

# 施設の適正な計画修繕のあり方



東部市民センター

平成22年3月

小平市

## 目 次

第1章 背景と目的.....	2
1 背景.....	2
2 目的.....	3
第2章 公共施設の現状と課題.....	4
1 施設整備の経緯と施設の現状.....	4
2 財政状況から見た施設整備.....	5
第3章 計画修繕の基本的な考え方.....	6
1 施設の目標整備水準の考え方.....	6
2 修繕優先度判定の考え方.....	8
3 施設整備等にあたっての考え方.....	10
第4章 執行体制の構築.....	12
1 施設情報の一元化.....	12
2 施設点検マニュアルの活用.....	12
3 緊急性判断一覧表の作成.....	12
資 料	
普通建設事業費・維持補修費の推移.....	14
目標性能水準.....	15
施設点検マニュアル.....	16

# 第1章 背景と目的

## 1 背景

### (1) 経緯（平成 11 年度の「保全計画」）

市では、平成 11 年度に「小平市公共施設予防保全計画調査報告書」（以下「予防保全計画書」という。）を策定し、予防保全の観点から、施設ごとに必要とされる修繕の内容や必要経費について大局的に示した。しかしながら、そこで示されている経費は市の財政状況と乖離した内容となってしまったため、市の財政状況に見合った、実効性のある新たな保全計画が求められている。

### (2) 再構築プランにおける位置づけ

平成 19 年 3 月に策定した行財政再構築プランにおいて、方針 5「執行体制の再構築」の方策に「公共施設のマネジメント」を取り上げ、具体的な取組として、「No. 54 施設の総合的計画管理体制の構築」、「No.55 公共施設の有効活用の推進」、「No. 55-2 ふれあい下水道館の有効活用」及び「No.56 施設のあり方の検討」を掲げた。

「施設の総合的計画管理体制の構築」では、施設の適正な維持管理や施設にかかる生涯費用の削減等を図ることを目的に、平成 21 年度までに、施設の適正な計画修繕のあり方を明確にするものとした。これには、庁内情報の一元管理や施設整備・補修の意思決定を明確化することも必要であることから、庁内に関係課で構成する組織を設置し調整を行うことを実施内容としている。

また、「公共施設の有効活用方針」においては、公共施設の利便性の向上及び既存施設の有効活用の観点から、その方向性と具体的な取組みの案を示すことを求めた。

こうした取組みを進める中で、「施設のあり方」において、今後の施設のあり方について検討し、考え方をまとめ、具体化に向けて取り組むとしている。

※「ふれあい下水道館の有効活用」は、毎年度来館者数 2 万人以上を目標とする個別施設の有効活用を図る実施項目である。

【行財政再構築プラン抜粋】

No.	実施項目		推進担当課	
54	施設の総合的計画管理体制の構築		たてもの整備課・行政経営課・政策課 財政課・環境保全課・各施設所管課	
実施目的	施設の適正な維持管理や施設にかかる生涯費用の削減等を図る。			
実施内容	財政状況や施設のあり方などの視点も踏まえ、施設の適正な維持管理や施設にかかる生涯費用の削減等を図るため、庁内横断的な組織を設置し、施設情報の一元化等による情報や認識の共有化や施設整備・保全・補修に関する意思決定の明確化を図る。その上で、維持管理経費の最適化や施設の長寿命化等に関する検討を進め、方針を策定する。			
年度計画	平成 21 年度までに方針を策定する。			
	19年度	20年度	21年度	22年度
	組織の設置			
	方針の検討	方針の検討	方針の策定	方針の実施

2 目的

市には数多くの公共施設があり、市民へのサービスが提供されたり、地域での活動拠点として活用されている。そうした公共施設の多くが老朽化しており、建替えや補修の必要な施設が増えている。しかし、昨今の厳しい財政状況の中では緊急度や優先度を総合的に判断し限られた財源の中で修繕等を行ってきた。

今後も市の財政状況が不透明な中では、施設については修繕などを行いながらできるかぎり延命化を図っていくほか、維持管理経費の最適化を図る必要がある。

そこで、今後、施設を適切に維持するとともに長寿命化を図るうえで、施設の維持水準や優先度などの考え方を明確にすることで、予算化等における意思決定の標準の明確化を図る。

## 第2章 公共施設の現状と課題

### 1 施設整備の経緯と施設の現状

市の公共施設は、昭和40～50年代にかけては、市の人口増加に伴う学校施設や保育園の整備を中心に行われた。昭和40年代から50年代前半にかけて、小学校12校・中学校5校が相次いで開校しており、保育園は、昭和40年代に7園、昭和50年代前半に2園が整備されている。またこの時期、昭和45年に策定された小平市長期総合計画基本構想（昭和45年度～昭和60年度）のもと、公民館、図書館、福社会館、体育施設、出張所などの公共施設が整備されている。

昭和60年に策定された第2次の総合計画である新長期総合計画基本構想（昭和61年度～平成17年度）のもとでは、地域センターが、昭和61年から平成7年の10年間で12館（うち2館は都営住宅合築）と集中的に整備されているほか、市民文化会館、平櫛田中館・展示館（現・平櫛田中彫刻美術館）といった大型の文化施設や、市民総合体育館、障害者福祉施設等が整備されている。

また、平成18年度から始まった現在のこだいら21世紀構想（第三次長期総合計画基本構想）においては、児童館を併設した地域センターの建設や仲町公民館・図書館の合築によるリニューアルなどが掲げられている。

昭和40～50年代の学校・保育園施設や、昭和60年代から平成にかけての地域センターのように、同時期に集中的に整備した施設については、その老朽化、劣化もほぼ同時に進行するため、多くの施設について一斉に修繕や改修の必要性が生じることとなる。

## 2 財政状況から見た施設整備

高度経済成長期に人口の増加に合わせ建設された施設の多くは老朽化が進み、建て替えや補修の必要な施設が増えている。

施設の建て替えを検討する際の指標のひとつとして、「更新資金の準備率」がある。

### 有形固定資産の更新資金の準備率

	平成20年度	
歳計現金＋基金 (a)	67億6,900万円	「平成20年度小平市の財務書類」より
減価償却累計額 (b)	557億2,400万円	※基金は、財政調整基金・公共施設整備基金・土地開発基金
(a)/(b) %	12.1%	

表内の減価償却累計額(b)は、その償却対象となった有形固定資産(施設)の取得時から現在までの時間経過による価値の下落相当額である。すなわち現在保有している施設の更新時に必要な額ということになる。従って、減価償却累計額に対する現金・預金や基金といった手許資金の比率が高いほど、施設更新のための準備ができていくということになる。施設の更新時に地方債の借入を75%と仮定すると更新資金の準備率は25%程度必要となるが、平成20年度の準備率は12.1%であり、老朽化した施設すべての建て替えをすぐに行うことは困難である。

また、予防保全計画書では、平成13年度(2001年度)から平成22年度(2010年度)までに保全にかかる改修等の費用の必要額は200億9,200万円としており、単純平均で年間約20億円の経費が必要な計算となる。これに対し、平成13年度からの実際の維持補修費、普通建設事業費(用地取得費を除く)の推移を見ると、毎年5億円から10億円程度となっており保全費用としては必要額を満たしていないといえる。予防保全計画書で必要とした保全費用をまかなうことは、現実的には困難であることが分かる。

## 第3章 計画修繕の基本的な考え方

市の財政状況に見合った実効性のある修繕を行うため、施設の目標整備水準の考え方、修繕優先度判定の考え方、施設整備等にあたっての考え方を明確にし、予防保全計画書を基本としつつも、施設の特長や部位部材の役割に応じて、施設整備の水準や修繕の内容の重点化を行う。また、厳しい財政状況の中、効率的に施設整備を行うために、現状の劣化診断を行ったうえで、手を加えていく部位を選別する体制づくり、修繕優先度の判断基準やその手法について確立し、限られた財源を効果的に活用していく。

### 1 施設の目標整備水準の考え方

市の公共施設には、利用時に料金を徴収する有料施設と無料で利用できる施設、地域センターや図書館のように、同一用途の施設が市内に複数あり代替性を有する施設、リサイクルセンターのような生活基盤施設や、庁舎・市民文化会館などのように市内に1施設しかなく、休館することで利用者に大きな影響を及ぼす施設など、多様な施設が混在している。

そこで、厳しい財政状況が続く中で最良の修繕を行う手法として、各施設の目標整備水準を各施設の特長や目的に応じて分類する。なお、この目標整備水準については、今後の財政状況を見据えながら、柔軟に対応していく。

ここでは、各施設を次の3つの特性に分類し、それぞれに応じた目標整備水準を定める。

#### (1) 代替性を有する施設（地域センター、図書館、公民館等）

- ・耐久性に重点を置いた保全を行う。

劣化を放置することによって建築物の耐久性を著しく損ない、結果的に多額の補修費用が必要となる部材について、計画的に修繕を実施する。

劣化を放置すると耐久性に影響する項目（耐久性部材）

・屋根（防水） ・外壁 等

(2) 生活基盤施設、単独施設（市庁舎、リサイクルセンター、学校、保育園等）

- ・耐久性に加え機能性に重点を置いた保全を行う。

代替施設がなく臨時休館等が困難な施設のため、耐久性に加え施設運営上必要不可欠な設備機器等について、計画的に修繕を実施する。

施設の運営上、故障時の影響が大きい項目（機能性部材）

- ・エレベーター ・ボイラー ・冷凍機 ・冷却塔
- ・水槽類 ・ポンプ ・空調機 ・送風機 ・制御装置
- ・湯沸器 ・消火機器 ・自家発電設備 ・直流電源設備
- ・高圧配電盤 ・高圧機器 ・配管類 ・火災報知設備 等

(3) 鑑賞施設（市民文化会館）

- ・耐久性、機能性に加え美観性に重点を置いた保全を行う。

相応の利用料を徴収しているとともに、鑑賞性の強い施設用途のため、耐久性、機能性に加え、美観性に影響する部材について、計画的に修繕を実施する。

美観性を向上させるための項目（意匠性部材）

- ・建具 ・内装（床、壁、天井） ・衛生器具
- ・電灯設備 等

上記重点部材に該当しない部材については、劣化診断の上、修繕の必要性を判断する。また、鑑賞施設については講演中に不具合が発生した場合に、相応の利用料を徴収しているにも関わらず、公演中止となり大勢の利用者に迷惑をかけ、鑑賞施設としての機能性を疑われることとなるため、耐久性、機能性部材はもちろん、鑑賞施設として相応しい美観性部材についても、可能な限り計画的に修繕を行っていくものとする。

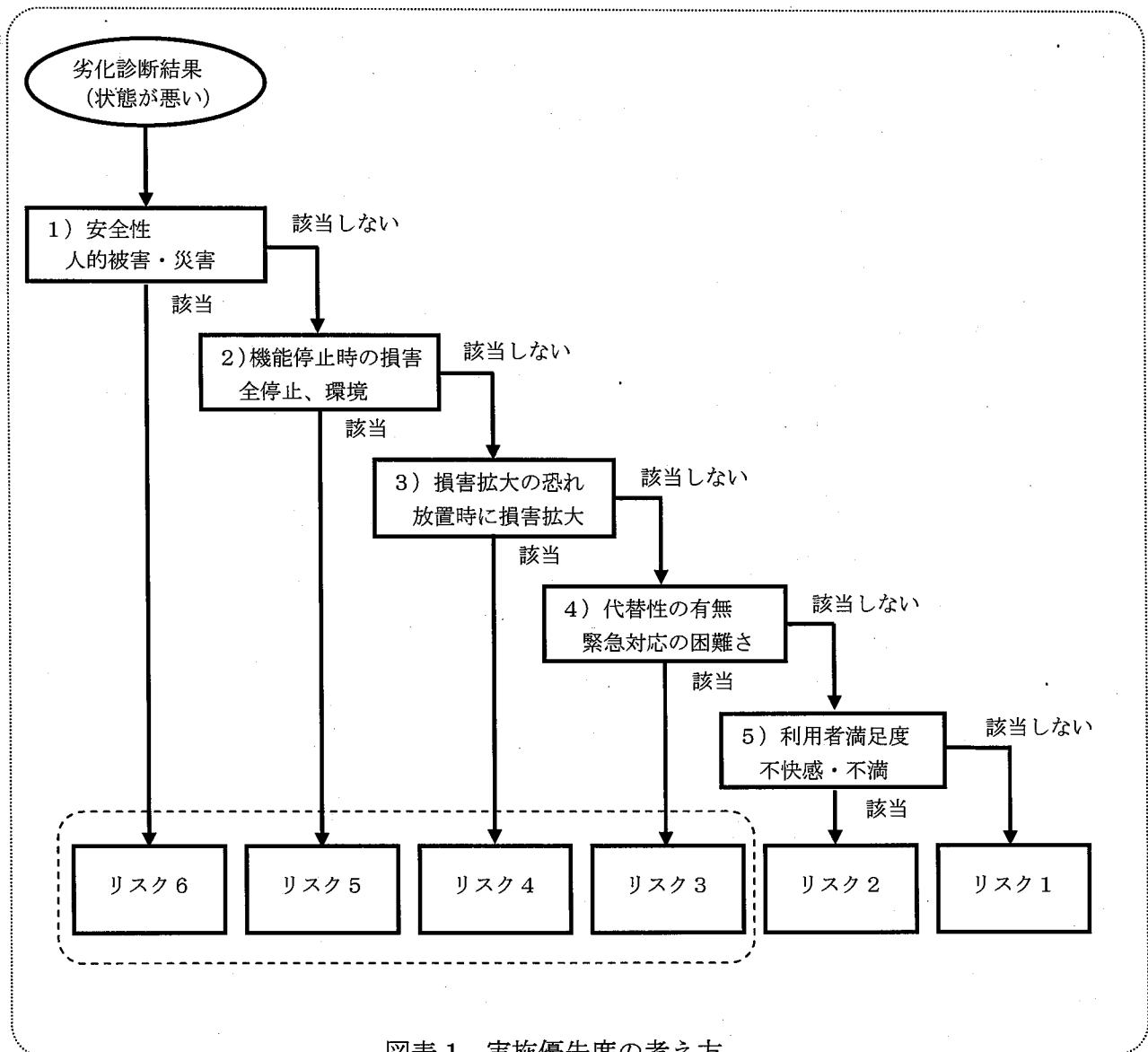


## 2 修繕優先度判定の考え方

修繕・更新の周期（耐用年数）は予防保全計画書を基本とするが、実際には建設時の施工状況や運転時間により、必要とする修繕・更新の発生周期は変動するため、現状把握の結果を踏まえつつ判定する。

次年度予算編成までに、施設管理者及びたてもの整備課が現地調査を行い、劣化状況を明らかにし、優先的な施設修繕の必要性を判断する。

ここでは、劣化診断結果を下記の実施優先度の考え方により6項目に分類の上、実施優先度を決定する。



図表 1. 実施優先度の考え方

【リスクの判定】

- 1) 安全性（リスク6）
  - ・ トラブル発生時に落下・脱落など人的被害を及ぼす恐れがある事項
- 2) 機能停止時の損害（リスク5）
  - ・ 全館機能停止につながる基幹設備（受電設備や熱源等）の劣化・トラブル
  - ・ 建物の基本的役割に支障をきたす劣化・トラブル（漏水等）
  - ・ 防災性能確保の観点から改善する必要がある事項
  - ・ 機能停止時、トラブル発生時に周辺環境に影響を及ぼす事項
- 3) 損害拡大の恐れ（リスク4）
  - ・ 現状を放置した場合、損害が拡大する恐れが高い事項。早めの処置により損害の拡大・コスト増大を防止できる事項（屋外鉄部の発錆や給排水配管等）
- 4) 代替性の有無（リスク3）
  - ・ 形式失効により部品が入手出来ない場合で、対応が新規製作もしくは代償品となり、万一の機能停止時に即時対応が不可能な場合
- 5) 利用者満足度への影響（リスク2）
  - ・ 利用者満足度を著しく損ねる老朽化・陳腐化は防止する。

図表 2. 劣化度・リスクの評価

		リスク6	リスク5	リスク4	リスク3	リスク2	リスク1
劣化度	非常に悪い	①	②	③	④	⑨ 適宜対応	⑩ 適宜対応
	悪い	⑤	⑥	⑦	⑧	劣化状況 把握	劣化状況 把握
	多少の劣化有	重点的点検 (予防)	重点的点検 (予防)	重点的点検 (予防)	重点的点検 (予防)	経過観察	経過観察
	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし

①～⑩は修繕実施優先度順位

(実施優先度の考え方 出展：ストックマネジメント研究会2008白書

東京都市建設行政協議会ストックマネジメント研究会編)

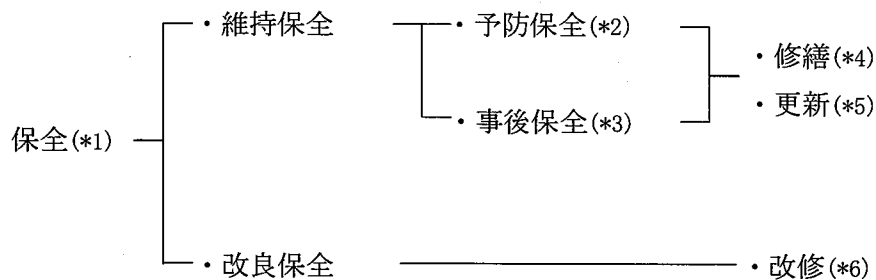
劣化診断結果から、安全性・機能停止時の損害・損害拡大の恐れ・代替性の有無・利用者満足度の観点から評価を行い、リスク1～リスク6に分類する。また、それぞれの劣化の緊急性に応じて「問題なし」～「非常に悪い」4つに分類の上、図表2の劣化度・リスクの評価にあてはめ、実施優先順位を①から⑩まで決定する。

### 3 施設整備等にあたっての考え方

#### (1) 維持保全と改良保全

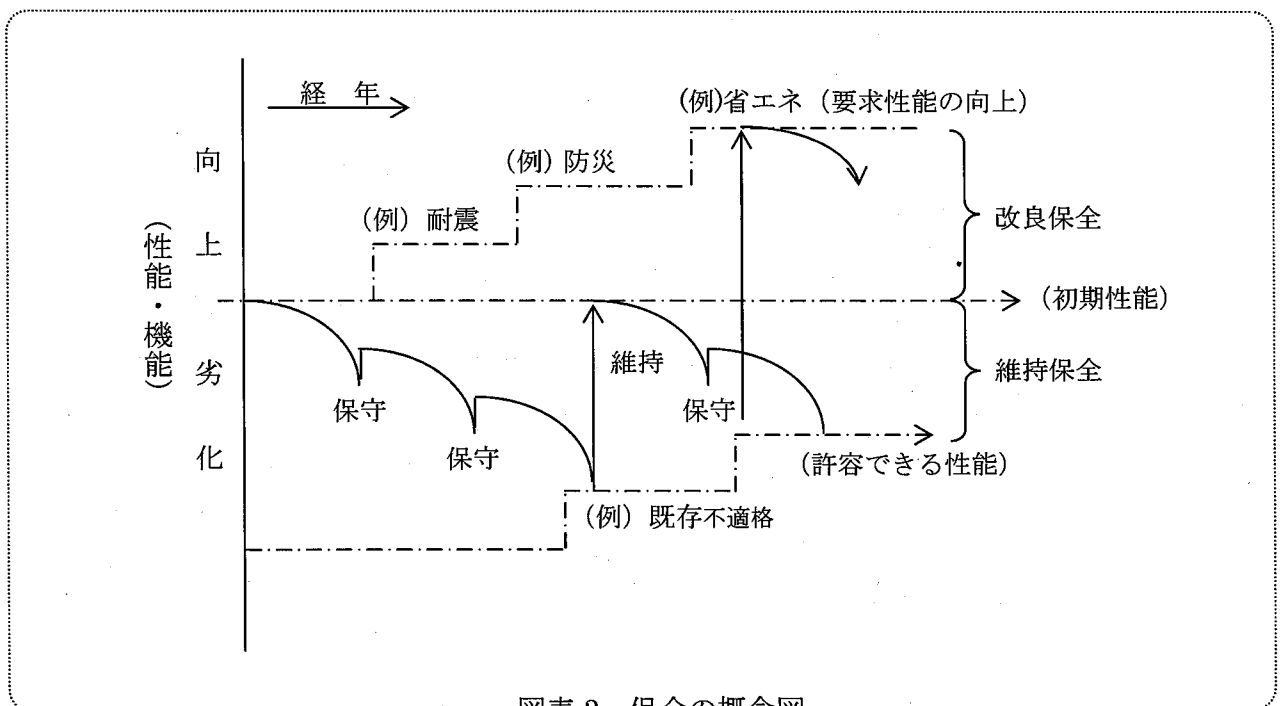
施設の保全をその行為によって次のように分類することができる。

「維持保全」とは、建築物について当初の機能、性能の維持及び耐久性の確保を図るために行うものをいい、「改良保全」とは時代によって変化する性能要求に対応し、建築物の当初の機能、性能を向上させることをいう。



これらを経年的に図示したものが、図表3「保全の概念図」である。

ここでは、優先度判定結果に基づき修繕を行うこととなった部材については、維持保全はもとより可能な限り改良保全を行っていくものとする。



図表3. 保全の概念図

- (※1) 保 全：建築物について保守、点検、運転、清掃、修繕、更新及び改修を行うこと。
- (※2) 予防保全：計画的に建築物の保守、点検、修繕等を行い、建築物等の使用中の故障を未然に防止するために行うこと。
- (※3) 事後保全：建築物の機能、性能が許容限度以上に低下したとき、あるいは故障等により機能しなくなった時点で、当初の機能、性能水準に回復させること。
- (※4) 修 繕：建築物の劣化、破損及び故障により損なわれた機能を当初の水準に回復させること。
- (※5) 更 新：建築物の劣化や破損した部材、機器を新しいものに取りかえること。
- (※6) 改 修：建築物を修繕、更新するときの当初の機能、性能に向上させること。

## (2) 配慮すべき事項

### ①環境配慮の視点

市では平成14年4月に「エコダイラ・オフィス計画」、平成21年2月に「小平市地域エネルギービジョン」を策定し、公共施設の改修等に当たっては、環境に与える負荷を最小限に抑えた省エネルギー対策及び新エネルギーの導入を積極的に図ることとされている。

### ②福祉の視点（ユニバーサルデザイン）

市では平成19年8月に「小平市第二期福祉のまちづくり推進計画」を策定し、ハード面の整備においては、円滑に移動がしやすいバリアフリー化や、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進していくとされている。

そこで、修繕に当たっては可能な限り下記項目について配慮する。

- ・ 太陽光発電装置の導入
- ・ 雨水の利用
- ・ 屋上緑化
- ・ 環境配慮型の材料や再生材料の使用
- ・ 建設廃棄物の削減や再資源化
- ・ 高耐久性材料の使用
- ・ 仮設材等、共通利用可能な修繕
- ・ ユニバーサルデザインを生かした施設整備

## 第4章 執行体制の構築

### 1 施設情報の一元化

施設の長寿命化や建物価値を高めるためには、長期にわたる維持管理が必要となる。長期の維持管理を実現させるためには、だれにでも分かるように建物情報、履歴をデータとして残す必要がある。市の施設情報は、過去の修繕履歴や光熱費等のエネルギーに関するデータについては施設管理者が管理し、建築物の図面等については、たてもの整備課が管理している。

施設の健全性を判断するためには、施設情報を一元的に管理し、各種の情報を多角的に評価する必要がある。

そのため、既に整備されている市内LANを利用し、施設管理者及びたてもの整備課が共通にアクセスできる施設台帳を作成し、一元的な管理を行っていく。

### 2 施設点検マニュアルの活用

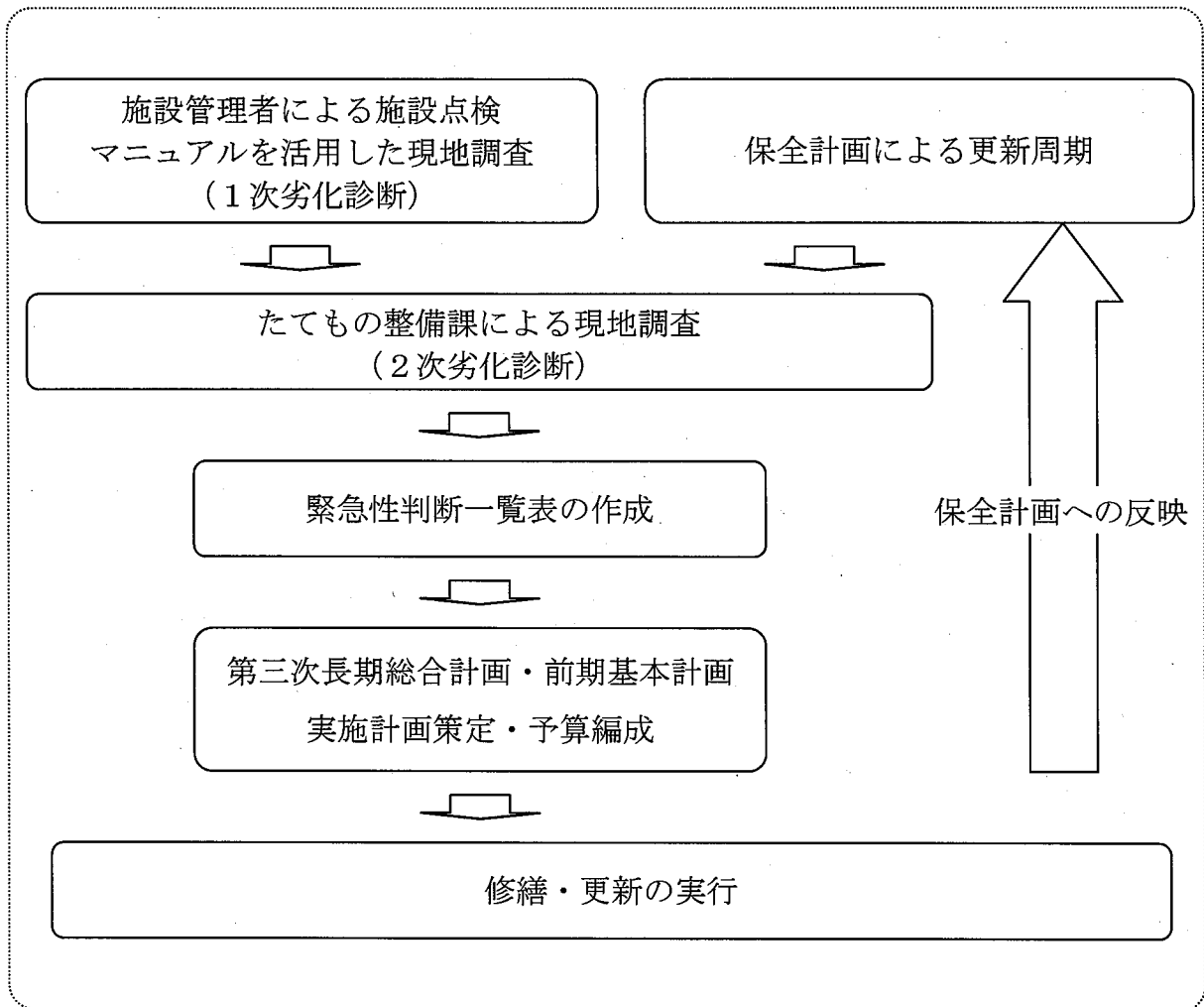
施設の管理においては、施設管理者が建物の状態を把握することが大変重要である。そこで、平成20年度に、施設管理者向けに解りやすくまとめた「施設点検マニュアル」を作成し、今年度より運用している。このマニュアルは施設点検のための実務的なマニュアルであり、初めて管理を行う施設管理者でも、マニュアルのチェック項目に従って確認を行うことで建物の健全性が確認できる。

この、施設管理者が行う建築物の点検を「1次劣化診断」とすると、これにより次項で記す技術系職員が行う「2次劣化診断」を効率的に行うことができる。

### 3 緊急性判断一覧表の作成

施設管理者による1次劣化診断によって不良とされた部材または計画更新対象部材について、技術系職員による2次劣化診断を行う。

劣化診断については、判定を行う個人によって判定結果に偏りが出ないように、計画修繕の基本的な考え方に沿って判定を行い、優先的に着手する部分を判断する。判定結果は、緊急性判断一覧表で10段階に評価のうえ、次年度の第三次長期総合計画・前期基本計画実施計画策定及び予算編成の基礎資料とする。



図表 4. 執行体制

普通建設事業費・維持補修費の推移

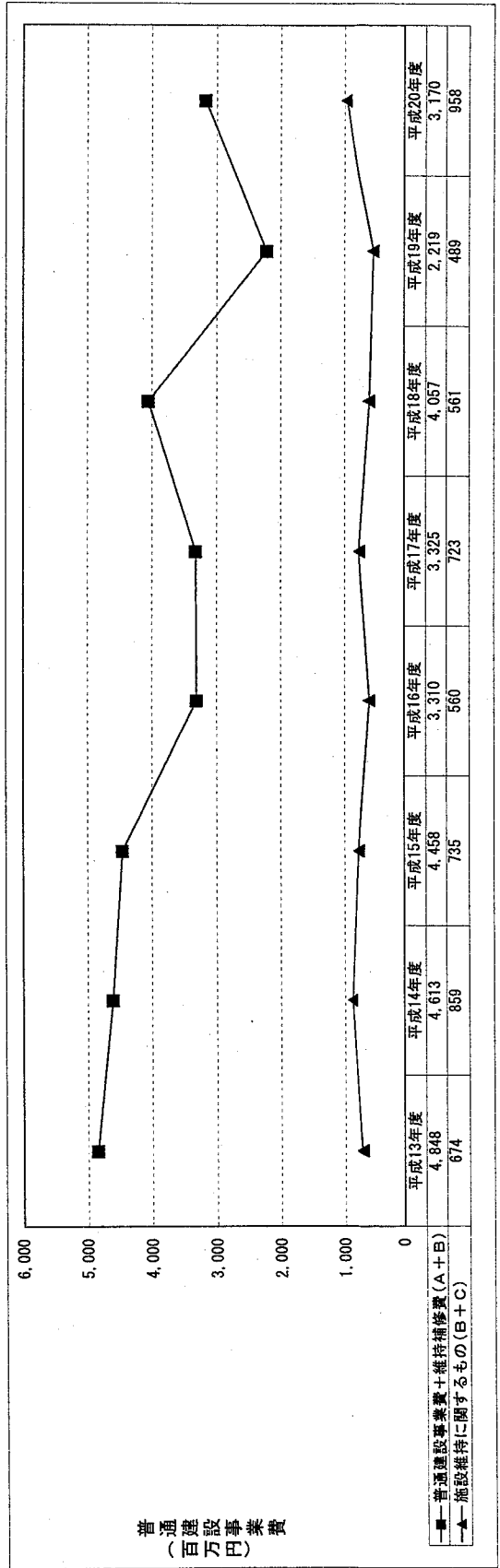
(決算ベース)

(単位：千円)

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
歳出総額	47,791,379	48,042,670	49,749,640	53,455,666	48,576,051	48,806,055	48,767,674	49,374,095
普通建設事業費(A)	4,667,205	4,431,156	4,248,318	3,139,333	3,135,146	3,881,728	2,078,812	2,995,854
用地購入費	2,623,237	1,865,198	2,220,298	845,832	649,586	1,994,080	523,911	677,827
用地購入費以外 うち市保有施設の躯体・設備の維持 に関するもの(C)	2,043,968	2,565,958	2,028,020	2,293,501	2,485,560	1,887,648	1,554,901	2,318,027
維持補修費(B)	493,364	676,535	525,057	388,969	532,819	385,837	348,600	783,805
維持補修費(B)	181,355	182,432	209,604	170,936	189,928	175,436	139,672	174,332
普通建設事業費+維持補修費(A+B)	4,848,560	4,613,588	4,457,922	3,310,269	3,325,074	4,057,164	2,218,484	3,170,186
施設維持に関するもの(B+C)	674,719	858,967	734,661	559,905	722,747	561,273	488,272	958,137

(単位：百万円)

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
普通建設事業費	4,667 9.8%	4,431 9.2%	4,248 8.5%	3,139 5.9%	3,135 6.5%	3,882 8.0%	2,079 4.3%	2,996 6.1%
市保有施設の躯体・設備の維持に関するもの	493 1.0%	677 1.4%	525 1.1%	389 0.7%	533 1.1%	386 0.8%	349 0.7%	784 1.6%
維持補修費	181 0.4%	182 0.4%	210 0.4%	171 0.3%	190 0.4%	175 0.4%	140 0.3%	174 0.4%
歳出総額	47,791	48,043	49,750	53,456	48,576	48,806	48,768	49,374
普通建設事業費+維持補修費(A+B)	4,848 10.1%	4,613 9.6%	4,458 9.0%	3,310 6.2%	3,325 6.8%	4,057 8.3%	2,219 4.6%	3,170 6.4%
施設維持に関するもの(B+C)	674 1.4%	859 1.8%	735 1.5%	560 1.0%	723 1.5%	561 1.1%	489 1.0%	958 1.9%



## 目標整備水準

(1) 代替性を有する施設	
1	鈴木地域センター
2	大沼地域センター
3	上水新町地域センター
4	中島地域センター
5	天神地域センター
6	上水本町地域センター
7	小川西町地域センター
8	学園東町地域センター
9	花小金井北地域センター
10	御幸地域センター
11	喜平地域センター(消防第八消防分団)
12	小川東町第二地域センター
13	学園西町地域センター
14	花小金井南地域センター・児童館
15	小川二丁目地域センター・児童館
16	中央公民館
17	上水南公民館
18	花小金井南公民館
19	小川公民館
20	仲町公民館
21	仲町図書館
22	喜平図書館
23	上宿図書館
24	中央図書館
25	東部公園プール管理棟
26	萩山プール管理棟
27	小川西グラウンド更衣室
28	花小金井武道館
29	上水公園管理棟
30	民具庫
31	防災倉庫(小川町1丁目)
32	防災倉庫(小川西町)

(3) 鑑賞施設	
1	市民文化会館

(2) 生活基盤施設、単独施設	
1	被災者一時生活センター
2	福祉会館
3	健康福祉事務センター
4	障害者福祉センター
5	あおぞら福祉センター
6	健康センター
7	小平元気村おがわ東
8	大沼保育園
9	喜平保育園
10	津田保育園
11	鈴木保育園
12	小川保育園
13	小川西保育園
14	仲町保育園
15	上水南保育園
16	2小学童クラブ
17	4小学童クラブ
18	5小学童クラブ
19	6小学童クラブ
20	7小学童クラブ
21	11小学童クラブ
22	13小学童クラブ
23	14小学童クラブ
24	15小学童クラブ
25	清掃事務所
26	リサイクルセンター
27	市役所庁舎
28	花小金井保育園・北公民館
29	上宿保育園・公民館
30	東部市民センター
31	西部市民センター
32	学校給食センター
33	市民総合体育館
34	八ヶ岳山荘
35	鈴木遺跡資料館
36	平櫛田中彫刻美術館
37	ふるさと村

38	下水道管理センター
39	消防第一消防分団
40	消防第二消防分団
41	消防第三消防分団
42	消防第四消防分団
43	消防第五消防分団
44	消防第六消防分団
45	消防第七消防分団
46	消防第九消防分団
47	建設事業所
48	第一小学校
49	第二小学校
50	第三小学校
51	第四小学校
52	第五小学校
53	第六小学校
54	第七小学校
55	第八小学校
56	第九小学校
57	第十小学校
58	第十一小学校
59	第十二小学校
60	第十三小学校
61	第十四小学校
62	第十五小学校
63	花小金井小学校
64	鈴木小学校
65	学園東小学校
66	上宿小学校
67	第一中学校
68	第二中学校
69	第三中学校
70	第四中学校
71	第五中学校
72	第六中学校
73	上水中学校
74	花南中学校



# 施設点検マニュアル

小平市

\*点検しない場合には「○」マークを、異常がある場合には「×」マークをチェックポイント欄に入れてください。当該点検部位がない場合は「/」を入れてください。チェックポイント欄で「×」となった項目は、点検マニュアルチェックシート別紙に内容を記入してください。

## 第1 建築物の敷地

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 敷地	敷地内に不陸や傾斜、き裂、陥没、隆起等により裂け目が発生するなど相対的な著しい段差がないか。【目視】 舗装の不陸、傾斜、陥没や舗装面又は舗装仕上げ材のはく離等の著しい損傷はないか。【目視】 側溝に著しい傾き、損傷はないか。また、清掃状況は良好か。【目視】	
2. 樹	雨水桝や汚水桝などに排水不良や損傷はないか。また、桝内の清掃状況は良好か。【目視】 電気ハンドホール内に水が溜まっいて、漏電などのおそれがないか。【目視】 桝ふた、マンホールなどにがたつきがないか。【目視】【歩行確認】	
3. 擁壁	擁壁の著しい傾き、き裂、はらみ等はないか。【目視】	
4. 塀	塀に著しい傾き、又はぐらつき等がないか。水抜き穴のつまりはないか。【目視】 塀に著しい傾き、又はぐらつき等がないか。【目視】【触手】	
5. 門	金属フェンス等に変形、破損、サビ、腐食、ゆるみ等はないか。【目視】 基礎部に著しいき裂等はないか。【目視】 門扉の作動状態は良好か。また、施錠及び開放時の固定に支障がないか。【作動確認】 門扉、門柱にさび、ぐらつき等がないか【目視】【触手】	
6. 通路	敷地内の通路の仕上げ材の損傷、変形又は浮きがないか。【目視】【歩行確認】 マンホール蓋等にぐらつきがないか。又は通路に支障がないか。【目視】【歩行確認】 通路、スロープの手すり、支柱部材及び支柱埋設部に著しい損傷、変形、腐食、ぐらつきがないか。【目視】【触手】 通路等にある視覚障害者用誘導ブロック等に、ぐらつき、欠損、はく離、浮きがないか。【目視】【歩行確認】	
7. 車路	出入口にミラーが設置されている場合、ミラーがみえにくくなっていないか。【目視】【歩行確認】 車止めぐらつき等がないか。【目視】	
8. 外灯	照明器具やポール等に、ぐらつき、傾き、著しい損傷、変形、錆がないか。【目視】【触手】 タイマー又は自動点滅器等の作動状態はどうか。【作動確認】【目視】	
9. 散水用水洗等	給水器具よりの吐水状況が良好か、さびが混じっていないか。【目視】	
10. 冷却塔	本体に著しい腐食、異常振動、異音等はないか。【目視】【聴診】 本体の固定部にさび、腐食、ボルトのゆるみがないか。【目視】【触手】 本体の固定部にさび、腐食、ボルトのゆるみがないか。【目視】【触手】 ブロー装置や薬液注入装置の作動状態は良好か。【作動確認】	
11. 建築設備等	建築設備等の囲障(ルーバー等)の本体、基礎部及び支持部材等に著しい損傷、変形、腐食がないか。【目視】 本体の基礎部及び支持部材等接合ボルトにゆるみや脱落がないか。【目視】【触手】	
12. 給水用タンク	タンクの本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化、又は当該部分からタンクの外部に漏水の痕跡がないか。【目視】 オーバーフロー管からタンク内部の水が流出していないか、タンク内部に虫等の侵入の可能性がないか。【目視】 コンクリート基礎に著しいき裂等の損傷、又は基礎が不同沈下してないか。架台等のボルトの緩みがないか。【目視】	

点検部位	チェック内容	チェックポイント
13. その他付属物	監視カメラ等の機器から異音、発熱がないか。遠隔操作において操作指示にしたがい作動するか。【作動確認】 監視カメラ等の支持金物・支持等にぐらつき、傾き及び著しいさび等の腐食がないか。【目視】【触手】 オイルタンクの付近に可燃物はないか。また、上部が駐車スペースとなっていないか。【目視】 オイルタンク等が埋設されている場合、地表面の損傷等はないか。また、マンホール蓋の割れ、ぐらつきはないか。【目視】【触手】	

## 第2 建物外部

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 基礎	周辺地盤と比較して沈下又は隆起、き裂その他損傷はないか。【目視】	
2. 鉄骨造	建築物の傾斜又は変形がないか。鉄骨等にさび等の腐食がないか。【目視】	
3. 鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造	建築物の傾斜又は変形がないか。【目視】 鉄筋コンクリート造等のコンクリート部分に白樺、さび、き裂、はく落、欠損等は見られないか。【目視】	
4. 煙突	煙突が傾斜していないか。【目視】 煙突及び附属物(タラップ、天板等)に著しいき裂、欠損、さび汁、浮き、はらみ、はく離、はく落がないか。【目視】【触手】	
5. 外壁	煙突と建物の接合部にき裂はないか。【目視】 外壁仕上げ材(タイル、モルタル、石等)にき裂や浮き等の劣化及びはく落のおそれはないか。【目視】【触手】【打診】 吹付けなどの塗装仕上げ材にチョーキング、浮き、はく落がないか。【目視】 目地などのシーリング材のき裂等の劣化がないか。【目視】 金属パネル仕上げ(鋼製、アルミニウム製、ステンレス製等)において、変色、退色、膨れ、はがれ、腐食等がないか。【目視】	
6. ひさし・玄関ポーチ	ひさし部からの漏水、さび汁の痕跡がないか。【目視】 仕上げ材ではく落、き裂、腐食等がないか。ポーチ部分に沈下、隆起、傾斜等がないか。【目視】	
7. 排気口、給気口	排気口、給気口、防虫網等に通気不良の原因となる塵埃又はその他の障害物がないか。【目視】	
8. 外部階段	手摺その他に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。鉄骨造の塗装等のはがれさび等がないか。【目視】【触手】 階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障がないか。【目視】	
9. 窓	スチール製サッシに著しい腐食がないか。【目視】 窓の開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。【作動確認】【聴診】 窓の施錠又は解除に不具合がないか。枠やシーリング材等に腐食、き裂、硬化などの劣化がないか。【目視】	
10. ドア	ドアの開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。施錠又は解除に不具合はないか。【作動確認】 外面に面するドアで、降雨後雨水の浸入又はその痕跡がないか。【目視】	
11. バルコニー	手摺に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。【目視】【触手】 コンクリート造の場合、鉄筋のさび汁の発生、亀裂、はく落等がないか。【目視】 鉄骨造の場合、塗装等のはがれさびがないか。【目視】	
12. シャッター	シャッターの作動状態は良好か。著しいさびや腐食がないか。障害物がないか。【目視】 自動閉鎖式のシャッターの場合、障害物を感じし停止するなどの安全装置は正常に作動するか。【作動確認】	
13. 避雷針	支柱は腐食や損傷等がないか。又、避雷針の突針、支持管に著しい傾き、曲がり、ぐらつきがないか。【目視】【触手】 避雷導線接続部にゆるみ、脱落、断線がないか。端子箱の端子等にゆるみ、脱落、断線がないか。【目視】【触手】	
14. 空調機用屋外機等	本体に著しい腐食、損傷、異常振動、異音等はないか。【目視】 本体の固定部にき裂、腐食がないか。アンカーボルトにゆるみがないか。【触手】 本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか。【目視】	

点検部位	チェック内容	チェックポイント
15. その他付属物	案内表示が汚れ、腐食、経年劣化等によりみづらくなっているか。【目視】 エキスペンションジョイントカバ一部分材に著しいずれ等がないか。【目視】	

### 第3 建物内(玄関及び玄関ロビー等)

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 天井・内壁	天井等の仕上げ材に著しいずれ等がないか。【目視】 天井材、内壁、仕上げ材(コンクリート、モルタル等)にあれば、き裂、浮き、はく離がないか。【目視】【触手】 天井材、内壁仕上げ材等に漏水の痕跡がないか。【目視】	
2. 床	床仕上げ材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障がないか。【目視】 床仕上げ材の磨耗等により滑りやすくなっているか。【目視】【歩行確認】 手すりに著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。【目視】【触手】 通路等にある視覚障害者誘導ブロック等に、ぐらつき、欠損、はく離、浮き又は変退色はないか。【目視】	
3. 窓	スチール製サッシに著しい腐食がないか。【目視】 窓の施錠又は解除に不具合がないか。【作動確認】 窓の枠やシーリング材等に腐食、き裂、硬化などの劣化がないか。【目視】 窓の下部に雨水の侵入や結露水が室内にあふれた等の痕跡がないか。【目視】	
4. ドア	ドアの開閉時に著しいぐらつき、異音等がないか。施錠又は解除に不具合がないか。【作動確認】 外部に面するドアで、降雨後雨水の浸入又はその痕跡がないか。【目視】	
5. シャッター	シャッターの作動状態は良好か。著しいさびや腐食がないか、障害物はないか。【作動確認】【目視】 自動閉鎖式のシャッターの場合、障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか。【作動確認】	
6. 自動扉	自動扉の開閉機能に障害がないか。【作動確認】 自動扉に著しいさびや腐食がないか。【目視】	
7. その他付属物	扉が障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか。【作動確認】 固定式防煙垂れ壁、つり下げ案内表示板等の附属物に著しいぐらつきがないか。【目視】【触手】	

### 第4 屋上、塔屋

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 鉄骨造	柱脚部のコンクリートに著しいき裂がないか。柱、梁に変形がないか。【目視】 耐火被覆材にはぐりがりがないか。柱等に著しい損傷、さび等の腐食がないか。【目視】	
2. 鉄筋コンクリート	鉄筋のさび汁が出ていないか。柱、梁等コンクリートに著しいき裂がないか。【目視】 柱、梁に変形がないか。【目視】	
3. 鉄塔	コンクリート基礎部にき裂、欠損、さび汁等がないか。部材及び溶接部にき裂、変形、塗装の劣化、さび等の腐食がないか。【目視】	

点検部位	チェック内容	チェックポイント
4. 屋根	防水層、モルタル等の保護層に著しい浮きやき裂等の損傷がないか。【目視】 屋根ふき材(金属製又は瓦等)下地材及び緊結金物に変形、乱れ、割れ、腐食等がないか。【目視】 トツプライトに傷、割れ等による落下の恐れがないか。【目視】 屋根及び伸縮目地材部に土砂のたい積、又は雑草の繁殖で防水、排水の機能を損ってないか。【目視】 ルーフレン排水口が閉塞してないか。パラペットに浮き、き裂、損傷、白華、腐食、漏水痕等がないか。【目視】 伸縮目地材、シーリング材、塗装等に変形や劣化、欠損はないか。【目視】 金属類(点検歩廊、タラップ、手摺、丸環等)に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。【目視】【触手】 外壁仕上げ材(タイル、モルタル、石等)にき裂や浮き等の劣化及びはく落のおそれはないか。【目視】【触手】【打診】 吹き付けなどの塗装仕上げ材にチョーキング、浮き、はく落がないか。【目視】 目地などのシーリング材のき裂等の劣化がないか。【目視】	
6. 排気口、給気口	排気口、給気口、防虫網に通気不良の原因となる塵埃又はその他の障害物がいないか。【目視】	
7. 外部階段	手摺その他に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。【目視】【触手】 鉄筋の錆汁が発生してないか。き裂、はく落等がないか。鉄骨に塗装のはがれやさび等がないか。【目視】 階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障がないか。【目視】	
8. 窓	スチール製サッシに著しい腐食はないか。開閉に著しいがたつき、異音等がないか。【目視】【作動確認】【聴診】 窓の施錠又は解除に不具合はないか。雨水の浸入の痕跡がないか。【目視】 窓の枠やシーリング材等に腐食、き裂、硬化などの劣化がないか。【目視】	
9. ドア	ドアの開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。【作動確認】【聴診】 ドアの施錠又は解除に不具合はないか。シーリング材等に腐食、き裂などの劣化がないか。【目視】【作動確認】 外部に面するドアで、降雨後雨水の浸入又はその痕跡がないか。【目視】	
10. 避雷針、テレビアンテナ	支柱は腐食や損傷等がないか。支持管に著しい傾き、曲がり、ぐらつきがないか。【目視】【触手】	
11. 冷却塔	本体に著しい腐食、損傷、異常振動、異音がないか。【目視】【聴診】 固定部のアンカーボルトにゆるみがないか。コンクリートにき裂がないか。【目視】	
12. 空調機用外機等	本体に著しい腐食、損傷、異常振動、異音等がないか。本体の固定部にき裂、腐食がないか。【目視】【聴診】 アンカーボルトにゆるみがないか。コンクリートにき裂がないか。【目視】【触手】	
13. 冷温水、冷却水、ガス配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ当該部分から漏水の痕跡がないか。【目視】	
14. 給水、排水配管	配管から水漏れがないか、保温材が濡れてないか。【目視】【触手】	
15. 高置タンク 消火タンク	タンク本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化、又はタンクの外部に漏水の痕跡がないか。【目視】 タンク内のボールタップに著しい損傷、変形、腐食がないか。【目視】 オーバーフロー管からタンク内部の水が流出してないか。【目視】 コンクリート基礎に著しいき裂等の損傷、又は固定ボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】	

## 第5 建物内(室内)

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 鉄筋コンクリート造	鉄筋のさび汁が出ていないか。柱、梁等の主要構造部コンクリートに著しいき裂、変形がないか。【目視】	
2. 鉄骨造	柱脚部のコンクリートに著しいき裂がないか。【目視】 柱、はりに変形がないか。柱、はり、筋かい及びアンカーボルトに著しい損傷、さび等の腐食がないか。【目視】	

点検部位	チェック内容	チェックポイント
3. 天井、内壁	天井等の仕上材の著しいずれ等がないか。仕上材にあばれ、き裂、浮き、はく離がないか。【目視】【触手】	
4. 床	天井材、内壁仕上材等に漏水の痕跡がないか。【目視】 床仕上材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障がないか。【目視】 床仕上材の摩擦等により滑りやすくなっているか。【目視】【歩行確認】	
5. 照明器具	器具から異音や異臭がないか。器具類及び支持金物に損傷、変形腐食がないか。【目視】【聴診】【臭気】 非常用照明が点灯するか。【作動確認】	
6. 排気口、給気口	排気口、給気口、ドアガラリに通気不良の原因となる塵又はその他の障害物がないか。【目視】	
7. 窓、障子	スチール製のサッシに著しい腐食はないか、開閉時に著しいがたつき、異音がないか。【目視】 窓の施錠又は解除に不具合がないか、窓の下部に雨水の侵入などの痕跡はないか。【目視】【作動確認】	
8. ドア	ドアの開閉に著しいがたつき、異音等がないか。施錠又は解除に不具合はないか。【作動確認】【聴診】 ドアの枠やシーリング材等に腐食、き裂などの劣化がないか。【目視】	
9. 防火扉	防火性能を損なうおそれのある著しいき裂その他の損傷、変形、腐食がないか。【目視】 防火扉及びびくぐり戸の開閉機能に著しい障害がないか。【作動確認】	
10. エアコン ファンコイル	エアフィルターは汚れ等で目詰まりしてないか。機器からの異常振動、異音等がないか。【目視】【聴診】 内部のドレンパン等に著しい腐食はないか。また、排水状況は良好か。【目視】 機器本体の固定部にき裂、腐食がないか。アンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】	
11. その他付属物	固定式防煙垂れ壁、つり下げ案内表示板等の附属物に著しいぐらつきがないか。【目視】【触手】 案内表示が汚れ、腐食、経年劣化等により見づらくならないか。【目視】	

### 第6 建物内(廊下、階段)

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 天井、内壁	天井等の仕上材の著しいずれ等がないか。仕上材にあばれ、き裂、浮き、はく離がないか。【目視】【触手】	
2. 床	天井材、内壁仕上材等に漏水の痕跡がないか。【目視】 床仕上材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障がないか。磨耗等により滑りやすくなっているか。【目視】【歩行確認】 非常用照明が点灯するか。【作動確認】	
3. 照明器具	排気、給気口、ドアガラリに通気不良の原因となる塵又はその他の障害物がないか。【目視】	
4. 排気口、給気口	排煙口、排煙窓が障害物等により作動が妨害されていないか。故障等により機能は損なわれていないか。【目視】	
5. 排煙口、排煙窓、 排煙用手動開放装置	手動開放装置に損傷、変形、腐食がないか。【目視】	
6. 階段	階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障がないか。【目視】 仕上材にき裂、損傷、浮き等がないか。【目視】 手すりに著しい腐食や変形、ぐらつきはないか。【目視】	
7. 窓	スチール製のサッシに著しい腐食がないか。開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。【作動確認】 窓の施錠または解除に不具合がないか。シーリング材等に腐食、き裂、硬化などの劣化がないか。【目視】【作動確認】 窓の下部に雨水の侵入等の痕跡がないか。【目視】	
8. ドア	ドアの開閉に著しいがたつき、異音がないか。施錠又は解除に不具合がないか。【作動確認】【聴診】 外部に面するドアで、降雨後雨水の浸入又はその痕跡がないか。【目視】	
9. シャッター	シャッターの作動状態は良好か。開閉時に異音がないか。【作動確認】【聴診】 自動閉鎖式のシャッターの場合、障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか。【作動確認】	

点検部位	チェック内容	チェックポイント
10. 防火扉	本体と枠に、防火性能を損なうおそれのある著しいき裂その他の損傷、変形、腐食がないか。【目視】 防火扉及びびぐり戸の開閉機能に著しい障害がないか。【作動確認】	

### 第7 建物(便所、湯沸室)

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 天井・内壁	天井等の仕上げ材の著しいずれ等がないか。仕上げ材にあばれ、き裂、浮き、はく離がないか。【目視】【触手】 天井材、内壁、仕上げ材等に漏水の痕跡がないか。【目視】	
2. 床	床仕上げ材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障がないか。【目視】 床仕上げ材の摩擦等により滑りやすくなっているか。【目視】【歩行確認】	
3. 照明器具	非常照明が点灯するか。【作動確認】	
4. ガス漏れ火災警報機	ガス漏れ検知器の機器にはこり等が付着してないか。【目視】	
5. 排気口、給気口	排気口、給気口、ドアーガラリに通気不良の原因となる塵又はその他の障害物がないか。【目視】 排気、給気口からの風速が大きく騒音を発生してないか。【聴診】	
6. 窓	スチール製のサッシに著しい腐食がないか。開閉時に著しいがたつき、異音がないか。【作動確認】【聴診】 窓の施錠又は解除に不具合はないか。シーリング材等に腐食、き裂、硬化などの劣化がないか。【作動確認】【目視】 窓の下部に雨水の侵入や結露水が室内にあふれた等の痕跡がないか。【目視】	
7. ドアー	ドアーの開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。施錠又は解除に不具合がないか。【作動確認】【聴診】 ドアーの枠やシーリング材等に腐食、き裂などの劣化がないか。【目視】	
8. 給水配管、排水配管	給水配管(給湯配管他)、排水配管から水漏れがないか。保温材が濡れていないか。【目視】【触手】 給水器具よりの吐水状況が良好か、さびが混じってないか。排水器具よりの排水状況は良好か。【目視】	
9. 湯沸器、コンロ	ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス漏れはないか。【臭気】 ガス管にひびわれなどの劣化はないか。【目視】	
10. 便器、洗面器等	便器、洗面器に著しいき裂その他に損傷がないか。【目視】 洗面カウンターにぐらつきがないか。【触手】	
11. 換気扇、送風機等	使用時に換気扇、送風機が作動し、排気を行っているか。【作動確認】 本体から異音、異常振動、異臭がないか。【聴診】	

### 第8 建物内(空調機械室、エレベーター機械室)

点検部位	チェック内容	チェックポイント
1. 制振装置	制振装置に著しいき裂、変形、腐食、接合部にゆるみがないか。【目視】	
2. 鉄骨造	柱脚部のコンクリートに著しいき裂がないか。【目視】 柱、梁に変形がないか、耐火被覆材にはく離がないか。【目視】	
3. 鉄筋コンクリート造	鉄筋のさび汁が出てないか。柱、梁等のコンクリートに著しいき裂がないか。【目視】 柱、梁に変形がないか。【目視】	
4. 天井、内壁	天井材、内壁、仕上げ材にあばれ、き裂、浮き、はく離がないか。仕上げ材に漏水の痕跡はないか。【目視】【触手】	
5. 床	床仕上げ材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障がないか。摩擦等により滑りやすくなっているか。【目視】【歩行確認】	
6. 照明器具	非常照明が点灯するか。【作動確認】	
7. 排気口、給気口	排気、給気口、ドアーガラリに通気不良の原因となる塵又はその他の障害物がないか。【目視】	

点検部位	チェック内容	チェックポイント
8. ドアー	ドアーの開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。解除又は解除に不具合がないか。【作動確認】【聴診】 ドアーの枠やシーリング材等に腐食、き裂などの劣化がないか。【目視】 外部に面するドアーで、降雨後雨水の浸入又はその痕跡がないか。【目視】	
9. 空調・換気用ダクト	ダクトの保温材がはく離又は濡れていないか。空気の漏れはないか。【聴診】 ダクトに異音、異常振動がないか。支持、固定部にぐらつき、き裂、腐食がないか。【目視】【聴診】【触手】 ダンパーの開閉不良等、作動不良をおこしてないか。【目視】【作動確認】	
11. ダンパー・防火ダンパー	防火ダンパーが閉状態になってないか。接続部のボルト、ナットにゆるみがないか。【目視】【触手】 ケーブルラック、バスダクト及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか。【目視】	
12. ケーブルラック バスダクト	ケーブルラック、バスダクトの接続部のボルト、ナットにゆるみがないか。【目視】【触手】	
13. 冷温水配管、油配管 ガス配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ、当該部分から外部に漏水、油漏れの痕跡がないか。【目視】 保温材がはく離又は濡れていないか。配管に異音、異常振動がないか。【目視】【触手】【聴診】	
14. 給水配管、排水配管	給水配管(給湯配管他)、排水配管から水漏れがないか。保温材が濡れてないか。【目視】【触手】 給水器具よりの吐水状況が良好か、さびが混じってないか。器具より排水状況は良好か。【目視】 本体に損傷、変形、き裂がないか。異音、異臭がないか。【目視】【聴診】【臭気】 本体の固定部にき裂、腐食がないか。アンカーボルトにゆるみがないか。【触手】	
15. 熱源機器	加湿器から十分な噴霧が行われているか。エアフィルターは汚れ等で目詰まりしてないか。【目視】 機器からの異常振動、異音はないか。【目視】【聴診】	
16. 空気調和機、エアコン ファンコイル	機器の固定部にき裂、腐食がないか。アンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】 送風機は正常に作動するか。本体に損傷、変形、亀裂がないか。【作動確認】【目視】 送風機本体から異音、異常振動、異臭がないか。【聴診】【臭気】	
17. 送風機	機器の架台部分にき裂、腐食がないか。固定用又は吊り用のアンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】 排煙機は正常に作動するか。架台部分にき裂、腐食がないか。【作動確認】【目視】 排煙機から異常振動、異音等がないか。モーター部分等に異臭がないか。【目視】【聴診】【臭気】	
18. 排煙機	予備電源での起動、運転が可能か。始動用電池に著しい損傷、変形、腐食がないか。【作動確認】【目視】 本体に損傷、変形、き裂、水漏れがないか。異常振動、異音等がないか。【目視】【聴診】	
18. ポンプ	固定部にき裂、腐食がないか。アンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】	
19. オイルサービスタンク	防油堤内に漏油がないか。タンクに傾きや破損はないか。【目視】	
20. 昇降機	巻上機、ロープ及びガイドレールに変形、損傷、磨耗がないか。【目視】 安全装置の作動不良がないか。【作動確認】	専門業者による点検 専門業者による点検
21. 給水用、空調用タンク	タンクの本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化、又は当該部分からタンクの外部に漏水の痕跡がないか。【目視】 オーバーフロー管からタンク内部の水が流出してないか。架台等の固定ボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】	
22. 自動制御機器	自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で著しい損傷、変形がないか。【目視】 自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で周囲に複写機などの発熱体はないか。【目視】	



第9 建物内(電気室、自家発電機室)

点検部分	チェック内容	チェックポイント
1. 鉄筋コンクリート造	鉄筋のさび汁が出てないか。柱、梁の主要構造部コンクリートに著しい亀裂がないか。【目視】 柱、梁に変形がないか。【目視】	
2. 天井、内壁	天井材、内壁、仕上材にあばれ、亀裂、浮き、はく離がないか。【目視】【触手】 天井材、内壁仕上材等に漏水の痕跡がないか。【目視】	
3. 床	床仕上材の欠損、はく離、浮きなどで歩行等に支障がないか。【目視】 床仕上材の磨耗等により滑りやすくなってないか。【目視】【歩行確認】	
4. 照明器具	非常用照明が点灯するか。【作動確認】	
5. 不活性ガス消火設備	不活性ガス消火設備等ヘッドに著しい傾き、変形、腐食等がないか。【目視】	
6. 分電盤、制御盤	盤類から高温状態、振動、異音、異臭がないか。【目視】【聴診】【臭気】 盤類の内部機器に変色、変形、破損又は、さび等の腐食がないか。【目視】	
7. 排気口、給気口	排気口、給気口、ドアーガラリに通気不良の原因となる塵又はその他の障害物がないか。【目視】 排気口、給気口に割れ等の著しいき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか。【目視】 ドアーの開閉時に著しいがたつき、異音等がないか。施錠又は解除に不具合がないか。【作動確認】【聴診】 外部に面するドアーで、降雨後雨水の浸入又はその痕跡がないか。【目視】	
9. 空調・換気用ダクト	ダクトの保温材がはく離又は濡れていないか。ダクトから空気の漏れはないか。【目視】【触手】【聴診】 ダクトに異音、異常振動がないか。【目視】【聴診】	
10. ダンパー、防火ダンパー	ダンパーの開閉不良等、作動不良をおこなっていないか。【目視】【作動確認】 防火ダンパーが閉状態になっていないか。【目視】	
11. 油配管、ガス配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ、当該部分から外部に漏水、油漏れの痕跡がないか。【目視】 配管から異臭がないか。【臭気】	
12. 自家発電設備	発電設備本体に著しい損傷、変形、腐食がないか。固定部のアンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】 発電設備本体及び燃料槽又は冷却水系統配管に油漏れ、水漏れがないか。【目視】 発電機が起動するか。【作動確認】	
13. 空気調和機、エアコン	加湿器から十分な噴霧が行われているか。エアフィルターは汚れ等で目詰まりしてないか。【目視】 機器からの異常振動、異音等はないか。固定部のアンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【聴診】【触手】	
14. 送風機	送風機は正常に作動するか。送風機本体から異音、異常振動、異臭がないか。【聴診】【臭気】 モーター部分等に異臭がないか。ファンベルトに傷はないか。【臭気】【目視】	
15. オイルサービスタンク	送風機本体の架台部分にき裂、腐食がないか。固定用アンカーボルトにゆるみがないか。【目視】【触手】 防油提内に漏油がないか。オイルタンクに傾きや破損はないか。【目視】	
16. 自動制御機器	自家発電設備用燃料は規定量確保されているか。【目視】 制御機器の室内の温湿度調節器、検出器で著しい損傷、変形がないか。【目視】 制御機器の室内の温湿度調節器、検出器で周囲に複写機などの発熱体はないか。【目視】	

【参考文献】 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物点検マニュアル・同解説」

点検マニュアルチェックシート

別紙

調査日 平成 年 月 日

記入者

施設名

点検部位シート NO	場 所	異常の内容、気づいた点	備 考

・点検部位シートNO : 建物ナンバーと部位ナンバーを記載してください (例 第2-5)  
 ・場 所 : 後日確認し易いよう詳しく記入ください  
 ・異常の内容、気づいた点: 異常の内容を記載してください  
 ・備 考 : 今後の対応等について記入してください