

# 施設保全の手引き

～ 施設管理者による点検で安全な公共施設を ～



平成28年 3月

東久留米市



# 目次

## 第1章 はじめに ..... 1

第1節 計画的な保全が求められる背景と目的 .....	2
-----------------------------	---

## 第2章 東久留米市の保全のあり方 ..... 3

第1節 施設保全業務の全体像 .....	4
1-1. 維持保全業務にかかる用語の定義 .....	4
1-2. 東久留米市における施設保全業務の全体像 .....	5
第2節 点検のあり方 .....	9
2-1. 点検の種類 .....	9
2-2. 異常にいち早く気づけるよう、日頃から意識したい建物の「日常チェック」 .....	10
2-3. 定期的に建物の健康状態を総点検しておくための「定期点検」 .....	11
2-4. 法令等で義務付けられている「法定点検」等 .....	13
2-5. 天候や利用の集中による建物損壊・事故リスクを防ぐ「臨時点検」 .....	16

## 第3章 建物部位ごとの日常管理の方法と点検事項 ..... 19

第1節 建築 .....	20
1-1. 屋根・屋上 .....	20
1-2. 外壁 .....	22
1-3. 避難階段(外部・内部) .....	24
1-4. 建具(外部・内部) .....	25
1-5. 内部(床・天井・壁・階段) .....	26
1-6. 外構 .....	30
1-7. プール .....	32
第2節 設備 .....	33
2-1. 電気設備 .....	33
2-2. 空調設備 .....	37
2-3. 衛生設備 .....	41
2-4. 防災設備 .....	45
2-5. 昇降機設備 .....	48

## 第4章 緊急及び臨時対応方法 ..... 49

1-1. 火災への備えと対応 .....	50
1-2. 地震への備えと対応 .....	52
1-3. 台風や大雨の備えと対応 .....	53

## 参考資料 ..... 55

◆定期点検シート .....	56
◆不具合報告シート .....	60
◆臨時点検シート .....	62
◆建築用語解説 .....	66



## 第1章 はじめに

---

この手引きは、老朽化が進む公共施設における事故を未然に防ぎ、市民の皆さまに安全・安心に施設を利用していただくために、施設管理者が日常的・簡易的に施設の点検を行えるよう施設管理者向けに施設の点検の進め方や、具体的な点検方法等をまとめています。

施設を管理する皆様に積極的にご活用いただき、快適で安全な公共施設の実現と、公共施設にかかる経費の縮減に繋がることを期待しています。



## 第1節 計画的な保全が求められる背景と目的

身近な公共施設の経年劣化等による事故例などが全国で目立ち始めています。こうした公共施設の損傷による影響は、人身事故等の危険性だけではなく、市民サービスの低下や社会的不安にも波及する可能性があります。そのため、施設管理者である皆さんは、公共施設を安全に利用できるよう、適切に管理していかなければなりません。

これまでは、公共施設の保全方法について、明確なルールがありませんでしたので、施設所管課独自で判断し、対応してきました。多くの場合、建物や設備に何か不具合が生じてから、その都度修繕等を行うといった事後対応が中心となってきましたので、見た目以上に劣化が進行していて、この数日のうちに破損したり、故障したりといった不具合が生じ、事故につながってしまう可能性がないわけではありません。

そのような万が一の事態が起こらないよう、公共施設の安全性や快適性を確保するために、誰が・何を・どのように対応すべきか、今後は全庁的なルールを定め、運用していく必要があります。

本書は、そうした全庁的なルールと施設管理者の皆さんがどのように保全業務を推進していくべきかを、手引きとしてまとめたものです。

### <音楽ホールの天井脱落（神奈川県川崎市）>

（出典）国土交通省資料



平成23年3月11日に発生した東日本大震災の直後、音楽ホールの吊り天井が脱落した例。

吊り材金具及びボルトの不備による事故として、設計者、施工者及び工事監理者の瑕疵責任が問われている。

補償費を含めて、損害額は20億円に及び幸いリハーサル中であったため人身事故には至らなかったが、仮にコンサート等で使用していた場合、約2千人規模の被害が出ていた可能性もある。

### <手すりの落下事故の事例>

（出典）文部科学省「老朽化による被害等の例」

平成22年4月  
建設年：昭和49年6月（築35年）  
概要：校舎2階の教室前のバルコニーにおいて、生徒2名が手すりに寄りかかったところ、手すりが壊れ、生徒2名が転落。1名はかかとを骨折する重傷。もう1名は頭部打撲。

手すりの接合部（支持部）

推測される一原因  
プレキャストコンクリート製の手すりやバルコニー支柱の隙間に雨水・潮風が浸入し、取り付け金物が腐食

※「既存学校施設の維持管理の徹底について（依頼）」（平成22年4月23日 文部科学省大臣官房文部施設企画部施設企画課長通知）より

## 第2章 東久留米市の保全のあり方

---

本章では、本市における維持保全業務の考え方をまとめています。建物を所管する担当者の皆さんは、保全業務の全体像を確認しましょう。

また、建物や設備の状態を日頃からチェックするための各種点検の仕方を記載しています。点検の実施にあたり、具体的にどのような点検の種類があり、どのように対応すればよいかの理解に役立ててください。



# 第1節 施設保全業務の全体像

## 1-1. 維持保全業務にかかる用語の定義

「保全業務」の各用語の定義は次のとおりです。

本保全の手引きにおいては、このうち「維持保全」「点検・保守」「修繕」「更新」「改修」を対象とします。

図表 用語の定義

本計画の対象	維持保全	建物完成時の機能、性能を維持するために行う保全のこと <input type="checkbox"/> 【事後保全】 経年による劣化や故障、災害時における破損や故障に対して、緊急的に修繕を行い、利用可能な状態に回復させることを目的とする <input type="checkbox"/> 【予防保全】 定期的な点検の結果、想定される不具合に対して、事前に対処し、建物の安全確保、事故防止や維持管理、劣化防止を図り、使用時の故障などを未然に防止することを目的とする
	点検・保守	建物と付帯施設の各部材や設備機器・配管・配線について損傷状態・運転状態を見て回ること。また、建物と設備について、軽度な手入れをして状態を元に戻すこと。
	修繕	機能・性能を実用上支障のない状態まで回復させること。修繕には軽微なもの（修理、補修）から、計画的におこなう比較的大掛かりなものがある。計画修繕には機械などを分解して点検や修理を行うオーバーホールや、蓄電池設備のバッテリー交換も含む。
	更新	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。大規模におこなう更新は改修の範疇となる。
	改修	劣化した建物、部位、部材などの機能・性能を、初期の水準に改善すること。
その他	改良保全	社会的ニーズの変化に応じて、初期の機能・性能を上回って改善すること。用途変更にもなう改装（模様替え）も含める。
	運転・監視	設備についてその機能を発揮するように操作・監視すること。
	保安・警備	防災・防犯を目的として、人や建物に危険のないように警備・監視すること。
	清掃	建物、設備、付帯施設について清掃し、清浄な状態に維持すること。

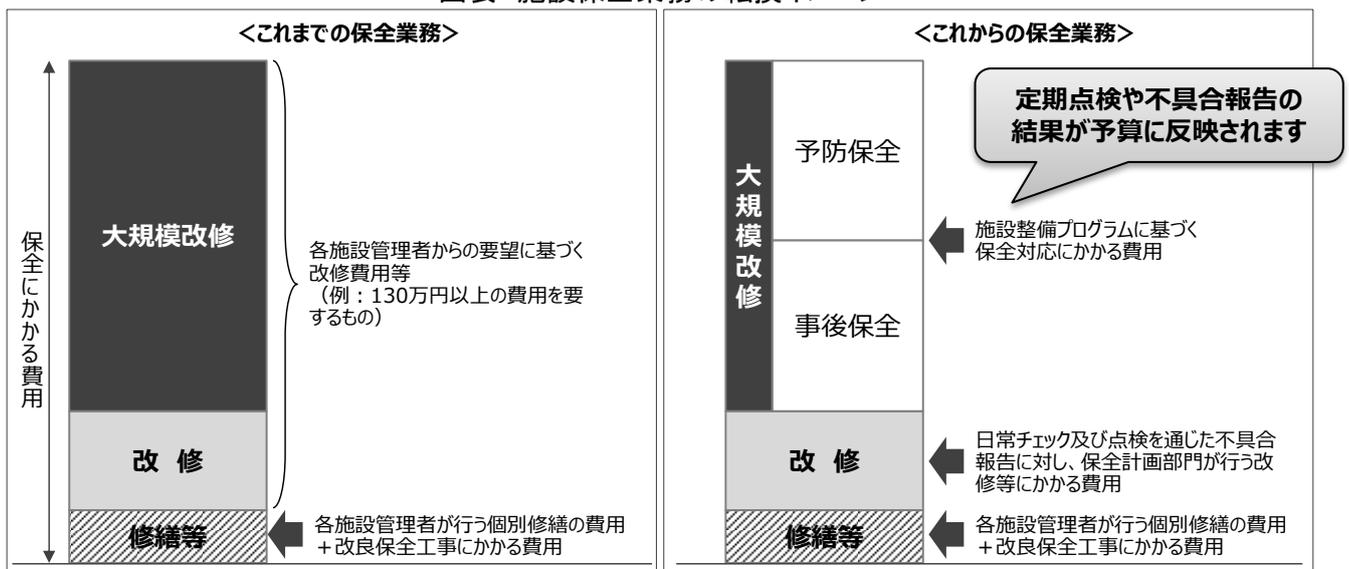
## 1 - 2. 東久留米市における施設保全業務の全体像

本市のこれまでの保全業務では、施設管理者からの維持及び改良保全にかかる要望事項を受け、保全計画部門で要望内容を踏まえて積算し、それに基づいて各施設管理者から予算要求を行うといった流れで予算を確保し、各種保全工事を行ってきました。これまでは、雨漏りや設備の故障など、既に建物に不具合が生じてから都度対応することが多く、業務に支障を来していたり、建物の構造への浸食などにより、かえって劣化速度を速めてしまったりする可能性があります。

また、保全計画部門側での積算作業では、建物の点検や劣化診断などの履歴情報がなかったため、各施設管理者側からの要望事項の優先順位の判断、また、状態によっては同じタイミングで工事をした方が効率の高い事項の調整が行いづらく、予算の平準化を図ることが非常に難しい状況にありました。

そのため、本市における公共施設の機能を維持し、安全で快適な行政サービスの提供に供することを目的とし、限られた予算を有効に活用して着実に保全業務を行うことができるよう、保全業務のあり方の転換を図ります。

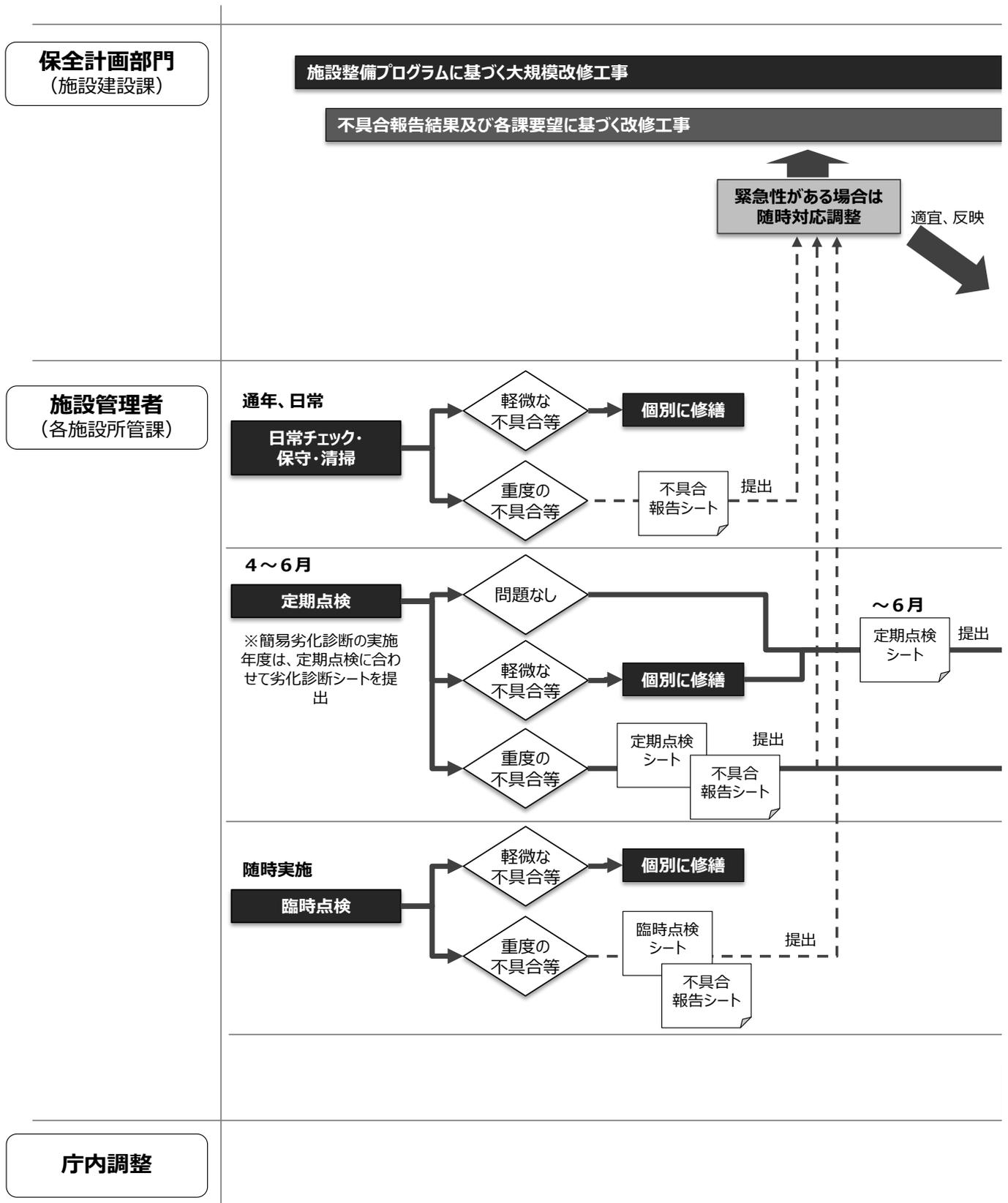
図表 施設保全業務の転換イメージ



本市における施設保全業務の流れは、次ページのとおりです。

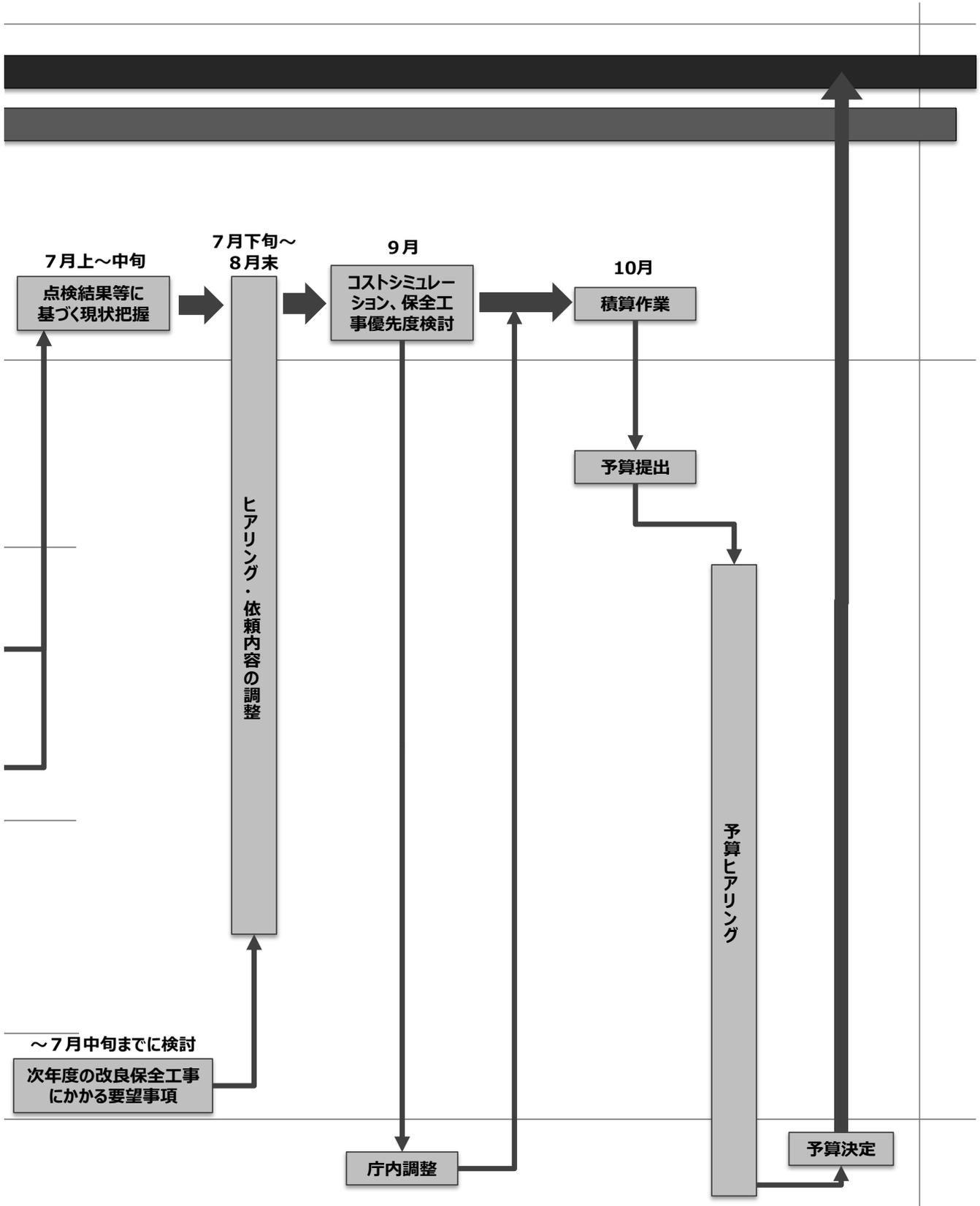
公共施設の維持管理の責任は、施設管理者である所管課の皆さんが持つものです。また、定期点検や不具合報告の結果は予算に反映されますので、日頃からの公共施設のチェックや各種点検等は適時的確に対応し、公共施設の機能維持に努めましょう。

図表 施設保全業務の流れイメージ (1/2)



※ 1 重度の不具合：例えば、改善費用130万円以上を要するもの  
 ※ 2 軽微な不具合：例えば、改善費用130万円未満のもの  
 ※ 3 改良保全工事：新たな空調設置などの機能向上のための工事、政策的な機能向上のための工事

図表 施設保全業務の流れイメージ (2/2)



施設保全業務について、業務項目ごとの内容と実施主体を次のとおり定めます。日常チェックや各点検等を指定管理者により行う場合も、施設所管課がそれらのチェック及び点検結果をきちんと確認した上で、状況を適時把握する必要があります。

図表 施設保全業務の内容と役割分担

業務項目	業務内容	実施主体	
		施設管理者	保全計画部門
<b>◆日常的な維持管理</b>			
日常チェック・保守・清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 「施設保全の手引き」を参考に、日頃からの実施を心がける。実施頻度は任意とする。</li> <li>□ 日常チェックに合わせて、施設管理者が対応できる範囲で手入れ（清掃や保守等）を行う。</li> </ul>	◎	
<b>◆定期的な維持管理</b>			
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 主に目視・聴診により、年1回以上実施する。</li> <li>□ 点検結果は「定期点検シート」に記録し、毎年6月末までに保全計画部門に提出する。</li> </ul>	◎	
専門家による定期点検（法定点検、保守点検）	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 法律で定められた点検及び検査頻度に基づき、計画的に実施する。</li> <li>□ 専門技術者による対応が必要となる場合は、適宜依頼し、報告資料を保管・管理する。</li> </ul>	◎	
簡易劣化診断	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 保全計画部門がとりまとめ主体となり、各施設管理者が5年に1回実施する。</li> </ul>	◎	
<b>◆随意に行う維持管理</b>			
臨時点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 台風や地震等の前後、人の多く集まる行事や防災訓練等の前後に臨時的に実施する。</li> </ul>	◎	
維持管理状況の現地確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 保全計画部門が、各建物の維持管理の状況を定期的に現地調査する</li> </ul>		◎
<b>◆保全工事</b>			
個別修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 日常チェックや定期点検等の結果、建物に軽微な不具合が見られた場合は、適宜対処する。</li> </ul>	◎	
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 建物に不具合があり、施設所管課内での個別対応ができない場合（例：130万円以上の費用を要する）、「不具合報告シート」に当該事項を記入し、保全計画部門に報告・相談する。</li> </ul>		◎
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 築年数及び工事後の経過年数、定期点検及び劣化診断結果に基づき、大規模改修工事を実施する。工事の実施対象は、「施設整備プログラム」に計上している内容を優先する。</li> </ul>		◎

## 第2節 点検のあり方

### 2-1. 点検の種類

施設の維持管理、安全性確保のため、以下のような点検が必要となります。

区分	点検・チェック内容	方法
日常 チェック	施設共通のチェック	<input type="checkbox"/> 本手引きの「第3章」に記載している日常チェック項目を参考に、現地を確認します。
	施設固有のチェック	<input type="checkbox"/> 本手引きの「第3章」に記載している日常チェック項目の他、施設固有の事項がある場合は、適宜追加してください。
	特殊な設備等のチェック	<input type="checkbox"/> 専用の点検マニュアル等がある場合はそのマニュアルに基づき対応します。 <input type="checkbox"/> 点検マニュアル等がない場合は、設備の販売店施工業者等に点検方法を確認してください。
定期点検	施設管理者による定期点検	<input type="checkbox"/> 本手引きの「第3章」に記載している定期点検時のチェック項目、巻末の定期点検シートを参考に、建物や設備の点検を行います。
	専門家による定期点検 (法定点検、検査など)	<input type="checkbox"/> 専門業者への委託が必要です。 <input type="checkbox"/> 点検時は、職員が立ち会うことが望ましいが、出来ないときは点検状況の把握を行う。
	施設管理者による簡易劣化診断	<input type="checkbox"/> 所定の簡易劣化診断票により、施設の劣化状況を調査します。
臨時点検	警報等の発令による点検	<input type="checkbox"/> 警報等発令時に、避難等の妨げとなるものがないかなどを点検します。
	災害等発生後または警報解除後の点検	<input type="checkbox"/> 災害等の後に、変化や異常の有無を確認します。 <input type="checkbox"/> 本手引きの「第4章」に記載している項目、巻末の臨時点検シートを参考に、建物や設備の点検を行います。

## 2-2. 異常にいち早く気づけるよう、日頃から意識したい建物の「日常チェック」

建物を安全かつ快適に利用できるようにするためには、日頃から常に意識して建物の状態をチェックすることで、早期に異常に気づき、適切な対処をしていくことが大切です。それにより、業務に差し支えるような不具合や、建物の損傷が原因での事故を防ぎ、修繕や改修にかかる費用を抑えることができます。

施設管理者の皆さんは、本手引きを参考にしながら、建物の日常チェックを心がけてください。

### (1) 日常チェックの実施

本手引きの「第3章 建物部位ごとの日常管理の方法と点検事項」を見ながら、日頃から、建物の各部位ごとの状態をチェックし、適宜手入れするよう、心がけましょう。

所管する建物の中で、本手引きに記述のない特殊な設備等がある場合は、専用の点検マニュアル等を参照するか、点検マニュアル等がない場合は、設備の販売店・施工業者等に点検方法を確認してください。

日常チェックを行う際は、次のことに気を付けて対応してください。

<日常チェックで気を付けたいこと>

- 実施頻度は任意としますが、日頃から実施するよう、心がけましょう。
- 原則として「目視」及び「聴診」を中心に実施します。危険のない範囲で実施していただき、高温部に触ったり、落下の危険のある場所に登ったりすることなどはやめましょう。
- 出勤や外出時、建物の巡回の際に意識して建物の状況をチェックするなど、効率的な対応を図りましょう。

### (2) 日常チェックで不具合が見つかった場合の対応

日常チェックをする中で、建物の不具合が見つかった場合、利用上の危険があると考えられるものについては、緊急措置として、該当する場所への立入を禁止しましょう。その上で、まずは施設所管課内で対応方法を協議し、個別修繕等の対応を図りましょう。

ただし、各課での対処ができない場合は、「不具合報告シート」に内容を記載の上、施設建設課に提出し、協議を図ってください。

※日常チェックで迷ったり、気になったりする事項がある場合は、独自に判断せず、専門業者や施設建設課に相談してください。

## 2 - 3. 定期的に建物の健康状態を総点検しておくための「定期点検」

定期点検では、少なくとも年に1度は建物の状態を細かく点検し、その結果を記録として残します。この点検は、施設管理者である皆さんが建物の不具合の有無を確認し、保全計画部門である施設建設課に報告するものです。ここで不具合等が見つかった場合も、早期に対処方法を検討し、建物を安全かつ快適に保てるようにします。次の手順に従って、計画的に定期点検を実施しましょう。

### (1) 定期点検スケジュールを決める

複数ある点検項目を、それぞれ年1回は点検できるよう、年間の点検スケジュールを設定しましょう。少なくとも、毎年4月～6月までの間に1回は定期点検を実施し、6月中に施設建設課に点検結果を報告します。ただし、定期点検の実施時期については、施設の特性に合わせて適宜設定しましょう。

簡易劣化診断は、5年に1回の実施を予定しています。定期点検に合わせて実施すると、より効率的な対応が可能となります。

### (2) 定期点検チェックシートの準備

本手引きの巻末に添付している、指定様式の「定期点検シート」を利用してください。

### (3) 定期点検の実施

(2)で準備した「定期点検シート」、本手引きの「第3章 建物部位ごとの日常管理の方法と点検事項」を見ながら、現地をまわります。

定期点検を行う際は、次のことに気を付けて対応してください。

＜定期点検で気を付けたいこと＞

- 定期点検は、基本的に年1回以上（少なくとも4月～6月に1回）実施しましょう。
- 原則として「目視」及び「聴診」を中心に実施します。危険のない範囲で実施していただき、例えば、高温部に触ったり、落下の危険のある場所に登ったりすることなどはやめましょう。
- 建物によっては、点検シート上ではチェック事項となっても、目視では確認できない場所、高所や閉所などにある場合があります。点検に危険が伴うものについては、当該事項のチェックを省略し、点検シートの備考欄にその旨を記載してください。
- 出勤や外出時、建物の巡回の際に意識して建物の状況をチェックするなど、効率的な対応を図りましょう。
- 定期点検に先立ち、図面や修繕履歴等を確認してください。

#### **(4) 定期点検の記録**

各建物の部位ごとに、該当する事項の有無と、不具合があった場合はその内容について、「定期点検シート」にメモしてください。不具合があった場合は、該当箇所の写真を撮影しておくようにしてください。定期点検シート及び不具合報告シートは、エクセルデータに転記し、施設建設課に提出をお願いします。

#### **(5) 定期点検の処置**

定期点検をする中で、建物の不具合が見つかった場合、利用上の危険があると考えられるものについては、緊急措置として、該当する場所への立入を禁止しましょう。その上で、まずは施設所管課内で対応方法を協議し、個別修繕等の対応を図りましょう。必要に応じて専門業者に点検を依頼するなど早期の対応を心がけてください。

各課での対処ができない場合は、「不具合報告シート」に内容を記載の上、施設建設課に提出し、協議を図ってください。

※定期点検で迷ったり、気になったりする事項がある場合は、独自に判断せず、専門業者や施設建設課に相談してください。

## 2-4. 法令等で義務付けられている「法定点検」等

### (1) 法定点検の対象

法定点検とは、利用者の安全を確保するために必要な義務であり、各種法律に基づき専門の技術者が対応する必要があります。主な法定点検は、次の図表の通りです。点検対象に挙げている設備等の説明・イメージは巻末資料の「建築用語解説」を参照してください。

所管する建物で、該当する内容があれば、メモしておこう！

図表 主な法定点検の一覧（1/2）

法令	点検対象	点検頻度	次回点検時期	所管する建物棟で該当するもの
建築基準法	昇降機	1年以内	エレベーターかご内に設置	
	防火戸※用語2	6ヶ月以内 (消火設備連動)	点検報告書に記載	
	排煙設備※用語3	1年以内 (消火設備連動の場合 は6ヶ月以内)	点検報告書に記載	
	排煙ダクト※用語4		点検報告書に記載	
	非常用照明※用語5		点検報告書に記載	
水道法	貯水槽・受水槽※用語6 (10m <sup>3</sup> を超えるもの)	1年以内	点検報告書に記載	
	貯水槽・受水槽 (10m <sup>3</sup> 以下)	上記に準じた管理 (条例・指導等)	点検報告書に記載	
消防法	消火器※用語7 (1000m <sup>3</sup> 以上)	6ヶ月以内	点検報告書に記載	
	屋内消火栓※用語8		点検報告書に記載	
	スプリンクラー※用語9		点検報告書に記載	
	火災報知設備※用語10		点検報告書に記載	
	ガス漏れ火災報知設備 ※用語11		点検報告書に記載	
	非常警報設備※用語12		点検報告書に記載	
	避難誘導灯※用語13		点検報告書に記載	
	非常用自家発電設備 ※用語14	6ヶ月以内 (消火栓用)	点検報告書に記載	
	地下タンク※用語15	1年以内	点検報告書に記載	
労働安全衛生法	ボイラー※用語16	1年以内	点検報告書に記載	
電気事業法	自家用電気工作物 ※用語17	1ヶ月以内	点検報告書に記載	

図表 主な法定点検の一覧（2/2）

法令	点検対象	点検頻度	次回点検時期	所管する建物棟で該当するもの
フロン排出抑制法	圧縮機の電動機出力50kw以上	1年以内	点検報告書に記載	
	圧縮機の電動機出力7.5kw以上50kw未満	3年以内	点検報告書に記載	
日本工業規格（JIS）	避雷設備※用語18	1年以内	点検報告書に記載	

※施設の規模、用途により必要な点検が異なりますので、不明な場合は専門技術者に確認してください。

## （2）建築基準法第12条により定期調査・報告が義務付けられている施設

建築基準法第12条により、以下の用途及び規模を満たす「特殊建築物等」については、（1）に示す法定点検の他、建築物及び建築設備の劣化状況の定期調査・検査報告が義務づけられています。調査・検査は、専門の技術者（一級建築士等）が行い、特定行政庁に報告する必要があります。まずは、所管する建物が対象であるかどうか、確認をしましょう。

図表 建築基準法第12条により定期調査・報告が必要な対象一覧

用途	特殊建築物等		
	用途に供する規模等	報告時期	
特殊建築物等	劇場、映画館又は演芸場	A*1>200㎡ 又は 主階が1階にないもので A>100㎡	1年以内
	観覧場、公会堂又は集会場	F≥3階*2 又は A>200㎡ (平家建て、かつ、客席及び集会室の床面積の合計が400㎡未満の集会場を除く。)	
	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る）、児童福祉施設等*3	F≥3階 又は A>300㎡ (平家建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満の集会場を除く。)	3年以内
	学校又は体育館	F≥3階 又は A>2,000㎡	
	博物館、美術館、図書館、水泳場又はスポーツ練習場		
	下宿、共同住宅又は寄宿舍の用途と、この表に掲げられている用途の複合建築物	F≥5階 かつ A>1,000㎡	
	展示場、遊技場、公衆浴場、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗	地階もしくはF≥3階 又は A>500㎡	
	複合用途建築物（共同住宅等の複合用途及び事務所等のものを除く）	F≥3階 又は A>500㎡	
	事務所その他これに類するもの	A>1,000㎡	
下宿、共同住宅又は寄宿舍	F≥5階 かつ A>1,000㎡		
建築設備	上記の特殊建築物等に設ける、以下の建築設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・換気設備（火気使用室、無窓居室又は集会場等の居室に設けられた機械換気設備に限る）</li> <li>・排煙設備（排煙機又は送風機を有するもの）</li> <li>・非常用の照明装置</li> <li>・給水設備及び排水設備（給水タンク等を設けるもの）</li> </ul>		1年以内

- ※1) Aは、その用途に供する部分の床面積の合計を示す。
- ※2) F $\geq$ ●階とは、●階以上の階で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものをいう。
- ※3) 児童福祉施設の他、助産所、身体障害者社会参加支援施設(補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く)、保護施設(医療保護施設を除く)、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業(生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る)の用に供する施設が該当する。(建築基準法施行令第19条第1項)
- ※4) 新築の建築物は、検査済証の交付を受けた直後の時期については報告する必要はない。
- ※5) 用途・規模等、初回免除の考え方については、東京都都市整備局ホームページを参照のこと。

### (3) 建築物衛生法により管理水準等が定められている施設

建築物衛生法(建築物における衛生的環境の確保に関する法律)により、以下に示す特定用途に利用される部分の面積が3,000㎡以上の建物、及び学校教育法第1条に規定する学校の場合は、8,000㎡以上の「特定建築物」については、管理基準が定められています。

該当する場合は、建築衛生管理技術者を選任し、建築物衛生法第4条に基づく「建築物環境衛生管理基準」に従い、維持管理を行う必要がありますので、所管する建物が該当するかどうか、確認しておきましょう。

東京都では地域特性を踏まえ、独自の指導内容を設けています。管理基準の詳細は、厚生労働省及び東京都健康安全研究センターのホームページ等を参照してください。

図表 特定用途の一覧

	用途	内容	備考
1	興行場	興行場法に定義される興行場をいい、映画・演劇・音楽・スポーツ・演芸又は見せ物を公衆に見せ、又は聞かせる施設	
2	百貨店	大規模小売店舗立地法第2条に規定する大規模小売店舗(飲食店業を除き、物品加工修理業を含む)	7の店舗のうち特に大規模なものスーパーマーケット・疑似百貨店を含む
3	集会場	会議・社交等の目的で公衆の集合する施設をいい、公民館・市民ホール・各種の会館・結婚式場等	
4	図書館	図書・記録・その他必要な資料を収集し・整理し・保存して、公衆の利用に供することを目的とする施設	図書館法に規定するものに限らない
5	博物館・美術館	歴史・芸術・民俗・産業・自然科学・美術等に関する資料を収集し・整理し・保存して、公衆の利用に供することを目的とする施設	博物館法に規定するものに限らない
6	遊技場	設備を設けて、公衆に麻雀・パチンコ・卓球・ボウリング・ダンス・その他の遊戯をさせる施設	体育館・その他スポーツ施設は含まれない
7	店舗	卸売・小売店等の物品販売業の他、飲食店・理容所・美容所・その他サービス業に係る店舗を広く含む	
8	事務所	事務をとることを目的とする施設をいう。名称にかかわらず事実上事務を行っていると同視される施設も該当する	銀行等は店舗と事務所の両方の用途を兼ねるとして把握される
9	学校	小学校・中学校・高等学校・大学・高等専門学校・盲学校・聾学校・養護学校・幼稚園・専門学校・各種学校等	類似の教育を行う施設や研修を行うための施設(研修所)も該当する
10	旅館	旅館業法第2条第1項に定義する旅館業を営むための施設(旅館、ホテル等)	寄宿舍は含まれない

## 2 - 5. 天候や利用の集中による建物損壊・事故リスクを防ぐ「臨時点検」

集中豪雨、台風、大雪、地震等による建物の損壊等の被害を防ぎ、被害があった場合は早期に対処することが必要です。また、学校行事やイベント等、通常よりも多くの人々が建物を利用する場合は、想定外の事故も起きやすくなることから、安全確認のために事前・事後の臨時点検を行いましょ

う。臨時点検は、その結果を記録してまとめておくことで、事前・事後の比較ができることと、次に臨時点検が必要となった場合にも、対処すべき事項がわかりやすくなります。

### (1) 臨時点検の実施時期

次の場合は、事前及び事後の臨時点検を行いましょ

#### ■ 【防災対策としての点検】

集中豪雨、台風、大雪警報等が発令された場合は、その前後で点検を行いましょ

#### ■ 【イベント等の開催前後の点検】

お祭りや運動会等のイベントで多くの人々が施設を使用する場合は、その前後で点検を行いましょ

#### ■ 【季節の変わり目の点検】

梅雨時期や雪降り前後は施設外部の点検を行いましょ

### (2) 臨時点検チェックシートの準備

本手引きの巻末に添付している、指定様式の「臨時点検シート」を使用し、点検を行いま

### (3) 臨時点検の実施

(2)で準備した「臨時点検シート」、本手引きの「第3章 建物部位ごとの日常管理の方法と点検事項」を見ながら、現地をまわら

い。臨時点検を行う際は、次のことに気を付けて対応してください。

<臨時点検で気を付けたいこと>

- 臨時点検は、原則として「目視」及び「聴診」を中心に実施し、危険のないよう実施してください。
- 建物によっては、点検シート上ではチェック事項となっても、目視では確認できない場所、高所や閉所などにある場合があります。点検に危険が伴うものについては、当該事項のチェックを省略してください。
- 危険を感じた場合は、臨時点検を中止し、安全な場所への避難を最優先してください。
- 大きな地震の発生後は、余震の恐れがあるため、安全を十分に確認したうえで、実施してください。

#### **(4) 臨時点検の記録**

各建物の部位ごとに、該当する事項の有無と、不具合があった場合はその内容について、「臨時点検シート」にメモしてください。不具合があった場合は、該当箇所の写真を撮影しておくようにしてください。定期点検シート及び不具合報告シートは、エクセルデータに転記し、施設建設課に提出をお願いします。

#### **(5) 臨時点検の処置**

臨時点検をする中で、建物の不具合が見つかった場合、利用上の危険があると考えられるものについては、緊急措置として、該当する場所への立入を禁止しましょう。その上で、まずは施設所管課内で対応方法を協議し、個別修繕等の対応を図りましょう。必要に応じて専門業者に点検を依頼するなど早期の対応を心がけてください。

各課での対処ができない場合は、「不具合報告シート」に内容を記載の上、施設建設課に提出し、協議を図ってください。

※臨時点検で迷ったり、気になったりする事項がある場合は、独自に判断せず、専門業者や施設建設課に相談してください。



### 第3章 建物部位ごとの日常管理の方法と点検事項

---

本章では、建物の健康状態をどのような観点でチェックし、維持管理していくべきかについて、建物部位ごとに整理しています。

日常チェック、定期点検及び臨時点検を行う際は、こちらの内容を参照しながら実施し、チェック及び点検時のバイブルとしていただきたいものです。日頃から意識して建物の状態を診ることで、大きな損傷になる前に対処することができ、公共施設を安全で、快適に使える状態を維持できます。

もしも、建物に問題があった場合の対応方法についても記述していますので、本章をまず確認していただき、着実に対処していきましょう。



# 第1節 建築

## 1-1. 屋根・屋上

### <当該部位の保全方法>

屋根は、建物を雨、風や日射等から守る大切な役割を担っています。そのため、雨水が建物内に侵入しないよう、屋上防水層<sup>※用語23</sup>や屋根葺材<sup>※用語24</sup>等により保護しています。

この防水層に不具合があると、漏水につながり、屋上や屋根からの漏水は構造躯体<sup>※用語1</sup>や内部仕上げ、各種設備等の劣化・損傷の原因ともなり、業務や運営にも大きな影響を及ぼす可能性があることから、未然に漏水を防ぐための対応が必要となります。

### (1) 屋根仕上げ



#### 日常チェックの内容

- 屋上や屋根の表面に、ひび割れや膨れ、剥がれ等があると、漏水につながり、建物の構造躯体や内部仕上げ、各種設備の劣化・損傷の原因となることがあります。
- 伸縮目地部<sup>※用語26</sup>が劣化すると、ゴミや泥が入り込み草が生えてくることがあります。ひび割れや膨れ、剥がれ等がないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 溜まったゴミや落ち葉、泥は点検の際に併せて清掃してください。生えてきた雑草類は早めに除去してください。根が深そうな場合、無理に抜くと防水層を傷つけることがありますので、その場合は専門業者に相談しましょう。
- 表面仕上げ(防水層)を傷つけることのないよう、例えば、アンカー<sup>※用語27</sup>等を打ち込む場合は、事前に専門業者に相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 清掃はきちんと行われているか
- ひび割れや膨れ、剥がれ等がないか
- 雑草・苔が生えていないか

## (2) 排水溝、樋、ルーフドレインなど



### 日常チェックの内容

- 風や雨などで落ち葉や土・埃等が運ばれ、ルーフドレイン※用語25や側溝が汚れたり、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を確認します。

#### ……問題があった場合は

- 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。作業する場合は、防水層や排水溝を傷つけないよう、丁寧に行いましょう。また危険な場所での作業となる場合は、対応方法について施設建設課に相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- ドレイン廻りに枯葉や土砂、塵埃等が堆積していないか
- 樋から排水があふれた痕跡等がないか

## (3) 笠木、手摺、フェンスなど

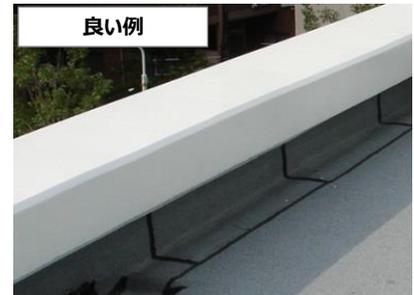


### 日常チェックの内容

- パラペット※用語22に亀裂や損傷があると、そこから破片等が剥落し、落下した場合、大変危険です。また漏水の原因となる場合もあります。亀裂が入っていないか、損傷していないかを確認します。
- 笠木※用語21や金属類・雨樋・取付け金物は、ゆる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・変形していないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 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にし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 笠木、手摺、フェンスに破損や著しい変化、発錆はないか

## 1 - 2. 外壁

### <当該部位の保全方法>

外壁は、屋根と同様に雨、風を防ぐ機能があります。年数が経過すると、外部の仕上げ材のひび割れや浮き、剥がれなどが生じます。また、金属を使用している場合は、発錆や汚れが生じ腐食が進みます。これらは共に落下の危険性があり、特に人の通る場所は注意が必要です。

また、目地や建具廻りに使用しているシーリング<sup>※用語28</sup>が劣化したりすることで、漏水につながり、構造躯体の劣化や室内の仕上げや各種設備等の劣化・破損にもつながります。このように外壁からの漏水や仕上げ材料の落下などを未然に防ぐための対応が必要となります。

### (1) 外装仕上げなど

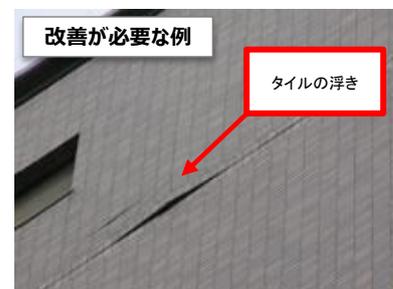


#### 日常チェックの内容

- 外装の仕上げにひび割れや膨れ、剥がれ等があると、漏水につながり、建物の構造躯体や内部仕上げ、各種設備の劣化や損傷の原因となります。また大きな亀裂や損傷があると、そこから仕上げ材や破片等が剥落し、落下した場合、大変危険です。ひび割れや膨れ、剥がれ等がないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 仕上げ材や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にし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- ひび割れや膨れ、剥がれ等はないか
- 塗装面を指でこすっても白い粉が付着しないか
- 目地の剥離、欠落、しわは発生していないか

## (2) 外壁躯体



### 日常チェックの内容

- 外壁に鉄筋<sup>※用語30</sup>の露出や錆汁が発生すると、内部の鉄筋の錆がすすみコンクリートを損傷させ、破片等が剥落する恐れがあり大変危険です。鉄筋の露出がないか、錆汁がないか確認します。
- 軒裏<sup>※用語31</sup>部分の剥離は見落としやすい部位であるため、気を付けて確認しましょう。

### ……問題があった場合は

- 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にし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 鉄筋の露出や錆汁が発生していないか



## (3) バルコニー、手摺



### 日常チェックの内容

- 手摺に破損や変形があると、ぐらつきが生じます。発錆があると腐食がすすみ手摺がはずれ、転落の危険があり大変危険です。ぐらつきがないか、腐食・変形していないか確認します。
- 普段使用していない屋上やバルコニーの手摺等は腐食している場合がありますので注意しましょう。

### ……問題があった場合は

- 腐食の度合いによっては、点検そのものが危険な場合がありますので、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 手摺に破損や著しい変形、発錆がないか



## 1 - 3. 避難階段（外部・内部）

### <当該部位の保全方法>

避難階段<sup>※用語32</sup>は、火災時のような緊急時の避難経路としての役割を担っています。

階段躯体の発錆やひび割れ、破損により、腐食がすすむと安全な避難経路が確保できず、生命に危険が及びます。常に腐食の状況や、扉の開閉に支障がないか、障害物や可燃物がないかを確認し、安全に避難できるよう保っておくことが必要です。

### （1）避難階段（外部・内部）



#### 日常チェックの内容

- コンクリートの場合は、ひび割れがないか、鉄骨の場合は、発錆がひどくないか確認します。また、滑り止め（29ページ参照）が外れていないか、段差ができていないか確認します。
- 扉の開閉に支障がないか、扉や避難路の周囲に荷物などの障害物がないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 発錆や腐食がひどい場合は、施設建設課に相談しましょう。
- 扉や避難路の周囲に荷物や障害物があれば点検の際に併せて、撤去してください。
- 普段使わない場合は、避難訓練前などに避難経路の確認と合わせて確認しましょう。



発錆・腐食



#### 定期点検時のチェック項目

（該当する内容があれば、点検シートにチェック！）

- 発錆、ひび割れ、破損等はないか
- 塗装面を指でこすっても白い粉（チョーキング<sup>※用語34</sup>）は付着しないか
- 出入口扉は開閉に支障ないか

## 1 - 4. 建具（外部・内部）

### <当該部位の保全方法>

窓や扉などを総称して「建具<sup>※用語33</sup>」と呼びます。屋外に接する「外部建具」は建物を雨や風から守る機能を担っています。年数が経過すると、建具廻りのシーリングが劣化するなどして、漏水につながり、構造躯体の劣化や室内の仕上げ、各種設備等の劣化、損傷にもつながります。

一方、屋内に設置している「内部建具」は劣化すると開閉不良となり、無理な開閉による破損などの可能性があります。

建具が常に本来の機能を果たせる状態にしておく必要があります。

### （1）建具（外部・内部）



#### 日常チェックの内容

- 建具に変形や破損、がたつきがあると外れてしまう危険性があります。変形や破損、がたつきがないかを確認します。
- ガラスにひびが入っていると、ガラスが割れ落下した場合大変危険です。ガラスにひびが入っていないかを確認します。

#### ……問題があった場合は

- 建具を無理に開閉して更に悪化させないように注意しましょう。建具が外れそうな場合は専門業者に相談しましょう。
- ガラスにひびや割れがある場合はガムテープ等で止めるか、シートなどで覆うなどして落下を防ぎ、早めに交換しましょう。



ガラスの割れ



#### 定期点検時のチェック項目

（該当する内容があれば、点検シートにチェック！）

- 塗装面を指でこすって白い粉が付着しないか
- 発錆や腐食、破損はないか
- 変形、破損、開閉不良はないか

## 1 - 5. 内部（床・天井・壁・階段）

### <当該部位の保全方法>

廊下や階段は、通常業務での通路としての役割の他に、非常時の避難路としての役割も担っています。避難経路や防火戸<sup>※用語2</sup>の周囲に障害物が置かれていると、避難経路が確保できずに生命に危険が及ぶ可能性もあります。常に廊下や防火戸の周囲に支障がないか、荷物や家具などの障害物がないかを確認しておくことが必要です。

### (1) 床



#### 日常チェックの内容

- 床の仕上げ材に欠損や剥離、ひび割れや傾斜があると、つまずきや滑りの原因となり危険です。欠損や剥離、ひび割れや傾斜がないか確認します。
- 避難経路や防火戸の周囲に荷物などの障害物がないか確認します。
- 高齢者が多く利用する施設では、敷居等の段差でつまずく危険性はないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 床の仕上げ材の欠損や傾斜がひどい場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 避難経路や防火戸の周囲に荷物や障害物があれば点検の際に併せて撤去してください。



ひび割れ



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 歩いて違和感はないか
- ひび割れや著しい傾斜はないか

## (2) 天井



### 日常チェックの内容

- 天井の仕上げ材に破損や欠落、それに繋がりそうな隙間や剥がれがないか確認します。
- 天井の仕上げ材に、雨漏りのしみや雨漏りの水滴がある場合、天井裏に雨水が溜まり天井仕上げ材の落下を招く場合があります。大変危険です。雨漏り箇所の近くに電気設備がある場合には、漏電の危険性もあります。天井の仕上げ材に雨漏りのしみや雨漏りがないか確認します。

### ……問題があった場合は

- 天井仕上げ材の剥がれや天井からの雨漏りがある場合は、その下部の床をカラーコーンなどで近寄れないようにし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 天井が落下のおそれ、隙間が発生していないか

### (3) 壁



#### 日常チェックの内容

- 壁にひび割れや漏水跡があると、仕上げ材の浮き、剥離による落下の危険性があります。また壁面に突起物があればひっ掛けの原因となり危険です。ひび割れや漏水跡、壁面に突起物がないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 仕上げ材や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にし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



仕上げ材の浮き、剥離



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- ひび割れや漏水跡はないか

## (4) 階段



### 日常チェックの内容

- 階段に欠損や変形、滑り止めの浮き、床の傾斜があるとつまずきや滑りの原因となり危険です。欠損や変形、滑り止めの浮き、床の傾斜がないか確認します。
- 手摺に発錆、変形やぐらつき、衣服等のからむところがないか確認します。
- 内部階段の電灯に不具合があると危険です。併せて照明が切れていないか確認しましょう。

### ……問題があった場合は

- 階段の欠損や傾斜がひどい場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 床にひび割れや著しい傾斜はないか
- 壁にひび割れや漏水跡はないか
- 手摺に著しい変形、発錆はないか

## 1 - 6. 外構

### <当該部位の保全方法>

塀やフェンス、門柱、オブジェ<sup>※用語39</sup>、立ち木などは、地震の時に倒壊して、歩行者に被害を与えたり、避難路をふさいだりする可能性があります。転倒しないよう固定するとともに、定期的な劣化や腐食の状況の点検が必要となります。

### (1) 土間



#### 日常チェックの内容

- 土間<sup>※用語36</sup>や舗装にひび割れや陥没、段差があるとつまずきや転倒の原因となり、危険です。土間や舗装にひび割れや陥没、段差がないか確認します。
- マンホールや側溝の蓋が外れたり、損傷していると、人が落ちる可能性があります、大変危険です。マンホールや側溝の蓋が外れたり、損傷していないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 土間や舗装のひび割れや陥没、段差により、つまずきや転倒の危険がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 外れている蓋を閉める際には、重たいものもあるので、十分に気を付けましょう。損傷により蓋に乗った人が落下する危険がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 建物と土間の間に極端な隙間はないか
- 土間やアスファルト舗装につまずきそうなひび割れや段差はないか

## (2) 塀、フェンス、門扉等



### 日常チェックの内容

- コンクリート・ブロック塀等に亀裂や破損があると、倒壊する可能性があります大変危険です。コンクリート・ブロック塀等に亀裂や破損がないか確認します。
- フェンスや門扉にぐらつきや、腐食、傾きがあると倒れる危険性があります。フェンスや門扉にぐらつきや、腐食、傾きがないか、門扉の開閉に支障はないか確認します。



### ……問題があった場合は

- コンクリート・ブロック塀等に倒壊する危険がある場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- フェンスや門扉にぐらつきや腐食、傾きがある場合は、貼り紙やロープ等で注意喚起をして、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 施設外の歩行者・車両等の通行に支障が出る場合は、応急措置をした後、警察や道路管理者と協議して下さい。



ネットフェンスの傾き



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 亀裂、破損、変形、錆、ぐらつきはないか
- 門扉を開閉する時にかたつきや異常な音はしないか

## 1-7. プール

### <当該部位の保全方法>

プールの安全確保のためには、日常点検の実施が不可欠です。プール槽に不具合があると漏水や利用者のけがの原因にもつながります。特に屋上プールからの漏水は、構造躯体や内部仕上げ、各種設備の劣化・破損の原因となり、業務や運営にも大きな影響を及ぼす可能性があります。また、プールサイドや付帯施設も利用者に危険がない状態に保つ必要があります。

プール開設時は点検項目、点検頻度を定め、プール管理日誌等を作成し、確実に日常点検を実施することが必要です。

### (1) プール



#### 日常チェックの内容

- プール槽の塗装やシートに剥がれがあると、漏水につながり建物の構造躯体や内部仕上げ、各種設備の劣化、損傷の原因となります。プール槽の塗装やシートに剥がれがないか確認します。
- 手摺やフェンスに破損や変形があると、ぐらつきが生じます。発錆があると腐食がすすみ、手摺やフェンスがはずれ転落の危険があります。ぐらつきや腐食、変形していないか確認します。



#### ……問題があった場合は

- プール槽の塗装、シートの剥がれがひどい場合は漏水につながる可能性がありますので、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 手摺やフェンスにぐらつきや腐食、変形がある場合は貼紙やロープ等で注意喚起をして、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- プール槽の塗装、シートに剥がれがないか
- 手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はないか
- 腰洗い槽<sup>※用語40</sup>、シャワー場、目洗い場の壁にひび割れはないか

## 第2節 設備

### 2-1. 電気設備

#### <当該部位の保全方法>

電気設備は、照明、空調など、建物に必要とされる設備の動力源となる電気を供給するとともに、電話や通信情報設備などの通信網を構成するために必要不可欠な設備であり、不具合が発生しないよう計画的な点検や維持管理が求められます。

#### (1) 受変電



##### 日常チェックの内容

- 受変電設備については、専門業者による定期点検が必要です。キュービクル、分電盤、配電盤に異音や異臭、発熱があると設備機器に不具合が生じる可能性があります。日常チェックでは、キュービクル、分電盤、配電盤に異音や異臭、発熱がないか確認します。
- キュービクル内には決して入らず、また分電盤や配電盤の配線接続部には決して触らず、本体から異音や異臭、発熱がないか確認してください。

##### ……問題があった場合は

- キュービクル、分電盤、配電盤に異音や異臭、発熱がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 屋内設置型の電気室の場合、倉庫代わりに使用すると、感電や火災の原因となりますので、荷物や障害物があれば点検の際に併せて撤去してください。



##### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 外観チェックで焦げ、匂いや異音はないか

## (2) 発電、静止型電源（非常用電源）



### 日常チェックの内容

- 自家用発電設備<sup>※用語14</sup>、非常電源（蓄電池）については、専門業者による定期点検が必要です。異音や異臭、発熱があると、停電時に設備が機能しない可能性があります。日常チェックでは、異音や異臭、発熱がないか、また警報ランプが表示されていないか確認します。
- 自家用発電設備は、燃料がなければ、非常時に作動できなくなりますので、定期的に燃料計を確認しましょう。



### ……問題があった場合は

- 自家用発電設備、非常電源（蓄電池）に異音や異臭、発熱、また警報ランプが表示されている場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

（該当する内容があれば、点検シートにチェック！）

- 外観チェックで焦げ、匂いや異音はないか

## (3) 中央監視



### 日常チェックの内容

- 中央監視設備は、主に設備機器について運転監視等を行う装置です。制御機器等が劣化することにより、当該設備に留まらず、システム全体の機能不全の原因となる恐れがあります。日常チェックでは、中央監視設備やシステムに何らかの不具合がないか、中央監視装置の管理者に確認してください。



### ……問題があった場合は

- 中央監視設備のシステムに不具合がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 中央監視機器は、湿気や高温、埃をさらう部品が多く使われていますので、室内環境を整備するよう心掛けましょう。



### 定期点検時のチェック項目

（該当する内容があれば、点検シートにチェック！）

- 機能上の不具合はないか

## (4) 通信、情報



### 日常チェックの内容

- 通信情報設備には、映像、音響、インターホン、テレビ、電話などの設備があります。画像の乱れやノイズなど日常の使用状況から設備の不具合を確認します。

### ……問題があった場合は

- 通信情報設備に画像の乱れやノイズ、通信不良、設備の破損や故障がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 運用上の不具合がないか

## (5) 照明



### 日常チェックの内容

- 電球や蛍光灯に球切れやちらつきがないか、確認します。
- 照明器具に異音や異臭があると火災の原因となる可能性があります。灯具に異音や異臭がないか確認します。
- 漏水や地震の揺れ等で天井面が変形し照明器具が脱落すると大変危険です。照明器具の取り付け状況や損傷がないか確認します。

### ……問題があった場合は

- 電球や蛍光灯に球切れやちらつきがあった場合は、交換しましょう。ただし、高所にあつて交換が危険な場合には、専門業者に依頼しましょう。
- 灯具に異音や異臭がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 灯具に脱落の危険がある場合は、落下しそうな床をカラーコーンなどで近寄れないようにし、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> スイッチの入り切りに違和感はないか |
| <input type="checkbox"/> ちらつきや異音、異臭はないか    |
| <input type="checkbox"/> 照明器具が外れそうになっていないか |

## 2-2. 空調設備

### <当該部位の保全方法>

空調設備は、室内の空気環境を整え、清浄で快適な室内環境をつくり出す役割があります。空調が停止すると施設の快適性が著しく低下し、場合によっては利用率低下にもつながる可能性があるなど、空調は重要な部位に位置づけられます。

換気設備は、汚染された室内の空気を新鮮な空気と交換する設備です。省エネルギーにも大きな影響を与えることから、定期的な点検、清掃、運転の調整が必要となります。

### (1) 空調（冷温水発生機、冷却塔）



#### 日常チェックの内容

- 日常チェックでは空調機の作動状況から、運転中に水漏れや異音、振動がないか、また冷温水発生機、冷却塔に錆はないか、配管に劣化はないか確認します。冷温水発生機等の故障は、施設全体の機能停止にもつながりますので、点検結果に基づく速やかな対応が求められます。

#### ……問題があった場合は

- 空調機の運転中に水漏れや異音、振動がある場合は、速やかに専門業者に連絡の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 冷温水発生機、冷却塔に著しい錆や、配管に破損や変形がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- スイッチを入れても動かない時はないか
- 運転中に水漏れ、異音、振動はないか
- 冷温水発生機に錆はないか
- 配管に劣化（穴、錆）はないか

## (2) 空調（パッケージエアコン）

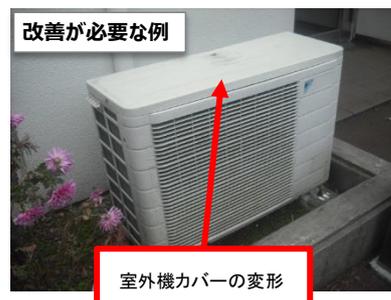


### 日常チェックの内容

- パッケージエアコンは、個々の諸室等に設置し、空調範囲が限定される小規模な設備です。日常の使用から不具合を把握することが可能です。日常チェックでは、空調機の作動状況から、運転中に水漏れや異音、振動がないか、また室外機に錆はないか、配管に劣化はないか確認します。

### ……問題があった場合は

- 空調機の運転中に水漏れや異音、振動がある場合は、運転を停止し、専門業者に連絡の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 室外機に著しい錆や、配管に破損や変形がある場合は、まず専門業者に連絡の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> スイッチを入れても動かない時はないか |
| <input type="checkbox"/> 運転中に水漏れ、異音、振動はないか  |
| <input type="checkbox"/> 室外機に錆はないか          |
| <input type="checkbox"/> 配管に劣化（穴、錆）はないか     |

### (3) 換気・排煙



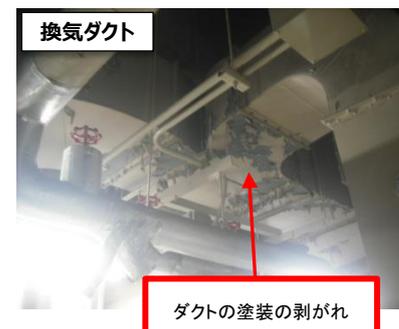
#### 日常チェックの内容

- 換気、排煙設備は、室内の空気環境確保を目的とした設備であり、設備が壊れた場合は、施設利用の快適性が低下するとともに、室内に燃焼器具がある場合、酸素不足による一酸化炭素等の有害ガスが発生する可能性があります、大変危険です。機器の作動状況から運転中に異音、振動、異臭はないか確認します。



#### ……問題があった場合は

- 換気、排煙設備の運転中に異音や振動、異臭がある場合は、運転を停止し、専門業者に連絡の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 作動しない換気扇や送風機がある場合は、まず専門業者に連絡の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- スイッチを入れても動かない時はないか
- 運転中に異音、振動、異臭はないか

## (4) 配管・ダクト



### 日常チェックの内容

- 空調設備の配管には、冷却水、冷温水、ドレン（排水）、冷媒がありそれぞれ液体等を流す配管であり、配管の破損や変形などにより漏水や結露をおこす可能性があります。またダクトの保温材に破損や変形があると結露をおこす可能性があります。配管やダクトに破損や変形、漏水や結露がないか確認します。
- 空調設備の配管やダクトは、天井内や高所にありますので、点検が困難な場合は無理をせず専門業者に依頼するか、施設建設課に相談しましょう。

### ……問題があった場合は

- 空調設備の配管やダクトの保温材に破損や変形、漏水や結露がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 結露や漏水はないか



## (5) 自動制御・計装<sup>※用語43</sup>



### 日常チェックの内容

- 室内を快適な環境に維持するための空調設備は、自動制御装置によって制御されています。その故障は、単に機器の故障だけでなく、空調設備全体に影響を及ぼします。日常チェックでは、空調設備の運転状況から、温度や湿度の制御に不具合がないか確認します。

### ……問題があった場合は

- 空調設備の運転状況から、設定した温度や湿度に制御がされていない場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 運用上の不具合はないか



## 2-3. 衛生設備

### <当該部位の保全方法>

衛生設備は、給排水・衛生機器、受水槽<sup>※用語6</sup>や高架水槽<sup>※用語45</sup>、それらをつなぐ配管、ポンプなどがあります。建物を使用する人の生活や執務に密着した設備であり、定期的な点検や維持管理が必要です。特に、給排水・衛生設備は、水を建物内に供給し排水するための設備であり、有害物質や菌の侵入、感染の経路ともなり得るので、日常的な管理が重要となります。

### (1) 給排水・衛生



#### 日常チェックの内容

- 給排水・衛生機器の劣化により、水質悪化や漏水、排水不良などが生じる可能性があります。日常的に衛生機器の清掃を行うとともに、給水装置の水漏れや排水口からのオーバーフローがないかなど確認します。
- 水道料金の変化に目を配り、定期的に使用量を確認しましょう。

#### ……問題があった場合は

- 給水装置に水漏れ、排水口からのオーバーフローがある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 水道料金に大きな変化がある場合は、漏水の可能性がありますので、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> 蛇口を閉めても水はこぼれてないか                  |
| <input type="checkbox"/> 水の濁り、錆臭さはないか                      |
| <input type="checkbox"/> 衛生機器 <sup>※用語44</sup> や器具は壊れていないか |
| <input type="checkbox"/> 排水溝にごみ等は詰っていないか                   |

## (2) 受水槽、高架水槽



### 日常チェックの内容

- 受水槽は、水道水をタンクに貯留しておく設備です。高架水槽は、受水槽よりポンプにて揚水し、タンクに貯留しておく設備です。受水槽、高架水槽は水質の管理上、専門業者による清掃や水質検査、定期点検が必要です。日常チェックでは、水槽の外観に損傷や変形、汚れや錆がないか確認します。またマンホールに施錠がされていない場合は水槽内に異物が混入する恐れがありますので、施錠されているか確認します。

### ……問題があった場合は

- 受水槽、高架水槽の外観に損傷や変形、著しい錆がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- マンホールに施錠がされていない場合は、異物が混入、投入されている可能性があるため、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 外観に損傷、変形、汚れ、錆はないか
- マンホールは施錠されているか

### (3) 配管

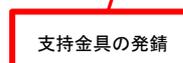


#### 日常チェックの内容

- 給水管は劣化により、水質悪化や漏水、断水などが生じる可能性があります。排水管は劣化により、漏水や配管の詰まりが生じ、汚水等のオーバーフローなど衛生面で影響をおよぼす可能性があります。また排水トラップ<sup>※用語46</sup>の不具合があると臭気が発生します。給水管や排水管に漏水や詰まりの発生はないか、排水口や目皿<sup>※用語48</sup>から臭気がしないか確認します。
- 水質検査、排水に関する設備の清掃は6か月以内に1回の実施が必要です。

#### ……問題があった場合は

- 給水管や排水管に漏水や詰まり、著しい発錆がある場合はまず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 排水口や目皿から臭気がある場合は排水トラップの封水<sup>※用語47</sup>が切れている可能性がありますので、水を流し封水します。それでも臭気が発生する場合は、排水トラップに漏水や不具合が生じている可能性がありますので、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 配管の漏水、詰まり、発錆はないか

## (4) ポンプ



### 日常チェックの内容

- 給水ポンプ（揚水ポンプ）の劣化は、水質悪化や漏水、断水など施設利用における様々な支障を及ぼすことが想定されます。給水ポンプは水質の管理上、専門業者による定期点検が必要です。日常チェックでは、ポンプの運転状況から、異音や振動、発熱がないか確認します。
  - 運転中のポンプはもちろん、停止中のポンプも急に作動しますので決して触らず、外観から異音や振動、発熱がないか確認してください。
- ……問題があった場合は
- 給水ポンプ（揚水ポンプ）の運転状況から、異音や振動、発熱がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- ポンプの運転に不具合はないか

## 2 - 4. 防災設備

### <当該部位の保全方法>

防災設備は、早期に火災を発見し警報を発し、火災などの非常時に建物利用者の避難を助け、火災の初期に消火する設備で、消防隊が消火活動を行う設備も含まれます。防災設備は人命救助の観点から最も重要な設備に位置づけられ、消防法に定められた定期的な点検や維持管理が必要です。防災設備に不備があると、生命に危険が及びますので、日常的な管理が重要となります。

#### (1) 通信・情報 (防災)



#### 日常チェックの内容

- 防災にかかる通信・情報設備として、自動火災報知設備※用語10、非常警報設備※用語12、非常電話設備等があり、火災の発生を速やかに感知し知らせる重要な設備で、消防法に定められた専門業者による定期点検が必要です。日常チェックでは、防災にかかる通信・情報設備に不具合がないか、防火管理者等に確認してください。

#### ……問題があった場合は

- 自動火災報知設備、非常警報設備、非常電話設備等に不具合がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。
- 感知器等が火災以外の煙や蒸気等に反応し、火災警報を発することがあります。誤報の発生が多いからといって、回路を切ったりしないでください。そのような場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



自動火災報知機



総合盤



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 運用上の不具合はないか

## (2) 避雷



### 日常チェックの内容

- 避雷針は、劣化すると落雷からの保護機能を損なう恐れがあるため、専門業者による年に1回の点検が必要です。不具合が明らかになった場合は適時対処し、機能を維持していく必要があります。日常チェックでは、外観から避雷針や避雷導体に損傷や欠損、変形や発錆がないか確認します。
  - 避雷針や避雷導体は、屋上の高所や端部にありますので、点検が困難な場合は、無理をせずに専門業者に依頼するか、施設建設課に対応について相談しましょう。
- ……問題があった場合は
- 避雷針や避雷導体に損傷や欠損、変形や発錆がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



避雷針



避雷導体



### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 避雷針の損傷、変形、錆はないか
- 避雷導体の損傷、欠損はないか

### (3) 消火設備



#### 日常チェックの内容

- 消火設備とは、火災の初期に消火する設備で、消火器、屋内消火栓設備<sup>※用語8</sup>、スプリンクラー設備<sup>※用語9</sup>、泡、二酸化炭素、ハロゲン化物などの消火設備があり、消防法に定められた専門業者による定期点検が必要です。
- 日常チェックでは、消火栓ボックスに変形や錆び等で扉の開閉に支障がないか、スプリンクラーヘッドや配管部から漏水がないか確認します。

#### ……問題があった場合は

- 消火栓ボックスに変形や錆びがあり、扉の開閉に支障がある場合、スプリンクラーヘッドや配管部から漏水がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



消火栓ボックスの腐食



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 機器、配管等に損傷、錆はないか

## 2-5. 昇降機設備

### <当該部位の保全方法>

昇降機設備とは、建物内の交通機関として、日常生活に欠かせないものであり、エレベーターやエスカレーター、小荷物専用昇降機（ダムウェーター※用語49）などがあります。これらの設備は、保守管理が行われないと、人身事故などの大事故につながる可能性があり、専門業者による定期点検や保守が必要な設備です。

### (1) 昇降機



#### 日常チェックの内容

- 昇降機設備については、専門業者による定期点検が必要です。エレベーターやエスカレーターの運転中に揺れや異音があると、動作不良を起こす可能性があります。また、かごと入口の床に段差が生じたり、隙間に異常があると、つまずきや転倒の恐れがあり危険です。エレベーターやエスカレーターの運転中に揺れや異音がないか、かごと入口の床に段差や隙間に異常がないか確認します。



#### ……問題があった場合は

- エレベーターやエスカレーターの運転中に揺れや異音がある場合、かごと入口の床に段差や隙間に異常がある場合は、まず専門業者に相談の上、必要に応じて施設建設課に対応方法について相談しましょう。



#### 定期点検時のチェック項目

(該当する内容があれば、点検シートにチェック！)

- 運転中に揺れ、異音はないか
- 入口に段差は生じていないか

## 第4章 緊急及び臨時対応方法

---

本章では、皆さんが所管する施設において、火災や一定震度以上の地震の発生に備え、事前に知っておいていただきたいこと、万が一災害が起こった場合に気を付けていただきたいことをまとめています。また、大雨や台風等の前後に対処すべきことをまとめていますので、緊急時に慌てないように、被害を最小限に抑えられるよう、予め目を通し、対応を心がけましょう。



## 1 - 1. 火災への備えと対応

火災は他の災害に比べ人災的要素が多く、いついかなる所でも起こり得ます。

建物がいかに耐火構造で内装が不燃であっても、配置されている物や持ち込まれる物が可燃である限り、火災の可能性をなくすことはできません。建物には防火のための間仕切り区画や設備、避難のための設備などが建築基準法や消防法等に基づいて備えられており、これら防火設備、避難設備は火災発生時に、延焼を防いだり、安全に建物外へ避難できる経路を確保したりする重要な役割を果たすものですので、日常の保守、点検に努めるとともに、改変等には法的な手続きが必要な場合もありますので、十分に留意して下さい。特に避難時に支障をきたさないよう、建物内を常に整理、整頓しておくことと、避難訓練、消防訓練を定期的実施し、避難経路・要領・設備の取り扱い等の周知徹底を行なってください。

### (1) 日頃の備え

#### ① 防火管理者

収容人員50人（不特定の人が入り出りする場合は30人）を超える建物については、防火管理者を置き、防火管理上の業務を行うよう義務付けられています。

#### ② 防火区画

火災の延焼を防止し、避難・消火・救助を容易にするために、壁や床・防火シャッター等で一定面積に区切られた区画を防火区画といいます。防火区画がどのように区画され、防火戸などがどこにあるかを確かめておき、常時閉鎖の扉をくさび等で強制的に開放したり、防火シャッターの開閉の妨げとなるような物を置いたりしないようにしてください。

模様替えや間仕切りの変更を行い、防火区画を変える場合やその可能性のある場合には、法的な検討・手続が必要となりますので、設計者や建築確認部局などに相談してください。

#### ③ 排煙区画

火災時に煙が拡散しないよう一定面積ごとに防煙垂れ壁を設け、排煙区画を設定しています。

模様替えや間仕切りの変更を行い、排煙区画を変える場合やその可能性がある場合には、設計者や建築確認部局などに相談してください。

#### ④ 排煙設備

排煙設備には、窓を利用する自然排煙と、機械で強制的に行う機械排煙とがあります。

排煙用の窓が手の届かない高い所にある場合、開閉装置（オペレーター）が設けられていますので位置、操作方法を確認しておくとともに、日頃から点検を行い、正常に作動することを確認してください。また、開閉装置や排煙口付近には物を置かないようにしてください。

#### ⑤ 防火設備・消火設備

防火戸やシャッター等の防火設備、消火器や消火栓、スプリンクラー等の消火設備・避難誘

導灯設備・非常用照明設備等は、常に点検整備を行い、正常に作動するようにしておきます。

防火戸や防火シャッター、排煙窓、避難路、消火栓などの付近には、障害物となるような物は置かないようにしてください。また、各種防火設備は消防法により、有資格者による点検・報告が義務付けられています。

## ⑥非常進入口

火災時にはしご付消防車により、消火及び救助活動を行うために、赤色の逆三角形等で非常進入口が表示されています。建物内の進入口の付近はもちろん、はしご車が近づくための直下の道路上や空地に障害物を置かないようにしてください。

## (2) 火災が発生した場合

火災が発生した場合には、避難訓練、消火訓練等に基づいた避難や初期消火、利用者の誘導等の行動をとって下さい。

鎮火後の建物の使用については、消防や施設管理者、保全計画部門等と協議して下さい。

## 1 - 2. 地震への備えと対応

日本は世界でも有数の地震国で、過去に多くの地震に見舞われています。その貴重な体験を生かし日頃の備えと心構えが重要となります。非常時に支障をきたさないように日頃から訓練をしておく必要があります。また機器や設備類についても、緊急の対処法を確認しておいてください。

### (1) 日頃の備え

家具や各種機器類など、倒れやすい物はあらかじめ金具などで転倒防止処置を施してください。ガスボンベなどの可燃物を収容したのも同様の処置が必要です。薬品戸棚から薬剤のビンが落下して火災が発生した例もあります。このような用途の棚は引き戸式のものをおすすめします。ガスレンジや暖房機器類などは即座に消火できるよう、日頃から訓練しておく必要があります。

### (2) 地震が発生した場合

地震が発生したら、すぐにガスレンジなどの火を消し、コンセントに差し込んでいるプラグを引き抜きます。あわてて外に飛び出しますと、ガラスや瓦などの落下や塀の倒壊などの恐れがあり、かえって危険です。建物の内部で揺れがおさまるのを待ちましょう。その際、備品等の転倒・落下に注意してください。

地震時の避難にはエレベーターは使用せず、階段を使用してください。万一エレベーター内に閉じ込められた場合は、連絡用の電話やインターホンで外部に連絡し、救助が来るまで待つてください。

### (3) 地震後の処置

大きな地震の後は、構造体や仕上げ材の異常の有無、各種設備の異常の確認等、全面的な点検が必要となります。臨時点検は、原則として「目視」及び「聴診」で行い、危険のないよう実施します。危険を感じた場合は、臨時点検を中止し安全な場所への避難を最優先してください。大きな地震の発生後は、余震の恐れがあるため、安全を十分に確認したうえで、実施してください。

〈建物について〉

- ①周辺地盤の亀裂や沈下
- ②主要構造部の変形や破損
- ③屋根材の緩みやずれ、剥落
- ④サッシやガラス等の破損
- ⑤外装仕上げ（モルタル・タイル等）のひび割れや剥落
- ⑥内装仕上げ（天井・壁等）のひび割れや剥落

〈各種設備について〉

- ①配管からの水漏れや油漏れ・ガス漏れ等
- ②配線の破断や破損
- ③機器類の変形や破損、倒壊等

各種設備に異常のないことを確認した後に、順次、利用を再開してください。

## 1 - 3. 台風や大雨の備えと対応

建物は暴風雨に対し、防水や仕上げ材により保護されていますが、仕上げ材などは部分的にめくれや破損を生じることがあり、飛来物によっても被害を受けることがあります。特に台風が接近する時などは、事前の備えが必要になります。

### (1) 事前の備え

屋上やバルコニー、屋外などに飛散する恐れのある物が存置されている場合は、あらかじめ収納もしくは固定してください。排水溝や屋根のルーフトレイン、樋などが木の葉や土砂などで詰まっていないか確認してください。

建具に不具合がないかを確認し、台風の来襲前にしっかりと戸締りをするとともに、ガラスや窓枠周りのシーリング材に異常があった場合は、シートやテープ張り等で応急処置を施してください。また建物内に浸水の恐れがある場合は、土嚢（どろう）などを使用し、浸水対策を講じてください。

### (2) 台風や大雨後の処置

天候が回復次第、屋根材や外装材などの剥れや避雷設備の破損状況、その他破損個所の臨時点検を行ってください。臨時点検は、原則として「目視」及び「聴診」で行い、危険のないよう実施します。危険を感じた場合は臨時点検を中止し、安全な場所への避難を最優先してください。

建物に浸水があった場合は、清掃、消毒及び換気を十分に行ってください。また、機械室や電気室が浸水した場合は、直ちに運転を停止させ専門業者に連絡してください。



## 参考資料

---

# ◆ 定期点検シート

定期点検シート

施設・建物棟名		点検年月日	平成 年 月 日
担当課名		点検実施者	

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
建 築	屋根・屋上	◆清掃はきちんと行われている			有 ・ 無	
		◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない				
		◆雑草・苔などは生えていない				
	排水溝、目地、樋、 ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに枯葉や土砂、塵埃等は堆積していない			有 ・ 無	
		◆樋から排水があふれた痕跡等はない				
		◆笠木、手摺、フェンスなど	◆笠木、手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない			
	外壁	◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない			有 ・ 無	
		◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない				
		◆目地の剥離、欠落、しわは発生していない				
	外壁躯体	◆鉄筋の露出や錆汁が発生していない			有 ・ 無	
	バルコニー、手摺	◆手摺に破損や著しい変形、発錆はない			有 ・ 無	
	避難階段	◆発錆、ひび割れ、破損等はない			有 ・ 無	
		◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない				
		◆出入口扉は開閉に支障はない				
	避難階段 (内部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない			有 ・ 無	
		◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない				
		◆出入口扉は開閉に支障はない				
	建具	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない			有 ・ 無	
◆発錆や腐食、破損はない						
◆変形、破損、開閉不良箇所はない						
内部建具 (窓・扉)	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない			有 ・ 無		
	◆発錆や腐食、破損はない					
	◆変形、破損、開閉不良箇所はない					
内部	床	◆歩いて違和感はない			有 ・ 無	
		◆ひび割れや著しい傾斜はない				
	天井	◆天井が落下のおそれ、隙間が発生していない			有 ・ 無	
	壁	◆ひび割れや漏水跡がない			有 ・ 無	
階段	◆床にひび割れや著しい傾斜はない			有 ・ 無		
	◆壁にひび割れや漏水跡はない					
	◆手摺に著しい変形、発錆はない					
外構	土間	◆建物と土間の間に極端な隙間はない			有 ・ 無	
	◆土間やアスファルト舗装につまずきそうなひび割れや段差はない					
塀、フェンス、門扉 等	◆亀裂、破損、変形、錆、ぐらつきはない			有 ・ 無		
	◆門扉を開閉する時にがたつきや異常な音はしない					
プール	プール	◆プール槽の塗装、シートに剥がれはない			有 ・ 無	
		◆手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない				
		◆腰洗い槽、シャワー場、目洗い場の壁にひび割れはない				

特記事項記入欄

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
設備	電気設備	受変電	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない			有・無
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない			有・無
		中央監視	◆機能上の不具合はない			有・無
		通信・情報	◆運用上の不具合はない			有・無
	空調設備	照明	◆スイッチの入り切りに違和感はない			有・無
			◆ちらつきや異音、異臭はない			
			◆照明器具が外れそうになっていない			
			◆スイッチを入れても動かない時はない			
		空調 (冷温水発生機、冷却塔)	◆運転中に水漏れ、異音、振動はない			有・無
			◆冷温水発生機に錆はない			
			◆配管に劣化 (穴、錆) はない			
		空調 (パッケージエアコン)	◆スイッチを入れても動かない時はない			有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない			
			◆室外機に錆はない			
	換気・排煙	◆スイッチを入れても動かない時はない			有・無	
		◆運転中に異音、振動、異臭はない				
	配管・ダクト	◆結露や漏水はない			有・無	
	自動制御・計装	◆運用上の不具合はない			有・無	
	衛生設備	給排水・衛生	◆蛇口を閉めても水はこぼれていない			有・無
			◆水の濁り、錆臭さはない			
			◆衛生機器や器具は壊れていない			
			◆排水溝にごみ等は詰まっていない			
	受水槽、高架水槽	◆外観に損傷、変形、汚れ、錆はない			有・無	
		◆マンホールは施錠されている				
		◆配管の漏水、詰まり、発錆はない				
	ポンプ	◆ポンプの運転に不具合はない			有・無	
	防災設備	通信・情報 (防災)	◆運用上の不具合はない			有・無
避雷		◆避雷針の損傷、変形、錆はない			有・無	
		◆避雷導体の損傷、欠損はない				
消火	◆機器、配管等に損傷、錆はない			有・無		
昇降機設備	昇降機等	◆運転中に揺れ、異音はない			有・無	
		◆入口に段差は生じていない				
特記事項記入欄						

<記入例>

定期点検シート

施設・建物棟名	〇〇〇保育園	点検年月日	平成 28 年 5 月 9 日
担当課名	●●課	点検実施者	東久留米 太郎

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
建築	屋根・屋上	◆清掃はきちんと行われている	○		有・無	
		◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない	○			
		◆雑草・苔などは生えていない	○			
	排水溝、目地、樋、ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに枯葉や土砂、塵埃等は堆積していない	×	排水口廻りに落ち葉がたまっている。	有・ <b>無</b>	
		◆樋から排水があふれた痕跡等はない	○			
	笠木、手摺、フェンスなど	◆笠木、手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない	○		有・無	
		外装仕上げなど	◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない	○		有・無
			◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○		
	◆目地の剥離、欠落、しわは発生していない	○				
	外壁躯体	◆鉄筋の露出や錆汁が発生していない	○		有・無	
バルコニー、手摺	◆手摺に破損や著しい変形、発錆はない	×	手摺に錆がある。	<b>有</b> ・無		
避難階段	避難階段 (外部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない	×	屋外階段に錆がある。	<b>有</b> ・無	
		◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○			
	◆出入口扉は開閉に支障はない	○				
避難階段 (内部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない	○		有・無		
	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○				
	◆出入口扉は開閉に支障はない	○				
外部建具 (窓・扉)	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○		有・無		
	◆発錆や腐食、破損はない	○				
	◆変形、破損、開閉不良個所はない	○				
内部建具 (窓・扉)	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○		有・無		
	◆発錆や腐食、破損はない	○				
	◆変形、破損、開閉不良個所はない	○				
内部	床	◆歩いて違和感はない	○		有・無	
		◆ひび割れや著しい傾斜はない	○			
	天井	◆天井が落下のおそれ、隙間が発生していない	○		有・無	
	壁	◆ひび割れや漏水跡がない	○		有・無	
階段	◆床にひび割れや著しい傾斜はない	○		有・無		
	◆壁にひび割れや漏水跡はない	○				
	◆手摺に著しい変形、発錆はない	○				
土間	◆建物と土間の間に極端な隙間はない	○		有・無		
	◆土間やアスファルト舗装につまずきそうなひび割れや段差はない	○				
塀、フェンス、門扉等	◆亀裂、破損、変形、錆、ぐらつきはない	×	ネットフェンスに傾きと穴があいている。	<b>有</b> ・無		
	◆門扉を開閉する時にがたつきや異常な音はしない	○				
プール	プール	◆プール槽の塗装、シートに剥がれはない	—		有・無	
		◆手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない	—			
		◆腰洗い槽、シャワー場、目洗い場の壁にひび割れはない	—			

特記事項記入欄

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
設備	電気設備	受変電	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない	○		有・無
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない	○		有・無
		中央監視	◆機能上の不具合はない	—		有・無
		通信・情報	◆運用上の不具合はない	○		有・無
		照明	◆スイッチの入り切りに違和感はない	○	職員控え室の蛍光灯にちらつきがある。	○・無
	◆ちらつきや異音、異臭はない		×			
	◆照明器具が外れそうになっていない		○			
	空調設備	空調 (冷温水発生 機、冷却塔)	◆スイッチを入れても動かない時はない	—		有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない	—		
			◆冷温水発生機に錆はない	—		
			◆配管に劣化 (穴、錆) はない	—		
		空調 (パッケージ エアコン)	◆スイッチを入れても動かない時はない	○		有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない	○		
			◆室外機に錆はない	○		
		換気・排煙	◆スイッチを入れても動かない時はない	○		有・無
			◆運転中に異音、振動、異臭はない	○		
		配管・ダクト	◆結露や漏水はない	○		有・無
	自動制御・計装	◆運用上の不具合はない	—		有・無	
	衛生設備	給排水・衛生	◆蛇口を閉めても水はこぼれていない	×	園庭の手洗い場の蛇口より水漏れがある。	○・無
			◆水の濁り、錆臭さはない	○		
			◆衛生機器や器具は壊れていない	○		
			◆排水溝にごみ等は詰まっていない	○		
		受水槽、 高架水槽	◆外観に損傷、変形、汚れ、錆はない	○		有・無
	◆マンホールは施錠されている		○			
	配管	◆配管の漏水、詰まり、発錆はない	○		有・無	
	ポンプ	◆ポンプの運転に不具合はない	○		有・無	
防災設備	通信・情報 (防災)	◆運用上の不具合はない	○		有・無	
	避雷	◆避雷針の損傷、変形、錆はない	—		有・無	
		◆避雷導体の損傷、欠損はない	—			
消火	◆機器、配管等に損傷、錆はない	○		有・無		
昇降機設備	昇降機等	◆運転中に揺れ、異音はない	—		有・無	
		◆入口に段差は生じていない	—			
特記事項記入欄						

# ◆不具合報告シート

## 不具合報告シート

施設・棟名		施設No.	
部署名		担当者名	
		内線	

### ▼ 不具合箇所の報告

報告日/ 平成 年 月 日 ( )

点検日		不具合の場所
平成 年 月 日 ( )		
不具合の内容		
不具合箇所の写真		過去に類似の不具合が生じたことがあるか <input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20%; height: 20%; position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%);">拡大写真</div> </div>		備考

### ▼ 協議の記録

協議日/ 平成 年 月 日 ( )

対応の方法	<input type="checkbox"/> 予算を伴う修繕等 (修繕費 円、修繕業者名
	<input type="checkbox"/> 施設管理者による改善 <input type="checkbox"/> 応急処置 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 経過観察 <input type="checkbox"/> その他( )
対応の内容	
対応箇所の写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか <input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20%; height: 20%; position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%);">拡大写真</div> </div>	備考

<記入例>

## 不具合報告シート

施設・棟名	第〇小学校、東校舎棟		施設No.	1	
部署名	●●課	担当者名	東久留米 太郎	内線	0000

### ▼ 不具合箇所の報告

報告日/ 平成 28年 5月 10日 (火)

点検日	不具合の場所
平成 28年 5月 9日 (月)	3階西男子便所
不具合の内容 掃除流しの排水トラップより漏水しており、錆が見られます。	
不具合箇所の写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか <input type="checkbox"/> あり( 年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
	備考

### ▼ 協議の記録

協議日/ 平成 27年 12月 24日 (木)

対応の方法	<input type="checkbox"/> 予算を伴う修繕等 (修繕費 円、修繕業者名
	<input checked="" type="checkbox"/> 施設管理者による改善 <input type="checkbox"/> 応急処置 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 経過観察
	<input type="checkbox"/> その他( )
対応の内容	施設管理者にて補修を実施する。
対応箇所の写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか <input type="checkbox"/> あり( 年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
	備考

# ◆ 臨時点検シート

臨時点検シート

施設・建物棟名		点検年月日	平成 年 月 日
担当課名		点検実施者	

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
建築	屋根・屋上	屋根仕上げ	◆雨漏りしている場所はない			有・無
			◆屋根材は剥がれていない			
			◆落下しそうな機器はない			
			◆他から飛散してきたものはない			
	排水溝、目地、樋、ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに著しい水溜りはない ◆樋から排水があふれたり、つなぎ目にずれが生じたりしない				有・無
	笠木、手摺、フェンスなど	◆雨漏りしている場所はない				有・無
	外壁	外装仕上げなど	◆雨漏りしている場所はない			有・無
			◆タイル・パネル等外装材の剥落・剥がれ等はない			
			◆壁際の地面に外装材の破片が落ちていない			
	外壁躯体	◆コンクリートが剥落している箇所はない				有・無
バルコニー、手摺	◆手摺に著しい変形、発錆、脱落はない				有・無	
避難階段	避難階段(外部)	◆他から飛散してきたものはない			有・無	
		◆破損部位はない				
		◆出入口扉の開閉等、避難通行に支障がない				
避難階段(内部)	◆雨漏りしている場所はない				有・無	
建具	外部建具(窓・扉)	◆著しい変形や破損はない			有・無	
	内部建具(窓・扉)	◆著しい変形や破損はない				
内部	床	◆著しいひび割れや傾斜はない			有・無	
	天井	◆雨漏りしている場所はない				
		◆天井材の剥がれ、落下等はない				
	壁	◆雨漏りしている場所はない				
階段	◆雨漏りしている場所はない ◆手摺に著しい変形はない				有・無	
外構	土間	◆他から飛散してきたものはない			有・無	
		◆新たなひび割れ、陥没等がない				
	塀、フェンス、門扉等	◆塀、フェンス、門扉は倒壊していない				
		◆他から飛散してきたものはない ◆倒れた樹木等はない				
プール	プール	◆漏水はない			有・無	
特記事項記入欄						

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無
設備	電気設備	受変電	◆停電していない		有・無
			◆函体のずれや損傷、架台・ボルト等に損傷はない		
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆非常用電源は機能している		有・無
		中央監視	◆システムは使用出来る		有・無
		通信・情報	◆通信機器は使用出来る		有・無
		照明	◆照明器具、灯具の脱落はない		有・無
	空調設備	空調 (冷温水発生 機、冷却塔)	◆屋外機器は移動していない (ずれた痕跡はない)		有・無
			◆空調は機能している		
		空調 (パッケージエ アコン)	◆屋外機器は移動していない (ずれた痕跡はない)		有・無
			◆空調は機能している		
		換気・排煙	◆換気・排煙が機能している		有・無
	配管・ダクト	◆配管、ダクトの漏水や脱落はない		有・無	
	自動制御・計装	◆空調制御に不具合はない		有・無	
	衛生設備	給排水・衛生	◆配管からの水漏れや排水管のつなぎ目等のずれはない		有・無
			◆排水はオーバーフローしていない		
		受水槽、 高架水槽	◆著しい損傷、変形、漏水はない		有・無
		配管	◆配管の漏水、脱落はない		有・無
	ポンプ	◆ポンプの異常停止はない		有・無	
防災設備	通信・情報 (防災)	◆通信機器は使用出来る		有・無	
		◆誤作動はしていない			
	避雷	◆避雷針は倒壊していない		有・無	
	◆避雷導体は切れていない				
消火	◆屋外消火栓は使用出来る		有・無		
昇降機設備	昇降機等	◆運転中の停止、閉じ込めはない		有・無	
特記事項記入欄					

<記入例>

臨時点検シート

施設・建物棟名	〇〇〇保育園	点検年月日	平成 28 年 5 月 9 日
担当課名	●●課	点検実施者	東久留米 太郎

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

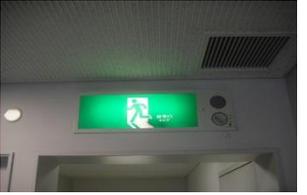
点検部位	点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無		
建築	屋根・屋上	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
		◆屋根材は剥がれていない	○			
		◆落下しそうな機器はない	○			
		◆他から飛散してきたものはない	○			
	排水溝、目地、樋、 ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに著しい水溜りはない	○		有・無	
		◆樋から排水があふれたり、つなぎ目にずれが生じたりしない	○			
	笠木、手摺、フェンス など	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
	外壁	外装仕上げなど	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無
			◆タイル・パネル等外装材の剥落・剥がれ等はない	○		
			◆壁際の地面に外壁材の破片が落ちていない	○		
	外壁躯体	◆コンクリートが剥落している箇所はない	○		有・無	
	バルコニー、 手摺	◆手摺に著しい変形、発錆、脱落はない	○		有・無	
避難階段	避難階段 (外部)	◆他から飛散してきたものはない	○		有・無	
		◆破損部位はない	○			
		◆出入口扉の開閉等、避難通行に支障がない	○			
避難階段 (内部)	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無		
建具	外部建具 (窓・扉)	◆著しい変形や破損はない	○		有・無	
	内部建具 (窓・扉)	◆著しい変形や破損はない	○		有・無	
内部	床	◆著しいひび割れや傾斜はない	○		有・無	
	天井	◆雨漏りしている場所はない	×	たんぼぼ組保育室の天井より雨漏りがしている。	○・無	
		◆天井材の剥がれ、落下等はない	○			
	壁	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
階段	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無		
	◆手摺に著しい変形はない	○				
外構	土間	◆他から飛散してきたものはない	○		有・無	
		◆新たなひび割れ、陥没等がない	○			
	塀、フェンス、門扉 等	◆塀、フェンス、門扉は倒壊していない	○			
		◆他から飛散してきたものはない	○			
◆倒れた樹木等はない	○					
プール	プール	◆漏水はない	—		有・無	
特記事項記入欄						

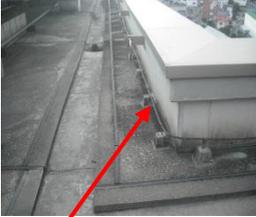
※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
設 備	電気設備	受変電	◆停電していない	○		有・無
			◆函体のずれや損傷、架台・ボルト等に損傷はない	○		
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆非常用電源は機能している	○		有・無
		中央監視	◆システムは使用出来る	—		有・無
		通信・情報	◆通信機器は使用出来る	○		有・無
		照明	◆照明器具、灯具の脱落はない	○		有・無
	空調設備	空調 (冷温水発生 機、冷却塔)	◆屋外機器は移動していない (ずれた痕跡はない)	—		有・無
			◆空調は機能している	—		
		空調 (パッケージ エアコン)	◆屋外機器は移動していない (ずれた痕跡はない)	○		有・無
			◆空調は機能している	○		
		換気・排煙	◆換気・排煙が機能している	○		有・無
	配管・ダクト	◆配管、ダクトの漏水や脱落はない	○		有・無	
	自動制御・計装	◆空調制御に不具合はない	—		有・無	
	衛生設備	給排水・衛生	◆配管からの水漏れや排水管のつなぎ目等のずれはない	×	2階トイレの給水配管より水漏れしている。	○ <sup>①</sup> ・無
			◆排水はオーバーフローしていない	○		
		受水槽、 高架水槽	◆著しい損傷、変形、漏水はない	○		有・無
		配管	◆配管の漏水、脱落はない	○		有・無
	ポンプ	◆ポンプの異常停止はない	○		有・無	
	防災設備	通信・情報 (防災)	◆通信機器は使用出来る	○		有・無
			◆誤作動はしていない	○		
避雷		◆避雷針は倒壊していない	—		有・無	
		◆避雷導体は切れていない	—			
消火	◆屋外消火栓は使用出来る	○		有・無		
昇降機設備	昇降機等	◆運転中の停止、閉じ込めはない	—		有・無	
特記事項記入欄						

## ◆ 建築用語解説

用語	説明	
<b>[建築・設備全般]</b>		
1 躯体 (くたい)	建物の柱や梁のほか、壁や床など建物の骨組みを形成する部分のこと。	
<b>[法定点検対象]</b>		
2 防火戸 (ぼうかど)	火災時に建物内の延焼を防ぐ扉、窓、シャッターのこと。	
3 排煙設備 (はいえんせつび)	建物内で火災が発生した場合に生じる煙を有効に排除させるための設備のこと。	
4 排煙ダクト (はいえんだくと)	排煙の目的で、排煙設備に繋がっている気体を運ぶ管のこと。	
5 非常用照明 (ひじょうようし ようめい)	非常時に避難するための通路に照度を確保するための照明器具のこと。	
6 貯水槽・受水槽 (ちよすいそう・じ ゆすいそう)	水道引き込み管から引き込んだ水道水を貯水するタンクのこと。	
7 消火器 (しょうかき)	初期の火災を消火するための消火設備のこと。	

用語	説明	
<p>8 屋内消火栓 (おくないしょうかせん)</p>	<p>火災発生時にポンプを起動させて格納されているホースから水を放水し消火活動を行う設備のこと。</p>	
<p>9 スプリンクラー</p>	<p>火災発生時に自動で散水し初期消火を行う設備のこと。</p> <p>「スプリンクラーヘッド」とは、天井面に設ける消火用散水設備（スプリンクラー）の消火水放出口。火災を感知するセンサーが埋め込まれており、衝撃に弱い等、破損しないよう注意する必要がある。</p>	<p>スプリンクラーヘッド</p> 
<p>10 火災報知設備 (かさいほうちせつび)</p>	<p>室内天井等にある感知器により、熱や煙を感知し、火災発生時に警報音などで火災を知らせる設備のこと。</p>	<p>煙感知器      熱感知器</p> 
<p>11 ガス漏れ火災報知設備 (がすもれかさいほうちせつび)</p>	<p>ガス検知器により可燃性ガスを検知しガス漏れ信号を発する設備のこと。</p>	
<p>12 非常警報設備 (ひじょうけいほうせつび)</p>	<p>自動火災報知設備の作動に連動し、または人の操作により、スピーカーを通じて災害の発生や状況を知らせる設備のこと。</p>	
<p>13 避難誘導灯 (ひなんゆうどうとう)</p>	<p>誘導灯は、避難を容易にするため、避難口や避難方向を指示するための照明器具のこと。</p>	
<p>14 非常用自家発電設備 (ひじょうようじかはつでんせつび)</p>	<p>火災などにより、電力会社からの電源供給が途絶えた場合、消防用設備への電源を供給するための、非常用の発電設備のこと。</p>	

用語	説明	
15 地下タンク (ちかたんく)	地下に設置される燃料貯蔵用のタンクのこと。	
16 ボイラー	燃料を燃焼させて得た熱で水を温水や蒸気に換え供給する設備のこと。	
17 自家用電気工作物 (じかようでんきこうさくぶつ)	電力会社から6600Vを超える電圧で受電して電気を自家用に使用するための設備のこと。	
18 避雷設備 (ひらいせつび)	建物を落雷から守るため、屋上などに建てる金属棒、導線で地面と接続し、地中へ放電させる設備。避雷針や避雷導体等がある。  建築基準法により20メートルを超える建築物には避雷針の設置が義務付けられている。	  <div data-bbox="946 1137 1091 1189" style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">避雷針</div> <div data-bbox="1217 1137 1390 1189" style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">避雷導体</div>
<b>[屋上・屋根]</b>		
19 渡り廊下 (わたりろうか)	建物と建物とを結ぶ廊下のこと。	 <div data-bbox="903 1451 1061 1518" style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">渡り廊下</div>
20 陸屋根 (ろくやね)	屋根勾配が水平に近い屋根のこと。	
21 笠木 (かさぎ)	建物の屋上のパラペットの頂部に被せるカバーのこと。	 <div data-bbox="911 1921 1054 1989" style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">笠木</div>

用語	説明	
22 パラペット	陸屋根を持つ建物の屋上の外周部に設けられた、低い立ち上がり部分のこと。	
23 屋上防水層 (おくじょうぼう すいそう)	雨水の進入を防ぐために設置されるシート状または膜状の層のこと。	
24 屋根葺材 (やねふきざい)	こう配屋根の瓦や鋼板等の仕上げ材のこと。	
25 ルーフドレイン	屋上の排水口のこと。	
26 伸縮目地 (しんしゅくめじ)	屋上防水層の保護のためのコンクリートやモルタルに設けられる目地のこと。ゴムやアスファルト系の目地材が充填されることが多い。	
27 アンカー	ボルトなどを埋め込むため、コンクリートやモルタルに打ち込まれる金属製部材のこと。	
<b>[外壁]</b>		
28 シーリング	建物の部材と部材の接合部（ジョイント）やひび割れなどが予想される場所に充填される材料で水密性や気密性を確保するためのもの。	

用語	説明
29 白華現象 (はっかげんしょう)	モルタルやコンクリート中に含まれる石灰分(水酸化カルシウム)が水に溶けて表面に流れ出し、白く結晶化する現象。 
30 鉄筋 (てっきん)	コンクリートを補強し、外力に対して一体となって働くように用いられる鉄製の棒のこと。一般には、鋼製の丸棒が多く用いられている。 
31 軒裏 (のきうら)	外部の庇やバルコニーの下部で、下階から見上げて見える部分のこと。 
<b>[避難階段(外部・内部)]</b>	
32 避難階段 (ひなんかいだん)	「非常階段」とも呼ばれ、地上に出られる階に直接接続されており、避難時に有効に機能することが担保されている階段を指す。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="991 1039 1091 1066">外部階段</div> <div data-bbox="1254 1039 1355 1066">内部階段</div> </div>  
<b>[建具(外部・内部)]</b>	
33 建具 (たてぐ)	建築物の開口部に設けられる扉や窓の開閉部材の総称のこと。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1018 1317 1098 1344">玄関扉</div> <div data-bbox="1283 1317 1315 1344">窓</div> </div>  
34 チョーキング	塗装やシーリング材の表面が、劣化によりチョーク上の粉をふいたようになること。 
<b>[内部]</b>	
35 気密性 (きみつせい)	内部と外部との空気の流通を妨げる機能を指す。気密性が悪いと隙間風が入る原因となる。

用語	説明
<b>[基礎・外構]</b>	
36 土間 (どま)	住宅の室内で、板などの床材を敷かずに地面の土が露出したまま、或いは、コンクリート、石、玉砂利、タイルなどで仕上げた床。また、玄関などのように、1階の床組を設けずに全面をコンクリート仕上げにしたものを「土間コンクリート床(土間コン)」という。 
37 モルタル	セメント・砂・水を練り混ぜたものをいう。床や壁の仕上げに使用されている。
38 不陸 (ふろく)	水平でないこと。「ふりく」と読むことも多い。
39 オブジェ	美術的な造形物、ここでは、記念碑や銅像なども含む。
<b>[プール]</b>	
40 腰洗い槽 (こしあらいそう)	不特定多数の人間が利用するプールの衛生上、水質管理を行うために、プール利用者が主に下半身を消毒するために下半身を浸す消毒剤を入れた水槽。 
<b>[電気設備]</b>	
41 電気主任技術者 (でんきしゅにんぎじゅつしゃ)	事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督をさせるため、設置者が法律上置かねばならない電気保安のための責任者。保守点検業務をしていれば電気主任技術者が選任されている。
42 ブレーカ	「ブレーカー」「配線用遮断器」ともいう。電気回路(負荷、電路)に異常な過電流が流れたときに電路を開放し、電線を損傷から保護するために用いる遮断器の一種。 
<b>[空調設備]</b>	
43 自動制御・計装 (じどうせいぎよ・けいそう)	室内の温度や湿度、換気などを最適な状態に自動でコントロールするシステム。 

用語	説明
<b>[給排水・衛生設備]</b>	
44 衛生機器 (えいせいきき)	浴室や便所など主に水回りに用いられる機器を指す。洗面台、便器、浴槽、汚物流しなど。 
45 高架水槽 (こうかすいそう)	ビルなどの高層建築物で、屋上に設置し、高さを利用して水を供給するための水槽。 
46 排水トラップ (はいすいとらっ ぷ)	衛生器具の排水口の下部などに設けられる、排水管の一部に水をためて臭気などの逆流を防ぐ部分。 
47 封水 (ふうすい)	トイレや洗面台などの排水管に設置される、排水トラップ内のS字部分に貯留させておく水のこと。
48 目皿 (めざら)	洗面台や浴室の排水口に取り付けられるごみなどを流さないためのもの。主として金属製の円形で中央に穴、溝などがあけられている。 
<b>[昇降機設備]</b>	
49 ダムウェーター	貨物用の小型エレベーター。 

## 施設保全の手引き

～ 施設管理者による点検で安全な公共施設を ～  
平成28年3月

発行 東久留米市  
編集 東久留米市都市建設部施設建設課  
〒203-8555  
東京都東久留米市本町三丁目3番1号  
電話 042-470-7756 (直通)