

施 設 管 理 の 手 引 き

(チェックポイント集)

(令和 4 年 5 月)

福 祉 局

制定及び改定経過

平成 14 年 9 月 1 日	初版制定	総務部・庶務課
平成 16 年 6 月 1 日	第二回改定	総務部・運営企画課
平成 17 年 9 月 1 日	第三回改定	総務部・運営企画課
平成 19 年 4 月 1 日	第四回改定	総務部・経理・企画担当
平成 24 年 4 月 16 日	第五回改定	総務部・経理・企画課
平成 27 年 4 月 1 日	第六回改定	総務部・経理・企画課
平成 29 年 4 月 1 日	第七回改定	総務部・経理・企画課
平成 30 年 4 月 1 日	第八回改定	総務部・経理・企画課
平成 30 年 6 月 1 日	第九回改定	総務部・経理・企画課
令和 元年 7 月 8 日	第十回改定	総務部・経理・企画課
令和 4 年 5 月 25 日	第十一回改定	総務部・経理・企画課

ま え が き

建物は、数多くの部材（部品）や設備から構成され、それらは各々その目的と機能を持っています。しかし、それらの部材、設備は使い方や環境、及び経年劣化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行に伴い本来の機能を低下させていきます。

従って建物を上手に使うためには、建築・設備について下記のことに留意する必要があります。

（１）建築について

建物は完成したときから劣化が始まります。建物の適切な性能を維持するためには、保守・点検を通じて補修又は改修を行い、性能の保全に努めなければなりません。又、ある年数を経ると、大規模な保全の必要が生じます。

その際には、改修と同時に、長期にわたる予防保全策をとることが必要です。

（２）設備について

設備機器・システムの耐用年数は一般的に１５～２０年です。これらは経年とともに性能が低下するので、保守・点検を通じて性能確保に努めなければなりません。

一方、設備に要求される性能は年々高機能化するため、１５～２０年経過時点で設備機器・システムをリフォームし、時代の要求に応じていく必要があります。

上記を念頭において建物の維持管理業務に従事されている方々の、点検や手入れによって、そうした機能低下の現象を防ぎ、建物をいつまでも美しく、故障なく使用していくためのマニュアルとしてここに「施設管理の手引き」を作成しました。

なお、建物の用途、種類、規模によって管理体制が異なり、又、建物機能の高度化、多様化によって専門業者による委託が必要な場合がありますので、ここでは福祉局所管の建物の維持管理業務に従事されている方を対象とした点検項目・内容としています。すべての点を網羅していませんが、この小冊子に基づき定期的に点検を行い、施設の安全管理に役立てていただきたいと思います。

また、添付のチェックポイント表は３月中に、主管課まで送付をお願いいたします。（年度途中の提出を求める場合もあります。コピーをお願いします。）

最後に、点検により補修が必要な場合において、電気設備に関しましては法的基準による適切な方法を講じる必要がありますので下記まで連絡願います。

福祉局 総務部 経理・企画課（ 6208 - 7931 ）

目 次

日 常 点 検 チ ェ ッ ク 項 目

1 . 建 築 -	1
2 . 建 築 -	2
3 . 電 気 設 備 -	3
4 . 電 気 設 備 -	4
5 . 電 気 設 備 -	5
6 . 機 械 設 備 -	6
7 . 機 械 設 備 -	7
8 . 機 械 設 備 -	8
9 . 消 防 ・ 昇 降 機 設 備	9
別紙 1 レジオネラ症防止対策 自主管理点検票	1 1
別紙 2 浴槽水等の消毒・入浴設備の日常点検記録票	1 3
別紙 3 点検状況確認表	1 4

様 式

様式 1 修繕計画表	1 6
様式例 設備修繕等管理表・報告書	1 8

資 料

市設建築物 日常点検ハンドブック（都市整備局作成）

不陸：土間やスラブに凹凸があること
 擁壁：土壌の横圧に抗して斜面の崩壊を防ぐための設計・構築された壁状の構造物
 緊結金物：材と材を平行に締結する連結ボルト等
 充填材：穴や隙間に入れる材料（コーキング等）

1. 建築 -

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）			後期点検（令和 年 月 日）		
				良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
P10-1 P12-1	地盤 建築物 及び物 面の	1	・地盤に不陸、傾斜、陥没はないか ・舗装に不陸、傾斜、陥没はないか ・側溝に著しい傾き、損傷はないか						
P12-2	外 構	1	・門扉に転倒のおそれのある傾き、開閉の不具合はないか ・塀や擁壁に、傾き、き裂、損傷はないか						
P10-3 P13-3	主構 要造 分な上	1	・柱、梁、壁や床に き裂、損傷はないか						
P11-4 P14-4	屋 根 ・ 屋 上	1	・雨漏り、ひび割れなどの劣化はないか ・屋上コンクリートにひび割れはないか ・表面材（防水層）や伸縮目地材にひび割れや浮きはないか						
		2	・排水溝やルーフトレン周りに水が溜まっていらないか ・排水溝付近に草が生え水溜りはないか						
		3	・屋根葺き材、下地材及び緊結金物に変形、腐食はないか ・屋根葺き材塗装の劣化・発錆はないか						
		4	・屋上柵、タラップの腐食・外れ箇所はないか ・屋上柵、タラップ 塗装の劣化・発錆はないか ・パラペット、笠木に、ひび割れや損傷、浮きはないか						
		5	・樋の接続部や支持金物が外れていないか ・樋や支持金物に損傷やガタつきはないか ・樋にゴミや泥が溜まっていらないか						
		6	・飛散や落下するおそれのあるものはないか						
P11-5 P15-5	外 部 仕 上 げ	1	・外装仕上げ材のひび割れや浮き、剥落はないか ・下地材の損傷箇所はないか ・外壁塗材等に劣化・損傷はないか						
P11-6 P16-6		2	・サッシ回り（窓等）その他部材のジョイント部の充填材の劣化はないか ・伸縮目地材（シーリング材）のひび割れ、硬化はないか ・壁取付金物などの取付不具合はないか ・底部に漏水、さび汁の跡はないか ・バルコニー手すりの腐食やガタつきはないか						
P20-1～3 P22-1～3	内 部 仕 上 げ	1	・天井材にひび割れ、しみ、浮き等はないか ・壁材にひび割れ、浮き、はがれ等はないか ・床材にひび割れ、浮き、はがれ等はないか						
		2	・塗装の剥離落下箇所はないか						

2. 建 築 -

囲い込み材:石綿等を囲い込んでいる材料

吹付けひる石:吹付材料の種類

折版裏打ち断熱材:天井等を使用されている材料

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）			後期点検（令和 年 月 日）		
				良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
P21-5 P24-5	仕 内 部 上 げ	3	・階段の床材にひび割れ、浮き、はがれ、段差はないか ・階段の滑り止めのずれ、擦り切れ、破損などはないか ・階段の手すりのガタつき、握り部のささくれなどはないか ・階段の通行の障害になる物品の放置はないか						
-	装 制 置 震 免	1	・部材や機構に損傷、変形、腐食はないか ・接合部における緩みはないか						
P17-7 P20-6 P24-6	防 材 石 止 料 綿 措 飛 使 置 散 用	1	・囲い込み材のき裂、損傷はないか ・封じ込めを行った石綿含有吹付け材等の剥落はないか ・吹付けひる石や折版裏打ち断熱材等の劣化が進んでいないか						
P24-6	あ 可 含 有 石 綿 を 能 建 性 す 材 の	1	・劣化、損傷がないか						
P21-4 P23-4	建 具	1	・開閉の際、不具合はないか ・自動扉やシャッターの作動は正常か ・ガラスにき裂、損傷はないか ・鍵の不具合はないか ・建具及び枠の変形、損傷、腐食はないか						
P12-2	排 水	1	・雨水・污水会所の排水不良や会所蓋にがたつきはないか ・泥の堆積状況の把握及び清掃は行なわれているか						
P26,27	扉 の 鍵 等 避 難 路	1	・避難器具設置箇所に（鍵なしで）スムーズに移動できるか ・非常扉（鍵なしで）がスムーズに開くか						
-	そ の 他	1	・その他異常な箇所はないか						

3.電 気 設 備 -

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。
 ○のついている項目は都市整備局に依頼した場合の外部委託の巡視点検チェック項目です。
 検定期間:検定付電力量計に表示している時期

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目		前期点検（令和 年 月 日）		後期点検（令和 年 月 日）	
			良	否	良	否
P50-1 P54-1	A 電 気 室 （ キ ュ ー ビ ク ル ）	1 ○	・電気室・キュービクルの扉、フェンス等の施錠はされているか ・開閉器（PAS）収納ボックス（建物）が設置されている場合、 扉は施錠されているか			
		2 ○	・「変電設備」「高圧危険」の標識はあるか ・消火器は置いてあるか			
		3 ○	・電気室に雨漏りはないか ・電気室を倉庫として使用していないか			
		4 ○	・異常と思われる臭いや普段と違ううなり音（異常音）、外形上 の損傷等 の腐食・損傷等はないか、また警報ランプが点灯し ていないか			
		5	・定期点検は実施しているか ・点検報告書の内容を確認したか ・要是正箇所があれば、主管課に報告しているか			
		6	・電力量計がある場合検定期間は大丈夫か ・その他異常はないか			
P50-2 P54-2	B 構 内 の 電 柱 や 配 線	1 ○	・電柱表面にひび割れや電線管などに著しい損傷はないか、 また電柱に近接して荷物等を置いていないか			
		2 ○	・電柱上に設置されている開閉器（PAS）の操作紐が電柱にくく られているか			
		3 ○	・開閉器（PAS）付近に樹木が近接していないか ・ケーブルや電線が垂れ下がったり、樹木に接触していないか			
		4 ○	・マンホールの蓋がずれたり、破損していないか、また著しい地 盤沈下はないか			
		5 ○	・電柱の腕木等にカラス等の巣はないか （注:とくに4月～6月が営巣期）			
		6	・近くで掘削工事をしていないか ・その他異常はないか			
P51-5 P55-5	C 分 建 物 内 の 電 盤	1 ○	・分電盤の扉が破損していないか ・分電盤扉の施錠はされているか			
		2	・分電盤の前に荷物をおいていないか			
		3 ○	・異音・異臭・発熱がないか ・ブレーカーが最近よく切れないか			

4.電 気 設 備 -

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。
 ○のついている項目は都市整備局に依頼した場合の外部委託の巡視点検チェック項目です。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）			後期点検（令和 年 月 日）		
				良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
P51-5 P55-5	分 電 盤 C	4	・工事で電線が引き出されていないか ・損傷、腐食はないか ・その他異常はないか						
P51-6～7 P55-6～7 P59	照 明 器 具 や 電 気 器 具 D	1 ○	・照明器具から異臭や普段と違ううなり音はないか、 また電気器具の破損・腐食・脱落等がないか						
		2 ○	・スイッチやコンセントが、ぐらついたり損傷、変色していないか、 また床の配線が破損していないか						
		3 ○	・屋外灯が腐食したり、脱落しかけていないか						
		4	・スイッチ、コンセントがロッカー等の後ろになっていないか ・コンセントに埃がたまっていないか ・アース未接続はないか						
		5	・床の配線は、足を引っ掛けないように保護されているか ・タコ足配線になっていないか・たこ足配線していないか ・プラグはぐらついているか						
		6	・その他異常はないか						
P28-2 P30-2	動 力 設 備 E	1 ○	・ポンプ室 で異音・異臭はしていないか ・警報ランプは点灯していないか ・（注：ポンプ室はない施設がありますので設置されている施設のみ記入してください）						
P76-1 P78-1		2 ○	・昇降設備（エレベータ、エスカレータなど）に異常はないか						
P29-6		3 ○	・空調機器に異常はないか ・空調設備の警報ランプは点灯していないか						
-		4	・漏電遮断器（ブレーカー）は、定期点検時に点検業者にテストしてもらっているか						
-	一 般 事 項 F	1 ○	・電気関係の書類や図面は整理して保管しているか、また電気室、分電盤の鍵は適切に管理しているか						
P51-8 P56-8		2 ○	・中央監視盤、総合警報盤、自動火災報知設備受信盤などの防災設備に警報ランプが点灯していないか						
P55-4		1 ○	・蓄電池盤・整流器盤に異常ランプが点灯していないか、また異音、異臭がしていないか						

5. 電 気 設 備 -

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。
○のついている項目は都市整備局に依頼した場合の外部委託の巡視点検チェック項目です。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）			後期点検（令和 年 月 日）		
				良	否	不 良 箇 所	良	否	不 良 箇 所
P51-4 P55-4	蓄電池	2 ○	・蓄電池室の換気は十分か						
		3	・定期点検は実施しているか ・点検報告書の内容を確認したか ・要是正箇所があれば、主管課に報告しているか						
P50-3 P54-3	発 電 機	1 ○	・操作盤に警報ランプが点灯していないか、また異音や損傷、腐食破損等がないか						
		2 ○	・燃料の油量は80%以上あるか						
		3 ○	・非常用発電機の試運転（月1回程度）を実施して異常がないか						
		4 ○	・太陽光発電設備の警報ランプが点灯していないか						
P53-12 P57-12	設 備	5	・太陽光発電の発電状況（発電しているか） ・太陽光発電設備の損傷、腐食はないか ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか ・太陽光発電設備のパワーコンディショナー吸気口の目詰まりはないか						
		6	・定期点検は実施しているか ・点検報告書の内容を確認したか ・要是正箇所があれば、主管課に報告しているか						
P53-13 P57-13	弱 電	1	・インターホン等の通話に支障はないか ・非常用押しボタン等は正常に動作するか ・テレビアンテナについて損傷、腐食、脱落の恐れはないか						
		2	・電話機に異常はないか（通話不良等） ・電話、交換機に損傷はないか ・電話、交換機の換気口の前に物はないか ・その他異常はないか						
P55-4	直流電源装置	1	・損傷、腐食はないか ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか						
P56-8	中央監視（警報盤）	1	・表示部の不具合はないか ・蓄電池の交換時期は過ぎていないか						
P56-9	トイレ等呼出装置	1	・正常に作動するか ・損傷、変形はないか						
P52-11 P56-11	外灯（ボール灯、庭園灯）	1	・損傷、腐食はないか ・不点灯はないか						
P53-14 P57-14	避雷針	1	・破損、腐食はないか ・導線の破損はないか						

6.機 械 設 備 -

カラシ:水道の蛇口

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）		後期点検（令和 年 月 日）	
				良	否	不良箇所	良 否 不良箇所
P42-1 P44-1	給 水	1	・受水槽 の年1回の清掃を行っているか(ビル管法) ・受水槽からの漏水はないか ・受水槽に損傷、腐食はないか ・受水槽用の点検蓋の鍵の施錠確認 ・オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか ・オーバーフロー管から漏水はないか ・受水槽室内に虫等の生息はないか ・ボールタップは正常に作動しているか				
P42-2 P44-2		2	・給水ポンプ 操作盤 の電源表示は点灯しているか ・給水ポンプのグラントハッキンからの漏水はないか ・給水ポンプに損傷、腐食、漏水、異音、異臭、異振動はないか				
P42-1		3	・高置水槽 の年1回の清掃を行っているか(ビル管法) ・高置水槽からの漏水はないか ・高置水槽用の点検蓋の鍵の施錠確認				
P43-5 P45-5		4	・給水栓を閉栓しても漏水するか ・給水栓の閉まり具合に異常はないか				
-		5	・量水器 がある場合検定期間は大丈夫か				
P43-4,5 P45-4,5		6	・給排水管類の通気口がふさがっていないか ・排水管類のトラップからの異臭はないか ・給排水管類の配管に損傷や腐食、漏水はないか				
P45-6		7	・石綿を含有する可能性のある保温材や断熱材等に劣化、損傷がないか				
-		8	・その他異常な箇所はないか				
P43-5 P45-5	排 水	1	・排水管に発錆及び漏水はないか ・排水溝の流水に支障を生じていないか ・排水溝に汚泥が堆積していないか				
		2	・排水蓋の自動車等による歪はないか ・その他異常な箇所はないか				
-	衛 生	1	・便器の流水はスムーズか(詰まりははないか) ・洗面所の清掃状態はよいか又、カラシの水は出るか ・ " の鏡が割れていないか				
		2	・水回り箇所の床の排水はスムーズか ・ " の照明・スイッチに異常はないか ・便座・貯留タンク等に異常はないか				
		3	・その他異常な箇所はないか				

7. 機 械 設 備 -

ドレンパン：空調機の排水の受け皿
 クーリングタワー：空調機の排熱する機器（冷却塔）
 のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）			後期点検（令和 年 月 日）		
				良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
P34-10	空調機 （空 冷 エ ア コ ン）	1	・室内機の吹き出し口付近に障害物はないか ・室内機のフィルタは定期的に清掃されているか ・室内機からの水漏れはないか（ドレン管の詰まり）						
		2	・室内機から異音が発生していないか ・室内機の電源及び運転表示に異常はないか ・室内機のリモコンスイッチが破損していないか						
P34-10 P36-9	空調機 （空 冷 エ ア コ ン）	3	・室外機の設置状況に異常はないか ・室外機付近に雑草等の障害物はないか ・室外機から異音が発生していないか						
-		4	・フロン排出抑制法（H27.4施行）の対応は確認しているか ・その他異常な箇所はないか						
P29-4～6 P31-4 P32-5,6	空調機 （水 冷 式 及 び ダ ク ト 式）	1	・室内機の吹き出し口付近に障害物はないか ・室内機のフィルタは定期的に清掃されているか ・室内機からの水漏れはないか（ドレン管の詰まり）						
		2	・室内機から異音が発生していないか ・室内機の電源及び運転表示に異常はないか ・ファンコイルユニットに損傷、腐食、漏水、異音、異臭、異振動はないか ・ファンコイルユニットの点検の障害になる物はないか ・空調機に損傷、腐食、異音、異臭、異振動はないか ・空調機の点検の障害になる物はないか ・空調機のフィルターは目詰まりをしていないか ・空調機のフィルターの巻取り・交換は行われているか ・空調機のドレンパンの清掃はされているか						
P28-3 P31-3	空調機 （水 冷 式 及 び ダ ク ト 式）	3	・室外機の設置状況に異常はないか ・室外機から異音が発生していないか ・冷温水発生機に損傷、腐食はないか ・冷温水発生機に異音、異臭、異振動はないか ・冷凍機に損傷、腐食はないか ・冷凍機に異音、異臭、異振動はないか						
P28-1 P30-1		4	・クーリングタワーの設置状況に異常はないか ・クーリングタワーの水質検査は実施されているか ・クーリングタワーの清掃は定期的に実施されているか ・冷却塔に損傷、腐食はないか ・冷却塔に異臭、異音、異振動はないか ・冷却塔に下部水槽から水があふれ出していないか ・冷却塔に粘性のある物質が発生していないか						
P28-2 P30-2	空調機 （水 冷 式 及 び ダ ク ト 式）	5	・ポンプ・モーター（冷温水、冷却水）に腐食、異音、異振動はないか ・ポンプ（冷温水、冷却水）のグラウンド部からの滴下はあるか						
		6	・水質検査の結果の確認を行ったか ・異常が確認された場合は、すぐに適切な対応を行ったか						

8.機 械 設 備 -

燃焼状態:不完全燃焼
のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ エ ッ ク 項 目			前期点検（令和 年 月 日）			後期点検（令和 年 月 日）		
				良	否	不良箇所	良	否	不良箇所
P29-4	及空 び調 ダ機 ク ー ト水 式冷 ー式	7	・送排風機からの異音が発生していないか ・天井吹出口の汚れ、取付状況に異常はないか						
P31-4		8	・ダクトの吹出口・吸込口を塞いでいる障害物はないか ・ダクトに損傷、腐食、異音、異臭、異振動はないか ・ダクトに取付不具合はないか						
-		9	・フロン排出抑制法（H27.4施行）の対応は確認しているか ・その他異常な箇所はないか						
P28-3 P31-3	ボ イ ラ	1	・異音、異臭、異振動はないか ・機械室に不用物品は放置されていないか ・損傷、腐食はないか						
-		2	・その他異常な箇所はないか						
P35-11 P37-11	換 気	1	・換気扇本体の受電及び給排気運転の確認 ・厨房等で汚れのひどい箇所はないか ・損傷、腐食、異音、異臭、異振動はないか ・有圧換気扇や天井換気扇は作動するか ・その他異常な箇所はないか						
-	機 械 室	1	・機械室に荷物などが置かれ倉庫代わりに使われていないか ・配管の腐食、漏水等はないか ・機械室内のドア開閉時に異常な風圧があるか						
P29-8 P33-8	断保す 熱のの 材端 材あ 等可 等能 性有	1	・劣化、損傷がないか						
P62～65	ガ ス	1	・ガス漏れの臭いはないか ・換気装置（換気扇等）に異常はないか ・ガス器具付近に障害物はないか						
		2	・ガスコンロの燃焼状態に異常はないか ・ガスホースの状態はよい（ひび割れ、押さえつけ） ・ガス漏れ警報器の有効期限は切れていないか ・給気口や吹出口は塞がれていないか ・その他異常な箇所はないか						

9. 消防・昇降機設備

のついている設備、諸室はない場合もありますので、該当する場合のみ記入してください。

市設建築物日常 点検ハンドブック 項目説明掲載 ページ	チ　　エ　　ツ　　ク　　項　　目					前期点検（令和　　年　　月　　日）			後期点検（令和　　年　　月　　日）			
						良	否	不 良 箇 所	良	否	不 良 箇 所	
P69-6 P73-6	消	防	1	・消火器は所定の場所に設置されているか ・消火器が他の物品の後になっていないか ・消火器の有効期限が切れていないか								
P66-1 P70-1			2	・自動火災報知機及び非常警報用押しボタンの 樹脂プレートが割れたり、押し込まれていないか ・自火報用感知器が外れたり、なくなっていないか								
			3	・火災受信機等の表示ランプが切れていないか ・火災受信機等の前に物品が置かれていないか ・自動火災報知設備受信機の電源は入っているか ・自動火災報知設備受信機の異常ランプは点灯していないか ・自動火災報知設備受信機の蓄電池の交換時期は過ぎてい ないか								
P68-4 P72-4			4	・消火栓・避難器具の使用に障害となるものが置かれていない か								
P69-5 P72-5			5	・誘導灯は常に点灯しているか ・誘導灯の樹脂カバーが割れていないか								
P66-2 P70-2			6	・防火戸、防火シャッターの閉鎖に障害となる物を置いていな いか								
P67-3 P71-3			7	・排煙機に損傷、腐食はないか ・排煙口に損傷、変形、腐食はないか								
-			8	・消火ポンプに損傷、腐食はあるか								
-			9	・非常照明は点灯するか								
-			10	・その他異常な箇所はないか								
-			11	・消防計画に基づいた、消防訓練を行っているか								
P76-1 P78-1	昇 降 機	機	1	・エレベーター機械室は施錠されているか、又漏水はないか ・エレベーター機械室に荷物などが置かれ倉庫代わりに使わ れていないか ・表示ランプ類が切れていないか ・籠内の照明器具のランプ切れはないか								
P77-2 P78-2			2	・エレベーターの乗り場と籠に段差はないか ・エレベーター乗車時に異常な振動や音を感じるか ・エレベーターの乗り場の溝にごみ等がつまっていないか								
			3	・エスカレーターの踏段やくしにごみ等がつまっていないか ・エスカレーターの踏段やくしが破損していないか ・エスカレーターの異常音や異常振動はないか								
-			4	・点検報告書は保管されているか ・点検報告の内容は確認しているか								
-			5	・その他異常な箇所はないか								

法定点検の対象部位

建築物定期点検

対象部位	根拠法令	点検周期	点検者
建築の敷地及び構造 外壁(全面打診)	建築基準法: 第12条2項	3年 上記周期で10年超の初回	1級建築士若しくは2級建築士または建築物調査員

建築設備定期点検

対象部位	根拠法令	点検周期	点検者
建築設備	建築基準法: 第12条4項	1年	1級建築士若しくは2級建築士または建築物調査員
昇降機設備		1年	
防火設備		1年	
(防火戸・防火シャッター・排煙設備)		1年	

消防用設備点検

消火器具、屋内消火栓、スプリンクラー消火設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報装置、非常警報器具及び設備、誘導灯及び誘導標識、排煙設備、非常電源(自家発電設備)、非常電源(蓄電池設備)、防火・排煙設備

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
外観・機能・作動点検	消防法: 第17条の3の3	半年	消防設備士または消防設備点検資格者
総合点検	消防法施行規則: 第31条の6	1年	

給水設備

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
貯水槽設備の点検	水道法: 第34条の2	1年	貯水槽清掃作業監督者
貯水槽の清掃		1年	
水質検査		1年	
簡易専用水道の水槽清掃		1年	

ボイラー・第1種圧力容器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
性能検査	ボイラー及び圧力容器安全規則: 第32条 第38条 第73条	1年	ボイラー整備士
定期自主検査		1月	

小型ボイラー・小型圧力容器・第2種圧力容器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期自主検査	ボイラー及び圧力容器安全規則: 第32条 第38条 第73条	1年	ボイラー整備士

冷凍機(特定施設に設置) 能力: 1日あたり20トン以上

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
保安検査	高圧ガス保安法: 第35条	3年	第一種、第二種、第三種冷凍機械責任者
定期自主検査	第35条の2	1年	

ガス湯沸器・都市ガスなど

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期調査	ガス事業法: 第40条の2	3年	ガス供給事業者

特定防火対象物

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
防火管理上必要業務	消防法: 第8条の2の2	1年	防火対象物点検資格者

業務用冷凍冷蔵庫・空調機器

全ての機器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
簡易点検	フロン排出抑制法	3ヶ月	管理者

7.5kW以上の冷凍冷蔵庫・50kW以下の空調機器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期点検	フロン排出抑制法	1年	専門業者

7.5kW以上50kW未満の空調機器

対象項目	根拠法令	点検周期	点検者
定期点検	フロン排出抑制法	3年	専門業者

レジオネラ症防止対策 自主管理点検票(令和 年度)

施設名: _____ 所在地: _____ 電話番号: _____ 責任者名: _____

○: 適
×: 不適

設備名	点 検 項 目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備 考
浴 槽 (有・無)	浴槽水は毎日完全に換水し、浴槽を清掃しているか。													
	毎日換水できない場合でも、週1回以上は完全に換水し、浴槽を清掃しているか。													
	気泡発生装置やジェット噴射装置等に、毎日換水していない浴槽水を使用していないか。													
	浴槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 月)													
	毎日換水していない場合は、レジオネラ属菌検査を年2回以上行っているか。 (実施予定月: 月、 月)													
	ろ過器の逆洗浄を週1回以上行っているか。													
	ろ過器の消毒を週1回以上行っているか。													
	循環配管内のバイオフィルムの除去、消毒を年1回以上行っているか。 (実施予定月: 月)													
	集毛器は毎日清掃しているか。													
	回収槽の水をやむを得ず浴用に供する場合は、回収槽を清掃・消毒を頻繁に行うとともに、回収槽内の水を消毒しているか。													
貯湯式・循環式給湯設備 (有・無)	入浴者に対して、浴槽内に入る前には身体を洗うなどの指導を行っているか。													
	浴槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。													
	遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。													
	貯湯槽内の湯温は、60度以上に保たれているか。(設定温度: 度)													
	年1回以上、清掃及び消毒を行っているか。(実施予定月: 月)													
水冷式空調設備 (有・無)	末端の給湯栓の温度は、55度以上に保たれているか。													
	貯湯槽等に滞留している湯水を定期的に排水しているか。													
	循環式の中央式給湯設備では、設備全体に湯水が均一に循環するように循環ポンプや流量弁を適切に調整しているか。													
	冷却塔の使用開始時及び使用期間中は月1回以上冷却塔及び冷却水の汚れの状況の点検を行い、必要に応じて清掃及び換水を行っているか。													
超音波式・回転霧化・遠心噴霧式加湿器 (有・無)	年1回以上、清掃及び完全換水しているか。(実施予定月: 月)													
	必要に応じ、殺菌剤等を冷却水に加えているか。													
	冷却水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 月)													
プール採暖槽 (有・無)	使用開始時及び終了時には水抜き及び清掃しているか。													
	タンク給水時にタンクの内面を洗浄しているか。													
	採暖槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。													
	遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。													
有・無	週1回以上、完全に換水しているか。													
	採暖槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 月)													

この記録は、水質検査結果と一緒に3年間保存すること。

記入例

レジオネラ症防止対策 自主管理点検票 (令和〇年度)

施設名: □□センター所在地: ○○区1 - 2 - 3電話番号: 06-6320-○ ○責任者名: 福祉 太郎

○: 適
×: 不適

設備名	点 検 項 目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備 考
浴 槽 有 無	浴槽水は毎日完全に換水し、浴槽を清掃しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	毎日換水できない場合でも、週1回以上は完全に換水し、浴槽を清掃しているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	毎日全換水している
	気泡発生装置やジェット噴射装置等に、毎日換水していない浴槽水を使用していないか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	設置していない
	浴槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 5月)		5/12											
	毎日換水していない場合は、レジオネラ属菌検査を年2回以上行っているか。(実施予定月: 月、 月)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	毎日全換水している
	ろ過器の逆洗浄を週1回以上行っているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ろ過器の消毒を週1回以上行っているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	循環配管内のバイオフィルムの除去、消毒を年1回以上行っているか。(実施予定月: 5月)		5/18											
	集毛器は毎日清掃しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	回収槽の水をやむを得ず浴用に供する場合は、回収槽を清掃・消毒を頻繁に行うとともに、回収槽内の水を消毒しているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	回収槽の水を浴用に供していない
	入浴者に対して、浴槽内に入る前には身体を洗うなどの指導を行っているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	脱衣室に看板を掲示
浴槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4月までは測定していたが記録なし	
遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
貯湯式・循環式給湯設備 有 無	貯湯槽内の湯温は、60度以上に保たれているか。(設定温度: 62度)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	2月は貯湯槽温度計60 未満あり
	年1回以上、清掃及び消毒を行っているか。(実施予定月: 4月)		4/19											
	末端の給湯栓の温度は、55度以上に保たれているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	貯湯槽等に滞留している湯水を定期的に排水しているか。	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	貯湯槽の容量以上の湯水を毎日使用しており滞留していない
	循環式の中央式給湯設備では、設備全体に湯水が均一に循環するように循環ポンプや流量弁を適切に調整しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
水冷式空調設備 有 無	冷却塔の使用開始時及び使用期間中は月1回以上冷却塔及び冷却水の汚れの状況の点検を行い、必要に応じて清掃及び換水を行っているか。	/	/	○	○	○	○	○	/	/	/	/	/	11月から5月は冷却塔使用せず
	年1回以上、清掃及び完全換水しているか。(実施予定月: 5月)		5/30											
	必要に応じ、殺菌剤等を冷却水に加えているか。					8/2								
	冷却水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 6月)			6/5										
超音波式・回転霧化・遠心噴霧式加湿器 有 無	使用開始時及び終了時には水抜き及び清掃しているか。	○	/	/	/	/	/	○	○	○	○	○	○	5月から9月は加湿器を使用せず
	タンク給水時にタンクの内面を洗浄しているか。	○	/	/	/	/	/	○	○	○	○	○	○	5月から9月は加湿器を使用せず
プール採暖槽 有 無	採暖槽水の遊離残留塩素濃度を測定して記録しているか。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4月までは測定していたが記録なし
	遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4 mg/L程度に保たれ、最大で1.0 mg/Lを超えていないか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	週1回以上、完全に換水しているか。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	採暖槽水のレジオネラ属菌検査を年1回以上行っているか。(実施予定月: 5月)		5/12											

この記録は、水質検査結果と一緒に3年間保存すること。

浴槽水等の消毒・入浴設備の日常点検記録票

年 月 分

点検日		遊離残留塩素濃度の測定(mg/L)			浴槽水の換水	集毛器の清掃	ろ過器・配管の消毒
日	曜日	開始後	中間時	終了前			
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							

- 遊離残留塩素濃度は、0.2～0.4mg/L程度に保つ。(1.0mg/Lを超えない。)
- 浴槽水は毎日、完全換水する。(毎日換水できない場合でも、週1回以上は完全に換水する。)
*毎日換水していない浴槽では、気泡発生装置やジェット噴射装置等を使用しない。
- 集毛器は毎日清掃する。
- ろ過器の消毒は、週1回以上行う。

令和4年6月17日

施設所管担当課長様

総務部 管財担当課長

(担当 深江・山根)

TEL 内線 7923

福祉局所管施設の定期点検実施状況表の作成について(依頼)

管財グループでは、各施設の管理運営が適切に履行されているか、各施設所管課が点検等を行ったリストを集約し、適宜現地確認を実施しています。

つきましては、下記のとおり定期点検実施状況表の作成・提出をお願いします。

記

1. 資料の作成：記入例を参考にいただき、黄色のセルの部分について記入してください。該当設備がない場合は「 - 」をいれてください。
昨年にご回答いただいております内容を反映している調査票になっておりますので、変更等ございましたら合わせて記入をお願いいたします。
施設カルテの記載内容と同じであれば、記入例のように記載していただいても結構です。
2. 提出期限：令和4年7月15日(金)
3. 提出部数：必要書類を電子データにて提出してください。
4. 提出先及び問合せ先：総務部経理・企画課 管財グループ
深江、山根(6208-7923)

点検実施状況	点検を実施した年度を記入してください。			管財センター							点検予定年度を記入してください。				管財センター3			
[1]対象	[2]点検種別(根拠法令)	[3]点検周期		前回の 実施年度 (前年度同時点検)	令和 3年度 実施済	実施予 定	点検委託者	前回の 実施年度 (前年度同時点検)	令和 3年度 実施済	実施予 定	点検委託者	前回の 実施年度 (前年度同時点検)	令和 3年度 実施済	実施予 定	点検委託者			
建築の敷地及び構造	法定点検(建築基準法)	3年		R1	-	R4	自主点検	建築物データベースの記載内容と同じ				指定管理者				指定管理者		
外壁(全面打診)		上記周期で10年超の初回		H24	-	R4	自主点検					指定管理者				指定管理者		
建築設備		1年		R2	○	R4	自主点検					指定管理者				指定管理者		
昇降機設備		1年		R2	○	R4	自主点検					指定管理者				指定管理者		
防火設備		1年		R2	○	R4	自主点検					子ども青少年局				子ども青少年局		
消防用設備	法定点検(消防法)	半年	前期	R2	○	R4	自主点検	R2	○	R4	市民局				市民局			
			後期	R2	○	R4	自主点検	R2	○	R4	経済戦略局	施設カルテの記載内容と同じ			経済戦略局			
				自火報・消火器・誘導灯・屋内消火栓・非常電源(非常電源専用受電設備)・非難				自火報・消火器・誘導灯・屋内消火栓・非常電源(非常電源専用受電設備)・非難					経済戦略局					
高圧受変電設備	法定点検(電気事業法)	1年		R2	○	R4	○管理課	R2	○	R4	○管理課				○管理課			
非常用発電機		1年		R2	○	R4	○管理課	R2	○	R4	○管理課				○管理課			
直流電源設備		1年		R2	○	R4	○管理課	R2	○	R4	○管理課				○管理課			
吸収式冷温水機・ボイラー	法定点検(大気汚染防止法)	6ヶ月	前期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
後期			R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者				
真空ボイラ(VECヒーター)	法定点検(労働安全衛生法)	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
空気環境測定	法定点検(建築物衛生法)	6ヶ月	前期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者	該当しない項目は、- を記入してください。						
			後期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
ネズミ・昆虫の駆除		6ヶ月	前期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
			後期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
定期清掃		6ヶ月	前期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
			後期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
水質検査		6ヶ月	前期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
			後期	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
貯水槽設備の点検	法定点検(水道法)	1年		R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
水質検査		1年		R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
業務用空調機器	法定点検(フロン排出抑制法)	3ヶ月	1回目	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
			2回目	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
			3回目	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
			4回目	R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
		1年		R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者							
		3年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
業務用冷凍冷蔵機器設備		3ヶ月	1回目	-	-	-	-	-	-	-	-				-			
			2回目	-	-	-	-	-	-	-	-				-			
			3回目	-	-	-	-	-	-	-	-				-			
			4回目	-	-	-	-	-	-	-	-				-			
レジオネラ菌菌検査	保守点検			R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
空調設備	保守点検			R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
昇降機設備	保守点検	1月		R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
中央監視制御設備	保守点検	1年		R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
情報通信設備	保守点検			R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
自動制御設備	保守点検			R2	○	R4	-	R2	○	R4	-				-			
給水・衛生ポンプ	保守点検	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
自動扉	保守点検			R2	○	R3	指定管理者	R2	○	R3	指定管理者				指定管理者			
ナースコールシステム	保守点検			-	-	-	-	-	-	-	-				-			
非常通報装置	保守点検			R2	○	R4	指定管理者	R2	○	R4	指定管理者				指定管理者			
循環ろ過装置(プール設備含む)	遊泳用プールの衛生基準、公衆浴場法	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
コージェネエンジン排ガス分析	法定点検(建築物衛生法)	6ヶ月	前期	-	-	-	-	-	-	-	-				-			
			後期	-	-	-	-	-	-	-	-				-			
ガス検知器警報器	法定点検(労働安全衛生法、高圧ガス保安法)	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
樹木維持管理	保守点検	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
ボウリング室維持管理	保守点検	1ヶ月、随時		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
コージェネ点検	保守点検	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
プール可動床点検	保守点検	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
アリーナ可動観覧席点検	保守点検	6ヶ月		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
放送設備	保守点検	1年		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
プール設備(水質管理)	保守点検	1ヶ月		-	-	-	-	-	-	-	-				-			
全般	日常点検	市設建築物 日常点検ハンドブック参照		R2	○	随時	指定管理者	R2	○	随時	指定管理者				指定管理者			

照会の各ワークシートの黄色セルの個所に記入をお願いします。
施設カルテ・建築物データベースの記載内容であれば、左記のような記載でも可。

前回の実施年度・点検委託者の欄は、昨年度の回答を記入しています。変更があれば修正してください。

メモ記入の内容について修正があれば直してください。
(メモ記入の例「点検については賃借人にておいて行っております」)

施設カルテへの記載内容と同じ との表記でも可

施設カルテを作成していない施設は表の左のように記載してください。

使用賃借契約等により法人へ貸付け、法人が点検・管理等を実施している場合、所管課が把握している実施内容を記入してください。

修繕計画表

2019/ / 作成

施設名称				所在地										
所 管 課				担 当 者						電話番号				
建 築 年				構 造					階数(地上/地下)		/		延べ面積 m ²	
優先 順位	改修・修繕項目	改修・修繕内容	概算工事費 (税込)	実施予定								備 考		
				2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度			
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											
			千円											

(見)は予算計上見込み
 (予)は予算化済み
 (実)は予算残で実行予定

修繕計画表【記入例】

2019年4月1日 作成

施設名称		〇〇センター				所 在 地		〇〇区□□町1-2-3							
所 管 課		〇〇課		担 当 者		福祉太郎			電話番号		06-6208-〇〇〇〇				
建 築 年		1987年		構 造		鉄骨鉄筋コンクリート造		階数(地上／地下)		20 / 1		延べ面積		5,000 m ²	
優先 順位	改修・修繕項目	改修・修繕内容	概算工事費 (税込)		実施予定								備 考		
					2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度			
1	外壁改修	事務所棟 南面 リシン吹付け 2,000m ²	12,000	千円	設 計(予)	工 事(見)									都市整備局施設整備課 依頼 設計実施済
	空調機取替え	2階 会議室 ファンコイルユニット5台	1,500	千円	設 計(予) 工 事(予)					工事実施済の項目は、工事実 施年度では消去せず、工事実 施翌年度に消去してください。				福祉局発注 工事実施済	
2	排水ポンプ取替え	汚水ポンプ1台	600	千円		設 計 工 事(実)									福祉局発注予定
3	屋上防水改修	事務所棟 北側 シート防水 800m ²	6,400	千円		設 計(見)	工 事(見)								都市整備局 施設整備課依頼予定
				千円											
				千円											
				千円											
		施設カルテを作成している施設では、施設カルテ の表を用いることとしてもよい。													
				千円											

施設カルテを作成している施設では、施設カルテの表を用いることとしてもよい。

(見)は予算計上見込み
(予)は予算化済み
(実)は予算残で実行予定

設備修繕等管理表

(施設名称 : ○○センター)

指定管理者 からの 報告年月日	設備等不具合項目	現地 確認	管財 確認	市負担 指定管負担 (指定管指示)	見積 (金額)	経理 (支出決裁)	調達 (入札等)	都整 (100万以 上の場合)	指定管理 者への連絡 (改修時期等)	改修等 工事	履行 確認
4 / 1	配管ダクトの破損及び配管バルブの欠落	4/5	4/5	市負担	100,000円	5/○	緊急	-	4/5	4/20	5/10
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/
/		/	/						/	/	/

設備等不具合報告書

令和2年4月1日

報告受付

施設名称

〇〇センター

施設職員氏名

〇〇 〇〇

不具合等内容（詳細）

配管ダクトの損傷及び接合バルブの滑落

本市対応：改修工事等調整内容

施設〇〇室にある「配管ダクト」に〇 c m程度の亀裂を確認、また接合部分のバルブの損傷を確認する。
現状、使用ができない状態となっており、〇〇の実施が不可であるため緊急対応により修繕を行うこととする。

指定管理者への回答・指示内容

令和〇年〇月〇日付け、修繕を行う旨伝達済み。
（施設担当者〇〇氏へ報告）

上記のとおり報告します。

年 月 日

課長	課長代理	担当係長	係員

改修等履行確認報告書

改修年月日	契約方法（入札等）	金 額	履行確認日
平成30年4月20日	緊急対応	100,000円	平成30年5月10日

改修内容（詳細）

亀裂部分の配管ダクトの取り換え及びバルブを新調する。
施工については、株式会社〇〇工業により実施し、工事完了。

上記のとおり報告します。

年 月 日

課長	課長代理	担当係長	係員