

別添 3

宝塚市建築物等保全規程に基づく
施設管理者による定期点検ハンドブック

令和4年(2022年)8月

宝塚市施設マネジメント課

目次

1.はじめに	2
2.どんな点検があるの？	3
3.点検結果・修繕履歴の記録と活用	4
4.点検中の安全確保・持ち物	5
5.点検ポイントと不具合の説明	6

1.はじめに

公共建築物の老朽化の進行により、不具合による事故のリスクが高まっています。

ときにはそれが原因となり人命にかかわることもあります。

このような中で、安全を確保していくためには、早期に不具合を見つけ出し、きちんと改善していく必要があります。

建物の不具合を早期に見つけ出すことは、いち早く異変に気付くことであり、施設管理者の日頃からの手入れ・維持管理なくしては出来ません。

一方、技術部門は施設管理部門のサポートをし、財政・企画部門は情報を受け取り確実に予算化につなげる必要があります。関係者が連携して建物を適正に保全していくことが重要です。

このハンドブックは、宝塚市建築物等保全規程に基づき施設管理者が建物・設備の点検をおこなう際に知っておきたい、「点検の基礎知識、各点検項目の内容、不具合事例など」についてまとめたものです。

利用者に安全で快適に施設を使っていただくため、また、今ある施設を保全して未来へとつなげていくため、このハンドブックを活用していただければ幸いです。

なお、建物の仕組みや保全の基礎的な内容をまとめた「宝塚市建物(建築・設備)の保全(維持管理)の手引き」を併せてご活用ください。

～本市の基本的な取組方針～

本市所有の建築物等の定期点検に関する基本的な進め方や取組方針については、次のとおりとしています。

1. 定期点検は、施設管理者がするものとし、毎年1回(原則として、毎年1月末をめぐり)定期点検報告書で施設マネジメント課に報告するものとする。
2. 施設管理の職員等での点検、チェックが困難なもの(例:エレベータ等の設備点検など)は現在行っている保守点検等業務委託を活用する。
3. 施設管理者等による定期点検は、原則として、別添付の点検マニュアルチェックシートを使用しで行う。
4. 指定管理者施設、公設民営化施設の点検作業については、施設管理の所管課と日常管理者であるそれぞれの団体・機関等と協議・調整をし、実施者を決めてください。
なお、施設マネジメント課への定期点検報告は、所管課(市施設管理者)を経由して行ってください。
5. 複合施設の場合の点検実施は、延べ床面積の最も大きい施設が、担当するという考え方を原則としてください。ただし、実態管理上そぐわないケースもありますので、特に外壁や屋上防水関係の点検をどこの施設が実施するかなど、各施設で十分調整をした上で、実施してください。
6. 点検作業に関しては、施設マネジメント課が支援・サポートし、保全計画と連携していくこととします。

2.どんな点検があるの？

建物を適正に保全するための点検には、「技術者がおこなう法定点検」と「施設管理者が安全性や快適性を維持するためにおこなう点検」があります

●技術者がおこなう点検（法定点検）

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行います。さまざまな法定点検がありますが、建物全体の状態を確認する点検として、建築基準法第 12 条による 12 条点検(建築は 3 年以内に 1 回、設備は 1 年以内に 1 回)があります。

●施設管理者がおこなう点検（日常点検、定期点検）

不具合があると安全上の問題があるものや、非常時の避難にかかるもの等については、法定点検だけでは十分とは言えず、施設管理者による日々のチェックが大変重要です。

日常点検	定期点検
頻度：毎日 事故防止等の安全管理上、緊急性が高い項目について日々施設を使う中でチェックをします。不具合が見つかった場合は、早急な対応が必要です。	頻度：数か月～1年に1回 12 条点検を補完し不具合箇所を早期発見し、安全性を確保することを目的に行います。 なお、12 条点検の対象外となる施設については、この点検が施設全体を対象にしたメインの点検となります。

定期点検の流れ



3.点検結果・修繕履歴の記録と活用

点検結果は記録し、施設管理担当者が異動してもスムーズに業務を引き継げるようにしましょう。写真も添えておくとうわかりやすく有効です。また、点検結果は、修繕・改修につなげる予算要求のための貴重なデータとなります。

- 点検結果を保存する

定期点検チェックシート・不具合報告シート・修繕履歴は、施設管理者、施設所管課の双方でファイリングしておきましょう。

- 記録は後任者に引き継ぐ

施設管理担当者の異動の際には、定期点検チェックシート・不具合報告シート・修繕履歴を後任者に必ず引き継ぎましょう。

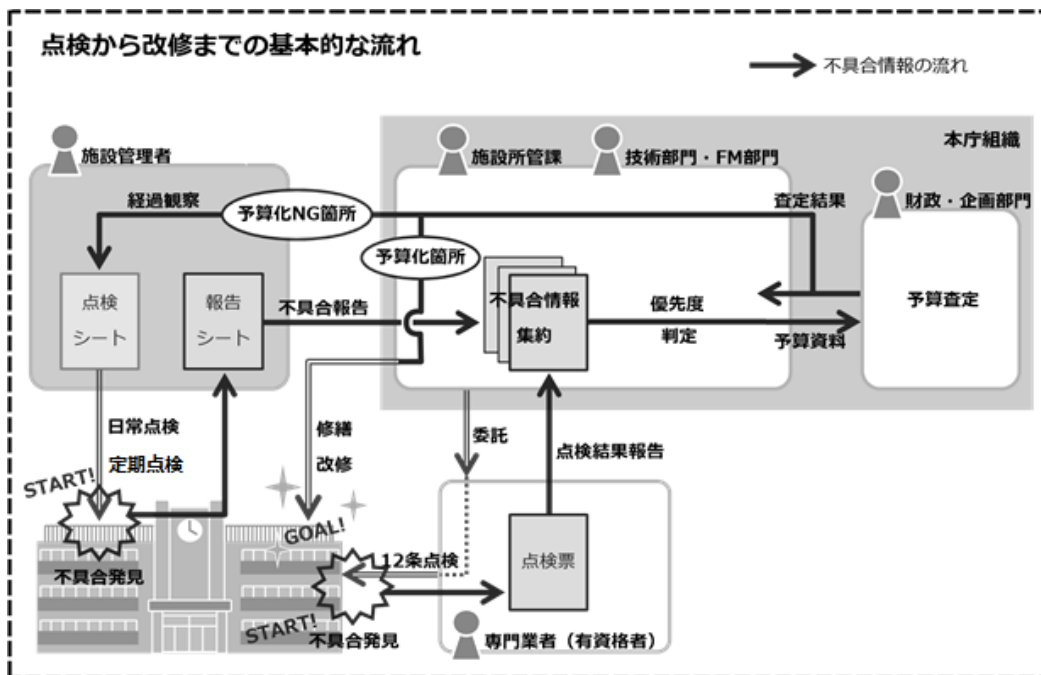
- 昨年度の点検結果を振り返る

繰り返し起きている不具合を把握し、修繕・改修が出来なかった不具合の経過観察ができます。

- 不具合を修繕・改修につなげる

不具合を修繕・改修につなげるために、情報をしっかりと施設所管課、技術部門(建築営繕課など)や FM*部門(施設マネジメント課)、財政・企画部門(財政課、企画政策課)と共有することが大切です。これらの部門には、膨大な情報が寄せられるので、不具合箇所報告&対応シートでの報告にご協力ください。集まった不具合の情報は、施設所管課・技術部門や FM部門が連携し、優先度の判定をして予算査定資料とします。

*FM:ファシリティマネジメントの略。市保有施設を統括的に管理し、経営戦略的視点から企画・活用することを所掌とします。



4.点検中の安全確保・持ち物

点検の実施にあたっては、何よりも点検者と施設利用者の安全確保が重要です。点検に集中するあまり危険に気が付かないこともありますので、十分に気を付け無理をしないようにしましょう。高所など危険な場所の点検は技術部門に相談しましょう。

点検者の安全のために

- 屋上ではへりに近づかない。
落下の危険があります。大勢を低くし、できるだけへりに近づかないようにしましょう。
- 窓やバルコニーから身を乗り出さない。
落下の危険があります。
- 屋上や高い場所へ登る際は、2名以上で実施する。
安全に点検ができる場所か確認し、安全と思われる場所であっても一人で行かないようにしましょう。ヘルメットを着用し、転落等に十分注意しましょう。
- 悪天候の時は屋上やバルコニーの点検はしない。
風にあおられてたり、足元がすべりやすい時は、屋外の高所の点検は控えましょう。
- スリッパ・サンダル等の脱げやすい靴で点検しない。
転倒・転落などの危険があります。スニーカー等の脱げにくい靴・歩きやすい靴で点検しましょう。
- 脚立を使用する際は2名以上で、一番上の段には乗らない。
取扱説明書や脚立本体の注意喚起ステッカーをよく読み、指示に従いましょう。
脚立から乗り出したり、またがって使用することは大変危険です。また、点検シート等の手荷物は一旦置いて、荷物を持たずに昇降しましょう。

●受変電設備は技術者に任せる

受変電設備は高圧な電流が流れており、大変危険です。異音・異臭がするなどの異変を感じた際は、自分だけで中を確認せずに、速やかに技術者に相談しましょう。

施設利用者の安全のために

- 高所から手荷物等を落とさないようにする。
カメラはひもを腕に通して使いましょう。また、点検シートやカメラを窓から出したり、バルコニー・屋上のへりや手すりの上に荷物を置かないようにしましょう。
- カギのかけ忘れがないようにする。
建物内には、知らずに近づくと危険な場所があり、通常カギがかけられています。トイレの配管が納められた部分、機械室や屋上などを開ける際は注意しましょう。
- 設備機器のスイッチ等にはさわらない。
スイッチの操作は技術者に任せましょう。点検中に荷物がぶつかりスイッチを触ってしまうことがあるので、注意しましょう。
- ★点検時の持ち物
 - 定期点検チェックシート、筆記用具、画板、カメラ、軍手、ヘルメットは必須です。
この他、ほこりの多いところは雑巾、施設図面、巻き尺があると便利です。



5.点検ポイントと不具合の説明

外構の点検

- 舗装のひび割れ・損傷
- マンホールや溝蓋の外れ・損傷・腐食
- 側溝や排水溝の詰まり
- 門、フェンス、塀の傾き・腐食・変形
- 手すりのぐらつき・腐食・損傷
- 防球ネット、掲揚台、遊具のぐらつき・腐食・変形
- 擁壁のふくらみ・亀裂
- 斜面の亀裂・変形・沈下

舗装やマンホール

舗装がひび割れたり、段差ができていませんか

●視点

舗装が地盤沈下や地震などで割れることがあります。人が落ちたり、つまづきそうな箇所がないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



マンホールや側溝の蓋が外れたり、損傷していませんか

●視点

マンホールや側溝、グリストラップの中に人が落ちると大変危険です。蓋が外れていないか、腐食していないか、損傷はないか点検します。

●対応

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。また、腐食や損傷によって蓋に載った人が落下する危険がある場合は、カラーコーン等で立入禁止にし、施設所管課に連絡しましょう。



「グリストラップ」とは・・・

排水中の生ごみ・油脂などを直接下水道に流さないために一時的にためておく設備

「側溝」とは・・・

排水のために道路の端又は歩車道に設けられている溝

☑ 側溝や排水溝が詰まっていますか

●視点

側溝や排水溝が泥や草で詰まっていると、雨水などが十分に排水されず、建物内に浸水することがあります。

●対応

清掃しましょう。難しい場合は、施設所管課に連絡しましょう。



「雨どい」とは・・・

屋根やバルコニーに降った雨を集めて排水する管

門・フェンス・塀など

☑ 門に傾き・腐食・変形はありませんか

●視点

雨風にさらされたり、物がぶつかると、門や柱に不具合が生じます。門や門を支える柱が腐食していないか、開閉はスムーズにできるか、傾いていないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



☑ フェンスや塀に傾き・腐食・変形はありませんか

●視点

フェンスにぐらつきや腐食し穴が開きそうなところがないか、塀に割れや傾きがないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



☑ 手すりにぐらつき・腐食・損傷はありませんか

●視点

階段やスロープの手すりがぐらついていないか、壁などへの取付け部分が腐食していないか、利用者が怪我をするような部分がないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、貼紙やロープ等で注意喚起をして、施設所管課に連絡しましょう。



☑ 防球ネットや掲揚台、遊具に傾き・腐食・変形はありませんか

●視点

防球ネットの支柱や掲揚台にぐらつきがないか、掲揚台や遊具の激しい腐食、利用者が怪我をしそうな部分がないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにしたり、貼紙等で注意喚起するなどして、施設所管課に連絡しましょう。



擁壁・斜面

☑ 擁壁に膨らみや亀裂はありませんか

●視点

擁壁は裏側から土や水の力で押されています。亀裂がないか、膨らんでいないか、石がずれていないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。また、水抜き穴が詰まっていたら清掃しましょう。



「擁壁」とは・・・

切土あるいは盛土による急斜面の土の崩壊を防止するための構造物

「水抜き穴」とは・・・

雨水など擁壁内の土に浸透した水を抜くため擁壁の各所に水抜き用にパイプ等を設置したもの

☑ 斜面に亀裂・変形・沈下はありませんか

●視点

法面に亀裂やふくらみがないか、小規模な崩壊が起きていないか点検します。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。雨天の後などは特に近寄らないよう注意しましょう。



建物の外側の点検

- 外壁や庇(ひさし)の亀裂・浮き
- 高所にあるものの落下
- 建具の不具合・変形・損傷等
- 金属製の手すり・金具の痛みぐらつき
- 備品、鉢植えなどの放置
- 屋外階段の障害物・可燃物
- 屋外階段の亀裂・錆び等
- 排水ドレン・側溝の汚れ・目地の詰まり・樋のつまり
- パラペットの亀裂・損傷
- 笠木や金属類・雨どい・取付け金物のぐらつき・腐食・変形
- トップライトの損傷・割れ
- 煙突や鉄塔の亀裂・損傷・錆び
- 空調室外機の異常音・異臭
- ポンプ・タンク類の変形・異常音・異臭
- 高架水槽・受水槽の変形・異常音・異臭
- キュービクル・分電盤・配電盤の異常音・異臭・発熱
- 電気幹線のはずれ・垂れ下がり・損傷
-

外壁

外壁や庇に亀裂や浮きがありませんか

●視点

外壁材にひび割れや浮きがあると、落下の危険性があります。特に人の通る場所については注意しましょう。庇の下を通るときは少し立ち止まって見上げてみましょう。

●対応

危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンやプランター、鉢植えを置くなど、人が近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



「外壁の浮き」とは・・・
仕上げ材が下地材から離れ、隙間が生じること

高所にあるものが落ちそうになっていませんか

●視点

スピーカー、照明器具、金物など、高所に取り付けてあるものに落下の危険性がないか気をつけてみましょう。傾いていたり、外れかかかっていないか点検します。

●対応

できるものはすぐに直しましょう。対応できるまでに時間がかかる場合は、カラーコーンやプランター・鉢植えを置くなど、人が近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



✓ 建具に不具合・変形・損傷がありませんか

● 視点

ドアの取手や金具にがたつきがあると、外れてしまう危険性があります。また、ガラスにひびが入っていると、落下の危険性があります。開閉が困難であったり、施錠できないなどの不具合がないか点検します。

● 対応

無理に開閉して更に悪化しないように注意喚起しましょう。取手や金具は早めに取り付け直しましょう。ガラスが割れている場合は、ガムテープ等で止めるか、ダンボールなどで覆うなどして落下を防ぎ、早めに交換しましょう。



✓ 金属製の手すり・金物に痛みやぐらつきはありませんか

● 視点

手すりの足元や取り付け部分が腐食していると、折れたり外れたりする危険があります。また、腐食していた場合、力がかかると危険です。目線を少し下に向け、足元や取り付け部分を点検します。タラップなど金物の取り付け部分に注意しましょう。

● 対応

手すりにもたれかからないよう、貼紙などで注意喚起しましょう。金物についても、危ない部分は張り紙をするなど注意喚起しましょう。



「タラップ」とは・・・
建物上部（屋上等）へ上がるための梯子

☑ 備品、鉢植えなどが放置されていませんか

● 視点

掃除道具やゴミ、鉢植えなどがバルコニーや屋上に出っぱなしになっていると、強風で飛ばされる危険性があります。落下して危ないだけでなく、シートのような軽いものでも、近隣の住宅に舞い込むなどが予想されます。

● 対応

飛散の可能性のあるものは、固定するか、屋内に片付けましょう。



階段

☑ 屋外階段の周囲に障害物・可燃物が置かれていませんか

● 視点

屋外階段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危険です。避難する際に支障のある場所に、障害物や可燃物が置かれていないか点検します。

● 対応

このような状態を発見した場合には、直ちに障害物を撤去してください。



☑ 屋外階段に亀裂や錆びがありませんか

● 視点

コンクリートの場合は大きな亀裂がないか、鉄骨の場合は錆びがひどくないか点検します。滑り止めが外れていたり、欠損して段差ができていたら危険です。普段使わない場所は、訓練前などに避難経路の確認と合わせて点検するといいでしょう。

● 対応

錆びがひどい場合は施設所管課に連絡しましょう。



屋上

☑ 排水ドレンや側溝が汚れたり、目地が詰まったり、樋が詰まっていませんか

●視点

風や雨などで落ち葉や土・埃等が運ばれ、排水ドレンや側溝が汚れたり、目地や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点検します。

●対応

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。危険な場所での作業となる場合は、施設所管課に連絡しましょう。



「排水ドレン」とは・・・
雨水などを排水するための管や溝

☑ パラペットに亀裂が入ったり、損傷していませんか

●視点

パラペット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。亀裂が入っていないか、損傷していないか点検します。

●対応

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、施設所管課に連絡しましょう。



「パラペット」とは・・・
建物の屋上やバルコニーの外周部の先端に設けられた低い立ち上がり部分の壁。屋根防水の納まり上、重要な役割を持っている。

☑ 笠木や金属類・雨どい・取付け金物がぐらついたり、腐食・変形していませんか

●視点

笠木や金属類・雨どい・取付け金物は、緩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・変形していないか点検します。

●対応

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、施設所管課に連絡しましょう。



「笠木」とは・・・
塀、パラペットなどの上面に取り付けてある部材

☑ トップライトが損傷したり、割れたりしていませんか

●視点

トップライトが太陽光などの温度変化や経年劣化により損傷したり割れることがあります。トップライトに損傷や割れがないか、トップライトの下に破片等が落ちていないか点検します。

●対応

破片等が落下する危険がある場合は、トップライトの下をカラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



「トップライト」とは・・・
屋根に開けられた天窗を通じて自然光を取り入れるもの

設備

☑ 空調室外機が異常音・異臭を発していませんか

●視点

本体から異音、異臭、異振動がないか、傾きや破損はないかを点検します。配管の破損は冷媒ガスの漏れの原因になります、接続部分などが激しく変形していないか点検します。ガス空調の室外機の吸排気口が落葉などでふさがっていると不完全燃焼の原因になります。

●対応

異音、異臭、異振動がある場合は運転を停止し、施設所管課に連絡しましょう。



室外機ではガス空調はガスエンジン、電気空調は電気モーターの働きで冷媒ガスを圧縮しています。

✓ ポンプ・タンク類が変形したり、異常音・異臭を発していませんか

●視点
ポンプ・タンク類は警報盤に警報が出ていないことを点検します。ポンプからは異音、異臭、異振動がないか確認してください。タンク類は蓋などが破損や開放していると異物の混入や人の転落につながるため、施錠されていることを確認してください。タンクのオーバーフロー管から多量の水が出ている場合も異常です。

●対応
警報が出ている場合や、異常が見られる場合は、施設所管課に連絡しましょう。



「警報盤」とは・・・
高架水槽、受水槽の水位警報や、機械機器等の故障警報を表示及びブザーを鳴らす盤
「オーバーフロー管」とは・・・
定められた面以上に水面が上昇することを防ぐために、水をあふれさせるための管

✓ 高架水槽・受水槽が変形したり、異常音・異臭を発していませんか

●視点
高架水槽・受水槽は警報盤に警報が出ていないことを点検します。水槽類は蓋などが破損や開放していると異物の混入や人の転落につながるため、施錠されていることを確認してください。水槽のオーバーフロー管から多量の水が出ている場合も異常です。

●対応
警報が出ている場合や、異常が見られる場合は、施設所管課に連絡しましょう。



「高架水槽」とは・・・
建物や各所に上水を供給するため、水道本管から引き込んだ水を一時貯水しておくタンク。屋上に設置して受水タンクから揚水された水を貯水し、重力を利用し各所に配水する。

☑ キュービクル・分電盤・配電盤からの異常音・異臭・発熱はありませんか

●視点

キュービクル内には決して入らずに、本体から異音、異臭、異振動がないこと、施錠されていることを点検します。分電盤・配電盤からは、異音、異臭、発熱がないか確認してください。

●対応

キュービクル・分電盤・配電盤に異音、異臭、異振動、発熱がある場合は、施設所管課に連絡しましょう。



「キュービクル」とは・・・
高圧で受電した電圧を変圧器で100Vなどまで下げる設備

設備に関する「盤」には、ほかにも以下のようなものがあります・・・



「分電盤」とは・・・

配線用遮断機（ブレーカー）やスイッチなどを収容したもの。電力会社の電線から引き込まれた電気を振り分け、照明器具やコンセント等へ電源を供給する



「（自火報）受信機」とは・・・

人が押す発信機や煙・熱を感知する火災報知器などから火災信号を受け、火災の場所を表示し、ベルを鳴らす機器



「動力盤」とは・・・

3相のポンプやファンなどのモーター駆動や電灯の電源を供給する盤のこと

point



☑ 電気幹線のはずれや垂れ下がり、損傷はありませんか

● 視点

電気幹線のはずれや垂れ下がり、引っかけると断線につながり危険です。

● 対応

電気幹線のはずれや垂れ下がりを発見した場合は、施設所管課に連絡してください。断線して垂れ下がっている電線には決して触れないよう、カラーコーンなどで近寄れないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



「電気幹線」とは・・・
変電室の配電盤から分電盤、制御盤までの大電流配線のこと

建物内部の点検

- 高所にあるものの落下
- 避難経路、防火戸周辺の障害物・可燃物
- 避難器具・消防設備・非常ベル・排煙窓周辺の障害物
- 消防設備等
- 空調機の異常音・異臭
- ガス漏れ警報器の電源・有効期限
- エレベーターの出入口
- 非常用進入口前の障害物
- 非常用照明や誘導灯の破損・球切れ
- 照明器具の球切れ・汚れ
- 床・壁のささくれ・段差
- トイレや蛇口周りの漏水
- コンセントやガスコックのカバーの損傷・紛失
- 換気扇の故障

設備

✓ 高所にあるものが落ちそうになっていませんか

●視点

通路や室内にある照明器具、案内表示板などの取付け部分が劣化していたりすると落下する危険性があります。通行時や点検時に、上部を確認し落ちそうなものがないか点検します。また、点検口がきちんと閉められているかも合わせて点検してください。

●対応

落下しそうなものが見つかった場合は、カラーコーンなどで直下を通行しないようにし、施設所管課に連絡しましょう。



「点検口」とは・・・

天井や床下などの配線や配管を見るための開口。建物の維持管理において重要なもので、点検口があると、経年変化による漏水事故などの防止や建物の傷み具合を定期的に点検することができます。

避難

✓ 避難経路や防火戸の周囲に障害物が置かれていませんか

● 視点

避難経路や防火戸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生命に危険が及びます。

廊下や防火戸の開閉に支障のある場所に、荷物や家具などの障害物が置かれていないか点検します。

● 対応

このような状態を発見した場合には、直ちに障害物を撤去してください。



「防火戸」とは・・・
火災の延焼又は拡大を防ぐために、外壁及び内部の防火区画などの開口部に設ける扉

✓ 避難器具の周囲や使用時に支障のある個所に障害物が置かれていませんか

● 視点

避難器具の周囲に障害物が置かれていると、器具を使用する際に避難経路が確保できず生命に危険が及びます。

避難器具の周囲及び器具の使用時に支障がある場所に、荷物や家具などの障害物が置かれていないか点検します。

● 対応

このような状態を発見した場合には、直ちに障害物を撤去してください。



「避難器具」とは・・・
2階以上の階にいる人が階段以外を利用して避難階まで到達するためのもの
例) 避難はしご、救助袋等

✓ 消防設備等の周辺に障害物が置かれていませんか

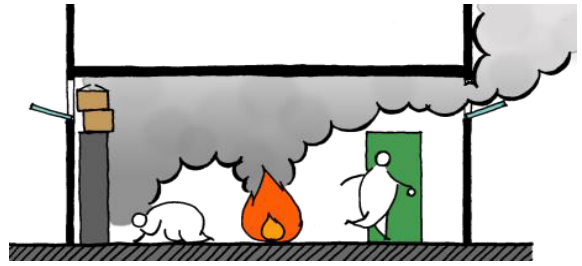
●視点

消防設備等の周囲に障害物が置かれていると、火災が感知できなかつたり、火災が起きた時にすぐに器具を使用することが出来ず生命に危険が及びます。

消防設備の周囲及び器具の使用時に支障がある場所に、荷物や家具などの障害物が置かれていないか点検します。

●対応

このような状態を発見した場合には、直ちに障害物を撤去してください。



「消防設備」とは・・・
消防用水及び消火活動上必要な施設のこと。一般的に消火器などの消火設備、自動火災報知設備を示す

「消防設備等」には、このようなものがあります・・・



「屋内消火栓」とは・・・
火災の初期消火を目的としたもので、人が操作して使用する設備です。



「消火器」の設置場所は、建物の用途や歩行距離によって計画されています。



「排煙窓」とは・・・
火災によって発生した煙を屋外に排出するために、自然排煙用として手動で開放させるもの
「手動開放装置」とは・・・
排煙窓を開放させるための装置のこと

point



☑ 非常放送又は一斉放送は建物内の全ての場所で聞こえますか

か

●視点

避難訓練時などに視聴状況を点検します。

●対応

聞きとりにくいなどの不具合がある場合には、施設所管課に連絡をするか、専門の業者に確認をしてもらいましょう。



収容人員が800人以上の施設は消防法で非常放送の設置が義務付けられていますが、800人未満の施設についても、非常時を知らせる一斉放送設備が備え付けられています。

☑ ガス漏れ警報器の電源が落ちていたり、有効期限が切れていませんか

ませんか

●視点

ガス漏れ警報器は、ガス給湯器やコンロなどガス機器を使用する室内に設置されています。

警報器のコンセントが抜けていないか、また、有効期限(5年)を過ぎていないか点検します。

●対応

不具合がある場合には、施設所管課に連絡をするか、専門の業者に確認をしてもらいましょう。



プロパンガスは床付近に、都市ガスは天井付近に設置されています。

☑ エレベーターの出入口に段差が発生していませんか

● 視点

出入口の段差は、毎日利用する人が誰でも容易に気付く異常の一つです。エレベーターの事故は人命にかかわる大きな事故となる場合が多いことから、使用前点検で確認するようにしましょう。

使用開始前に出入口に段差が発生していないか、目視で点検します。

● 対応

段差が発生している場合には直ちに使用を禁止し、エレベーターの管理会社に連絡すると共に、施設所管課へも連絡をしてください。



エレベーターやエスカレーターには、専門家による点検体制が義務付けられています。(月1回以上の点検、年1回の定期点検)

非常用進入口前の障害物

☑ 非常用進入口が障害物でふさがれていませんか

● 視点

通常、赤い三角マークで外部から位置が確認できるようになっており、障害物があると消防隊による消火、救助活動ができなくなります。

非常用進入口の周囲に、障害物が置かれていないか点検します。

● 対応

このような状態を発見した場合には、直ちに障害物を撤去してください。



「非常用進入口」とは・・・
3階以上の道路に面した部分にあり、火災時等に消防隊が外部から進入するためのもの

非常用照明や誘導灯の破損・球切れ

☑ 非常用照明のバッテリー切れや作動不良はありませんか

● 視点

非常用照明は建物の大きさや用途によって形もいろいろですが、停電時にはバッテリーに切替り、30分以上の点灯を確保するように建築基準法に定められています。

点検用の引きひもやボタンを押し、点灯するか点検します。

● 対応

電球が切れている場合は、電球を交換してください。電球を交換しても付かない場合、電池の寿命であることが多いので、電池を交換してください。



「非常用照明」とは・・・
火災や地震などの非常時に停電になっても点灯する照明器具のこと

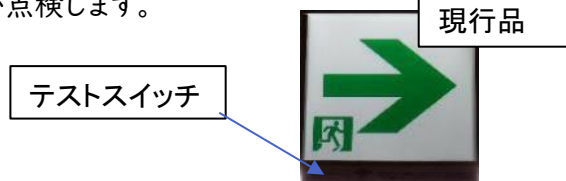
☑ 誘導灯のバッテリー切れや作動不良はありませんか

● 視点

誘導灯は停電時には20分以上点灯を確保するように、消防法で定められています。

・右写真の旧品は点検用の引きひもやボタンを押し、点灯するか点検します。

・下写真の現行品(LED)はテストスイッチで点灯するか点検します。



● 対応

電球が切れている場合は、電球を交換してください。電球を交換しても付かない場合、電池の寿命であることが多いので、電池を交換してください。



「誘導灯」とは・・・
災害が発生した時に、建物から速やかに避難するための逃げ道を案内する照明器具です。

照明器具の球切れ・汚れ

照明器具に不具合はありませんか

●視点

照明器具が点灯しなかったり、光がちらついたりしていないか点検します。

●対応

電球を交換しても不具合がある場合は、安定器等が不良な場合がありますので、施設所管課に連絡しましょう。



参考)

LEDランプは蛍光灯に比べ、消費電力が3/10、かつ長寿命なのでLED化することを推奨します。

LED化の進め方として、無料修理保証を含めたリース契約があります。

床・壁のささくれ・段差

床や壁に危険なささくれや段差はありませんか

●視点

木製の床や壁に危険なささくれはないか、段差が生じていないか点検します。ガムテープなど、接着能力の高いものを床や壁に貼り、無理に剥がしたために表層がテープと一緒に剥がれてしまうというのが、ササクレの代表的な発生原因です。

●対応

危険がないように処置し、施設所管課に連絡しましょう。



トイレや蛇口まわりの漏水

☑ トイレや洗面台の蛇口に漏水はありませんか

●視点

トイレのレバーや洗面台等の蛇口から水漏れが発生していないか点検します。

●対応

水漏れを発見したら、タオルを敷くなど応急処置をし、施設所管課に連絡しましょう。



コンセントやガスコック

☑ コンセントの差込口に異常はありませんか

●視点

コンセントの差込口にひび割れがあったり、プラグを入れたときゆるくなったりしていないか点検します。

●対応

コンセントのプラグが著しくぐらついたり、熱くなる場合は、使用を中止し、施設所管課に連絡しましょう。



☑️コードを束ねたまま電気製品を使用したり、使用限度を超える
タコ足配線をしていませんか

●視点

コードを束ねたまま電気製品を使用したり、使用限度を超えたタコ足配線をしていないか点検します。

●対応

消費電力が多い電気製品はコンセントを分けるなどして一つのコンセントに負荷がかかりすぎないようにしましょう。



換気扇

☑️換気扇から異音が生じたり、著しく汚れていませんか

●視点

異音が生じる換気扇は、長時間使用し続けるとモーター部分の磨耗を更に進める恐れがあります。換気扇が著しく汚れたり、ファンが回転する際に異音が生じないか点検します。

●対応

このような状態を発見した場合には、清掃をしたり、モーターの軸の部分に潤滑油を拭き付けてみてください。それでも改善しない場合は、施設所管課に連絡しましょう。



宝塚市建築物等保全規程に基づく 施設管理者による定期点検の手順

手順	説明
1	<p>「定期点検チェックシート(様式1)」に従って点検の上、結果を記入してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点検にあたり、別添3「定期点検ハンドブック」をご一読ください。 また、別添4「官庁施設の施設管理者のための防災性能確保ガイドブック」は施設の防災性能に対応する保全と対策について、具体的に記載されていますので、ご活用ください。 ・シート作成は「定期点検チェックシート(記入例)」をご参考ください。 ・チェックシート(3/3)の「避難・非常用施設」については、火災・災害時に支障が無い状態かの視点で点検・対応ください。 ・チェックシート(3/3)の「その他」については、施設の特性上、追加が必要と思われる点検部位、点検項目があれば記入ください。
2	<p>手順1の点検結果で不具合が見つかった場合は、その箇所の写真を撮り「不具合報告シート」に貼り付けてください。記入欄には不具合症状等を記入してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シート作成は「不具合報告シート(記入例)」をご参考ください。 ・写真や文章のみで伝わりにくい場合は、施設図面に不具合のある箇所を記入して併せて提出してください。 ・不具合までには至らないが経過観察が必要と思われる箇所についても記入ください。 <p>※不具合箇所は随時対処できるものは修繕対応し、金額が大きくなるものは工事予算として要求してください。</p>

定期点検チェックシート

施設名			1/3
実施者		実施日	

※点検項目の状態が保たれていれば「○」、保たれていなければ「×」、非該当であれば「-」

点検部位		点検項目	点検結果*	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート(写真No.)	
建築	屋外	よう壁	ふくらみ・亀裂はない。			
		斜面	亀裂・変形・沈下はない。			
		舗装	ひび割れ・陥没・損傷はない。			
	屋根 屋上	屋根仕上げ 屋上防水	ひび割れ・損傷・ふくらみはない。 雑草・苔などが生えていない。			
		排水口・排水溝	枯葉や土砂などがたまっていない。			
		手すり・フェンス	損傷・著しい変形・発錆・ぐらつきはない。			
	外壁	外装	ひび割れ・ふくらみ・はがれはない。			
		目地	剥離・欠落が発生していない。			
		躯体	鉄筋の露出や錆汁がでていない。			
		支持金物	看板・室外機などの支持部に腐食・発錆はない。			
	建具	窓・扉	損傷・変形・発錆はない。 開閉に支障はない。 ガラスが割れていない。			
	内部	床	歩いて違和感はない。 ひび割れや著しい段差はない。			
		天井	落下の恐れはない。 雨漏りの跡はない。			
		壁	ひび割れや漏水跡はない。			
		階段	亀裂・発錆などの異常はない。			
外構	土間(基礎)	建物と土間の間に極端な隙間はない。 つまづきそうなひび割れや段差はない。 (地盤沈下など)				
	塀・門扉など	亀裂・変形・損傷・発錆・ぐらつきはない。 扉の開閉に支障はない。				
	排水溝・ます	枯葉や土砂などがたまっていない。 排水不良はない。				
設備	電気	受変電設備 (キュービクル)	外観確認で焦げ・におい・異音はない。 受電柱、及び幹線にツタなどの植物が巻き付いていない。			
		非常用電源 (発電機など)	外観確認で焦げ・損傷・発錆はない。			
		分電盤・配電盤	外観確認で焦げ・におい・異音はない。			
		中央監視	運用上の不具合はない。			
		放送設備	運用上の不具合はない。			

定期点検チェックシート

施設名			2/3
実施者		実施日	

※点検項目の状態が保たれていれば「○」、保たれていなければ「×」、非該当であれば「-」

点検部位		点検項目	点検結果*	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シートの有無	
設備	電気	照明	スイッチの入り切りに違和感はない。 ちらつき・異音・異臭はない。 照明器具が外れそうになっていない。			
		コンセント	外観確認で焦げ・損傷はない。 コンセントが外れそうになっていない。			
		街路灯	ポールに損傷・発錆はない。 灯具に損傷はない。 正常に点灯し、ちらつきはない。			
	空調	冷温水発生機 冷却塔	水もれ・異音・振動はない。 配管に劣化はない。			
		空調設備	スイッチを入れると正常に起動し、運 転中の異音・振動・異臭はない。 室外機に異音・振動・発錆はない。 配管に劣化はない。			
		換気・排気・排煙	スイッチを入れると正常に起動する。 運転中の異音・振動はない。			
		配管・ダクト	結露・漏水はない。			
	衛生	給排水・衛生	蛇口を閉めても水が漏れることはない。 水の濁り・異臭はない。 衛生機器の損傷・発錆はない。 スムーズに排水される。			
		受水槽・高架水槽	損傷・変形・汚れ・発錆はない。 マンホールは施錠されている。			
		配管	漏水・詰まり・発錆はない。			
		ポンプ	運転に不具合はない。			
	防災	通信	運用上の不具合はない。			
		避雷	避雷針、及び避雷導体の損傷・変形・ 発錆はない。			
		消火栓	機器、配管などに損傷・発錆はない。			
	昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	運転中に揺れ・異音はない。 入口に段差はない。			
ガス	ガスコック 配管	未使用のガスコックにカバーが取り付 けられている。 ガスコック、ガス配管に損傷・発錆は ない。				
	換気扇	運転中の異音・振動はない。				
	ガス漏れ警報器	変形・損傷・腐食はない。				

定期点検チェックシート

施設名			3/3
実施者		実施日	

※点検項目の状態が保たれていれば「○」、保たれていなければ「×」、非該当であれば「-」

点検部位	点検項目	点検結果*	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シートの有無
避難・ 非常用施設	廊下		避難に支障のある物品が放置されていない。	
	出入口		避難に支障のある物品が放置されていない。	
	バルコニー		避難に支障のある物品が放置されていない。 バルコニー等の手摺りにぐらつき、損傷、塗装の劣化はない。 避難ハッチがスムーズに開閉できる。	
	階段		避難に支障のある物品が放置されていない。 階段部に亀裂（鉄骨造の階段は、錆、腐食）等はない。 床面やノンスリップ、手摺にはがれや損傷等はない。	
	屋外階段		避難に支障のある物品が放置されていない。	
	排煙設備		防煙垂れ壁に亀裂や破損、変形等はない。 排煙口を塞ぐ、作動に支障のある物品が放置されていない。	
	防火扉 シャッター		避難に支障のある物品が放置されていない。 開閉に支障はない。	
	非常用進入口等		進入に支障のある物品が放置されていない。	
	非常用照明		照明の妨げになる物品が放置されていない。	
その他				

備考欄)

不具合報告シート

施設名	
撮影日	

様式2

1/3

写真No.1	不具合症状
写真No.2	不具合症状
写真No.3	不具合症状

不具合報告シート

施設名	
撮影日	

様式2

2/3

写真No.4		不具合症状
写真No.5		不具合症状
写真No.6		不具合症状

不具合報告シート

施設名	
撮影日	

様式2

3/3

写真No.7		不具合症状
写真No.8		不具合症状
写真No.9		不具合症状

定期点検チェックシート

記入例

様式1

1/3

施設名	たからづか会館		実施日	2022/7/1
実施者	宝塚 すみれ			

※点検項目の状態が保たれていれば「○」、保たれていなければ「×」、非該当であれば「-」

点検部位		点検項目	点検結果*	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート(写真No.)	
建築	屋外	よう壁	ふくらみ・亀裂はない。	○		
		斜面	亀裂・変形・沈下はない。	○		
		舗装	ひび割れ・陥没・損傷はない。	○		
	屋根 屋上	屋根仕上げ 屋上防水	ひび割れ・損傷・ふくらみはない。 雑草・苔などが生えていない。	○		
		排水口・排水溝	枯葉や土砂などがたまっていない。	○		
		手すり・フェンス	損傷・著しい変形・発錆・ぐらつきはない。	○		
	外壁	外装	ひび割れ・ふくらみ・はがれはない。	○	2階バルコニーの外壁塗装が一部剥がれている。	1
		目地	剥離・欠落が発生していない。	○		
		躯体	鉄筋の露出や錆汁がでていない。	○		
		支持金物	看板・室外機などの支持部に腐食・発錆はない。	○		
	建具	窓・扉	損傷・変形・発錆はない。 開閉に支障はない。 ガラスが割れていない。	○		
	内部	床	歩いて違和感はない。 ひび割れや著しい段差はない。	○	一階談話室の天井に雨漏り跡がある。	2
		天井	落下の恐れはない。 雨漏りの跡はない。	×		
		壁	ひび割れや漏水跡はない。	○		
階段		亀裂・発錆などの異常はない。	○			
外構	土間(基礎)	建物と土間の間に極端な隙間はない。 つまづきそうなひび割れや段差はない。 (地盤沈下など)	○	施設南側のブロック塀が割れている。	3	
	塀・門扉など	亀裂・変形・損傷・発錆・ぐらつきはない。 扉の開閉に支障はない。	×			
	排水溝・ます	枯葉や土砂などがたまっていない。 排水不良はない。	×	枯れ葉などのゴミがたまっていた。 点検時に清掃完了。	4	
設備	電気	受変電設備 (キュービクル)	外観確認で焦げ・におい・異音はない。 受電柱、及び幹線にツタなどの植物が巻き付いていない。	○		
		非常用電源 (発電機など)	外観確認で焦げ・損傷・発錆はない。	-		
		分電盤・配電盤	外観確認で焦げ・におい・異音はない。	○		
		中央監視	運用上の不具合はない。	○		
		放送設備	運用上の不具合はない。	○		

定期点検チェックシート

記入例

2/3

施設名	たからづか会館		実施日	2022/7/1
実施者	宝塚 すみれ			

※点検項目の状態が保たれていれば「○」、保たれていなければ「×」、非該当であれば「-」

点検部位		点検項目	点検結果*	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シートの有無
電気	照明	スイッチの入り切りに違和感はない。 ちらつき・異音・異臭はない。 照明器具が外れそうになっていない。	○		
	コンセント	外観確認で焦げ・損傷はない。 コンセントが外れそうになっていない。	○		
	街路灯	ポールに損傷・発錆はない。 灯具に損傷はない。 正常に点灯し、ちらつきはない。	×	電気室出入口前の街路灯のポールに発錆があり損傷がひどく、灯具が割れている。	5
空調	冷温水発生機 冷却塔	水もれ・異音・振動はない。 配管に劣化はない。	○		
	空調設備	スイッチを入れると正常に起動し、運転中の異音・振動・異臭はない。 室外機に異音・振動・発錆はない。 配管に劣化はない。	○		
	換気・排気・排煙	スイッチを入れると正常に起動する。 運転中の異音・振動はない。	○		
	配管・ダクト	結露・漏水はない。	○		
衛生	給排水・衛生	蛇口を閉めても水が漏れることはない。 水の濁り・異臭はない。 衛生機器の損傷・発錆はない。 スムーズに排水される。	×	トイレの清掃具洗い場で排水されない。	6
	受水槽・高架水槽	損傷・変形・汚れ・発錆はない。 マンホールは施錠されている。	○		
	配管	漏水・詰まり・発錆はない。	○		
	ポンプ	運転に不具合はない。	○		
防災	通信	運用上の不具合はない。	○		
	避雷	避雷針、及び避雷導体の損傷・変形・発錆はない。	○		
	消火栓	機器、配管などに損傷・発錆はない。	○		
昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	運転中に揺れ・異音はない。 入口に段差はない。	○		
ガス	ガスコック 配管	未使用のガスコックにカバーが取り付けられている。 ガスコック、ガス配管に損傷・発錆はない。	○		
	換気扇	運転中の異音・振動はない。	○		
	ガス漏れ警報器	変形・損傷・腐食はない。	○		

定期点検チェックシート

記入例

3/3

施設名	たからづか会館		実施日	2022/7/1
実施者	宝塚 すみれ			

※点検項目の状態が保たれていれば「○」、保たれていなければ「×」、非該当であれば「-」

点検部位	点検項目	点検結果*	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シートの有無	
避難・ 非常用施設	廊下	避難に支障のある物品が放置されていない。	○		
	出入口	避難に支障のある物品が放置されていない。	○		
	バルコニー	避難に支障のある物品が放置されていない。 バルコニー等の手摺りにぐらつき、損傷、塗装の劣化はない。 避難ハッチがスムーズに開閉できる。	×	執務室の避難用出入口に段ボールが置かれていた。点検時に撤去完了。	7
	階段	避難に支障のある物品が放置されていない。 階段部に亀裂（鉄骨造の階段は、錆、腐食）等はない。 床面やノンスリップ、手摺にはがれや損傷等はない。	○		
	屋外階段	避難に支障のある物品が放置されていない。	○		
	排煙設備	防煙垂れ壁に亀裂や破損、変形等はない。 排煙口を塞ぐ、作動に支障のある物品が放置されていない。	○		
	防火扉 シャッター	避難に支障のある物品が放置されていない。 開閉に支障はない。	○		
	非常用進入口等	進入に支障のある物品が放置されていない。	○		
非常用照明	照明の妨げになる物品が放置されていない。	○			
その他					

備考欄)

不具合報告シート

施設名	たからづか会館	記入例	様式2
撮影日	2022/7/1		1/3

写真No.1		不具合症状 2階バルコニーの外壁塗装が一部剥がれている。
写真No.2		不具合症状 一階談話室の天井に雨漏り跡がある。
写真No.3		不具合症状 施設南側のブロック塀が割れている。

不具合報告シート

施設名	たからづか会館	記入例	様式2
撮影日	2022/7/1		2/3

写真No.4	不具合症状
	<p>枯れ葉などのゴミがたまっていました。 点検時に清掃完了。</p>
写真No.5	不具合症状
	<p>電気室出入口前の街路灯のポールに発錆があり損傷がひどく、灯具が割れている。 現在はこの街路灯は使っていない。</p>
写真No.6	不具合症状
	<p>トイレの清掃具洗い場で排水されない。</p>

不具合報告シート

施設名	たからづか会館	記入例	様式2
撮影日	2022/7/1		3/3

写真No.7	不具合症状
	執務室の避難用出入口に 段ボールが置かれてい た。点検時に撤去完了。
写真No.8	不具合症状
写真No.9	不具合症状

