

施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-1	屋上 (屋根)	雨漏りはありますか	 	<p>雨の日に雨漏りが確認されたら「不具合あり」とします。雨漏りがある場合は、どのような場合に起きるかも記入ください。</p> <p>屋内に影響があるので早急に対応してください。また、雨量や風向きによって違いがあるか確認してください。</p>	
A-2		露出防水層等の浮き・破損はありますか	 	<p>露出防水（シート防水、塗膜防水）にシワ、膨れ、剥れ、水たまり、穴が開いているか確認します。</p>	
A-3		傾斜屋根の屋根葺き材の変形・剥れ・損傷等はありませんか	 	<p>屋根葺き材の剥れ等がある場合は「不具合あり」とします。また、外観上の剥れ等がなくても、雨の日に雨漏れが確認されたら「不具合あり」とします。写真が撮れない場合は、図面を付けてください。</p> <p>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ください。</p>	
A-4		パラペットにひび割れ・浮き・剥落はありませんか	 	<p>目視及び叩いて確認します。</p> <p>落下の危険性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。</p>	


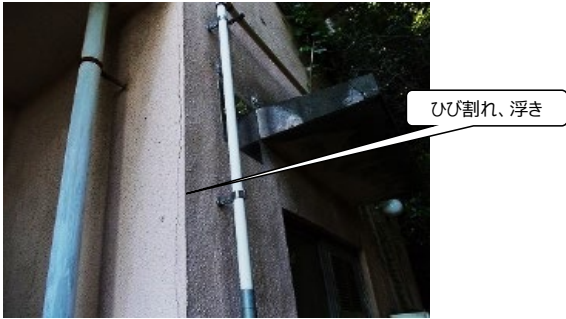
施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-5	屋上 (屋根)	ルーフドレインの排水不良箇所はありませんか		<p>目視で確認します。雨上がりに水たまりが確認されたら「不具合あり」とします。</p> <p>枯葉や土等は防水層を傷めることがありますので、除去してください。ただし、草等が大きくなっている場合は、伸びた根が防水層に食い込んでいる可能性があるため、無理に引き抜かず上部を取ってください。</p>	
A-6		軒樋に土・落ち葉などたまっていませんか		<p>目視で確認します。落ち葉等がたまった状態だと排水不良や雨漏りの原因になりますので、定期的に清掃してください。</p>	
A-7		屋上の手すりやタラップ等の金属類に腐食（錆）・破損箇所・ぐらつきはありませんか		<p>目視及び叩いてぐらつきがないか、確認します。</p> <p>落下の危険性がある場合は早急に対応してください。</p>	

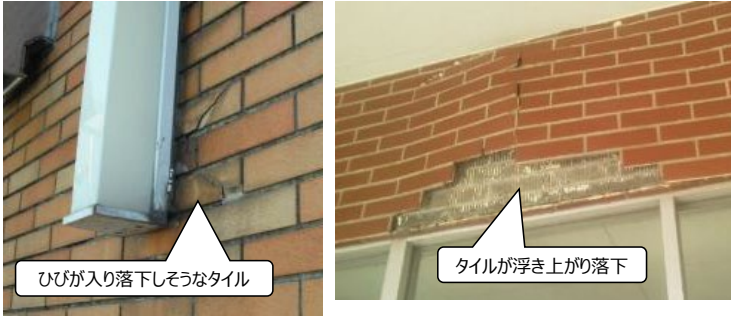
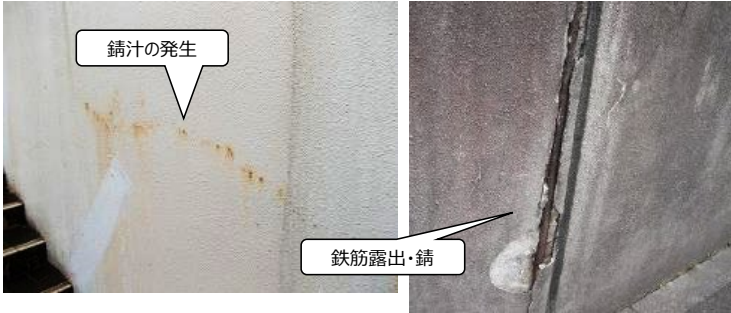
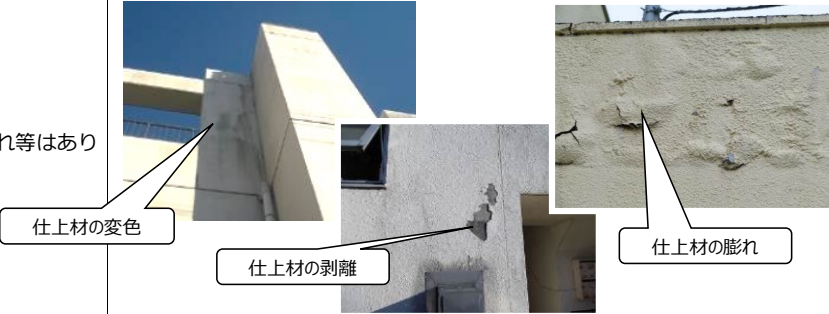
施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-8	屋上 (屋根)	<p>天窓（トップライト）等に、雨漏り・ひび割れが見られませんか</p> <p>また、踏み抜きによる転落等の十分注意を要する天窓（トップライト）がある場合、安全措置は講じていますか</p>		<p>れ、雨漏りがあれば「不具合あり」とします。また、天窓にガラスが用いられている場合は割れていないか確認してください。</p> <p>ガラスが割れていた場合は、その下の破片等が落下する可能性がある範囲を、立入禁止にしてください。</p> <p>天窓がある場合は、屋上出入口の常時施錠や立ち入り禁止表示等、施設に応じて安全措置を講じてください。点検等で屋上に立ち入る場合は、点検者の転落防止措置を講じてください。</p>	
A-9	外壁	<p>外壁から室内に雨漏りはありませんか</p>		<p>目視で確認します。</p>	
A-10		<p>ひび割れ・破損・浮きはありますか</p>		<p>目視及び叩いて確認します。</p> <p>落下の危険性がある場合、手の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。</p>	

施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-11	外壁	外壁面のタイルで落下しそうな箇所はありませんか		<p>目視で確認します。</p> <p>落下の危険性がある場合、手の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</p>	
A-12		錆汁の発生・鉄筋の露出はありませんか		<p>目視で確認します。</p>	
A-13		仕上材の変色・剥離・膨れ等はありませんか		<p>目視で確認します。</p> <p>落下の危険性がある場合、手の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。</p>	

施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-14	建具	窓周りからの雨漏りはありませんか		降雨時に目視確認します。	
A-15		窓や扉の開閉時に、がたつき・異音等はありませんか また、部材のズレや浮きはありませんか（R6年4月追記、詳細は施設管理者点検マニュアル（建築）最終頁参照）		触って確認します。	
A-16		サッシ廻りのシーリング材の破断・ひび割れ・硬化はありませんか		目視で確認します。	

施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-17	建具	施錠・解錠に不具合はありませんか		鍵の開閉をして確認します。	
A-18		防火戸・非常口（鋼製）・防火シャッターの開閉に異常はありませんか	<div>   </div> <div> <p>非常口（鋼製）</p> <p>防火シャッター</p> </div>	年に1回は開閉を確認してください。	
A-19		排煙窓の開閉に異常はありませんか	<div>   </div> <div> <p>排煙窓</p> </div>	年に1回は開閉を確認してください。	
A-20	内装	天井周辺に錆汁の発生はありませんか（特にプール室や浴室、更衣室など湿気の高い居室）	<div>   </div> <div> <p>雨漏りが原因で錆による腐食、膨れ</p> </div>	<p>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ため、詳細調査を依頼するなどの対応を行ってください。</p> <p>落下の危険性がある場合は、取り外してください。</p>	

施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-21	内装	天井・壁面のタイルやボードで落下しそうな箇所はありませんか	 	<p>目視で確認します。</p> <p>天井材が、ふやけたりたわんだりして、落下しそうであれば天井材を剥がしてください。</p>	
A-22	外構	側溝・ますに、土・落ち葉等がたまっていたり、泥たまり等の排水不良箇所はありませんか	 	<p>目視で確認します。雨上がりに水たまりが確認されたら「不具合あり」とします。</p> <p>たまっていたら清掃してください。また、清掃は定期的に行ってください。</p>	
A-23		人や自動車が通行する箇所に段差や路面の隆起・陥没は発生していませんか		<p>目視で確認します。</p>	
A-24		崖側・隣地に排水が流れていませんか		<p>目視で確認します。</p>	


施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-25	外構	石垣・擁壁等に亀裂・膨れ、コンクリートブロックの塀に亀裂・傾きはありますか		目視で確認します。	
A-26		金属製フェンスの支柱に腐食（錆）や欠損はありませんか		目視及び叩いてぐらつきがないか確認します。	
A-27	その他	縦樋で取付けの悪い箇所はありませんか		目視で確認します。	
A-28		屋外階段・踊り場の手すり等の破損・腐食はありませんか		目視で確認します。	

施設管理者点検マニュアル（建築）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-29	その他	鉄骨部分の腐食（錆）はありませんか		<p>目視で確認します。</p> <div>落下の危険があれば早急に対応してください。</div>	
A-30		定期点検（建築基準法点検）での指摘事項はありませんか	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。	点検表に指摘事項が記載されていれば「不具合あり」とします。	
A-31		A-1からA-30以外で気になる点はありませんか	A-1からA-30の項目に該当しないが、気になることがあれば、その内容を記載して下さい。		

【注意喚起】サッシ方立カバーの点検について

令和6年2月に市内地区センター体育室でサッシの方立(ほうだて)カバーが落下する事象が発生しました。原因特定はされていませんが、ボールなどが断続的に当たったことの影響などが考えられます。

安全対策上、類似の施設について、施設管理者に点検を依頼し継続的に確認してもらっています。その他の施設について、施設管理者点検の中で点検していただくようお願いします。

《点検方法等》

■ 目視にて方立のカバーがズレて浮いている状況の有無を御確認ください。

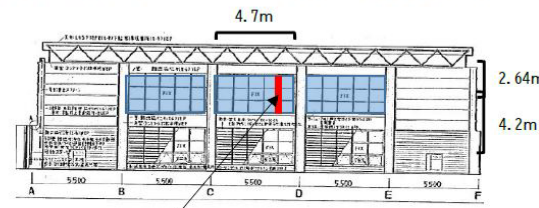
有りの場合は、点検入力表の**A-15**において「不具合あり」を選択入力してください。

■ 落下の危険性がある場合は、工務店等の専門業者に確認してもらい、カバーをビスで固定する等の落下防止措置をお願いします。

ほうだて
(概要) サッシの方立カバー落下事象

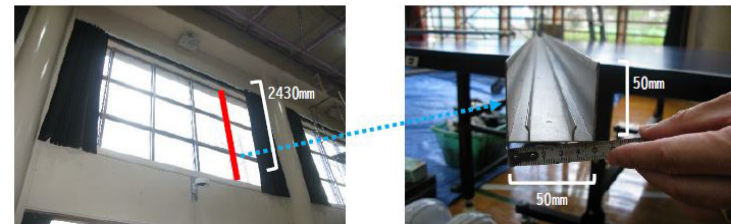
1 状況
令和6年2月に市内地区センターにおいて、地域の方が体育室のカーテンを開けたところ、カーテンに寄りかかっていたと思われるサッシの方立カバーが落下（人的被害なし）

2 サッシ等の概要
ほうだて
体育室の東面中央部の連窓サッシ※（W4.7m×H2.64m）
連窓サッシの位置は体育室床面から概ね4.2m（サッシ下端）
※ 連窓サッシとは複数の窓が横につながっているもの。つなぎ部分に方立カバーが設置されていることが多い。



落下した部分

3 落下物
連窓サッシのつなぎ部分の方立カバー（アルミ製）、取付方法はめ込み式
断面：縦横 50mm（コの字）、長さ：2430mm、重量：1.45kg



施設管理者点検マニュアル（電気）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-1	一般照明	著しい汚れ、破損、ひび割れ、変色、錆等はありませんか ランプの交換頻度が高くなっていますか		<ul style="list-style-type: none"> ・点灯させて状態を確認してください。 ・腐食や破損がないか目視で点検してください。 ・管球交換の記録等を確認し、球切れの頻度が高くなっている場合は記入してください。 	
E-2	外灯照明	破損、取付けの問題はありませんか 点灯しない外灯はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・点灯中または点灯させて状態を確認してください。 ・カバー等の破損、雨水の浸入や発錆がないか確認してください。 ・外灯ポールの根元等に腐食がないか確認してください。 	
E-3	コンセント	破損、変色はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・破損、変色等がないか確認してください。 ・埃がたまっている場合は、点検と併せて清掃してください。 	
E-4	安全に関わる項目	E-1～E-3以外の天井・壁面に設置された電気設備で、錆等により脱落の恐れがある箇所はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備で腐食や破損等のため、落下または感電等の危険がないか確認してください。 (例 分電盤の扉等の脱落、電気配管の脱落等) 	

施設管理者点検マニュアル（電気）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-5	高圧受変電設備	電気設備の年次点検で指摘事項はありませんか	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・高圧受電施設のみ点検してください。低圧受電施設での点検は不要です。 ・電気設備年次点検の指摘事項があれば、記入してください。 ・受変電・配電のための設備は近づく大変危険ですので、直接点検せず、点検報告書の点検結果を記入してください。 	
E-6	防災設備	頻度の高い誤報はありませんか	<p>【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）</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災設備とは自動火災報知設備、非常放送設備等のことです。 ・自動火災報知設備の誤報や誤動作が多い場合は、記入してください。 	
E-7		消防用設備等の定期点検で指摘事項はありませんか	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・消防用設備の点検結果で、指摘事項がある場合は記入してください。 	
E-8	非常用発電装置	定期点検または法定点検、月次点検報告書等で指摘事項はありませんか	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用発電機の点検結果で、指摘事項がある場合は記入してください。 	
E-9	直流電源装置 （蓄電池電源）	定期点検または法定点検、月次点検報告書等で指摘事項はありませんか	直流電源設備は専門業者による詳細な点検を実施しています。	<ul style="list-style-type: none"> ・直流電源装置の点検結果で、指摘事項がある場合は記入してください。 	
E-10	電話設備	機能の異常はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・不通やノイズ等の不具合がある場合は記入してください。 	

施設管理者点検マニュアル（電気）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-11	電話設備	定期点検または月次点検報告書等で指摘事項はありませんか	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。	・電話設備の点検結果で、指摘事項がある場合は記入してください。	
E-12	昇降機	異音、振動、着床段差等の運行状態における異常はありませんか 戸の開閉状態に異常はありませんか		・昇降機とはエレベータ、エスカレータ、小荷物用昇降機のことです。 ・通常の使用で、異音、振動、段差等を発見した場合は保守業者に点検依頼するのが原則ですが、異常があった場合は記入してください。 ・ピット内の浸水については建築の入力表(A-31)に記入をしてください。	
E-13		定期点検または法定点検、月次点検報告書等で指摘事項はありませんか	昇降機は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・昇降機の定期保守点検結果で、指摘事項がある場合は記入してください。	
E-14	自動ドア	破損、取付けの問題はありませんか 機能の異常はありませんか		・実際に開閉させて異音、動作不良等がないか確認してください。 ・使用上で、支障を生じている場合は、記入してください。	
E-15		定期点検または法定点検、月次点検報告書等で指摘事項はありませんか	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。	・自動ドアの保守点検結果で、指摘事項がある場合は記入してください。	
E-16	舞台設備	破損、取付けの問題はありませんか 機能の異常はありませんか	 	・舞台設備とは舞台照明、舞台音響、舞台装置のことです。 ・使用上で、支障を生じている場合は、記入してください。 ・舞台の床面等、舞台自体の不具合については建築の入力表(A-31)に記入してください。	

施設管理者点検マニュアル（電気）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-17	舞台設備	定期点検または月次点検報告書等で指摘事項はありませんか	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。	・ 舞台設備の保守点検結果で、指摘事項がある場合は、記入してください。	
E-18	建築基準法点検	12条点検（建築基準法第12条定期報告）で指摘事項はありませんか	建築基準法第12条点検の対象施設になっている場合、毎年点検を実施しています。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法12条に基づく点検の結果で、「非常用の照明装置」、「排煙設備」の「予備電源」に関する項目を確認してください。 ・ 上記項目で指摘事項がある場合は、記入してください。 ・ 指摘がある場合は、法令違反状態が何年継続しているかも記入してください。 	
E-19	その他	E-1～E-18以外の電気設備で不具合等はありませんか	E-1からE-18の項目に該当しない電気設備の不具合があれば、その内容を記載して下さい。		




施設管理者点検マニュアル（機械）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-1		冷暖房の温度・風量の調整ができない箇所はありますか		<ul style="list-style-type: none"> ・室温を設定しても、冷えない/暖まらない箇所はありますか？ →エアフィルターが汚れ等で目詰まりしていませんか？清掃を実施することで機能が回復することがあります。 ・しばしば運転が止まってしまう箇所はありませんか？ 	
M-2		大型空調機、空調室外機等に著しい腐食（錆）、異常音等はありませんか	 <p>錆 異常音</p> <p>著しい錆、異常音・振動がある場合には、該当機器を特定できる写真を必ず撮影してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・これらの機器は、「屋外」や「機械室」等に設置されています。 ・近くに寄り、取付部などに著しい錆がないか、「ガタガタ」等の異常音がないか等の様子を確認してください。 ・機器周辺に放熱を妨げるような障害物がないか確認してください。 ・配管の錆、水漏れがないか確認してください。 <p>タイマー等で自動起動する可能性があるため、機器本体には触らないでください。</p>	
M-3	空調設備	空調の室内機には錆、異常音等はありませんか	 <p>錆 異常音</p> <p>異常音・振動がある場合には、該当機器を特定できる写真を必ず撮影してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・室内機の錆、異常音、水漏れがないか確認してください。 ・部屋内にある機器です。機器が天井面に設置されている場合や天井内に設置されている場合、床に置かれている場合等があります。 ・機器が天井面に設置されている場合や天井内に設置されている場合は付近の天井面の染み（天井部に漏水や結露の跡がないか）を確認してください。 	
M-4		換気扇、送風機等に異常音、故障等はありませんか	 <p>異常音 故障</p> <p>異常音がある場合には、該当機器を特定できる写真を必ず撮影してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・これらの機器は、天井内部や排気口に設置されている場合があります。 ・近くに寄り、著しい錆がないか、「ガタガタ」等の異常音がないか、回転物が偏心していないかなどの様子を確認してください。 <p>タイマー等で自動起動する可能性があるため、機器本体には触らないでください。</p>	

施設管理者点検マニュアル（機械）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
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	<p>点検時等に指摘事項がある場合は記載します。</p> <p>指摘事項がある場合には、該当機器、場所を特定できる写真を必ず撮影してください。</p> 	・空調関連機器（冷温水発生機、空調機等）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	中央監視装置	メーカーの点検時等に指摘された事項はありませんか	<p>点検時等に指摘事項がある場合は記載します。</p> 	・中央監視装置（事務室や監視室で空調機器やファンの発停、水槽等の警報を知らせる装置）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-7		水道水に、色・臭いはありませんか		・数箇所の蛇口で、赤水が出たり、錆が混ざっていたり、臭いがあるか確認します。	
M-8	水回り	水槽に水漏れや亀裂はありませんか	 <p>水槽は屋上、屋外、機械室等にあります</p> <p>水漏れや亀裂がある場合には、程度や場所を確認できる写真を必ず撮影してください。</p>	<p>・水槽（受水槽、高架水槽等）からの水漏れや、水漏れの跡がないか確認します。</p> <p>・水槽の本体、架台に損傷、変形、錆等がないか確認します。</p>	

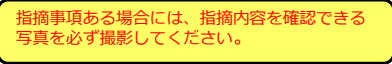

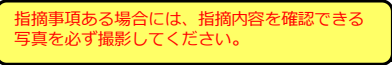
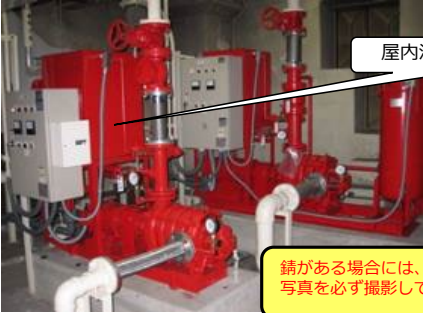
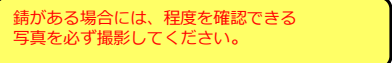
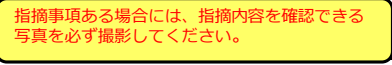
施設管理者点検マニュアル（機械）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-9	水回り	配管類からの水漏れはありませんか	 <p>配管からの水漏れをチェックします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・水や液体が垂れていないか確認します。 ・配管を見ることができる箇所を確認してください。 <p>※点検口等が分かればそこでも結構です。</p>	
M-10		排水で流れにくかったり、臭いがするところはありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・流しやトイレ床面、キッチン床面などの排水器具に排水不良や異臭はないか確認します。 ・雨水ます、汚水ますに排水不良や異臭はないか確認します。 	
M-11		蛇口や便器等に不具合はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・便器、洗面器に著しい亀裂、ぐらつき、その他の損傷はありませんか。 ・トイレはきちんと流れますか？（水量が足りない、水が流れないなど） ・水道はきちんと出ますか？（空気が混じる、水が途切れる、水が出ないなど） 	
M-12		ポンプ類に著しい錆・異常音・異常振動はありませんか	 <p>ポンプ類は機械室等にあります。</p> <p>床下やドライエリアに設置されている場合もあり</p> <p>異常音 振動</p> <p>異常音・振動がある場合には、該当機器を特定できる写真を必ず撮影してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい錆や、床に水たまりがないか確認します。 ・ポンプが運転している時、ガタガタ等の異常な音や振動がないか確認します。 ・床下やドライエリアなどに排水ポンプが設置されている場合があります。 <p>タイマー等で自動起動する可能性があるため、機器本体には触らないでください。</p>	
M-13		水、お湯の出方に問題はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・お湯が「ぬるい」などはありませんか？ ・お湯が出ないことはありませんか？ 	
M-14		昨年と比較して、水道使用量に著しい増加はありませんか		<ul style="list-style-type: none"> ・昨年一年間や昨年と同月の水道使用量を比較し、著しい増加はないか確認します。 <p>（→増加している場合は給水管からの水漏れが疑われます。）</p>	

施設管理者点検マニュアル（機械）

令和7年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-15	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	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。 		
M-16	ガス	ガス機器に著しい腐食、劣化はありませんか		・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-17		ガスを使用する部屋で換気扇が故障しているところはありませんか		・換気扇、送風機等が作動しない、または換気が十分でないところがありますか？	
M-18		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	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。 		
M-19	消防設備	消防設備（屋内消火栓、ｽﾌﾟﾘﾝｸﾞﾗｰ、非常用発電機等）に附属する水槽内部に著しい錆はありませんか。	 	・水を使用する消火設備（屋内消火栓、ｽﾌﾟﾘﾝｸﾞﾗｰ等）のポンプに附属する水槽の内部を点検し、著しい錆が発生していないか確認します。 ・ディーゼルエンジン非常用発電機の冷却用水槽の内部を点検し、著しい錆が発生していないか確認します。 （→消防法定点検では、水槽内部までは確認しないので、施設管理者による直接の確認、または設備巡視点検業者等による確認が必要です。）	
M-20	建築基準法点検	定期点検での指摘事項はありませんか	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。 	点検表に指摘事項が記載されていれば「不具合あり」とします。	
M-21	その他	M-1～M-21以外の機械設備で気になる点はありませんか（膨張タンク、電気温水器、機械式駐車場など）	M-1からM-20の項目に該当しないが、機械で気になることがあれば、その内容を記載してください。		