



# 施設管理者点検マニュアル（建築）





2017年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-1	屋上 (防水)	雨漏りはありますか なし→0 台風時等により→1 通常降雨時により→2		<p>雨の日に雨漏りが確認されたら「あり」とします。 (屋内に影響があるので早急に対応してください。) ※雨量や風向きによって違いがあるか確認してください。</p>	
A-2	屋上 (防水)	露出防水層等の浮き・破損はありますか なし→0、あり→1		<p>シート防水層にシワ、膨れ、水たまり、穴が開いているか確認します。</p>	
A-3	屋上 (防水)	パラペットのひび割れ・浮き・剥落はありますか なし→0、あり→1		<p>目視及び叩いて確認します。 (落下の恐れがある場合は早急に対応してください。また、高層部の場合は周囲を立入禁止にするなどの措置をしてください。)</p>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-4	屋上 (防水)	ルーフドレインの排水不良箇所 はありませんか なし→0、あり→1	 <p data-bbox="607 480 954 531">ルーフドレイン廻りの雑草</p>	<p data-bbox="1361 320 1879 395">雨上がりに水たまりが確認されたら「あり」とします。 枯葉や土等は除去してください。</p>	
A-5	屋上 (防水)	軒樋に土、落ち葉などがた まっていますか なし→0、あり→1	 <p data-bbox="987 847 1263 927">落ち葉がたまって、雨水 がたまっている</p>	<p data-bbox="1361 751 1637 775">定期的に清掃してください。</p>	
A-6	屋上 (防水)	屋上の手すり等の金属類 に腐食（錆）、破損箇所 はありませんか なし→0、あり→1	 <p data-bbox="607 1078 770 1110">ひどい錆</p> <p data-bbox="1043 1334 1312 1382">手すりの腐食（錆）</p>	<p data-bbox="1361 1166 1861 1214">目視及び叩いて確認します。 (落下の危険があれば早急に対応してください。)</p>	


番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-7	屋上 (防水)	天窗（トップライト）等に、雨漏り、ひび割れ、劣化が見られませんか 見られない→0 見られる→1		<p>割れ、ひび割れ、雨漏りがあれば「あり」とします。</p> <p>内部の部屋側から見てください。トップライトの内部に設置されているガラスが割れていないか確認してください。（ガラスが割れていた場合は、その下の破片等が落下する可能性のある範囲を、立入禁止にしてください。）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>トップライトがあり、落下防止対策を講じていない場合には、屋上への立入りを禁止する表示を屋上出入口に掲示し、さらにトップライト自体にも危険表示を行ってください。</p> </div>	
A-8	屋上 (防水)	傾斜屋根の屋根葺き材の劣化、剥れ、損傷等はありませんか なし→0、あり→1		<p>雨の日に雨漏れが確認されたら「あり」とします。写真が撮れない場合は、図面を付けてください。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>傾斜屋根上は、足場が不安定のため上がらないでください。調査は、屋根が見える箇所からの目視としてください。</p> </div>	
A-9	外壁	ひび割れ・破損・浮きはありますか なし→0、あり→1		<p>目視及び叩いて確認します。</p> <p>（落下の危険があるので、手が届く範囲は落としてください。また、高層部の場合は周囲を立入禁止にするなどの措置をしてください。）</p>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-10	外壁	外壁面のタイルで落下しそうな箇所、縦樋で取付けの悪い箇所はありませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-11	外壁	錆汁の発生・鉄筋の露出はありませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-12	外壁	仕上材の変色、剥離等の劣化はありませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-13	外壁	外壁からの雨漏りはありますか なし→0 台風時等にあり→1 通常降雨時にあり→2		目視で確認します。	
A-14	外壁	サッシ周りのシーリング材の破断、ひび割れはありますか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-15	外壁	屋外階段・踊り場の手すり、滑止め等の破損箇所はありますか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-16	外壁	鉄骨部分の腐食（錆）はありますか なし→0、あり→1		目視で確認します。（落下の危険があれば早急に対応してください。）	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-17	建具	窓、手すり等のがたつき はありませんか なし→0、あり→1		触わって確認します。	
A-18	建具	枠周りからの雨漏りはい りませんか なし→0、あり→1		雨の日に確認します。	
A-19	建具	施錠の悪い箇所はありま せんか なし→0、あり→1		鍵の開閉をして確認します。	
A-20	建具	防火戸、非常口（鋼 製）、防火シャッターの 開閉に異常はありません か なし→0、あり→1		年に1回は開閉を確認してください。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-21	建具	排煙窓の開閉に異常はありませんか なし→0、あり→1		年に1回は開閉を確認してください。	
A-22	内装	天井周辺に錆汁の発生はありませんか（特にプール室や浴室、更衣室など湿気の高い居室） なし→0、あり→1		錆や錆汁が確認された場合は、天井内が腐朽している可能性があるため、詳細調査を依頼するなどして行ってください。	
A-23	内装	天井・壁面のタイルやボードで落下しそうな箇所はありませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。 <b>天井材が、ふやけたりたわんだりして、落下しそうであれば天井材を剥がしてください。</b>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-24	外構	側溝、ますの泥たまり等の排水不良箇所はありますか なし→0、あり→1		雨上がりに水たまりが確認されたら「あり」とします。 (清掃は定期的に行ってください。)	
A-25	外構	側溝、ますに土、落ち葉等がたまっていますか なし→0、あり→1		たまっていたら清掃してください。	
A-26	外構	人や自動車が通行する箇所に段差や路面の隆起・陥没は発生していませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-27	外構	崖側、隣地に排水が流れていませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	



番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
A-28	外構	石垣、擁壁等に亀裂、膨れはありませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-29	外構	コンクリートブロックの塀に亀裂、傾きはありますか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-30	外構	金属製フェンスの支柱に腐食（錆）や欠損はありませんか なし→0、あり→1		目視で確認します。	
A-31	建築基準法点検	定期点検での指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。	点検表に指摘事項が記載されていれば「あり」とします。	

# 施設管理者点検マニュアル（電気）

2017年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-1	安全に関わる項目	天井・壁面に設置された照明器具などの電気設備について、腐食（錆）等による脱落の恐れがある箇所はありませんか なし→0 あり（程度小）→1 あり（程度大）→2		・電気設備で腐食や破損等のため落下または感電等の危険がないか確認してください。	
E-2	一般照明	著しい汚れ、破損、ひび割れ、変色はありませんか ランプを交換する回数が増えていますか 増えていない→0 増えている→1		・点灯させて状態を確認してください。 ・腐食や破損がないか目視で点検してください。 ・管球交換の記録等から球切れの頻度を算定して報告してください。	
E-3	外灯照明	破損、取付けの問題はありませんか 点灯しない外灯はありませんか なし→0、あり→1		・点灯中または点灯させて状態を確認してください。 ・破損、雨水の浸入や発錆がないか確認してください。 ・外灯ポールの根元等に腐食がないか確認してください。	
E-4	コンセント	破損、変色はありませんか なし→0、あり→1		・破損、変色等がないか確認してください。	
E-5	電気設備の年次点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	「受変電設備」や「分電盤」などの電気設備は、年に1回停電して、詳細に点検しています。	・電気設備年次点検の指摘事項があれば、報告してください。 ・高圧受電設備の場合、近づくると大変危険ですので、取扱責任者の点検結果を摘要してください。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-6	防災設備	頻度の高い誤報はありませんか なし→0、あり→1	<p>【火災を検知して自動的に通報するシステムです】 (事務室など常に管理者が在席している所にあります)</p> 	・自動火災報知設備の誤報や誤動作が多い場合は、報告してください。	
E-7	防災設備の定期点検 (消防設備)	指摘事項はありませんか なし→0 あるが対応予定→1 あるが未対応→2	防災設備は半年に1回、専門業者による詳細な点検を実施しています。	・消防用設備の点検結果で、指摘事項がある場合は報告してください。	
E-8	非常用発電装置の定期点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	非常用発電装置は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・非常用発電機の点検結果で、指摘事項がある場合は報告してください。	
E-9	直流電源設備 (蓄電池電源) 定期点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	直流電源設備は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・直流電源装置の点検結果で、指摘事項がある場合は報告してください。	
E-10	電話設備	機能の異常はありませんか なし→0、あり→1		・不通やノイズ等の不具合がある場合は報告してください。	
E-11	電話設備の定期点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	電話設備は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・電話設備の点検結果で、指摘事項がある場合は報告してください。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-12	昇降設備 ・エレベータ ・エスカレータ ・小荷物専用運搬機	戸の開閉状態に異常はありませんか 異音、振動、着床段差等、運行状態における異常はありませんか なし→0、あり→1		・通常の使用で、異音、振動、段差等を発見した場合は保守業者に点検依頼するのが原則ですが、故障等の指摘があった場合は報告してください。	
E-13	昇降設備の定期点検	定期点検での指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	昇降設備は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・昇降設備の定期保守点検結果で、指摘事項がある場合は報告してください。	
E-14	自動ドア装置	破損、取付けの問題はありませんか 機能の異常はありませんか なし→0、あり→1		・実際に開閉させて異音、動作不良等がないか確認してください。 ・使用上で、支障を生じている場合は、報告してください。	
E-15	自動ドア装置の定期点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	自動ドアは専門業者による詳細な点検を実施しています。	・自動ドアの保守点検結果で、指摘事項がある場合は報告してください。	
E-16	駐車場管制装置	破損、取付けの問題はありませんか 機能の異常はありませんか なし→0、あり→1		・実際に開閉させて異音、動作不良等がないか確認してください。 ・使用上で、支障を生じている場合は、報告してください。	
E-17	駐車場管制装置の定期点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	駐車場管制は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・駐車管制装置の定期点検結果で、指摘事項がある場合は、報告してください。	


番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
E-18	舞台設備 ・舞台照明 ・舞台音響 ・舞台装置	破損、取付けの問題はありませんか 機能の異常はありませんか なし→0、あり→1		・使用上で、支障を生じている場合は、報告してください。	
E-19	舞台設備の定期点検	指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	舞台装置は専門業者による詳細な点検を実施しています。	・舞台設備の保守点検結果で、指摘事項がある場合は、報告してください。	
E-20	建築基準法点検	定期点検での指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。	・建築基準法12条に基づく点検の結果で、指摘事項がある場合は、報告してください。	

# 施設管理者点検マニュアル（機械）

2017年度改訂

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-1	空調設備	冷暖房の温度・風量の調整ができない箇所はありますか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>室温を設定しても、冷えない/暖まらない箇所はありませんか？ (→エアフィルターが汚れ等で目詰まりしていませんか？ 清掃を実施することで機能が回復することがあります。)</li> <li>しばしば運転が止まってしまう箇所はありませんか？</li> </ul>	
M-2	空調設備	大型空調機、空調室外機等に著しい腐食（錆）、異常音等はありませんか なし→0、あり→1	<p>大型空調機・空調室外機の例</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>これらの機器は、「屋外」や「機械室」等に設置されています。</li> <li>近くに寄り、著しい錆がないか、「ガタガタ」等の異常音がないか等の様子を確認してください。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>タイマー等で自動起動する可能性があるため、可動部には触らないでください。</p> </div>	
M-3	空調設備	空調の室内機には錆、異常音等はありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>室内機の錆、異常音、水漏れがないか確認してください。</li> <li>部屋内にある機器です。機器が単独で床等に置かれている場合、天井内等に埋め込まれている場合があります。</li> </ul>	
M-4	空調設備	換気扇、送風機等に異常音、故障等はありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>近くに寄り、著しい錆がないか、「ガタガタ」等の異常音がないかなどの様子を確認してください。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>タイマー等で自動起動する可能性があるため、可動部には触らないでください。</p> </div>	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-5	空調設備	メーカーの点検時等に指摘された事項はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。	・空調関連機器(冷温水発生機、空調機等)の保守点検等で、メーカー等からの「指摘」はありませんか？	
M-6	中央監視装置	メーカーの点検時等に指摘された事項はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。 	・中央監視装置(事務室や監視室で空調機器やファンの発停、水槽等の警報を知らせる装置)の保守点検等で、メーカー等からの「指摘」はありませんか？	
M-7	水回り	水道水に、色・臭いはありませんか なし→0、あり→1		・数箇所の蛇口で、赤水が出たり、錆が混ざっていたり、臭いがあるか確認します。	
M-8	水回り	水槽に水漏れや亀裂はありませんか なし→0、あり→1		・水槽(受水槽、高架水槽等)からの水漏れや、水漏れの跡がないか確認します。 ・水槽の本体、架台に損傷、変形、錆等がないか確認します。	
M-9	水回り	配管類からの水漏れはありませんか なし→0、あり→1		・水や液体が垂れていないか確認します。 ・配管を見ることができる箇所を確認してください。 ※点検口等が分かればそこでも結構です。	

番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-10	水回り	排水で流れにくかったり、臭いがするところはありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>流しやキッチン等の排水器具に排水不良や異臭はないか確認します。</li> <li>雨水ます、汚水ますに排水不良や異臭はないか確認します。</li> </ul>	
M-11	水回り	蛇口や便器等に不具合はありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>便器、洗面器に著しい亀裂その他の損傷はありませんか。</li> <li>トイレはきちんと流れますか？（水量が足りない、水が流れないなど）</li> <li>水道はきちんと出ますか？（空気が混じる、水が途切れる、水が出ないなど）</li> </ul>	
M-12	水回り	ポンプ類に著しい錆・異常音・異常振動はありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>著しい錆や、床に水たまりがないか確認します。</li> <li>ポンプが運転している時、ガタガタ等の異常な音や振動がしないか確認します。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">       タイマー等で自動起動する可能性があるため、可動部には触らないでください。     </div>	
M-13	水回り	水、お湯の出方に問題はありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>お湯が「ぬるい」などはありませんか？</li> <li>水が出ないことはありませんか？</li> </ul>	
M-14	水回り	昨年と比較して、水道使用量に著しい増加はありませんか なし→0、あり→1		<ul style="list-style-type: none"> <li>昨年一年間や昨年と同月の水道使用量を比較し、著しい増加はないか確認します。（→増加している場合は給水管からの水漏れが疑われます。）</li> </ul>	
M-15	水回り	その他、水回りで専門業者から不具合の指摘はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。		



番号	項目	点検内容	写真等	点検方法	記録
M-16	ガス	ガス機器に著しい腐食、劣化はありませんか なし→0、あり→1		・湯沸器、ガスレンジ等のガス機器が著しく劣化していませんか	
M-17	ガス	ガスを使用する部屋で換気扇が故障しているところはありませんか なし→0、あり→1		・換気扇、送風機等が作動しない、または換気が十分でないところがありますか？	
M-18	ガス	その他、ガス関連で専門業者等からの指摘はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。		
M-19	消防	消防設備（屋内消火栓、スプリンクラー、非常用発電機等）に附属する水槽内部に著しい錆はありませんか。 なし→0、あり→1	 <p>呼水槽内部の錆</p> <p>屋内消火栓ポンプの呼水槽</p> <p>ディーゼル発電機で水冷方式の場合は付近に水槽があります。</p>	<p>・水を使用する消火設備（屋内消火栓、スプリンクラー等）のポンプに附属する水槽の内部を点検し、著しい錆が発生していないか確認します。</p> <p>・ディーゼルエンジン非常用発電機の冷却用水槽の内部を点検し、著しい錆が発生していないか確認します。</p> <p>（→消防法定点検では、水槽内部までは確認しないので、施設管理者による直接の確認、または設備巡視点検業者等による確認が必要です。）</p>	
M-20	建築基準法点検	定期点検での指摘事項はありませんか なし→0、あり→1	点検時等に指摘事項がある場合は記載します。	点検表に指摘事項が記載されていれば「あり」とします。	