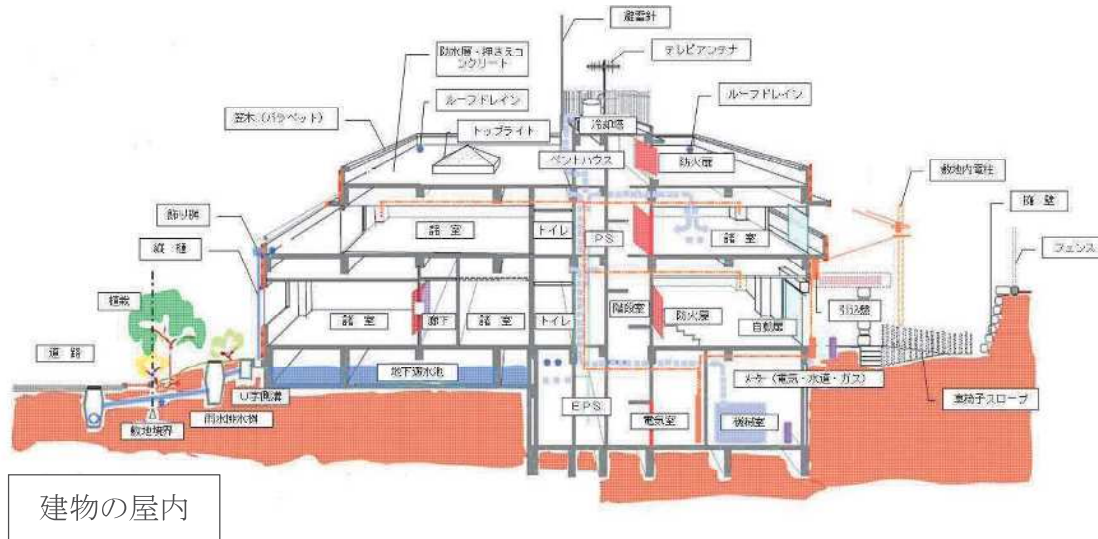
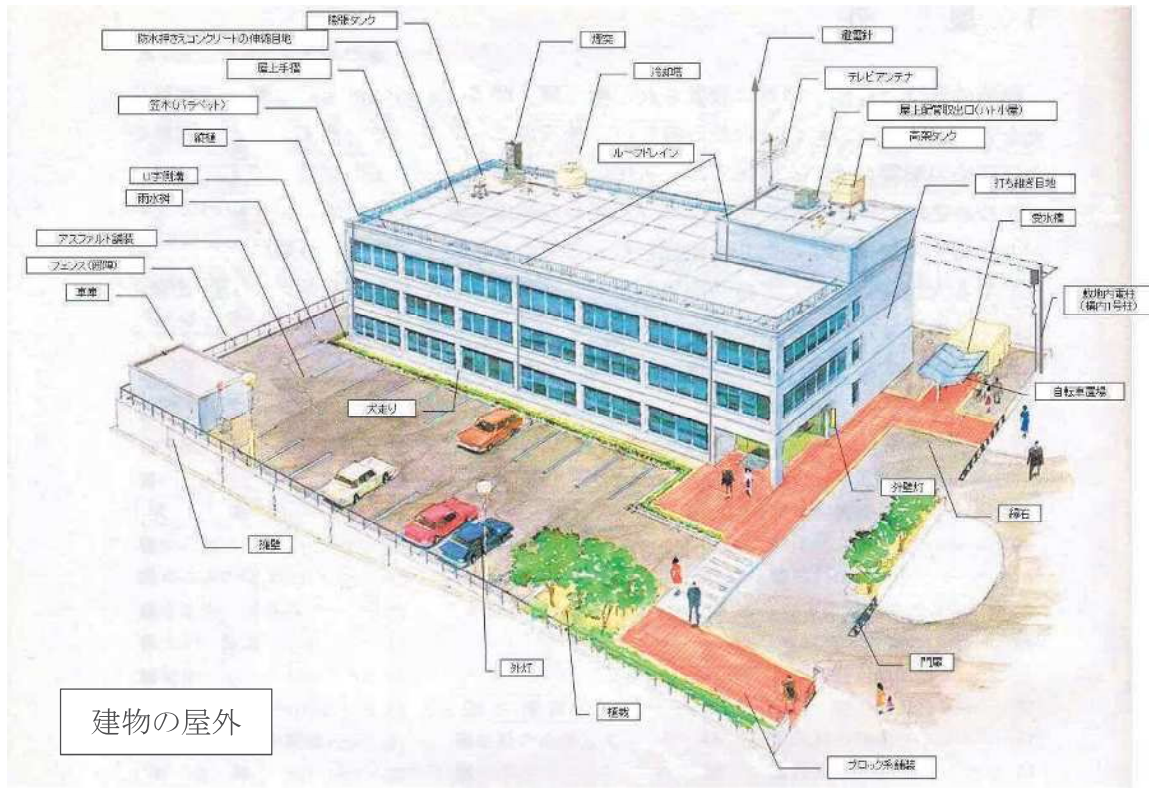
II 用語の解説

本マニュアル及びチェックシートに記された点検に関する用語について、以下に説明します。

アース (接地)	コンセントの横にある接地端子、接地極（通常の2口の差込口の真ん中よりやや下に口のようなものが付いているもの）やよく見かける銅の棒などでできたアース棒を大地に打ち込んで大地と接続状態にする事で、その電線と接続された電子機器のシャーシ（金属部分）は大地と等価になり、異常が起こった際にシャーシに異常電流が流れた時点で既に大地に流れたのと同じ状態になるため、人体には流れない。これで、感電防止の保安用アースとして働く事になる。（大地の抵抗が人体の抵抗より低い場合大地側に流れる。）
アスベスト	石綿。石材を繊維状に分解したもので、安価で防火性があることから建築資材などとして様々な場所で使われてきた。アスベスト繊維は非常に細かいもので 吸い込むと健康への悪影響があるため、建築材では封じ込めや撤去工事が行われている。
アンカーボルト	機械・柱・土台などを据えつけるため、コンクリートの基礎などに埋め込むボルト。埋込み部分をU形、L形に曲げるなどして、引抜きに対する抵抗力を増す。
オーバーフロー かん管	水槽内の水を一定量に保ち、排水の逆流を防ぐため、過剰となる水の水を槽外へ排出するための管。
かきぎ 笠木	屋上や庇の上端に取り付ける部材。防水材の端部を押さえ水の浸入を防ぐ。
くたい 躯体	建物の主要な構造体、又、骨組みのこと。構造強度にかかわる部分。
しあ 仕上げ材 (外 へき 壁)	建物躯体の劣化保護のために表面に施す。タイル、モルタル、石、金属、吹付け材（リシン、塗料等）等がある。
シーリング材	空気や水が入らないようにすきまに充填（じゅうてん）する材料。一般には合成樹脂やモルタル・油性パテなどが用いられ、タイルの目地（めじ）、建物外部のサッシ取り付け部、外壁のすきま、コンクリートの継ぎ目などに使われる。部材の膨張や変形を吸収して互いに影響しないようにする目的もある。
じかよう 自家発電設備	停電時の非常用電源に用いるエンジンによる発電機。
じゆへんでんせつび 受変電設備	電力会社などから高圧（6,600V以上）で受けた電気を、低圧（100V、200V）に降圧して配電するための設備。
そせき 礎石	建築物の土台となって、柱などをささえる石。
たいか ひかく 耐火被覆	鉄骨の柱や梁などを、火災による熱から守るための保護材。耐火性の板材で囲う方法と、軟質の素材を鉄骨に付着させる方法がある。
ダクト	風洞のこと。空調や換気に際して空気を送るための使用する管路。
ダンパー	空調調和や換気において風量調整及び閉鎖に用いられる羽根または板状の扉が付いた部材。 ダンパーは通常「開」の状態になっているのが正常です。
チョーキング	主に塗装表面が暴露状態（むき出しの状態）の際に紫外線・熱・水分・風等により塗装面の表層樹脂が劣化し、塗料の色成分の顔料がチョーク（白墨）のような粉状になって顕われる現象や状態をいう。

ドアガラリ	換気や目隠しなどのために扉に付けるルーバー。細い板が何枚も並んだ作りはブラインドに似ており、固定式、可動式のものがある。
はいえんまどそうさき 排煙窓操作器 (オペレー ター)	排煙窓を手動開放する際に使用する装置。
はだわ 肌分かれ	張り合わされた接合面や塗り重ねた接触面が離れること。
はっか 白華	コンクリートやモルタルの表面部分に浮き出る白い生成物をさす。これが浮き上がる現象を白華現象（エフロレッセンス）という。コンクリート内部（表層部）に侵入した水分が、蒸発する際に石灰分などの可溶成分とともに表面に染み出し固まったもの等であるため無害である。
パラペット	屋根端部からの漏水を防ぐため、屋上で壁を立ち上げた部分。上端には笠木が付けられる。
ぶんでんぼん 分電盤	動力盤、制御盤を含み電源を回路ごとに遮断する性能を持つもの。
ほおんざい 保温材	保温を目的として用いる材料。グラスウール、ロックウール、発砲させたプラスチックなどがある。
ぼうえんへき 防煙壁	防煙区画に用いられる間仕切り壁や垂れ壁。
ぼうか 防火ダンパー	火災時にダクトを遮断し延焼を防ぐ機能を持つ部材。
めじ 目地	石造、煉瓦造、コンクリートブロック造などの組積（そせき）工事の壁や床、タイル張りなどの張付け工事の壁や床において、個々の材料の間にできる継目（つぎめ）をいう。また、モルタル塗りの壁や床で、亀裂を防ぐためにつける溝や金属板をはめ込んだ筋目も目地と呼ぶ。垂直の目地を縦目地、水平の目地を横目地という。
めんしんそうち 免震装置	水平方向の急激な揺れを緩やかな揺れに変える装置。
モルタル	セメント、砂、水を練り合わせたもの。仕上げ材や接着材として使われる。
やね 屋根ふき材	傾斜屋根の仕上げ材。瓦、スレート板、金属板などがある。
ようへき 擁壁	切取りや盛土をした法面（のりめん）（斜面のこと）が、自然のままでは土の圧力で崩壊するおそれのあるとき、土圧に抵抗して土の崩れるのを防ぐためにつくられる壁状の構造物。

III 概略図



IV 点検チェックシート

点検日 年 月 日 点検者()

点検のポイント	対象部位 非該当	点検結果 劣化		メモ欄
		無	有	
1～3. < 建 築 >				
1. 建物(敷地)				
① 敷地内の舗装などに大きなひび割れ・陥没、傾斜、損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 排水溝などに排水不良や損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 塀(補強コンクリートブロック等)や擁壁に著しいひび割れ、破損、傾斜等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 門やフェンスに腐食(著しい錆)や変形はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. 建物(外部)				
2-1 屋上・屋根				
① 屋上床面に歩行上危険なひび割れ、反りや目地部の欠落や防水層等の膨れ等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 排水溝に著しいひび割れ、浮きやゴミ溜まり、植生等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 屋根ふき材に割れ、変形、腐食(著しい錆)等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 屋上回りのパラペットの立ち上がり面や笠木に著しいひび割れ、白華や破損はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 屋上やバルコニーに設置された手すり・タラップに腐食(著しい錆)やがたつきはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ 雨樋のつまり、がたつき、破損等や支持金物に腐食(著しい錆)はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦ 煙突本体、接合部や付帯金物に著しいひび割れ、肌分かれ、腐食(著しい錆)等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧ 設備機器や広告塔等の本体や接合部、支持部分に腐食(著しい錆)や損傷等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-2 外壁				
外壁躯体に異常はないか(以下の該当する項目毎に点検)。 ・鉄筋コンクリート造:鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
① 鉄骨造:鋼材に腐食(著しい錆)等はないか。 ・木造:木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)はないか。 ・その他の構造:れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 外装仕上げ材(タイル、モルタル、石等)に剥落等や著しい白華、ひび割れ、浮き、錆、変形等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 吹付け等の塗料仕上げ部分に浮き、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 目地、シーリング材にひび割れ等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 広告板、空調設備等で、機器本体及び支持部分等に腐食(著しい錆)や損傷等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-3 外部建具 他				
① 窓やドア本体に腐食(著しい錆)、ネジ等の緩みによる変形はないか。シーリング材にひび割れはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 窓ガラスに亀裂その他の損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 扉の開閉時に著しいガタツキはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 施錠、解錠に不具合はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 基礎コンクリートに鉄筋露出や著しいひび割れ・欠損等はないか。礎石部にずれはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ 屋外階段に歩行上支障があるひび割れ等や、手すりががたつき等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦ 給気口、排気口、防虫網等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧ 土台が木造の場合は、木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨ 免震装置の鋼材部分に腐食(著しい錆)等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. 建物(内部)				
① 天井、壁、床の仕上げ材に浮き、たわみ、損傷、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 壁や天井にむやみに物を取り付けていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 階段に歩行上支障があるひび割れ、腐食(著しい錆)等や手すり、滑り止めに損傷はないか。 室内躯体に異常はないか(以下の該当する項目毎に点検)。 ・鉄筋コンクリート造:鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 鉄骨造:鋼材に著しい錆による腐食等はないか。 ・木造:木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)はないか。 ・その他の構造:れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 躯体が鉄骨造の場合は、耐火被覆の剥がれ等により鉄骨が露出していないか 防火設備(防火戸、シャッター、ダンパー等)に変形、損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ 防火設備の建具の動作に支障がないか。 廊下、防火戸、避難ハシゴ、救助袋等の避難経路を物品がふさいでないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦ 防煙壁に亀裂、破損、変形等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧ トイレ、湯沸し室等に異臭、水漏れはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨ トイレ、湯沸し室等の排水状況は良好か。換気機器は正常に作動し、排気しているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑩ 点検口本体及び枠にずれ、変形、腐食等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑪ 石綿(アスベスト)の表面の毛羽立ち、繊維のくずれ、たれ下がり等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑫ 石綿(アスベスト)を囲い込み又は封じ込めしている部材に亀裂、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑬ 給気口、排気口、ドアガラリ等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑭ 給気口、排気口、ドアガラリ等に損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

点検のポイント	対象部位 非該当	点検結果		メモ欄
		劣化	有	
4. < 電気設備 >				
4-1. 受変電・自家発電設備				
① 受変電設備の扉やフェンスは施錠されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 受変電設備に錆が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 受変電設備に、異音・異臭はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 自家発電設備に錆が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 燃料は、十分あるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ 冷却水は、十分あるか。(水冷の場合)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4-2. 分電盤・照明設備				
① 分電盤に損傷、腐食、錆がないか。異音、異臭が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 分電盤の変形や前に物を置くことによる開閉の障害はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 照明器具のスイッチの入り切り及び点灯は正常か。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 照明器具や支持金物に損傷、変形がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4-3. コンセント設備				
① コンセント、スイッチ、プレートに損傷、変形等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② コンセントや延長コードがたこ足配線になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ アースが必要な器具にアースが接続されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4-4. 屋外電気設備				
① 外灯にぐらつき、傾き、腐食はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 屋外灯の点灯時間や消灯時間がずれていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 避雷針、テレビアンテナ、支柱に傾き、ぐらつき、腐食、破損等、避雷導線に破断がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 盤類、ボックス類、電線管に腐食や損傷がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. < 機械設備 >				
5-1. 給水・排水設備				
① 受水槽、高置水槽及び架台、基礎に腐食、漏水、損傷、変形、沈下、固定の緩みがないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 受水槽、高置水槽の点検口は、施錠されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ オーバーフロー管から水が流出していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ ポンプからの異常振動、異音等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ 給水・排水配管から水漏れ、腐食はないか。保温材は濡れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦ 給水栓より赤水がでていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧ トイレ、手洗い、流しからの排水状況は良好か。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨ 排水口より異臭がしないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5-2. ガス設備				
① ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭がしていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② ガス管にひび割れなどの劣化はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ ガス器具やその支持金物に変形、腐食がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5-3. 暖房・空調・換気設備				
① 各機器(内部、外部共)の損傷、変形、腐食(著しい錆)はないか。異常振動、異音はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 各機器(内部、外部共)の固定(基礎、ボルト等)に亀裂、腐食(著しい錆)、ゆるみはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 配管、バルブに変形、破損、腐食(著しい錆)はないか。また水漏れや油漏れの痕跡はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 吹出口、吸込口にほこりが著しく付着していないか。前に物が置かれていないか。異音はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 送風機等は正常に作動しているか。異音はないか。換気風量の極端な変化はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ ダクト、ダンパー及び支持金物類に損傷、腐食(著しい錆)変形がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦ 防火ダンパーは、「閉」になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. < 防災設備 >				
6-1. 自動火災報知設備				
① 受信機、発信機等に埃が付着していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 感知器に著しい汚れ、損傷等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6-2. 非常照明、誘導灯設備				
① 非常照明器具は点灯するか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② ロッカー等により非常照明器具等が隠れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6-3. 消火設備				
① 消火器、消火栓の前等に物を置いていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 屋内消火栓箱に変形や腐食がないか。また、開閉することができるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6-4. 排煙設備				
① 排煙窓が備品や書類で開放不能になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 排煙・給気風道に変形、破損又は著しい腐食等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 排煙窓操作器(オペレーター)の前に物を置いていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 排煙窓は作動するか。腐食、変形はないか、	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

V 施設劣化状況表

施設名称	施設管理者 (点検シート記入者)	施設連絡先	記入年月日
〇〇区役所	川崎 太郎		

■劣化及び不具合

No	劣化箇所	設置場所	劣化及び不具合の内容	前回工事 実施年	メーカー (設備の場合)	対応手法
1	屋根	屋上	シート防水に剥離、膨れ、破れがある。屋内に雨漏りがある。	1972		予算を流用し、改修工事を実施
2	外壁	西側	仕上げ材(塗装)にひび割れ、剥離が多数ある	1972		専門業者に調査依頼予定
3	冷温水発生機(空調設備)	地下室	メーカー推奨の稼動時間数の超過、真空状態が保たれていない。	2000	〇〇製作所	予算要求

■昨年度実施した工事

実施年月日	工事名	工事内容	契約金額 (単位: 千円)
	〇〇施設外壁改修工事	外壁のクラック補修、打継ぎ目地及びサッシ廻りのシーリング改修後、塗装の塗り替え	〇〇, 〇〇〇

VI 各種点検マニュアル

1. 敷地 (1/2)



①舗装【目視】

建物周囲の敷地について、大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷はありませんか。



段差や路面の隆起・陥没はありませんか。



②排水溝【目視】

敷地内の排水溝や排水枡に損傷はありませんか。



排水溝や雨水・汚染枡などに排水不良や損傷はありませんか。

★排水溝に土砂や落ち葉が堆積している場合は、清掃を行ってください。

1. 敷地 (2/2)



③塀、擁壁【目視】

敷地内に設置された塀や擁壁に著しいひび割れ、破損や傾斜等が生じていませんか。

また、擁壁の目地部より土砂が流出していませんか。



★水抜きパイプにゴミが詰まっていたり、植生している場合は取り除いてください。



④門、フェンス【目視】

敷地内に設置された門、フェンスに錆による腐食、変形などはありませんか。



門扉、門柱及び支柱に錆による腐食、変形、ぐらつきがありませんか。

金属フェンス等に錆による腐食、変形、破損、接合部の緩み等がありませんか。

2-1. 屋上・屋根(1/4)

アスファルト防水保護コンクリート仕上げ



①②防水材等【目視】

屋上床面に歩行上危険なひび割れ、反りはありませんか。また、目地部が欠落し、植生していませんか。

排水溝のモルタルに著しいひび割れ、浮き等はありませんか。



屋上に水のたまる場所や、仕上げ材・防水層に膨れ・めくれはありませんか。

排水溝、排水口及び目地部に土やゴミ溜まりや植生はありませんか。

★排水溝、排水口及び目地部のゴミや植生は取り除いてください。

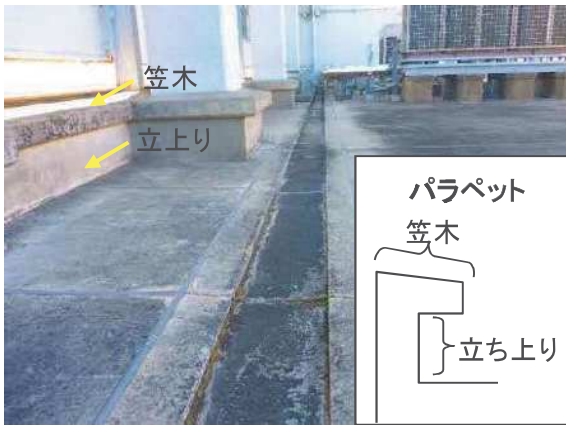


③屋根ふき材(金属板・瓦等)【目視】

屋根ふき材に割れ、変形はありませんか。また、緊結金物に錆による腐食はありませんか。



2-1. 屋上・屋根(2/4)



④立ち上り面・笠木【目視】

屋上回りのパラペットの立ち上り面や笠木に著しいひび割れ、破損はありませんか。

立ち上り面がモルタルの場合は、著しい白華、ひび割れがありませんか。



金属笠木の場合は、錆による腐食、接合部の緩みや変形がありませんか。

笠木がコンクリートの場合は欠損し、鉄筋が露出していませんか。



⑤手すり等の金物【目視、触診】

屋上やバルコニーに設置された手すり、タラップに錆による腐食、がたつきはありませんか。



錆による腐食：軽易なものでは錆汁が出たり、状態が重いものでは穴はあいていませんか。

がたつき：タラップ等が上下左右に動きませんか。

2-1. 屋上・屋根 (3/4)



⑥雨樋(縦樋、軒樋) 【目視・触診】

雨樋につまり、がたつき、破損はありませんか。また、支持金物に緊結不良や錆による腐食、継ぎ目のはずれ等はありませんか。

★雨樋を点検する場合は、十分安全を確認してください。また、ゴミや落ち葉が溜まっている場合は、取り除いてください。



⑦煙突、付帯金物【目視】

煙突本体や接合部に著しいひび割れ、肌分かれ、錆による腐食や鉄筋露出等はありませんか。

付帯金物やアンカーボルト等に錆による腐食、緊結不良等はありませんか。



⑧設備機器・広告塔等【目視】

(2-2 ⑤広告板・空調設備等の点検も共通)

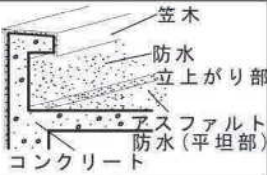


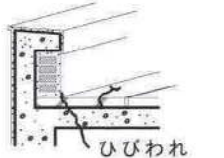
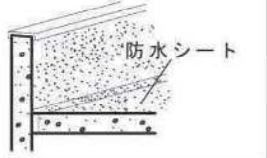



屋上や外壁に設置された設備機器やこれらの接合部、支持部分に錆による腐食や損傷等はありませんか。



支持部分のコンクリート基礎等に著しいひび割れ、欠損等はありませんか。

2-1. 屋上・屋根 (4/4)

防水の劣化パターン

種別	基本構成	劣化パターンの種別
屋根 防水	露出 防水 アスファルト 	
	保護層のある 防水 アスファルト 	
	シート 防水 	
	塗膜 防水 	

劣化の状況

全体的に著しい劣化が見られる状態



アスファルト防水劣化



シート防水破れ



ウレタン塗膜防水破れ

劣化が全体的に見られる状態



保護コンクリート劣化



折板塗装はく離



アスファルトシングル劣化

一部に劣化が見られる状態



シート防水膨れ

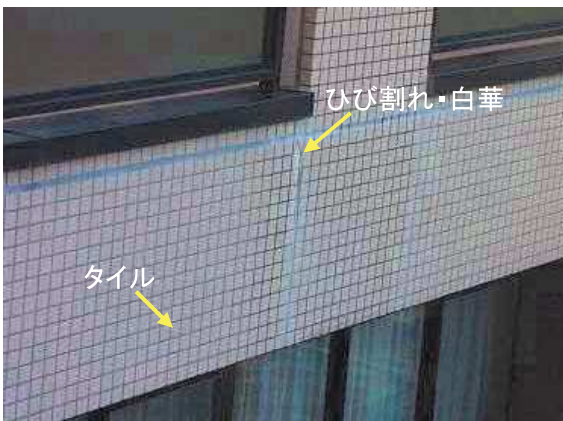


ウレタン塗膜防水破れ



金属板屋根塗装はく離

2-2. 外壁 (1/3)



①外壁（躯体）【目視】

鉄筋コンクリート造の場合：鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等はありませんか。

鉄骨造の場合：鋼材に錆による腐食等はありませんか。

木造の場合：木材に著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に錆による腐食等はありませんか。

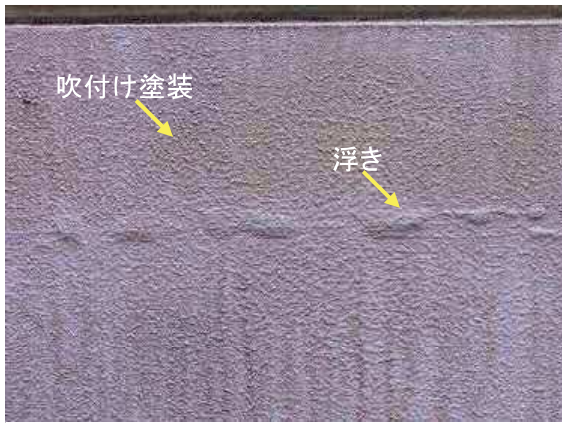
その他の構造：れんが、石、ブロック積みに割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はありませんか。

②外装仕上材【目視・精密】

外装仕上げ材（タイル、モルタル、石、金属系パネル、コンクリート系パネル）に剥落等や著しい白華、ひび割れ、浮き等はありませんか。

★剥落等、著しい異常がある場合は、専門家に検査を委託してください。

2-2. 外壁 (2/3)



③ 塗装仕上げ【目視・触診】

吹付け等の塗装仕上げ部分に浮きや剥落等はありませんか。



塗装仕上げ部分にチョーキング、浮き、剥落等はありませんか。

★塗装仕上げ部分を手で触って、著しいチョーキングがないか確認してください。



④ 目地・シーリング材【目視】

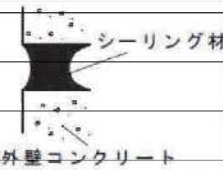


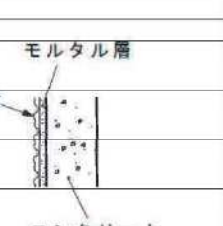
建物外壁の目地、シーリング材にひび割れ、破断等はありませんか。



★一般的なシーリング材の寿命は15年です。また、外壁シーリング材の改修工事に仮設足場が必要となる場合には、併せて、外装仕上げ改修工事も検討してください。

2-2. 外壁 (3/3)

外壁の劣化パターン

種別	基本構成	劣化パターンの種別
外壁シーリング		 変形 割れ 破断 接着材の破断 仕上げ材のわれ (仕上げ材がある場合) 仕上げ材のはがれ (仕上げ材がある場合)
仕上げ外壁		 毛状ひびわれ ひびわれ 浮き はく落 漏水 さび汚れ
コンクリート打放し		 表面塗膜ひびわれ 表面塗膜はがれ 浸透性吸水防止材 排水 撥水性低下、吸水性増大
モルタル塗り仕上げ外壁		 表面塗膜のはく離(部分) 表面塗膜のはく離(全面) モルタル層の浮き モルタルのひびわれ モルタル層のはく離
		 コンクリートからのひびわれ コンクリートのひびわれ・漏水 コンクリートを含むはく落(鉄筋露出)

劣化の状況

全体的に著しい劣化が見られる状態



コンクリートを含むはく落(鉄筋露出)



タイルの浮き



シーリングの変形

劣化が全体的に見られる状態



壁面のひびわれ



タイル面のひびわれ



シーリング割れ

一部に劣化が見られる状態



コンクリートを含むはく落(鉄筋露出)



コンクリートを含むはく落(鉄筋露)



壁面のひびわれ

2-3外部建具他(1/3)



①②③④窓サッシ等【目視】

窓サッシ・ドアは錆による腐食又はネジ等の緩みにより変形していませんか。



枠周囲のシーリング部にひび割れ等はありませんか。

窓ガラスに亀裂はありませんか。

扉開閉時に著しいがたつきはありませんか。

施錠・開錠に不具合はありませんか。



⑤基礎【目視】

基礎コンクリートに鉄筋露出や著しいひび割れ、欠損等はありませんか。また、礎石部にずれはありませんか。



2-3外部建具他 (2/3)



⑥屋外階段・手すり等【目視・触診】

歩行上支障があるひび割れ、錆による腐食等がありませんか。



手すり等の金物にがたつきや錆による腐食はありませんか。



⑦給・排気口、防虫網【目視】

(3 ⑪⑫給気口、排気口等の点検も共通)

通気不良となる塵埃・障害物や損傷はありませんか。



給・排気口の支持・固定部分にぐらつき、亀裂、錆による腐食等がありませんか。

★塵埃等は手の届く範囲で清掃し、障害物は障害にならない場所に移動させてください。

2-3外部建具他 (3/3)



⑧土台（木造に限る。）【目視】

建物の土台が木造の場合は、木材に著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に錆による腐食等はありませんか。



⑨免震装置【目視】

鋼材部分に錆による腐食等はありませんか。



3. 建物(内部) (1/4)



①②天井、壁、床(仕上げ材) 【目視】

浮き、たわみ、汚れ、損傷、剥離等はありませんか。また、むやみに物を取付けてない
ませんか。

★物の取り付けは天井材・壁材の落下の恐れ
が出てくるため過度にはしないようしてくだ
さい。



しみ等の漏水の痕跡はありませんか。



③階段【目視】

歩行上支障があるあるひび割れ、錆による
腐食等はありませんか。



手すりや滑り止めに損傷はありませんか。

3. 建物(内部) (2/4)



④柱、梁、壁、床（躯体）【目視】

鉄筋コンクリート造の場合：鉄筋露出、著しい白華、ひび割れ、浮き等はありませんか。

鉄骨造の場合：鋼材に錆による腐食等はありませんか。

木造の場合：木材に著しい腐朽、損傷、虫害又は緊結金物に錆による腐食等はありませんか。

その他の構造：れんが、石、ブロック積みに割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はありませんか。

⑤耐火被覆（鉄骨造に限る）【目視】

鉄骨に吹き付けられている耐火被覆が剥がれ等により鉄骨が露出していませんか。

(写真は屋外ではあるが耐火被覆の剥れた状態)

3. 建物(内部) (3/4)



⑥防火設備【目視】

防火戸、シャッター、ダンパー等に変形、損傷はありませんか。

防火設備建具の動作に支障はありませんか。

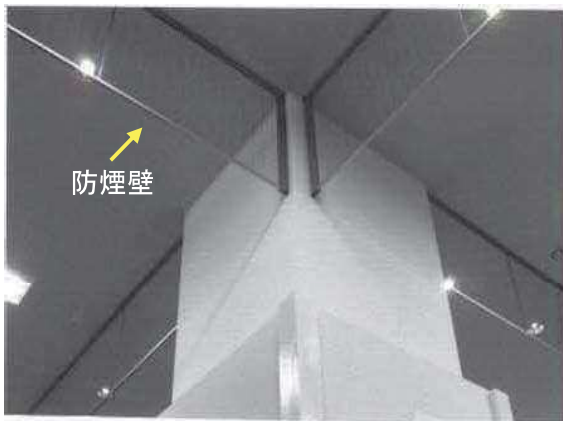
廊下、防火戸、避難ハシゴ、救助袋等の避難経路を物品でふさいでいませんか。

消防検査の指摘を受けてませんか。



防火性能を損なうおそれがある動作不良又は亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食等がありませんか。また、消防検査の結果、交換の旨の記載がありませんか。

★整理整頓等の簡易なものは早急に行ってください。



⑦防煙壁【目視】

亀裂、破損、変形等はありませんか。



3. 建物(内部) (4/4)



⑧⑨ トイレ・湯沸し室等【嗅覚・視診】

異臭、水漏れはありませんか。排水状況は良好ですか。



換気機器は正常に作動していますか。



⑩ 点検口【目視】

点検口本体及び枠にずれ、変形、腐食はありませんか。



4-1. 受変電・自家用発電設備



①②③受変電設備【目視、聴診、嗅覚】

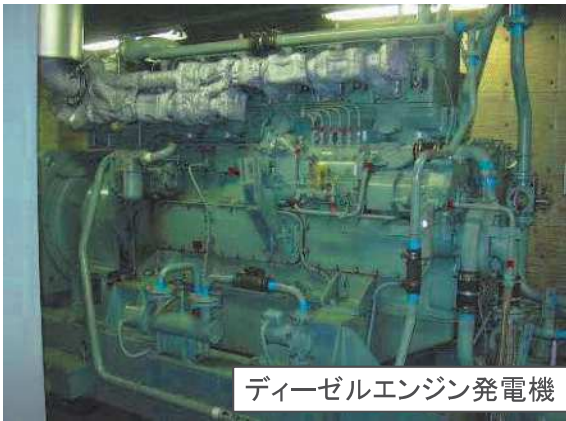
本体や電気室等の扉やフェンスは施錠されていますか。

本体に錆がありませんか。

本体から異音・異臭はしませんか。



★特に本体は感電のおそれがあるため確実に施錠してください。



④⑤⑥自家用発電装置【目視】

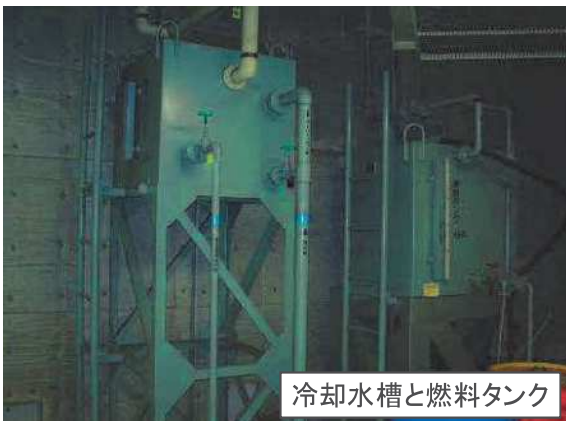
本体に錆がありませんか。

本体は作動しますか。

燃料は十分ありますか。

油漏れ等の漏洩はありませんか。

冷却水は十分ありますか。（水冷の場合）



★燃料・冷却水は非常時に作動させることが重要なため常に確認してください。

4-2. 分電盤・照明設備



①②分電盤等【目視・聴診・嗅覚】

損傷、腐食、錆はありませんか。

異音、異臭はありませんか。

盤の扉等の変形や前面に物を置くことによる開閉の障害はありませんか。



※分電盤等には動力盤、制御盤を含みます。

★物を置いている場合には片付けて、扉開閉の障害にならないようにしてください。



③④照明設備【目視】

スイッチの入り切り及び点灯は正常ですか。

照明器具や支持金物に損傷、変形はありませんか。



リモコンスイッチや個別スイッチの入り切り及び点灯は正常に行えますか。

4-3. コンセント設備



①②③コンセント【目視】

コンセントやスイッチ等の本体や取付プレートに損傷、変形等はありませんか。

延長コードを含め、たこ足配線になっていませんか。

アースに適切に接続していますか。(工具等に必要とされている場合が多い。)

★左のようなたこ足配線は、足に引掛ける等の危険があり、また、過負荷な状態になりやすいため極力たこ足配線を少なくし、必要最低限の配線は保護モール等でカバーをしてください。

4-4. 屋外電気設備(1/2)



①②屋外電気設備（外灯）【目視・触診】

ぐらつき、傾き、腐食はありませんか。

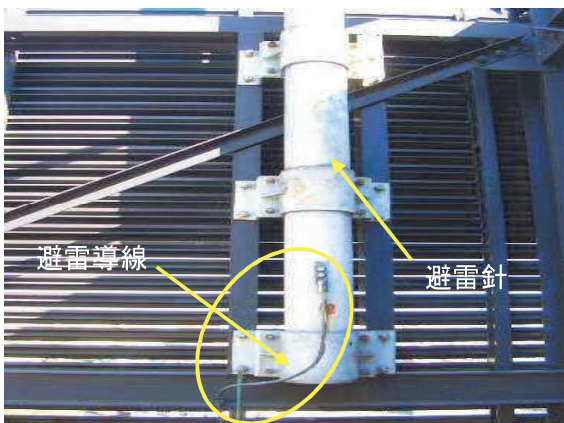
点灯時間や消灯時間がずれていませんか。



③屋外電気設備(避雷針等)【目視・触診】

避雷針又は避雷導線に腐食、破損又は破断はありませんか。

避雷針に傾き、ぐらつき等はありませんか。



テレビアンテナや支柱に傾き、ぐらつき、腐食、破損等はありませんか。

4-4. 屋外電気設備(2/2)



④屋外電気設備(盤等)【目視】

盤類、ボックス類、電線管に腐食や損傷は
ありませんか。



5-1. 給排水設備(1/2)



①②受水槽・高架水槽等【目視】

本体や架台、基礎腐食や漏水はありませんか。



本体や架台、基礎に損傷、変形、沈下、固定の緩みはありませんか。

本体の点検口は施錠されていますか。

★施錠されていない場合は施錠してください。



③④オーバーフロー管等【目視】

オーバーフロー管から水が流出していませんか。

オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていませんか。



5-1. 給水・排水設備(2/2)



⑤⑥⑦ポンプ・給水配管・栓等

【目視・触診・聴診】

給水・排水管に漏水、腐食はありませんか。

ポンプから異常振動、異音等はありませんか。

給水・排水管の保温材は濡れてませんか。
給水栓より赤水（鉄分（錆）を含んだ水）が出てきていませんか。

5-2. ガス設備



①②③ガス設備【目視・嗅覚】

湯沸し器、コンロ及び管からガス臭は
しませんか。

管にひび割れ等の劣化はありませんか。

器具や支持金物に変形・腐食はありま
せんか。

5-3. 暖房・空調・換気設備(1/3)



①②空調・換気設備【目視・聴診】

室内・室外機共損傷、変形、腐食（著しい錆）はありませんか。

異常振動、異音はありませんか。

室内・室外機共の固定（基礎、ボルト等）について、亀裂、腐食、ゆるみはありませんか。

5-3. 暖房・空調・換気設備(2/3)







③配管、バルブ【目視】

変形、破損、腐食（著しい錆）はありませんか。

水漏れ、油漏れの痕跡はありませんか。



5-3. 暖房・空調・換気設備(3/3)



④⑤吹出口、吸込口、送風機

【目視、聴診】

埃が著しく付着していませんか。

前に物が置かれていませんか。

★これらの状態が認められる場合は清掃、整理等してください。

異音はありませんか。



送風機は正常に作動していますか。

極端な換気風量の変化はありませんか。

★送風機は高所にあることが多いため、直接確認することが難しいことから、吹出口から出てくる空気判断してください。



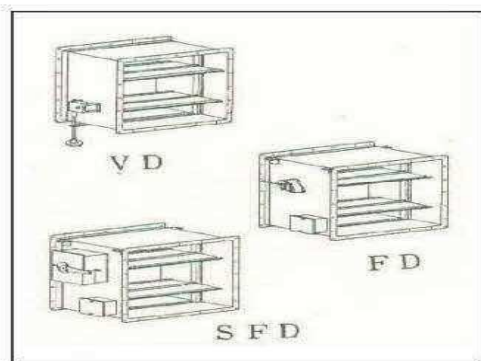
⑥⑦ダクト、ダンパー等【目視】

ダンパー本体に破損、腐食（著しい錆）はありませんか。

支持金物を含め変形していませんか。

ダンパーは「閉」になっていませんか。

★「閉」の場合は「開」にしてください。



ダクト内には左図のようなダンパーが設置されていますが、隠蔽されているため、吹出口で確認することとします。

VD：風量調整ダンパー

FD：防火ダンパー

SFD：防火防煙ダンパー

6-1. 自動火災報知設備

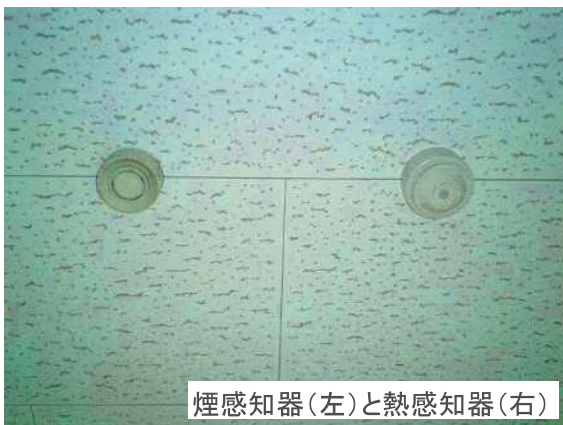


①②自動火災報知設備【目視】

受信機・発信機等に埃が付着していませんか。

感知器に著しい汚れ、損傷はありませんか。

消防点検結果による指摘はありませんか。



★埃、汚れ等は誤作動するおそれがあるため清掃してください。また、消防点検結果の指摘があれば早急に復旧してください。



6-2. 非常照明・誘導灯設備



①②非常照明、誘導灯【目視】

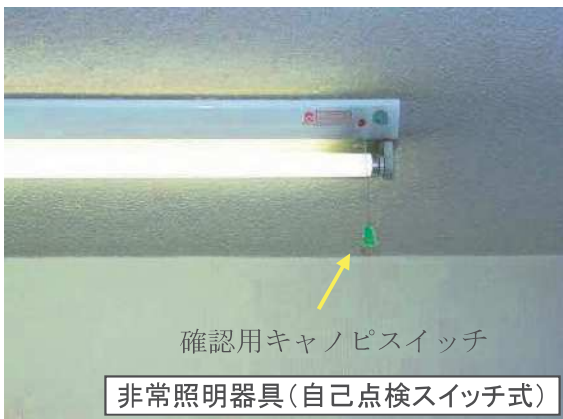
非常照明器具は点検ボタン等により点灯しますか。（点検ボタンのほかに紐により切替えるタイプもあります。）

★誘導灯は常時、非常灯は切替時に点灯していること。異常がある場合は消防点検で指摘がでます。復旧してください。



ロッカーなどにより非常照明器具等が隠れていませんか。

★見えない場合は障害物を移動してください。（左図は非常照明や誘導灯の代表例です。直管型の非常照明や豆電球型の非常照明などもあります。）



※キャノピとは、引っ張るという意味です。写真のとおり照明器具本体から電源回路を切り替える（通常の電気回路からバッテリー回路）ための紐がぶら下がっているため、これを引っ張ることにより点灯するかを確認してください。

6-3. 消火設備、6-4. 排煙設備



①②消火設備【目視】

消火器、消火栓の前等に物を置いていませんか。

屋内消火栓箱に変形や腐食はありませんか。また、開閉することはできますか。

★開閉できない場所に物がある場合には片付けてください。



①～④排煙設備【目視】

排煙窓が備品や書類で開放不能になっていませんか。

本体や排煙・給気風道に変形、破損、著しい腐食等はありませんか。

オペレーターの前に物を置いていませんか。★物がある場合は片付けてください。

