

# 公共施設点検マニュアル

平成 30(2018)年1月  
(令和5(2023)年5月 改訂)

多治見市

# 目次

## I. はじめに

1. 目的	1
2. 施設点検の種類	1
3. 本マニュアルの使用方法	2

## II. 点検の方法・手順

1. 点検の方法	3
2. 定期点検の手順（年2回）	4
3. 日常点検の手順（月2回）	5
4. 緊急時安全点検の手順（風水害時等）	5
5. 緊急時安全点検の手順（地震発生時）	6
5-1. 中地震（震度5強）発生後の点検の手順	
5-2. 大地震（震度6強）発生後または避難所開設時の点検の手順	
6. 法定点検について	7
7. 工事を必要とする不具合（異常、故障等）箇所発見時の対応	7

## III. 施設点検の項目・ポイント

1. 建物	10
(1) 躯体（構造体）	
(2) 屋上、屋根（バルコニー、庇）	
(3) 外壁、軒裏	
(4) 外部建具、外部金物	
(5) 内部	
2. 敷地	16
(1) 外構	
3. 電気設備	17
(1) 弱電設備	
(2) 動力設備	
4. 機械設備	19
(1) 給排水・衛生設備	
(2) ガス設備	
(3) 空調・換気設備、暖房設備	
5. その他設備	22
(1) 防火設備、消防用設備	
(2) 昇降機等	

## IV. 様式

1. 定期点検チェックシート【様式1】、記入例	25
2. 日常点検チェックシート【様式2】、記入例	33
3. 緊急時安全点検チェックシート（風水害時等）【様式3】、記入例	35

## V. 参考資料

1. 法定点検一覧表	36
------------	----

## I はじめに

### 1. 目的

施設（建物、設備、工作物等）は新築（新設）時が最も良好な状態にあります。年月の経過とともに徐々に劣化し、不具合（異常、故障等）が発生します。施設の劣化や不具合等を放置することは、工事範囲の拡大を招き、ひいては施設に大きなダメージを与え、さらには人身事故等の重大事故の発生にもつながります。

安全・安心な施設として維持管理していくために「**予防保全**」の観点から日常的・定期的に施設点検を行い、不具合（異常、故障等）箇所を早期に見出すことは最も重要かつ必要な業務といえます。

本マニュアルは、施設管理者が日常的・定期的な点検を実施することにより、事故等を未然に防止し、適切な早期対応により工事費を最小限に抑えるとともに施設の長寿命化につなげることを目的に作成しました。

※**予防保全**：建物や設備機器等に不具合（異常、故障等）が生じる前に、工事や交換等のメンテナンスを行い、機能を適正な状態に維持する方法のこと。  
※**工事**：補修、修繕、改修、保全工事を示す。

### 2. 施設点検の種類

施設点検は、施設管理者等が自ら行う自主点検と建築基準法等の各種法令により義務付けられた法定点検に大きく分けられます。

施設管理者等が実施する自主点検のうち、多治見市では施設の安全性・健全性を比較的容易に確認するための定期点検、日常点検及び緊急時安全点検を推進し、本マニュアルで方法や手順について定めます。

分類		点検者	点検時期・回数	点検方法
自主点検	定期点検	施設管理者	年2回 ・ 5月中旬 (大規模保全工事箇所要望前) ・ 11月中旬 (上記点検から半年後)	<b>定期点検チェックシート</b> にて点検してください
	日常点検	施設管理者	月2回程度	<b>日常点検チェックシート</b> にて点検してください
	緊急時安全点検 (風水害時等)	施設管理者	災害発生前、 警報等発令時	<b>緊急時安全点検チェックシート(風水害時等)</b> にて、危険箇所等の有無を点検してください
		施設管理者	災害発生後、 警報等解除後	
	緊急時安全点検 (地震発生時)	施設管理者	中地震（震度5強）発生後	<b>定期点検チェックシート</b> にて点検してください
施設管理者等 (「避難所開設・運営の手引き」による)		大地震（震度6強）発生後 または避難所開設前	「避難所開設・運営の手引き」を確認してください	
その他点検 (特殊な施設、設備等)	施設管理者 または有資格者 ・ 専門業者	専用マニュアル または契約書の記載による	専用マニュアルまたは専門業者等委託により点検してください	
法定点検		有資格者 ・ 専門業者	法令規則による	専門業者等委託により点検してください

### 3. 本マニュアルの使用方法

本マニュアルは「建物のある一般的な施設」を想定し、最低限必要な点検項目をまとめたものです。施設の状況に応じて点検項目の追加や削除を行い、適宜使用してください。

## Ⅱ 点検の方法・手順

自主点検のうち、施設管理者において次の点検を徹底してください。

点検の種類	時期・回数	目的
定期点検	年2回 (5月中旬、11月中旬)	施設の状態を的確に把握するため
日常点検	月2回程度	不具合(異常、故障等)箇所を早期に発見し対応するため
緊急時安全点検 (風水害時等)	災害発生時	利用者の安全確保を早期に行うため

### 1. 点検の方法

#### (1) 準備

下表の「点検時に用意するもの」を準備してください。

	点検時に用意するもの	必要度	備考
1	各種点検チェックシート(記録用)	○	・前回のチェックシートを利用すると便利です
2	〃 (前回のもの)	○	
3	各設備機器の点検業者による点検シート	○	 <p>打診棒</p>
4	カメラ	○	
5	図面	△	
6	メジャー	△	
7	打診棒(タイルやモルタルの浮きや剥落等を打音により点検する道具)	△	

○：点検に必要なもの △：点検にあるとよいもの

#### (2) 方法

① 点検は、以下の方法を基本に実施してください。

点検方法	主な点検内容
目視点検	ひび割れ、腐朽、染み等の不具合(異常、故障等)がみられないか
聴音点検	設備等から異音が聞こえないか
臭気点検	設備等から異臭がしないか
触手点検	手に異物が付着したり、突起物等が刺さったりしないか ゆするとガタガタしないか
打診点検	タイルやモルタル等が浮いている異音がしないか

② 前回点検時と比較して、不具合(異常、故障等)箇所の範囲が広がっていないか等を確認してください。

③ 点検結果を各種点検チェックシートに記入してください。

④ 不具合(異常、故障等)箇所はカメラ等で撮影して、記録に残してください。

《撮影のポイント》



遠景: 施設のどの部分かわかるように撮影



近影: 不具合(異常、故障等)の状況がわかるように撮影



測定等: マジャー等を入れて撮影

(3) 注意事項

- ① 点検に当たっては、くれぐれも無理をせず、安全確保を徹底してください。  
(建物や設備等の見えない部分や高所等、危険箇所の点検は省略可)
- ② 未工事箇所(前回点検時に不具合が確認されたものの、まだ工事を行っていない箇所)は、点検時に改めて状況を確認するようにしてください。
- ③ 本マニュアルに記載している点検ポイントを日頃から意識し、点検ルートをイメージして点検を実施してください。  
※点検を重ねると、次第に慣れて点検すべきポイントが見えてくるようになります。

2. 定期点検の手順(年2回)

定期点検チェックシート(様式1)をもとに年2回(5月中旬、11月中旬)点検を行ってください。

※ 5月中旬の点検は、大規模保全工事箇所の要望前までに点検を行ってください

(1) チェックシートの記入

- ① 点検項目  
現在記載されている項目を基本とし、施設ごとに必要な項目を追加するなどして、各施設の状況に合ったものにしてください。
- ② 点検結果  
不具合のある箇所を発見したら、「有」にチェックし、横の「不具合箇所」欄に具体的に記入してください。
- ③ 点検後の対応  
点検結果に「有」とチェックした項目について、以下の表のとおり劣化度合いに応じて対応してください。

劣化度	対 応		
		項 目	例
高 ければ  ↑ ↓ 低 ければ	工 事	専門業者でないと工事できないもの ⇒ ただちに工事の検討を行うもの	・機器設備の不良 ・外壁 剥落 等
	自己対応	施設管理者にて簡易的な工事が可能であるもの ⇒ ただちに対応するもの	・タイル等の浮き ・空調設備フィルターの埃 ・雨樋の詰り 等 (※)
	経過観察	ただちに工事する必要は無いが、継続的に点検・確認していくもの	・外壁のひび割れ ・塗装の剥離 等

※ 浮いているタイル等は、経過観察するのではなく落下の危険があるため、早期に叩き落としましょう。（落下の危険箇所へ安全対策・安全確保の実施）  
 清掃により、建物や設備の寿命が格段に変わります。清掃が必要な箇所（空調設備のフィルター、雨樋、ドレン等）は**必ず定期的に清掃を実施してください。**

④ 対応結果

点検後の対応に「**工事**」とチェックした項目について、施設管理者は所管課へ報告し、緊急性及び設計金額（見積額）に応じて工事の検討をしてください。

項目	緊急性	設計額（見積額）
緊急工事	緊急性が高く、ただちに工事を行うもの	－
工事	緊急性は低いが工事が必要なもの	50万円未満
大規模保全工事	緊急性は低いが工事が必要なもの	50万円以上

(2) チェックシートの保管

- ・ 各施設の施設カルテの末尾のタグに、チェックシートの最新データを貼り付けて保存してください。
- ・ 各種点検チェックシートのデータは各施設管理者にて、3年分保管してください。

3. 日常点検の手順（月2回）

**日常点検チェックシート(様式2)**をもとに、月に2回程度点検してください。

こまめに点検・確認することが、不具合箇所の早期発見につながります。

(1) チェックシートの記入

「2. (1) チェックシートの記入」と同様

※ 年2回の定期点検時及び前回日常点検時に「経過観察」とした項目、近日中に工事予定のある「未工事箇所」の項目については、備考欄にその旨を記入してください。

(2) チェックシートの保管

「2. (2) チェックシートの保管」と同様

(3) 点検のポイント

日常点検は、特に以下の項目を中心に、目視等にて点検してください。

- ① 稼働中の電気・機器設備等の異音、異臭、漏水、液漏れ等
- ② 年2回の定期点検時及び前回日常点検時に「経過観察」とした項目
- ③ 近日中に工事予定のある「未工事箇所」の項目

4. 緊急時安全点検の手順（風水害時）

**緊急時安全点検チェックシート(様式3)**をもとに、災害発生前（警報等発令時）と発生後（警報等解除後）に点検を行ってください。

(1) チェックシートの記入

① 点検項目

- ・ 現在記載されている項目を基本とし、施設ごとに必要な項目を追加するなどして、各施設の状況に合ったものにしてください。

- ② 災害発生前（警報等発令時）の点検結果
  - ・ 危険や不具合のある箇所を発見したら「有」にチェックしてください。
  - ・ 危険や不具合のある箇所について、対応したら「対応済」にチェックし、横の「対応内容」欄にその内容を記入してください。
- ③ 災害発生後（警報等解除後）の点検結果
  - ・ 危険や不具合のある箇所を発見したら「有」にチェックしてください。
  - ・ 危険や不具合のある箇所について、工事または対応したら「工事済」にチェックし、横の「工事（対応）内容」欄にその内容を記入してください。
  - ・ 被害が甚大な場合は、所管課へすぐに報告してください。

## (2) チェックシートの保管

「2. (2) チェックシートの保管」と同様

## (3) 点検のポイント

災害の種類により点検するポイントは変わりますが、施設の利用者や周辺の歩行者・車両に対しての危険性の有無を確認してください。

### ①大雨

- ・ 施設近くの河川の水位の状況確認
- ・ 樋、排水枡等の確認（落ち葉等による詰りがいいか）

### ②暴風

- ・ 屋根葺材や外壁材の確認（剥がれて飛散や落下の危険性はないか）
- ・ 機器等の飛散や脱落の有無（アンテナ等の落下の危険性はないか）
- ・ 窓ガラス等の破損（窓ガラスがひび割れ、破損等の危険性はないか）

## 5. 緊急時安全点検の手順（地震発生時）

地震の規模（震度階級）及び避難所開設の有無に応じた、点検を行ってください。

### 5-1. 中地震（震度5強）発生後の点検の手順

**定期点検チェックシート**をもとに点検を行ってください。

震度5強未満の地震でも、危険性を感じたら点検を行ってください。

なお、中地震（震度5強）以下でも避難所を開設する場合は、「5-2. 大地震（震度6強）発生後または避難所開設時の点検の手順」に従ってください。

#### (1) チェックシートの記入

「2. (1) チェックシートの記入」と同様

#### (2) チェックシートの保管

「2. (2) チェックシートの保管」と同様

#### (3) 点検のポイント

- ・ 安全性（建物のひび割れ、傾斜、座屈、コンクリート及び天井板等の落下物等）を確認してください。
- ・ 地震発生後は地盤が緩んでいる可能性があります。地面のひび割れや周囲のがけ崩れ等の有無を確認してください。
- ・ 危険がある場合は、建物の中に入らない、がけ崩れ等の危険箇所には近づかない等、身の安全を確保してください。

### 5-2. 大地震（震度6強）発生後または避難所開設時の点検の手順

別に定める「避難所開設・運営の手引き」に従い、行動してください。

## 6. 法定点検について

法定点検は各種法令により定められています。「**法定点検一覧表(V.参考資料)**」参照  
必要な法定点検は、各施設の規模や設置されている機器等によって異なりますので、施設管理者は対象となる点検を確認の上、計画的かつ確実に点検を実施してください。

### (1) 注意事項

- ・有資格者及び専門業者が点検する時は、できる限り施設管理者も立会ってください。
- ・点検による指摘事項がある場合は、必ず有資格者及び専門業者からその説明を受けてください。
- ・法定点検一覧表(V.参考資料)は参考です。点検項目は各施設によって異なりますので、それぞれ必要に応じた点検を行ってください。

### (2) 点検の記録

- ・施設管理者は、点検による指摘事項等を所管課へ報告してください。
- ・所管課にて、点検による指摘事項等を施設カルテ(4.保守点検欄)に記入してください。

## 7. 工事を必要とする不具合(異常、故障等)箇所発見時の対応

※不具合(異常、故障等)箇所発見から対応までのフロー図参照(P9)

### (1) 発見時

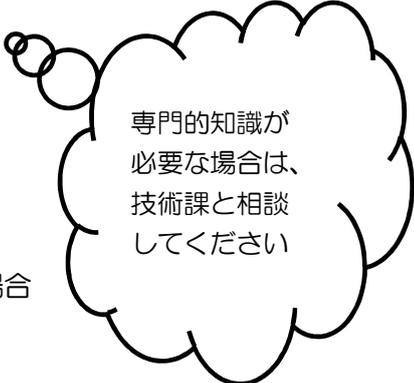
- ① 立入禁止等の**安全対策・安全確保**
- ② **写真撮影**による現場記録
- ③ 専門業者やメーカーへ連絡(工事内容に応じて)
- ④ **所管課へ報告**(報告時には現場記録写真を送ること)
- ⑤ 所管課から**技術課へ相談**(重大な事案の場合)  
※ 技術課：専門の技術職員を配置している課

### (2) 現地確認

- ① 専門業者やメーカー、所管課、技術課との現地立会
  - ・現場確認は図面や点検報告書等を用意しましょう。
- ② 専門業者やメーカーから見積徴取
  - ・**少額修繕以外は、原則技術課に相談・依頼してください。**
  - ・見積書には日付と専門業者やメーカーの担当者名を記入しましょう。
  - ・見積りを依頼する業者は、特別な理由以外は、多治見市競争入札参加資格者名簿に登載された者の中で選定してください。(業者の選択に悩んだら、所管課または技術課に相談してください。)
- ③ 応急措置
  - ・業務に支障がでないよう、必要に応じて応急措置しましょう。

### (3) 工事(現地確認後の対応)

- ① 設計金額：指定管理協定に定める金額以下の場合
  - ・指定管理者にて工事実施
- ② 設計金額：指定管理協定に定める金額超え、130万円未満の場合
  - ・所管課にて工事実施
- ③ 設計金額：130万円以上の場合
  - ・所管課にて工事実施、技術課へ事業依頼



専門的知識が必要な場合は、技術課と相談してください

※ 事業施行依頼の130万円以上という金額は、「多治見市工事等の監督及び検査要領（平成6年3月31日訓令甲第4号）」第4条第1項第1号に基づいています。

多治見市工事等の監督及び検査要領

（監督員の任命基準）

第4条 市長は、当該工事ごとに次の基準により監督員を任命するものとする。当該監督員の後任監督員が必要となった場合もまた同様とする。

(1)総括監督員 当該工事担当グループの総括主査以上の職にある職員。ただし、工事の設計金額が130万円未満の場合は、契約担当者（多治見市契約規則（昭和39年規則第6号）第1条に定めるものをいう。以下同じ。）が指名した総括主査以上の職にある職員とすることができる。

	設計金額(見積額)	工 事	
		実施者	技術課への依頼
①	協定に定める金額以下	指定管理者	技術支援 ※1 (所管課経由)
②	協定に定める金額超え 130万円未満	所管課	技術支援 ※1
③	130万円以上		事業依頼 ※2

※1 技術支援は、設計金額（見積額）に関係なく受けることができます。

※2 事業施行依頼は、130万円以上の工事（14・15）または専門知識を必要とする事業に限ります。

**緊急性が高い場合：**

- ・すぐに工事しましょう。

**緊急性が低い場合：**

- ・劣化が進む前に、早めに工事しましょう。
- ・予算と相談して、計画的に工事しましょう。（次年度での工事もあり。）
- ・50万円以上は大規模保全工事の対象です。工事箇所票を提出しましょう。

建物の傷は、浅いうちに  
直しましょう！  
建物を長持ちさせる最大の  
ポイントです！！

(4) 施設カルテの作成

所管課にて工事内容を施設カルテ（3. 工事・修繕履歴欄）に記入してください。

※ **施設カルテ**は、建物の情報や工事履歴、保守管理状況を把握することで適切な施設管理を可能にし、長寿命化につなげるために必要なものです。

その都度、工事・修繕履歴や保守点検・維持管理情報を記入していきましょう。

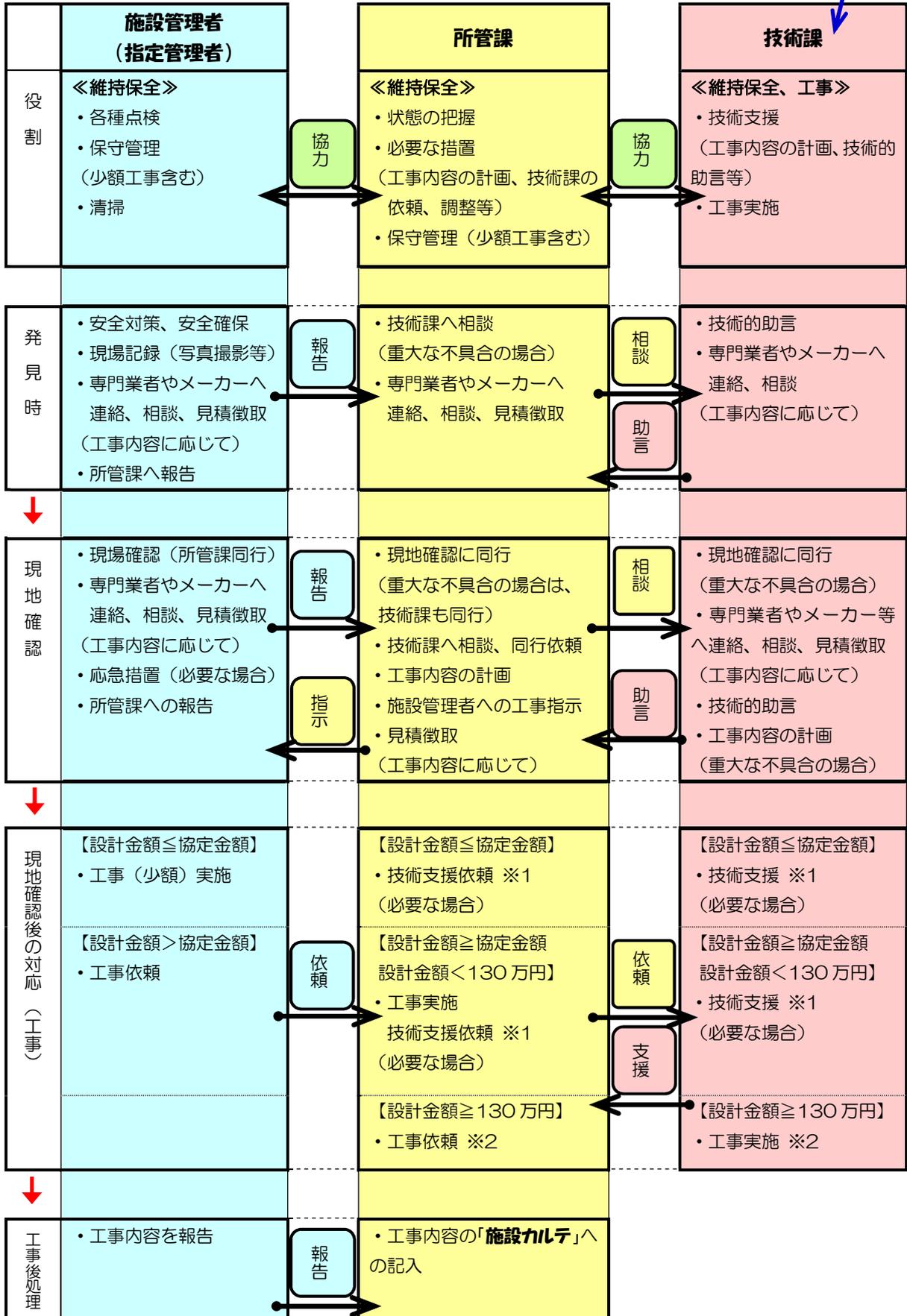
(5) 大規模保全工事要望ヒアリング時の注意事項

ヒアリング時には以下のものを用意しておいてください。

- ① **定期点検チェックシート**（最新のもの）
- ② 不具合（異常、故障等）を確認した時の**記録写真**
- ③ **法定点検等の専門業者による点検結果用紙**（指摘事項があったもの）
- ④ 工事見積書（技術課等にて見積徴収）

※状況に応じて、各専門の技術課へ相談しましょう。

■ 不具合（異常、故障等）箇所 発見から対応までのフロー図



※1 技術支援は、設計金額（見積額）に関係なく受けることができます。

※2 事業施行依頼は、130 万円以上の工事（14・15 節）または専門知識を必要とする事業に限ります。

### Ⅲ. 施設点検の項目・ポイント

#### 1. 建物

##### (1) 躯体（構造体）

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	建物全体 ※1	・建物全体で柱、梁、床、壁、天井等の構造について、危険な箇所がある。	
2	鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造	・壁、柱、床、梁、屋根等でコンクリートに深いひび割れ、剥落、浮き箇所がある。 ・コンクリート内部の鉄筋が露出している箇所がある。 ・コンクリートブロック目地に深い亀裂が入っている。	
3	鉄骨造	・鉄骨の柱、梁、階段等に錆びて腐食している箇所がある。 ・接合部のボルト等が外れている箇所がある。	
4	木造	・木造の柱、梁、階段等に腐朽、蟻害等により劣化している箇所はある。 ・接合部の金物等が外れている。	

【※1】 躯体（構造体）の不具合（異常、故障等）箇所は、重大な事故につながります。



2-1 RC躯体損傷



3-1 鉄骨材の錆



4-1 柱腐朽

##### (2) 屋上、屋根（ベランダ、庇）

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	屋根全体	・雨漏りが発生した箇所がある。（未工事） ・屋根や屋上で水が溜る、水はけが悪い等の不良箇所がある。	
2	屋根葺材	・屋根葺材（瓦、鋼板等）に、ひび割れ、剥れやズレ、錆び等がある。	
3	防水	・防水仕上げ（防水層等）に、ひび割れ、浮き、破れ、目地材の劣化等がある。	
4	庇、笠木、パラペット	・庇、笠木、パラペット等にひび割れ、剥れ、落下しそうな箇所等がある。	
5	雨樋 ルーフトレン ※1	・雨樋やルーフトレンに、落ち葉や泥やゴミ等の詰まり、雑草等の繁殖がみられる。 ・雨樋に破損箇所がある。	

6	屋根、屋上設置物 ※2	・屋根や屋上設置物（フェンス、はしご、アンテナ等）の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損がみられる。	・ゆずって確認すること。
---	----------------	---	--------------

【※1】 雨樋、ルーフトレンの詰りは雨漏りの原因となります。こまめに清掃しましょう。

【※2】 安全のため、屋上のトップライトに近づけないような対応（屋上出入口への施錠、安全柵等）をしましょう。



2-1 鋼板屋根の錆



2-2 鋼板屋根（軒先）の錆



2-3 瓦屋根のひび割れ



2-4 カラーベスト葺材のスレ、塗装劣化等



3-1 防水シートの浮き



3-2 塗膜防水層の剥れ、破れ



3-3 アスファルトシート防水の膨れ、ひび割れ



3-4 仕上材（砂入塗料）の剥離



3-5 押えモルタルのひび割れ  
目地部分の雑草繁殖



3-6 押えモルタル目地材の劣化



4-1 笠木シーリング劣化（ひび割れ、硬化等）



4-2 笠木のひび割れ



5-1 ルーフドレン詰り  
(雑草の繁殖)



5-2 屋根部の雑草繁殖



5-3 雨樋 落ち葉等の詰り



5-4 雨樋破損



6-1 屋上フェンスの錆  
(基礎コンクリートの破損)



6-2 屋上手すりの錆

### (3) 外壁、軒裏

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	外壁、軒裏 (外部確認) ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁や軒裏の仕上材(タイル、モルタル等)で、深いひび割れ、浮き、剥落箇所がある。</li> <li>塗装の剥離やチョーキング現象等の劣化がみられる。</li> <li>外壁や軒裏から錆汁、白華(表面に浮き出る白いもの)が出ている箇所がある。</li> <li>コンクリート内部の鉄筋が露出している箇所がある。</li> <li>金属板に亀裂、はがれ、ズレ、腐食箇所がある。</li> <li>外壁や軒裏パネルに破損、変形箇所がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>打診調査によりタイルやモルタルの浮き、剥落等を確認すること</li> <li>塗装は指で触れて粉が付着しないか確認すること</li> </ul>
2	外壁、軒裏 (内部確認)	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁や軒裏から雨水がしみ込んだ箇所がある。(未工事)</li> </ul>	
3	シーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>目地、建具廻りシーリング材に剥がれ、亀裂、硬化等がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>シーリングの硬化は触って確認すること。</li> </ul>

【※1】 ひび割れの幅が広がっていないか、定期的に測って確認しましょう。  
 チョーキング現象(塗装に触れて粉が手に付着する現象)がみられるようだったら、塗替え時期が近いです。大規模保全工事の工事箇所票に記載してください。



1-1 外壁のひび割れ



1-2 外壁タイルの落下、浮き



1-3 モルタル剥落、内部鉄筋露出



1-4 外壁の白華



1-5 外壁塗装チョーキング現象



1-6 鉄筋露出、モルタル浮き塗装材剥離、



2-1 外壁からの雨水侵入あと



3-1 タイル目地シーリングの亀裂



3-2 建具廻りシーリングの劣化

#### (4) 外部建具、外部金物

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	建具 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具に開閉不良、施錠不良がみられる。</li> <li>・建具や窓格子に錆、腐食、破損、変形がみられる。</li> <li>・建具や窓格子にガタツキ等があり、落下の危険性がみられる。</li> <li>・排煙窓等のオペレーターが正常に稼働しない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具は開閉して確かめること。</li> </ul>
2	建具ガラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガラスにひび割れがみられる。</li> <li>・ガラス廻りのガラス固定材（ビード、シーリング等）に破損、はずれ、硬化がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビードやシーリング等は触って確かめること。</li> </ul>
3	外部金物 (手すり、外部階段、看板、設備機器類等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金物に腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆずって確認すること。</li> </ul>

【※1】 建具は建築基準法上では採光だけでなく、排煙や換気を行う役目もあります。  
適正に開閉できるかどうか必ず確認してください。



1-1 排煙窓の動作不良



1-2 排煙窓 オペレーターの故障



1-3 窓鉄格子の錆



2-1 ガラス固定材パテの劣化、硬化



2-2 ガラス固定材ビードの外れ



3-1 外部鉄骨階段の錆



3-2 外部鉄骨階段の錆



3-3 手すり根元コンクリートの欠損



3-4 外壁タラップ根元からの錆汁

## (5) 内部

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	内部全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>室内において不具合（危険、不衛生箇所）を感じるところがある。</li> </ul>	
2	床	<ul style="list-style-type: none"> <li>床にひび割れ、沈下箇所がある。</li> <li>床材（塗装、ビニルシート等）に浮き、剥がれ、破損、摩耗がみられる。</li> <li>床板にはがれ、浮き、腐食、ササクレ、摩耗等がみられる。</li> </ul>	
3	壁 ※1 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>タイルやモルタル等にひび割れ、浮き、剥落等がみられる。</li> <li>壁ボードやクロス等に剥がれ、浮き、腐食、破損等がみられる。</li> <li>雨漏りや配管漏水のシミ、カビ等がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>落下の危険があるタイルやモルタルは叩いて落とすこと。</li> </ul>
4	天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>天井板に剥がれ、たわみ、破損等がみられる。</li> <li>雨漏りや配管漏水のシミ、カビ等がみられる。</li> </ul>	
5	内部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具に開閉不良、施錠不良がみられる。</li> <li>建具に破損箇所がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具は開閉して確かめること。</li> </ul>

6	階段、手すり	<ul style="list-style-type: none"> <li>床材や滑り止め材に浮き、剥がれ、欠損、破損、摩耗がみられる。</li> <li>手すりに変形、腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損がみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆすって確認すること。</li> </ul>
7	附属物	<ul style="list-style-type: none"> <li>天井や壁等への重量物（棚、TV、スピーカー、扇風機等）取付け部に変形、破損、ぐらつきがみられる。</li> <li>重量物（棚、TV、スピーカー、扇風機等）の落下防止策が施されていない。</li> </ul>	

【※1】 落下の危険があるタイルやモルタルは、可能な限り叩いて落としておいてください。  
ひび割れの幅が広がっていないか、定期的に測って確認しましょう。

【※2】 塗装仕上の壁に直接テープ等で掲示物を貼ると、塗装が剥がれて壁を傷つけます。  
塗装仕上の壁には、直接テープを貼らないようにしましょう。



2-1 床板の腐朽



2-2 床板の欠損、ササクレ



2-3 床のひび割れ、塗装剥れ



2-4 床長尺シートの劣化



3-1 壁のひび割れ



3-2 壁の塗装の剥れ



3-3 クロス剥れ



3-4 タイルの浮き、落下



4-1 天井板の雨漏りあと  
(雨漏りによる変色)



6-1 階段 段鼻 ノンスリップ材の劣化



7-1 扇風機（附属物）のぐらつき及び落下防止策



7-2 舞台装置の落下防止策

## 2. 敷地

### (1) 外構

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	外構全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物周囲の外部構造物について、危険な箇所等がある。</li> </ul>	
2	地盤面、舗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>陥没や隆起、段差、損傷等がみられる。</li> <li>舗装ブロックやタイル等が剥がれ、転倒の危険性がある。</li> </ul>	
3	門扉、塀、囲い ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>門扉に開閉や施錠不良箇所がみられる。</li> <li>門扉のレールに砂やゴミがたまっている。</li> <li>フェンス等に腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損がみられる。</li> <li>ブロック塀等に、深いひび割れ、傾き、倒壊、ぐらつきがみられる。</li> <li>フェンスや塀等の破損箇所ケガをする危険性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆすって確認すること。</li> </ul>
4	側溝、集水桝 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>側溝や集水桝に詰り等の不具合がみられる。</li> <li>側溝や集水桝に破損がみられる。</li> </ul>	
5	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁に深いひび割れ、傾きがみられる。</li> <li>擁壁の目地やひび割部等から常に水が流れている。</li> </ul>	
6	植栽等	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒木の危険性がある</li> <li>枝が折れて落下する危険性がある。</li> </ul>	
7	附属物	<ul style="list-style-type: none"> <li>案内板（看板）、外灯、電柱等に腐食、破損、傾きがみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆすって確認すること。</li> </ul>

【※1】 門扉レール（溝）に砂等がたまっていると門扉がはずれる危険性があります。こまめに清掃しましょう。

【※2】 側溝や集水桝に泥や落ち葉等が詰まっていると適正に排水できません。定期的に清掃しましょう。



2-1 舗装タイルの剥れ



2-2 陥没による隙間



3-1 門扉 塗装剥れ、錆



3-2 門扉の開閉不良  
(レールの砂等)



3-3 塀の劣化、傾き



3-4 フェンス基礎部の破損  
擁壁のひび割れ



3-5 フェンス傾き



4-1 側溝の破損



5-1 ブロック擁壁のひび割れ



6-1 植栽の倒木、枝落下の注意



7-1 外灯の錆及び傾き



7-2 鉄柱根元の錆

### 3. 電気設備

#### (1) 弱電設備

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	照明器具 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>点灯しない照明器具がある。</li> <li>点灯に時間が掛かるものや、電球切れが極端に頻繁に発生する器具がある。</li> <li>異常な音や異臭がする。</li> <li>錆、腐食、破損、液漏れ、ぐらつきがみられる。</li> <li>照度が不足している。</li> <li>自動点灯や消灯時間がズれている。</li> </ul>	
2	コンセント・スイッチ類 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>器具がグラグラしているものがある。</li> <li>器具に埃がたまっている。</li> <li>洗濯機や冷蔵庫等でアースがとれていない。</li> <li>非常用呼出しボタンが作動していない。</li> </ul>	
3	配線（建物内）	<ul style="list-style-type: none"> <li>無理なタコ足配線をしている。</li> <li>机等でコードを踏んでいる。</li> </ul>	

【※1】点灯しない時は、まずは電球または蛍光灯を取替えてみましょう。

【※2】器具に埃がたまると火災の原因となります。こまめに清掃しましょう。



1-1 照明器具の劣化  
(錆、異音、液漏れ等)



2-1 コンセント：  
たこ足配線、埃



2-2 スwitchの劣化

## (2) 動力設備

※分電盤等の中は危険ですので、決して触らないでください。

※受変電設備は高圧電流が流れており、大変危険です。

専門業者以外は、決して開けないでください。

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	分電盤、 電気BOX、配線 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>分電盤、電気BOX、電線管等に錆、腐食、破損がみられる。</li> <li>分電盤等に異音、異臭、開閉や施錠不良がみられる。</li> <li>ブレーカー（漏電遮断機）が落ちることがある。</li> </ul>	
2	受変電設備 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>受変電設備に錆、腐食、破損がみられる。</li> <li>受変電設備に異音、異臭、施錠不良がみられる。</li> <li>受変電設備を囲うフェンス等に劣化、施錠不良がみられる。</li> </ul>	
3	配線（建物外） ※3	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定器具がはずれ、電線が垂れ下がっている。</li> <li>電線が樹木や屋根に接触している。</li> </ul>	

【※1】分電盤等に雨水が侵入すると、漏電の原因となります。

【※2】腐食による穴から受変電設備に雨水が侵入すると、漏電し施設の全電気が止まります。

【※3】電線が樹木に接している場合は電線であれば中部電力パワーグリッドに、電話線であればNTT西日本等に樹木の枝払いをお願いしましょう。



1-1 分電盤 錆



1-2 漏電遮断器  
(分電盤内部)



1-3 電気BOX 錆



2-1 受変電設備、フェンス



2-2 受変電設備 錆、  
植物侵入



3-1 電線 樹木に接触

#### 4. 機械設備

##### (1) 給排水・衛生設備

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	給水・排水 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道水に、臭いや色（錆水等）がある。</li> <li>排水の流れが悪い、臭いがする。</li> <li>配管に錆、破損、腐食、水漏れ、保温材の劣化がみられる。</li> <li>他は乾いているのに、地面が常に濡れている箇所がある。</li> </ul>	
2	水道メーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道使用量が異常に増加している。</li> <li>水道メーターに漏水マークが点灯している。</li> <li>水道を使用していないのに、水道メーターのバロッドが回っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>漏水が疑われる場合は、毎日水道メーターの確認をしましょう。</li> </ul>
3	受水槽、高架水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>受水槽、高架水槽等に錆、ひび割れ、変形、漏水、固定金具のゆるみがみられる。</li> <li>受水槽の点検口に施錠不良がみられる。</li> <li>オーバーフロー管防虫網に破損がみられる</li> </ul>	
4	ポンプ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポンプに異常な音や振動、錆、変形、漏水がみられる。</li> </ul>	
5	衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>衛生設備（大便器、小便器、掃除流し、手洗い等）に破損、漏水、詰りがみられる。</li> </ul>	
6	グリストラップ （油水分離阻集器） ※2,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>油脂分が槽内にたまっている。</li> <li>変形、破損、腐食がみられる。</li> </ul>	
7	ボイラー	<ul style="list-style-type: none"> <li>ボイラーに異常な音や振動、錆、変形がみられる。</li> </ul>	

【※1】排水異常の原因には、地盤沈下にもなう配管の沈下、経年による汚水柵内の紙等の詰り、汚水柵への樹木根の侵入等が考えられます。外回りも点検しましょう。

【※2】グリストラップに油脂分等が詰まっていると適正に排水できません。こまめに清掃しましょう。

【※3】グリストラップに熱湯を流すと油脂分が溶けて、配管へ流れ込み、配管内で油脂分が固まり、詰りの原因となります。また、環境汚染にもなりますので、熱湯は流さないようにしましょう。



1-1 水道からの赤水



1-2 水道管内の錆



1-3 配管の錆



1-4 配管保温材の劣化



1-5 配管漏水



1-6 地面の濡れ  
→ 配管漏水可能性有



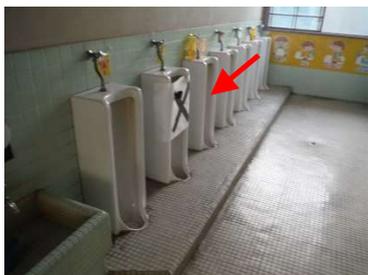
1-7 水道メーター：  
漏水（涙）マークの点滅



1-8 受水槽配管類の劣化、錆



1-9 ポンプの劣化  
(錆、異音、異臭、漏水等)



5-1 衛生設備（便器）の劣化



6-1 グリストラップ



7-1 ボイラーの錆

## (2) ガス設備

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	ガス器具、ガス管 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管に錆、破損、腐食の劣化がみられる。</li> <li>ガス臭がする。</li> </ul>	
2	ガス漏警報器等 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス漏警報器の期限が切れている。</li> </ul> 【警報器の設置位置】 <ul style="list-style-type: none"> <li>プロパンガス：床付近</li> <li>都市ガス：天井付近</li> </ul>	

【※1】ガス漏の際は、①窓を開けて換気し、②元栓を閉めて、③ガス会社へ連絡してください。また、爆発の恐れがあるため、換気扇等のスイッチは入れないでください。

【※2】ガス警報器等には使用期限があります。計画的に交換していきましょう。



1-1 ガスボンベ



1-2 ガス管の塗装剥れ、錆



1-3 ガス警報器  
使用期限の確認

(3) 空調・換気設備、暖房設備

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	空調・換気設備 ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 温度調整や風量調整ができない。</li> <li>• 空調設備（室内機、室外機）、換気扇等に錆、変形、破損、ぐらつき、異常音がみられる。</li> <li>• 空調設備（室内機）の吹出や吸込口、フィルター等に埃がたまっている。</li> <li>• 配管に破損、腐食、水や液漏れ、保温材の劣化がみられる。</li> <li>• 空調設備（室外機）に植物が入り込んでいる。</li> </ul>	
2	暖房設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 暖房設備に錆、変形、破損、ぐらつき、異常音がみられる。</li> <li>• FF式暖房機の給排気筒保護ガードがはずれている。</li> </ul>	

【※1】 機器内に埃がたまったまま使用することは、性能を下げるとともに故障の原因にもなります。定期的にフィルター等を清掃しましょう。



1-1 空調設備（室内機）の劣化（錆、異音、液漏れ等）



1-2 空調設備フィルターの清掃



1-3 空調設備フィルターの清掃



1-4 空調設備（室内機）の劣化（錆、異音、液漏れ等）



1-5 空調設備（室外機）の錆（錆、異音、液漏れ等）



1-6 空調設備室外機の転倒防止策



2-1 暖房機器の劣化

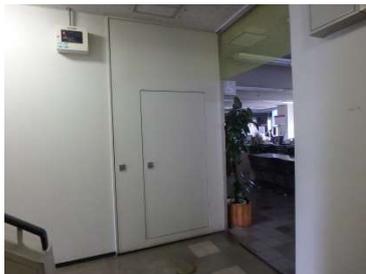


2-2 給排気筒保護ガード

## 5. その他設備

### (1) 防火設備、消防用設備

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	防火設備 (防火扉等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火扉が障害物で作動を妨害されている。</li> <li>防火扉に腐食、破損、変形がみられる。</li> </ul>	
2	非常用照明、 誘導灯	<ul style="list-style-type: none"> <li>点灯しない機器がある。</li> <li>バッテリーが切れている機器がある。</li> <li>異常な音や異臭がする。</li> <li>機器に錆、腐食、破損、液漏れ、ぐらつきがみられる。</li> </ul>	
3	消火設備 (消火器、屋内消 火栓、スプリンク ラー等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>消火設備が可動しない。</li> <li>消火設備の使用期限が過ぎている。</li> <li>設備に腐食、破損、変形がみられる。</li> <li>消火設備が障害物で作動を妨害されている。</li> <li>消火器が適正な位置に設置されていない。</li> <li>消火器表示板が無い。</li> </ul>	
4	警報設備 (自動火災報知 器、非常ベル、非 常放送設備等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>警報設備が可動しない。</li> <li>設備に腐食、破損、変形がみられる。</li> </ul>	
5	避難設備 (避難はしご、救 助袋等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備に腐食、破損、変形がみられる。</li> </ul>	
6	避難経路	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難経路(出入口、廊下、避難はしご、救助袋等周囲)に、障害となるような物が置かれている。</li> </ul>	
7	落下、 転倒防止措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>家具や展示物等の転倒防止がされていない。</li> <li>高い家具の上の物が落下する危険性がある。</li> </ul>	



1-1 防火扉



2-1 誘導灯



3-1 消火器：「設計標準  
使用期限」の確認



3-2 消火設備 (屋内消火栓)



6-1 避難経路の障害物



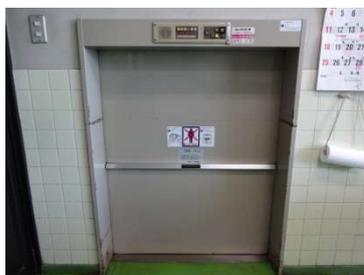
7-1 棚の転倒防止金具

## (2) 昇降機等

	点検項目		備考
	部位	点検内容	
1	昇降機 小荷物昇降機	<ul style="list-style-type: none"><li>・扉の開閉不良がみられる。</li><li>・停止時に床面との段差がある。</li><li>・異音等の異常がある。</li><li>・法定管理ステッカーがある。</li></ul>	



1-1 エレベータ：  
籠と床面との段差



1-2 小荷物昇降機  
(フロアタイプ)



1-3 小荷物昇降機  
(テーブルタイプ)

#### IV. 様式

1. 定期点検チェックシート【様式1】、記入例
2. 日常点検チェックシート【様式2】、記入例
3. 緊急時安全点検チェックシート（風水害時等）【様式3】、記入例

## V. 参 考 資 料

### 1. 法定点検一覧表

※ 本表は主な法定点検であり、施設の使用、設備等の規模により、**他にも必要な点検があります。**

※ 法令等が改正されていることがありますので、**必ず現行法令を確認**してください。

※ 設備等によっては、**設置時に届出が必要なもの**があります。必ず確認してください。

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令
建築物一般	・特定建築物 ・階数が5以上かつ	1回/3年	定期点検	建築基準法 第12条第2項
建築設備一般	延べ面積が1000㎡超 の事務所等の建築物	1回/1年	定期点検	建築基準法 第12条第4項
防火設備 (防火扉等)		1回/1年	定期点検	建築基準法 第12条第4項
昇降機	・エレベータ ・エスカレーター ・小荷物昇降機 ・簡易リフト	1回/1年	定期点検	建築基準法 第12条第4項
		1回/1年	性能検査	労働安全衛生法 第41条第2項
		1回/1月	定期自主検査	労働安全衛生法 第45条第1項
ボイラー 圧力容器	・ボイラー(小型除く) ・第一種圧力容器	1回/1年	性能検査	労働安全衛生法 第41条第2項
		1回/1月	定期自主検査	労働安全衛生法 第45条第1項
	・小型ボイラー ・第二種圧力容器 ・小型圧力容器	1回/1年	定期自主検査	労働安全衛生法 第45条第1項
自家用電気 工作物	・高圧受配電設備 ・低圧負荷設備 ・自家発電設備 等	保安規定 による周期	保安規定による 自主定期点検	電気事業法 第42条、43条
給水設備	・簡易専用水道 (受水槽、高架水槽等)	1回/1年	水槽の清掃 管理状況の検査 水質検査 等	水道法 第34条の2 第1項、2項
浄化槽	・浄化槽 ・みなし浄化槽	1回/1年	定期検査 (水質検査)	浄化槽法 第9条
		処理方式、 人槽による	保守点検	浄化槽法 第8条、 第10条 第1項、3項
		処理方式 による	清掃	浄化槽法 第9条、 第10条 第1項、3項
消防用設備	・消防用設備 (消火設備、警報設備、 避難設備、非常電源 等)	1回/6月	機器点検	消防法 第17条3の3
		1回/1年	総合点検	
防火対象物	・防火対象物	1回/1年	点検基準の適合 性の点検	消防法 第8条の2の2
危険物の貯蔵 施設	・危険物一般取扱所 ・地下タンク貯蔵所	1回/1年	定期点検 (技術上の基準 の適合)	消防法 第14条の3の2
	・地下タンク等	1回/1年 (1回/3年)	定期点検 (漏れ点検)	危険物の規制に関する政 令及び規則

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令
特定建築物 (ビル管理法)	・飲料水	1回/1年	水質検査	建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (ビル管理法) 第4条
		1回/6月 (検査項目による)		
		1回/1週	遊離残留塩素検査	
	・雑用水 (水道水使用の場合は対象外)	1回/1年	貯水槽の清掃	
		1回/1週	水質検査	
	・排水設備	1回/2月 (検査項目による)	遊離残留塩素検査	
		1回/1週	排水設備の清掃	
	・空調設備	1回/6月	室内空気環境測定	
		1回/1月	空調設備類の汚れの点検	
		1回/1年	空調設備類清掃	
・清掃	1回/6月	大掃除		
ねずみ、昆虫等(害虫)	1回/6月	害虫の発生調査、駆除		
事務所 (建築物またはその一部で、事務作業に従事する労働者が主として使用するもの)	・機械換気設備	1回/2月 新設・修理時	異常の有無の点検	労働安全衛生法 第65条  事務所衛生基準規則
	・空調設備	1回/2月	室内空気環境測定	
		1回/1月	空調設備類の汚れの点検	
		1回/1年	空調設備類清掃	
	・新築、増築、大規模模様替等を行った労働者を常時就業させる室	1回 (建築等の完了後、使用開始日以後最初に到来する6/1～9/30の期間に測定)	ホルムアルデヒド量の測定	
	・照明設備	1回/6月	照明設備の点検(照度測定等)	
	・清掃	1回/6月	大掃除	
・ねずみ、昆虫等(害虫)	1回/6月	害虫等の発生調査、駆除		

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令
ガス設備	・都市ガス	1回/40月	技術上の基準適合の調査	ガス事業法 第40条の2
	・液化石油ガス (LPガス)	設備の種類 による	技術上の基準適合の点検	液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律 第27条
冷媒にフロン類を使用する業務用機器	・空調機器 ・冷蔵機器 ・冷凍機器 等	1回/3月	簡易点検 (外観確認等)	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律 第16条
		1回/1年 1回/3年 (機器の種類による)	定期点検 (外観、冷媒等漏えい検査)	
省エネ建築物及び建築設備	新築、増築、改築時に省エネ法の規定による届出を行ったもの	1回/3年	省エネ措置の維持保全状況の定期報告	省エネルギーの使用の合理化等に関する法律 (省エネ法) 第75条、第75条の2

# 公共施設点検マニュアル

発行：平成 30（2018）年 1 月

令和 4（2022）年 5 月 改訂

令和 5（2023）年 5 月 改訂

編集：多治見市役所

企画部 公共施設管理課