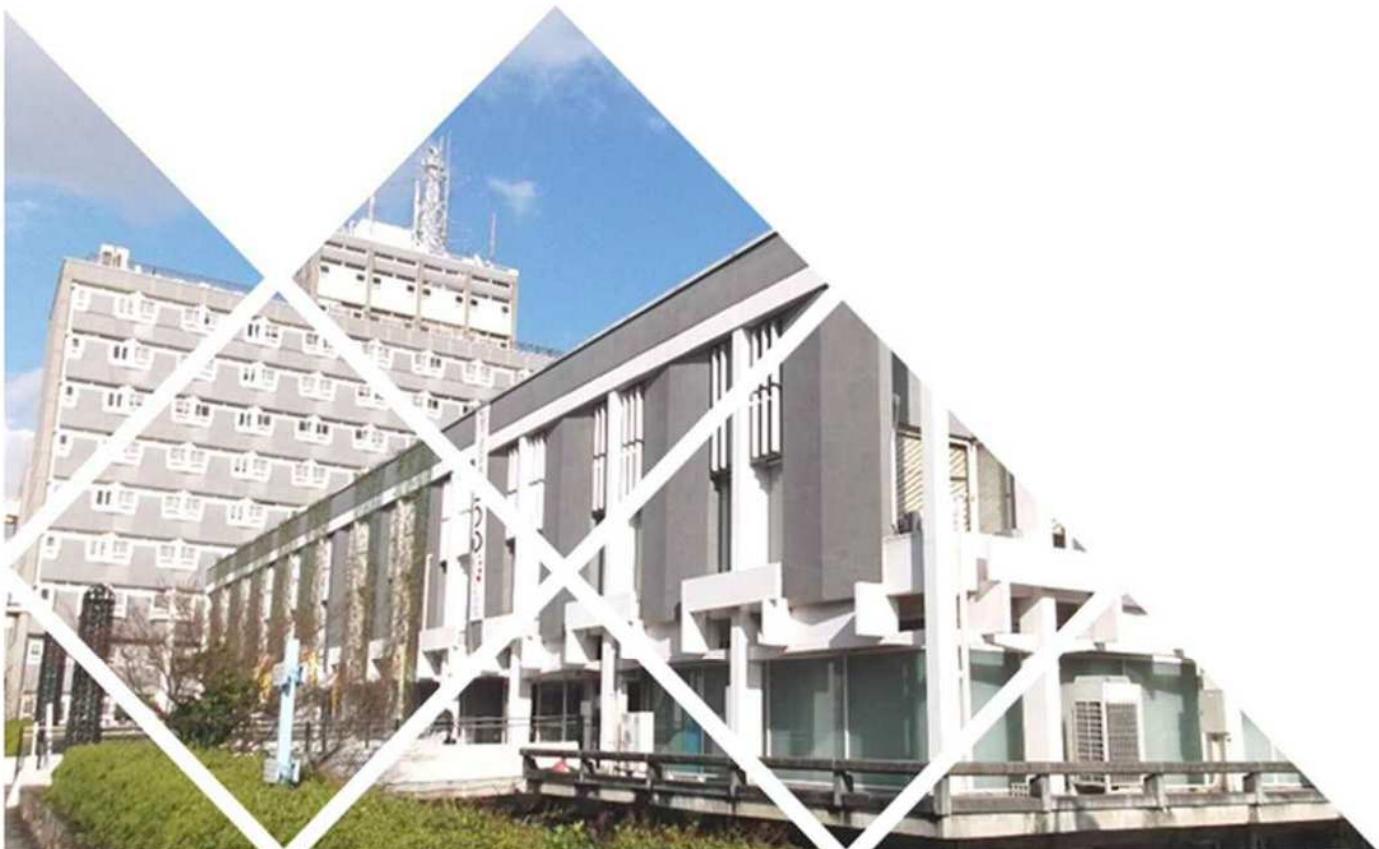


[施設管理者向け]

公共施設保全マニュアル

(点検編)

～尼崎市～



もくじ

点検を始めるまえに	1
点検の種類	2
① 自主点検	2
② 法法定点検	3
③ 機能維持点検	4
自主点検の準備	5
① 自主点検に必要なもの	5
② 自主点検時の注意事項	5
③ 点検後の不具合個所の対応フロー	6
自主点検の進め方	7
① 点検の目的等	7
② 建築物の点検項目と留意事項	8
③ 電気設備の点検項目と留意事項	13
④ 機械設備の点検項目と留意事項	17
⑤ ガス設備の点検項目と留意事項	22
⑥ アスベスト含有建材の点検と留意事項	23
点検記録（チェックシート等）	24
① 点検計画表	24
② 法法定点検計画シート	25
③ 機能維持点検計画シート	26
④ 点検チェックシート	27
⑤ 点検不具合総括表	28
参考資料	30
用語の説明	30

点検を始めるまえに

公共施設保全マニュアル本編では、施設の適正な維持保全の重要性とともに、万一の事故により、施設利用者を危険にさらすなど安全配慮義務に対する**施設管理上責任を問われる**ことの無いよう、施設の機能を維持し安全性を確保するためには、建物や設備機器の異常の兆候を早期に発見し、適切な処置を施すことが求められ、施設保全において点検が果たす役割は重要であることを説明しています。

施設管理者の皆さんには、本マニュアルにおいて、改めて**日々の適切な点検実施が大切**であることを確認していただくとともに、適切な点検による的確な処置の実施が改修費の抑制とともに施設の長寿命化にもつながることを忘れずに、適正な保全の実施に向けた継続的な取組みを進めましょう。

本マニュアルでは、施設保全における点検業務をより詳細に、点検の種類や進め方、記録の方法まで、解りやすく説明します。

なお、自主点検の準備や進め方では、施設管理者が直接実施する点検を主な内容として説明します。

施設管理者の皆さん、さあ始めましょう！



点検の種類

点検には、①施設管理者が巡回・確認する自主点検、②法令に定められた法定点検、③設備機器の機能維持点検があります。

本マニュアルでは、これらのうち施設管理者が直接実施する自主点検を中心に、その内容や方法について説明します。

① 自主点検

施設管理における維持保全業務として、次に示す内容により、適切な時期に必要な点検を行います。

点検の種類	点検方法	点検時期
自主点検	日常点検 本マニュアルによる (屋内・屋外を巡回し、「危険な箇所や水漏れ等がないか」、「避難経路や設備機器に支障がないか」、目視や聴音で異常を確認します。)	1日1回（運営日）
	定期点検 本マニュアルによる (別紙チェックシートに示す各点検項目について、定期的に点検を実施します。)	1年に2回 ※1
	臨時点検 災害対応ガイドラインによる (風水害、地震災害の際は、「尼崎市地域防災計画」に基づく「災害対応ガイドライン」に従い点検等を実施します。)	必要に応じ随時 ※2

※1－設備機器の稼働前や梅雨、落葉、凍結など気候の変化する前の点検が効果的なので、5月と11月頃の実施が適しています。

※2－「災害対応ガイドライン」は電子ファイリングの「資産統括局－財務部 公有財産課－災害対応ガイドライン－令和元年度災害対応ガイドライン」から閲覧できます。
(2020年度3月時点)

② 法定点検

施設の用途や面積、建築設備等の能力や容量等に応じて法令で義務付けられた点検・検査等で、点検者の資格や報告が必要な場合もあるため、専門業者等に委託して実施します。

但し、必ず点検の際には立会し指摘事項がある場合は内容を確認してください。

点検等対象	関係法令	具体的な施設、設備	点検周期
建築物 建築設備 防火設備 エレベーター (昇降機)	建築基準法	特定建築物（特殊建築物及び階数5以上で1,000m ² 超の事務所等）	敷地、構造に関する定期点検：3年に1回
		上記建築物の昇降機以外の建築設備	定期点検：1年に1回
		上記建築物の防火設備	定期点検：1年に1回
		昇降機設備	定期点検：1年に1回
自家用電気工作物	電気事業法	高圧受電設備（受電電圧：6600V以上）	定期点検：1年に1回 巡回点検：1か月に1回
消防用設備	消防法	消防用設備等（消火設備、警報設備、避難設備、非常電源設備）	外観・機能点検 ：6か月に1回 総合点検：1年に1回
室内環境 給水設備 排水設備	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)	特定建築物（3,000m ² 以上の事務所等）	空気環境測定 ：2か月に1回 貯水槽定期点検・清掃 ：1年に1回 水質検査：6か月に1回 遊離残留塩素測定 ：7日に1回 排水設備清掃 ：6か月に1回 害虫駆除：6か月に1回 大掃除：6か月に1回
大気の環境	大気汚染防止法	ばい煙発生施設 ボイラー（伝熱面積10m ² 以上、燃焼能力50l/h以上） ガスタービン・ディーゼル機関（燃焼能力50l/h以上） ガソリン機関（燃焼能力35l/h以上）	ばい煙量又はばい煙濃度の測定：2か月に1回 (排出ガス量が毎時40,000m ³ 未満の場合は、年2回以上)
空調ボイラー 給湯ボイラー 圧力容器	労働安全衛生法	ボイラー・第1種圧力容器	性能検査：1年に1回 定期自主検査：1月に1回
		小型ボイラー・第2種圧力容器	定期自主検査：1年に1回
空調設備 冷蔵機器 冷凍機器	フロン排出抑制法	フロン類が充填されている業務用空調機器、冷蔵機器、冷凍機器 ※点検記録は当該機器破棄時まで保存	目視点検：3か月に1回 各定期点検 50kW以上の空調機器 ：1年に1回 7.5kW以上50kW未満の空調機器：3年に1回 7.5kW以上の冷凍・冷蔵機器：1年に1回
		売電している太陽光発電システム	FIT法 (固定価格買取制度)

※ 施設の用途、設備等の規模により、他にも法定点検に該当する場合があります。

③ 機能維持点検

機器の機能を維持するために必要となる点検で、専門業者等に委託して定期的に点検を行います。

次に代表的な機器を示しますが、他にも機能維持点検が必要な機器があります。機器を適切に点検し機能維持するには、機器メーカーを含めた専門業者と十分に協議することが必要です。

代表的な機器	点検方法及び時期
昇降機設備 (エレベーター等)	原則として、機器メーカーが定めた安全上の基準に則り点検を実施する。
自動ドア設備	上記と同様。
ガスヒートポンプエアコン (GHP)	上記と同様。

※ 昇降機設備は法定点検が義務付けられています。機器メーカー等の専門業者とのメンテナンス契約に含め、機能維持点検と併せて実施することが一般的です。

自主点検の準備

まず、①点検に必要なもの、②点検時の注意事項、③点検後の不具合箇所の対応フローを確認し、十分な準備を整えます。

次に、点検チェックシートを用いて、施設内を巡回しながら項目表に従い確認を進めます。（※日常点検は、チェックシートの記録はしない。）

不具合箇所を発見した場合は、点検終了後に対応フローに従い、専門業者や技術職員に相談するなど適切に対処し、結果を点検結果不具合総括表に記入します。

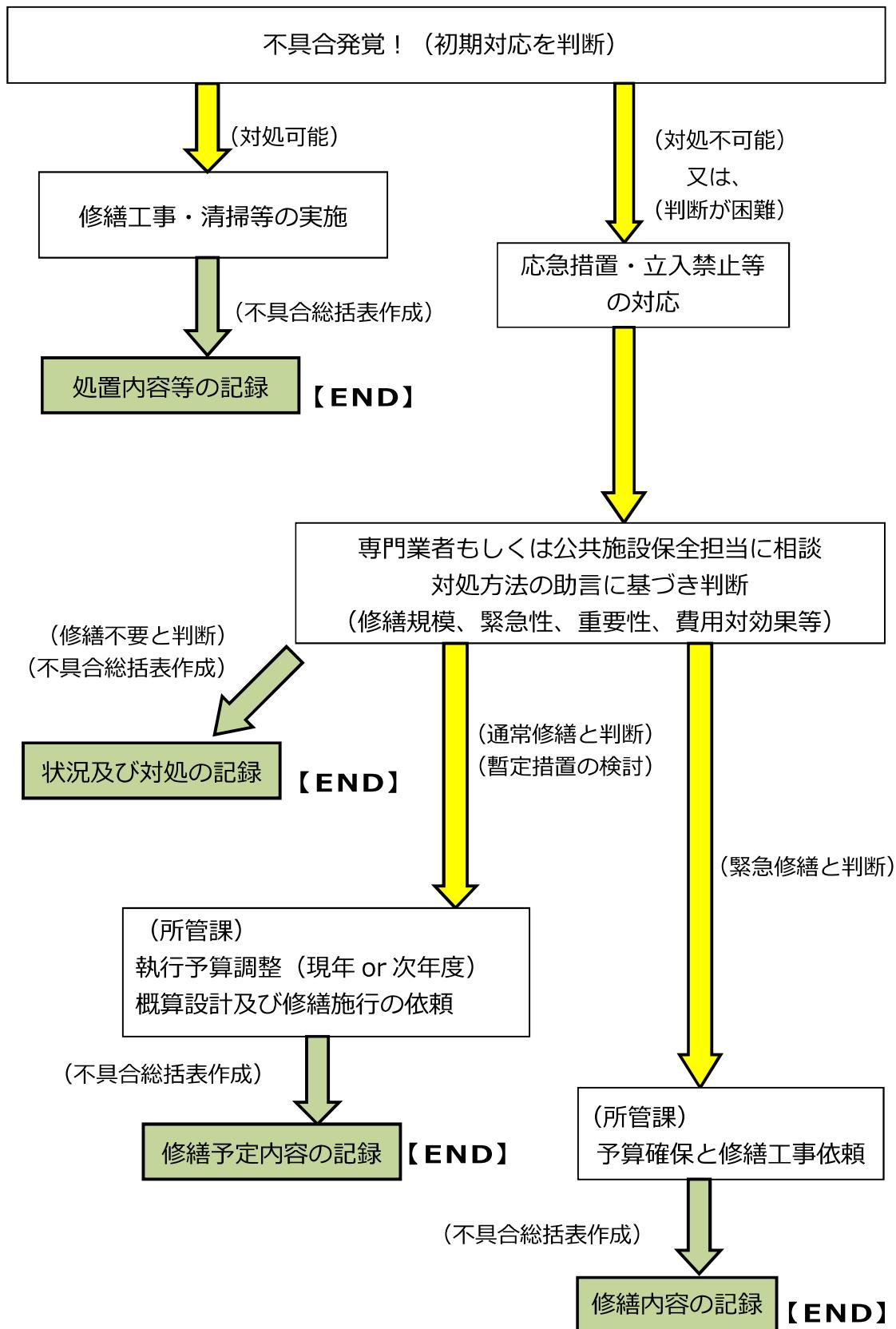
① 自主点検に必要なもの

- ◎ 本マニュアル
- ◎ チェックシート
- ◎ 筆記用具
- ◎ デジタルカメラ
- ◎ 懐中電灯
- ◎ 軍手

② 自主点検時の注意事項

1. 屋上や高所は2名以上で上り、端部の付近では後ずさり等しない。
2. 窓やバルコニーから身を乗り出さない。
3. 悪天候の時は、屋上やバルコニーなど危険箇所の点検はしない。
4. スリッパ・サンダル等の脱げやすい履物で点検しない。
5. 脚立・はしご等を使用する際は2名以上で行い、脚立の一番上の段には乗らない。
6. 受変電設備の点検は有資格者に任せる。
7. 高所から手荷物を落とさないよう注意する。
8. カギのかけ忘れがないよう注意する。
9. 設備機器のスイッチ等にはさわらない。
10. 落下、転倒等のおそれのある劣化部を発見した場合は、直ちに立入禁止等の応急措置を講じる。
11. 服の袖、カメラのストラップなどが手すりの末端、ドアノブなどにひっかかるないよう注意する。

③ 点検後の不具合箇所の対応フロー



自主点検の進め方

① 点検の目的等

- 日常点検（本マニュアルによる）
 - ・主に施設利用の支障や危険性を確認します。
 - ・毎日同じコースで施設内を巡回し、目と耳で異常や違和感を感じとるよう心がけます。
 - ・異変の兆しを発見できる最も大切な点検です。業務サイクルの中に組み入れて、施設の安全を守りましょう。
- 定期点検（本マニュアルによる）
 - ・日常点検よりも細やかに、施設内の損傷や劣化の状況を確認します。
 - ・点検箇所ごとの内容と留意事項を踏まえ、時間をかけて丁寧にチェックするよう心がけます。
 - ・専門的なチェックではなく、普段使用する上で変化や異常が無いか確認しましょう。
- 臨時点検（災害対応ガイドラインによる）
 - ・災害が予想される時の備えや、被災後の被害状況を確認します。
 - ・事前の点検は、天候の急変などに応じて速やかに行い、適切な準備を整えるよう心がけます。
 - ・事後の点検は、天候が回復次第、速やかに施設の状況をチェックし、二次的な被害が発生しないよう注意しましょう。

※専門用語の解説は、巻末の「参考資料」に記載しています。

② 建築物の点検項目と留意事項

屋外（施設の敷地内外）		
点検項目	参考写真	留意事項
敷地内の通路（A1） アスファルト舗装、舗装用ブロック、コンクリート、タイルなどに大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、劣化はないか。		危険な箇所はないか（安全性） 小さな段差でも危険です。通路表面を注意して確認しましょう。 特に、視覚障害者用の誘導ブロックの段差は危険性が高く、早急な対処が必要です。
側溝、排水枠（A2） 土砂の堆積やゴミによる詰まりがないか。 蓋の割れやグレーチングのガタツキはないか。		雨水排水に支障ないか（機能性） 詰まりを放置すると排水不良を起こし、敷地が浸水する恐れがあります。定期的に清掃しましょう。
敷地周囲の構造物（A3） 塀や擁壁に亀裂、損傷、傾き、鉄筋の露出はないか。 フェンス、門扉、シャッターの腐食、劣化、破損、傾き、開閉・施錠不良はないか。		危険な箇所はないか（安全性） 外部構造物の劣化による損傷等も、歩行者等に危険を及ぼす場合があります。敷地外側からも点検しましょう。
敷地内の設置物（A4） 案内板、自転車置き場、外灯、樹木等の腐食、破損、傾き等はないか。		危険な箇所はないか（安全性） 基礎や地面の近くが腐食しやすいことから、設置物の足元周辺を注意して確認しましょう。

屋外（外壁、庇、軒裏）

点検項目	参考写真	留意事項
外壁仕上と構造体（A5） 塗装、仕上材（モルタル・タイル・石・金属板など）のひび割れ、浮き、はがれ、腐食、破損はないか。 壁面が大きく膨らんでないか。 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出はないか。 壁面にコンクリートのアルカリ成分が白く浸み出でていないか。（※1） 目地シーリングの硬化、亀裂、はがれはないか。		落下の危険はないか（安全性） 構造体は健全か（耐久性） 仕上材やコンクリート片がはがれて落下すると歩行者に危険が及びます。 目視で点検するほか、手の届く範囲で、塗膜の劣化（触ると粉がつく）も確認しましょう。 ひび割れから雨水が浸入すると、壁面に白華現象（※1）が見られます。 外壁目地のシーリングは、一般的に硬化が始まり、亀裂やはがれへと劣化が進行します。手の届く範囲でシーリングに触れてみましょう。
外部の建具廻り（A6） 建具の腐食、破損はないか。 ガラスのひび割れ、破損はないか。 建具周囲シーリングの硬化、亀裂、はがれはないか。		建具性能は良好か（機能性） 外部建具は、雨風を遮断し、室内環境を守るために重要で、少しでも異常に気付いた場合、早めの対処が必要です。 特に鋼製建具は腐食に注意し、さびを確認した時は早めの塗装修繕が必要です。 建具廻りのシーリング劣化は、雨漏れの原因になるため、劣化状況を確認しましょう。
外部の取付物（A7） 壁面設置物（雨どい・手すり・はしご・外灯等）の腐食、劣化、ぐらつきはないか。 屋外階段の落下、腐食、ぐらつき、劣化等はないか。		落下の危険はないか（安全性） 建物に取付けられている金属製部品は、取付部分の腐食が進みやすく、腐食すると落下の危険も大きくなります。 屋外階段は緊急時の避難経路として重要です。安全に利用できるように、日常点検が必要です。

屋内（一般室内）

点検項目	参考写真	留意事項
廊下・階段 (A8) 通行の障害となる物を放置していないか。 手すり、落下防止フェンス、階段滑り止めの変形、ぐらつき、破損はないか。	 物品の放置	歩行動線の確保（安全性） 廊下や階段の幅は、人や物の通行が安全に滞りなくできるよう設計されています。放置物は厳禁です。
内外部の建具 (A9) ※外部建具の内部からの点検を含む。 ドア、窓の開閉時のきしみ、施錠不良はないか。 建具や金物の腐食、破損はないか。 自動ドア作動時に異音や異常な振動はないか。	 金物破損	建具の状態は良好か（機能性） ドアや窓は人が手を触れ、常に動かされているため、不具合を感じた時は調整が必要です。 自動ドアは、専門業者による定期的な機能維持点検を含むメンテナンスを実施するほか、日常の清掃や作動状況の観察が必要です。
内外部の建具廻り (A10) ※外部建具の内部からの点検を含む。 ガラスのひび割れ、がたつきはないか。 建具周囲シーリングの硬化、亀裂、はがれはないか。	 ガラス割れ	建具廻り状態は良好か（機能性） ガラスのがたつきは、ガラス留め材が劣化している可能性があります。
内部の仕上材 (A11) 床・壁のひび割れ、はがれ、破損はないか。 天井のたるみ、隙間、破損はないか。 天井・壁に、雨漏れのシミや湿気によるカビはないか。	 天井材シミ	室内環境は良好か（居住性） 天井や壁の劣化は、雨漏れ、設備配管の漏水、結露が原因となっている場合があるので注意しましょう。

屋内（避難経路、防火設備、バリアフリー・乳幼児設備）		
点検項目	参考写真	留意事項
避難時の通路（A1.2） 避難時に通路となる廊下・階段に障害物がないか。 避難梯子や救助袋は正常に使えるか。		避難経路の確保（安全性） 常時人の通行がなくても避難時に使用される廊下、出入口、屋外階段などの周辺も注意して点検しましょう。 万一の時に避難通路が使用できないことのないよう放置物は厳禁です。
防火設備（A1.3） 防火戸の閉鎖時に可動する範囲に障害物がないか。 防火シャッターの閉鎖時に降下する範囲に障害物がないか。 防火戸・防火シャッターを金具などで固定していないか。		避難経路の確保（安全性） 防火設備は火災発生時に、避難する経路と時間を確保するために重要なものです。 可動範囲内の放置物は厳禁です。
バリアフリー・乳幼児設備（A1.4） 可動式手すり、ベビーシート、ベビーチェアなどのバリアフリー・乳幼児設備に破損、ぐらつき、きしみ、劣化等ないか。 正常に可動するか。		設備の状態は良好か（安全性） 特に可動部分の劣化が進みやすく、劣化やがたつきを放置すると、乳幼児や要介護者、高齢者の落下及びケガの危険も大きくなります。 安全に利用できるように、日常点検が必要です。

屋上		
点検項目	参考写真	留意事項
屋上排水溝（A15） 屋上の排水溝（ルーフドレン）の周囲に土砂、ゴミ、落ち葉の堆積はないか。 雑草は生えていないか。		雨水排水に支障ないか（機能性） 詰りを放置すると雨水の排水不良を起こす可能性があります。 ルーフドレン周囲は定期的に清掃しましょう。
屋上防水層（A16） 屋上防水層に浮き、剥がれ、破れがないか。 保護コンクリートに亀裂等はないか。 土砂の堆積や雑草は生えていないか。		防水性能の保持（機能性） 防水層の状態に変化を感じた時は、専門業者等に相談し、適切に対処しましょう。 雑草を無理に抜くと穴があいて雨漏りの悪化につながる恐れがあります。
屋上の設置物（A17） 空調室外機、配管、タンク、アンテナ、フェンス、はしごなど屋上設置物の腐食、劣化、ぐらつきはないか。 腐食による飛散、落下の恐れはないか。		危険な箇所はないか（安全性） 台風の前は、飛散の恐れがないか特に注意しましょう。 寒波の前は、給水管の保温状態を特に注意しましょう。保温が無ければ、凍結による給水管破裂の危険性が大きくなります。

※屋上の点検全般に係る留意事項について

- ✧ 点検の頻度について、屋上に容易に上がるかどうかを基準に対応してください。
 - ・階段で容易に上がることができる施設は、1回／1日の日常点検をしましょう。
 - ・屋上に上がる方法がタラップなどの施設で、職員による点検が可能な場合は、1回／1月程度の点検を心掛けましょう。但し、安全帯の使用や複数職員による対応など、安全を確保してください。
 - ・危険を感じる場合は無理をせず、定期点検により専門業者で実施しましょう。

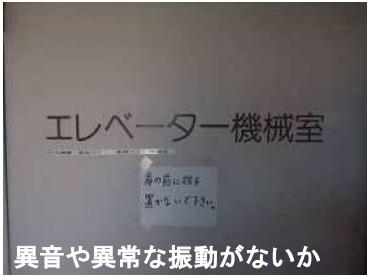
③ 電気設備の点検項目と留意事項

屋外（施設の敷地内外）の電気設備		
点検項目	参考写真	留意事項
引込電柱（E 1） 引込電柱に樹木等が接触していないか。	引込電盤に樹木等が被さっていないか 電線管、電線に絡まっていないか 	機器、電線に樹木等が接触していないか（停電事故） 特に、春から夏にかけて樹木はよく伸びるので注意しましょう。
受変電設備（E 2） 受変電設備の扉、フェンスは施錠されているか。 扉、フェンスに異常はないか。危険、関係者以外立入禁止の表示が外されていないか。	 フェンスは施錠されているか 立入禁止の表示があるか	関係者以外立入禁止の表示等（感電事故） 電気主任技術者以外が受変電設備内に入り操作すると、感電事故や停電事故等を起こす原因になります。 部外者が容易にフェンス内に入れないと確認しましょう。

屋内（一般室内）の電気設備		
点検項目	参考写真	留意事項
照明器具（E3） 点灯時の点滅、ちらつき、異音、異臭はないか。		良好な作業環境を維持するため（機能性） 照明の球切れ、器具ショート、火災事故につながることがあります。
非常用照明器具（E4） 内蔵バッテリーの状態は良好か。（パイロットランプが赤色点灯していないか。）		停電時、非常時に備えて 日頃から、非常用照明器具の内蔵バッテリーの状態は良好か、点検しておくことが停電時に、いざという時に役立ちます。
スイッチ、コンセント（E5） スイッチ、コンセントに破損、がたつき、変形はないか。 書庫などの裏側にあるコンセントにホコリ溜まりはないか。		安全な電気設備の使用のため 漏電、ショート、火災、感電事故の原因になりますので注意しましょう。 コンセントと差込プラグが長期間繋がった状態では、ホコリが溜まることがあるので注意しましょう。
分電盤（E6） 分電盤に損傷、腐食、異音はないか。 ホコリ溜まりはないか。 扉の開閉や施錠の不良はないか。		安全な電気設備の維持管理 漏電、感電、停電事故等の原因になります。 内部の異常を発見した時は、触れると危険なので専門業者に相談しましょう。

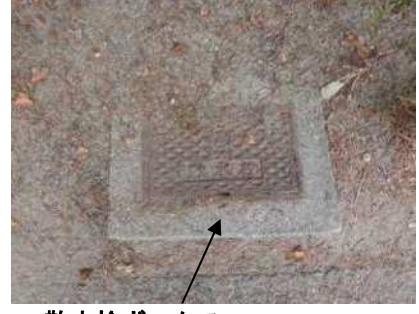
屋内（自火報、エレベーター、映像、音響）の電気設備

点検項目	参考写真	留意事項
自火報設備（E7） 火報受信機盤（複合盤）に、異常を示す表示ランプの点灯はないか。		火災等の非常時の備えて 日々、異常表示ランプの点灯がないか、注意しましょう。 異常があれば、現場を確認し、復旧しましょう。復旧しない場合は、委託契約している消防点検業者に連絡しましょう。
エレベーター設備（E8） 運転時に異音、異臭、異常な振動はないか。 扉レールに土砂、ホコリは溜まっていないか。		安全な電気設備の使用 エレベーターやダムウェーターの緊急停止や動作機器の重大な破損につながります。 扉レールに土砂、ホコリは掃除機などにより除去しましょう。
映像設備、音響設備（E9） 映像設備、放送、音響設備に動作不良はないか。 機器の破損、がたつき、落下の危険はないか。		安全な電気設備の使用 音量や音質など管内放送の動作不良はないか。 また、器機の落下等の危険がないか注意しましょう。 非常時、緊急時に確実に使用できるよう、テスト確認しましょう。

屋内（電気室等）の電気設備		
点検項目	参考写真	留意事項
電気室（E10） 扉は施錠されており、異常はないか。危険、関係者以外立入禁止の表示が外されていないか。	 立入禁止の表示があるか	関係者以外立入禁止 電気主任技術者以外が受電設備内に入り操作すると、感電事故や停電事故等を起こす原因になります。 部外者が容易に受電設備内に入れないことを確認しましょう。 また、雨漏り等異常があれば、電気主任技術者に連絡しましょう。
エレベーター機械室（E11） 室内から異音や異常な振動がないか。	 異音や異常な振動がないか	安全な電気設備の使用 エレベーターの重大な破損や重大事故につながらないよう、異常が無いか注意しましょう。雨漏り等は直ぐに修繕しましょう。

④ 機械設備の点検項目と留意事項

屋外（施設の敷地内外）の機械設備		
点検項目	参考写真	留意事項
埋設配管（M 1） 敷地内で常に水がたまっている、湿っているところはないか。（埋設管漏水確認）		給水管漏水確認 常に水たまりがある、湿っている等疑わしい個所がある場合、施設内の水道を使用していない時間帯に水道メーターが動いていないか確認しましょう。 メーターの確認方法については下記（M 3）参照ください。
マンホール（M 2） マンホールが土等で埋まっている状態ではないか。 マンホール蓋の開閉は容易か。（マンホール開閉工具がある場合。） マンホールの中が木の根で詰っていないか。		マンホールの把握、マンホール内機能性確認 マンホールが土等で埋まりやすい個所に関しては、ブロックで囲むなど埋まらない工夫をしましょう。 さび等で開かない場合はマンホール周囲をハンマーで軽くたたくと開きやすくなります。
メーターBOX（M 3） 施設の屋内外全ての水道を使用していない時間帯に水道メーターは動いていないか。（漏水確認） 蓋の開閉は容易か。 ボックス内に水が溜まっているか。（漏水確認）		給水管漏水確認 水道を使用していない時間帯に水道メーターが動いている場合は、漏水しているか、蛇口が開きっぱなしになっているということになります。 蛇口の開きっぱなしは屋内に限らず屋外の可能性もあります。メーターの詳しい確認方法はインターネットでも確認できます。
受水槽、タンク類（M 4） 水槽や配管の腐食、破損、水漏れはないか。 水槽上面の点検口の蓋は施錠され、閉まっているか。 オーバーフロー管の管先に防虫網はあるか。 オーバーフロー管から常に水が流れ出でていないか。		受水槽、タンク類の状態確認 経年劣化により受水槽のボルトや継ぎ目から漏水することがあります。 オーバーフロー管から常に水が流れ出でている場合は、専門業者もしくは公共施設保全担当に相談しましょう。

屋外（施設の敷地内外）の機械設備		
点検項目	参考写真	留意事項
バルブボックス（M 5） バルブは問題なく開閉できるか。 蓋の開閉は容易か。 ボックス内に水が溜まつていないか。（バルブ個所からの漏水確認） ボックスが土等で埋まつて見えない状態になっていないか。		バルブ動作確認、バルブボックス位置の把握 経年劣化により、バルブがさび等で容易に開閉できない場合がありますが、無理に開閉すると壊れる可能性がありますので、専門業者または公共施設保全担当に相談しましょう。 埋まらない工夫が必要です。
埋設散水栓ボックス（M 6） 蓋の開閉は容易か。 ボックス内に水が溜まつていないか。（漏水確認） ボックスが土等で埋まつて見えない状態になっていないか。 ボックス内の蛇口が土等で埋まつていないか。		散水栓ボックス位置の把握 土等で埋まりやすい個所に関しては、ブロックで囲むなど埋まらない工夫をしましょう。 ボックス内の蛇口が土等で埋まって使用できなくなることがないよう定期的に清掃しましょう。
露出給水管、水回り機器（M 7） 目視できる範囲の露出給水管の劣化、水漏れ、保温剥がれ、保温未施行、水栓等水回り機器の劣化等ないか。		給水管漏水確認、保温状態確認 水回り機器状態確認 屋外の露出給水管で保温がされていない、または保温が剥がれている個所は、冬場に配管内の水が凍結し破裂する可能性があります。 経年劣化により蛇口の水がしつかり止まつてないケースが多く見られます。
換気扇（給気ファン）フード（M 8） 換気扇（給気ファン）フードに防虫、防鳥用の網があるか。網がほこりなどで目詰まりしていないか。		換気扇（給気ファン）フードの状態確認 換気扇（給気ファン）フードの網は定期的に清掃するようにしましょう。 網が目詰まりすると、換気（吸気）能力が落ち、十分な換気ができなくなります。

屋外（施設の敷地内外）の機械設備		
点検項目	参考写真	留意事項
屋外グリーストラップ（M 9） 清掃はこまめにできているか。 (屋内にある場合もあります。)		グリーストラップの状態確認 定期的に清掃するようにしましょう。 清掃を怠ると配管が油汚れ等で詰まる原因になります。
機械室内（M 10） 機器及び機器周囲配管の異音、異常振動、破損、異臭はないか。		機械室内機器の状態確認 異音、異常振動、破損、異臭のレベルが問題有りのレベルかどうかの判断が難しい場合などは専門業者もしくは公共施設保全担当に相談しましょう。
室外機（M 11） 機器及び機器周囲配管の異音、異常振動、破損、異臭はないか。 転倒防止措置はできているか。		室外機の状態確認 地震、台風に耐えうるしっかりととした転倒防止措置ができるか確認しましょう。

屋内（空調・換気機器、給湯室、便所、調理室）の機械設備		
点検項目	参考写真	留意事項
空調・換気機器（M1.2） 冷暖房機器・換気扇（天井扇）の損傷、異音、異常な振動がたつきはないか。 フィルターが汚れていないか。 周辺の露出している配管の水漏れ、ダクトの腐食はないか。		冷暖房機・換気扇の状態確認 フィルターは定期的に清掃しましょう。
給湯室（設備）（M1.3） 水栓、給湯器の水漏れはないか。 排水管の水漏れはないか。 ガス給湯器の場合、異臭はないか。 換気扇の損傷、異音、異常な振動はないか。フィルターが汚れていないか。		給湯室内機器の状態確認 換気扇（天井扇）フィルターは定期的に清掃しましょう。
便所（設備）（M1.4） 水栓、洗浄弁、洗浄タンクなどからの水漏れはないか。 洗面器、便器、洗浄タンクの破損はないか。 便器の洗浄水量は適切か。（目視） 洗浄水を流した後にちょろちょろ出続けていないか。		便所内機器の状態確認 経年劣化により蛇口の水や便器の洗浄水がしっかり止まっているケースが多く見られます。 便器洗浄水量は多すぎても少なすぎてもNGです。 (水量は少なめよりも多めがベターです)
調理室（設備）（M1.5） 調理器具等の劣化、不具合はないか。 水栓や排水の水漏れはないか。 排水枠の油処理（グリーストラップの清掃）はできているか。 換気扇の損傷、異音、異常な振動はないか。フィルターが汚れていないか。		調理室内機器の状態確認 経年劣化により蛇口がしっかり止まっているケースが多く見られます。 蛇口からサビを含んだ赤茶色の水（通称赤水）が出た場合は、給水管の劣化の可能性があります。 換気扇フィルターは定期的に清掃しましょう。

屋上の機械設備		
点検項目	参考写真	留意事項
高架水槽、タンク類 (M 1 6) <p>水槽や配管の腐食、破損、水漏れはないか。 蓋は施錠され、閉まっているか。 オーバーフロー管の管先に防虫網はあるか。 オーバーフロー管から常に水が流れ出でていないか。</p>		高架水槽、タンク類の状態確認 <p>経年劣化により水槽のボルトや継ぎ目から漏水することがあります。 オーバーフロー管から常に水が流れ出でている場合は、専門業者もしくは公共施設保全担当に相談しましょう。</p>
室外機 (M 1 7) <p>機器及び機器周囲配管の異音、異常振動、破損、異臭はないか。 転倒防止措置はできているか。</p>		室外機の状態確認 <p>地震、台風に耐えうるしつかりとした転倒防止措置ができているか確認しましょう。</p>

⑤ ガス設備の点検項目と留意事項

屋外（施設の敷地内外）のガス設備点検		
点検項目	参考写真	留意事項
ガスメーター（G 1） ガスメーターにエラー表示はないか。 表示の位置はメーターによって異なります。 表示の見方に関してはインターネットを参照いただくか、大阪ガスに問い合わせください。	 <p>エラー表示確認</p>	ガスメーターの状態確認 地震等災害の後はエラー表示の確認を行いましょう。 大きな地震などの衝撃の際は自動でガスが止まる仕組みになっていますので、その際は大阪ガスに復旧作業依頼が必要となります。

⑥ アスベスト含有建材の点検と留意事項

アスベスト含有建材の種類は多岐にわたっており、建物のあらゆる箇所に使用されている可能性があります。

よって、施設管理者が行う自主点検（日常点検、定期点検）にあたっては、「尼崎市公共施設に係るアスベスト含有建材の管理の手引き」を参考に事前チェックを行い、アスベスト含有建材が使用されている可能性のある部位の劣化や損傷には、同手引きに基づき適切に対処することが必要となります。

※「尼崎市公共施設に係るアスベスト含有建材の管理の手引き」の活用について、
詳細は環境保全課に相談してください。

建築物及び機械設備におけるアスベスト含有建材の点検と留意事項		
事前に確認する事項		
アスベスト含有建材使用の可能性がある部位		点検内容
◎建築部位	<ul style="list-style-type: none">・屋根（スレート波板等）・軒裏（けい酸カルシウム板等）・外壁（仕上塗材（下地調整材含む）、窯業系サイディング等）・天井及び壁（石膏ボード等のパネルやボード）・床（ビニル床タイル、ビニル床シート等）・その他（断熱材、耐火被覆材）	事前チェック箇所に対し、日常点検、定期点検時に、目視できる範囲内で、劣化、損傷がないか、特に注意し点検します。
◎機械設備部位	<ul style="list-style-type: none">・設備配管（保温材）	
劣化、損傷への対処		
◎日常点検や定期点検の際に、事前チェック箇所の劣化や損傷を発見した時は、「尼崎市公共施設に係るアスベスト含有建材の管理の手引き」に基づき、アスベスト含有建材であるか調査を行い、適切に対策を行います。		

点検記録（チェックシート等）

施設を適正に維持保全するには、点検を確實に実施し不具合等に適切に措置するだけでなく、その状況を適切に記録することが重要です。

維持保全業務を効率的に進めるためには、常に維持保全の情報を的確に把握する必要があり、点検記録が非常に大きな役割を果たします。

次に示す、①点検計画表、②法定点検計画シート、③機能維持点検計画シート、④点検チェックシート、⑤点検不具合総括表を利用して適切に記録しましょう。

また、**記録後のデータはすみやかに保全システム（施設マネジメント支援システム）に登録しましょう。**

① 点検計画表

年度当初に1年間の点検計画を作成し、各種点検の実施状況を記録しましょう。

【点検計画表の記入例】（2018.7.5 現在の実施状況）

○○○○○○○○○○施設点検計画表															作成者	尼崎 太郎				記録者	尼崎 花子
2018 年度点検日程（予定・実績）															備考 (点検予定等)						
4月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
	✓	休	✓	✓	✓	✓	✓	✓	休	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						
	休	✓	✓	✓	✓	✓	✓	休	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
5月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	休	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	休	5/15 定期点検（夏季前）					
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						
	✓	✓	✓	✓	✓	休	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	休	✓						
6月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
	✓	✓	✓	◎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6/4 エレベーター点検					
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						
	✓	✓	●	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6/18 大阪府北部地震後の臨時点検					
7月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
	✓	休	✓	✓	✓				◎							7/9 消防設備法定点検					
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						

凡例：法定点検－予定◎、実施◎、定期点検－予定○、実施○、臨時点検－実施●、日常点検－実施✓、休館日－休

② 法定点検計画シート

法定点検は、建築物及び建築設備等を安全に使用するために必要となる最低限の点検もしくは検査等が義務付けられていることを理解し、法に規定されている点検の方法や周期などを遵守して確実に実施しましょう。

法定点検計画シートはあらかじめ前年度に作成し、計画的に専門業者への委託等を行い、必要な点検を漏れなく実施するために活用してください。

【法定点検計画シートの記入例】

2018年度法定点検計画シート

施設名称	OOセンター	(建物名称: A棟)
施設所管課	OO課	(連絡先: 06-0000-0000)
点検責任者	尼崎 一郎	[施設責任者確認欄] (完結) 2019.00.00 / 尼崎 次郎
作成・完結	2018.3.15/2019.00.00	

※完結日は、法定点検の全てが終了する予定日とし、終了後、施設責任者の確認を受ける。

法定点検の種類	点検の要否	点検周期	次回点検予定日	点検の実施	法令
特定建築物の敷地・構造点検	<input checked="" type="checkbox"/>	1回/3年	2018.9. 11	<input type="checkbox"/>	建基法
上記建築物の昇降機以外の設備点検	<input checked="" type="checkbox"/>	1回/1年	2018.9. 11	<input type="checkbox"/>	
上記建築物の防火設備点検	<input checked="" type="checkbox"/>	1回/1年	2018.9. 11	<input type="checkbox"/>	
昇降機点検	<input checked="" type="checkbox"/>	1回/1年	2018.6. 4	<input checked="" type="checkbox"/>	
消防用設備等（外観・機能点検）	<input checked="" type="checkbox"/>	1回/6か月	2018.7. 9	<input type="checkbox"/>	消防法
消防用設備等（総合点検）	<input checked="" type="checkbox"/>	1回/1年	2019.1. 9	<input type="checkbox"/>	
空気環境測定	<input type="checkbox"/>	1回/2か月			ビル管法
貯水槽清掃	<input type="checkbox"/>	1回/1年		<input type="checkbox"/>	

※エクセルシート様式は標準的な内容のため、各施設に即し使い易く改良しましょう。

※点検業者による点検結果資料等はデータでも提出いただき、保全システム（施設マネジメント支援システム）に登録しましょう。

③ 機能維持点検計画シート

機能維持点検は、建築物及び建築設備等を最適に使用するために必要となる点検もしくは検査等で、専門メーカーが定めた基準などにより適切な時期に実施しましょう。

機能維持点検計画シートはあらかじめ前年度に作成し、計画的に専門業者への委託等を行い、必要な点検を漏れなく実施するよう活用してください。

【機能維持点検計画シートの記入例】

2018年度機能維持点検計画シート

施設名称	○○センター	(建物名称 : A棟)
施設所管課	○○課	(連絡先 : 06-0000-0000)
点検責任者	尼崎 三郎	[施設責任者確認欄] (完結) 2019.00.00 / 尼崎 次郎
作成・完結	2018.3.15/2019.00.00	

※完結日は、機能維持点検の全てが終了する予定日とし、終了後、施設責任者の確認を受ける。

機能維持点検の機器	次回点検 予定日	点検 の 実施	点検業者名	連絡先 (担当者)
昇降機設備	2018.6. 4	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	○○○エレベーター(株)	00-0000-0000 (△△△)
自動ドア	2018.9. 11	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	○○オートドア(株)	00-0000-0000 (▲▲▲)
○○○設備	2018.00. 00	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	○○○設備(株)	00-0000-0000 (○○○)
		<input type="checkbox"/>		

※各施設で機能維持点検が必要な機器をリストアップして計画しましょう。

※エクセルシート様式は標準的な内容のため、各施設に即し使い易く改良しましょう。

※点検業者による点検結果資料等はデータでも提出いただき、保全システム（施設マネジメント支援システム）に登録しましょう。

④ 点検チェックシート

自主点検は、チェックシートに示す点検項目について巡回確認を行い、結果を記録します。ただし、日常点検は、結果が良好な時は省略し、不具合箇所を確認した時のみチェックシートに記録しましょう。

【点検チェックシートの記入例】

点検チェックシート

施設名称	OOセンター	(建物名称: A棟)
施設所管課	OO課	(連絡先: 06-0000-0000)
点検者	尼崎 太郎	(所属・連絡先: <small>※上記と異なる場合に記載すること。</small>)
点検日	2018.5.15	(不具合箇所の対処方法及び予定)
点検の種類	<input type="checkbox"/> 日常 / <input checked="" type="checkbox"/> 定期	ルーフドレイン:職員で清掃作業を行ったが、配管が詰まっている可能性が考えられるため、OO業者に清掃依頼。 シート防水:OO防水業者に調査、見積依頼。現在は雨漏りしていないため、見積額により対処方針を決める予定。
点検結果	<input type="checkbox"/> 良好 / <input checked="" type="checkbox"/> 不具合有	

～～～ ※中間のチェックシート (1/5～4/5) 省略 ～～～

点検項目（箇所番号）	点検の種類		不具合の状況 (具体的に記述)
	日常	定期	
雨漏れの要因は見当たらないか? (排水溝、ルーフドレイン、防水層)			
落下の危険性はないか? (空調室外機などの屋上設置物、手すり等の保安柵)			
設備機器から異常音の発生はないか? (空調室外機、受変電設備、エレベーター機械)			
排水溝（ルーフドレン）の機能 (A 14) 土砂、ゴミ、落ち葉の堆積、雑草はないか。		×	ルーフドレンに落ち葉や土が堆積している。
防水層、保護コン等の機能 (A 15) 浮き、剥がれ、破れ、亀裂等がないか。 土砂の堆積や雑草は生えていないか。		×	防水シートがやぶれており、シート下に雨水がはいっている。
設置物の状態 (A 16) 設置物のぐらつき、落下の恐れはないか。		✓	

※エクセルシート様式は標準的な内容のため、各施設に即し使い易く改良しましょう。

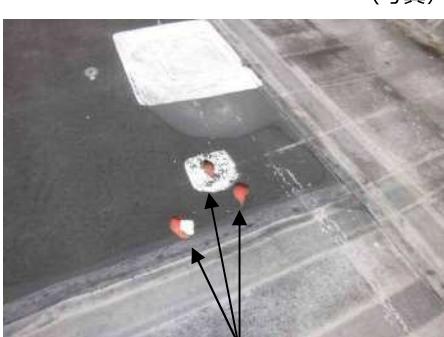
⑤ 点検不具合総括表

不具合箇所の対処状況及び措置内容について、点検した年度内に記録します。

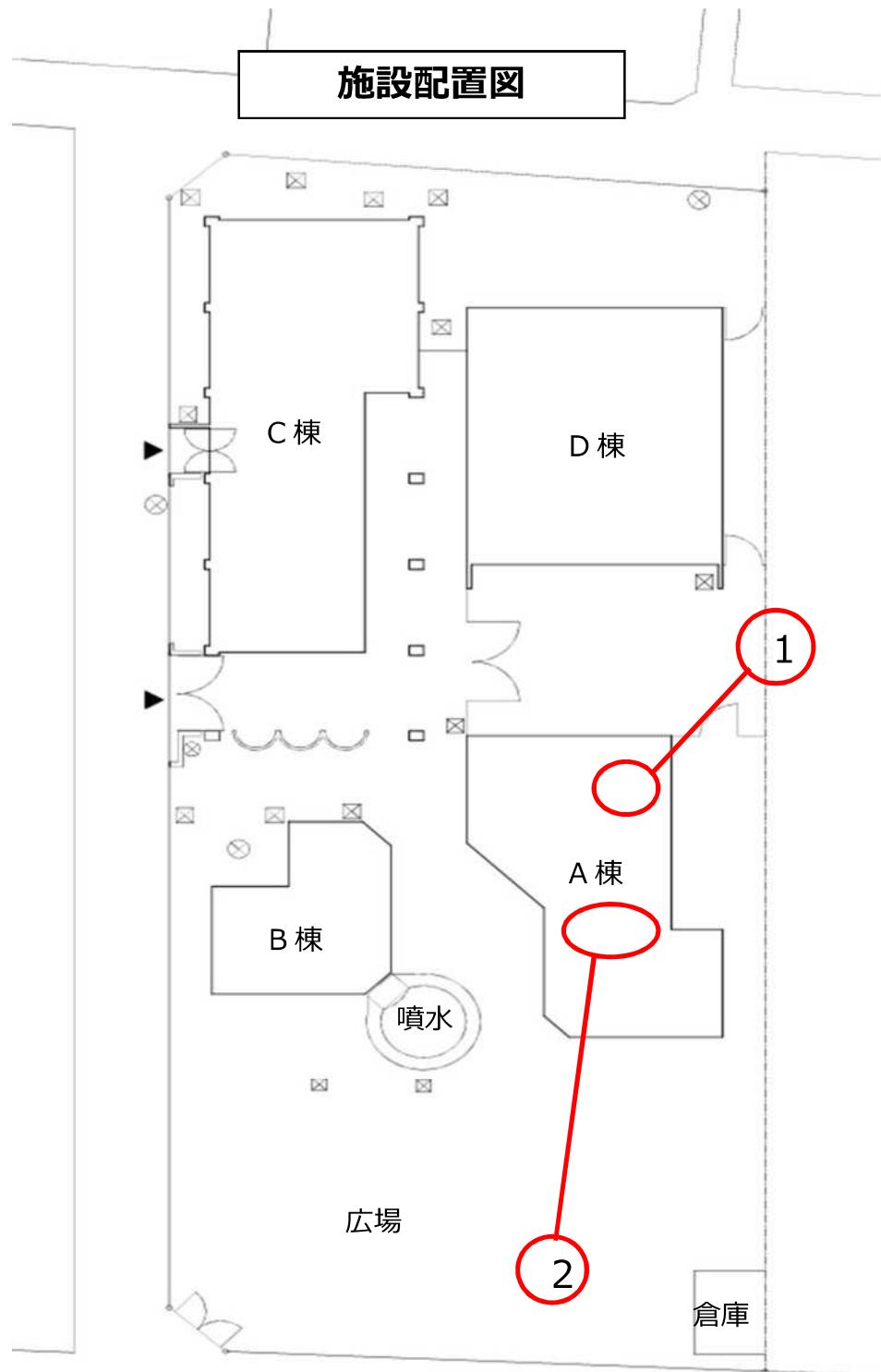
【点検不具合総括表の記入例】

点検不具合総括表

施設名称	OOセンター	(建物名称: A棟)
施設所管課	OO課	(連絡先: 06-0000-0000)
点検責任者	尼崎 太郎	[施設責任者確認欄] (完結) 2019.00.00 / 尼崎 次郎
作成・完結	2018.3.15 / 2019.00.00	

不具合箇所 (具体的に)	屋上ルーフドレイン (北東箇所)	処理番号	2018年度第1号
			※不具合確認の年度内に必ず処理すること。
(写真) 	不具合状況	ルーフドレインに落ち葉や土が堆積している。	
		原因	清掃をせずに長年放置していた。
	対処方法等 (対処方針)	職員でルーフドレインの清掃作業実施、配管詰りの可能性があるため、OO業者により清掃実施。(費用OO)	
	再発防止策	毎年、落葉の時期に職員で定期的に清掃を実施する。	
不具合箇所 (具体的に)	屋上中央から少し南東 より3か所	処理番号	2018年度第2号
(写真) 	不具合状況	防水シートが破れており、シート下に雨水がはいっている。	
		原因	カラスのしわざ?
	対処方法等 (対処方針)	OO防水業者に見積もりしたが、現在予算が厳しく、雨漏りもしていないため予算要求が通り次第来年度工事予定。	
	再発防止策	カラスよけの暫定措置をとり、カラス被害を受けない防水仕上げにする。	

(不具合総括表に添付する図面作成例)



※不具合総括表の不具合箇所が容易に把握できるように工夫して作成しましょう。

参考資料

＜用語の説明＞

法定点検等の用語			
特定建築物 (とくていけんちくぶつ)	法令の規定が適用される特定の建築物をいい、建築物定期点検では建築基準法第12条で特定。	特殊建築物 (とくしうけんちくぶつ)	建築基準法に定められた特殊な用途の建築物の総称、戸建住宅や一般事務所などは該当しない。
避難設備 (ひなんせつび)	消防法の規定で火災時の避難を目的に設置された設備で、避難はしごや誘導灯などがある。	防火設備 (ぼうかせつび)	防火戸、防火シャッターなど火災時の火炎を遮るための設備。
昇降機設備 (しょうこうきせつび)	建築基準法に規定され、エレベーター、エスカレーター、荷物用のダムウェーターなどがある。	警報設備 (けいほうせつび)	消防法の規定で火災発生の報知を目的に設置された設備で、自動火災報知設備などがある。
非常電源設備 (ひじょうでんげんせつび)	消防法の規定で停電時に消防設備が正常に作動できるよう設置する電源設備。	消火設備 (しょうかせつび)	消防法の規定で火災時の初期消火を目的に設置された設備で、消火器やスプリンクラーなどがある。

建築の用語			
舗装 (ほそう)	敷地内通路を安全に使用できるよう施すもので、アスファルトやコンクリートなどの舗装がある。	排水枠 (はいすいます)	屋外排水の合流点に点検や清掃のために設ける枠で、コンクリート製や塩化ビニル製などがある。
擁壁 (ようへき)	盛土により高低差が生じる場所に、土の崩壊を防止するために設置する鉛直の壁体構造物。	グレーチング	鋼材を格子状に組んだもので、側溝や排水枠の蓋に使用される。
庇 (ひさし)	窓、出入口、玄関ポーチなどの上部に設けられた屋根状のもの。	軒裏 (のきうら)	屋根の外壁から外側に出ている部分を軒といい、その下面の部分を軒裏という。
白華現象 (はっかげんしょう) (エフロレッセンス)	コンクリートのひび割れから表面に析出したセメント中の石灰を主成分とする白色の物質。	外壁目地 (がいへきめじ)	外壁には各階のコンクリートを打ち継いでいる部分に目地があり、シーリングを施している。
シーリング	建物の気密・水密性を高めるために隙間に充てんする材料で、外壁目地や建具廻りに使用される。	雨どい	屋根やバルコニーに降った雨を集めて排水する管をいい、横どいと縦どいからなる。
建具金物 (たてぐかなのもの)	建具の付属部品、扉を支え開閉するための蝶番や開閉速度を調整するドアクローザーなどがある。	ガラス留め材	建具にガラスを固定するための材料で、シーリング材やガスケットと呼ばれる樹脂製品を使用する。
防水層 (ぼうすいそう)	屋根などに降った雨水の浸入を防ぐためのもので、アスファルトやシートなどの防水層がある。	アスファルト防水	アスファルトやアスファルトエラストなどを数層重ねて防水層を形成する。信頼性は高い。
シート防水 (合成高分子ルーフィング防水)	合成ゴム系や合成樹脂系のシートを接着剤や固定金具で留めて防水層を形成する。	塗膜防水 (とまくぼうすい)	合成ゴム系や合成樹脂系の防水材料を塗布して防水層を形成する。
ルーフドレイン	雨水と一緒に土砂、ごみなどが雨どいへ流入することを防ぐため、屋根面に設置する排水金物。	保護コンクリート	防水層を保護するために設けるコンクリートで、主にアスファルト防水の保護に使用される。

電気設備の用語			
受変電設備	電力会社から引き込みした、電気を高圧から低圧に変圧する設備で、専門の技術者が点検する。	非常用照明	停電した場合に点灯する保安のための照明設備で停電のみ点灯するもの、回路が切替るものがある。
分電盤	低圧(100V、200V)の電気を電灯、コンセント等に送るための設備	熱感知器	自動火災報知設備の感知器で一定温度に上昇すると発報する感知器具
警報盤	給水設備や排水設備等の異常を知らせるための設備盤	煙感知器	自動火災報知設備の感知器で火災の煙を感知して発報する感知器具
端子盤	電話、放送等の弱電設備の保守管理及び将来増設のための接続端子盤		

機械設備の用語			
ボイラー	燃料を燃やして水蒸気や温水にする熱交換器をもった熱源機器。	ダクト	気体を運ぶ管であり、主に建築物内で空調、換気、排煙の目的で設備される。
受水槽	建物内の給水設備に供給する水をいったん貯留する目的で設置する水槽。	水栓	水道水などの液体を運ぶ管の出口部分、いわゆる蛇口部分の器具。
ポンプ	流体、特に水などの液体を、圧力をかけて低所から高所に上げたり離れた所へ送ったりする装置。 受水槽の水を各給水設備又は高架水槽に供給するための揚水ポンプ、消火活動用のポンプ、空調用のポンプなどの用途、種類がある。	バルブボックス	バルブとは、流体(気体と液体の総称)を通したり止めたり絞ったりするために、流体の通路を開閉できる「しくみ」をもつ機器の総称であり、バルブボックスとは地中や壁内でバルブを収納するための箱の部分。
消火水槽	消火活動用の水を貯留するための水槽。建物内の各消火栓につながっている。	マンホール	地下の下水道・暗渠・埋設された排水管・污水管・電気・通信ケーブルなどの管理を目的として作業員が地上から出入りできるように地面にあけられた縦孔。
オーバーフロー管	水槽等の容器の上部に設置してあふれた分を排出するための配管	グリーストラップ	下水道に直接食用油や食物の脂肪、残飯や下処理の際の野菜くずなどが流出することを防ぐ阻集器の一種
防虫網	建物、機器内に虫が入ってくることを阻止するために、屋外配管や換気扇フードに取り付ける網。		

より安全に、より使い易く

より大切に、より長く使えるように

施設管理者の皆さんの維持管理を支援します！

公共施設保全マニュアル
(点検編)

作成：2019年 1月

更新：2020年 3月

更新：2021年10月

尼崎市 資産統括局 技術監理部 公共施設保全担当

〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

電話 06-6489-6543

メール ama-kokyohozan@city.amagasaki.hyogo.jp
