

市有建築物の自主点検の手引き

令和 7 年 3 月

目 次

1 手 引 き の 目 的	1
2 自 主 点 検 の 種 類	1
3 点 検 内 容	1
3-1 日 常 点 検	1
(1)日常点検とは	
(2)日常点検の進め方	
3-2 総 点 検	2
(1)総点検とは	
(2)総点検の進め方	
3-3 臨 時 点 検	5
(1)臨時点検とは	
(2)臨時点検の進め方	
4 点検箇所ごとの注意点	5
5 不具合の内容と対処	9
6 建 築 物 の 解 説	14
(1)敷地内	
(2)屋根・屋上	
(3)外壁	
(4)室内	
(5)設備	
建 築 物 概 略 図	16

【参考様式】

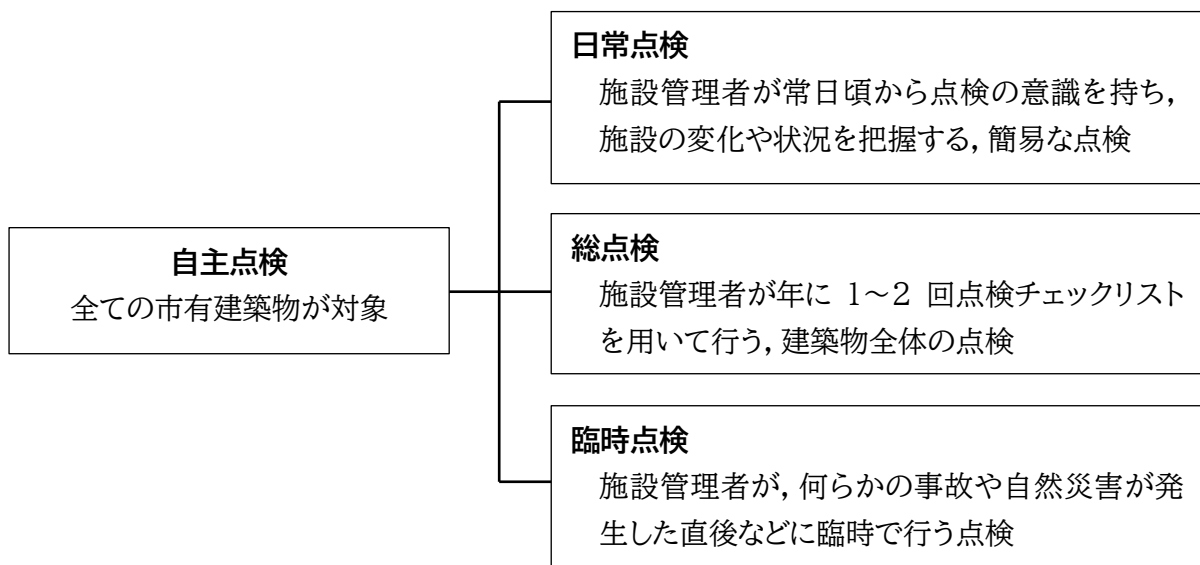
- 自主点検チェックリスト
- 点検総括表

1 手引きの目的

本手引きは「仙台市市有建築物点検指針」に基づき、自主点検の具体の進め方などを定めたもので、施設管理者が自主点検を確実に実施することを目的とし、初めて施設の管理に携わるような人でも分かり易く解説しています。

2 自主点検の種類

建築物の自主点検には、「日常点検」、「総点検」、「臨時点検」の3つがあります。



3 点検内容

ここからは、3つの自主点検について、種類ごとに点検方法などを解説していきます。

3-1 日常点検

(1) 日常点検とは

不具合を早期に発見するためには、建築物に日頃の様子と何か違うところはないか、危ないところはないかという気付きの目線が重要です。

日常点検とは、「見る・聞く・嗅ぐ・触る」の「四感」を使って、気付きの意識を日常業務にプラスすることです。

● 見る（視覚）

部屋をざっと見渡してみて、何か日頃と違っている箇所はないでしょうか。例えば、天井や壁、床などにシミがあったり、割れたりしている箇所などはないでしょうか。まずは全体を眺め、その後、設備なども見てみましょう。

- 聞く(聴覚)

部屋に入り、注意深く耳を傾けてみましょう。普段使用している時には気にならなかった音などは聞こえないでしょうか。例えば、部屋に設置してあるエアコンや換気扇、照明などの機器類から異常な音は鳴っていないでしょうか。異音は、故障の予兆の可能性もありますので、注意しましょう。

- 嗅ぐ(嗅覚)

室内の臭いを意識してみましょう。例えば、カビ臭さ、排水管の臭い、腐敗した臭いなどの異臭は感じないでしょうか。こうした異臭は、換気不良、排水管のつまり、部材の腐食など、何らかの不具合に起因している場合がありますので、注意してみましょう。

- 触る(触覚)

部屋にあるものに触れながら、正常な機能を果たしているか確認してみましょう。例えば、ドアの開閉不良や、固定のゆるみなど、見ているだけでは分かりにくい不具合もあります。

(2) 日常点検の進め方

日常点検では改めて点検のための時間を設けたり、点検項目をまとめたチェックリストなどを作成する必要はありません。また、ここを必ず見ないといけない等の決まりもありません。例えば戸締りする時に扉がきちんと閉まるかを確認するなど、点検の意識を持ち、日常業務の延長線上の範囲で、「四感」を使って施設の変化に気付くことが重要となります。

初めは見れる箇所が少なくても構いませんので、慣れてきたら施設の実情に合わせて、総点検の項目などを参考に見る箇所を増やしていきましょう。

 いつもと違うと感じたら

不具合ではないものの、建築物に気になる部分(何か変な臭いがする等、いつもと違うと感じた部分)が見つかった場合は、図面などにメモを残し、その後の変化を継続的に確認しましょう。

また、日常点検で何らかの対応が必要な不具合が見つかった場合は、総点検の「⑤不具合が見つかった場合」の該当欄を参照してください。

3-2 総点検

(1) 総点検とは

日々の業務の中(日常点検)では見る機会が少ない場所もあるため、年1~2回程度を目安に時期を決めて、施設全体を点検する「総点検」が必要となります。「見る・聞く・嗅ぐ・触る」の「四感」を使う点は、日常点検と同様です。

(2) 総点検の進め方

① 点検チェックリストの作成

はじめに、どの部分をどのように点検すべきか、図面などを用いながら施設の独自性や特殊性に留意し、所管する建築物に適した点検項目を整理し、点検チェックリストを作成しましょう。

建築物にどのような部位(建物の構成要素)や設備があるかについては、「6 建築物の解説」に部位の説明を、基本的な点検項目や様式については、参考様式の点検チェックリストを参考にして下さい。

作成した点検チェックリストをもとに、点検ルートを事前に決めておくと、施設全体を効率良くスムーズに巡回できます。

② 過去の点検などの確認

点検の実施前に、前回までの点検結果を確認しましょう。これまでに不具合が起きた箇所は、くり返し不具合が起きることが多いため、重点的にチェックするポイントになります。不具合の程度が軽く経過観察としている場合は、それが進行していないか、すでに修繕した場合は、その後再び不具合が起きていないかを確認することになります。また、「⑥点検結果の管理」にある点検総括表等で、過去に発見された不具合箇所が放置されていないかについても併せて確認しましょう。

利用者などからの指摘などはありませんか？

利用者からの施設に対する指摘や改善要望も確認してみましょう。不具合の発見につながるきっかけになります。また、法定点検による指摘をそのまま放置していると重大事故につながる恐れがありますので、併せて確認してみましょう。

③ 服装・準備物

安全に点検を実施するために、動きやすい服装を心がけましょう。
また以下のものを準備しておくといいでしょう。

<準備物>

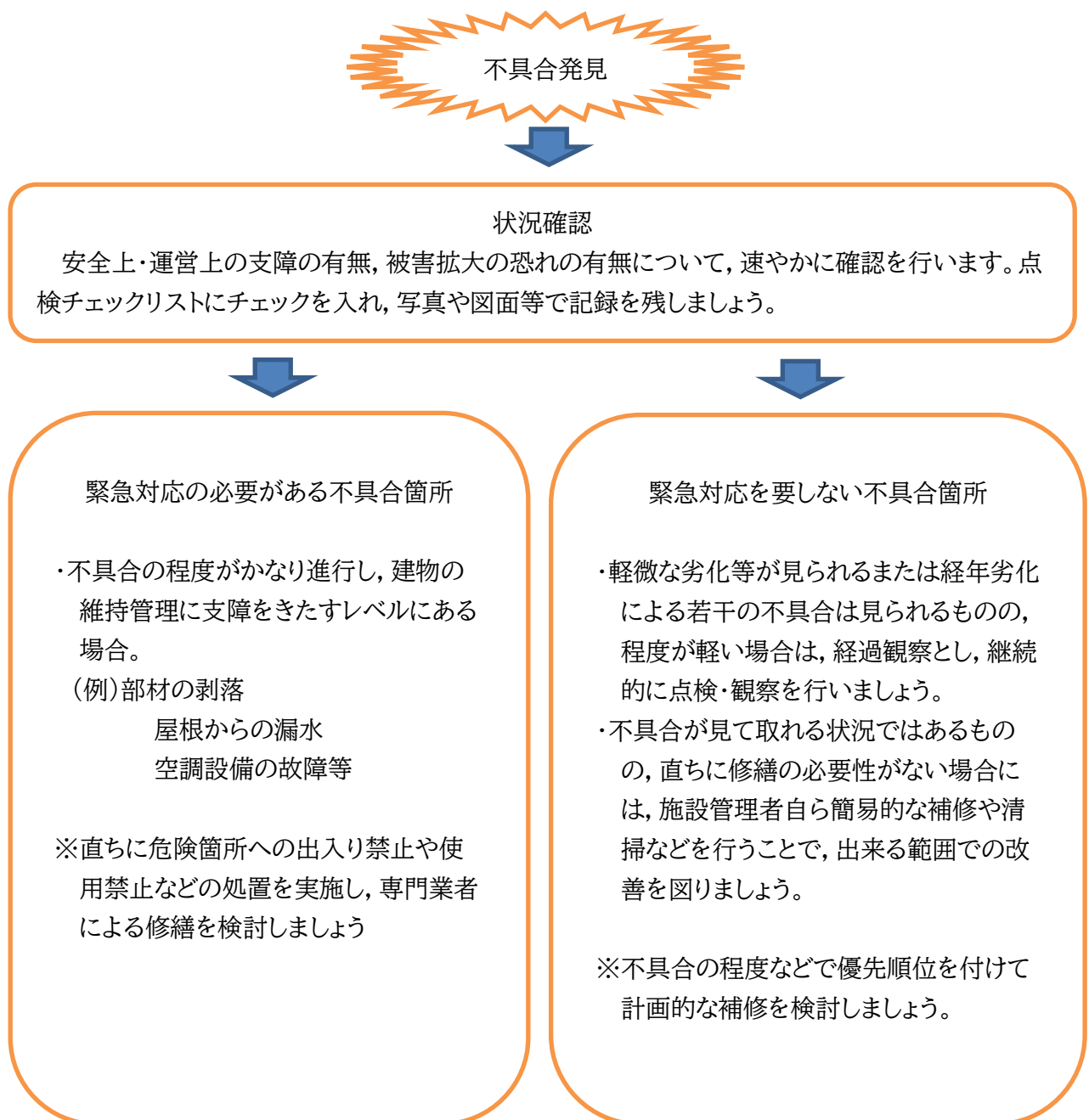
- ☐ 点 検 チェックリスト・・・点検漏れがないように、点検項目を事前に確認しましょう。
- ☐ カ メ ラ・・・不具合箇所の写真を残しておく、修繕の相談や情報を共有するのに便利です。利用できるものがあれば活用しましょう。
- ☐ 本 手 引 き・・・点検方法に自信がない場合、確認のため携行しましょう。
- ☐ 各 階 平 面 図・・・不具合の起きた位置の記録を残すのに便利です。
- ☐ 過 去 の 記 録・・・状況の変化を確認するのに有効です。
(過去に実施した点検時の点検総括表等)

④ 点検の実施

事前に確認していた巡回ルートに沿って、点検チェックリストで点検項目を確認しながら点検を進めます。不具合や気になった部分は後から確認できるように写真や図面等で記録を残しましょう。点検の実施にあたっては、部位や設備が本来の機能を果たしているかの確認を通して、不具合を発見することが重要です。

なお、実施にあたっては、点検者の安全に十分に留意しましょう。転落の恐れがある危険な場所などには、無理に近づかず、専門の業者に依頼することを検討しましょう。

⑤ 不具合が見つかった場合



⑥ 点検結果の管理・点検項目の見直し

点検後に不具合の状況、対処、経過観察が必要な部分等を一括で管理するために、記録を残し継続的に管理しましょう。

この記録は、施設がどのように維持管理されてきたかを示す大切な資料となります。修繕の計画、施設状況の調査、後任への引継などの際に、施設の状況をすぐに確認できるよう、保管場所や管理者を定めるなどルールを決めておきましょう。

また、点検結果を継続的に記録することで、不具合発生前の症状や不具合が起きやすい箇所を把握することが可能となるため、記録をもとに、点検チェックリストに項目を追加するなど、実情に合わせた点検項目の見直しを行いましょう。

なお、記録のまとめ方について、参考様式 点検総括表を参考にしてください。



専門業者の保守点検について

保守点検では、エレベーターや自動ドアなど専門業者にメンテナンスを委託している設備等について、法令等で定める検査ではチェックしないような細かい部位や機構に不具合が起きていないかを点検し、必要であれば部品交換などを行います。管理上、重要なものですので、その結果も適切に保管しましょう。

3-3 臨時点検

(1) 臨時点検とは

大雨や暴風などに備えて、または、何らかの事故や自然災害等が発生した直後において、建築物の安全性を確認するため、臨時で実施するものです。

(2) 臨時点検の進め方

気象警報により災害発生が予想される場合は、側溝に落ち葉等が詰まってないか、風で飛散しそうな物が敷地内に置かれていないかなど、予想される災害の種類に応じて事前に点検を実施しましょう。

また、何らかの事故や自然災害等が発生した直後においても、臨時で点検を実施し、二次災害の危険性はないかなど建物全体の安全性を確認しましょう。

点検の際はくれぐれも点検者の安全を最優先しましょう。

4 点検箇所ごとの注意点

ここでは、点検箇所ごとの特に注意が必要な点を解説していきます。

① 屋上

屋上面(防水層)や屋根が破損したり、水が溜まっていたりすると雨漏りの原因となります。このような症状がないかを全体的に確認しましょう。また、転落防止用のフェンスが設置されている場合には、サビの有無のほかに、破れている箇所や、ぐらついている箇所はないかなどを確認しましょう。

② 最上階

最上階は雨漏りが一番発生しやすい場所です。天井に雨漏りが疑われるようなシミはないか眺めてみましょう。一見、屋上に異常が見られなくても、雨漏りする場合がありますので、注意深く確認しましょう。

③ 階段・廊下

歩行の支障となるような割れやささくれなどはないかを見たり、手すりにぐらつきはないかを触ったりしながら確認しましょう。

👉 エキスパンションジョイント部について

建物と建物のすき間を繋ぎ、緩衝帯の役割をしている部位を「エキスパンションジョイント」と言います。増築など段階的に整備した施設でよく見られ、廊下の途中などにある金属カバーの部分を指します。地震などですき間が生じると、雨漏りが特に起きやすい箇所ですので注意してみましょう。



エキスパンションジョイント部に雨漏りによるシミが見られます。

④ 各室

部屋の内部には、内装や建具、各種の設備が設置されています。全体を見渡し、ドアや窓を開け、照明・エアコンなどの設備を動かしてみましょう。外部に面した窓の動きが悪い場合、無理に動かすと落下の恐れがあるので注意しましょう。

👉 部屋の湿気について

普段あまり利用していない部屋や、空気が循環しにくい部屋は、湿気がたまりやすいものです。湿気を放置すると、室内のカビの原因や壁紙がはがれるなど内装を痛める原因となりますので、定期的な換気により、湿気を除去するように心がけましょう。換気してもなかなか効果が出ない場所では、除湿機などでの対応も検討してみましょう。

⑤ 水回り(給湯室・手洗い場・トイレなど)

水回りは、給排水管の不具合による水漏れが発生しやすい場所です。流し台にある排水管や下の階に水漏れがないか確認しましょう。



流し台にある排水管の不具合で、水漏れが発生し、周辺が汚損しています。



配管からの水漏れにより下の階の天井にシミが見られます。

⑥ エレベーター

専門業者による定期点検が基本ですが、施設を日常的に見守っている施設管理者だからこそ、いち早く気付くことができる不具合もあります。「急に止まるなどの動作不良は起きていないか」、「出入口に段差ができていないか」など、利用上で気付けるような不具合が起きていないか確認しましょう。不具合が見つかったら早急に専門業者に連絡しましょう。

⑦ 外壁

建築物の外周を回り、外壁にひび割れ、タイルの落下、爆裂・エフロレッセンス(13 頁参照)などの不具合がないか確認しましょう。点検の際には外壁の上部も含め全体を見るように心がけましょう。また壁面に備え付けられている照明やスピーカーなどの状況(落下の危険性や腐食がないかなど)も目視できる範囲で確認しましょう。

👉 外壁のクラックについて

過去の地震での被災もあり、経年や地震などにより外壁にはひび割れ(クラック)が起きていることがあります。微細なクラックなど、特段の影響が起きていないような場合は、経過を観察しながら変化がないかを見守りましょう。

ひびの範囲や大きさが徐々に拡大している場合や、クラックの室内側で雨漏れが発生している場合は、専門業者や公共施設マネジメント推進課等に相談しましょう。

⑧ 外周り

地面につまずく段差や陥没がないか、フェンスや看板の支柱がぐらついていないか、また、敷地に高低差があり、擁壁(斜面を押さえる壁)などが設置されている場合は、それが割れたり、膨らんだりしていないか確認しましょう。

受水槽や受変電設備は、衛生上、又は安全上の観点からフェンス等で囲われており、専門業者による定期点検が基本であるため、基礎が傾いたり、異音がする等の明らかな異常がないかは、外観から確認しておきましょう。

👉 こんな設備もあります

建物の規模が大きくなったり、用途が特殊であったりすると、特別な設備が必要となります。ここでは、そのうちでも代表的な設備を紹介します。

【受水槽】



規模の大きな建物では、水道管から供給される水を一度貯めて、利用者へ供給しており、そのための設備を「受水槽」と言います。

設置される場所は屋外の場合が多いですが、建物内の専用の部屋（機械室）に設置されている場合もあります。

屋上などに高架水槽を併せて設置する方式もあります。

【受変電設備（キュービクル式高圧受電設備）】



電気をたくさん使う建物では、高圧で引き込んだ電気の電圧を下げてから使用する必要があります。そのための設備を「受変電設備」と言います。

設置される場所は屋外の場合が多いですが、建物内の専用の部屋（電気室）に設置されている場合もあります。

5 不具合の内容と対処

ここでは発生する頻度の高い不具合事例と、その対処方法について解説していきます。記載されている事例に限らず、何らかの異常がある、または異常が疑われる場合は、その状況を把握し、対応(経過観察・応急処置・修繕)を検討しましょう。

① ぐらつき

固定されている器具のネジなどがゆるむと、ぐらつきが生じます。上部に固定されている器具(スピーカー・照明など)のぐらつきは、落下につながる危険性があります。また手すりなどのぐらつきは、転倒や転落などの事故の原因になる恐れがあります。

ネジがゆるんでいる場合はそこを締め直すことで改善されますが、自身で対処できない場合には、専門業者に依頼しましょう。

【部位】

手すり、フェンス、備え付けの設備・棚、建具(窓・戸など)、照明、建築物や敷地における工作物 等

② 腐食

屋根材、設備機器、手すりや留め金などの金属部分で発生します。サビがかすかに見られる程度では大きな影響はありませんが、進行するとその部分が破損しやすくなります。その結果として「雨漏り」や「水分による設備機器の故障」、「器具の落下」などの要因になります。サビが出始めてからは進行速度が早くなる場合がありますので、早急に対応しましょう。

軽度の場合は、塗装による修繕が可能です。重度の場合は、その部分の交換が必要になります。サビが出はじめた軽度のうちに対処することが有効ですので、可能な限り早めの対応を検討しましょう。

【部位】

金属部全般(屋根、鉄製手すり、金具、設備機器、建築物や敷地における工作物 等)



上部に固定されたスピーカーに軽度のサビが見られます。



雨樋が腐食し、穴が開いています。さらに腐食が進むと落下の恐れがあります。

③ 水漏れ

室内の天井や壁、給排水管の付近などに水漏れのシミができることがあります。以前はなかった場所に新しくできたり、以前より目立つようになってきている場合は、水漏れが進んでいるおそれがあり、注意が必要です。

最上階や窓付近など外部に近い場所では外部からの浸水や結露など、それ以外の場所では配管からの水漏れや結露などが疑われます。

シミのある場所では、水漏れが進行していないか注意深く見守り、進行している場合は早急に修繕を検討しましょう。



天井部分に水によるシミが見られます。進行していないか注意深く見守りましょう。

【部位】

室内天井、内壁、トイレ・水回り天井(給排水管)等

(※最上階、窓際、水回り付近やその下階に多いので注意してみましょう)

④ 表面の破損、劣化

屋上、外壁、床面、内壁や天井などの表面部分が、外部からの圧力などにより「ヒビが入る」、「欠ける」、「裂ける」、「割れる」など破損することがあります。また、年数を経るとともに劣化し、圧力をかけなくても、破損してしまうこともあります。

手足などが触れる場所では、破損による凹凸がケガやつまずきの原因になることがあります。コンセントや配線などが破損している場合は、漏電のおそれがありますので早急に修繕しましょう。

利用上の危険性があると考えられる破損の場合には、その部分を覆ったり、利用者への注意喚起をしたりするなどの応急処置をしつつ、早急に修繕を検討しましょう。

【部位】

屋根、外壁、内装、設備など建築物全般、敷地における工作物



床のカーペットが毛羽立っていて、つまずきの恐れがあります。



ルーフドレイン周りのひびや割れが発生しています。

⑤ 植物繁茂

年数を経ることによって、屋上などに植物が育つことがあります。伸びた植物は排水の妨げになり、また根は防水層に穴をあけ、雨漏りを引き起こす可能性があります。

予防処置としては、まず、植物の丈が小さいうち（簡単に抜ける程度）に除去しましょう。ただし、すでにしっかりと根を張ってしまっているような場合は、むやみに抜くと雨漏りの原因となりますので、根元で切るなどして、今後の生育を防止しましょう。



植物が育ち始めている状態です。抜く・刈るなどして、植物の生育を防ぎましょう。



生育が進み、しっかりと根をはっている状態です。根元で切り、これ以上の生育を防ぎましょう。

⑥ 外部排水口の詰まり

屋上やバルコニーには排水口があります。この排水口に土や落ち葉などのゴミが詰まると、排水が悪くなり、付近に水が溜まることがあります。水が溜まった状態が長く続くと雨漏りが起きやすくなります。

総点検時など定期的に清掃を心がけましょう。付近に木々が多い場所などでは、排水口がつまりやすいので、特に台風や大雨が予想される場合は注意しましょう。

また排水口がきれいなのに、何日も水が流れないような場合は、排水管の途中などでつまりが起きていることが考えられますので、早急に専門業者などに相談しましょう。



土が溜まってきているので、早めに清掃をしましょう。



詰まりを放置した結果、水が溜まり雨漏りが起きやすい状態です。

⑦ ほこり

電気製品の付近では、静電気によりほこりが溜まりやすくなっています。見慣れていて軽視されがちですが、エネルギー効率の悪化、故障や火災の原因となることもあります。空調のフィルタや、コンセント周りなどの定期的な確認と清掃を心がけましょう。



空調のフィルタにほこり等による目詰まりがないか、定期的に確認しましょう。



コンセント周りにほこりがたまっています。定期的に清掃しましょう。

⑧ エフロレッセンス(白華現象)・コンクリートつらら

コンクリートなどの表面部分に白い生成物が浮き出る現象を言います。これが成長すると、つらら状になる場合があります。それ自体は、内部の石灰分が水分とともに表面に染み出し固まったものであり無害です。

ただし、建築物全体に見られるなど程度が重い場合は、建築物の構造耐力に影響する恐れがありますので、専門業者に相談しましょう。



エフロレッセンス・つららが発生しています。軽微なので注意深く観察しましょう。

【部位】

外壁, 軒, 屋外階段 等

⑨ コンクリートの爆裂(ばくれつ)

サビによる鉄筋の膨張が原因でコンクリートの表面が割れ、はがれ落ちている現象を言います。

建築物そのものの強度の低下につながりますので、爆裂が見つかった場合は、早急に専門業者に相談しましょう。



外壁にコンクリートの爆裂が多数発生しています。ここまで劣化が進行する前に修繕を行いましょう。また、こうした場所に近づく時は、破片の落下に注意しましょう。

【部位】

外壁, 屋外階段 等

6 建築物の解説

点検の対象となる、建築物の基本的な部位や設備等について解説します。

(1) 敷地内

【舗装】

敷地内に駐車場や通路などを作るために、路面をアスファルトやコンクリート、インターロッキングブロックなどで整地すること。また舗装と一緒に整備される側溝は、舗装面などの水はけを良くするために設置される溝のことで、雨水などを下水道へ効率的に排水するための水路として機能する。

【擁壁】

高低差のある土地で、側面の土が崩れるのを防ぐために設置される壁状の構造物のこと。

(2) 屋根・屋上

【トップライト】

採光や通風の目的で屋根に設置する窓のこと。火災時の排煙窓の役割を担っている場合もある。

【パラペット】

建物の屋上に外周部を立ちあげる形で防水用に作られた立上り壁のこと。

【笠木】

パラペットなどの最上部に取り付ける仕上げ材のこと。アルミ製のコの字型のカバー材が一般的。

【ルーフトレイン】

屋上やバルコニーなどで雨水を集めて樋に流すための雨水排水口のこと。

【避雷針】

落雷を誘導して建物自体やその中の人間・動物を保護するための装置のこと。建造物の屋根や屋上に針のような受電部を設置し、そこから雷の電気を被雷導線を通して地面へと逃がす設備のこと。

(3) 外壁

【シーリング】

外壁の隙間などに充填し、防水性や気密性を保持するために用いられるゴム状充填剤のこと。

【建具】

建物の開口部に取り付けてある、ドアや窓、ふすまなどのこと。外部に面しているものを外部建具、廊下と部屋の間仕切にある扉やふすまなど室内の建具は内部建具という。

(4) 室内

【防煙垂れ壁】

火災時に建物内部で生じた煙の移動を防ぐために、天井から垂れ下がった壁状(不燃フィルムやガラスなど)の防火設備のこと。

【防火戸】

火災の拡大を防ぐために外壁や内部の防火区画に設ける戸のことで、一般的には防火扉と呼ばれる。

【PS】

上下水道や、ガス管などの配管スペースのことで、パイプスペースやパイプシャフトともいう。

【EPS】

電気や通信の配線・配管を通すスペースのこと。

【ピット】

地下に設けた配管などを通すための空間のこと。

(5) 設備

設備は、給排水・空調・照明など建築物に付属する機器や配線・配管類を指す。

【給排水】

給排水は、給水設備と排水設備の2つを合わせた呼び方で、給水設備は道路の下にある上水道管から水を引き込み、建物内に供給するための設備のこと。給水方式には、水道管から直接給水する方式と、建物内で一旦水を溜める受水槽方式がある。

【衛生陶器】

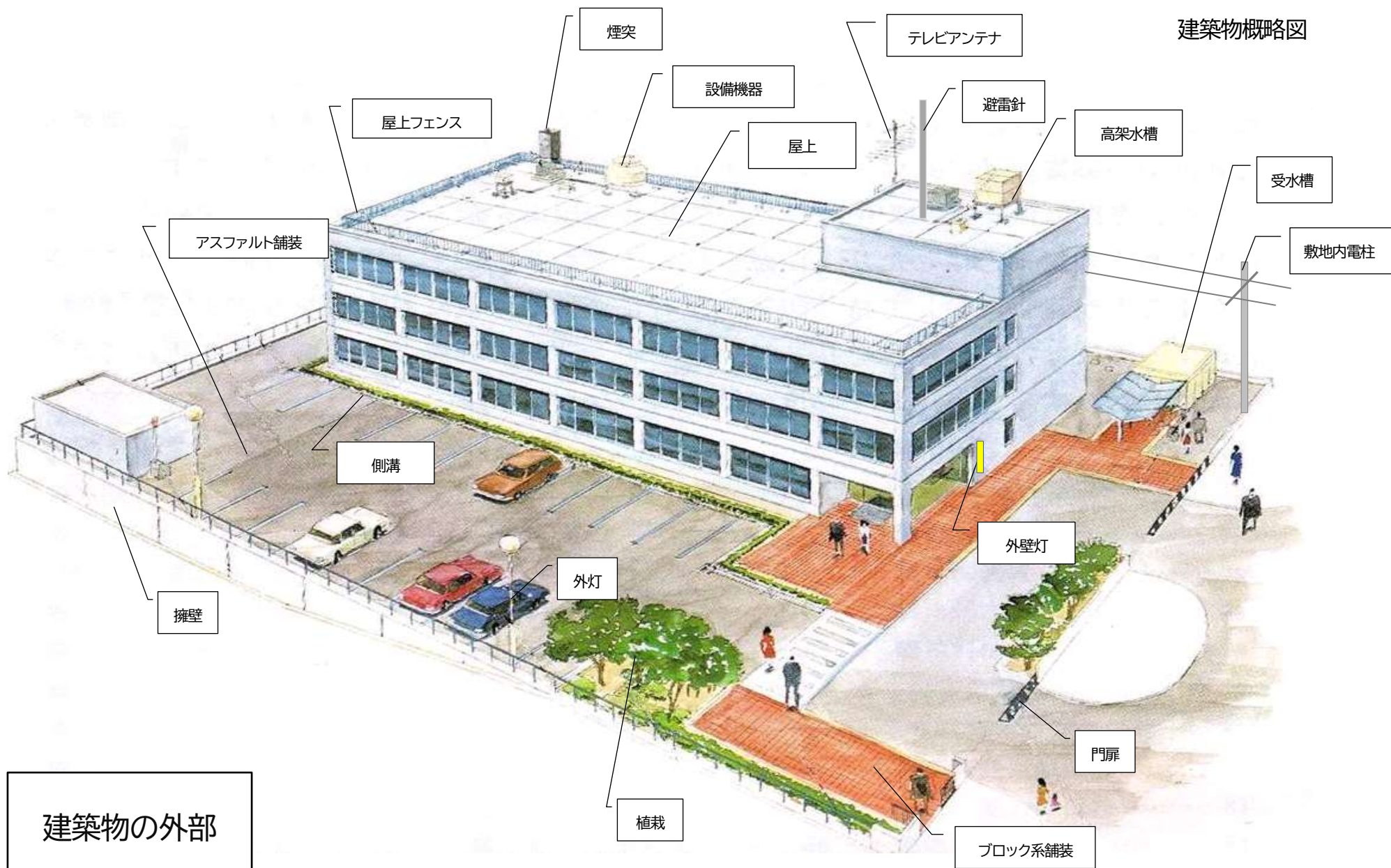
洗面器や便器、浴槽など、水まわりに用いられる陶器製の器具のこと。

【分電盤】

建物内の配線へ各機器などに電気を分ける設備で、漏電した場合にすぐに遮断する装置や電気の使い過ぎを感知し限界を超えるとすばやく電気を止める装置が付いている。

【火報】

火報(火災報知器)とは、火災発生を知らせる機器の総称のことで、火災を検知し音声やブザー音、発光などによって建物内の人々に知らせる設備のこと。



建築物概略図

