

施設管理者点検マニュアル


平成22年 4 月

建築局保全推進課

施設管理者点検マニュアル

2010年度版

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-1	安全に関わる項目	屋外について、段差や路面の隆起・陥没は発生していませんか？（特に人が通行する箇所、自動車が通行する箇所） 発生なし→0、あり（程度小）→1、あり（程度大）→2 （詳細は点検方法欄参照）		■この項目は3段階評価です（評価点0, 1, 2） 目視で確認します。（歩行に支障がある場合は、バリケード等で囲ってください）舗装面・樹の沈下等により歩行または、車両通行に支障がある場合は「有（評価：2）」とします。 ※上記ほどではないが、舗装材の一部にクラック（ひび割れ）等の発生が見られる場合は、「有（評価：1）」とします。	
A-2		外壁タイル等の仕上や設備・配管類、建具で落下しそうな箇所はないですか？据付部に錆は発生していませんか？ 発生なし→0、あり（程度小）→1、あり（程度大）→2 （詳細は点検方法欄参照）	 <p>【A-2】ヒビが入り、落下の恐れがある。</p>	■この項目は3段階評価です（評価点0, 1, 2） 外壁自体や、雨樋等で、今にも落下しそうな箇所があった場合は「有（評価：2）」とします。 ※上記ほどではないが、外壁の一部にクラック（ひび割れ）等が発生している場合は、「有（評価：1）」とします。 落下しそうな箇所によっては、「周辺を立ち入り禁止にする」、「棒等で叩き、落下させてしまう」等の対策もあります。	
A-3		内装の仕上や天井・壁面に設置されている設備で落下しそうな箇所はないですか？（特に湿気の多い居室） なし→0、あり（程度小）→1、あり（程度大）→2 （詳細は点検方法欄参照）	 <p>【A-2】内壁が劣化し落下しそう。</p> <p>【A-2】タイルの剥離</p>	■この項目は3段階評価です（評価点0, 1, 2） 外壁自体や、雨樋等で、今にも落下しそうな箇所があった場合は「有（評価：2）」とします。 ※上記ほどではないが、外壁の一部にクラック（ひび割れ）等が発生している場合は、「有（評価：1）」とします。 落下しそうな箇所によっては、「周辺を立ち入り禁止にする」、「棒等で叩き、落下させてしまう」等の対策もあります。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-4		<p>屋外の金属類（屋上・バルコニーの手摺等）で著しい発錆や脱落しそうな箇所はありませんか？</p> <p>なし→0, あり(程度小)→1, あり(程度大)→2 (詳細は点検方法欄参照)</p>		<p>■この項目は3段階評価です（評価点0, 1, 2）</p> <p>屋上フェンスに著しい錆がある等、倒壊の危険がある場合は「有（評価：2）」とします。 ※上記ほどではないが、部分的な錆の発生が見られる場合は、「有（評価：1）」とします。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>「周辺を立ち入り禁止にする」等の対策もあります。</p> </div>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-5	屋根 (防水)	雨漏れは有りませんか なし→0, あり→1		雨の日に雨漏れが確認されたら有とします。 (屋内に影響があるので早急に対応してください)	
A-6	屋根 (防水)	露出防水層等の浮き・破損は有りませんか なし→0, あり→1		シート防水層にシワ、膨れ、水溜り、穴が開いているか確認します。	
A-7	屋根 (防水)	パラペットのひび割れ・浮き・剥落は有りませんか なし→0, あり→1		目視及びたたいて確認します。 (落下の恐れがある場合は早急に対応してください。また、高層部の場合は周囲を立入禁止にするなどの措置をしてください)	
A-8	屋根 (防水)	ルーフトレインの排水不良箇所は有りませんか なし→0, あり→1		雨上がりに水溜まりが確認されたら有とします。 枯葉や土等は除去してください。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-9	屋根 (防水)	屋上の設備架台、手すり等の金物腐食・破損箇所は有りませんか なし→0, あり→1		目視及で確認します。 (落下の危険があれば早急に対応してください)	
A-10	屋根 (防水)	天窗(トップライト)等に、雨漏り、ひび割れ劣化が見られますか 見られない→0, 見られる→1		割れ、ひび割れ、雨漏りがあれば有りとします。 内部の部屋を見てください。トップライトの内部に設置されているガラスが割れているか確認してください。 (管理者以外の立入禁止にしてください) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> トップライトがあり、落下防止対策を講じていない場合には、屋上への立ち入りを禁止する表示を屋上出入口に貼付。さらにトップライト自体にも危険表示を行ってください。 </div>	
A-11	屋根 (防水)	傾斜屋根の屋根葺き材の劣化、剥れ、損傷等は有りませんか なし→0, あり→1		雨の日に雨漏れが確認されたら有とします。 写真が撮れない場合は、図面を付けてください。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 傾斜屋根上は、足場が不安定のため、上らないでください。 調査は、屋根が見える箇所からの目視として下さい。 </div>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-12	外壁	ひび割れ・破損・浮きは有りませんか なし→0, あり→1	 <p>【A-13】 腐食</p> <p>【A-14】 鉄筋露出・錆</p> <p>【A-15】 変色・退色</p> <p>【A-13】 金物取り付け不</p>	目視及びたいて確認します。 (落下の危険があるので手が届く範囲は落としてください。 また、高層部の場合は周囲を立入禁止にするなどの措置をしてください)	
A-13	外壁	外壁面の金具類で腐食、取り付けの悪い箇所は有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。	
A-14	外壁	錆汁の発生・鉄筋の露出は有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。	
A-15	外壁	仕上材の変色、退色、剥離等の劣化は有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。	
A-16	外壁	外壁からの雨水の浸入は有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。(雨漏りがあれば有りとなります)	
A-17	外壁	サッシ廻りのシーリング材の破断、ひび割れが有りませんか なし→0, あり→1	 <p>【A-17】 サッシ廻りのシーリング</p>	目視で確認します。(ひび割れがあれば有りとなります。)	
A-18	外壁	屋外階段・踊り場の手摺、滑り止め等の破損箇所は有りませんか なし→0, あり→1	 <p>ひどい錆</p>	目視で確認します。	
A-19	外壁	鉄骨部分の腐食、錆は有りませんか なし→0, あり→1	 <p>滑り止めがない</p>	目視で確認します。(落下の危険があれば早急に対応してください)	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-20	建具	窓、手すり等のがたつきは有りませんか なし→0, あり→1		触わって確認します。	
A-21	建具	枠周りからの雨漏りは有りませんか なし→0, あり→1		雨の日に雨漏れが確認されたら有とします。	
A-22	建具	施錠の悪い箇所は有りませんか なし→0, あり→1		触わって確認します。	
A-23	建具	シャッターの開閉に異常が有りませんか なし→0, あり→1		年に1回は開閉を確認してください。	
A-24	建具	防火戸、非常口（鋼製）に異常は有りませんか なし→0, あり→1		触わって確認します。 開閉の妨げになる物は置かなようにします。	
A-25	内外装	天井周辺に錆汁の発生は有りませんか（特にプール室や浴室、更衣室など湿気の高い居室） なし→0, あり→1		錆や錆汁が確認された場合は、天井内が腐朽している可能性がある為、詳細調査を依頼。	
A-26	内装	漏水やシミ、カビの発生は有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">天井材がふやけたりたわんだり落下しそうであれば天井材を剥がしてください。</div>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-27	外溝	側溝、樹の泥溜まり等の排水不良箇所は有りませんか なし→0, あり→1		雨上がりに水溜まりが確認されたら有とします。(清掃は定期的に行ってください。)	
A-28	外溝	崖側、隣地に排水が流れていませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。 (雨天時に確認してください)	
A-29	外溝	石垣、擁壁等に亀裂、ふくれは有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。(保全推進課に相談してください)	
A-30	外溝	樹木の生育状況や枯れにより建物等への影響は有りませんか なし→0, あり→1		目視で確認します。 (建物に枝葉が触れていたら剪定してください)	
A-31	建築基準法点検	定期点検での指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【A-31】点検時等に指摘事項がある場合は記載します。		
E-1	安全に関わる項目	天井・壁面に設置された設備について、錆等による脱落の恐れがある箇所はないですか？ なし→0, あり(程度小)→1, あり(程度大)→2 (詳細は点検方法欄参照)		■この項目は3段階評価です(評価点0,1,2) 照明器具に著しい錆が発生する等、今にも落下しそうな箇所がある場合は、「有(評価:2)」とします。 ※上記ほどではないが、据付部の一部に錆の発生が確認されるなどした場合は、「有(評価:1)」とします。「有」とします。 落下しそうな箇所によっては、「器具をはずしてしまう」等の対策があります。	
E-2	一般照明	著しい汚れ、破損、ひび割れ、変色は有りませんか なし→0, あり→1		・目視で確認します	
E-3	一般照明	ランプを交換する回数が増えていませんか 増えていない→0, 増えている→1		・消耗品台帳で確認します	

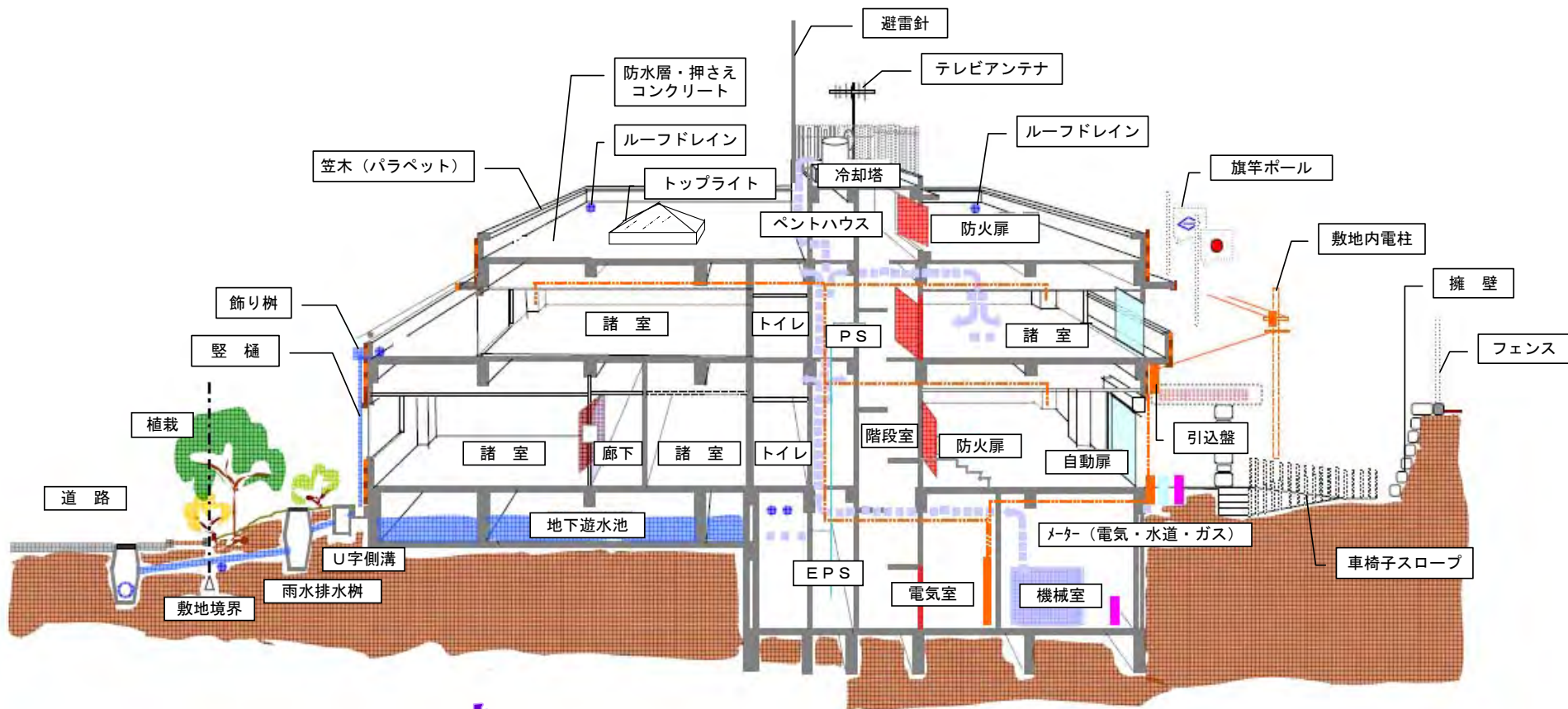
番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-4	外灯照明	破損、取り付けの問題は有りませんか なし→0, あり→1		・目視で確認します	
E-5	外灯照明	点灯しない外灯は有りませんか なし→0, あり→1		・外灯点灯時に確認します	
E-6	コンセント	破損、変色は有りませんか なし→0, あり→1		・目視で確認します	
E-7	電気設備の点検結果	指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-7】 「受変電設備」や「分電盤」などの電気設備は、年に1回停電して、詳細に点検しています。	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-8	防災設備	頻度の高い誤報は有りませんか なし→0, あり→1	【火災を検知して自動的に通報するシステムです】 (事務室など常に管理者が在席している所にあります) 	・たびたび誤報がでるような場合は有とします	
E-9	防災設備の定期点検	指摘事項は有りませんか 指摘なし→0, 指摘が軽微で対応予定→1, 指摘ありだが未対応→2	【E-9】 防災設備は半年に1回、専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-10	非常用発電装置の定期点検	指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-10】 非常用発電装置は専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-11	電話設備	機能の異常は有りませんか なし→0, あり→1		・使用に際し何らかの支障があれば有とします	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-12	電話設備の定期点検	指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-12】 電話設備は専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-13	昇降設備 (エレベーター) (エスカレーター) (小荷物専用運搬機)	戸の開閉状態に異常は有りませんか なし→0, あり→1		・使用に際し何らかの支障があれば有とします	
E-14	昇降設備 (エレベーター) (エスカレーター) (小荷物専用運搬機)	異音、振動、着床段差等、運行状態における異常は有りませんか なし→0, あり→1		・使用に際し何らかの支障があれば有とします	
E-15	昇降設備の定期点検	定期点検での指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-15】 昇降設備は専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-16	自動ドア装置	破損、取り付けの問題は有りませんか なし→0, あり→1		・目視で確認します	
E-17	自動ドア装置	機能の異常は有りませんか なし→0, あり→1		・使用に際し何らかの支障があれば有とします	
E-18	自動ドア装置の定期点検	指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-18】 自動ドアは専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-19	駐車場管制装置	破損、取り付けの問題は有りませんか なし→0, あり→1	 	・目視で確認します	
E-20	駐車場管制装置	機能の異常は有りませんか なし→0, あり→1		・使用に際し何らかの支障があれば有とします	

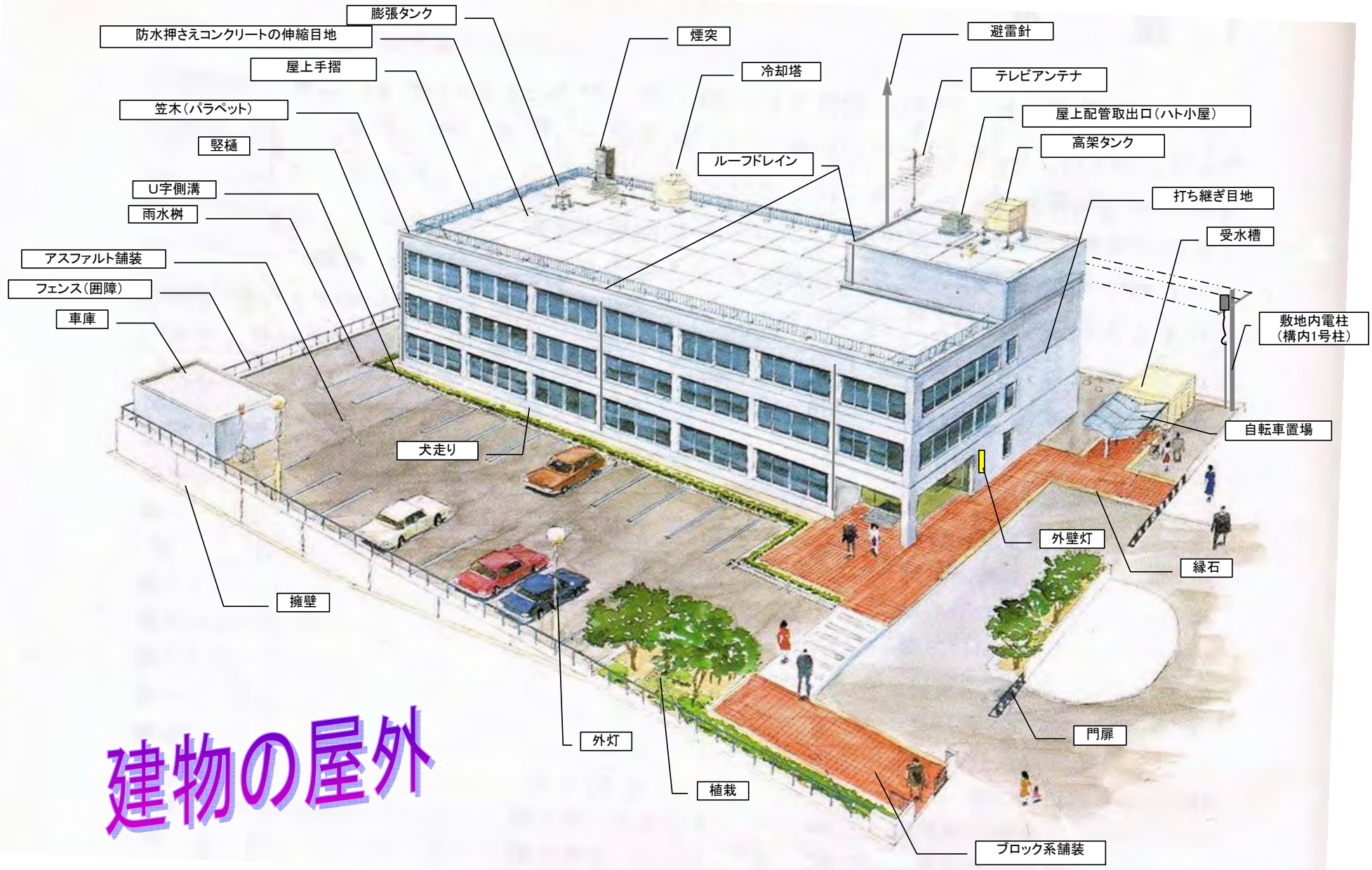
番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-21	駐車場管制装置の定期点検	指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-21】 駐車場管制は専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
E-22	舞台装置 ・舞台照明 ・舞台音響 ・舞台装置	破損、取り付けの問題は有りませんか なし→0, あり→1		・目視で確認します	
E-23	舞台装置 ・舞台照明 ・舞台音響 ・舞台装置	機能の異常は有りませんか なし→0, あり→1		・使用に際し何らかの支障があれば有とします	
E-24	舞台装置の定期点検	指摘事項は有りませんか なし→0, あり→1	【E-24】 舞台装置は専門業者による詳細な点検を実施しています	・点検報告書に指摘事項が記載されていれば、指摘事項について記入してください	
M-1	空調設備	冷暖房の温度・風量の調整ができない箇所はありますか なし→0, あり→1		・室温を設定しても、冷えない/暖まらない箇所 ・しばしば、運転が止まってしまう箇所等はありませんか？	
M-2	空調設備	大型空調機、空調室外機等に著しい錆、異音等はありませんか なし→0, あり→1		これら機器は、「屋外」や「機械室」等に設置されています。 近くに寄り、著しい錆がないか、「ガタガタ」等の異音がないか等の様子を見てください。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">タイマー等で自動起動する可能性があるため、可動部には触らないでください。</div>	
M-3	空調設備	建物で一番大きい空調機の設置・大規模修理から15年経過しましたか 経過していない→0, 経過した→1	【M-2、3】 大型空調機 ・空調室外機の例	不明な場合は、「建物竣工年度から15年経過したか」として下さい。 (空調機(特に大型機器)は15年程度で、性能を維持するために内部の部品交換等が必要です)	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-4	空調設備	空調の室内機には錆、異音等はありませんか？ なし→0, あり→1	 <p>【M-4】室内機の例</p>	<p>室内機の錆、異音、水滴落下等がないか確認してください。</p> <p>部屋内にある機器です。機器が単独で床等に置かれている場合、天井内等に埋め込まれている場合があります。</p>	
M-5	空調設備	メーカーの点検時等に指摘された事項はありませんか？ なし→0, あり→1	【M-5】点検時等に指摘事項がある場合は記載します。	空調関連機器(パッケージ空調機、冷温水発生機等)の保守点検等で、メーカー等からの“指摘”はありませんか？	
M-6	水回り	水道水に、色・臭いはありませんか？ なし→0, あり→1		・数箇所蛇口で、色・臭い等がないかを確認します。	
M-7	水回り	水槽に水漏れや亀裂はありませんか？ なし→0, あり→1		<p>・水槽(受水槽等)からの水漏れや、しみがないかを確認します。</p> <p>・水槽に亀裂等がないかを確認します。</p>	
M-8	水回り	配管類からの水漏れはありませんか？ なし→0, あり→1		<p>・水や液体が垂れていないか確認します。</p> <p>室内で、配管が見える箇所(機械室等)で確認してください。</p> <p>※点検口等が分かればそこでも結構です。</p>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-9	水回り	排水口等から異臭はありますか なし→0, あり→1		・流しやキッチンで下水の臭いがしないか確認します。	
M-10	水回り	蛇口や便器等に不具合はありますか なし→0, あり→1		・トイレはきちんと流れますか？ ・水道はきちんと出ますか？	
M-11	水回り	ポンプ類に著しい錆・異常音・振動はありませんか なし→0, あり→1		・著しい錆や、床に水たまりがないかを確認します。 ・ポンプが運転している時、ガタガタ等の音がしないか確認します。(「ウーン」等のうなる音なら大丈夫です)	
M-12	水回り	水、お湯の出方には問題はありませんか？ なし→0, あり→1		・お湯が「ぬるい」等ありませんか。 ・水が出ない事はありませんか？	
M-13	水回り	昨年と比較して、水道使用量に大きな違いがありますか なし→0, あり→1		・昨年一年間や昨年と同月の水道使用量を比較してみます。	
M-14	水回り	その他、水回りで専門業者から不具合の指摘はありませんか なし→0, あり→1	【M-14】点検時等に指摘事項がある場合は記載します。		
M-15	ガス	ガス機器に著しい腐食、劣化はありませんか？ なし→0, あり→1		【M-15】湯沸器、ガスレンジ等のガス機器が著しく劣化していませんか	
M-16	ガス	設置後15年を経過している 経過していない→0, 経過している→1			
M-17	ガス	その他、ガス関連で専門業者等からの指摘はありませんか？ なし→0, あり→1	【M-17】点検時等に指摘事項がある場合は記載します。		



建物の屋内



建物の屋外