

仙台市市有建築物点検指針

仙台市都市整備局

平成31年3月

目 次

I	目的	1
II	点検指針	1
1	点検方針	1
(1)	一般事項	
(2)	点検の分類	
2	点検種別	2
3	点検内容	2
(1)	建築の点検	
(2)	設備の点検	
4	点検結果について	3
III	用語の解釈	4

I 目的

市有建築物点検指針は、建築物を所管する担当部局（以下「施設所管部署」という。）または、その施設を現に管理運営をする者（以下「施設管理者」という。）が、適切に点検を行うための考え方をまとめたものである。

施設所管部署及び施設管理者は、施設利用者の安全性、快適性の確保、建築物の美観等の確保にあたり、建築物を適切に点検する必要がある。本指針は建築物を安全・快適に使用するため、対象となる建築物の施設管理者が適切に建築物を点検していくことにより、予防保全、事後保全を適時に実施して、建築物を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。

II 点検指針

1 点検方針

（１）一般事項

建築物を常に良好な状態に維持するためには、それらを定期的に点検・保守し、「安全性の確保」、「快適性の確保」及び「美観の確保」、「経済性の確保」を図り、適正かつ計画的に状況を把握する必要がある。そのための点検方針の主なものを以下に示す。

ア 利用者の安全性や快適性、また建築物の美観性などを良好な状態に維持することを最優先とする。

イ 予防保全あるいは事後保全を経済的に実施して、建築物を良好な状態に維持することに努力する。

ウ 保全に係るコストの適正化と消費エネルギーの最小化を図り、環境に与える負荷を最小限に抑える。

エ 関連法規などを遵守する。

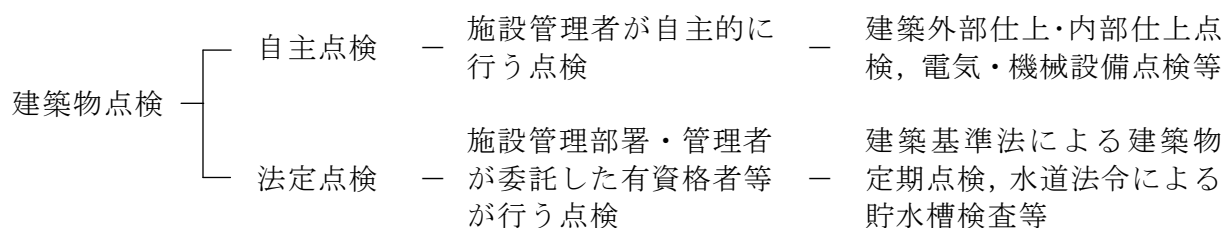
（２）点検の分類

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、対象物の不具合が人命及び財産に重大な被害をおよぼす恐れのあるものに対し、定期的な点検を法令で義務付けたもので、施設管理部署（もしくは施設管理者）が委託した有資格者等が実施する。

これに対して自主点検は、施設管理者が施設の管理に必要な事項について自主的に行う点検である。点検者は資格の有無に関わらず施設管理者（もしくは施設管理者が指名した者）となる。

本指針では、これ以降施設管理者が行う自主点検の方法を中心にまとめている。



2 点検種別

建築物の劣化状況の点検は，点検者の主観的判断によるばらつきの影響を排除するため，建築部分ごとにチェック項目を設定して行う。

建築の自主点検は，施設の規模に関わらず施設管理者が自主点検書を利用して定期的に実施する。

設備については，設備管理専門技術者（以下，「設備技術者」という）がいない施設と，いる施設に大別し，前者については施設管理者が自主点検書を利用して実施し，後者については施設管理者が指名した設備技術者が施設ごとの様式により点検を実施する。

施設規模ごとの点検種別

	設備技術者がいない施設	設備技術者がいる施設
対象施設 (延べ床面積)	市民センター，コミュニティ・センター，学校，保育所，児童館等 (概ね 3,000 m ² 未満)	庁舎，病院，文化センター，博物館，科学館等 (概ね 3,000 m ² 以上)
建築の点検	自主点検書による点検	自主点検書による点検
設備の点検	自主点検書による点検	各施設ごとの様式による点検

3 点検内容

点検の内容は，施設管理者が建築物及び設備の汚損，損傷の有無について現場を巡回し，目の届く範囲にある建築物及び設備の部位・箇所を目視により確認する作業とする。部位・箇所については，建築及び設備別に以下のとおり区分する。

なお，点検の詳細内容及び自主点検書の参考様式等については，別に定めるものとする。

(1) 建築の点検

建築の自主点検では建築部分を大きく外部仕上と内部仕上に区分し，さらに外部仕上については「屋根」，「外壁」，「バルコニー」，「軒天井及び庇下面」，「外部床」，「外部建具」，「屋外階段」，「外構」等，内部仕上については個々の室毎に「床」，「壁」，「天井」，「内部建具」等に区分して実施する。

建築の自主点検の点検周期は原則として1年毎とするが、何らかの事故及び自然災害等が発生した直後は臨時でその都度点検する。

(2) 設備の点検

ア 設備技術者がいない施設

設備技術者がいない施設では、施設管理者による設備の自主点検とし「電気設備」と「機械設備」等に区分して実施する。

設備の自主点検の点検周期は原則として毎月とするが、従前より定期的に点検を実施している場合、及び施設の規模・運用状況により毎月点検が困難である場合はこの限りではない。ただし、停電、漏水及び自然災害等が発生した直後は臨時でその都度点検する。

イ 設備技術者がいる施設

設備技術者がいる施設では、施設ごとの様式により施設管理者が指名した設備技術者が日常点検及び定期点検を実施する。

点検周期は、設備機器の取扱い説明書に記載してあるメーカー推奨の点検要領等も参考に施設ごとに取り決める。ただし、停電、漏水及び自然災害等が発生した直後は、その都度点検する。なお、法定点検や検査は必要に応じ所轄の官庁への報告等を行う。

4 点検結果について

(1) 点検結果に対する処置

施設管理者は、点検の結果異常な状態や箇所を発見したときは、必要な調整・補修を実施、あるいは応急処置を行った後、施設所管部署に報告して速やかに専門業者による修繕などの対策をたてる。

なお、完成後1～2年以内に発生した不具合については、かさに相当する場合もあるので営繕担当部署に確認する。

(2) 点検記録の保管

施設管理者は、点検を実施したときは、異常の有無、整備・補修内容を自主点検書に記録し保管すると共に、施設所管部署に報告する。

(3) 保全計画の策定

施設所管部署は、点検結果を踏まえて以後の保全計画の策定に役立てる。

Ⅲ 用語の解釈

施設所管部署：施設の管理・運営に関する主要な権限を有し、それらについて予算措置を行う部署をいう。

施設管理者：施設の管理・運営に関し、直営・委託にかかわらず実務上直接携わる者をいう。市民センターを例に挙げれば、センターの館長が該当する。

予防保全：建築・設備等を定期的に点検し、使用不能に陥る前に計画的に改修・更新を実施する保全方法をいう。この方法では、施設の運営に支障の無いように工期等を調整して改修・更新を進めることができる。

事後保全：建築・設備等に不具合、故障等が発生するたびに改修・更新を計画する保全方法をいう。この方法では、不具合が発生してから予算措置を講じるので、場合によっては施設の運営に支障が生じる恐れがある。この方法は施設運営に影響を及ぼさない部材に適用される。

設備管理専門技術者：設備に関する専門的な知識を有し、設備の保守・点検を自ら実施できるか、もしくは設備機器メーカーの保守点検業者等を監督して保守・点検することができる技術者をいう。大規模施設に配置されている技術職員や設備管理業務を受託している技術者等が該当する。

日常点検：設備管理専門技術者が設備機器等を常に正常状態にあるかどうか、目視のほか異音、異臭、異常振動、異常発熱等の有無により点検することをいう。

定期点検：設備管理専門技術者の監督の下、設備機器メーカーの専門技術者等が装置・機器を試運転状態、または停止状態で計測器・測定器を用いて試験・検査、調整・清掃、注油、部品取替・修理等を行う作業をいう。法定点検を含む。

法定点検：各種の法令に基づいて試験・検査等を行い点検する作業をいう。建築基準法に規定される公共建築物点検のほか、水道法及び県条例による貯水槽等の検査、消防法による防災設備等の点検、労働安全衛生法によるボイラ等の性能検査などがある。

公共建築物点検：「公共建築物点検」とは、平成 17 年 6 月の建築基準法の改正により、自治体等が所有する延床面積 100 ㎡超過の特殊建築物及び 5 階以上且つ 1,000 ㎡超過の事務所等建築物に義務付けられた点検をいう。点検周期は建築物については 3 年以内毎、建築設備については 1 年以内毎と規定されている。

点検は施設所管部署が有資格者に委託するなどして実施しているが、施設所管部署で対処できない施設については営繕課・設備課で代行している。

かし：建築物等のかしとは，一般概念上通常有すべき品質・性能を基準として判断した場合の欠陥のことをいう。また，かしには容易に発見できる「見えるかし」と，ある程度の年月を経なければ現れてこない「隠れたかし」がある。完成後，引渡しを受けてから発覚したかしについては，その部分によって施工業者に補修等の請求ができる経過年数が異なる。（仙台市工事請負契約書「かし担保」条項による）