

施設管理者点検マニュアル

【V e r 1 . 0】



平成26年12月

日高市

はじめに

公共施設が建設され、使用開始された後、取り壊しに至るまでの間に行われる施設保全業務について、ファシリティマネジメントの観点から、総合的かつ計画的に行う必要があります。

今後、公共施設の老朽化に伴い、公共施設の保全に関する経費はますます膨大なものになってくることが予想されます。このため効率的かつ適切な施設の維持管理を行い、施設の健全な機能を長期的に維持管理することが重要となります。

本マニュアルは、施設管理者が常に施設に目を向けていただき、施設が良好な状態に維持され、施設に係る事故を未然に防ぐなど、適正な施設の管理を図るため、特に日常的に点検しなければならないチェック項目を集め、まとめたものです。

なお、本マニュアルを基に、定期的に施設管理者向けの研修を行い、各施設管理者が最終ページにある「施設自主点検記録」を毎年、作成することとします。

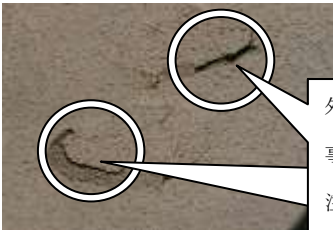
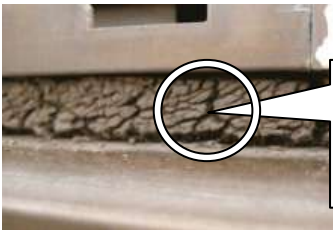
※本マニュアルは、定期的に見直しを行う予定です。

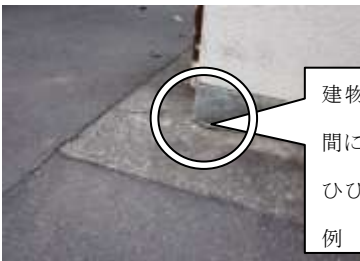
※本マニュアルを基に、各施設において独自の点検表（月別や日別点検表）や特殊な設備等の点検マニュアル等を追加作成するなど、運用面での工夫を各施設所管課で行ってください。

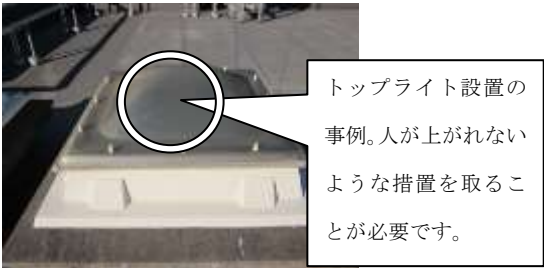
【注記】

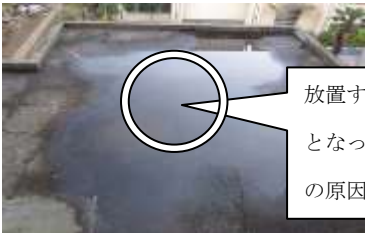
本マニュアルは、千葉県佐倉市のご協力のもと、同市のマニュアルを基に作成したもので、掲載写真等については佐倉市のものを使用している場合があります。

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
A-1	外回り	□	アスファルト舗装、インターロッキングブロックなどに大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷はないか。  インターロッキングブロック	 地盤の沈下によるインターロッキングブロックの陥没の事例	●人が通行する箇所は、高齢者等がつかずき、転倒する場合があります。緊急措置が必要な場合は、三角コーン等を使用し、注意喚起をしましょう。 ●地盤沈下や地下埋設管からの漏水や損傷など大きな不具合が隠れている場合があります。常に水溜まりになっている地盤では、漏水の可能性も疑われます。	
A-2	外回り	□	側溝、集水ますなどに排水不良や損傷はないか。	 落葉期の集水ますに落ち葉がたまっている事例	●集水ますは、特に土砂が溜まる構造となっています。砂利の底が見え、水が抜ける状態が正常です。定期的に周りの落葉や土砂は取除くようにしましょう。 ●普段は大丈夫と思っていても、ゲリラ豪雨時等には被害が拡大する可能性があります。大雨の予報の際には、ふたが外れていないかも確認しましょう。	
A-3	外回り	□	塀、擁壁、門、フェンスに亀裂、変形、腐食、傾きはないか。 また、落下の危険性のある樹木の枝等はないか。	 鋼製フェンスの柱脚部分の腐食に注意しましょう。	●特に、一般道路や普段利用者が通行する通路に面している場合は、要注意です。 ●ネットフェンスの針金が飛び出ている場合は、通行などの際のケガにつながる場合があります。 ●鋼製フェンス、門、駐輪場、外灯などの支柱の根本部分の腐食を注意して点検しましょう。	

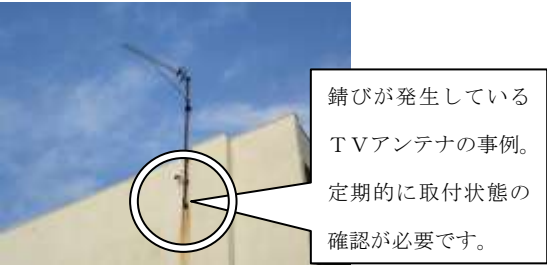
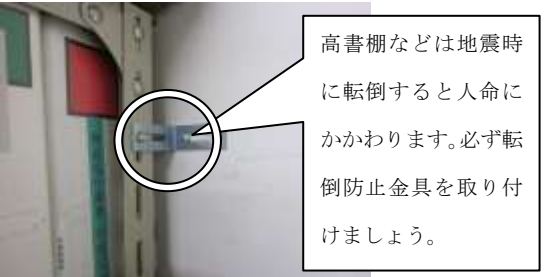
番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
A-4	外回り	☐	窓台下の水切り下のモルタルに亀裂、浮いている状態、剥離等はないか。	 モルタル等の窓台水切りは、劣化すると落下してしまう場合がありますので危険です。	●外壁と同様、落下すると大変危険ですので注意を要します。利用者が通行する場合は、緊急措置として三角コーン等を使用し、注意喚起をしましょう。	
A-5	外回り	☐	外壁のタイル、モルタル、吹き付けなどに、亀裂、浮いている状態、剥離等はないか。	 外壁が剥離している事例。外壁の落下等に注意が必要です。  階段裏や軒裏は見落としやすい注意箇所です。	●仕上げ材が浮いている状態等の際は、落下する場合があります大変危険です。利用者が通行する場合は、緊急措置として三角コーン等を使用し、注意喚起をしましょう。 ●吹き付けの剥離は、下地コンクリートの劣化を招き、『爆裂現象』（右記備考参照）などを引き起こす原因となります。 ●コンクリート製の屋外階段の裏や軒裏部分の剥離は、見落としやすいため、注意して点検しましょう。	 内部の鉄筋が錆び、コンクリートを押し出してしまう『爆裂現象』の事例
A-6	外回り	☐	目地、窓枠のシーリング材（右記備考参照）にひび割れなどはないか。	 窓枠の周りもシーリング材が使用されています。  経年劣化により、ひび割れが進行している状況	●シーリング材は経年とともに硬化、劣化します。シーリング材にひび割れが生ずると、そこから雨水が進入し躯体劣化や雨漏りの原因となります。	 シーリング材は目地や窓枠の隙間等に詰める合成樹脂材等

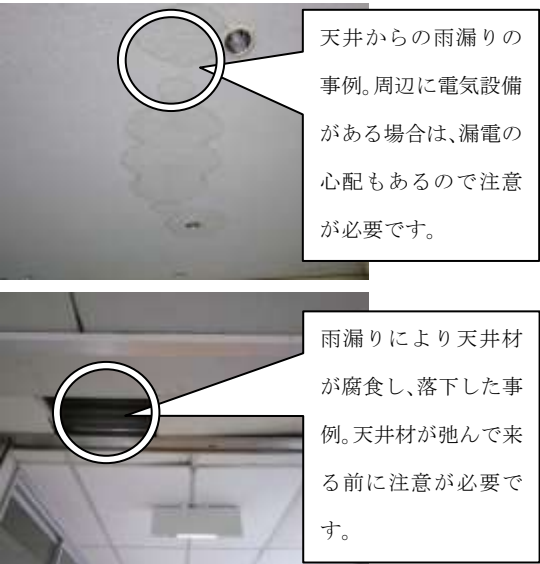
番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
A-7	外回り	☐	建物本体（躯体）と周辺地盤との間に、ひび割れがないか。	 建物と周辺地盤との間に、地盤沈下によりひび割れが生じた事例	●ひび割れから雨水が侵入し、躯体の劣化を招く原因となります。建物に水が入るときは注意が必要です。ひび割れが大きくなる前に対応しましょう。	
A-8	外回り	☐	鉄製の屋外階段やバルコニーの手すり等に、腐食、変形、ぐらつきはないか。	 屋外バルコニーの手すりが腐食している事例  屋外鉄骨階段の踏面（ふみづら）の付け根の付近が腐食している事例	●バルコニーの手すりは、腐食が進行し、強度がない状況で人がもたれると大変危険です。 ●特に、普段使用していない屋外階段やバルコニー手すり等は、腐食しているか確認が必要です。	
A-9	外回り	☐	自動ドアはスムーズに開閉しているか。	 レールに詰まった砂、埃などは、掃除機等で掃除しましょう。	●開閉に問題がないかどうか、スイッチを切って日頃から確認しておくことが大切です。 ●異常を感じた場合は、手動に切り替え、通行する可能性がある場合は、ドアを開けたままにしておきましょう。	

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
A-10	外回り	☐	窓はスムーズに開閉できるか。また、外部扉にぐらつきはないか。	 窓上部コンクリートの自重により、窓枠が押され、窓の開閉に支障を来す場合があります。 丁番の腐食にも注意が必要です。	●特に、普段は開け閉めしていない窓は、定期的に確認をすることが大切です。 ●丁番の腐食は外部扉の開閉に直接的な支障を来しますので注意してください。	
A-11	外回り	☐	空調屋外機等から水漏れ、油漏れ、腐食、異音、異臭はないか。	 空調屋外機設置の事例。異音、異臭に注意が必要です。	●配管の保温材が剥がれて結露水として漏水することがあります。 ●屋外機のファン部分には、指はさみ防止用のネット等が必要です。 ●GHP（ガスヒートポンプ）の場合は、特にガス臭に注意しましょう。	
B-1	屋上	☐	屋上にトップライト（天窗）がある場合、立ち入らないような措置がされているか。	 トップライト設置の事例。人が上がれないような措置を取ることが必要です。	●定期的に点検しておく必要があります。また、屋上出入口のカギ管理を厳重にすることも重要です。	点検者の安全性を確保できる範囲内で注意を払い点検しましょう。

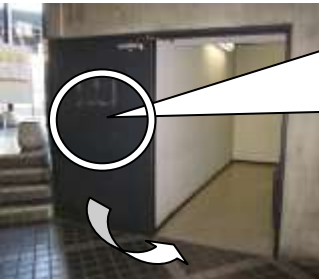
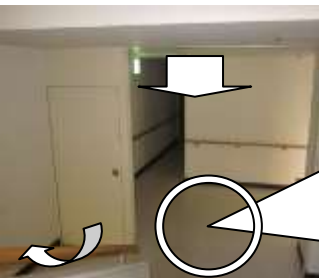
番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
B-2	屋上	□	屋上の排水口周りに土砂、ゴミ、雑草は生えていないか。	 排水溝周りは土砂等が溜まりやすくなっており、放置すると排水ができなくなります  放置すると、プール状態となってしまう、雨漏りの原因となります。	●排水口周りは、他の部分より低い位置に設定されているため、土砂等が溜まりやすい構造となっています。 ●落葉期は特に落ち葉等がたまりやすいので、頻繁に見廻り、清掃する必要があります。	点検者の安全性を確保できる範囲内で注意を払い点検しましょう。
B-3	屋上	□	陸屋根の笠木(手すり)やパラペット部分のモルタルにひび割れ、浮いている状態、腐食はないか。	 笠木(手すり)が欠落している事例。落下すると大変危険です。  建物を見上げてみて、欠けている状態になっていたら危険です。  笠木(手すり) パラペット	●笠木(手すり)部分のモルタルが浮いている状態かどうかは、小さなハンマーで叩き、音の違いで判断できます。 ●笠木(手すり)が浮いている状態等ときは、落下する場合があります大変危険です。利用者が通行する場合は、緊急措置として三角コーン等を使用し、注意喚起をしましょう。 ●日常の外部清掃の折に、コンクリート片等が地面に落ちていたら、片付けてしまう前に必ず上部外壁等を確認してください。	点検者の安全性を確保できる範囲内で注意を払い点検しましょう。

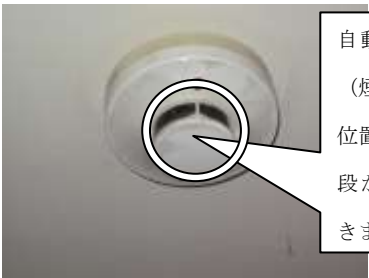
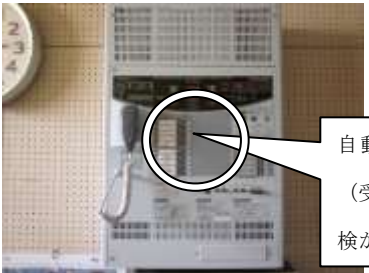
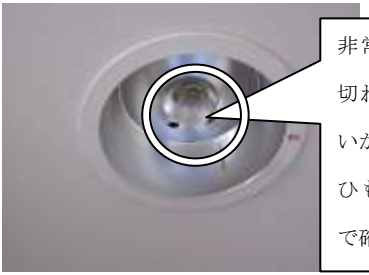
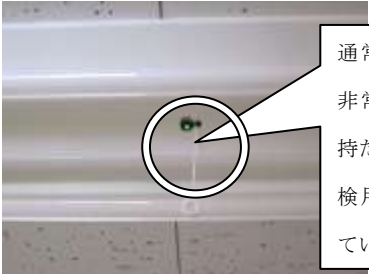
番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
B-4	屋上	□	屋上表面材の膨れ、めくれ、破れはないか。		●屋上は最も外部環境の影響を受けやすい部位となっています。シート防水層の下に雨水が浸入してしまうと、直接的な雨漏りを引き起こしてしまいます。	点検者の安全性を確保できる範囲内で注意を払い点検しましょう。
B-5	屋上	□	屋上に設置されている金属製の手すりやタラップ（はしご）に腐食や、がたつきはないか。		●普段、屋上への出入りをしていない場合には、手すりに寄り掛からないよう注意を促してください。 ●支柱の根本部分や、手すりと壁との取付け部分の腐食に注意しましょう。	点検者の安全性を確保できる範囲内で注意を払い点検しましょう。

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
B-6	屋上	☐	看板、アンテナ、スピーカー、鉄塔、室外機等の取付物で、基礎コンクリートの亀裂・破損及び本体の腐食、変形、傾き等はないか。	 	●既に機能していない機器等も取り付けられている場合があります。落下事故等の危険性がありますので注意が必要です。	点検者の安全性を確保できる範囲内で注意を払い点検しましょう。
C-1	室内	☐	天井や壁にむやみに重い物等を取り付けてはいないか。 また、その取付金具に腐食、変形、ぐらつきはないか。	 	●天井吊型のテレビ台や背の高い書棚等の取付金具について注意をして点検しましょう。	

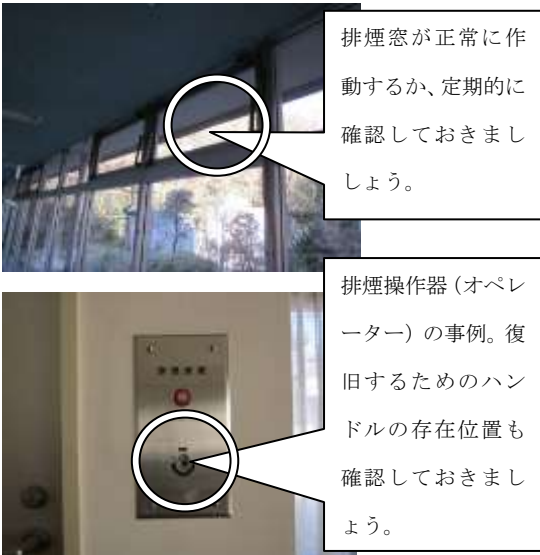
番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
C-2	室内	☐	天井や壁に段々大きくなっている、あるいは新たな雨漏りのしみはないか。	 天井からの雨漏りの事例。周辺に電気設備がある場合は、漏電の心配もあるので注意が必要です。 雨漏りにより天井材が腐食し、落下した事例。天井材が弛んで来る前に注意が必要です。	●雨漏りが激しい場合は、天井裏に雨水が溜まり天井材の落下を招く場合があります危険です。 ●天井の場合、雨漏り箇所の直上からの雨漏りとは限らないため、専門家に見てもらう必要性があります。 ●雨漏り箇所の近くに電気設備がある場合には、漏電の可能性もありますので、注意が必要です。	
C-3	室内	☐	トイレ、手洗い、流し等からの排水状況は良好か。排水口から異臭等はないか。洗浄水の流れ（フラッシュバルブ）は良好か。	 ここの部分をトラップといいます。 この配管内に水が溜まることによって臭気の進入を防いでいます。 床下配管にもこのようなトラップがあります。適宜水を入れましょう。	●突然臭気が上がってくる場合は、排水管からの臭気を防ぐトラップに異常がある可能性があるため、一度水を流して確認してみましょう。 ●配管から水がポタポタ落ちていたり、にじんでいたいたりしないか、洗浄水が止まり切っているかなどを確認しましょう。	

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
C-4	室内	☐	ガス湯沸器、ガスコンロ、ガス管等からガス臭がしていないか。	 屋外型のガス湯沸器は、普段目に触れないため、意識して見るようにしましょう。 ガス漏れ警報器設置の事例。都市ガス用は上部に、プロパンガス用は下部に設置されています。	●ガス漏れ警報器が鳴り、ガス漏れが疑われる場合には、ガスの元栓を締め、窓を開けて換気し、至急、契約のガス会社等に連絡しましょう。 ※換気扇のスイッチなど、電気設備のスイッチは入れないようにしてください。 ●期限切れにも注意しましょう。	
C-5	室内	☐	空調・換気設備の吹出口（フィルター含む）、吸込口にほこりが著しく付着していないか。	 壁面や天井面にある換気扇についても、ほこり等が付着しますので、清掃を心がけましょう。	●吹出口、吸込口は、放っておくとどんどんほこり等の汚れが付着していき、換気に支障を来しますので、普段から清掃を心がけましょう。 ●1～2か月に一度は、掃除機等で定期的に清掃しましょう。	

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
D-1	防災設備	☐	防火戸、廊下、避難はしご、救助袋等の周りを物品で塞いでいないか。 また、防火戸、防火シャッターなどに腐食、損傷はないか。	 扉タイプの防火戸設置の事例。火災発生時に防火戸が閉まらないと、大変危険です。  防火シャッターが下りてくるタイプ。シャッターの下部や、避難扉の周りの障害物は撤去しましょう。  バルコニーに設置された垂直避難はしごの事例。  垂直避難はしごは、このように蓋を開けて使用することになるので、蓋の上や真下には物を置かないこと。	●いざというときに火災煙の進入を防ぐことができなかつたり、避難に支障を来してしまうことから、障害となる物品は普段から撤去するようにしましょう。実際に全国では事故が発生しています。 ●消防設備点検業務等については、専門業者に委託し、定期的な点検が必要です。点検後は、点検結果にも目を通しましょう。 ●垂直避難はしごや斜降式救助袋は、全ての施設に設置されているわけではありませんが、少なくとも、自らの施設にどのような防災設備が設置されているかを確認しておきましょう。	開閉する場所に物置かない方法の一つとしてとして、床面をゼブラ柄等にしておくことも考えられます。

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
D-2	防災設備	☐	自動火災報知設備の感知器、受信機に著しい汚れや損傷、あるいは書棚等により隠されているものはないか。	 自動火災報知設備（煙感知器）の設置位置については、普段から確認しておきましょう。  自動火災報知設備（受信機）は定期点検が必要です。	●書棚等によって隠されていないか、普段から感知器の位置を確認しておいてください。 ●消防設備点検業務については、専門業者に委託し、定期的な点検が必要です。点検後は、点検結果にも目を通しましょう。	
D-3	防災設備	☐	非常用照明器具は点灯するか。	 非常用照明の電池切れや玉切れがないかどうか、点検用ひもを引っ張る等で確認ができます。  通常の照明器具に非常用照明機能を持たせたタイプ。点検用のひもが付いています。	●ほとんどの器具は、電池が内蔵された方式（内蔵電池方式）となっています。点検用スイッチ（ひも）が付いているものは、ひもを引いて点灯するか確認してください。 ●モニターランプの表示で確認できる方式については、正常・異常の点灯色等についてあらかじめ確認しておきましょう。	

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
D-3	防災設備	☐	非常用照明器具、誘導灯に著しい汚れや損傷、あるいは書棚等により隠ぺいされているものはないか。		● 普段から器具の位置を確認しておいてください。 ● 器具の真下には、誘導灯の視界の妨げになるような背の高い書棚等を配置しないでください。	
D-3	防災設備	☐	消火器は適正な位置に置かれ、表示板は付いているか。		● 普段から定位置管理が重要です。 ● 有効期限を確認しておいてください。	

番号	区分		点検内容	写真等	ワンポイントアドバイス	備考
D-4	防災設備	□	屋内消火栓箱に腐食、破損、扉の開閉に支障はないか。 また、消火器、消火栓の前に物品が置かれていないか。	 屋内消火栓は定期点検のほかにも、普段から実際に使えるようにしておく訓練が必要です。 屋内消火栓等の作動に支障となるようなものは置かないように、普段から注意しましょう。	●消防設備点検業務については、専門業者に委託し、定期的な点検が必要です。点検後は、点検結果にも目を通しましょう。 ●消防訓練の際に取扱いを体験しておきましょう。 ●普段から器具の位置を確認し、障害となる物品は普段から撤去するようにしましょう。	
D-5	防災設備	□	排煙窓や操作器（オペレーター）が書棚等によって隠されていないか、また正常に作動するか。	 排煙窓が正常に作動するか、定期的に確認しておきましょう。 排煙操作器（オペレーター）の事例。復旧するためのハンドルの存在位置も確認しておきましょう。	●背の高い書棚等によって機器が隠れている場合がありますので、普段から器具の位置を確認しておいてください。 ●排煙窓が一部開かない等の不具合がある場合は、いざというときに排煙ができず大変危険な状態となります。定期的に操作を体験しておきましょう。	排煙窓の確認は、不具合により業者対応が必要となる場合があるため、できれば午前中に行いましょう。

施 設 自 主 点 検 記 録

施設の名称				点検者		施設管理者	
点検番号		点検期日	年 月 日	所属・職・氏名		確 認 印	⑩
NO	異常箇所	内容			対応等		

※枠に収まらない場合は、行の追加や枠を広げるなど各自で調整してください。また、可能な限り現状の写真も添付してください。