

那須烏山市施設点検マニュアル



烏山庁舎



南那須庁舎



水道庁舎



保健福祉センター



那須烏山市武道館



烏山公民館

令和2年3月

那須烏山市

もくじ

はじめに	1
目的	2
本マニュアルの位置づけ	2
施設点検の種類・本マニュアルの対象	2
点検について	3
公共施設等マネジメントシステムの活用	4
日常点検とマネジメントシステム	5
日常点検の実施	6
日常点検の結果の記録と活用	9
日常点検時の安全確保・持ち物	11
点検項目と不具合の説明	13
法定点検の実施	27
様式集	30

はじめに

本市の公共施設等の大部分は、昭和40年代から50年代に整備され、耐震性や老朽化等の問題を抱えていることから、公共施設等の再編整備に向けた基本方針及び個別対応、そして当面の具体的な整備プログラムを示す「那須烏山市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成29年3月に策定し、公共施設等の適正規模や維持管理に努めて参りました。

各施設所管課においては、施設管理担当者を定め、総合管理計画に掲げる今後の方針に基づき、公共施設等の集約化、複合化、統廃合を図るため、全庁横断的な組織である公共施設等再編整備検討委員会と連携し、総合管理計画を確実に推進するとともに、個別施設計画を策定し、所管する施設に応じた適正な維持管理を推進することとしています。

また、法定点検等により施設の現状把握に努めておりますが、更なる強化を図るため、公共施設等マネジメントシステムを導入し、施設カルテの作成や活用による予防保全型の施設管理を推進していくこととしています。この予防保全型の施設管理を行うためには、施設の現状把握を充実させていく必要があり、そのためには業者が行う法定点検だけではなく、施設管理者が行う日常点検も重要となります。建物の劣化部分や損傷部分を早期に発見し対策を講じることにより、問題が深刻化する前に対策を講じることが予防保全型の施設管理に不可欠となります。

たとえ問題が見つかったとしても早めの対策を講じれば、多額の修繕費を回避することが出来たり、思わぬ事故が起こる危険性を最小限に抑えることができます。このマニュアルは、施設管理者が日常的に施設を巡回して目視を中心に実施する日常点検の方法を示すものです。日常点検は、資格や専門知識は必要とせず、誰でも行うことができます。必要な点検を確実に実施し、適切な対策を講じることによって、建物の寿命を延ばし、修繕費を抑え、その結果として施設維持にかかる長期的なコストの縮減・平準化につなげることができます。

このマニュアルと日常点検チェックシートを用いて日常点検を実施し、異常の早期発見に取り組み、公共施設の適正な維持管理を図っていきます。

目的

本マニュアルは、総合管理計画における「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」に基づき作成しました。公共サービスの質を確保しつつ、公共施設等を維持管理・再編整備していくために、損傷や故障の発生に伴い修繕を行う「事後保全」から、日常的・定期的な点検や診断により機能の低下の兆候を検出し、事前に使用不可能な状態を避けるために行う「予防保全」に転換し、施設の長寿命化を推進することで、更新等の費用の抑制及び平準化を図りながら、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

本マニュアルの位置づけ

本マニュアルは、施設管理者自らが施設の点検を日常的に行うためのマニュアルになります。施設管理者は、本マニュアルを参考に、利用者や職員等の安全を確保し、適切な維持保全を図れるよう点検を実施してください。また、本マニュアルは公共施設等再編整備検討委員会等において、出された意見等を踏まえ、必要に応じた改訂を行いながら、施設管理者が利用しやすいマニュアルとなるよう見直しを行っていきます。

施設点検の種類・本マニュアルの対象

施設の点検は、施設管理者等が自ら行う自主点検と建築基準法などの各種法令により義務付けられた法定点検に分けられます。

本マニュアルでは、施設管理者等が実施する自主点検のうち、施設の安全性・健全性を比較的容易に確認するための日常点検を対象としています。 日常点検 …… 本マニュアルの対象

分 類			点 検 方 法	備 考
自主 点検	日常 点検	施設管理者による施設の簡易的な点検	本マニュアルを参考に点検してください。	P.5参照
	その他 の点検	特殊な施設・設備等の点検	専用のマニュアル、または必要に応じて専門業者への委託等により点検してください。	
	緊急 点検	台風等の警報発令時（解除後）、災害後、設備機器の故障アラーム発生時の点検	警報発令時に危険性の有無、災害等の後に変化や異常の有無、設備機器の故障アラーム発生時に故障原因を確認してください。	
法 定 点 検			専門業者への委託等により計画的かつ確実に点検を実施してください。	P.3参照

点検について

建物を適正に保全するための点検には、各種法令に基づき義務付けられた技術者が行う法定点検と、施設管理者が安全性や快適性を維持するために行う日常点検などがあり、施設管理者は、それぞれの点検を行わなければなりません。点検の種類によって、資格や専門知識が必要となるので、有資格者や専門業者に委託する必要があります。

①法定点検（技術者が行う点検）

利用者の安全を確保するために必要な義務であり、各種法令に基づき専門の技術者が行います。さまざまな法定点検（点検項目一覧表P.27参照）がありますが、建物全体の状態を確認する点検として、建築基準法第12条による定期点検があります。

②日常点検（施設管理者が行う点検）

不具合があると安全上の問題があるものや、非常時の避難にかかるもの等については、法定点検だけでは十分とは言えず、施設管理者による定期的なチェックが大変重要です。

③保守点検（専門業者等が行う点検）

法的な義務はありません。施設管理者の任意によりますが、施設運営に支障をきたさないように設備機器等の機能維持を目的に実施します。専門知識が必要なため、施設管理者が専門業者に委託します。

建物保全について

建物の保全には、修繕・更新の方法から「①事後保全」、「②予防保全」があります。

①事後保全

(建物に劣化や故障が生じてから修繕する)

建物や設備機器の劣化を放置することに繋がるので、建物全体の長寿命化を図れない。

②予防保全

(点検等により状態を把握しながら修繕・更新を行う)

部位の状態を把握しながら適時に修繕・更新を行うので、費用負担を軽減できる。

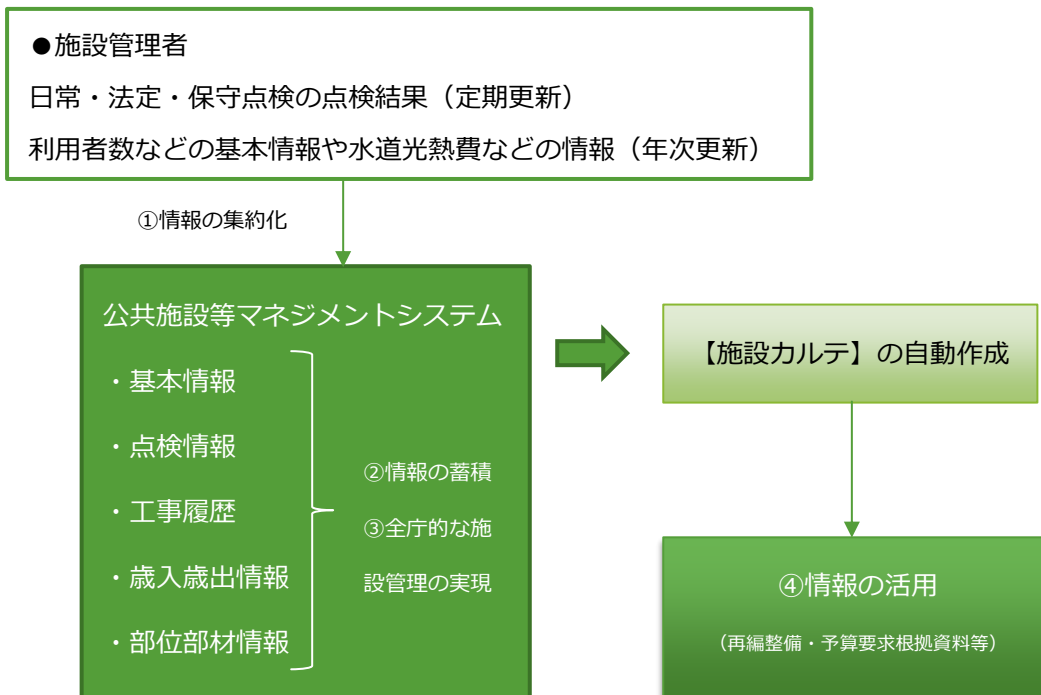
予防保全の手法を推進していくことにより、適時適切な点検や修繕・更新を行い、公共施設の長寿命化、長期的な費用負担の縮減を目指します。そのためにも定期的な点検を行い、部位の状態を把握していかなければいけません。

建物の保全に取り組む前に、まず公共施設等の概要や過去の修繕箇所等の状況を知っておく必要があります。公共施設等に係る情報を日頃から整理して、いつでも取り出せるようにしておくことが大切です。公共施設の概要を確認するための方法として**公共施設等マネジメントシステム**の利用があげられます。

公共施設等マネジメントシステムの活用

公共施設等マネジメントシステム（以下「マネジメントシステム」という。）とは、公共施設の各種情報（基本情報、歳入歳出情報、点検情報、工事履歴、部位部材情報等）を集約・蓄積したもので、各施設の情報をグラフ等を用いてまとめた『施設カルテ』を作成し、一元的な情報データベースとして活用します。これらは、公共施設等の集約化、複合化、統廃合を進めるための資料となるだけでなく、点検等の記録を集約することで、施設の現状把握の強化や庁内における情報共有、確実な修繕・更新の実施につなげることで、施設の安全・安心の確保や長寿命化を図ります。

【マネジメントシステム：イメージ図】



日常点検とマネジメントシステム

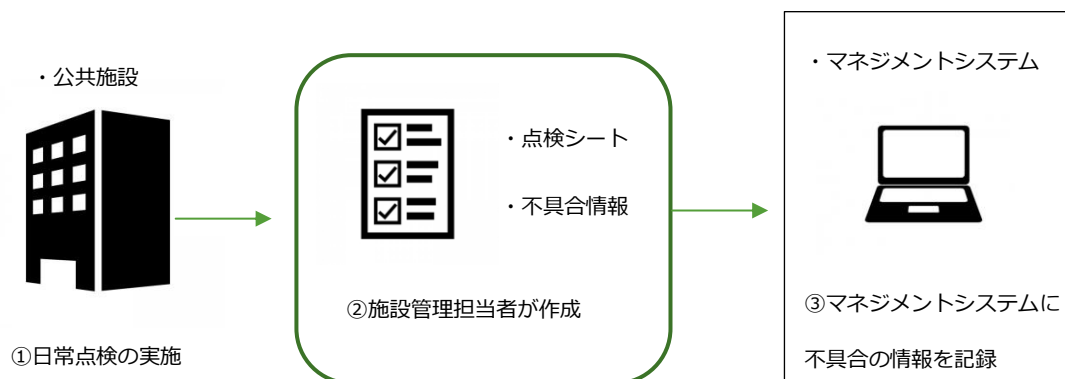
建物が安全であるためには、「建物が安全な状態にあるか常に認識する」ということが重要です。日常点検とは、不具合に対する感度を高め、日常業務の中で五感を使って異変に気付くようにするというものです。

●日常業務の中に点検の視点を組み込む

日常点検を継続的に実施するためには、通常業務の負担にならない程度の頻度で行うことや、施設管理者だけでなくグループ内の職員でローテーションを行うなど、多くの人の目で点検し、建物の異変に気付くという体制の整備が必要です。本マニュアルは施設管理担当者以外でも日常点検が実施できるよう分かり易く点検の方法を示しています。後述の「点検項目と不具合の説明」や「日常点検チェックシート」を用いて、日常点検を実施してください。

●不具合箇所の記録

日常点検を実施し、不具合箇所を発見した際は、該当箇所の写真を撮影し内容をマネジメントシステムに記録してください。修繕費の予算要求時の根拠資料としても活用できます。



日常点検の実施

①日常点検は、目視を中心に行い、点検時には日常点検チェックシートを使用してください。

※日常点検チェックシートはマネジメントシステムより次の方法でダウンロード可能です。

〔チェックシートダウンロード方法：マネジメントシステム：(1)ホーム画面〕



(1)マネジメントシステムへログイン後、左端のメニューバーより、「点検」を選択してください。

〔チェックシートダウンロード方法：マネジメントシステム：(2)点検画面〕



(2)「その他のメニュー」を選択します。

〔チェックシートダウンロード方法：マネジメントシステム：(3)その他メニュー〕



(3)「点検用紙のダウンロード」を選択し、日常点検チェックシートをダウンロードしてください。

②点検することが困難な場合（安全上の理由により）は、省略できるものとします。

③点検は、4半期に1回を目安に行ってください。

④点検内容を確認し、「対象有り」にチェックを入れ、点検日を記入、異常があれば「有」にチェックを入れ、異常がなければ「無」にチェックを入れてください。

〔日常点検チェックシート：記入例〕

日常点検チェックシート		点検年度	〇△	点検者名	〇△ □〇	施設名称	〇△□センター	
点検対象部位	該当有無	点検内容	点検月日	異常		緊急度の評価	異常の箇所、状態など	
				無し	有り			
1 塗装やマンホール	☑	塗装がひび割れたり、段差ができていないか	1/15	☑	□	A B C		
	☑	マンホールや外溝の蓋が外れたり、損傷していないか	1/15	☑	□	A B C		
	☑	側溝や排水溝が詰まっているか	1/15	☑	□	A B C		
2 門・フェンス・塀など	☑	門に傾き・腐食・変形はないか	1/15	☑	□	A B C		
	☑	フェンスや塀に傾き・腐食・変形はないか	1/15	□	☑	A B C	西側の壁にひび有り	
	□	国旗掲揚台、支柱、遊具等に腐食・変形はないか		□	□	A B C		
3 外壁	☑	外壁や窓に亀裂や浮きがありませんか	1/15	☑	□	A B C		
	☑	高所にあるものが落ちそうになっていませんか	1/15	☑	□	A B C		
	☑	建具に不具合・変形・損傷がありませんか	1/15	☑	□	A B C		

〔日常点検チェックシート：緊急度の評価〕

評価	状態	内容
A	緊急に対策が必要	・法令上改善が必要なもの（消防法など） ・施設利用者の安全確保ができなくなる恐れのあるもの ・設備の老朽化が著しく、故障が頻発する状態であり、放置すれば施設運営に重大な支障をきたす恐れのあるもの ・その他、緊急に対策が必要なもの
B	緊急ではないが対策が必要	・上記以外で対策が必要なもの
C	経過観察	・軽微な劣化等が見られるが、現状では対策が不要であり、今後の経過を観察するもの

※ここでの「対策」については、施設管理者が判断し、後述の点検項目と不具合の説明（P.13～）を参考に応急的に対応します。必要に応じて予算要求を行ってください。

- ⑤異常がある場合は、箇所、状況などを記入するとともに、修繕が必要と思われる箇所については、マネジメントシステムの“点検”機能に不具合箇所の写真を添付し、内容を記録してください。

〔マネジメントシステム：(1)ホーム画面〕



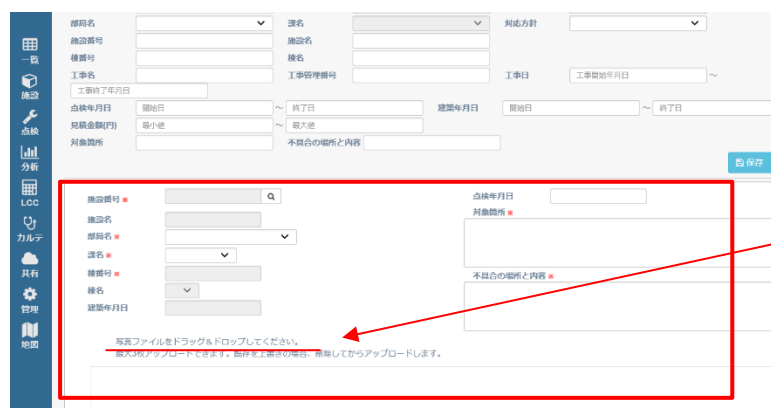
- (1) マネジメントシステムのホーム画面左端より、**点検**を選択します。

〔マネジメントシステム：(2)点検画面〕



- (2) **点検結果の登録**を選択します。

〔マネジメントシステム：(3)点検結果登録画面〕



- (3) 異常箇所の情報について、対応箇所と不具合の内容を入力します。

※異常箇所については、写真を撮り、システムへ保存いただきますようお願いいたします。

- ⑥点検完了後は、日常点検チェックシートを大事に保管してください。

日常点検の結果の記録と活用

日常点検の結果はマネジメントシステムに記録し、全庁的に確認できる環境を整えるほか、施設管理担当者が異動してもスムーズに業務を引き継げるようにしましょう。不具合箇所を発見した際は、写真を添付し、分かりやすくします。また、それらの記録は、修繕・改修につなげる予算要求のための貴重な資料となります。

●点検結果を記録する

日常点検チェックシートは簿冊に綴り、不具合箇所を発見した際は、マネジメントシステムに該当箇所の内容を記録しましょう。

●記録は後任者に引き継ぐ

施設管理担当者の異動の際には、点検の記録や点検シートを後任者に必ず引き継ぎましょう。

●過去の点検結果を振り返る

繰り返し起きている不具合を把握したり、修繕・改修ができなかった不具合箇所の経過観察を行います。

●不具合箇所を修繕・改修につなげるために

不具合を修繕・改修につなげるために、情報をしっかりと施設管理担当者、公共施設マネジメント担当者、財政担当者と共有することが重要です。これらの部門には、膨大な情報が寄せられるので、マネジメントシステムを活用し不具合箇所を報告頂くようご協力ください。

集まった不具合箇所の情報は、施設管理担当者、公共施設マネジメント担当者、財政担当者が連携し、優先度の判定を行い、優先度の高い順に予算の確保を図ります。

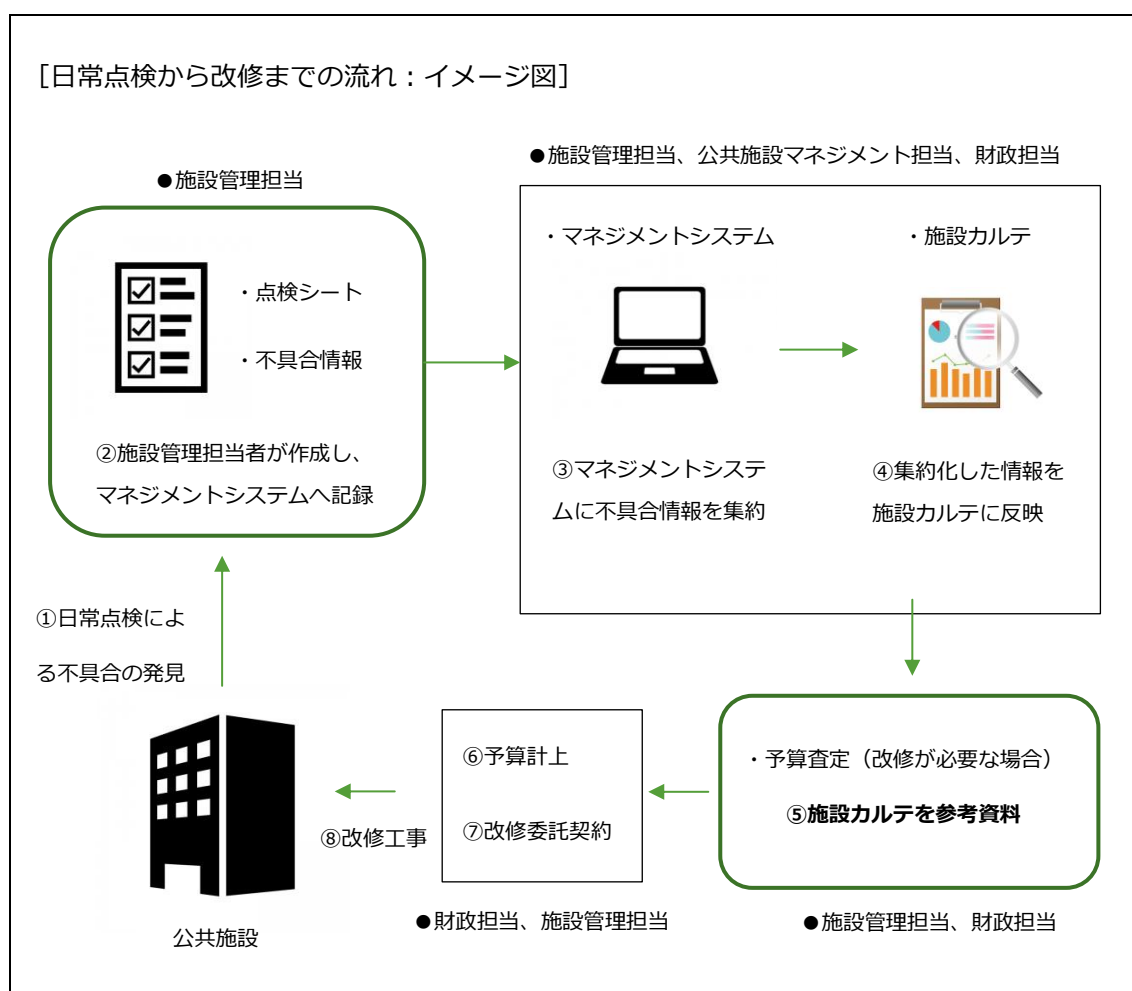
* 修繕 : 劣化した部位・部材等の性能を建築当初の状態、あるいは実用上支障のない状態まで回復させること。

* 改修 … 劣化した建物等の性能・機能を現状（初期の水準）を超える状態まで改善すること。

* 更新 … 施設を再建設（建替え）、劣化した部位・部材あるいは機器を新しいものに取り替えること。

日常点検から改修までの基本的な流れ

施設管理者は、日常点検により施設管理者が「①不具合を発見」した場合、点検シートに内容を「②記録」し、その記録をマネジメントシステムに「③保存（集約）」してください。集約化された記録は、「④施設カルテに反映」され、改修が必要な箇所については、「⑤予算査定の際の資料」として活用します。予算査定後、財政担当者は「⑥予算計上」し、施設管理担当者「⑦改修委託契約」締結後、「⑧改修工事」を行う流れとなります。



日常点検時の安全確保・持ち物

日常点検の実施にあたっては、何よりも点検者と施設利用者の安全確保が重要です。点検に際しては、十分に注意を払い怪我等がないよう心がけましょう。

点検者の安全のために

- 屋上ではへりに近づかない。後ずさりしない。

落下の危険があります。体勢を低くし、できるだけへりに近づかないようにしましょう。また、後ずさりも危険です。

- 窓やバルコニーから身を乗り出さない。

落下の危険があります。

- 屋上や高い場所へ上る際は、2名以上で実施する。

安全に点検ができる場所か確認し、安全と思われる場所であっても一人で行かないようにしましょう。ヘルメットを着用し、転落等に十分注意しましょう。

- 悪天候の時は屋上やバルコニーの点検はしない。

強風時や、足元が滑りやすい時は、屋外の高所の点検は控えましょう。

- スリッパ・サンダル等の脱げやすい靴で点検しない。

転倒・転落などの危険があります。スニーカー等の脱げにくい靴・歩きやすい靴で点検を行いましょう。

- 脚立を使用する際は2名以上で。一番上の段には乗らない。

取扱説明書や脚立本体の注意喚起ステッカーをよく読み、指示に従いましょう。脚立から乗り出したり、またがって使用することは大変危険です。また、点検シート等の手荷物は一歩置いて、荷物を持たずに昇降しましょう。

- 受変電設備は技術者に任せる。

受変電設備は高圧な電流が流れており、大変危険です。異音・異臭がするなどの異変を感じた際は、自分だけで確認しようとせず、速やかに技術者に相談しましょう。

施設利用者の安全のために

●高所から手荷物等を落とさないようにする。

カメラはひもを腕に通して使いましょう。また、点検シートやカメラを窓から出したり、バルコニー・屋上のへりや手すりの上に荷物を置かないようにしましょう。

●鍵のかけ忘れがないようにする。

建物内の危険個所には通常、鍵が掛けられています。トイレの配管が納められた部分、機械室や屋上などを開ける際は注意しましょう。

●設備機器のスイッチ等には触らない。

スイッチの操作は技術者に任せましょう。点検中に荷物がぶつかりスイッチを触ってしまうことがないように注意しましょう。

点検時の持ち物

点検シート、筆記用具、カメラは必須です。この他、汚れが激しいところは雑巾、必要に応じて施設の図面、コンベックス（メジャー）があると便利です。また、高所へ上る際は必ずヘルメットを着用しましょう。

点検項目と不具合の説明

日常点検チェックシートだけでは確認箇所が分からない場合は、次の点検ポイントを確認しながら点検を行ってください。

1. 建物屋外の点検

舗装やマンホール

☑ 舗装のひび割れや、段差ができていませんか？

・視点

舗装が地盤沈下や地震などで割れることがあります。人が落ちたり、つまづきそうな箇所がないか点検します。

・対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないように対処しましょう。



☑ マンホールや集水^{ます}枒の蓋の外れ、腐食・損傷はしていませんか？

・視点

マンホールや集水^{ます}枒の中に人が落ちると大変危険です。蓋が外れていたり、腐食していないか、損傷はないか点検します。

・対応

外れている蓋を閉める際には、重たいものもあるので十分に注意しましょう。また、腐食や損傷によって蓋に乗った人が落下する危険がある場合には、カラーコーン等で立ち入ることができないよう対処しましょう。



* 集水枒：雨水の屋外排水の合流点・分岐点などに設けられる枒。铸铁製、コンクリート製の蓋を有する。

☑ 排水溝が詰まっていますか？

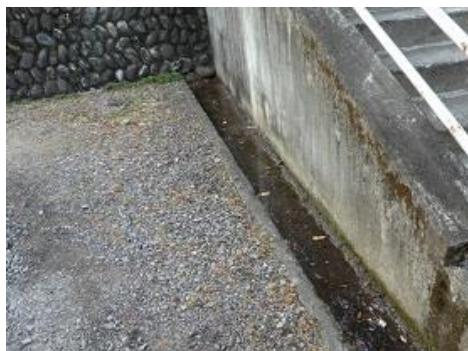
・視点

排水溝が土砂や落ち葉などで詰まると、雨水等が十分に排水されず、排水不良の原因となります。

・対応

定期的な点検と、清掃を行い常時水が流れる状態を整えましょう。

*排水溝：排水を流す目的で設けられた溝。側溝。



門・フェンス・塀など

☑ 門に傾き・腐食・変形はありませんか？

・視点

雨風にさらされたり、物がぶつかると、門や柱に不具合が生じます。門や門を支える柱が腐食していないか、開閉はスムーズにできるか、傾いていないか点検します。

・対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないように対処しましょう。



☑ フェンスや塀に傾き・腐食・変形はありませんか？

・視点

フェンスにぐらつきや、腐食し穴が開きそうなところがないか、塀にひび割れや傾きがないか点検します。

・対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないように対処しましょう。



☑ **国旗掲揚台、支柱、遊具等に腐食・変形はありませんか？**

・視点

掲揚台、支柱、遊具等にぐらつきがないか、腐食が激しく、利用者がけがをしそうな部分がないか点検します。

・対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、貼紙等で注意喚起するなどの対処をしましょう。



外壁

☑ **外壁や^{ひさし}庇にひび割れや浮きがありませんか？**

・視点

外壁材にひび割れや浮きがあると、落下の危険性があります。特に人の通る場所については注意しましょう。^{ひさし}庇の下を通るときは少し立ち止まって見上げてみましょう。

・対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないよう対処しましょう。



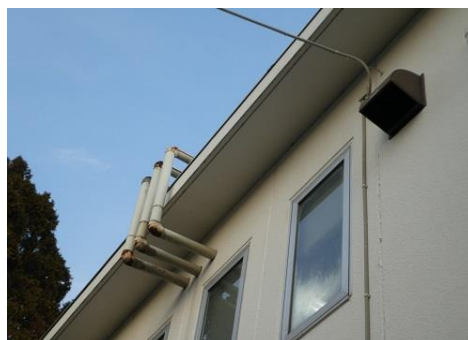
☑ **高所にあるものが落ちそうになっていませんか？**

・視点

スピーカー、照明器具、金物など、高所に取り付けられているものに落下の危険性がないか確認しましょう。傾いていたり、外れかかっていないか点検します。

・対応

落下の恐れがあるものは直ぐに修繕しましょう。対応までに時間がかかる場合は、カラーコーンなどで近寄れないよう対処しましょう。



☑ 建具に不具合・変形・損傷がありませんか？

・視点

ドアの取手や金具にがたつきがあると、外れてしまう危険性があります。また、ガラスにひびが入っていると、割れや落下の危険性があります。開閉が困難であったり、施錠ができないなどの不具合や、外観から見た時に変形がないか点検します。

・対応

無理に開閉して更に悪化しないように注意喚起しましょう。ガラスが割れている場合は、ガムテープ等で止めるか、段ボールなどで覆うなどして落下を防ぎ、早めに交換しましょう。



☑ 金属製の手すり・留め具（ネジ・ボルト等）に痛みやぐらつきはありませんか？

・視点

手すりの足元や取り付け部分が腐食していると、折れたり外れたりする危険があります。また、腐食していた場合、力がかかると倒れる危険があります。手すりの足元や取り付け部分を点検します。

・対応

手すりにもたれかからないよう、貼紙などで注意喚起しましょう。



階段

☑ 屋外階段の周囲に障害物・可燃物が置かれていませんか？

・視点

屋外階段の周囲に障害物が置かれていると、万が一の際にスムーズな避難ができず危険です。避難する際に支障のある場所に、障害物などが置かれていないか点検します。

・対応

避難経路に障害物が置かれている場合は、直ちに障害物を撤去してください。



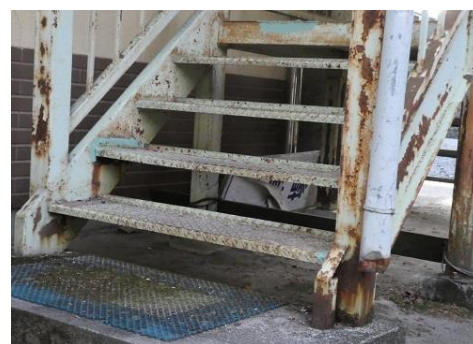
☑ 屋外階段にひび割れや錆がありませんか？

・視点

コンクリートの場合は大きなひび割れがないか、鉄骨の場合は錆がひどくないか点検します。滑り止めが外れていたり、欠損して段差ができていると危険です。

・対応

錆がひどく、倒壊の恐れがある場合は修繕を行います。



屋上

☑ 排水ドレンや側溝が汚れたり、目地が詰まったり、樋が^{とい}つまっていませんか？

・視点

雨や風などで落ち葉や土・埃等が運ばれ、排水ドレンや側溝が汚れたり、目地や樋が詰まったりすることがあります。きちんと排水されないと屋上に水が溜まり、雨漏りの原因となります。汚れや詰まりがないか点検します。



- ・対応

汚れや詰まりがある場合は、スコップなどで取り除きます。

*排水ドレン：雨水などを排水するための管や溝。

☑ **パラペットにひび割れや、損傷はありませんか？**

- ・視点

パラペットにひび割れや損傷があると、そこから破片等が剥落し、落下した場合大変危険です。ひび割れはないか、損傷していないか点検します。

- ・対応

破片等が落下する危険がある場合は、落下しそうな場所をカラーコーンなどで近寄れないよう対処します。

*パラペット：建物の屋上やバルコニーの外周部の先端に設けられた低い立ち上がりの部分の壁。



☑ **笠木^{かさぎ}や金属類・雨どい・取付け金物がぐらついたり、腐食・変形していませんか？**

- ・視点

笠木^{かさぎ}や金属類・雨どい・取付け金物は、緩むなどして落下すると大変危険です。ぐらつきがないか、腐食・変形していないか点検します。

- ・対応

破片等が落下する危険がある場合は、落下しそうな場所をカラーコーンなどで近寄れないよう対処します。

*笠木：塀、手すり、腰壁、パラペットなどの上部材のこと。



☑ トップライトが損傷したり、割れたりしていませんか？

・視点

トップライトが紫外線による温度変化や、経年劣化により損傷したり割れることがあります。トップライトに損傷や割れがないか、トップライトの下に破片等が落ちていないか点検します。

・対応

破片等が落下する危険がある場合は、トップライトの下をカラーコーンなどで近寄れないよう対処します。

* トップライト：屋根に開けられた天窓を通じて自然光を取り入れるもの。



設備

☑ 空調室外機が異常音・異臭を発していませんか？

・視点

本体から異音、異臭、異振動がないか、傾きや破損はないかを点検します。配管の破損は冷媒ガスの漏れの原因となります。接続部分などが激しく変形していないか点検します。ガス空調の室外機の吸排気口が落ち葉などでふさがっていると不完全燃焼の原因となります。

・対応

異音、異臭、異振動がある場合は運転を停止します。



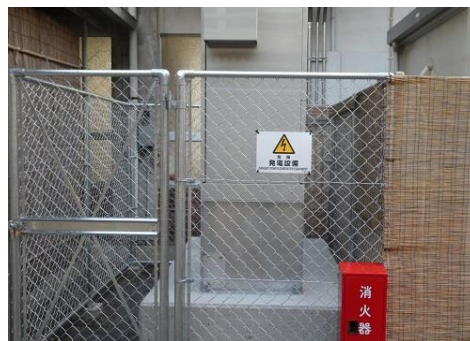
☑ **キュービクル・分電盤・配電盤からの異常音・異臭・発熱はありませんか？**

・視点

キュービクル内には決して入らずに、本体から異音、異臭、異振動がないこと、施錠されていることを点検します。分電盤・配電盤からは、異音、異臭、発熱がないか確認してください。

・対応

キュービクル・分電盤・配電盤に異音、異臭、異振動、発熱がある場合は速やかに保守業者へ連絡しましょう。



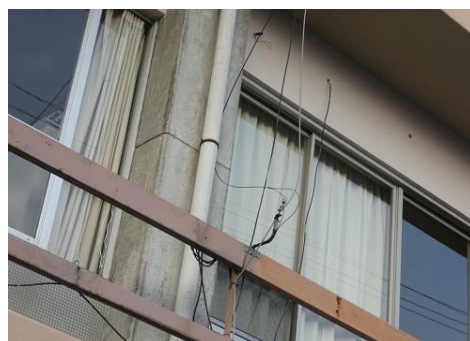
☑ **電線のはずれや垂れ下がり、損傷はありませんか？**

・視点

電線のはずれや垂れ下がり、引っかけると断線につながり危険です。

・対応

電線のはずれや垂れ下がりを発見した場合は、速やかに電力会社等に連絡してください。



2. 建物内部の点検

設備

☑ 高所にあるものが落ちそうになっていませんか？

・視点

通路や室内にある照明器具、案内表示板などの取り付け部分が劣化していたりすると落下する危険性があります。天井部を確認し、落ちそうなものがないか点検します。

・対応

落下しそうなものが見つかった場合は、カラーコーンなどで直下を通行しないように対処しましょう。



避難

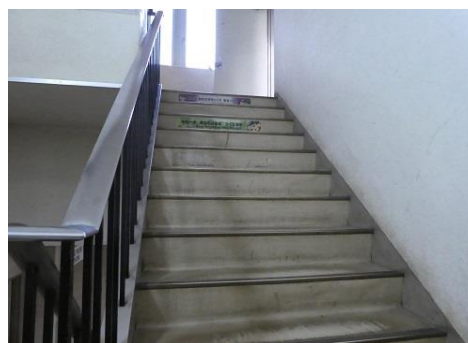
☑ 避難経路や防火戸の周囲に障害物が置かれていませんか？

・視点

避難経路や防火戸の周囲に障害物が置かれていると、万が一の際にスムーズな避難ができず生命に危険が及びます。廊下や防火戸の開閉に支障のある場所に、荷物や家具などの障害物が置かれていないか点検します。

・対応

避難経路に障害物が置かれている場合は、直ちに障害物を撤去してください。



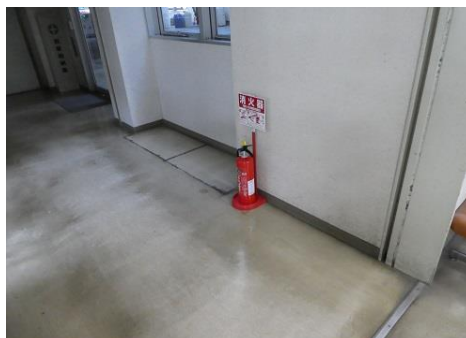
☑ 消防設備等の周辺に障害物が置かれていませんか？

・視点

消防設備等の周辺に障害物が置かれていると、火災が感知できなかったり、火災が起きたときにすぐに器具を使用することができず、生命に危険が及びます。消防設備の周囲及び器具の使用時に支障がある場所に、荷物などの障害物が置かれていないか点検します。

・対応

消防設備等の周辺に障害物が置かれている場合は、直ちに障害物を撤去してください。



☑ 非常放送又は一斉放送は建物内のすべての場所で聞こえますか？

・視点

試験放送を行い、視聴状況を点検します。

・対応

聞き取りにくいなどの不具合がある場合には、業者に確認を依頼しましょう。



☑ ガス漏れ警報器の電源が落ちていたり、有効期限が切れていませんか？

・視点

ガス漏れ警報器は、ガス給湯器やコンロなどガス機器を使用する室内に設置されています。警報器のコンセントが抜けていないか、また、有効期限を過ぎていないか点検します。

・対応

不具合がある場合には、業者に確認を依頼しましょう。



☑ 非常用照明のバッテリー切れや作動不良はありませんか？

・視点

非常用照明は建物の大きさや用途によって形もいろいろですが、設置を義務付けられている施設については、停電時にバッテリーに切替り、30 分以上の点灯を確保するように建築基準法に定められています。点検用の引きひもやボタンを押し、点灯するか点検します。

・対応

電球が切れている場合は、電球を交換してください。電球を交換しても付かない場合、電池の寿命であることが多いので、電池を交換してください。

* 設置を義務付けられている施設：建築基準法施行令 126 条の 4 に定められた建物。



☑ 誘導灯のバッテリー切れや作動不良はありませんか？

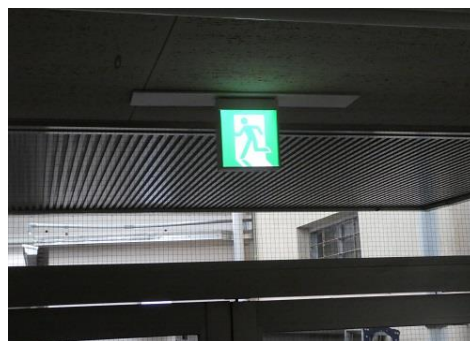
・視点

誘導灯は、停電時には 20 分以上点灯を確保するなど、消防法で基準が定められています。点検用の引きひもやボタンを押し、点灯するか点検します。

・対応

電球が切れている場合は、電球を交換してください。電球を交換しても付かない場合、電池の寿命であることが多いので、電池を交換してください。

* 誘導灯の設置基準：消防法令施行規則第 28 条の 3 に定められている。また、誘導灯取付が免除される建物は同第 28 条の 2 に定められている。



照明器具の球切れ・汚れ

☑ 照明器具に不良はありませんか？

・視点

照明器具が点灯しなかったり、光がちらついたりしていないか点検します。

・対応

電球を交換しても不具合がある場合は、安定器等が不良な場合がありますので、業者に確認を依頼しましょう。



トイレや蛇口周りの漏水

☑ トイレや洗面台の蛇口に漏水はありませんか？

・視点

トイレのレバーや洗面台等の蛇口から水漏れが発生していないか点検します。

・対応

水漏れを発見したら、タオルを敷くなど応急処置をし、業者に修繕を依頼しましょう。



コンセント・コード

☑ コンセントの差込口に異常はありませんか？

・視点

コンセントの差込口にひび割れがあったり、プラグを入れた時にゆるくなったりしていないか点検します。

・対応

コンセントのプラグが著しくぐらついたり、熱くなる場合は、使用を中止しましょう。



☑ **コンセントや電源プラグの接続部にほこりが溜まっていませんか？**

・視点

コンセントにほこりが溜まったまま長期間接続させておくと、トラッキング現象による火災が発生する恐れがあります。

コンセントや電源プラグの接続部にほこりが溜まっていないか点検します。

・対応

電源プラグはしっかり差し込み、ほこりがあれば取り除きましょう。

*トラッキング現象：付着したほこりや水分によりトラック（電気の通り道）が生成され、異常発熱する現象。



☑ **コードを束ねたまま電気製品を使用したり、使用限度を超えるタコ足配線をしていませんか？**

・視点

コードを束ねたままパソコンを使用したり、使用限度を超えたタコ足配線をしていないか点検します。

・対応

消費電力が多い電気製品はコンセントを分けるなどして一つのコンセントに負荷がかかりすぎないようにしましょう。



換気扇

☑ 換気扇から異音がしたり、著しく汚れていませんか

・視点

異音がる換気扇は、長時間使用し続けるとモーター部分の摩耗を更に進める恐れがあります。換気扇が著しく汚れたり、ファンが回転する際に異音がしないか点検します。

・対応

汚れが激しい場合には、清掃をしたり、モーターの軸の部分に潤滑油を吹き付けてみてください。



法定点検の実施

建築基準法では、一定以上の規模の公共建築物について、当該建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況の点検を実施することを義務付けています（建築基準法第 12 条）。さらに、電気設備や機械設備は各種法令により定期点検を義務付けています。

法定点検の主な内容は、次のとおりです。

建築

建築物の外壁躯体、外装仕上材等及び屋根等について、建築基準法により、腐食その他の劣化状況を 3 年以内ごとに点検することを義務付けています。

電気設備

自家用電気工作物（受変電装置や自家用発電設備など）については、電気事業法により、保全規定を定めることと、非常用照明については、建築基準法により、損傷、腐食その他の劣化の状況を 1 年以内ごとに点検、また、消防設備については、消防法により、機能点検を 6 か月に 1 回することを義務付けています。

機械設備

建築物の用途、規模等により、設置する機械設備は異なりますが、例えば、建築基準法第 12 条の規定では、昇降機（エレベーター等）及び建築設備（換気・排煙等）について、損傷、腐食その他の劣化の状況を 1 年以内ごとに点検することを義務付けています。また、その他の機械設備についても他法令において、概ね 1 年に 1 回の点検を義務付けています。

法定点検の抜粋

	点検等の対象	関係法令等	具体的施設、設備	点検等の内容及び頻度
1	建物・建築設備 エレベータ（昇 降機）	建築基準法	特殊建築物及び階数 5 以上で 1,000 m ² の事務所等の建築物	・ 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
			昇降機	・ 定期点検：1 年に 1 回
2	空調用・給油用 のボイラや圧力 容器	労働安全衛生 法	ボイラ、第一種圧力容器	・ 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、第二種圧力容器	・ 定期自主検査：1 年に 1 回
3	受電設備	電気事業法	自家用電気工作物：高圧受配 電設備、低圧不可設備、自家 用発電設備等	・ 電気主任技術者選任 ・ 保安規定の策定 (巡視点検：1 月に 1 回、定期点検：1 年に 1 回)
4	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	・ 外観、機能点検：6 カ月に 1 回 ・ 総合点検：1 年に 1 回
5	危険物貯蔵施設	消防法	危険物一般取扱所、地下タンク 貯蔵所等	・ 定期点検：1 年に 1 回
6	飲料用の受水槽	水道法	簡易専用水道（水槽の有効貯 水量 10 m ³ 超）、小規模受水槽 水道（水槽の有効貯水量 10 m ³ 以下）	・ 水槽清掃：1 年に 1 回（水槽容量に よらない） ・ 管理状況の検査：1 年に 1 回（有効 容量 8 m ³ 以下の受水槽は対象外）
7	室内の環境	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（3,000 m ² 以上の 事務所等）	・ 空気環境測定：2 カ月に 1 回（浮遊 粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸 化炭素の含有率、温度、相対湿度、 気流） ・ 空気調和設備の汚れ点検：1 カ月に 1 回（冷却塔及び冷却水、加湿装置、 排水受） ・ 冷却塔、冷却水の水管加湿装置の清 掃：1 年に 1 回 ・ 貯水槽の清掃：1 年に 1 回 ・ 水質検査：1 年に 1 回、6 カ月に 1 回

	点検等の対象	関係法令等	具体的施設、設備	点検等の内容及び頻度
7	室内の環境	建築物における衛生的環境の各本に関する法律（ビル管理法）	特定建築物（3,000 m ² 以上の事務所等）	・遊離残留塩素の検査：7 日に 1 回 ・排水設備清掃：6 カ月に 1 回 ・大掃除：6 カ月に 1 回 ・ねずみ、昆虫等の駆除（害虫駆除）：6 カ月に 1 回

（国土交通省「国家機関の建築物等の保全の現況／法令等により定められた点検等の整理表」より抜粋）

様式集

〔日常点検チェックシート〕

日常点検チェックシート			点検年度		点検者名		施設名称		
点検対象部位		該当有無	点検内容		点検月日	異常 無し 有り		緊急度の評価	異常の箇所、状態など
建物屋外	1 塗装やマンホール	☐	舗装のひび割れや、段差ができていませんか			☐	☐	A B C	
		☐	マンホールや集水樹の蓋が外れ、腐食・損傷はしていませんか			☐	☐	A B C	
		☐	排水溝が詰まっていますか			☐	☐	A B C	
	2 門・フェンス・塀など	☐	門に傾き・腐食・変形はありませんか			☐	☐	A B C	
		☐	フェンスや塀に傾き・腐食・変形はありませんか			☐	☐	A B C	
		☐	国旗掲揚台、支柱、遊具等に腐食・変形はありませんか			☐	☐	A B C	
	3 外壁	☐	外壁や窓にひび割れや浮きがありませんか			☐	☐	A B C	
		☐	高所にあるものが落ちそうになっていませんか			☐	☐	A B C	
		☐	建具に不具合・変形・損傷はありませんか			☐	☐	A B C	
		☐	金属製の手すり・留め具（ネジ・ボルト等）に痛みやぐらつきはありませんか			☐	☐	A B C	
	4 階段	☐	屋外階段の周囲に障害物・可燃物が置かれていませんか			☐	☐	A B C	
		☐	屋外階段にひび割れや錆はありませんか			☐	☐	A B C	
	5 屋上	☐	排水ドレンや側溝が汚れたり、目地が詰まったり、樋が詰まっていますか			☐	☐	A B C	
☐		パラベットにひび割れや、損傷はありませんか			☐	☐	A B C		
☐		笠木や金属類・雨どい・取付け金物がぐらいついたり、腐食・変形していませんか			☐	☐	A B C		
☐		トツブライトが損傷したり、割れたりしていませんか			☐	☐	A B C		
6 設備	☐	空調室外機が異常音・異臭を発生していませんか			☐	☐	A B C		
	☐	キュービクル・分電盤・配電盤からの異常音・異臭・発熱はありませんか			☐	☐	A B C		
	☐	電線のはずれや垂れ下がり、損傷はありませんか			☐	☐	A B C		
建物内部	7 設備	☐	高所にある物が落ちそうになっていませんか			☐	☐	A B C	
	8 避難	☐	避難経路や防火戸の周囲に障害物が置かれていませんか			☐	☐	A B C	
		☐	消防設備等の周辺に障害物が置かれていませんか			☐	☐	A B C	
		☐	非常放送又は一斉放送は建物内のすべての場所で聞こえますか			☐	☐	A B C	
		☐	ガス漏れ警報器の電源が落ちていたり、有効期限が切れていませんか			☐	☐	A B C	
	9 非常用照明・誘導灯	☐	非常用照明のバッテリー切れや作動不良はありませんか			☐	☐	A B C	
		☐	誘導灯のバッテリー切れや作動不良はありませんか			☐	☐	A B C	
	10 照明器具	☐	照明器具に不良はありませんか			☐	☐	A B C	
	11 トイレ・蛇口周り	☐	トイレや洗面台の蛇口に漏水はありませんか			☐	☐	A B C	
	12 コンセント・コード	☐	コンセントの差込口に異常はありませんか			☐	☐	A B C	
☐		コンセントや電源プラグの接続部にほこりが溜まっていますか			☐	☐	A B C		
☐		コードを束ねたまま電気製品を使用したり、使用限度を超えるタコ足配線をしていますか			☐	☐	A B C		
13 換気扇	☐	換気扇から異音がしたり、著しく汚れていませんか			☐	☐	A B C		
その他	14	☐				☐	☐	A B C	
	15	☐				☐	☐	A B C	
	16	☐				☐	☐	A B C	
	17	☐				☐	☐	A B C	