

建築物・設備自主点検関係資料

<p>1. 点検の対象部位</p> <p>自主点検は以下の部位が対象です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷地及び構造ならびに仕上げ ○建築設備 昇降機 <p>昇降機を除く建築設備</p> <p>本ガイドブックでは、標準的な建物を想定しチェックシートを作成しています。管理される建物の特性に応じて充実させてください。</p>	<p>4. 自主点検の担当者</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設管理者 ○施設管理者を補佐するもの <p>自主点検は確認と記録が必要ですので、2名で行うと効果的です。</p>	<p>7. 点検の方法</p> <p>劣化の状況や作動不良等は、以下の方法で点検を行います</p> <p>(目視) 部材の汚損、損傷、腐食、変形や脱落がないことを目で見て確認します</p> <p>(歩行確認) 歩行可能な場所において、歩行時の感触等により下地や仕上げ材の浮き等を確認します</p> <p>(打診) 目視では確かめることが難しい仕上げ材等の浮きやひび割れを叩いた時の音で確かめます</p> <p>(作動確認) 扉等が開閉することや設備機器が操作どおりに作動することを確認します</p> <p>(触診) 機器や部材等の固定に緩みやたつきがないことを触って確かめます</p> <p>触診は安全上及び業務上難しい支障がない範囲で行います</p> <p>劣化が進くほど階下等のおそれがある部材や、感電のおそれがある箇所を巻き込まれるおそれがある動作部分等には触れないようにします</p> <p>(記録) 設備機器の作動等に異常がないことを確かめます</p> <p>(臭気) 異常がしないことを確かめます</p>
<p>2. 自主点検の目的</p> <p>○本マニュアルに示す自主点検は、建物の敷地及び建物の各部分で支障がない状態に保全されていることを確認することを目的としています。</p> <p>法定点検との違い・・・</p> <p>建物の敷地及び構造並びに建築設備について損傷、腐食、その他の劣化の状況を点検することとなっているため、法定点検よりも自主点検で確認する項目のほうが多いことに注意してください。</p>	<p>5. 自主点検の準備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○実施時期の計画 ・起算日は前回の自主点検の終了日 ○関連図書等の保管状況の把握 ・最新の状況が分かる資料を用意する ○過去の自主点検チェックシートの結果等の把握 ・過去の措置と対応状況を把握する ○他の法令等に基づく点検業務の実施状況の把握 ○図具やチェックシートの用意 	<p>8. 実施の留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 安全のため、装備や服装等に注意する ○ 触診、打診は危険がない範囲で実施する ○ 高所での確認は転落等がないように注意する ○ 機器の動作部分に巻き込まれないよう注意する <p>9. 自主点検結果のまとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 必要な対象項目のすべてを点検したことを確認する ○ 点検により支障があることを確かめた項目については内容とともに図面、写真を併せて記録する <p>10. 記録簿の留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 簡潔で明確かつ正確に表現する ○ 事実を公正かつ客観的に表現する ○ 所見等主観を述べる場合は誤謬を明確にする ○ 別途精密調査を必要と判断する場合は明記する ○ 原因不明や改善策等で疑念がある場合は明記する ○ 数字は算用数字、単位はメートル法を使用する
<p>3. 自主点検の周期</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物の敷地及び構造並びに仕上げ：概ね1年以内ごと ○建築設備：概ね6ヶ月以内ごと ○大地圏等の大きな外力が建物等に作用したとき：随時 <p>大きな外力が作用した後の点検について</p> <p>施設管理者は、建物等の構造又は機能に大きな影響を与えるおそれがある地震、台風その他外力が建物等に作用したとき、当該外力が作用した部分及びその影響が想定される部分について支障の有無を点検し、必要に応じ補強その他の措置をとる必要があります。その際、危険を避けるため、以下下行為を禁じます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①電線の破れのある水たまりに触れること ②分電盤等、電気の盤に触れること ③火気や電気機器等を使用すること <p>また、建物の状況が一見して危険と感じられる以下の状況のいずれかに該当する場合は点検の中止及び建物から退去します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建物が傾いている ②壁及び柱に大きなX字状のひび割れが多数あり、コンクリートの剥離も著しく、鉄筋がかなり露出し、又は壁の割こう幅が割けて見える ③隣接建物や鉄塔等が当該建物の方向に傾いている ④周辺地盤が大きく陥没又は隆起している ⑤煙が出ている又は火災が発生している ⑥ガスのにおいがする ⑦その他一見して危険と感じられる状態 	<p>6. 点検に用いる器具等</p> <ul style="list-style-type: none"> ○安全を確保するための装備 ○高所や箇所を目標するための器具 ○打診等に用いる器具 ○点検結果を記録するための器具 	

チェックシートは建築物・建築設備等の経年変化の状況確認やその結果を記録するものです。施設ごとに必要な項目を抽出し、活用しましょう。

中項目名

小項目名

小項目番号

中項目番号

大項目番号

完全原形

チェックポイントについて点検を行ってください

点検の結果 異常がある場合× 異常がない場合○ を記入して下さい

屋根や仕上げ、工法等の解説や、メンテナンス方法を記載しています

該当する部分に関する維持管理のチェックポイントを挙げています

点検などを定めた主な法令等を挙げています

高、建物の構造・規模等により、法令等で定められた点検が必要でない場合もあります

新設前に記載された用語についての解説を記載しています

屋根	シート防水	1-1-3
<p>チェックポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 階下に漏水はありませんか □ ひび割れ、割れ、剥がれ、破れ等はありませんか □ 排水溝やルーフトレンチに詰まり等はありませんか □ パラペット、苫木にひび割れ、錆等はありませんか □ 雑物の蓄積はありませんか □ 水溜まりはありませんか □ 金属物に錆はありませんか 		
事故・故障及びその他の措置の履歴		
<p>2009年7月1日 異常なし</p> <p>2010年7月1日 屋根西側の苫木にひび割れ等、一部割れ等(業者を確認し、シーリングを施工)</p> <p>2011年7月1日 屋根西側の苫木にひび割れ等、一部割れ等だが、許容と判断し</p>		
現状写真		
 <p>2009年7月1日</p>		 <p>2010年7月1日</p>
 <p>2011年7月1日</p>		<p>年月日</p>

チェックポイントは標準的な市有建築物を想定しています

管理する各設備の特性に応じてチェックポイントを充実させてください

事故・故障の症状、その対応処置や安全措置の方法等を記入してください

法定点検の実施により報告された不具合内容について記載してください

事故・故障が発生した部位の写真を貼付することにより効果的な履歴が残ります

また、財政課査定の際に参考資料として活用できます

建築		※管理標準の維持管理のポイントにより点検し、結果を記入			
チェックポイント		年月日	年月日	年月日	年月日
<input type="checkbox"/>	屋根1 仕様： ドレン				
<input type="checkbox"/>	屋根2 仕様： ドレン				
<input type="checkbox"/>	外壁1 仕様： シーリング				
<input type="checkbox"/>	外壁2 仕様： シーリング				
<input type="checkbox"/>	エキシパンションジョイント				
<input type="checkbox"/>	庇（車寄せ）				
<input type="checkbox"/>	樋				
<input type="checkbox"/>	軒天 仕様：				
<input type="checkbox"/>	外部床1 仕様：				
<input type="checkbox"/>	外部床2 仕様：				
<input type="checkbox"/>	外部階段				
<input type="checkbox"/>	外部建具 窓				
	扉				
	シャッター				
	自動ドア				
<input type="checkbox"/>	外構 フェンス・塀・門 仕様：				
	側溝・排水枒 仕様：				
	擁壁 仕様：				
	舗装 仕様：				
事故・故障及びその措置の履歴					
年月日					
年月日					
年月日					
年月日					

※現状写真は別紙

内部		※管理標準の維持管理のポイントにより点検し、結果を記入					
階	室名	部位	仕上げ等	点検結果			
				年月日	年月日	年月日	年月日
		床					
		壁					
		天井					
		建具					
		床					
		壁					
		天井					
		建具					
		床					
		壁					
		天井					
		建具					
		床					
		壁					
		天井					
		建具					
		床					
		壁					
		天井					
		建具					
	内部階段1						
	内部階段2						
事故・故障及びその措置の履歴							
年月日							
年月日							
年月日							
年月日							

※現状写真は別紙

電気設備		※管理標準の維持管理のポイントにより点検し、結果を記入			
チェックポイント		年月日	年月日	年月日	年月日
電灯 動力	<input type="checkbox"/> 照明器具				
	<input type="checkbox"/> 分電盤・開閉器箱				
	<input type="checkbox"/> コンセント設備				
	<input type="checkbox"/> 制御盤				
	<input type="checkbox"/> 幹線				
受変電	<input type="checkbox"/> 電気室				
	<input type="checkbox"/> 配電盤				
	<input type="checkbox"/> 変圧器				
	<input type="checkbox"/> コンデンサ				
	<input type="checkbox"/> 高圧負荷開閉器				
自家発電	<input type="checkbox"/> 自家発電設備				
	<input type="checkbox"/> 直流電源設備				
蓄電池	<input type="checkbox"/> 交流無停電電源設備				
	<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備				
自然発電	<input type="checkbox"/> 風力発電設備				
	<input type="checkbox"/> 構内交換設備				
通信・ 情報	<input type="checkbox"/> 構内情報通信網設備				
	<input type="checkbox"/> 拡声設備				
	<input type="checkbox"/> 誘導支援設備				
	<input type="checkbox"/> 映像・音響設備				
	<input type="checkbox"/> 情報表示設備				
	<input type="checkbox"/> テレビ共同受信設備				
	<input type="checkbox"/> 監視カメラ設備				
	<input type="checkbox"/> 駐車場管制設備				
	<input type="checkbox"/> 入隊室管理設備				
	<input type="checkbox"/> 外灯				
避雷	<input type="checkbox"/> 避雷設備				
構内配線 電路・ 構内通信 線路	<input type="checkbox"/> マンホール・ハンドホール				
	<input type="checkbox"/> 電柱				
	<input type="checkbox"/> 架線				
	<input type="checkbox"/> 地中線				
事故・故障及びその措置の履歴					
年月日					
年月日					
年月日					
年月日					

※施設に合わせて、項目を加除修正して使用してください

※現状写真は別紙

機械設備		※管理標準の維持管理のポイントにより点検し、結果を記入			
チェックポイント		年月日	年月日	年月日	年月日
温熱源	<input type="checkbox"/> ボイラー				
	<input type="checkbox"/> 温水発生器				
冷熱源	<input type="checkbox"/> チリングユニット				
	<input type="checkbox"/> 空気熱源ヒートポンプユニット				
	<input type="checkbox"/> 遠心冷凍機				
	<input type="checkbox"/> 吸収冷凍機				
	<input type="checkbox"/> スクリューヒートポンプ				
	<input type="checkbox"/> 吸収冷温水器				
	<input type="checkbox"/> 冷却塔				
空気調和 等 関連機器	<input type="checkbox"/> ポンプ				
	<input type="checkbox"/> オイルタンク				
	<input type="checkbox"/> 熱交換器・ヘッダー				
	<input type="checkbox"/> 密閉型隔膜式膨張タンク				
	<input type="checkbox"/> 環水タンク				
	<input type="checkbox"/> 開放型膨張タンク				
	<input type="checkbox"/> 空気調和機				
	<input type="checkbox"/> ファンコイルユニット				
	<input type="checkbox"/> ファンコンベクター				
	<input type="checkbox"/> 有圧換気扇				
	<input type="checkbox"/> 全熱交換機				
	<input type="checkbox"/> 温風暖房機				
	<input type="checkbox"/> 空域清浄機				
	<input type="checkbox"/> 送風機				
	<input type="checkbox"/> 天井扇				
給水	<input type="checkbox"/> パッケージ型空調和機				
	<input type="checkbox"/> ガスエンジンヒートポンプ式空調和機				
	<input type="checkbox"/> 水蓄熱ユニット				
	<input type="checkbox"/> 受水タンク（受水槽）				
	<input type="checkbox"/> 高置タンク（高架水槽）				
給排水衛生 設備関連 機器	<input type="checkbox"/> 貯湯タンク（貯湯槽）				
	<input type="checkbox"/> ポンプ（給水）				
	<input type="checkbox"/> 汚水槽・雑排水槽				
その他	<input type="checkbox"/> ポンプ（排水）				
	<input type="checkbox"/> ガス湯沸器・貯湯式ガス湯沸器				
	<input type="checkbox"/> 電気温水器				
	<input type="checkbox"/> 循環ろ過装置				
	<input type="checkbox"/> 衛生器具				
	<input type="checkbox"/> 配管				
	<input type="checkbox"/> ダクト				
<input type="checkbox"/> 浄化槽					
<input type="checkbox"/> 井戸					
<input type="checkbox"/> 雨水利用システム					
事故・故障及びその措置の履歴					
年月日					
年月日					
年月日					
年月日					

※施設に合わせて、項目を加除修正して使用してください

※現状写真は別紙

防災・監視制御・搬送設備		※管理標準の維持管理のポイントにより点検し、結果を記入				
チェックポイント		年月日	年月日	年月日	年月日	
防災	消防用	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓設備				
		<input type="checkbox"/> 屋外消火栓設備				
		<input type="checkbox"/> スプリンクラー設備				
		<input type="checkbox"/> 泡消火設備				
		<input type="checkbox"/> 不活性化ガス設備				
		<input type="checkbox"/> ハロゲン化物消火設備				
		<input type="checkbox"/> 粉末消火設備				
		<input type="checkbox"/> 自動火災報知設備				
		<input type="checkbox"/> ガス漏れ火災警報設備				
		<input type="checkbox"/> 非常警報設備				
		<input type="checkbox"/> 消火器具				
		<input type="checkbox"/> 非常放送設備				
		<input type="checkbox"/> 消防機関へ通報する火災報知設備				
		<input type="checkbox"/> 避難器具				
		<input type="checkbox"/> 誘導灯及び誘導標識				
		<input type="checkbox"/> 消防用水				
	建築基準法関係	<input type="checkbox"/> 排煙設備				
		<input type="checkbox"/> 連結散水設備				
		<input type="checkbox"/> 連結送水管				
		<input type="checkbox"/> 非常コンセント設備				
		<input type="checkbox"/> 無線通信補助設備				
		<input type="checkbox"/> 非常用照明設備				
		<input type="checkbox"/> 防火戸				
		<input type="checkbox"/> 防火シャッター				
		<input type="checkbox"/> 防火ダンパー				
		<input type="checkbox"/> 排煙設備				
		<input type="checkbox"/> 非常用進入口				
		監視制御	<input type="checkbox"/> 中央監視制御装置			
	<input type="checkbox"/> 自動制御装置					
搬送	昇降機	<input type="checkbox"/> エレベーター				
		<input type="checkbox"/> 非常用エレベーター				
	<input type="checkbox"/> エスカレーター					
	機械式駐車場	<input type="checkbox"/> 2段方式駐車装置				
事故・故障及びその措置の履歴						
年月日						
年月日						
年月日						
年月日						

※施設に合わせて、項目を加除修正して使用してください

※現状写真は別紙

設備		※管理標準の維持管理のポイントにより点検し、結果を記入					
階	室名	部位	機器種類等	点検結果			
				年月日	年月日	年月日	年月日
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
		照明 コンセント					
事故・故障及びその措置の履歴							
年月日							
年月日							
年月日							
年月日							

※現状写真は別紙

現 状 写 真

年 月 日	年 月 日
年 月 日	年 月 日
年 月 日	年 月 日
年 月 日	年 月 日