

仙台市市有建築物点検指針

仙台市都市整備局

令和7年3月

はじめに

この指針は、市有建築物の管理者が適切に施設点検を行うための考え方などをまとめたものとして、平成 20 年 4 月に策定しました。その後、平成 26 年 3 月に策定された「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」における取組方策である「総合的な管理・保全の強化」の実効性を高め、施設の長寿命化の着実な推進につなげるため、本指針も含めた関連指針の体系整理を行い、平成 31 年 3 月の改訂で当該プランに準拠する指針として位置付けられました。

今般の指針改訂は、より重要性が増している施設の長寿命化に資するよう、当該プランの改訂に合わせて見直しを行ったもので、点検方針をより明確にするとともに、効率的かつ効果的な自主点検の定着に重点を置いたものとなっています。

加えて、これまでの取組みを通して見えた課題等を踏まえながら、施設管理の点検に対する知識や経験が浅い担当者でも、要点を押さえながら実践してもらえるよう、点検の進め方などを示した「市有建築物の自主点検の手引き」の見直しを行っています。

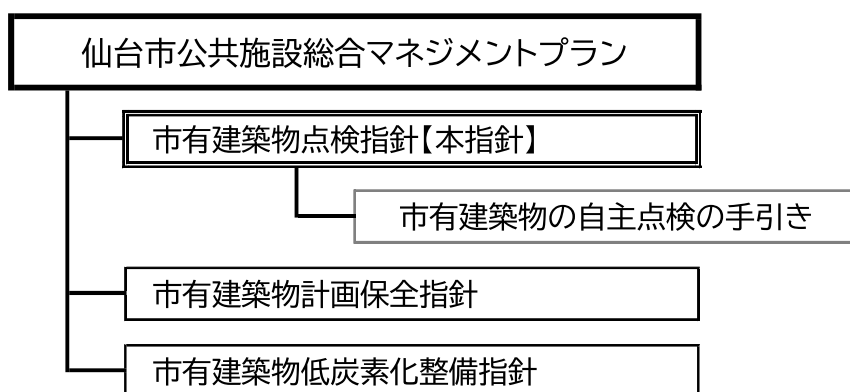
目 次

1 目的	1
2 点検方針	1
3 点検の種類	2
4 自主点検内容	2
5 点検結果	3

1 目的

本指針は、「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」における取組方策「総合的な管理・保全の強化」を推進するため、市有建築物の管理者（当該建築物の管理に関し、当該管理者から委託を受けた者を含む。以下「施設管理者」という。）が適切に点検を行い、建築物の状態を把握するとともに、発見した異常や不具合等に適切に対処することにより、建築物を安全かつ良好な状態に維持し、ひいては建築物の長寿命化を図ることを目的とする。

本指針の位置付け



2 点検方針

施設管理者が建築物を安全かつ良好な状態に維持するために、以下の方針に沿って点検を実施すること。

安全・安心の確保

事故を未然に防ぐよう、利用者の目線に立ち、利用者の安全性を最優先とした点検を行う。

適切な点検

関係法令を遵守しつつ、用途や規模、設備、仕上げ、利用者等といった建築物毎の特性や使われ方も考慮し、適切な点検を行う。

継続的な点検

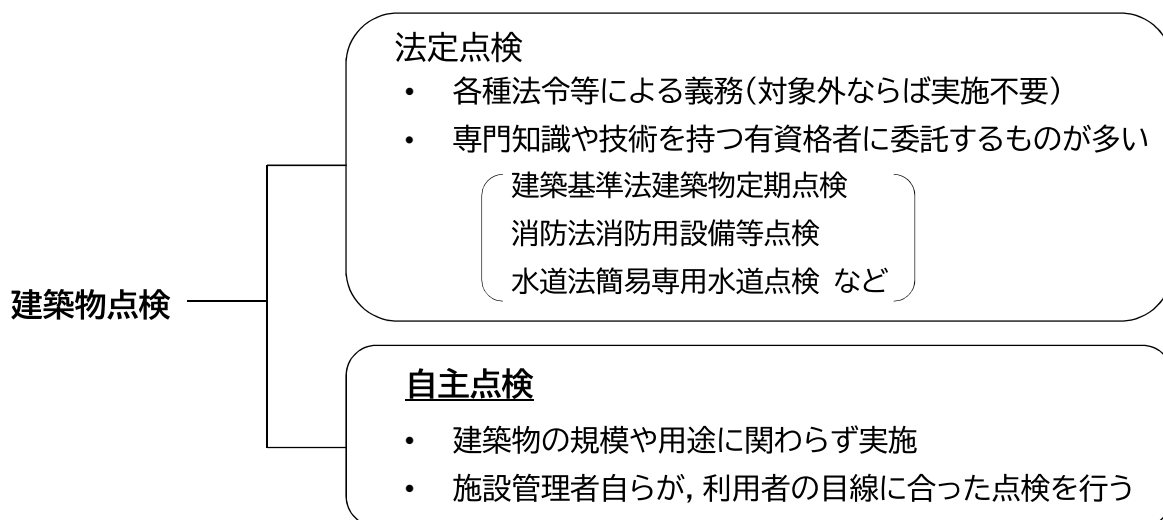
建築物の快適性や美観性を維持し、不具合を早期に発見できるように、適切な機会を捉えながら継続的に点検を行う。

3 点検の種類

建築物点検は、下図に示すように法定点検と自主点検に大きく分けられる。

法定点検は、各種法令等により実施が義務付けられたものであり、目的、対象物、実施周期、項目、方法、判定基準等が定められている。また、専門知識や技術を持つ有資格者でなければ実施できない点検が多い。

これに対して、自主点検は施設管理者が自主的に行う点検で、用途や規模に関わらず全ての建築物を対象としたものである。不具合を早期に発見することで事故等を未然に防ぎ、建築物の長期的な維持・保全の上でも重要である。

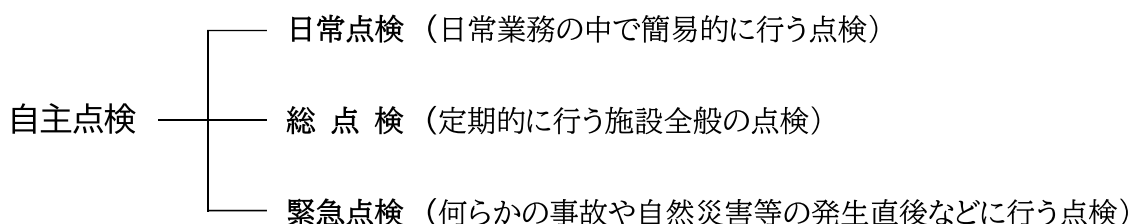


本指針では、これ以降自主点検を中心にまとめている。

4 自主点検内容

自主点検は常日頃から管理を担う施設管理者が、建築物の特性や使われ方を踏まえ、「利用者がけがをする恐れがないか」「劣化が発生したり、進行したりしていないか」等を意識しながら、建築物及び設備の汚損、損傷の有無について、目視・動作確認などの方法により実施する。

なお、自主点検は、点検内容や頻度、実施時期などに応じて、日常点検、総点検、緊急点検の3つの点検に分類される。各点検の詳細な方法や具体の進め方などについては「市有建築物の自主点検の手引き」に定める。



5 点検結果

(1)点検結果に対する措置

点検の結果、不具合や異常を発見したときは、安全上・運営上の支障の有無、被害拡大の恐れの有無について確認し、その程度に応じた措置を行う。

不具合の程度が軽く、緊急性が低いと考えられる場合は、経過観察または優先順位を付けながら簡易的な補修を行う。また、その部位を含む全面的な改修等については、コストや効率等を考慮し、大規模改修のタイミングに合わせて行うなど、計画的な保全を検討する。

利用者の安全や建築物の維持管理に支障をきたすような場合は、立ち入り禁止などの措置を講じた上で、専門業者による修繕などの対策を立てる。

なお、工事完成后1～2年以内に発生した不具合については、契約不適合に相当する場合もあるので工事担当部署に確認する。

(2)点検結果の管理

不具合の進行具合や、症状が起きやすい箇所等を把握することは、修繕のタイミングや対処方法の検討に役立つため、その部位の位置や状況、それらに対する対応なども含めて記録し、継続的に管理する。また、修繕を要する指摘事項等への対処漏れを防ぐため、適宜確認を行う。

(3)自主点検項目の見直し

施設を安全かつ良好な状態に維持するため、法定点検における指摘事項や、利用者からの声、あるいは他施設における事故に繋がった事案を点検項目に反映するなど、各々の施設に適した点検となるよう内容を適宜見直す。