龍ケ崎市　公共施設点検マニュアル

平成２８年３月

龍ケ崎市

第 1 章　公共施設点検マニュアルとは ＿＿＿＿＿＿＿ 1
1.　はじめに 1
2.　点検の必要性 2
3.　点検の方法 2
4.　点検の種類 3
5.　主な法定点検等一覧 4
6.　留意事項 11
第 2 章　安全点検の実施 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 12
1.　公共施設安全点検のポイント 12
2.　点検場所とチェックポイント 14
3.　建物の敷地（点検チェックシートⅠ） 15
4.　建物外部（点検チェックシートⅠ） 17
5.　建物内部（点検チェックシートⅠ） 21
6.　設備点検（点検チェックシートⅡ） 27
第 3 章　安全点検チェックシート（様式）＿＿＿＿＿＿＿ 29
1.　点検チェックシートⅠ（敷地・建物点検） 30
2.　点検チェックシートⅡ（設備点検） 32

第1章 公共施設点検マニュアルとは

1. はじめに

昨今の公共施設を取り巻く状況は，これまでの「スクラップ＆ビルド」時代から，厳しい財政状況と人口減少社会を反映して，既存の建築物を有効活用する「ストックマネジメント」の必要性が求められております。

一方で，公共施設の老朽化による人身事故等が発生しており，社会的にも大きな問題となっていることから，市民の安心・安全に対する意識はこれまで以上に高まっています。

龍ケ崎市においては，大切な財産である公共施設を適正に管理するため，龍ケ崎市財務規則第 178 条で「財産管理者は，その管理に属する公有財産を常に良好な状態において管理し，その目的に応じて最も効率的に運用するよう努めなければならない。」と規定しております。また，平成 14（2002）年度にはファシリティマネジメント[1]を導入し，予防保全の観点から計画的な改修による施設の長寿命化[2]を図り，ライフサイクルコスト[3]の低減を目標として全庁的に取り組んでいるところです。この取組の実行性を高めるため，龍ケ崎市公共施設の適正管理に関する規則第 2 条の第 2 項では「財産管理者は，施設環境を良好に保ち，施設利用者の健康被害を防止すること。」，第 3 項では「建物及び付属設備等が有する性能を維持し，劣化等による危険及び障害の未然防止に努めること。」と規定し，建物及び付属設備等の延命化並びに財産価値の存続並びに環境負荷の低減に取り組んでいるところです。

このように財産管理者には，施設の責任者として，公共施設を常に良好な状態で管理しなければならないことから，今般，当点検マニュアルを改訂し，施設管理担当者向けに施設の安全点検の実施方法や具体的な点検箇所等をわかりやすくまとめました。

このマニュアルの積極的な活用により施設の安全点検を常習化させ，公共施設の安全性の向上と効率的な運用に資するものです。

---

[1] ファシリティマネジメント：公共サービスの向上に努めながら，可能な限り少ない経費で適切な経営管理を行う方法

[2] 長寿命化：建物に求められる性能，機能を確保しながら，より長く施設を使用すること

[3] ライフサイクルコスト：建物の設計費，建設費などの初期投資（イニシャルコスト）と，保全費，修繕，運用費などの運営管理費（ランニングコスト）及び解体処分までの「建物の生涯に必要な総費用」のこと

2. 点検の必要性

公共施設の点検とは，当該施設の機能・性能を適切に保つために建築物や設備機器の機能・性能について，異常・劣化・損傷の状態を調査することをいいます。また，点検により異常等を発見した場合は，必要に応じて対応措置を判断することを含みます。

施設管理担当者は，法令等に定められた点検を行うことはもちろんですが，日頃から施設の不具合箇所等の早期発見や記録に努めることが重要です。

施設の維持管理を怠ると，市民の生命・身体をも危険にさらすことさえあり，また，機能回復には多大な経費，時間を費やすことにもなります。利用者の安全確保や安定した市民サービスを確保させるためにも，施設の経年劣化等の状況を把握することは施設管理担当者としての責務です。

3. 点検の方法

龍ケ崎市公共施設の適正管理に関する規則第３条第２項により，「財産管理者は，建物及び付帯設備等の状態について，別に定める公共施設点検マニュアル及び公共施設点検チェックシートに基づき，年１回以上確認するものとする。」とされています。

点検チェックシートの提出にあたっては，規則に基づき年１回，資産管理課に提出するものとします。必要に応じて状況のわかる写真を添付してください。

現場で点検・確認する者は，原則，施設所管課等の職員とします。指定管理施設の場合は当該指定管理者の施設管理担当者が行っても差し支えありません。

この点検により確認した不具合箇所に関しては，簡易（清掃・ビス締め等）に機能を回復できるものについては，職員等が対応し，落下・転倒等の恐れがあるものについては，直ちに立ち入り禁止等の措置を講じてください。

修繕等にかかる予算措置が必要な場合は，別途資産管理課と調整するものとします。

(1)点検チェックシートⅠ（敷地・建物点検）

点検チェックシートⅠは，すべての施設が対象です。施設管理担当者が当マニュアルに基づき，目視・触診等により点検を行います。

点検項目は，一般的な建物を想定し，最低限に実施するべき点検内容となっています。したがって，適切な維持管理を行うためには，法定点検や自主点検のバランスを考慮し，施設ごとに適した点検内容・回数を実施してください。

(2)点検チェックシートⅡ（設備点検）

点検チェックシートⅡは，各施設で設置している設備について，点検項目ごとに点検をするものです。

法令等で義務付けられている点検や委託（予算をかけている）点検も対象となります。

専門業者等に委託する場合は，点検設備等の内容について，発注者及び受注者の双方が共通認識に立ち，契約仕様書等の内容と整合を図らなければなりません。施設管理担当者は，当該施設の設備点検について，いつ，どのように点検するのか，その点検は法令等で義務付けられているのか，誰が実施するのか，などを理解する必要があります。

そこで，委託業務の場合であっても，年に１回以上は施設管理担当者自身が現場を直接確認チェックすることで，業務遂行の適正化に資するとともに，施設管理に関しての説明責任を果たすものです。

4. 点検の種類

点検分類	点検項目等	提出
法定点検 （定期点検等）	・関係法令等による。	・関係法令等による。
自主点検 （日常点検等）	・龍ケ崎市公共施設点検マニュアルによる。	・チェックシートⅠ ・チェックシートⅡ
緊急点検 （警報，災害時等）	・適宜対応	－

資産管理課では，年１回のチェックシートⅠ，Ⅱの提出を求めておりますが，年１回の点検で十分という意味ではありません。各施設単位で適正な点検を実施してください。

なお，詳しい点検内容や点検周期は，国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」「建築物点検マニュアル・同解説」等を参照の上，適切な対応を心がけてください。

5. 主な法定点検等一覧

区分	対象物	点検項目	点検周期	関連法規等	検査・点検資格者	届け出先	検査・報告周期	備考
不特定多数の人が利用する特殊建築物等	建築基準法第6条第1項第1号に規定する建築物階数が5以上かつ1,000㎡を超える事務所等の建築物	建築物の敷地及び構造について損傷・腐食・その他の劣化の状況	1回／3年	建築基準法第12条第2項	・一級建築士，二級建築士 ・建築基準適合判定資格者，登録調査資格者講習修了者 ・国等の建築物については2年以上の実務経験でも可	—	—	点検の取扱いの詳細は別に定める ※対象となる建築物はP8を参照
		建築設備の損傷・腐食・その他の劣化の状況	1回／1年	建築基準法第12条第4項	・一級建築士，二級建築士 ・建築基準適合判定資格者，登録建築設備検査資格者講習修了者 ・国等の建築物については2年以上の実務経験でも可			
	建築物の昇降機（エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機）	昇降機の損傷・腐食・その他の劣化の状況			・一級建築士，二級建築士 ・建築基準適合判定資格者，登録昇降機検査資格者講習修了者 ・十分な知識及び技能を有すると認められる職員を検査員に指名又は専門機関に委託			この他に一般財団法人日本建築設備・昇降機センターの指針により1回／1月の点検が必要 ※対象となる建築物はP8を参照
特定建築物の衛生環境	飲料水	水質検査	1回／6月	建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以降ビル管理法）第4条 ビル管理法施行令第2条 ビル管理法施行規則第3条，第3条の2，第3条の18～第4条の5 水質基準に関する省令 厚生労働省告示第119号	建築物環境衛生管理技術者（監督及び意見）	—	—	【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 （共同住宅，工場及び病院を除くほぼすべてが対象） 棟ごとに延べ面積を算定し対象か否かを判断 ※対象となる建築物はP8～9を参照
		遊離残留塩素検査	1回／1週					
		貯水槽の清掃	1回／1年					
	雑用水	水質検査 遊離残留塩素検査	1回／1週					
	排水設備	排水設備の清掃	1回／6月					
	空気調和設備	室内空気環境の測定	1回／2月					
		冷却塔及び冷却水加湿装置 排水受け(ドレンパン)	1回／1月					
		冷却塔，冷却水の水管及び加湿装置の清掃	1回／1年					
	特定建築物一般	ねずみ等の防除大掃除	1回／6月					

区分	対象物	点検項目	点検周期	関連法規等	検査・点検資格者	届け出先	検査・報告周期	備考
事務所の作業環境	空気調和設備	作業環境測定機械換気設備点検	1回／2月	労働安全衛生法第65条 労働安全衛生法施行令第21条 事務所衛生基準規則 労働省告示第46号	—	—	—	【事務所】 建築物又はその一部で，事務作業に従事する労働者が主として使用するものをいう 空気調和設備において，作業環境測定は中央管理方式に限り必要
		冷却塔及び冷却水加湿装置 排水受け(ドレンパン)	1回／1月					
		冷却塔，冷却水の水管及び加湿装置の清掃	1回／1年					
	照明設備	照明設備点検	1回／6月					
	燃焼器具	燃焼器具点検	1回／1日					
	事務所一般	ねずみ等の防除大掃除	1回／6月					
昇降機設備	積載荷重1t以上のエレベーター(生産工場等に限る)	性能検査	検査証の有効期限内(通常1回／1年)	労働安全衛生法第40,41条 クレーン等安全規則第5,7章	登録性能検査機関	—	—	【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
	積載荷重0.25t以上のエレベーター及び簡易リフト(生産工場等に限る)	定期自主検査	1回／1月		—			
電気工作物	電気事業法(以降電事法)第38条第4項に規定する自家用電気工作物	保安規程に定める自主定期点検	保安規程に基づき実施	電気事業法第42,43条	電気主任技術者	保安規定は経済産業大臣に報告	・事業用電気工作物の使用開始前 ・保安規定を変更した時	【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
ボイラー及び圧力容器	ボイラー(小型ボイラーを除く) 第一種圧力容器	性能検査	検査証の有効期間内(通常1回／1年)	労働安全衛生法第40,41,45条 ボイラー及び圧力容器安全規則第32,37～41条,67,72～75,88,94条	労働基準監督署長又は登録性能検査機関(厚生労働大臣の登録を受けた者)	—	—	【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 ・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 ・定期自主検査：自主検査を行なつたときは，その結果を記録し，3年間保存
		定期自主検査	1回／1月		取扱作業主任者(ボイラー技士)(厚生労働省令で定める資格を有するもの)又は検査業者又(他人の求めに応じて当該機械等について特定自主検査を行う者)			
	小型ボイラー 小型圧力容器 第二種圧力容器		1回／1年		・小型ボイラー：特別の教育を受けた者 ・小型圧力容器,第二種圧力容器；特に資格者の指定はない			

区分	対象物	点検項目	点検周期	関連法規等	検査・点検資格者	届け出先	検査・報告周期	備考
浄化槽設備	浄化槽	定期検査（水質検査）	1回／1年	浄化槽法第8～11条 環境省関係浄化槽法施行規則第6,7,9条	指定検査機関（知事が法第57条第1項の規定により指定する者）が行う	水質検査結果は指定検査機関から都道府県知事に報告	1回／1年	
		保守点検及び清掃	処理方式により異なる		保守点検は，浄化槽管理者（当該浄化槽の所有者，占有者その他の者で当該浄化槽の管理について権限を有する者）が行うが，知事の登録を受けた浄化槽保守点検業者又は浄化槽管理士（登録制度がない場合）に委託することができる ・清掃は浄化槽管理者が行うが，浄化槽清掃業者に委託することができる	—	—	頻度については施行規則に規定あり
防火対象物の消防用設備等	消火器具，消防機関へ通報する火災報知設備，誘導灯，誘導標識，消防用水，非常コンセント設備，無線通信補助設備及び共同住宅用非常コンセント設備	機器点検	1回／6月	消防法第17条の3の3 消防法施行規則第31条の6 消防長告示第9号	消防法施行令第36条第2項に規定する防火対象物にあっては，消防設備士または消防設備点検資格者	消防長または消防署長に報告	建物の用途に応じて 1回／1年 1回／3年	【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） 総合点検には配線を対象に含める ※対象となる建築物はP9～10を参照
	屋内消火栓設備，スプリンクラー設備，水噴霧消火設備，泡消火設備，二酸化炭素消火設備，ハロゲン化物消火設備，粉末消火設備，屋外消火栓設備，動力消防ポンプ設備，自動火災報知設備，ガス漏れ火災警報設備，漏電火災警報器，非常警報器具及び設備，避難器具，排煙設備，連結散水設備，連結送水管，非常電源（配線の部分を除く），総合操作盤，パッケージ型消火設備，パッケージ型自動消火設備，共同住宅用スプリンクラー設備，共同住宅用自動火災報知設備，住戸用自動火災報知設備並びに共同住宅用非常警報設備及び共同住宅用連結送水管							
		総合点検	1回／1年					

区分	対象物	点検項目	点検周期	関連法規等	検査・点検資格者	届け出先	検査・報告周期	備考
特定防火対象物	防火管理上必要な業務，消防用設備等の設置及び維持その他火災の予防上必要な事項	点検基準の適合性の点検	1回／1年	消防法第8条の2の2 消防法施行規則第4条の2の4,4条の2の6	防火対象物点検資格者	消防法施行令第4条の2の2に規定する防火対象物点検結果は消防長または消防署長に報告	1回／1年	※対象となる建築物はP11を参照
給水設備	水道法第3条第7項に規定する簡易専用水道	施設外観検査 水質検査 書類検査	1回／1年	水道法第34条の2 水道法施行規則第55,56条 厚生労働省告示第262号	地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者	—	—	受水槽の有効容量合計10m3超が法の対象
		水槽の掃除			—			

（1）建築基準法上で定期報告の義務がある建築物⇒特殊建築物

不特定多数の者が利用する建築物（特殊建築物）は，建築物の維持保全上に不備や不具合があると，事故や災害の原因となり，災害が発生した場合に被害が拡大するおそれがあります。このように危険を未然に防止し，建築物を安全に使用するために，建築物等の点検結果を定期的に報告することが法律で義務付けられております。

対象となる特殊建築物は次のとおりです。

用　途	規　模	報告期間
劇場,映画館又は演芸場	地階,F≧3 階,A≧500 平方メートル又は主階が 1 階にないもの	（2 年に 1 回）
観覧場（屋外観覧場は除く。）,公会堂又は集会場	地階,F≧3 階又は A≧1,000 平方メートル	
病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る。）	地階,F≧3 階又は A≧1,000 平方メートル	
ホテル又は旅館	地階,F≧3 階又は A≧1,000 平方メートル	
事務所その他これに類するもの（階数が 5 以上で延べ面積が 1,000 平方メートルを超えるものに限る。）	地階,F≧3 階	（3 年に 1 回）
百貨店,マーケット,展示場,キャバレー,カフェ,ナイトクラブ,バー,ダンスホール,遊技場,公衆浴場,待合,料理店,飲食店又は物品販売業を営む店舗	地階,F≧3 階又は A≧1,000 平方メートル	（2 年に 1 回）
博物館,美術館,図書館,ボーリング場,スキー場,スケート場,水泳場又はスポーツの練習場	地階,F≧3 階又は A≧2,000 平方メートル	（3 年に 1 回）
児童福祉施設,老人福祉施設,有料老人ホーム	地階,F≧3 階又は A≧1,000 平方メートル	（2 年に 1 回）
学校又は体育館	地階,F≧3 階又は A≧2,000 平方メートル	（3 年に 1 回）

注）
1.「地階,F≧3」は,地階又は 3 階以上の階でその用途に供する部分（100 平方メートル以下のものは除く。）を有するものを示す。
2.A はその用途に供する部分の床面積（平方メートル）の合計を示す。
3.複数の用途（事務所は除く）に供する建築物にあっては,それぞれの用途に供する部分の床面積の合計をもってその主要な用途に供する部分の床面積の合計とする。

（2）建築物における衛生的環境確保に関する法律（ビル管理法）で点検基準がある建築物⇒特定建築物

1日の大半を建築物の中で過ごす人はたくさんいます。その中で過ごす人々は，自らの意思によって室内の環境を変えることはできませんので，維持管理が不適切な場合は，直接，健康に大きな影響を及ぼすおそれがあります。そこで建築物の利用者の健康を守るために，建築物の衛生設備及びその維持管理についての管理基準が法律で定められております。

対象となる特定建築物は次のとおりです。

特定建築物とは,特定用途に供される部分の延べ面積が 3,000 平方メートル以上で,かつ特定用途が以下のものです。

◆興行場,百貨店,集会場,図書館,博物館,美術館又は遊技場

◆店舗,事務所又は旅館

◆学校教育法第 1 条に規定する学校以外の学校(研修所を含む)

ただし，専ら学校教育法第 1 条に規定する学校は,延べ面積が 8,000 平方メートル以上のものです。特定建築物に該当する場合は,所有者がその旨知事に届け出なければなりません。

(3) 消防法で消防用設備点検報告の義務がある建築物⇒防火対象物

消防用設備等は，いつ火災が発生しても確実に機能を発揮するものでなければなりません。

このため消防法では，消防用設備等を定期的に点検し，その結果を消防機関へ報告することが義務付けられております。

対象となる防火対象物は次のとおりです。

◇点検の内容及び期間

機器点検	6 ヶ月に1回 ：	消防用設備等の適正な配置，損傷等の有無や機能について，簡易な操作により判別できる事項を消防法に定める技術上の点検基準に従い確認します。
総合点検	12 ヶ月に1回 ：	消防用設備等を作動させ，又は使用することにより，総合的な機能を点検基準に従い確認します。

◇特定防火対象物→1年に1回報告　◇非特定防火対象物→3 年に 1 回報告

防火対象物(消防法施行令別表第1)			報告期間	
項		用　　途	消防用設備等	特殊消防用設備等
(1)	イ	劇場，映画館，演芸場又は観覧場	1年に1回	設備等設置維持計画に定める点検の報告期間ごと
	ロ	公会堂又は集会場		
(2)	イ	キャバレー，カフェ，ナイトクラブその他これに類するもの		
	ロ	遊技場又はダンスホール		
	ハ	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営む店舗(二並びに(1)項イ，(4)項，(5)項イ及び(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供されているものを除く。)その他これに類するものとして総務省令で定めるもの		
	ニ	カラオケボックスその他遊興のための設備又は物品を個室(これに類するものを含む。)において客に利用させる役務を提供する業務を営む店舗で総務省令で定めるもの。		
(3)	イ	待合，料理店その他これに類するもの		
	ロ	飲食店		
(4)	百貨店，マーケットその他の物品販売業を営む店舗又は展示場			
(5)	イ	旅館，ホテル，宿泊所その他これに類するもの		
	ロ	寄宿舎，下宿または共同住宅	3年に1回	
	イ	病院，診療所又は助産所		

(6)	ロ	老人短期入所施設，養護老人ホーム，特別養護老人ホーム，有料老人ホーム（主として要介護状態にあるものを入居させるものに限る。），介護老人保健施設，救護施設，乳児院，知的障害児施設，盲ろうあ児施設（通所施設を除く。），肢体不自由児施設（通所施設を除く。），重症心身障害児施設，障害者支援施設（主として障害の程度が重い者を入所させるものに限る。），老人福祉法第5条の2第4項若しくは第6項に規定する老人短期入所事業若しくは認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設又は障害者自立支援法第5条第8項若しくは第10項に規定する短期入所若しくは共同生活介護を行う施設	1年に1回	設備等設置維持計画に定める点検の報告期間ごと
	ハ	老人デイサービスセンター，軽費老人ホーム，老人福祉センター，老人介護支援センター，有料老人ホーム（主として要介護状態にある者を入居させるものを除く。），更生施設，助産施設，保育所，児童養護施設，知的障害児通園施設，盲ろうあ児施設（通所施設に限る。），肢体不自由児施設（通所施設に限る。），情緒障害児短期治療施設，児童自立支援施設，児童家庭支援センター，身体障害者福祉センター，障害者支援施設（主として障害の程度が重い者を入所させるものを除く。），地域活動支援センター，福祉ホーム，老人福祉法第5条の2第3項若しくは第5項に規定する老人デイサービス事業若しくは小規模多機能型居宅介護事業を行う施設又は障害者自立支援法第5条第6項から第8項まで，第10項若しくは第13項から第16項までに規定する生活介護，児童デイサービス，短期入所，共同生活介護，自立訓練，就労移行支援，就労継続移行支援若しくは共同短期生活援助を行う施設（短期入所等施設を除く。）		
	ニ	幼稚園又は特別支援学校		
(7)	小学校，中学校，高等学校，中等教育学校，高等専門学校，大学，専修学校，各種学校その他これらに類するもの		3年に1回	
(8)	図書館，博物館，美術館その他これらに類するもの			
(9)	イ	公衆浴場のうち，蒸気浴場，熱気浴場その他これらに類するもの	1年に1回	
	ロ	イに掲げる公衆浴場以外の公衆浴場	3年に1回	
(10)	車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場（旅客の乗降又は待合いの用に供する建築物に限る。）			
(11)	神社，寺院，教会その他これらに類するもの			
(12)	イ	工場又は作業場		
	ロ	映画スタジオ又はテレビスタジオ		
(13)	イ	自動車車庫又は駐車場		
	ロ	飛行機又は回転翼航空機の格納庫		
(14)	倉庫			
(15)	前各項目に該当しない事業所			
(16)	イ	複合用途防火対象物のうち，その一部が(1)項から(4)項まで，(5)項イ，(6)項又は(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供されているもの	1年に1回	
	ロ	イに掲げる複合用途防火対象物以外の複合用途防火対象物	3年に1回	
16の2	地下街		1年に1回	
16の3	建築物の地階（(16の2)項に掲げるものの各階を除く。）で連続して地下道に面して設けられたものと当該地下道とを合わせたもの（(1)項から(4)項まで，(5)項イ，(6)項又は(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供される部分が存するものに限る。）			
(17)	文化財保護法の規定によって重要文化財，重要有形民俗文化財，史跡若しくは重要な文化財として指定され，又は旧重要美術品等の保存に関する法律の規定によって重要美術品として認定された建造物		3年に1回	
(18)	延長50メートル以上のアーケード			

…特定防火対象物　…非特定防火対象物

(4)消防法で防火対象物定期点検報告の義務がある建築物⇒特定防火対象物

平成 13 年に新宿区歌舞伎町の雑居ビルで火災が起こり，44 名の死者が出ました。ビル火災が大惨事につながった原因として，避難経路に障害物が置かれていたこと，防火管理者が選任されていなかったことなどの消防法令違反が挙げられています。

こうした事故を未然に防ぐために作られた制度が，「防火対象物点検報告制度」です。消防用設備等（ハード面）の点検報告制度とは別に「建物の防火管理が正常・円滑に行われているか」などソフト面を主体にした点検となっており，その結果を消防機関に報告することが義務付けられています。

対象となるのは特定防火対象物（P9，10 特定防火対象物）で，次の〈表 1〉の条件にあてはまる建築物です。

〈表 1〉

防火対象物全体の収容人員	30 人未満※1	**30 人以上 300 人未満※2**	**300 人以上**
点検報告義務の有無	点検報告の義務はありません。	次の 1 及び 2 の条件に該当する場合は点検報告が義務となります。 1　特定用途が 3 階以上の階又は地階に存するもの 2　階段が1つのもの（ただし，屋外に設けられた階段等であれば免除されます。）	すべて点検報告の義務があります。

報告期間：1年に1回

※1　消防法施行令別表第1の（6）項ロの用途が存するものは 10 人未満

※2　消防法施行令別表第1の（6）項ロの用途が存するものは 10 人以上 300 人未満

6.　留意事項

この点検マニュアルは，施設の安全管理に必要な点検項目のうち，多くの施設で共通な点検項目を例示しています。

特殊な機能や特殊な建築部位，建築設備等を有する施設については当点検マニュアルでは想定していないため，必要な事項について別途点検を行ってください。また，点検を行う施設に，当点検マニュアル及び点検チェックシートに記載された点検内容がない場合は適用する必要はありません。

点検にあたり，安全性，作業性を考慮した点検作業に適した服装を着用し，必要に応じて安全具を装着するなど周囲の安全状況を十分確認して作業を実施してください。

第2章 安全点検の実施

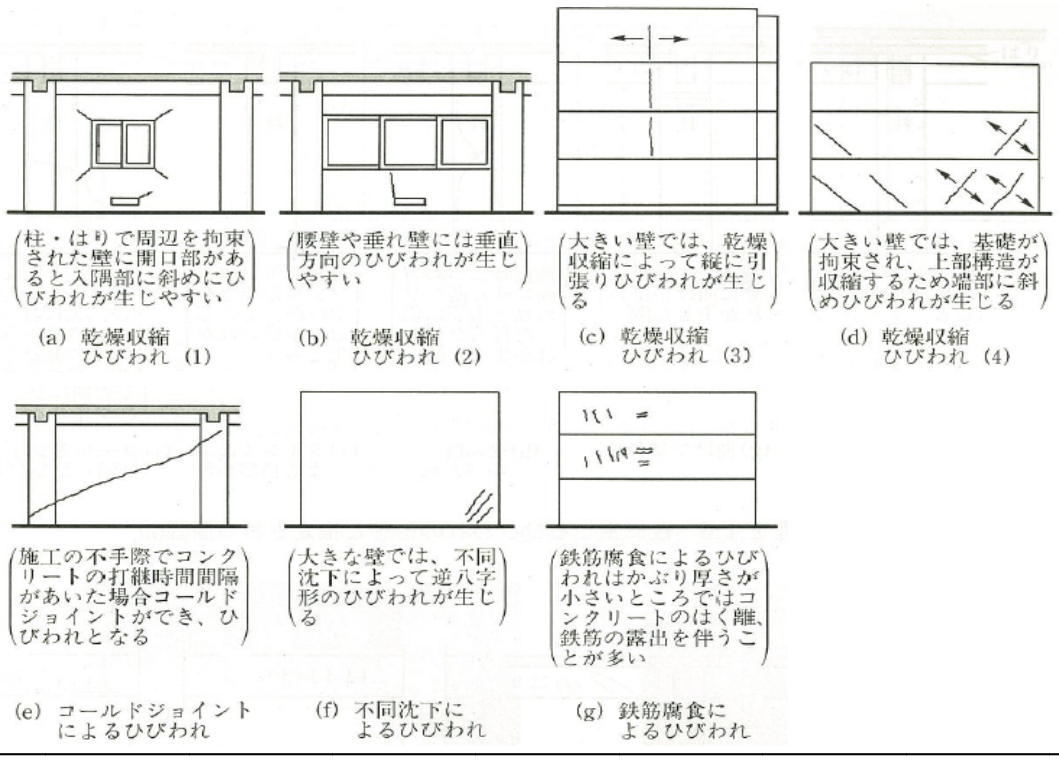
1. 公共施設安全点検のポイント

安全点検実施にあたり，以下のポイントに注意して作業上の安全を確保してください。

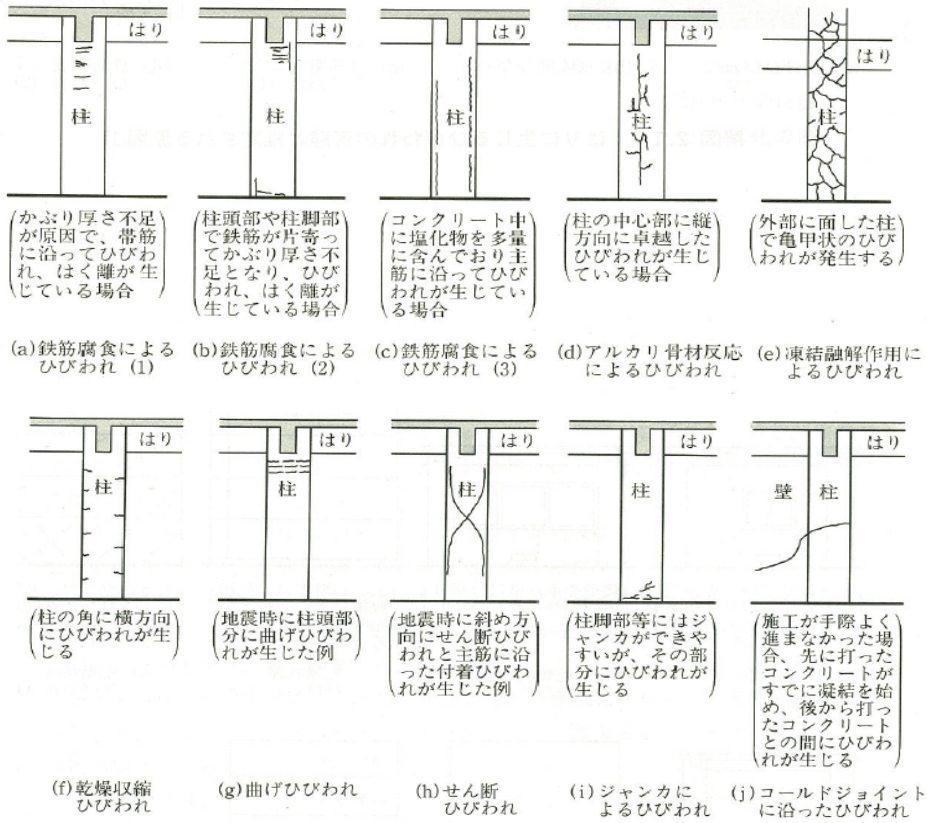
- 点検は原則として目視や触診で行うこととし，必要以上の打診等で剥離を促す等の危険のないよう実施してください。
- 隠蔽されている，通電されている，埋設されている，足場がない等，物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場合は点検を省略できることとしますが，当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は，不良の状況を記録し，専門家に委託するなどの対応を検討してください。
- 危険箇所が発見された場合は，緊急措置として立ち入り禁止にする等の対応を行ってください。
- 点検に先立ち図面等を確認してください。
- 点検記録を整理・保存してください。

「特に目に付きやすいひび割れ等について」

「壁面・開口」に生じるひび割れと推定される原因



「柱」に生じるひび割れと推定される原因



(かぶり厚さ不足が原因で、帯筋に沿ってひびわれ、はく離が生じている場合)
(a)鉄筋腐食によるひびわれ (1)

(柱頭部や柱脚部で鉄筋が片寄ってかぶり厚さ不足となり、ひびわれ、はく離が生じている場合)
(b)鉄筋腐食によるひびわれ (2)

(コンクリート中に塩化物を多量に含んでおり主筋に沿ってひびわれが生じている場合)
(c)鉄筋腐食によるひびわれ (3)

(柱の中心部に縦方向に卓越したひびわれが生じている場合)
(d)アルカリ骨材反応によるひびわれ

(外部に面した柱で亀甲状のひびわれが発生する)
(e)凍結融解作用によるひびわれ

(柱の角に横方向にひびわれが生じる)
(f)乾燥収縮ひびわれ

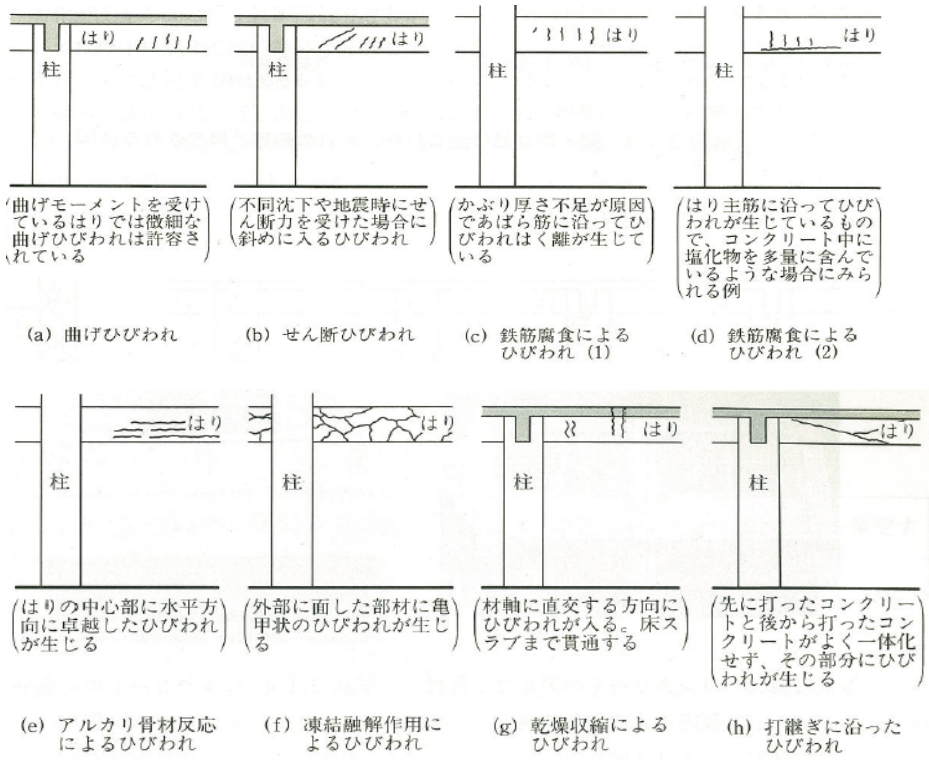
(地震時に柱頭部分に曲げひびわれが生じた例)
(g)曲げひびわれ

(地震時に斜め方向にせん断ひびわれと主筋に沿った付着ひびわれが生じた例)
(h)せん断ひびわれ

(柱脚部等にはジャンカができやすいが、その部分にひびわれが生じる)
(i)ジャンカによるひびわれ

(施工が手際よく進まなかった場合、先に打ったコンクリートがすでに凝結を始め、後から打ったコンクリートとの間にひびわれが生じる)
(j)コールドジョイントに沿ったひびわれ

「梁」に生じるひび割れと推定される原因



(曲げモーメントを受けているはりでは微細な曲げひびわれは許容されている)
(a) 曲げひびわれ

(不同沈下や地震時にせん断力を受けた場合に斜めに入るひびわれ)
(b) せん断ひびわれ

(かぶり厚さ不足が原因であばら筋に沿ってひびわれはく離が生じている)
(c) 鉄筋腐食によるひびわれ (1)

(はり主筋に沿ってひびわれが生じているもので、コンクリート中に塩化物を多量に含んでいるような場合にみられる例)
(d) 鉄筋腐食によるひびわれ (2)

(はりの中心部に水平方向に卓越したひびわれが生じる)
(e) アルカリ骨材反応によるひびわれ

(外部に面した部材に亀甲状のひびわれが生じる)
(f) 凍結融解作用によるひびわれ

(材軸に直交する方向にひびわれが入る。床スラブまで貫通する)
(g) 乾燥収縮によるひびわれ

(先に打ったコンクリートと後から打ったコンクリートがよく一体化せず、その部分にひびわれが生じる)
(h) 打継ぎに沿ったひびわれ

2.　点検場所とチェックポイント

建物については，以下のような箇所が点検対象となります。

「建物屋外」

「建物屋内」

[4] ルーフドレン：ベランダや陸屋根（平屋根）などから雨水を排水するために作られる、排水口に取りつけられる金物のこと

3. 建物の敷地（点検チェックシートⅠ）

建物の敷地内の点検を行う際には以下の点に注意し，施設の利用者や周辺の歩行者，車両等に対しての安全に留意してください。

・ 機器や構築物等の落下や転倒，転落の危険性はないですか。
・ 雨や強風による転倒の危険性はないですか。
・ 災害時の避難路は確保されていますか。
・ 車両等の通行に危険性はないですか。
・ 子どもたちの遊び場になった場合に危険性はないですか。

① 敷地，舗装，側溝

＜必須点検項目＞

- 舗装面等に歩行者がつまずいて転倒するような陥没，隆起，傾斜など著しい段差や損傷はありませんか。
- 腐食，変形，破損等による外灯，案内板等の転倒や落下物の危険性はありませんか。
- 視覚障がい者誘導用ブロック，通路手すり等に欠損，剥離，ぐらつき等はありませんか。
- 遊具，ベンチ，花壇等がある場合，経年劣化等による事故の危険性はありませんか。
- 排水溝や排水枡，側溝のふたの破損等により，足が落ちたり，挟まれたりする危険性はありませんか。清掃状況は良好ですか。
- 強風などによる樹木の枝折れや倒木する危険性はありませんか。

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 通路等歩行部に水たまりの痕跡はありませんか。
- 案内表示に汚れ，腐食，経年劣化による見づらさはありませんか。

●視覚障がい者誘導用ブロック等の変退色	●雨水集水枡不同沈下

② 塀，門，フェンス

＜必須点検項目＞

- 腐食，変形，破損等による転倒又は破損箇所等によりケガをする危険性はありませんか。
- 門扉の開閉や施錠状態に問題ありませんか。

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 塀（擁壁）の水抜き穴のつまりはありませんか。

③　駐車場

＜必須点検項目＞

- 車止めにズレ，破損はありませんか。
- 駐車場内の区分（白線等）は見えにくくなっていませんか。
- 出入り口のミラーが見えにくくなっていませんか。

●駐車場：区分（白線等）の劣化 	●駐車場：区分（白線等）の劣化

4. 建物外部（点検チェックシートⅠ）

建物外部の点検を行う際には以下の点に注意し，施設の利用者や周辺の歩行者，車両等に対しての安全に留意してください。

・ 外壁仕上げ材の亀裂，剥離等による剥落の危険性はないか。
・ 風や地震等による外壁設置設備の脱落，落下の危険性はないか。
・ ガラスの破損による落下の可能性はないか。

① 基礎

＜必須点検項目＞

- 周辺地盤と比較して沈下や隆起，亀裂その他の損傷はありませんか。

●基礎：周辺地盤と比較して沈下や隆起，亀裂その他の損傷 	●基礎：土台部の剥落
●基礎：クラック 	●基礎：出入り口の段差

② 外壁

＜必須点検項目＞

- 外壁仕上げ材（タイル，モルタル，金属等）に亀裂や浮き等の劣化又は剥落のおそれはありませんか。
- 風や地震による飛散の危険性はありませんか。

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 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，退色等はありませんか。

●外壁：柱脚部の腐食 	●外壁：吹付け膨れ，はがれ
●外壁：吹付割れ 	●外壁：外壁クラック
●外壁：金属パネル仕上げの膨れ，腐食 	●外壁：サイディングシーリングの破断

③　屋上，屋根，庇，玄関ポーチ，バルコニー

＜必須点検項目＞

- 屋根の仕上げ（防水層，屋根葺き材等）にひび割れや浮き等の劣化はありませんか。
- ルーフドレン[5]や雨樋の中に枯葉や土が堆積していたり，雑草が生えたりしていませんか。
- テレビアンテナや避雷針，放送機器，空調室外機，フェンス等の屋外設置物に緩みや腐食等による落下のおそれはありませんか。
- 庇部からの漏水，錆汁の痕跡や庇，笠木，軒裏の剝落の危険性はありませんか。
- 玄関ポーチ部に沈下，隆起，傾斜等ありませんか。

[5] ルーフドレン：ベランダや陸屋根（平屋根）などから雨水を排水するために作られる、排水口に取りつけられる金物のこと

●屋上防水の剥離	●屋上雨樋の中に枯葉や土が堆積。

④　屋外階段

＜必須点検項目＞

- 手すり等に著しい腐食や変形，ぐらつきはありませんか。
- 滑り止めの浮き，欠損，変形等で歩行に支障ありませんか。
- 屋根，支柱等の著しい亀裂，損傷，腐食，剥離等ありませんか。

●屋外階段：手すり等の錆	●屋外階段：滑り止めの浮き，欠損，変形等

⑤　排気口，給気口

＜必須点検項目＞

- 排気口，給気口，防虫網等に通気不良の原因となる塵埃その他の障害物はありませんか。
- 排気口，給気口に割れ等の損傷，変形，腐食はありませんか。

●排気口・給気口：排気筒の錆	●排気口・給気口：フードの錆

⑥　電気配線

＜必須点検項目＞

- 電気露出配管及び配線に損傷はありませんか。
- 分電盤ボックス類及び支持金物等に著しい損傷，変形，腐食，ぐらつきはありませんか。
- 分電盤ボックス類に部分的な高温状態や振動はありませんか。

⑦　その他の附属物

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 案内表示の汚れ，腐食，経年劣化等による見づらさはありませんか。
- 監視カメラの作動に問題はありませんか。支持金物，支柱等のぐらつき，錆，腐食等ありませんか。

●その他の付属物：配管塗装剥がれ 	●その他の付属物：プロパン置き場鉄扉錆
●その他の付属物：配管取付金具錆 	●その他の付属物：縦樋支持金具錆

5. 建物内部（点検チェックシートⅠ）

建物内部の点検を行う際には以下の点に注意し，施設の利用者に対しての安全に留意してください。

・ 天井や内壁の仕上げ材及び附帯物の脱落，落下の危険性はないか。
・ 火災やガス漏れ等に対して検知器は正常に作動するか。
・ 災害時の避難路は確保されているか。
・ 突起物等，ケガの原因になるものはないか。

① 天井，内壁

＜必須点検項目＞

- 天井材，内壁，仕上げ材（コンクリート，モルタル等）にあばれ，亀裂，浮き，剥離等による落下の危険性はありませんか。
- 点検口蓋の脱落の危険性はありませんか。
- ホールや吹抜け天井等の天吊り照明器具やテレビ等の支持金物の緩み等，落下の危険性はありませんか。落下防止対策は施してありますか。
- 壁面の突起物によるケガの危険性はありませんか。
- 漏水の痕跡はありませんか。

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 照明器具の作動に問題はありませんか。照明器具及び支持金物等に損傷，ぐらつき，腐食等ありませんか。蛍光管等の球切れ，ちらつきがありませんか。

●内壁のクラック 	●内壁のクラック
●内壁のクラック 	●梁欠損

●壁漏水跡 	●天井漏水の痕跡
●天井漏水 	●天井・内壁：漏水の痕跡
●照明器具の作動，照明器具の一部欠落 	●照明器具の作動，照明器具の腐食等
●天井・内壁：タイル剥落 	●天井・内壁：タイル剥離

② 床，階段，手すり

＜必須点検項目＞

- 床仕上げ材，床点検口の欠損，剥離，浮きなどで歩行に支障ありませんか。
- 階段等の滑り止めの浮き等はありませんか。
- 階段等の手すりに著しい腐食や変形，ぐらつきはありませんか。

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 敷居でつまずく危険性はありませんか。

●床仕上げ材の欠損，剥離，浮きなどによる歩行への支障 	●床コーナー金具浮き
●床塗装剥がれ 	●床ジョイント部分のクラック

③ ドア，窓，建具，シャッター，自動扉（外回り部を含む）

＜必須点検項目＞

- ドア，窓の施錠，解錠及び開閉機能に不具合はありませんか。
- 窓ガラス・枠等に亀裂その他の損傷による落下の危険性はありませんか。
- 自動扉の開閉機能に問題はありませんか。自動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しますか。
- ドア，窓からの雨水の侵入等の痕跡はありませんか。

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- 網入りガラスの鉄線に錆等ありませんか。
- シャッターの作動に問題はありませんか。異音等ありませんか。
- シャッター及び格納部分に著しい錆や腐食はありませんか。
- 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しますか。
- 自動扉に著しい錆や腐食はありませんか。

●鍵穴の錆による開閉不良 	●窓に歪み，変形があり閉めた状態で端部に隙間
●建具より漏水 	●開閉不良（閉まらない）

【外回り部】

●シーリング破断 	●建具枠の錆
●窓ガラスに亀裂その他の損傷。網入りガラスの鉄線に錆等 	●ドアの錆等

●シャッター及び格納部分の錆 	●ドアの錆

④　排気口，給気口

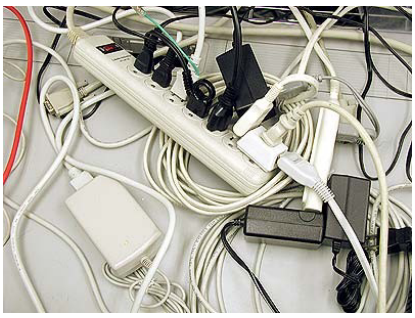
＜必須点検項目＞

- 排気口，給気口に割れ等の損傷，変形，腐食はありませんか。
- 排気口，給気口，防虫網等に通気不良の原因となる塵埃その他の障害物はありませんか。
- 給湯室等では，ガスの異臭がしませんか。換気扇は正常に作動しますか。

⑤　電気配線，コンセント，スイッチ

＜必須点検項目＞

- コンセント，スイッチ，プレート等配線器具類に著しい損傷，変形，腐食，異臭等はありませんか。
- コンセントに埃がたまったり，過度なタコ足配線になっていませんか。
- スイッチの作動時にスパーク，発煙はありませんか。
- 電気露出配管及び配線に損傷はありませんか。
- 分電盤ボックス類及び支持金物等に著しい損傷，変形，腐食，ぐらつきはありませんか。
- 分電盤ボックス類に部分的な高温状態や振動はありませんか。

●分電盤の錆	●コンセント：タコ足配線
	

⑥　その他災害時の備え等

＜必須点検項目＞

- 避難通路となっている廊下，階段等に物が置かれて狭くなっていませんか。
- 防火扉が障害物で作動を妨害されていませんか。
- 案内板，掲示物等の転倒や落下物の危険性はありませんか

＜必要に応じて実施する点検項目＞

- インターホンは正常に作動しますか。
- 案内表示の汚れ，腐食，経年劣化等による見づらさはありませんか。
- 監視カメラの作動に問題はありませんか。支持金物，支柱等のぐらつき，錆，腐食等ありませんか。
- 水防板，水防壁等で水防性能に支障をきたす著しい損傷，変形，腐食はありませんか。

6. 設備点検（点検チェックシートⅡ）

設備点検については，各施設所管課等で作成した点検チェック項目により点検します。

点検チェックシートの点検・作業項目，点検周期等は，龍ケ崎市「設備点検・保守内容等一覧表」，国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書及び同解説」「建築物点検マニュアル・同解説」等を参照の上，施設管理担当者が適宜作成します。

なお，この点検については，平成21年度以降，すべての施設において作成し，点検を行っているところです。

点検項目は，設備本体に重点を置かれている場合がありますが，屋外設備機器の架台や防護柵等の点検も忘れずに行ってください。

＜必要に応じて実施する点検項目（屋外設備機器）＞

- 防護柵に腐食，変形，破損，ぐらつき等はありませんか。
- 防護柵の施錠状態に問題はありませんか。
- 油タンク等からの液漏れはありませんか。
- 支持金物等でケガをする危険はありませんか。
- 鉄塔等のコンクリート基礎部に亀裂，変形，塗装の劣化，錆等の腐食はありませんか。
- 散水用水栓等，給水器具の吐水状況に問題ありませんか。錆等混じっていませんか。
- 冷却塔に著しい腐食，異常振動，異音等ありませんか。本体の固定部に亀裂，腐食，アンカーボルトの緩み等ありませんか。
- 給水用タンクおよびその架台に損傷，変形，腐食等の劣化，漏水の痕跡はありませんか。防虫網の損傷，変形，腐食や，当該部からの虫等の混入はありませんか。コンクリート基礎に著しい亀裂や損傷，基礎の不同沈下はありませんか。
- オイルタンク付近に可燃物はありませんか。上部が駐車スペースになっていませんか。

●屋外設備機器：設備機器取付け部の錆

●屋外設備機器：コンクリート基礎の著しい亀裂

●屋外設備機器：設備目隠しルーバー破損

●屋外設備機器：オイルタンク付近の可燃物

●屋外設備機器：鉄パネルタンクの錆 	●屋外設備機器：受水槽架台の錆
●屋外設備機器：タラップの錆 	●屋外設備機器：ベランダ手すりの錆

第3章 安全点検チェックシート（様式）

公共施設点検チェックシートⅠ（敷地・建物点検） 1/2

施設所管課 ：
施　設　名 ：
指定管理者 ：

点検場所	点検箇所	点検項目	該当有無	確認日	確認者	確認方法	不具合の有無	不具合状況	対応状況
1 建物の敷地	(1) 敷地，舗装，側溝	① 舗装面等に歩行者がつまずいて転倒するような陥没，隆起，傾斜など著しい段差や損傷はありませんか。							
		② 腐食，変形，破損等による外灯，案内板等の転倒や落下物の危険性はありませんか							
		③ 視覚障がい者誘導用ブロック，通路手すり等に欠損，剥離，ぐらつき等はありませんか。							
		④ 遊具，ベンチ，花壇等がある場合，経年劣化等による事故の危険性はありませんか。							
		⑤ 排水溝や排水枡，側溝のふたの破損等により，足が落ちたり，挟まれたりする危険性はありませんか。また，清掃状況は良好ですか。							
		⑥ 強風などによる樹木の枝折れや倒木する危険性はありませんか。							
	(2) 塀，門，フェンス	① 腐食，変形，破損等による転倒の可能性又は破損箇所等によりケガをする危険性はありませんか。							
		② 門扉の開閉や施錠状態に問題はありませんか。							
	(3) 駐車場	① 車止めにズレ，破損はありませんか。							
		② 駐車場内の区分（白線等）は見えにくくなっていませんか。							
		③ 出入り口のミラーが見えにくくなっていませんか。							
2 建物外部	(1) 基礎	① 周辺地盤と比較して沈下や隆起，亀裂その他の損傷はありませんか。							
	(2) 外壁	① 外壁仕上げ材（タイル，モルタル，金属等）に亀裂や浮き等の劣化又は剥落のおそれはありませんか。							
		② 風や地震による飛散の危険性はありませんか。							
	(3) 屋上，屋根，庇，玄関ポーチ，バルコニー	① 屋根の仕上げ（防水層，屋根葺き材等）にひび割れや浮き等の劣化はありませんか。							
		② ルーフドレンや雨樋の中に枯葉や土が堆積していたり，雑草が生えたりしていませんか。							
		③ テレビアンテナや避雷針，放送機器，空調室外機，フェンス等の屋外設置物に緩みや腐食等による落下のおそれはありませんか。							
		④ 庇部からの漏水，錆汁の痕跡や庇，笠木，軒裏の剥落の危険性はありませんか。							
		⑤ 玄関ポーチ部に沈下，隆起，傾斜等ありませんか。							
	(4) 屋外階段	① 手すり等に著しい腐食や変形，ぐらつきはありませんか。							
		② 滑り止めの浮き，欠損，変形等で歩行に支障ありませんか。							
		③ 屋根，支柱等の著しい亀裂，損傷，腐食，剥離等ありませんか。							
	(6) 排気口，給気口	① 排気口，給気口，防虫網等に通気不良の原因となる塵埃その他の障害物はありませんか。							
		② 排気口，給気口に割れ等の損傷，変形，腐食はありませんか。							

注：点検項目は施設の実情に応じて適宜追加すること。

公共施設点検チェックシートⅠ（敷地・建物点検） 2/2

施設所管課 ：
施　設　名 ：
指定管理者 ：

点検場所	点検箇所	点検項目	該当有無	確認日	確認者	確認方法	不具合の有無	不具合状況	対応状況
2 建物外部	(7) 電気配線	① 電気露出配管及び配線に損傷はありませんか。							
		② 分電盤ボックス類及び支持金物等に著しい損傷，変形，腐食，ぐらつきはありませんか。							
		③ 分電盤ボックス類に部分的な高温状態や振動はありませんか。							
3 建物内部	(1) 天井，内壁	① 天井材，内壁，仕上げ材（コンクリート，モルタル等）にあばれ，亀裂，浮き，剥離等による落下の危険性はありませんか。							
		② 点検口蓋の脱落の危険性はありませんか。							
		③ ホールや吹抜け天井等の天吊り照明器具やテレビ等の支持金物の緩み等，落下の危険性はありませんか。落下防止対策は施してありますか。							
		④ 壁面の突起物によるケガの危険性はありませんか。							
		⑤ 漏水の痕跡はありませんか。							
	(2) 床，階段，手すり	① 床仕上げ材の欠損，剥離，浮きなどで歩行に支障ありませんか。							
		② 階段等の滑り止めの浮き等はありませんか。							
		③ 階段等の手すりに著しい腐食や変形，ぐらつきはありませんか。							
	(3) ドア，窓，建具，シャッター，自動扉（外周り部を含む）	① ドア，窓等の施錠，解錠及び開閉機能に不具合はありませんか。							
		② 窓ガラス・枠等に亀裂その他の損傷による落下の危険性はありませんか。							
		③ 自動扉の開閉機能に問題はありませんか。自動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しますか。							
		④ ドア，窓からの雨水の侵入等の痕跡はありませんか。							
	(4) 排気口，給気口	① 排気口，給気口に割れ等の損傷，変形，腐食はありませんか。							
		② 排気口，給気口，防虫網等に通気不良の原因となる塵埃その他の障害物はありませんか。							
		③ 給湯室等では，ガスの異臭がしませんか。換気扇は正常に作動しますか。							
	(5) 電気配線，コンセント，スイッチ	① コンセント，スイッチ，プレート等配線器具類に著しい損傷，変形，腐食，異臭はありませんか。							
		② コンセントに埃がたまったり，過度なタコ足配線になっていませんか。							
		③ スイッチの作動時にスパーク，発煙はありませんか。							
		④ 電気露出配管及び配線に損傷はありませんか。							
		⑤ 分電盤ボックス類及び支持金物等に著しい損傷，変形，腐食，ぐらつきはありませんか。							
		⑥ 分電盤ボックス類に部分的な高温状態や振動はありませんか。							
	(6) その他災害時の備え等	① 避難通路となっている廊下，階段等に物が置かれて狭くなっていませんか。							
		② 防火扉が障害物で作動を妨害されていませんか。							
		③ 案内板，掲示物等の転倒や落下物の危険性はありませんか。							

注：点検項目は施設の実情に応じて適宜追加すること。

2. 点検チェックシートⅡ（設備点検）

公共施設点検チェックシートⅡ（設備点検）

【　　】

施設所管課：
施　設　名：
指定管理者：

設備区分		日常巡視点検項目	点検周期				直営委託	委託業者	確認日	確認者	定期点検・作業項目	点検周期					直営委託	委託業者	確認日	確認者	法定点検			
			時	日	週	月						3月	6月	1年	2年	3年					検査・点検資格者	関連法規等	届け出先	検査・報告周期