

# 滋賀県県有施設点検マニュアル

平成 27 年 4 月 策定

平成 28 年 6 月 一部改正

平成 29 年 3 月 一部改正

平成 31 年 4 月 一部改正

滋賀県

## 目次

1	本マニュアルについて	1
	(1) 本マニュアルの位置づけ	
	(2) 本マニュアルの目的	
	(3) 本マニュアルの対象施設	
	(4) 本マニュアルの適用	
2	点検の実施方法	2
	(1) 点検対象部位	
	(2) 点検の実施と記録	
	(3) 点検の実施時期	
	(4) 点検に必要なもの	
	(5) 点検にかかる安全上の留意事項	
	(6) 点検が困難な部分等の省略	
	(7) 外部委託による点検や検査が行われる部位の点検	
	(8) 施設の特種な利用のための部位等の点検	
	(9) 施設全般の維持管理を指定管理者により行う施設の点検	
3	不具合への対処	3
4	施設各部位の点検項目とその対処	4
	【A】主に敷地周囲および敷地内で点検を行う部位	4
	A-1 擁壁	
	A-2 門、塀、フェンス	
	A-3 地盤、舗装	
	A-4 側溝、柵、マンホール類、ふた	
	A-5 視覚障害者誘導用ブロック	
	A-6 駐車場、車路（立体駐車場を含む）	
	A-7 植栽	
	A-8 電柱、ポール型外灯、旗ポール、架空配線、その他敷地内設置物	
	【B】主に建築物の外回りで点検を行う部位	8
	B-1 勾配屋根および軒樋	
	B-2 外壁、建築物の”立ち”、外壁周辺地盤	
	B-3 外部建具	
	B-4 軒天	
	B-5 樋、壁付けまたは庇置き設備	
	B-6 玄関ポーチ	
	B-7 屋外設置受変電設備（キュービクル）	
	B-8 受水槽、冷却塔、地上設置の設備および工作物	

【C】主に建築物の屋根や屋上で点検を行う部位	13
C-1 陸屋根	
C-2 庇	
C-3 パラペット、笠木	
C-4 手摺、タラップ、丸環、その他金物類	
C-5 トップライト	
C-6 煙突、看板、避雷針、その他屋根に設置されている工作物	
C-7 高架水槽、太陽光発電、アンテナその他設備機器	
【D】主に建築物の内部で点検を行う部位	16
D-1 躯体	
D-2 玄関、ロビー	
D-3 自動ドア	
D-4 廊下、階段	
D-5 防火戸、防火シャッター、排煙窓	
D-6 バルコニー、屋外階段、避難器具	
D-7 床	
D-8 壁	
D-9 天井	
D-10 建具（戸・窓）	
【E】主に建築物内部の管理部門以外の各室で点検を行う設備	22
E-1 照明器具（非常用照明器具を含む）、誘導灯	
E-2 分電盤等盤類、スイッチ、コンセント、電気配線・配管	
E-3 拡声設備、映像・音響設備	
E-4 空調吹き出し口・吸い込み口、換気扇	
E-5 ファンコイルユニット、個別空調設備の室内機	
E-6 衛生設備機器（洗面器、便器、流し台等）	
E-7 温熱源設備機器（湯沸し器、コンロ等）	
E-8 煙感知器、熱感知器、炎感知器、ガス漏れ検知器	
E-9 散水による消火設備、消火器	
E-10 昇降機設備	
【F】主に建築物内部の管理部門で点検を行う設備	27
F-1 屋内設置受変電設備	
F-2 自家用発電設備	
F-3 直流電源設備、交流無停電電源設備	
F-4 構内交換設備、拡声設備（制御部位）、映像・音響設備（制御部位）	
F-5 熱源機器	
F-6 空気調和機	
F-7 送風機	
F-8 ポンプ（冷温水ポンプ、冷却水ポンプ、給排水ポンプ、消火ポンプ等）	
F-9 ダクト	
F-10 配管、バルブ	
F-11 自動火災報知設備（制御部位）	
F-12 非常用放送設備（制御部位）	
F-13 特殊消火設備	
F-14 昇降機設備（機械室内制御部位）	
【G】主な法定点検等一覧表	32
【注意】【事例】子メーター（電気、水道、ガス等）の有効期間切れ	36

# 1 本マニュアルについて

## (1) 本マニュアルの位置づけ

本マニュアルは、「滋賀県県有施設長寿命化ガイドライン」2(5)に基づき、各県有施設の施設管理担当者(以下、「施設管理担当者」という。)が各所管施設の建築物の構造、設備および敷地において定期的を実施する点検に必要な事項を定めるものです。

## (2) 本マニュアルの目的

県有施設を最大限かつできるだけ長い期間利用するためには、施設管理担当者は、法令に定められた点検\*を行うことはもちろんのこと、日頃から施設の状況を記録するとともに不具合等を記録、早期に発見、把握し、施設それぞれの性能や環境を適切かつ良好に維持管理する必要があります。

このため、専門的な知識や器具を有しなくても、五感、つまり目で見て、音を聞いて、匂いをかいで、時には触れて、異常がないかを感じ取ることによって実施可能な点検方法を示し、施設管理担当者が定期的に点検を実施することにより、不具合の早期発見、早期対応による施設の長寿命化、不具合の拡大防止、事故防止や安全確保、有効利用、無駄なエネルギー消費の防止等を図ることを目的としています。

## (3) 本マニュアルの対象施設

本マニュアルの対象は、インフラ資産(道路施設、河川施設、ダム施設、港湾施設、公園施設、県営住宅、農業水利施設、流域下水道施設等)以外の、一般会計所管施設である建築物および当該建築物に付属する土地および設備(以下、「建築物等」という。)とします。

## (4) 本マニュアルの適用

本マニュアルは、平成27年4月1日から適用します。

なお、建築物等を構成する各部位の仕様、点検方法および対処方法の新規発現や改廃を踏まえながら、随時必要な見直しを行います。

※施設管理における法令遵守の徹底を！

県が事業者として法令に基づいて行うべき主な点検等について32ページ以降にまとめています。しかし、施設によってはこれが全てではありません。

2018年には、店舗や売店等の入居者から料金徴収するために設置している、いわゆる「子メーター」の有効期間超過といった重大な法令違反が多くの施設で判明しました。

当該事案は、計量法の規定では「有効期間を経過したものを使用し、又は使用するために所持してはならない(概要)」とされています。

このように、施設本体のみならず、設備や機器、備品、その他保有しているものなどについて、様々な法令が関係することがあります。施設管理担当者は、施設の運営等に関係する法令や条例等については必ず確認し、遺漏のないよう対応するとともに、指定管理者や受託者にも法令遵守を徹底していただくよう心掛けてください。

☆その他参考 『【参考】法令手続一覧.xlsx』

全庁ライブラリ>100 庁内共有ファイル(組織別)>03 総務部>人事課>コンプライアンス(指針等)>法令に基づいて行うべき届出、報告、点検等確認結果

## 2 点検の実施方法

### (1) 点検対象部位

施設の点検は、5に示す施設各部位について行ってください。

### (2) 点検の実施と記録

施設の点検は、原則として施設管理担当者を含む2名以上で、5に示す点検項目に基づき行ってください。

点検結果は、必要に応じて別紙施設点検チェックシート(以下、「チェックシート」という。)等に記録するとともに点検結果の記録は、修繕や改修工事の計画、長期保全計画の更新や変更の参考資料となるため、建築物が解体されるまで、施設の設計図面等と併せて保存してください。なお、「滋賀県県有施設長寿命化ガイドライン」2(1)に定める長寿命化対象施設については、点検結果の概要を当該施設の長期保全計画(5)施設点検結果記録表に記入してください。

### (3) 点検の実施時期

毎年度点検を実施することとし、多雨となる梅雨の時期より前で、かつ熱源設備や空調機の点検に適する5月中旬から6月上旬の実施を基本とします。

また、地震等の災害発生後は随時点検してください。

### (4) 点検に必要なもの

- 本マニュアル
- チェックシート
- 作業着・軍手
- 筆記用具
- 懐中電灯
- 小さなハンマーまたは直径5～10cm程度の石等硬いもの(外壁の調査のため)
- デジタルカメラ
- 双眼鏡(あれば)
- 外部委託による各種点検結果報告書

### (5) 点検にかかる安全上の留意事項

- 点検時には、周囲の安全の状況を十分確認し、特に高所で点検を行う場合には、転落防止や物品落下にも留意してください。また、着衣にほこりや汚れが付着しますので、作業着や軍手を着用して点検を行ってください。
- 安全に点検できるかどうか判断できない場合は、点検に先立ち専門業者や技術職員に相談してください。

### (6) 点検が困難な部位等の省略

次に示す部分で点検が困難な部位または破壊を伴う部位にあっては、点検を省略してください。ただし、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、不良の

状況を記録し、専門業者や技術職員に相談してください。

- 点検口がないか、あっても容易に出入りできず、かつほかの経路によっても出入りできない天井裏、壁内、床下等にある部位
- 通電されていて点検することが危険である場所にある部位
- 運転を停止しなければ点検できない機器で、停止させることが極めて困難な状況にある部位
- 付近に運転を停止することが極めて困難な状況にある機器があり、点検することが危険である場所にある部位
- 足場のない外壁面、給排気塔、煙突、鉄塔、避雷針など目視や双眼鏡では点検が困難な部位
- 屋外排水設備のます等で水中に没している部位
- 被覆材で覆われている柱、梁などの構造部位
- 地中またはコンクリート等の中に埋設されている部位
- 物理的理由または安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にある部位

#### (7) 外部委託による点検や検査が行われる部位の点検

建築基準法、消防法その他関係法令の規定による点検や検査、その他専門業者への外部委託により点検を行う部位であっても、本マニュアルに基づき点検を行ってください。

ただし、専門業者により点検が行われた項目の点検は不要とし、チェックリストに記載する場合には専門業者による点検結果報告書の内容を記入してください。

なお、委託業務の範囲外となる項目の点検を専門業者点検時に行うと、より有効です。

#### (8) 施設の特異な利用のための部位等の点検

当マニュアルは、一般的な庁舎や学校に有する施設の各部位の点検について定めたものであり、舞台設備、特殊実験・研究関係設備等施設の特異な利用のための部位、その他本マニュアルに記載のない部位については、必要に応じて別途点検してください。

#### (9) 施設全般の維持管理を指定管理者により行う施設の点検

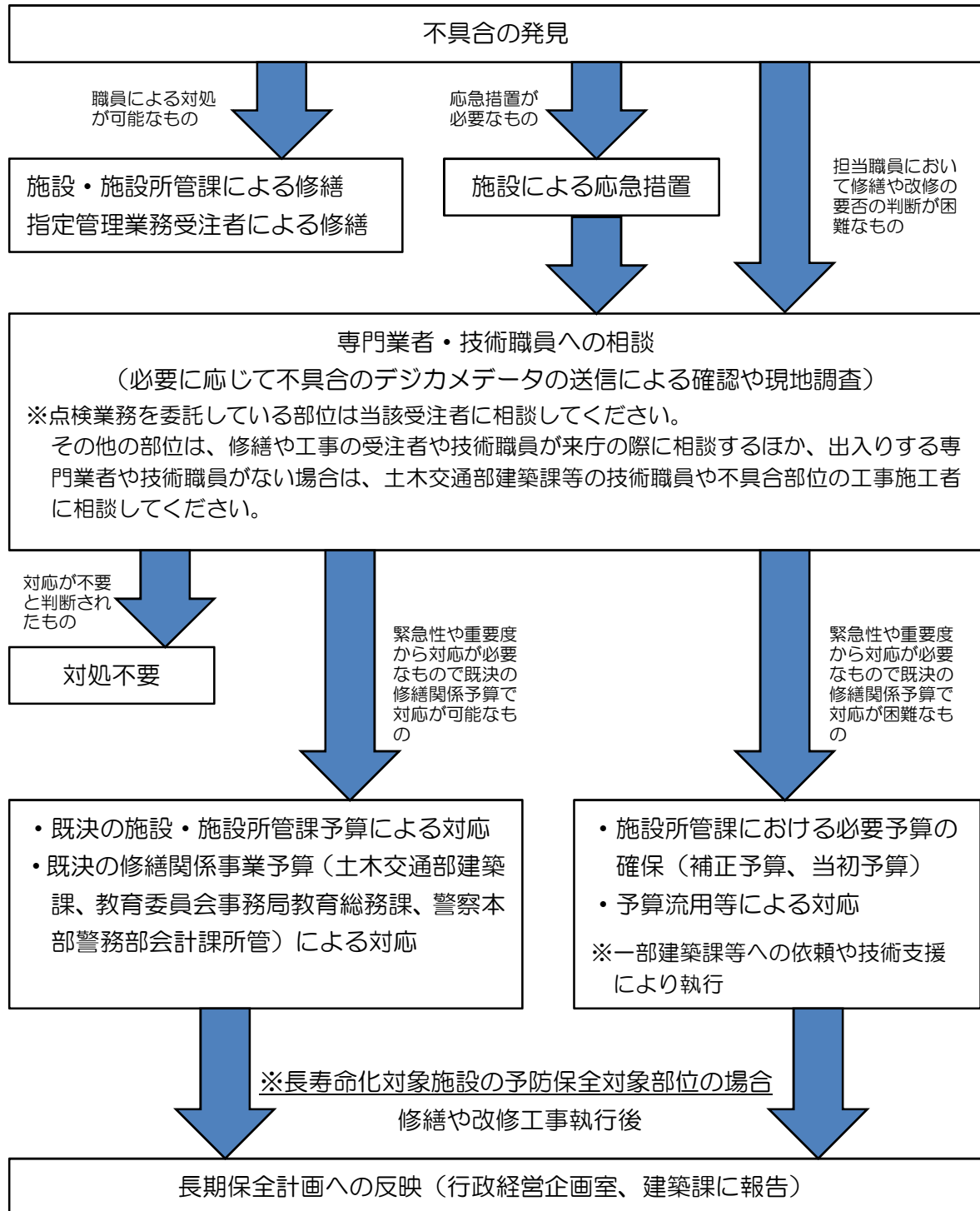
指定管理者制度を導入している施設においては、各種保守点検は指定管理者が管理業務として行いますので、当該施設を所管する所属にあっては、指定管理者に本マニュアルに基づく点検を求め、履行状況について確認してください。

なお、協定上、本マニュアルに示す点検内容と同等以上の点検を行う旨が定められている施設においては、点検において不具合の報告のあった部位や指定管理者により修繕等がされた部位、その他必要な部位について指定管理者立会いの下現地確認を行ってください。

また、指定管理者が行う点検の内容が協定において明記されていない施設にあっては、本マニュアルと同等以上の点検を行うことが妥当と考えられますので、予め指定管理者と協議の上指定管理者が行う点検の内容を決定してください。なお、協議の内容に応じ、必要に応じて変更協定を締結してください。協議のまとまらない施設にあっては、当該施設を所管する所属にて点検を実施してください。

### 3 不具合への対処

点検により発見された不具合については必要な措置を講じる必要がありますが、不具合の内容や程度、施設における重要度、緊急性、修繕にかかる予算規模により対処方法が変わります。基本的な対処方法については、次のとおりです。



## 4 施設各部位の点検項目とその対処

施設管理担当者は、以下のとおり各部位の点検を行います。

なお、不具合が発見された際は、必要に応じてデジタルカメラで撮影し、専門業者や技術職員への相談等による対処を行うとともに、特に危険度が高いと判断される箇所には、立ち入り禁止等事故防止措置を講じてください。

凡例	
「□」	: 点検項目（チェックシートにも記載）
「⇒」	: 不具合がある場合に、施設管理担当者が事故防止の観点で特に応急措置すべき内容または応急措置が可能な内容
「☛」	: 不具合のある場合の、不具合の拡大以外の危険性の内容
— … —	内：用語の解説・点検のポイント

### 【A】 主に敷地周囲および敷地内で点検を行う部位

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| A-1 擁壁                            | A-2 門、塀、フェンス         |
| A-3 地盤、舗装                         | A-4 側溝、柵、マンホール類、ふた   |
| A-5 視覚障害者誘導用ブロック                  | A-6 駐車場、車路（立体駐車場を含む） |
| A-7 植栽                            |                      |
| A-8 電柱、ポール型外灯、旗ポール、架空配線、その他敷地内設置物 |                      |

敷地周囲の各部位は、道路や隣地と接する位置にあり、施設利用者ばかりでなくあらゆる人への安全にも関わる部位です。また、敷地内の各部位は敷地内建築物への安全なアクセスや外部空間利用、美観の形成に関わる部位です。

敷地の周囲および敷地内を歩いて、危険や不具合がないかを点検してください。

#### A-1 擁壁

上部地盤の崩壊防止のため、がけを側面から支える構造物です。



□傾き、はらみ、損傷、著しい亀裂、沈下や隆起がないか。水抜き穴の詰まりがないか。

※はらみとは、面の外方向に凸状に変形が増大し、肉眼でも確認できるようになった状態をいいます。

☛擁壁が崩壊するおそれがあります。

#### A-2 門、塀、フェンス

敷地区分の明確化や不審者の侵入防止のため、施設の外周部に設置される構造物です。



□傾き、ぐらつき、損傷、ゆるみ、著しい亀裂やさび、沈下や隆起がないか。

□門扉の動作は正常か。（作動調査）

⇒必要に応じて注油してください。

☛転倒、事故、不審者の侵入、施設運営の障害発生のおそれがあります。



### A-3 地盤、舗装

施設の敷地の地盤面で、各施設の用途に供するために整地、舗装されています。



- 敷地内の舗装や地盤に、大きな傾き、陥没、隆起、著しい亀裂、舗装仕上材のめくれや損傷がないか。
- 好天続きにもかかわらず水たまりや湿りがある箇所がないか。

☛ 通行人の転倒、埋設されている給排水配管の損傷のおそれがあります。

### A-4 側溝、柵、マンホール類、ふた

敷地内や建築物からの排水、設備配管の接続や点検、清掃等の維持管理のため、敷地内各所に設置されています。



- 側溝や柵の内部に土砂や枯れ葉等の堆積がないか。  
⇒ 堆積物を除去してください。

□側溝や柵に傾き、損傷、著しい亀裂がないか。

- 側溝や柵のふた、マンホール類の喪失、損傷、浮き上がり、がたつき、損傷がないか。(触診や乗って調査)  
⇒ 土砂が詰まるとふたが開けにくくなりますので、軽量なものは年1回開けてみましょう。



☛ 事故、通行人の転倒、排水不良、周辺への溢れ出し、周辺地盤流出、害虫の繁殖のおそれがあります。

### A-5 視覚障害者誘導用ブロック

視覚の障害のある方が施設に安全にアクセスできるよう、敷地の入り口から玄関までに設置されています。



- がたつき、損傷、変退色がないか。(乗って調査)

☛ 通行人の転倒、視覚障害者の利用障害のおそれがあります。

## A-6 駐車場、車路（立体駐車場を含む）

車両の通行や駐車のための区域です。



- 駐車場や車路内舗装面の陥没、損傷がないか。
- 車止めにぐらつきや損傷がないか。（触診調査）
- 車両の衝突による損傷箇所がないか。
- 駐車場内の区画線が見えにくくなっていないか。
- 出入口等にミラーが設置されている場合、見えにくくなっていないか。

⇒清掃をしてください。



- 事故発生、通行人への水はねのおそれがあります。また、衝突箇所によっては構造部位への影響のおそれがあります。

## A-7 植栽

施設の緑化や景観形成のため植栽されています。



- 植栽の傾斜、ぐらつき、折れがないか。また、転倒のおそれがないか。（触診調査）
- 植栽の育成不良、枯れ、病害虫の発生、雑草の生育がないか。

- 事故、施設の美観を損ねるおそれがあります。

## A-8 電柱、ポール型外灯、旗ポール、架空配線、その他敷地内設置物

施設の敷地内に、各施設の用途に供するために設置されています。



- 本体（特に柱脚）や基礎にぐらつき、傾き、曲がり、損傷、著しい亀裂、著しいさびがないか。（触診調査）
- 照明器具その他機器のずれ、損傷、作動不良（点消灯の時間のずれを含む）、異音がないか。
- 架空配線の垂れ下がり、樹木の接触がないか。

- 事故、通行人の転倒、落下、施設運営上の障害発生のおそれがあります。

## 【B】主に建築物の外回りで点検を行う部位

建築物の外回り、特に屋根や外壁等は、雨や風を防ぐという基本的な性能に加え、建築物の構造体の老朽化の抑制や「施設の顔」としての役割を持つ部位でもあります。また、防犯や建築物の安全性、施設全体の運営にかかわる部位もあります。

このため、雨もれ等の不具合が発生してからではなく、点検による不具合箇所の早期発見や劣化状況の把握が重要です。高い位置などは目視での点検が困難ですが、必要に応じて建築物内部の窓やバルコニーから、あるいは双眼鏡の使用による点検や他の建築物の安全な高所から点検してください。

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| B-1 勾配屋根および軒樋             | B-2 外壁、建築物の”立ち”、外壁周辺地盤 |
| B-3 外部建具                  | B-4 軒天                 |
| B-5 樋、壁付けまたは庇置き設備         | B-6 玄関ポーチ              |
| B-7 屋外設置受変電設備(キュービクル)     |                        |
| B-8 受水槽、冷却塔、地上設置の設備および工作物 |                        |

### B-1 勾配屋根および軒樋<sup>のきとい</sup>

屋根には、建物を風、雨、日射などから守る大切な役割があります。その形状は、大別して、金属や瓦、スレートなど防水層以外で仕上げられた勾配屋根と陸屋根<sup>りく(ろく)やね</sup>（防水層で仕上げられたほぼ平坦な屋根）があります。（陸屋根はC-1参照）また、勾配屋根の軒先には軒樋が設けられています。



#### 【金属製屋根の場合】

□はがれ、浮き、損傷、変形、著しいさびがないか。 unnecessary things are not placed.

⇒ unnecessary things are removed.

□ dust is not on the hand when touched. (touch diagnosis)

※ check all four directions (east, west, south, north) at about 1 section, with a cloth or finger.

※ if white powder is attached, repainting is required.



#### 【瓦、スレート等屋根の場合】

□ flying, slipping, damage, discoloration.

☛ accident, rain leak risk.

#### 【軒樋】

□ dry leaves, soil, etc. are not accumulated. weeds, etc. are not growing. no water leakage.

⇒ if close to safety, clean.

☛ damage to exterior or eaves (B-4 reference) or leakage to interior.

## B-2 外壁、建築物の”立ち”、外壁周辺地盤

外壁には、屋根と同様に建物を風、雨、日射などから守る大切な役割があります。建築物全体が傾いていないか、外壁の地盤面周辺も併せて点検してください。



【塗装（吹付）、タイル、石の仕上げの場合】

□仕上材またはコンクリートのはく落、欠損、はらみ、著しい亀裂、さび汁、白華がないか。

※白華とは、雨もれ等により侵入した水が外壁や構造躯体の“浮き”や著しい亀裂部分に浸入し、コンクリートやモルタルの成分を中性化させて表面に析出したものをいいます。

⇒落下のおそれのある箇所やはらみのある箇所下部周辺は立入禁止措置を講じてください。

□“浮き”がないか。（打診調査）

※浮きとは、外壁の仕上材と躯体との間にできる空隙をいいます。

※打診は、小さなハンマーまたは直径5～10cm程度の石等硬いもので、手の届く範囲内を、なでるようにまたは50cm平方に1箇所軽くたたくことで行います。

※打診時に、“カン”というような甲高い音ならば問題ありませんが、“ポコッ”というような鈍い音ならば“浮き”があると判断します。

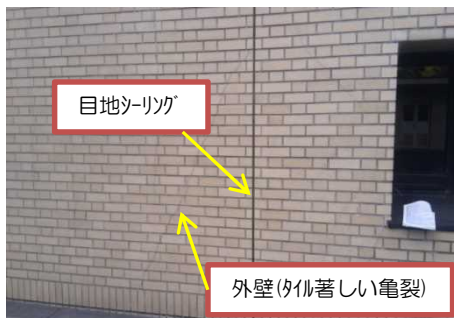
※改修工事の履歴がある場合、改修工事からの経過期間や改修工事の範囲や内容によっては鈍い音でも問題ないと判断できますので改修工事図面を用意し技術職員に確認してください。

⇒数mの範囲におよぶ場合や“浮き”の範囲にはく落、欠損、はらみ、著しい亀裂、白華がある場合、その下部周辺は立入禁止措置を講じてください。

□目地シーリングの著しい亀裂、硬化、外れがないか。（触診調査）

※シーリングとは、水密性・気密性を目的として目地や隙間などに充てんする材料で、コーキングともいいます。

※条件の厳しい南側の日当たりのよい場所を1箇所程度、押してみましょう。弾力性があれば問題ありません。



【塗装（吹付）仕上げの場合】

□こすっても粉が手につかないか。（触診調査。調査方法はB-1参照）

【金属パネル、その他パネル類仕上げの場合】

□はがれ、めくれ、損傷、変形、膨れ、著しいさび、変色がないか。

☛外壁仕上材の落下、雨もれのおそれがあります。

【建築物の“立ち”、外壁周辺地盤】

□建築物全体の傾斜や変形がないか。

□外壁周辺地盤に著しい亀裂、地盤の沈下がないか。

☛広範囲な地盤沈下の進行、通行人の転倒のおそれがあります。



### B-3 外部建具

外部建具とは、外部に面した戸や窓をいいます。施設への出入り、採光、換気といった、人や快適な室内環境のために外部環境を招き入れる一方、外壁や屋根と同様に風雨や火災、騒音などの悪い外部環境を遮断するという役割があります。



#### 【戸、窓の場合】

□建具本体や枠、付属部品にぐらつき、損傷、著しいさびがないか。塗装仕上の場合、こすっても粉が手につかないか。（触診調査。調査方法はB-1参照）

※日当たりのよい場所を数箇所程度、布や指でこすってみましょう。（B-7の写真参照）

□ガラスや網戸の損傷、ガラス留め材の外れ、損傷、硬化がないか。網入りガラスの場合、鉄線の著しいさびがないか。

※ガラス留め材は、日当たりのよい場所を数箇所程度、押しってみましょう。弾力性があれば問題ありません。

※損傷したガラスの交換の際は、既存と同じ仕様のものでしてください。異なる仕様のものですることにより建築基準法等関係法令に適合しなかったり、損傷しやすくなるおそれがあります。

□建具本体や付属部品のぐらつきや作動不良がないか。（作動調査）

□枠周囲のシーリング材に著しい亀裂や硬化がないか。（触診調査）

※日当たりのよい場所を数箇所程度、押しってみましょう。弾力性があれば問題ありません。

#### 【シャッターの場合】

□シャッター本体やガイドレールに著しいさびや腐食がないか。こすっても粉が手につかないか。（触診調査。調査方法はB-1参照）

□シャッター本体や付属部品のぐらつきや作動不良がないか。（作動調査）

■事故、雨もれ、施設運営上の支障のおそれがあります。

## B-4 <sup>のきてん</sup> 軒天

軒天とは、軒または庇<sup>ひさし</sup>の見上げ面(下面)の部位です。不具合の発生は、主に上面である軒や庇の損傷や防水の劣化によるもので、軒天のみの補修では根本的な改善には至りません。



【塗装、コンクリート仕上げの場合】  
 下地コンクリートのはく落、欠損、著しい亀裂、さび汁、白華がないか。  
 ⇒はく落や欠損のある箇所下部周辺は、立入禁止措置を講じてください。

【金属パネル、ボード張り仕上げの場合】  
 はがれ、変形、腐食がないか。

☛部材の落下、雨もれのおそれがあります。

## B-5 <sup>たてとい</sup> 縦樋、壁付けまたは庇置き設備

縦樋とは、軒樋またはルーフトレーン(C-1参照)に流入した雨水を建築物周りの側溝に排水するために外壁面に設置する配管をいいます。また、壁付けまたは庇置き設備には、配電盤、照明器具、空調室外機、時計、排気口、給気口、設備配管等があります。



縦樋および支持金物のぐらつき、損傷がないか。詰まりがないか。(触診調査)

壁付けまたは庇置き設備類のぐらつき、損傷、作動不良、異音、異臭がないか。(触診調査)

固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)

支持部分の著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。

☛落下、配管内流体の漏れ、雨水の飛沫による外壁の汚損のおそれがあります。

## B-6 玄関ポーチ

玄関ポーチとは、玄関前の壁から突き出た庇のある外部空間をいいます。

部位別の点検項目は次のとおりですが、床や天井の仕様によっては、A-3, A-5, A-6, B-4に準じて点検してください。



床に沈下、隆起、傾斜、仕上材の損傷がないか。

通路やスロープの手摺のぐらつき、損傷、変形、著しいさびがないか。(触診調査)

天井仕上材料のはがれ、損傷、漏水痕、さび汁、白華がないか。

☛事故、通行人の転倒、天井仕上材料の落下、雨もれ、のおそれがあります。

## B-7 屋外設置受変電設備（キュービクル）

施設内各機器の電気は、施設の規模が小さい場合は、電力会社から低圧で電気の供給を受けてそのまま使用しますが、規模が大きい場合は電気の使用量も大きくなることから、いったん高圧で供給を受け、低圧の電気に変換してから使用します。そのための設備が受変電設備で、屋外または屋内の電気室に設置されています。（屋内型はF-1参照）

誤って内部に触れると感電のおそれがあり、施設管理担当者による点検は、外観のみ行います。



キュービクル



こすって白い粉が付着すれば塗装が劣化

- 扉、周囲のフェンスが施錠されているか。（触診調査）
- 屋根、外壁および扉に、損傷、変形、著しいさびがないか。こすっても粉が手につかないか。（触診調査）

※日当たりのよい場所を数箇所程度、布や指でこすってみましょう。

- 内部からの漏水または著しいさび水流出跡がないか。
- 異音、異臭、異常振動がないか。
- 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。（触診調査）
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- ☛事故、停電、本体の損傷のおそれがあります。

## B-8 受水槽、冷却塔、地上設置の設備および工作物

上水道からの給水方式には直結方式と受水槽方式があり、受水槽方式の給水用タンクのうち、地上に置くものを受水槽、建物の屋上に置くものを高架水槽といいます。いずれも水道水を一時貯めておく設備です。（高架水槽はC-7参照）

冷却塔とは、熱源機器で使用されて温度上昇した冷却水を冷却するための設備です。

地上設置の設備および工作物とは、空調の室外機等地上に設置された設備や工作物です。



受水槽



冷却塔

- 損傷や変形、作動不良、異音、異臭、異常振動がないか。
- 異物、動物の侵入がないか。
- 本体や配管からの漏水がないか。水槽周辺の土が濡れていないか。
- 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。（触診調査）
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- フェンスに損傷、変形がないか。
- ☛故障、事故、無駄なエネルギー消費、要求性能を満足しないおそれがあります。

【受水槽の場合】

- 点検口の蓋が施錠されているか。
- ☛異物の投入、動物の侵入のおそれがあります。



## 【C】主に建築物の屋根や屋上で点検を行う部位

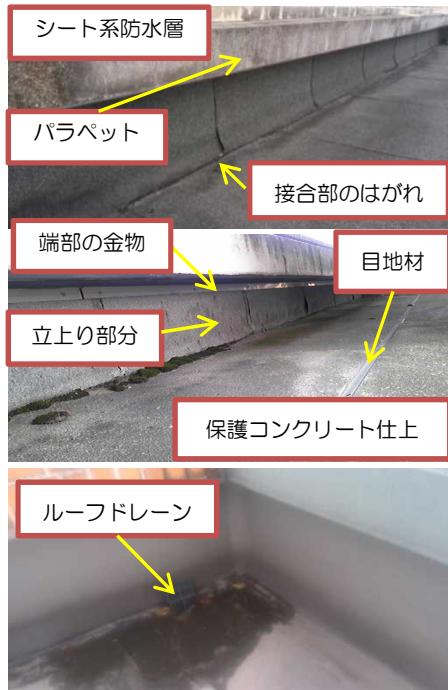
屋根や屋上には、建築物の構造体の老朽化の抑制や「施設の顔」としての役割を持つ屋根のほか、建築物の安全性や快適性、施設全体の運営にかかわる部位もあります。屋根面や屋上に上がる機会がめったにありませんが、構造体の耐久性確保や設置物の落下防止の観点で、点検の重要性が高い部位と言えます。

点検にあたっては、柵のない箇所での転落、敷設配管等による通行時の転倒、風による所有物の飛散に留意するとともに、防水層が露出している場合、損傷防止のため、できるだけ靴底の軟らかな靴(スニーカーなど)を履いて点検してください。

C-1 陸屋根	C-2 庇
C-3 パラペット、笠木	C-4 手摺、タラップ、丸環、その他金物類
C-5 トップライト	C-6 煙突、看板、避雷針、その他屋根に設置されている工作物
C-7 高架水槽、太陽光発電、アンテナその他設備機器	

### C-1 りく(ろく)やね 陸屋根

屋根の役割はB-1のとおりですが、陸屋根の場合、通常は防水層が露出しているものまたは防水層の保護用にコンクリートを施したものがあります。コンクリート等の構造体自体には防水性がないので屋根面に防水仕上げを施しています。



□シート系の防水層（1 m幅のシートが端部で重ねて張られているもの）の場合、損傷やシート接合部のはがれ、著しい浮きがないか。また、立上り部分端部の金物が外れていないか。

□保護コンクリートで仕上げられている防水層の場合、著しい亀裂、目地材の損傷や浮きあがりがないか。

□塗装系の防水層（防水層の継目が不明確なもの）の場合、損傷や下地の露出、ふくれ、変退色がないか。

□防水面およびルーフドレーン（防水層に降った雨水を樋に排水する部分）周囲に土砂や枯れ葉等がたい積、または雑草が繁茂していないか。

⇒堆積物を除去してください。

□ルーフドレーンの詰まり、ずれ、損傷がないか。

⇒つまりの原因物質の除去やずれの解消をしてください。

☛雨もれ、排水不良のおそれがあります。

### C-2 庇

開口部上部に外壁面から水平方向に設ける小さな屋根状の部位で、雨除けおよび雨水による外壁汚損防止の役割を持っています。



□土砂や枯れ葉等のたい積、雑草の繁茂がないか。

⇒堆積物を除去してください。

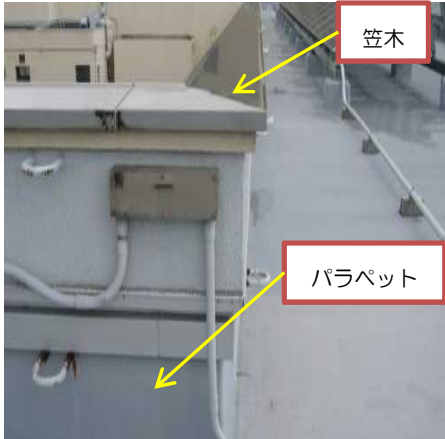
□コンクリートの落下、損傷、著しい亀裂、防水層の劣化がないか。

☛部材の落下のおそれがあります。



### C-3 パラペット、<sup>かさぎ</sup>笠木

パラペットとは陸屋根の外周部に設ける低い手摺壁、笠木とはパラペットや手すりの上端に取り付ける部位です。防水層をパラペットまで立ち上げることにより、防水工事の施工のしにくい部分における雨もれのリスクを抑制するとともに、笠木によりパラペットに著しい亀裂が発生しても、雨水がパラペット内部や建築物内部に侵入しないようしています。



【パラペットのコンクリート部分】

□コンクリートのはく落、欠損、はらみ、著しい亀裂、さび汁、白華がないか。

【パラペットの防水層部分】

□防水層の損傷やシート接合部のはがれ、浮きがないか。

【笠木部分】

□金属製の場合、脱落のおそれ、変形がないか。

□コンクリートやタイル製の場合、防水層等の保護層に損傷、著しい亀裂や浮きがないか。

☛部材の落下、雨もれのおそれがあります。

### C-4 手摺、タラップ、丸環、その他金物類

陸屋根や突出した壁、パラペット等には、建築物の安全性確保、運営および維持管理に必要な各種金物類が設置されています。作業時の安全性確保のため、点検してください。



※タラップとは、建物の屋上や屋根に昇降したり、特殊な場所に設けられたメンテナンススペースへの出入りに設置される、壁面等に固定された「はしご」のことです。  
※丸環とは、外壁や窓の清掃を行う際に、命綱として利用するロープを結び付けるためにパラペットに設置されたロープ固定金物のことです。

□ぐらつきや損傷、変形、著しいさびがないか。(触診調査)

□躯体への取付け部分周辺コンクリートの著しい亀裂、浮き、さび汁がないか。

☛事故のおそれがあります。



### C-5 トップライト

屋根面に設置された建具で、建築物の奥まった空間に自然光を届ける役割を持っています。上部への侵入による転落事故が散見され、特に管理上の注意が必要な部位です。



□ガラスやパネルの割れ、傷がないか。

□シーリングの割れ、硬化等の劣化、漏水跡がないか。(触診調査)

□人が乗った跡がないか。

⇒上部への立入りを厳に禁止する措置を講じてください。

☛落下事故、雨もれのおそれがあります。

## C-6 煙突、看板、避雷針、その他屋根に設置されている工作物

屋根に設置されている工作物は、出入りの少ない屋根に設置されているうえ、専門業者による点検がされる部位でもなく、不具合発生の影響が建物内部に現れないことから、不具合の発見が遅れがちです。しかし、気象的要因による影響をまともに受けるため劣化の進行が速く、部材の落下による重大な事故のおそれもあることから、点検してください。



- 全体の傾き、部材の滅失、ぐらつき、欠損、ふくれ、はく離、変形、著しいさびがないか。(触診調査)
  - 支持部材や接合部の著しい亀裂、変形、著しいさび、外れやゆるみがないか。(触診調査)
  - 支持部材基礎部分の著しい亀裂、損傷、著しいさびがないか。
- ☛ 落下や事故のおそれがあります。

## C-7 高架水槽、太陽光発電、アンテナその他設備機器

高架水槽は、上水道からの水道水を一時的に貯めておく設備で、建物の屋上に置くものがあります。その他太陽光発電設備、アンテナ設備、その他建築物の屋根や屋上に設置されることが多い設備の点検項目は次のとおりです。



- 本体の転倒、飛散、傾き、損傷、変形、塗装の劣化、著しいさび、漏水痕がないか。
  - 機器・支持部材・基礎間の接合部の外れやゆるみ、損傷、著しい亀裂、変形、塗装の劣化、著しいさびがないか。(触診調査)
  - 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)
  - 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
  - 接続する機器や配線・配管の断裂、固定不良、損傷、漏水、塗装の劣化、著しいさびがないか。(触診調査)
- ☛ 故障、落下のおそれがあります。

### 【高架水槽の場合】

- 点検口の蓋が施錠されているか。
- ☛ 異物の投入、動物の侵入のおそれがあります。

## 【D】主に建築物の内部で点検を行う部位

建築物内部には、建築物を支える構造部分、廊下や階段等施設利用者や職員、物品の動線となる共用部分、施設の主たる用途として施設利用者や職員が利用する各室の部分があります。構造部分の各部位が重要であることは言うまでもなく、共用部分は非常時には避難経路になり、各室は施設の機能そのものであることから、施設利用者や職員が安全、安心、快適に施設を利用することができ、かつその果たすべき機能が長期にわたり最大限に発揮されるよう点検してください。

D-1 躯体	D-2 玄関、ロビー
D-3 自動ドア	D-4 廊下、階段
D-5 防火戸、防火シャッター、排煙窓	
D-6 バルコニー、屋外階段、避難器具	
D-7 床	D-8 壁
D-9 天井	D-10 建具（戸・窓）

### D-1 <sup>くたい</sup> 躯体

躯体とは、柱、梁、耐力壁、筋かい等斜材、床等は、建築物に作用するさまざまな力を支える構造部分であり、重要な部位です。一般的に内装材等に覆われ確認しにくいですが、不具合の発生状況を把握する必要がありますので、内装材や塗装を破壊しない範囲で点検してください。



#### 【鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造】

※鉄筋コンクリート造とは、建築物の構造部分の材料を鉄筋とコンクリートを一体化させたものとした構造で、一般的に「RC造」といわれています。鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造の芯部に鉄骨を内蔵した構造で、一般的に「SRC造」といわれています。

□コンクリートに著しい亀裂、はく落、欠損、白華、鉄筋の著しいさびやさび汁がないか。

●躯体部分にまで著しい亀裂がある場合は、所定の強度が得られないおそれがあります。



#### 【鉄骨造】

※鉄骨造とは、建築物の構造部分の材料を鉄骨とした構造です。略して「S造」ということもあります。

□部材に変形、著しいさびがないか。

□柱脚部のコンクリートに著しい亀裂がないか。

□部材接合部分のボルトの緩みがないか。（触診調査）

□耐火被覆材にはく離がないか。

※耐火被覆材とは、火災時等の熱による部材の耐力の低下を防止するため、柱や梁等部位を覆うものをいいます。

●所定の強度が得られないおそれがあります。



### 【木造】

※木造とは、建築物の構造部材を木材とした構造です。「W造」と表記することがあります。

- 著しい腐朽、蟻害、割れ、反り、ねじれ等変形がないか。
- 部材間の取付金物の外れ、ゆるみ、変形、著しいさびがないか。(触診調査)
- ☛所定の強度が得られないおそれがあります。

### 【補強コンクリートブロック造】

※補強コンクリートブロック造とは、空隙のあるコンクリートブロックを鉄筋で補強して積み上げたものを耐力壁とした構造です。略して「CB造」と表記することがあります。

- コンクリートブロックに欠損、著しい亀裂がないか。鉄筋のさび汁が出ていないか。
- ☛構造耐力の低下のおそれがあります。

### D-2 玄関、ロビー

建築物への出入口となる部位です。



- 靴ふきマットや自動扉のマット等床検知部の浮きあがり、変形、損傷がないか。
- 手摺にぐらつき、損傷、変形がないか。(5m程度おきに触診調査)
- 視覚障害者誘導用ブロック等に、ぐらつき、損傷、はく離または変退色がないか。(乗って調査)
- ☛事故、転倒のおそれがあります。

### D-3 自動ドア

人の接近を感知し、自動的に開放する扉です。日常の利用に伴い不具合が発生します。



- 扉や枠に損傷、変形、亀裂、著しいさび、ねじのゆるみがないか。
- 扉の開閉機能に障害がないか。(作動調査)
- レールに土砂やごみがたまっていないか。  
⇒堆積物を除去してください。
- ☛扉の開閉不良や施設利用の障害発生のおそれがあります。



## D-4 廊下、階段

玄関やロビーから各室までの動線となる部位です。



- 視覚障害者誘導用ブロック等に、ぐらつき、欠損、はく離または変退色がないか。(乗って調査)
- エキスパンションジョイントカバー部材にすれや浮き上がりがないか。(乗って調査)

※エキスパンションジョイントカバーとは、建築物の既存部分に対して増築を行う場合などの接続部分に雨水や異物の侵入、転倒防止を目的に設置するものをいいます。

- 階段の滑り止めの浮き、損傷、変形がないか。(乗って調査)
- 手摺や支柱に、ぐらつき、著しい損傷や変形、ささくれがないか。(5m程度おきに触診調査)
- 避難通路となる部分に物品の設置がないか。  
⇒撤去してください。

●事故、転倒、避難の障害発生のおそれがあります。

## D-5 防火戸、防火シャッター、排煙窓

防火戸や防火シャッターは、火災の延焼防止のために建築物を区画することを、排煙窓は、火災により発生する煙が建築物内に充満しないよう屋外に排出することを目的に設置されている部位です。

防火戸や防火シャッターは、火災の感知により自動的に閉鎖しますが、排煙窓の多くは手動操作設備の操作により開放します。建築基準法による点検の義務がない施設については、施設管理担当者にて適法性を確認する必要がありますので注意が必要です。

施設によっては、防火戸を作動させると異常信号を発することがありますので、混乱を避けるため信号を受信する室にいる方に、点検を行う旨連絡しておきましょう。



- 本体および枠、シャッター格納部分やガイドレール等に損傷、変形、著しいさびがないか。
- 排煙窓の手動操作設備に損傷、変形がないか。
- 本体や手動操作設備の作動の障害となる金具類の取付けや物品の設置がないか。(避難口の屋外を含む)

※常時閉鎖式防火戸(平常時も閉じていて、開けて手をはなすと自動的に閉じる扉)を、くさび等のかませもので強制的に開放したりすると、防火戸の役割を果たせず、火災の拡大の原因となります。

⇒撤去してください。

- 作動状態は良好か。開閉時の異音や床への引きずり、ワイヤーの絡まりがないか。(作動調査)

●非常時の避難に支障をきたすおそれがあります。

## D-6 バルコニー、屋外階段、避難器具

バルコニーとは、外壁面から突き出した、壁や屋根はないものの室内的用途として利用できる部位です。屋外階段や避難器具は、火災等災害発生時の2方向避難のために設置されている部位です。避難器具はバルコニーや廊下の突き当たりに設置されていることが多いです。



### 【金属製の屋外階段や手摺の部分】

□手摺や支柱のぐらつき、損傷、変形、著しい亀裂、著しいさびがないか。(5m程度おきに触診調査)

□塗装のはがれがないか。こすっても粉が手につかないか。(触診調査)

□躯体への取付け部分に著しい亀裂がないか。

☛事故や通行人の転倒、雨もれのおそれがあります。

### 【コンクリート等金属製以外の屋外階段や手摺の部分】

□床が、C-1の点検項目による異常がないか。

□外壁が、B-2の点検項目による異常がないか。(打診調査)

□見上げ面が、B-4の点検項目による異常がないか。

□仕上材またはコンクリートのはく落、欠損、はらみ、著しい亀裂や浮き、さび汁、白華がないか。

⇒落下のおそれのある箇所下部周辺は立入禁止措置を講じてください。

□階段の滑り止めの浮き、損傷、変形、滅失がないか。(乗って調査)

☛事故や通行人の転倒、雨もれのおそれがあります。

### 【建築基準法上の避難経路であるバルコニー・避難器具】

□避難時に支障となる物品が置かれていないか。

□バルコニー間仕切壁の材料が法律で定められた構造のものか。

※適法なものは、間仕切壁自体に「避難の際はここを破って避難できます」や「避難のためこの付近には物を置かないでください」などの表示がされています。

⇒損傷等による修繕の際は、当初と同様の仕様のもを設置してください。

□避難ハッチが開閉できるか。(触診調査)

□避難器具が使用できる状態か。

☛非常時の避難に支障をきたすおそれがあります。

## D-7 床

建築空間の下側にあり、人が乗ったり物を置いたりする部位です。



- 床仕上材の欠損、はく離、浮き、がたつき、摩耗、床下点検口の浮き上がりやがたつきがないか。(触診調査)
- 著しい亀裂、傾き、通行時に異常な振動がないか。
- 床下点検口が開閉できるか。(作動調査)

☛ 通行人の転倒、構造体の不具合、非常時の対応の遅れのおそれがあります。

## D-8 壁

建築空間の側面にあり、室ごとに空間を区画する部位です。



- 仕上材の落下、損傷、著しい亀裂やずれ、しみ等雨もれ跡、はく離がないか。
- 点検口、照明器具、空調機器、防災機器、その他壁に設置された機器類の固定不良、変形、著しいずれがないか。(触診調査)

☛ 仕上材や機器類の落下、塗膜剥離のおそれがあります。

## D-9 天井

建築空間の上側にあり、室ごとに空間を区画する部位です。配管や電線、設備機器を収める役割があります。



- 仕上材の落下、損傷、著しい亀裂やずれがないか。
- しみ等雨もれ跡がないか。

※ 屋根や樋からの雨もれ、設備機器や配管からの水漏れ、結露等の原因が考えられます。



- 防煙垂れ壁、天井点検口、懸垂物、その他天井に設置された器具類の固定不良、傾き、損傷、著しいさびがないか。

- 天井点検口下部に物品が置かれていないか。

☛ 仕上材や機器類の落下、点検時に出入りの支障になります。雨もれの場合は、建築物の構造部分の劣化、設備の機能低下のおそれがあります。

## D-10 建具（戸・窓）

室を区画し、室への人や物の出入り、採光や通気の確保のために随時開放する部位です。



□建具本体、枠および取り付け金具(取手、錠、蝶番、ヒンジ、ドアクローザー等)に滅失や損傷、変形やねじのゆるみがないか。(触診調査)

□窓ガラスに著しい亀裂その他の損傷がないか。網入りガラスの場合、鉄線の著しいさび等がないか。

□窓やドアの開閉時にがたつき、異音、作動不良がないか。施解錠できるか。(作動調査)

☛施設運営上の支障発生のおそれがあります。



## 【E】主に建築物内部の管理部門以外の各室で点検を行う設備

建築物の室内は、最も施設利用者が長く滞在する場所です。施設利用者や職員が安全、安心、快適に施設を利用でき、かつ室の機能が最大限に発揮されるよう点検してください。

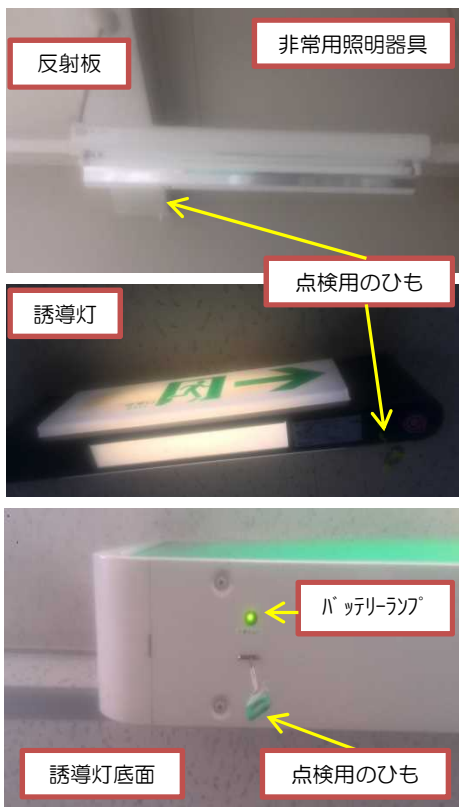
- E-1 照明器具（非常用照明器具を含む）、誘導灯
- E-2 分電盤等盤類、スイッチ、コンセント、電気配線・配管
- E-3 拡声設備、映像・音響設備
- E-4 空調吹き出し口・吸い込み口、換気扇
- E-5 ファンコイルユニット、個別空調設備の室内機
- E-6 衛生設備機器（洗面器、便器、流し台等）
- E-7 温熱源設備機器（湯沸し器、コンロ等）
- E-8 煙感知器、熱感知器、炎感知器、ガス漏れ検知器
- E-9 散水による消火設備、消火器
- E-10 昇降機設備

### E-1 照明器具（非常用照明器具を含む）、誘導灯

照明器具には、通常の照明器具と、災害等の停電発生時に廊下や階段等の避難経路を照らして施設利用者が安全に避難できるよう設置された非常用照明器具があります。また、出口や避難経路の案内を目的とした誘導灯もあります。

非常用照明器具は建築基準法の、誘導灯は消防法の規定により設置が定められた設備で、一般の照明器具とは異なり、停電発生後一定時間の照度が要求されています。非常用と一般の器具との違いは、直流電源設備から電力が供給されている場合は区別が付きませんが、バッテリーが内蔵されたタイプは、点検用のひもが垂れ下がっているのが容易に区別できます。

誘導灯および一定の用途や規模以上の施設の非常用照明器具の点検は、法定点検が必要です。法定点検の義務がない施設の非常用照明器具については、専門業者等による点検が行われていない場合、施設管理担当者にて適法性を確認する必要があります。



- ぐらつき、傾き、損傷、変形がないか。（触診調査）
- スwitchを入れて正常に点灯するか。異音や異臭がないか。（作動調査）

⇒修繕まで球を外すか点灯しないようにしてください。

- ロッカーなどの障害物に隠れていないか。
  - 球や反射板に汚れが付着していないか。
- ⇒清掃をしてください。

#### 【非常用照明器具・誘導灯（バッテリー内蔵タイプ）】

- バッテリーが機能しているか。

※手の届く範囲の器具の場合、点検用のひもを引いてみましょう。引いたとき点灯しない場合はバッテリーの交換が必要です。

※手の届かない器具の場合、バッテリーランプの点灯状況を確認します。判定方法は次のとおりです。

器具製造時期	バッテリーランプの色	ランプの点灯状況	
		点灯	消灯
昭和 60 年以前	赤	異常あり	正常
昭和 60 年以降	緑	正常	異常あり

⇒球やバッテリーを交換してください。

●器具損傷、落下、照度の低下、非常時の避難や施設運営の支障発生のおそれがあります。

## E-2 分電盤等盤類、スイッチ、コンセント、電気配線・配管

分電盤等の電気関係の盤類は、受変電設備等から送られた電気を建物内の照明やコンセント等に分配したり、配線どうしを接続するための部位です。スイッチ、コンセント、電気配線・配管は、盤類から作動する設備や機器までの電気の送電にかかる部位です。

施設管理担当者による点検は、原則として外観からのみ行うこととし、盤類の内部的な不具合がある場合は、1枚目の扉を開いた状態で確認できるまでの範囲とし、2枚目の扉は感電のおそれがあるので開放しないでください。



□ぐらつき、著しい損傷、変形、水の浸入やその痕跡がないか。盤類が施錠されているか。(作動調査)

□異音、異臭、異常振動、発熱がないか。

□盤類の前に物を置いていないか。

□コンセント周辺に、ほこりがたまっていないか。

※特に書架の裏や机の下などのほこりのたまりやすい場所や湿気の多い洗面所、湯沸かしなどのプラグは要注意です。

⇒時々プラグを抜いて、ほこりを拭き取りましょう。

□コンセントや延長コードが、たこ足配線になっていないか。

※一般的に、複数の差込み口があっても同時に使用できる電気容量は合計1,500ワットまでです。

□アースが必要な機器に、アースが接続されているか。

●関係する電気回路全体の停電、事故、誤作動、火災、落下のおそれがあります。

## E-3 拡声設備、映像・音響設備

拡声設備は、自動火災報知設備受信盤に設置された非常放送設備や拡声主設備から各室への音声放送を行う部位です。また、映像・音響設備は、管理部門と各室または各室間での映像や音響の通信を行う部位で、テレビモニター設備、音声誘導設備、インターホン設備、トイレ等呼び出し設備、監視カメラ設備等があります。



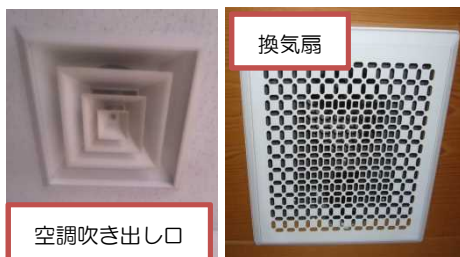
□設備本体および支持金物にぐらつき、傾き、損傷、著しいさびがないか。(触診調査)

□正常に作動するか。画像の乱れや雑音がないか。(作動調査)

●落下、利用者の避難への支障発生、要求性能を満足しないおそれがあります。

#### E-4 空調吹き出し口・吸い込み口、換気扇

中央空調方式による空調設備の場合、機械室等に設けた熱源設備や空気調和器からダクトを通して各室に調整された空気が、各室に設置された吹き出し口や吸い込み口部分から供給または還気されます。換気扇は、室内の空気の停滞や湿気の滞留を防止し、新鮮な空気を取り入れるための部位です。



- 傾き、損傷、著しいさびがないか。(触診調査)
- 空気の吹き出しや吸い込みがあるか。(作動調査)
- ほこりが著しく付着していないか。下部に物が置かれていないか。

⇒清掃してください。

☛ 必要な室内環境を満足しないおそれがあります。

#### E-5 ファンコイルユニット、個別空調設備の室内機

ファンコイルユニットは、機械室にある熱源機器（ボイラー）によって作られた温水や冷水を配管に流し、その配管に空気を当てて温風や冷風を作り、送風機で冷房や暖房を行う設備です。個別空調設備は、室外機と室内機が一組になった空調設備で、床置き式、壁掛式、天吊式、天井埋込式の設置形態があります。（室外機はB-8参照）



- ぐらつき、傾き、損傷、漏水、著しいさびがないか。(触診調査)

- フィルターが汚れていないか。

⇒清掃してください。

- 正常に作動するか。(作動調査)

☛ 内装材等周辺部の損傷、冷暖房効率の低下のおそれがあります。



## E-6 衛生設備機器（洗面器、便器、流し台等）

衛生設備機器は、給水部分、排水部分、目的に応じた本体部分および附帯器具で構成されています。



- 洗面カウンター、洗面器、便器、オストメイト対応設備、鏡、手摺、ペーパーホルダー等に、ぐらつき、損傷、変形、漏水がないか。（触診調査）
- 流し台、吊戸棚、タオル掛け等に、ぐらつき、損傷、変形がないか。（触診調査）
- 給水栓の水は完全に止まるか。（作動調査）
- 給水栓より赤水がでていないか。吐水口に錆が付着していないか。（作動調査）
- 排水トラップが、水切れしていないか。

※排水トラップとは、排水管から室内への臭気の流入や害虫の侵入を防ぐために、水をためておく部分です。形状によりストラップ、Pトラップなどがあります。

⇒水を流してトラップに水をためてください。



- 健康被害、事故、施設利用の障害発生、周辺部の汚染、悪臭の流入や害虫の侵入、無駄なエネルギー消費のおそれがあります。

## E-7 温熱源設備機器（湯沸し器、コンロ等）

温熱源設備機器は、ガスや電気により温水を供給する部位です。



- ガス湯沸器、ガスコンロおよびガス管から、ガス臭がしないか。
- ガス湯沸器、電気温水器などの支持金物に、ぐらつき、損傷、変形がないか。（触診調査）
- 正常に作動するか。（作動調査）
- 事故、機器の落下のおそれがあります。

## E-8 煙感知器、熱感知器、炎感知器、ガス漏れ検知器

煙感知器、熱感知器、炎感知器は、室内の空気が一定の濃度の煙、温度、炎になった場合に火災と判断しその発生を知らせるとともに、管理部門に設置されている受信機にも自動的に火災の発生とその箇所を知らせる部位です。ガス漏れ検知器は、ガスを使用する室に設置され、ガス濃度が一定以上になるとガス漏れ発生を自動的に知らせる部位です。



- 傾き、損傷、著しいさびがないか。
- ほこりやくモの巣等が付着していないか。  
⇒付着物を清掃してください。
- 機能停止や誤作動のおそれがあります。



## E-9 散水による消火設備、消火器

建築物の一般的な用途に供する室の火災発生時に消火活動を行うことを目的に設置された部位です。



□消火栓箱に損傷、変形がないか。また、開閉することができるか。(触診調査)

□ランプが点灯しているか。

□消火器が適正な場所におかれ、表示板がついているか。また、有効期限を過ぎていないか。

□スプリンクラー設備ヘッドに傾き、変形がないか。

□消火器や消火栓の前、スプリンクラーヘッド付近に物品が置かれていないか。

⇒撤去してください。

☛消火活動の障害、要求性能を満足しないおそれがあります。

## E-10 昇降機設備

エレベータやエスカレータ、小荷物専用昇降機といった、人や荷物を上下させる部位です。



【エレベータ・小荷物専用昇降機の場合】

□扉の開閉機能に障害がないか。

□レールに土砂やごみがたまっていないか。

⇒堆積物を除去してください。

□表示灯が点灯するか。(作動調査)

□各ボタンが正常に作動するか、作動時の扉やかごに異音や異臭、異常振動がないか。(作動調査)

⇒使用の一時中止措置を行ってください。

【エスカレータの場合】

□踏段にごみがたまっていないか。

⇒堆積物を除去してください。

□踏段や手摺等に損傷、変形がないか。

□最上段付近（下部にモーター等駆動部分があります）で異音、異臭、異常振動がないか。(作動調査)

⇒使用の一時中止措置を行ってください。

☛事故や誤作動、施設利用の障害につながるおそれがあります。

## 【F】主に建築物内部の管理部門で点検を行う設備

施設の管理部門は、事務室や防災センター、電気室、機械室等専ら施設管理の関係者のみが立ち入るエリアで、施設内の設備の作動や制御を行うためのさまざまな部位があります。

建築物内に設置されていることから気象的要因による劣化が少なく、また設備の専門性が高く、一部は専門業者による点検が行われていることから、施設管理担当者による点検の機会は少なかったかもしれませんが、不具合の発生により影響が施設全体に及びおそれがあることから、点検してください。

なお、各点検項目は原則として日常の作動状態に応じた内容となっておりますが、作動させないと要求性能が確認できない自家用発電設備、停止しないと状態が確認できない送風機のファンベルトもあります。これらは必要に応じて別の時期を選んで点検してください。

また、専門業者の点検業務の際に点検を行うと、より点検結果や不具合内容への理解が深まり効果的です。

- |                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| F-1 屋内設置受変電設備                        | F-2 自家用発電設備        |
| F-3 直流電源設備、交流無停電電源設備                 |                    |
| F-4 構内交換設備、拡声設備（制御部位）、映像・音響設備（制御部位）  |                    |
| F-5 熱源機器                             |                    |
| F-6 空気調和機                            | F-7 送風機            |
| F-8 ポンプ（冷温水ポンプ、冷却水ポンプ、給排水ポンプ、消火ポンプ等） |                    |
| F-9 ダクト                              | F-10 配管、バルブ        |
| F-11 自動火災報知設備（制御部位）                  | F-12 非常用放送設備（制御部位） |
| F-13 特殊消火設備                          |                    |
| F-14 昇降機設備（機械室内制御部位）                 |                    |

### F-1 屋内設置受変電設備

「B-7 屋外設置受変電設備（キュービクル）」と機能や点検については同じで、屋内の電気室に設置されています。誤って内部に触れると感電のおそれがあるため、施設管理担当者による点検は、外観からのみ行います。



扉が施錠されているか。（触診調査）

上部からの水の落下、下部からの液体の漏れがないか。

扉や側面にぐらつき、損傷、変形がないか。（触診調査）

異音、異臭、異常振動がないか。

事故、停電、誤作動、本体の損傷のおそれがあります。

## F-2 自家用発電設備

自家用発電設備は、非常時に防火や避難に必要な電力を供給するための部位です。停電時に施設ごとに定められた時間以上作動するよう自動的に運転します。

平時は作動していませんが、必要に応じて専門業者等の指導のもと作動させてください。



□本体や制御盤、オイルタンクにぐらつき、傾き、損傷、著しいさびがないか。(触診調査)

□水や油の漏れがないか。

□異音、異臭、異常振動がないか。(作動調査)

□固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)

□基礎部の著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。

●事故、誤作動のおそれがあります。



## F-3 直流電源設備、交流無停電電源設備

停電時に情報・通信機器、防災システム、非常用照明等の設備へ電力を供給する部位です。



□著しい損傷、変形、はらみ、液漏れがないか。

□固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)

□基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。

□異音、異臭、異常振動、発熱がないか。

●機能停止や誤作動のおそれがあります。

## F-4 構内交換設備、拡声設備(制御部位)、映像・音響設備(制御部位)

構内交換設備は、電話回線を相互接続し電話網を構成する設備です。また、拡声設備や映像・音響設備の制御部位は、E-3に示す各部位の制御を行う部位です。



□著しい損傷や腐食がないか。

□異音、異臭、異常振動、発熱がないか。

□固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)

□雑音や画像の乱れがないか。(作動調査)

●機能停止や誤作動のおそれがあります。



## F-5 熱源機器

ボイラー、冷温水発生機、冷凍機など冷暖房給湯用の熱エネルギーをつくる部位です。(熱源機器と一体である冷却塔はB-8参照)



- 傾き、損傷、著しいさびがないか。
- 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- 作動時に、異音、異臭、異常振動がないか。
- 機能停止や誤作動のおそれがあります。

## F-6 空気調和機

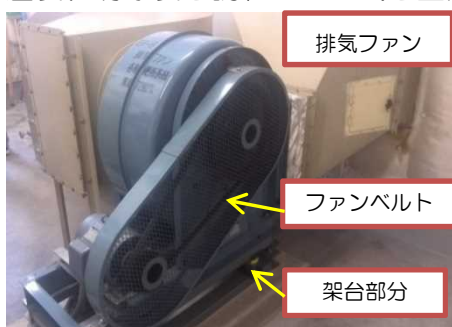
外気や室内の吸い込み口から引き込まれた空気の一部にエアフィルターや冷温水のコイル、加湿機を通すことにより、温度や湿度、清浄度を調和した空気を室内に供給する部位です。



- 傾き、損傷、著しいさびがないか。
- 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- 作動時に、異音、異臭、異常振動がないか。
- 機能停止や誤作動のおそれがあります。

## F-7 送風機

送風機とは、気体に圧力を加え、ダクトや配管を通して外気や室内の吸い込み口から引き込まれた空気の一部にエアフィルターや冷温水のコイル、加湿機を通すことにより、温度や湿度、清浄度を調和した空気を室内に供給する部位です。



- 本体に損傷、変形、著しい亀裂がないか。
- ファンベルトに損傷、破断がないか。(停止時に目視調査)
- 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。(触診調査)
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- 作動時に、異音、異臭、異常振動がないか。
- 機能停止や誤作動のおそれがあります。



## F-8 ポンプ（冷温水ポンプ、冷却水ポンプ、給排水ポンプ、消火ポンプ等）

下部に貯留した液体を上方に組み上げる設備で、空調系、給排水系、その他さまざまな用途で設置されています。



冷却水ポンプ



消火ポンプ

- 本体に損傷、変形、著しい亀裂、水漏れがないか。
- 固定部の損傷、ボルトのゆるみがないか。（触診調査）
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- 作動時に、異音、異臭、異常振動がないか。
- 機能停止、誤作動、無駄なエネルギー消費のおそれがあります。

## F-9 ダクト

空調設備や換気設備などの通風路で、一般的に矩形または円形に成形された金属板のものが設置されています。断熱のため保温材で覆われていることもあります。



ダクト



保温されたダクト

- ダクトおよび支持金物に損傷、変形、著しいさびがないか。
- 空気の漏れはないか。異音、異臭、異常振動がないか。
- 保温材のはく離、濡れがないか。（触診調査）
- 接続部のボルト、ナットにゆるみがないか。（触診調査）
- 部品の落下、損傷、空調の要求性能を満足しないおそれがあります。

## F-10 配管、バルブ

機械設備分野における配管は、空調設備の冷温水や冷却水、給排水設備の給排水や通気、油、ガス、特殊ガスなどの液体や気体の流路で、一般的に円形の塩化ビニル製または金属製のものが設置されています。断熱のため保温材で覆われていることもあります。バルブは、流路の開閉や流量の調節、流れ方向の規制、変更などに用いる弁をいいます。



配管



バルブ

- 配管および支持金物にぐらつき、損傷、変形、著しいさびがないか。（触診調査）
- 漏水や油漏れの痕跡、ガスの吹き出し音がないか。
- 配管の保温材のはがれや変色、濡れがないか。
- 配管に異音、異臭、異常振動がないか。
- 結露による周辺部の腐食や汚染、設備の性能低下、無駄なエネルギー消費のおそれがあります。

### F-11 自動火災報知設備（制御部位）

管理部門から各室に設置されている情報表示設備の制御を行う部位です。



- 受信機、副受信機に、損傷や腐食がないか。
- 受信機、副受信機から、異音、発熱がないか。
- ☛機能停止や誤作動のおそれがあります。

### F-12 非常用放送設備（制御部位）

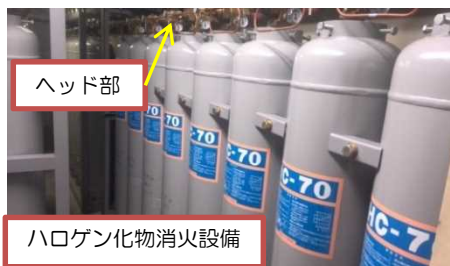
管理部門から各室に設置されている情報表示設備の制御を行う部位です。



- 著しい損傷や腐食がないか。
- 異音、発熱がないか。
- ☛機能停止や誤作動のおそれがあります。

### F-13 特殊消火設備

電気設備が設置されている部分、多量の火気を使用する部分、通信機器室、電子計算機室等散水や消火器の作動以外の方法により消火する部位です。不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備などがあります。



- ぐらつき、傾き、損傷、著しいさびがないか。
- ヘッド部に著しい傾き、変形がないか。
- 異音、異臭、異常振動、発熱がないか。
- ☛事故、誤作動のおそれがあります。

### F-14 昇降機設備（機械室内制御部位）

昇降機設備の作動の監視や制御を行う部位です。巻上機、調速機は昇降機作動時に作動しますので、触れたり異常に接近しないよう十分注意してください。



- 著しい損傷や腐食がないか。
- 異音、異臭、異常振動、発熱がないか。
- 固定部の損傷がないか。
- 基礎部の沈下、著しい亀裂、欠損、さび汁がないか。
- 異音、異臭、異常振動はないか。
- ☛機能停止や誤作動、事故のおそれがあります。

## 【G】主な法定点検等一覧表

※本表は主な法定点検の例です。

※法令等が改正されていることがありますので、必ず現行法令を確認してください。

※設備等によっては、設置時に届出が必要なものがありますので、必ず確認してください。

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令	備考
建築物一般	・特定建築物	1回/3年	定期点検	建築基準法 第12条第2項	
防火設備 (防火扉等)	・特定建築設備等	1回/1年	定期点検	建築基準法 第12条第4項	
昇降機	・エレベータ ・エスカレーター ・小荷物昇降機 ・簡易リフト	1回/1年	定期点検	建築基準法 第12条第4項	
		1回/1年	性能検査	建築基準法 第8条 労働安全衛生法 第41条第2項	生産工場等に限る。 【生産工場等】 労働基準法別表第一 第1号から第5号ま でに該当する事業用 のもの
		1回/1月	定期自主検査	建築基準法 第8条 労働安全衛生法 第45条第1項	
ボイラー及 び圧力容器	・ボイラー（小型除 く） ・第一種圧力容器	1回/1年 (検査証の有効期限内)	性能検査	労働安全衛生法 第41条第2項	【ボイラー】 【小型ボイラー】 【第1種圧力容器】 【第2種圧力容器】 【小型圧力容器】 労働安全衛生法施行 令第1条第3～7号 の規定による
		1回/1月	定期自主検査	労働安全衛生法 第45条第1項	・性能検査：労働基 準監督署長又は登録 性能検査機関の検査 を受ける
	・小型ボイラー ・第二種圧力容器 ・小型圧力容器	1回/1年	定期自主検査	労働安全衛生法 第45条第1項	・定期自主検査：自 主検査を行ったとき は、その結果を記録 し、3年間保存
自家用電気 工作物	・高圧受配電設備 ・低圧負荷設備 ・自家発電設備 等	保安規定に よる周期	保安規定によ る自主定期点 検	電気事業法 第42条、43条	【自家用電気工作 物】 電力会社からの受電 電圧が600Vを超 える施設及び電圧や 出力が一定以上の発 電設備を有する施設
給水設備	・簡易専用水道 (受水槽、高架水槽 等)	1回/1年	水槽の清掃 管理状況の検 査 水質検査 等	水道法 第34条の2 第2項	受水槽の有効容量合 計10㎡超が法の対 象

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令	備考
浄化槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>浄化槽</li> <li>みなし浄化槽</li> </ul>	1回/1年	定期検査 (水質検査)	浄化槽法 第7条第1項	頻度については施行規則に規定あり
		処理方式、人槽による	保守点検	浄化槽法 第10条	
		処理方式による	清掃	浄化槽法 第10条	
防火対象物の 消防用設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防用設備 (消火設備、警報設備、避難設備、非常電源等)</li> </ul>	1回/6月	機器点検	消防法 第17条の3の3	<p>【防火対象物】 対象となる防火対象物は消防法第17条第1項の規定により消防法施行令別表第一に掲げる用途の建築物(専用住宅以外はほぼすべてが対象)</p> <p>総合点検には配線を対象に含める</p>
		1回/1年	総合点検		
特定防火対象物	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物</li> </ul>	1回/1年	点検基準の適合性の点検	消防法 第8条の2の2	<p>【特定防火対象物】 火災の予防上必要があるものとして消防法施行令第4条の2の2に規定する防火対象物</p> <p>点検結果は消防庁または消防署長に報告</p>
危険物の貯蔵施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>危険物一般取扱所・地下タンク貯蔵所</li> </ul>	1回/1年	定期点検(技術上の基準の適合)	消防法 第14条の3の2	<p>【危険物の貯蔵施設】危険物の規制に関する政令第8条の5に規定する施設</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下タンク等</li> </ul>	1回/1年 (1回/3年)	定期点検 (漏れ点検)	危険物の規制に関する政令及び規則	

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令	備考
特定建築物 (ビル管理法)	・飲料水	1回/1年 1回/6月 (検査項目による)	水質検査	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) 第4条	【特定建築物】 ビル管理法第2条及びビル管理法施行令第1条に規定される建築物で、具体的には興行場、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、旅館等の用途に供される部分の延べ面積が3,000㎡以上及び専ら学校の用途に供される延べ面積が8,000㎡以上の建築物をいう
		1回/3年 (地下水の場合)	遊離残留塩素検査		
		1回/1週	貯水槽の清掃		
	・雑用水 (水道水使用の場合は対象外)	1回/1週 1回/2月 (検査項目による)	水質検査		
		1回/1週	遊離残留塩素検査		
	・排水設備	1回/6月	排水設備の清掃		
	・空調設備	1回/2月	室内空気環境測定		
		1回/1月	空調設備類の汚れの点検		
		1回/1年	空調設備類清掃		
	・清掃	1回/6月	大掃除		
	・ねずみ・昆虫等(害虫)	1回/6月 1回/2月 (発生リスクの高い場所)	害虫の発生調査、駆除		
	事務所 (建築物またはその一部で、事務作業に従事する労働者が主として使用するもの)	・機械換気設備	1回/2月 新設・修理時		
・空調設備		1回/2月	室内空気環境測定		
		1回/1月	空調設備類の汚れの点検		
		1回/1年	空調設備類清掃		
・建築、大規模修繕、大規模模様替(建築等)を行った労働者を常時就業させる室		1回 (建築等の完了後、使用開始日以後最初に到来する6/1～9/30の期間に測定)	ホルムアルデヒド量の測定		
・照明設備		1回/6月	照明設備の点検(照度測定等)		
・清掃		1回/6月	大掃除		
・ねずみ、昆虫等(害虫)	1回/6月	害虫の発生調査、駆除			

点検項目	点検対象物	点検周期	点検内容	関係法令	備考
冷媒にフロン類を使用する業務用機器	全ての第一種特定製品	1回/3月	簡易点検 (外観確認等)	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律(フロン排出抑制法) 第16条	【第一種特定製品】 空調機器または冷凍冷蔵機器のうち、業務用の機器で冷媒にフロン類を使用するもの
	一定規模以上の第一種特定製品	1回/1年 1回/3年 (機器の種類と出力による)	定期点検 (外観、冷媒等漏えい検査(専門知識を有する者が実施))		【一定規模以上】 対象機器と点検頻度は圧縮機の電動機定格出力による (1回/年) 7.5kW以上の冷凍冷蔵機器 50kW以上の空調機器 (1回/3年) 7.5kW~50kWの空調機器

# ！！注意！！

## 【事例】子メーター（電気、水道、ガス等）の有効期間切れ

- 2018年度に、多くの県有施設で店舗や売店、宿舍などの入居者から料金徴収するために設置しているメーター（以下「子メーター」という。）の有効期間切れが判明しました。
- 子メーターには計量法で有効期間が定められており、有効期間を超過したものは、取引や証明のために使用してはいけません。
- 指定管理者や維持管理の受託者に子メーターの交換をお願いするときは、あらかじめどのような子メーターがあり、いつ有効期間が満了するかを把握し、期間満了前に交換するよう、仕様書等にて指示する必要があります。

※別添の光熱水費算出用計量器管理台帳等をぜひ活用ください。（計量検定所HPより）

### 計量器の有効期間

計量器の種類	有効期間
電力量計（電気メーター）	10年 ※1
水道メーター	8年
ガスメーター（都市・プロパン）	10年 ※2
積算熱量計（カロリーメーター）	8年

※1 種類によって5年、7年のものがあります。

※2 種類によって7年のものがあります。

子メーターとは

- 水道メーター、温水メーター、ガスメーター、微流量燃料油メーター、積算熱量計、電気計器のうち、供給事業者が設置したメーター（親メーター）以外のもの。
- 具体的には、集合住宅や大型施設等で、建物の所有者、管理者が入居者、店舗等から料金を徴収する等のために設置されているメーターです。
- これら子メーターも、親メーターと同様に計量法の規定により検定に合格し、有効期限内のものを仕様しなければなりません。

（計量法第16条の規定概要）

「計量器でないもの」、「検定証印又は基準適合証印が付されていない特定計量器」、「検定証印の有効期間を経過したものは、取引又は証明における法定計量単位による計量に使用し、又は使用に供するために所持してはならない。

※「特定計量器」とは取引若しくは照明における計量に使用され、又は主として一般消費者の生活の用に供される計量器のうち、適正な計量の実施を確保するために構造又は器差に係る基準を定める必要があるもの（計量法施行令）

※「取引」とは、有償であると無償であるとを問わず物又は役務の給付を目的とする業務上の行為をいい、「証明」とは公に又は業務上他人に一定の事実が真実である旨を表明することをいう。（第2条第2項）

※（略）該当する（違反した）者は、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金を処し、又はこれを併科する（第172条）