

施設管理者による 日常点検マニュアル



郡山市

目 次

1	はじめに	
(1)	目 的	1
(2)	本マニュアルの位置づけ	1
(3)	施設点検の種類・本マニュアルの対象	1
(4)	本マニュアルの使用方法	2
(5)	本マニュアルによる点検対象施設	2
2	日常点検の進め方	
(1)	点検の方法・実施時期	2
(2)	注意事項	2
(3)	実施手順	2
3	日常点検の項目・ポイント	
(1)	建物及び工作物等の構造による特徴	3
(2)	部位・設備ごとの点検項目	4
	敷 地	
	A 敷地内	4
	建 物	
	B 屋 上（屋根・ベランダ）	6
	C 外 壁（ひさし・軒裏）	8
	D 建 具（窓・戸・扉）	11
	E 内 装（床・壁・天井）	12
	設 備	
	F 給排水・衛生	15
	G ガ ス	17
	H 空調・換気	18
	I 照 明	19
	J スイッチ・コンセント	20
	K 分電盤	21
	L 受変電盤	21
4	点検表の様式・記入例	
(1)	日常点検チェックシート【敷地・建物】	22
(2)	日常点検チェックシート【設備】	23
(3)	施設点検結果総括表	24
(4)	関係写真	25
(5)	点検報告書等資料	26

1 はじめに

(1) 目的

施設（敷地内の建物、設備、工作物等）は新築（新設）時が最も良好な状態にあります。年月の経過とともに日々の使用や日差し・風雨等にさらされることにより徐々に劣化し、破損、汚れ、機器の故障等が発生します。また発生した劣化や故障箇所をそのままにしておくと、さらに劣化が進み改修の範囲が拡大したり、人身事故等の重大事故につながる可能性もあります。

本マニュアルは、施設管理者自らが施設の点検を日常的にまたは定期的に行うことで事故等を未然に防止し、点検後の適切な処置により改修費を最小限に抑えるとともに施設の長寿化につなげることを目的としています。

すなわち本市の施設管理のあり方が「予防保全型維持管理」に転換することを目指します。

《「予防保全型維持管理」とは》

損傷が軽微な早期段階から、機能・性能の保持、回復を図るために修繕等を行う予防的な保全のこと。

(2) 本マニュアルの位置づけ

本マニュアルは、郡山市が保有する公共施設等を安全・安心に使用し、優良な資産として次世代へ引き継ぐため、長期的な視点に立った公共施設等マネジメントの基本方針を定めた「公共施設等総合管理計画」に基づいて作成しました。

施設管理者は、比較的容易に施設点検を実施できる項目をまとめた本マニュアルを参考に、利用者や職員等の安全を確保し、適切な維持保全を図るよう点検を実施してください。

(3) 施設点検の種類・本マニュアルの対象

施設の点検は、施設管理者等が自ら行う自主点検と建築基準法などの各種法令により義務付けられた法定点検に大きく分けられます。

本マニュアルでは施設管理者等が実施する自主点検のうち、施設の安全性・健全性を比較的容易に確認するための日常点検を対象としています。

日常点検・・・本マニュアルの対象

分 類		点 検 方 法	備 考
自主点検	日常点検	施設管理者による施設の簡易的な点検	本マニュアルを参考に点検してください。
	その他点検	特殊な施設・設備等の点検	専用のマニュアル、または必要に応じて専門業者への委託等により点検してください。
	緊急点検	台風等の警報発令時（解除後）、災害後、設備機器の故障アラーム発生時の点検	警報発令時に危険性の有無、災害等の後に変化や異常の有無、設備機器の故障アラーム発生時に故障原因を確認してください。
法定点検		専門業者への委託等により計画的かつ確実に点検を実施してください。	別紙参照

《施設の法定点検について》

建築基準法では建築物の用途及び規模により、建築物の敷地、構造、昇降機、建築設備及び防火設備について、定期的に有資格者による損傷、腐食その他の劣化状況の点検を義務付けています。

建築基準法による点検以外にも必要となる法定点検が各種法令により定められています（別紙「法定点検一覧表」参照）。必要となる法定点検は、各施設の規模や設置されている機器等によって異なりますので、施設管理者は対象となる点検を確認の上、計画的かつ確実に点検を実施するよう努めてください。

(4) 本マニュアルの使用方法

本マニュアルは「建物のある一般的な施設」を想定し、最低限必要な点検項目をまとめたものですので、施設の状況に応じて点検項目の追加や削除をし、使用してください。

(5) 本マニュアルによる点検対象施設

分 類	点検対象施設	備 考
公共施設	市管理施設	建物を賃借している施設も含む
	指定管理施設	指定管理者への日常点検の実施指導
インフラ施設	公園の建物等	
	公道・上下水道施設の建物等	
	道路排水用ポンプの建物等	
その他	貸付施設	借主への適切な維持管理の依頼

※ 建物の無い駐輪場・駐車場・公園等の施設も、必要に応じて本マニュアルを参考に敷地内設備や工作物等の確認をしてください。

2 日常点検の進め方

(1) 点検の方法・実施時期

日常点検チェックシート（P22～23 参照）をもとに日々点検を行い、最低1ヶ月に1回はチェックシートに記録し、施設の保全状態の把握に努めてください。なお必要と思われる箇所は日頃からより高い頻度で点検してください。

(2) 注意事項

- ・ 隠ぺい部分、屋根の上等の高所で点検を実施するのに危険な箇所の点検は省略します。点検にあたっては、くれぐれも無理をせず、安全確保を徹底してください。
- ・ 前回の点検で不具合が確認された箇所でもまだ修繕等を行っていない部分は、点検時にあらためて状況を確認するようにしてください。
- ・ 本マニュアルに記載している点検ポイントを日頃から意識し、点検ルートをイメージして日常点検を実施してください。何度か点検を重ねる度に、次第に慣れて施設ごとの点検ポイントが見えてくるようになります。

(3) 実施手順

①ーa チェックシート等の準備	
☐	「日常点検チェックシート」に 施設名称、棟名称、点検者、点検日を記入してください。（P22～23 参照）
☐	「日常点検チェックシート」から不要な項目を削除し、必要な項目を追加してください。（前年度の結果があれば追加項目の参考としてください。） また建物が大きく複数の棟が有る場合や状況の異なる棟がある場合などは、必要に応じてシートをコピーし、棟ごとに作成してください。
①ーb 図面等の準備	
☐	配置図、平面図、立面図等の図面を準備してください。 （点検時の不具合箇所を記録するために使用します。）
☐	前回の点検結果（「施設点検結果総括表」）及び「日常点検チェックシート」
☐	カメラ、手袋、巻尺、筆記用具等 必要なものを準備します。



② 点検の実施	
☐	「日常点検チェックシート」をもとに、目視・触診・聴診・打診を基本に点検を実施してください。
☐	不具合箇所の写真を撮影し、図面に位置を記入してください。 (写真は不具合箇所の全景及びアップを撮影してください。また必要に応じてコンクリートのひびなどの不具合箇所に定規等を添えて撮影してください。)



③ 点検の記録、保管	
☐	点検結果を「日常点検チェックシート」に記録してください。 また記録した内容を基に不具合箇所を「施設点検結果総括表」、「関係写真」、「点検報告書等資料」に整理し、状況などを記入してください。
☐	各施設または施設所管課において「日常点検チェックシート」及び「施設点検結果総括表」、「関係写真」、「点検資料」を保管し、予算要求時や人事異動による引継ぎ、次回点検時の参考に利用してください。



④ 点検後の処理	
☐	事故等の危険がある箇所は、直ちに立ち入り禁止等の措置を講じ、修繕や補修を検討してください。
☐	緊急の修繕を必要としない不具合箇所は、優先順位をつけて計画的な修繕を検討してください。
☐	清掃等により改善される不具合箇所は、清掃を実施してください。

3 日常点検の項目・ポイント

(1) 建物及び工作物等の構造による特徴

・鉄筋コンクリート造

コンクリートのひび割れを100%防ぐことはできませんが、大きなひび割れが発生するとコンクリート内部への雨水の侵入により内部の鉄筋に錆が発生し、鉄筋が膨張してコンクリートの剥離や落下の危険があります。

・コンクリートブロック造

コンクリートブロック造の構造物は、ブロックの空洞部分に鉄筋を通し、モルタルでブロック同士を接着しているものです。そのため鉄筋コンクリート造に比べてモルタル接着部分が割れやすく、さらにブロック自体に小さな空隙があり雨水が侵入しやすいため、鉄筋の錆が進行すると地震により倒壊の危険があります。

・鉄骨造

鉄骨(金属)は表面の塗装が剥がれるとそこから錆びて腐食します。金属製の自転車置場等の柱の腐食が進行すると倒壊の危険があります。

・木造

木材は水分や菌による腐朽、シロアリ等による食害、日光や風雨による風化で劣化が進みます。特に、常時湿気の多い部分は腐りやすいので注意してください。

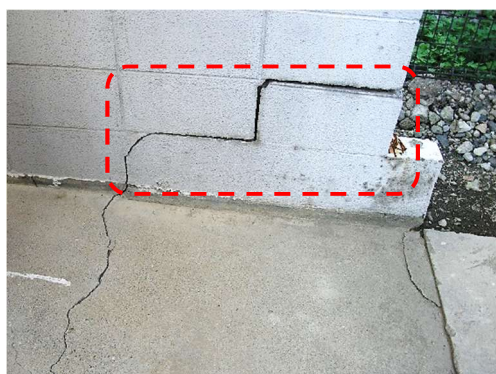
(2) 部位・設備ごとの点検項目

敷 地

施設の利用者や車両等が、敷地内を通行や利用する際に転倒、転落、衝突、工作物等の落下などによる事故の危険性がないかを重点的に点検してください。

A 敷地内

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	塀(ブロック、コンクリート)・擁壁の亀裂、損傷、傾き	
2	フェンス・門扉の 腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良	ゆすってぐらつきがないか確認してください。
3	アスファルトやブロック舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障	
4	側溝・排水樹の排水不良、破損	側溝が詰まると大雨時に水が敷地内にあふれる恐れがあります。
5	案内板・自転車置場・外灯・遊具等の 腐食、破損、傾き	ゆすってぐらつきがないか確認してください。



A 1 ブロック塀のひび



A 2-1 フェンスの腐食、破損



A 2-2 木製柵の破損、くぎの突出



A 3-1 アスファルトの大きなひび割れ



A 3-2 ブロック舗装の隆起



A 3-3 土間のモルタル剥がれ
(つまづきの危険)



A 4-1 側溝の落葉による排水不良



A 4-2 排水柵の破損



A 4-3 排水柵のふたの割れ



A 5-1 外灯ポールの腐食



A 5-2 遊具の腐食、ぐらつきの確認



A 5-3 階段手すりの脚の腐食

建 物

屋根、屋上、外壁等は建物内を雨・風・日射等から防護する部分であり、これらの劣化が進み建物内部に雨水が侵入すると構造躯体（建物等の構造を支える骨組み（柱、梁、壁、床、基礎等））の劣化を引き起こして建物の寿命を縮める可能性があるほか、内装材の破損や設備機器の故障につながります。

また建物外部においては外壁材やテレビアンテナ等、建物内部においては天井材や照明器具等が落下すると人身事故につながる恐れもあります。（コンクリート片等が地面に落ちているときは、片づける前に必ず上部の外壁等を確認してください。）

そのため建物を点検し、不具合を早期に発見して適切に対処することが重要になります。

B 屋 上（屋根・ベランダを含む）

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ	防水シートの継目や屋上工作物との継目は損傷が出やすい傾向にあります。
2	パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損	パラペットとは、屋上等の端の部分に立上げられた小壁のことです。
3	ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり	ルーフドレンとは、屋上やベランダなどの排水口に取り付ける金物のことです。ドレンが詰まると屋上等の排水不良となり屋上防水の劣化や雨漏りの原因になります。
4	屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損	ゆずってぐらつきがないか確認してください。
5	屋上入口の施錠不良	関係者以外の方が屋上に立入ると転落や設備機器等によるケガの危険もあるため、施錠しましょう。



B 1-1 屋上コンクリート防水の劣化



B 1-2 左写真点線部アップ
(目地の劣化、剥がれ)



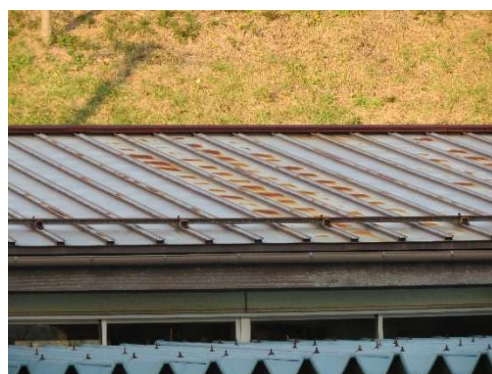
B 1-3 屋上防水シートの剥がれ、劣化



B 1-4 左写真点線部アップ
(防水シート継目の剥がれ)



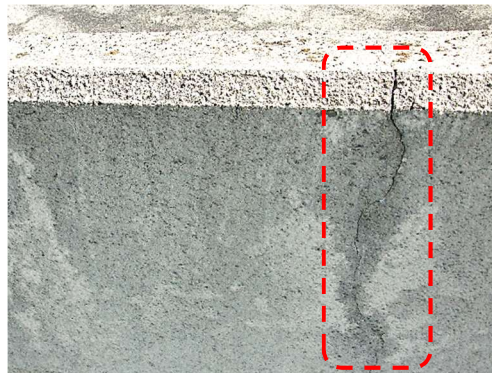
B 1-5 塗膜防水の剥がれ、劣化



B 1-6 金属屋根の錆



B 2-1 パラペットのひび割れ、浮き、破損の確認



B 2-2 パラペットのひび割れ



B 3-1 ルーフドレン廻りの土・草のつまり



B 3-2 左写真点線部アップ



B 4 屋上フェンスの腐食
(特に支柱の根元の腐食に注意)



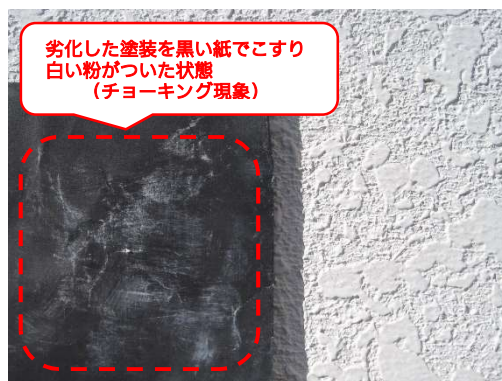
B 5 屋上入口の施錠確認
(天窓からの落下の危険)

C 外 壁 (ひさし・軒裏を含む)

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化	劣化した塗装に触れると、手に粉がつくことがあります(チョーキング現象)。この現象が起きはじめたからといって(うっすらと白くなる程度)、すぐに再塗装が必要なものではありませんが、再塗装を検討する目安になります。 (ただし、真っ白になる場合は、早めに塗装が必要です。)
2	モルタル・タイル・外装仕上材(外壁,軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損	モルタルやタイルの浮きの判断方法としてハンマー等で軽く表面をたたくと、「コツコツ」と高い音をする箇所は健全な部分、「ポコポコ」と低い音をする箇所は浮きや剥離が生じている部分です。
3	コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出る白いもの)	白華現象が生じている場合はコンクリートにひび割れが発生し、水が入り込んでいる可能性があります。コンクリート内に水が入ると鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートが押し出されて(爆裂)落下する危険があります。
4	目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化	目地が劣化し亀裂が生じると、建物内に雨水が侵入する恐れがあります。
5	壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険	手が届く箇所は、ゆすってぐらつきがないか確認してください。
6	屋外階段の腐食、ぐらつき	避難経路としての屋外階段の腐食が進み歩行不可能になると、万が一の際に避難できなくなる恐れがあります。



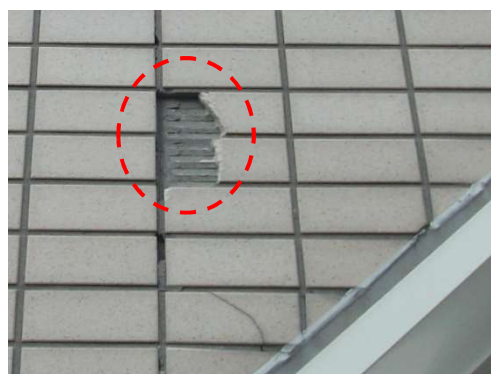
C 1-1 外壁塗装の劣化



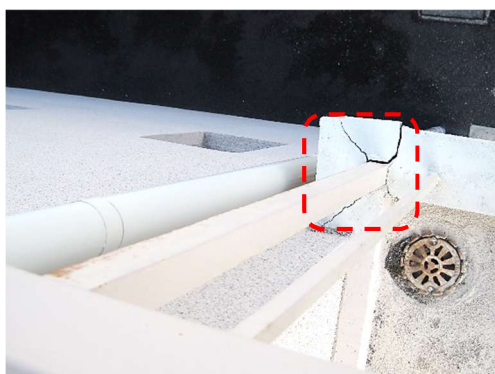
C 1-2 劣化した塗装に触ると粉がつく



C 2-1 外壁タイルの剥がれ、破損



C 2-2 左写真点線部アップ



C 2-3 屋外階段フェンス下部モルタルの
ひび割れ、落下の危険



C 2-4 ハンマーで軽くたたいて浮きを確認
(音の違いを確認)



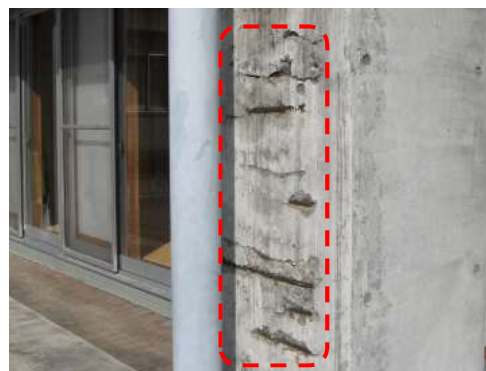
C 3-1 軒コンクリートの
破損(爆裂)、鉄筋の露出



C 3-2 左写真点線部アップ



C 3-3 軒裏コンクリートの
ひび割れ、落下の危険



C 3-4 柱コンクリートの
破損(爆裂)、鉄筋の露出



C 3-5 コンクリートの白華



C 3-6 コンクリートの錆汁、白華



C 4-1 外壁目地シーリングの亀裂、硬化



C 4-2 左写真アップ



C 5-1 雨樋の腐食



C 5-2 雨樋落下の危険



C 5-3 壁面設置物の落下の危険を確認
(手が届く箇所はゆすって、高所は目視で確認)



C 6 屋外階段の腐食、ぐらつきの確認

D 建 具 (窓・戸・扉)

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険	窓の開閉状況の点検は、窓が落下する恐れがあるので、窓下に人がいないことを確認してから実施してください。
2	建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ	



D 1-1 窓のがたつきや落下の危険の確認



D 1-2 戸の開閉不良やがたつきの確認



D 2-1 木製扉の腐食



D 2-2 引戸の破損



D 2-3 金属製扉の腐食



D 2-4 ガラスのひび割れ

E 内 装（床・壁・天井）

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障	木製床のささくれ、腐食等も注意が必要です。
2	壁のひび割れ、浮き、破損、突出物	著しいひび割れが発生している箇所は、早急な対応を検討してください。
3	天井材の剥がれ、破損	吹付けアスベストが有る施設は劣化状況を必ず確認してください。
4	雨漏りや配管漏水による シミ、カビ（天井面, 壁面）	この場合は内装を改修するよりも、原因となる屋上防水や配管からの水漏れ等を先に改修してください。 なお雨漏りなどの直接の原因は改善されていても、内装の改修は行っていない可能性があるため、修繕履歴も確認してください。
5	手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの 変形、破損、ぐらつき	ゆずってぐらつきがないか確認してください。
6	天井面・壁面への重量物取付け部の 腐食、破損、ぐらつき、落下の危険	手が届く箇所は、ゆずってぐらつきがないか確認してください。
7	避難経路の障害物の有無 （廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲）	避難経路に障害物があると万が一の際にスムーズな非難ができないほか、防火戸の前に荷物等がある場合は防火戸が閉まらず、延焼の恐れがあります。

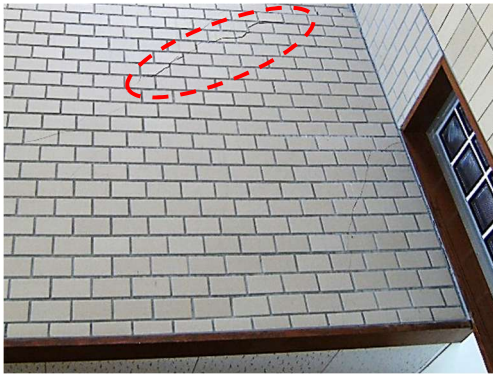




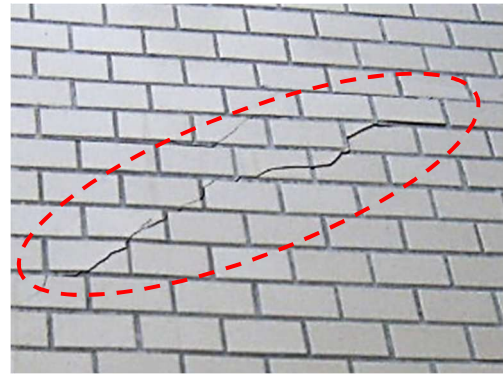
E 1-1 床の沈下



E 1-2 左写真点線部アップ



E 2-1 内壁タイルのひび割れ



E 2-2 左写真点線部アップ



E 2-3 壁のひび割れ、破損



E 3 体育館の天井断熱材の剥がれ



E 4-1 雨漏りによる天井面のシミ



E 4-2 雨漏りによる壁面のシミ



E 5-1 手すり・フェンスのぐらつきの確認



E 5-2 階段滑り止めの破損や剥がれの確認



E 6-1 壁面スピーカの脱落



E 6-2 天井面重量物の落下の危険を確認



E 7 避難経路の障害物の確認



設 備

給排水・衛生、空調、電気等の各設備は、建物の利便性・快適さを向上させるものであり、設備に不具合が生じると水や電気が使えないなど施設利用に支障をきたします。また設備機器は便利な反面、利用者等が誤って電気設備に触れて感電するなどの事故の恐れもあります。

設備機器は建物に比べ寿命が短く、点検をしないと故障するまで不具合に気づきにくいことが特徴です。

そのため施設を休業するような重大な支障をきたさぬよう、また利用者の安全を確保するよう、設備の不具合を早期に発見して機能回復をすることが重要になります。

F 給排水・衛生

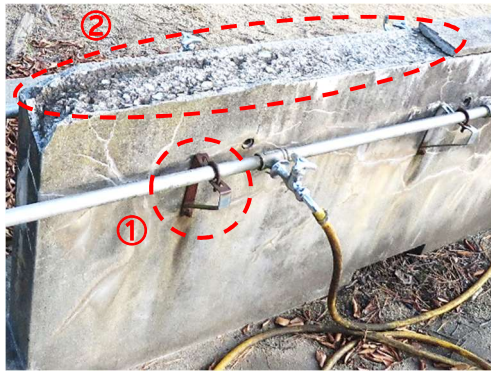
チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	便器・手洗い・流しの 破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生	湿式トイレ(水を流して床を掃除できるトイレ)が臭う場合、床排水口のトラップの封水が切れて、下水臭が出てくる場合があります。
2	配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	特に配管の接続部分が漏水しやすいので注意しましょう。 また漏水時の迅速な止水のため、系統別の止水バルブの位置を可能な限り把握しておいてください。
3	赤水(錆水)の発生	赤水が発生している場合、給水管内の腐食による錆等が原因として考えられます。
4	水道使用量の異常増加	水を全く使用していない状態で水道メーターのパイロットが回っている場合、漏水の疑いがあります。 また、他は乾いているのに地面が常に濡れている箇所があれば、そこに埋設されている給水管等の漏水が考えられます。
5	受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良 オーバーフロー管防虫網の破損	防虫網が破損すると、受水槽内に虫が入り不衛生になります。
6	ポンプの腐食、異常振動、異音	ポンプ正常運転時の振動や音の程度を普段から把握してください。



F 1-1 便器の破損、水漏れ等の確認



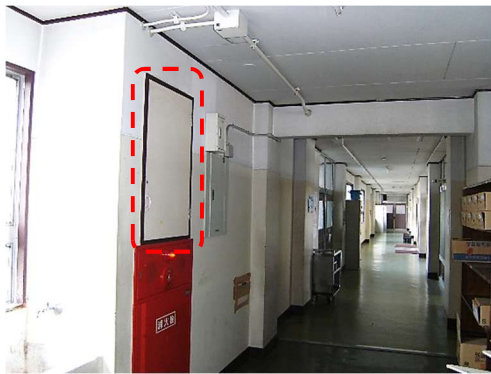
F 1-2 トイレ床排水口からの異臭



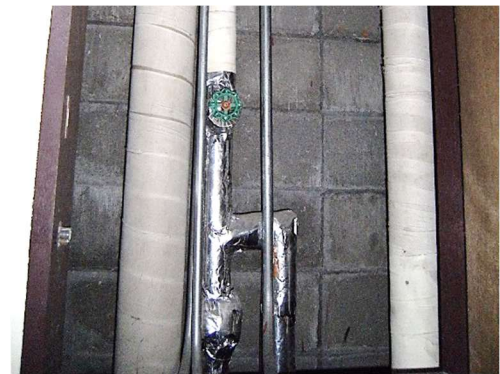
F 2-1 給水管の支持金物の腐食 ①
(水飲み場の破損 ②)



F 2-2 給水管保温材の破損 (水道凍結の恐れ)



F 2-3 パイプシャフト扉
(この中に水道管などがあります)



F 2-4 左記パイプシャフト内
(可能であれば、配管の水漏れ確認)



F 3 赤水の発生の確認



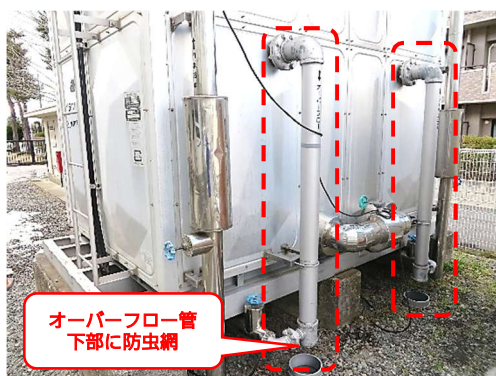
F 4 水道使用量の異常増加の確認



F 5-1 受水槽点検口の施錠確認



F 5-2 受水槽からの水漏れの疑い



F 5-3 受水槽オーバーフロー管



F 5-4 防虫網の破損の確認
(左記写真オーバーフロー管の下部)



F 6 ポンプの腐食



G ガス

チェック NO	点検項目	備考
1	ガス器具・ガス管からのガス臭	ガス漏れの際は爆発の恐れがあるため、換気扇等のスイッチは入れないようにしてガスの元栓を閉め、窓を開けて換気してください。
2	ガス漏れ警報器の期限切れ	ガス漏れ警報器は、都市ガスの場合は天井付近に、プロパンガスの場合は床付近に設置されています。



G 1 ガス臭の確認



G 2 ガス漏れ警報器の有効期限の確認

H 空調・換気

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	エアコン室内機フィルターのホコリ	フィルター、吹出口、吸込口にホコリがたまると冷暖房の効きが悪くなるほか、電力消費が増えます。
2	空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ	
3	空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音	
4	配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	



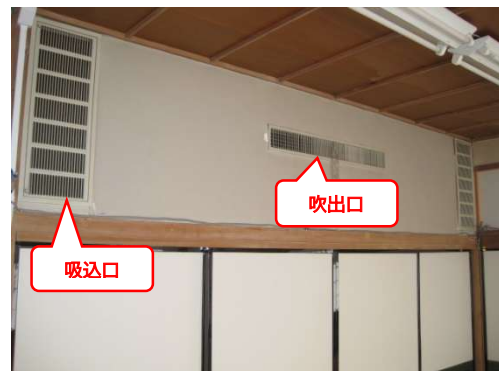
H 1-1 エアコン室内機フィルターのホコリたまりの確認



H 1-2 左写真フィルターのアップ
(きれいな状態)



H 2-1 換気の吸込口のホコリ



H 2-2 空調機の吹出口、吸込口の
ホコリたまりの確認



H 3 エアコン室外機の腐食



H 4 空調配管の水漏れの確認

I 照 明

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	照明器具の腐食、破損、ぐらつき、 落下の危険	照明器具の反射板（笠）が汚れる と照度が低下するため、可能な範 囲で清掃しましょう。
2	照明器具の点灯不良、異音、異臭	
3	外灯の自動点灯・消灯時間のずれ	点灯時間がおかしい、明るいのに 点灯している、暗くなっても点灯 しない場合は ① 外灯自動点灯用タイマーの 設定確認(取扱説明書による) ② タイマーをきちんと設定して も解消しない場合は、電球切 れ、照明器具本体または自動 点滅器またはタイマーの故障 などが考えられます。判別が 困難な場合は、専門業者や技 術職員に相談してください。 ※外灯の点灯方法(タイマー使用、 自動点滅器使用、タイマー・自動 点滅器の併用)については、各施 設により様々です。



I 1-1 外灯の腐食



I 1-2 ダウンライトの落下の危険



I 2 照明器具の点灯不良や異音の確認



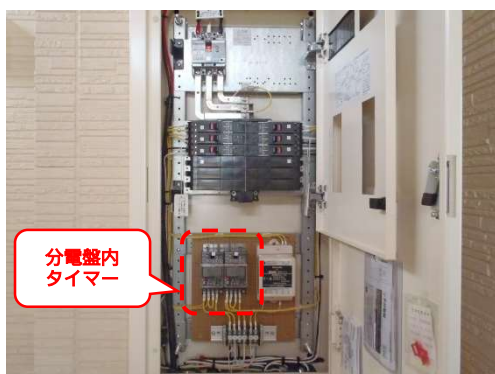
I 3-1 明るいのに点灯している外灯
(自動点滅器故障の疑い)



I 3-2 外灯ポールに設置した自動点滅器の例



I 3-3 外壁に設置した自動点滅器の例



I 3-4 分電盤内にある外灯タイマーの例



I 3-5 タイマーの例

J スイッチ・コンセント

チェック NO	点検項目	備考
1	スイッチ・コンセントの破損	机等でコンセントの延長コードを踏みつぶしていないかの確認もしてください。
2	コンセント部のホコリ、タコ足配線	ホコリが水分を吸収して電流が流れることにより火災の発生の恐れがあります（トラッキング火災）。書棚の隙間や湿気の多い部分は特に注意が必要です。こまめに清掃しましょう



J 1 コンセントのカバー外れ



J 2 コンセントのホコリ

K 分電盤

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	分電盤・電線管等の錆、腐食、破損	屋外の分電盤が腐食により穴が開くと、雨水の侵入による漏電で電気が使えなくなり、施設の運営に支障をきたす恐れがあります。
2	分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良	盤内の充電部(電気が流れる金属部)にさわると感電し大変危険です。関係者以外が触れることがないように盤の扉は施錠するようにしましょう。



K 1 盤の錆



K 2 分電盤の異音、異臭、開閉・施錠不良の確認

L 受変電盤

チェック NO	点 検 項 目	備 考
1	受変電盤の扉やフェンスの施錠不良	受変電盤は高圧の電気が流れていて大変危険です。関係者以外が立ち入らないよう確実に施錠しましょう。



L 1 受変電盤の扉やフェンスの施錠の確認



4 点検表の様式・記入例

(1) 日常点検チェックシート【敷地・建物】

日常点検チェックシート【敷地・建物】					
施設名称		点検者			
棟名称		点検日			
区 分	チェック NO	点 検 項 目	不 具 合		不 具 合 状 況 (どこが、どのように)
			有	無	
敷地内	A 1	☐ 塀(ア・ロック、コンクリート)・擁壁の亀裂、損傷、傾き			
	2	☐ フェンス・門扉の 腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良			
	3	☐ アスファルトやブロック舗装面の 大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障			
	4	☐ 側溝・排水樹の排水不良、破損			
	5	☐ 案内板・自転車置場・外灯・遊具等の 腐食、破損、傾き			
屋 上 (屋 根・ ベランダ を含む)	B 1	☐ 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)の ひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ			
	2	☐ パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損			
	3	☐ ルーフドレン・雨樋の 枯葉や土の堆積、つまり			
	4	☐ 屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の 腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損			
	5	☐ 屋上入口の施錠不良			
外 壁 (ひさし・ 軒 裏 を含む)	C 1	☐ 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化			
	2	☐ モルタル・タイル・外装仕上材(外壁、軒裏)の ひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損			
	3	☐ コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、 錆汁、白華(表面に浮出る白いもの)			
	4	☐ 目地・建具廻りシーリング材の 剥がれ、亀裂、硬化			
	5	☐ 壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の 腐食、ぐらつき、落下の危険			
	6	☐ 屋外階段の腐食、ぐらつき			
建 具 (窓・戸・扉)	D 1	☐ 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険			
	2	☐ 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ			
内 装 (床・壁・天井)	E 1	☐ 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障			
	2	☐ 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物			
	3	☐ 天井材の剥がれ、破損			
	4	☐ 雨漏りや配管漏水による シミ、カビ(天井面、壁面)			
	5	☐ 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの 変形、破損、ぐらつき			
	6	☐ 天井面・壁面への重量物取付け部の 腐食、破損、ぐらつき、落下の危険			
	7	☐ 避難経路の障害物の有無 (廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)			
その他	その他、気づいた破損箇所、問題点があれば記入してください。				

(2) 日常点検チェックシート【設備】

*****課

日常点検チェックシート【設備】

施設名称				点検者	
棟名称				点検日	

区 分	チェック NO	点 検 項 目	不 合 格		不 合 格 状 況 (どこが、どのように)		
			有	無			
機 械 設 備	給排水・衛生	F 1	☐ 便器・手洗い・流しの破損, 水漏れ, 排水不良, 異臭の発生				
		2	☐ 配管の腐食, 水漏れ, 保温材の破損				
		3	☐ 赤水(錆水)の発生				
		4	☐ 水道使用量の異常増加				
		5	☐ 受水槽の破損, 水漏れ, 点検口の施錠不良 オーバーフロー管防虫網の破損				
		6	☐ ポンプの腐食, 異常振動, 異音				
	ガ ス	G 1	☐ ガス器具・ガス管からのガス臭				
		2	☐ ガス漏れ警報器の期限切れ				
		空調・換気	H 1	☐ エアコン室内機のフィルターのホコリ			
			2	☐ 空調・換気の吹出口, 吸込口のホコリ			
	3		☐ 空調機器・換気扇の腐食, 破損, 水漏れ, 異音				
	4		☐ 配管の腐食, 水漏れ, 保温材の破損				
電 気 設 備	照 明	I 1	☐ 照明器具の腐食, 破損, ぐらつき, 落下の危険				
		2	☐ 照明器具の点灯不良, 異音, 異臭				
		3	☐ 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ				
	スイッチ・コンセント	J 1	☐ スイッチ・コンセントの破損				
		2	☐ コンセント部のホコリ, タコ足配線				
	分電盤	K 1	☐ 分電盤・電線管等の錆, 腐食, 破損				
		2	☐ 分電盤等の異音, 異臭, 開閉・施錠不良				
	受変電盤	L 1	☐ 受変電盤の扉やフェンスの施錠不良				
	その他	その他、気づいた破損箇所、問題点があれば記入してください。					

(3) 施設点検結果総括表

総務法務課 郡山市役所
2025（令和7）年度

施設点検結果総括表

所属名	総務法務課	記入日	2025年4月10日
施設名	郡山市役所	記入者	〇〇 〇〇

保全優先度の考え方		
低	A	概ね良好 (安全上・機能上、問題なし)
	B	概ね10年以内に対応が必要 (局所的・部分的に劣化等が見られるが、安全上・機能上、問題ないため経過観察)
	C1	概ね5年以内に対応が必要 (随所・広範囲に劣化等が見られ、安全上・機能上不具合発生の兆しが見られ、部分改修等が望ましい)
	C2	概ね5年以内に対応が必要 (随所・広範囲に劣化等が見られ、安全上・機能上不具合発生の兆しが見られ、大規模な改修等が望ましい)
	D1	早急な対応が必要 (随所・広範囲に著しい劣化等が見られ、安全上・機能上に問題があり、部分改修等で早急な対応が必要)
高	D2	早急な対応が必要 (随所・広範囲に著しい劣化等が見られ、安全上・機能上に問題があり、大規模な改修等で早急な対応が必要)

優先 順位	棟名	不具合・改修要望箇所	不具合状況（要望理由）	備考	保全 優先 度	改修 修繕	機能 改善
1	郡山市役所西庁舎	屋上	防水層に亀裂がある	毎年亀裂が大きくなっている。雨漏りが不安。	D1	■	□
2	郡山市役所本庁舎	外壁	タイルにひびが入っている	浮いている箇所もあり、剥離して落下しないか心配である。	C1	■	□
3	郡山市役所本庁舎	〇階女子トイレ	洋式化を希望	高齢者の利用が多いため	C1	□	■
4						□	□
5						□	□
6						□	□
7						□	□
8						□	□
9						□	□
10						□	□
11						□	□
12						□	□
13						□	□
14						□	□
15						□	□
16						□	□
17						□	□
18						□	□
19						□	□
20						□	□
21						□	□
22						□	□
23						□	□
24						□	□
25						□	□

- 注意事項
- ① 添付資料①、②も作成してください
 - ② 記入欄が不足する場合は、適宜追加して記入してください。
 - ③ 点検資料については、添付資料②のシートに添付してください。

(4) 関係写真

総務法務課 郡山市役所
2025 (令和7) 年度

添付資料①

関係写真

優先順位	棟名	不具合箇所	保全優先度	改修修繕	機能改善
1	郡山市役所西庁舎	屋上	D1	■	□
不具合状況			備考		
防水層に亀裂がある			毎年亀裂が大きくなっている。雨漏りが不安。		
遠景写真			近景写真		
その他写真					
劣化位置図					

- 注意事項
- ① 添付書類②も作成してください。
 - ② 状況が確認できる写真を、遠景と近景含めて複数枚貼付してください。

(5) 点検報告書等資料

総務法務課 郡山市役所
2025 (令和7) 年度

添付資料③

点検報告書等資料

優先順位	棟名	不具合箇所	保全優先度	改修修繕	機能改善
2	郡山市役所本庁舎	外壁	C1	■	□

御 見 積 書

令和4年 月 日

郡山市長 殿

下記の通り御見積申し上げます。
何卒御用命くださいますようお願い申し上げます。

納 期	御協議の上
納入場所	郡山市 地内
有効期限	令和4年度内
支払方法	定例

御見積額 ￥740,000—

本見積書には、消費税は含まれておりません。

消費税は、ご請求の際別途申し受けます。

担当 [Redacted]

件名: [Redacted] 外壁修繕

品名(規格)	数量	単位	単価	金額
外壁修繕	1.0	式		592,840
諸経費(共通仮設費・現場管理費・一般管理費)	1.0	式		147,960
小 計				740,800
金額調整				▲ 800
※既存タイルの色は現在、取り扱いがございません。				
ご了承ください。				
合 計				740,000

- 注意事項
- ① 業者等による各種点検の報告書や見積り、建築基準法第12条に基づく点検の結果等を添付してください。
 - ② 容量等の関係で添付が難しい場合は別途添付してください。

メモ



※ 本マニュアルは、前橋市、佐倉市、長岡市(掲載写真の一部を引用)の点検マニュアルを参考に作成しました。

施設管理者による日常点検マニュアル

2017年4月

2026年4月 改訂

郡山市 財務部 公有資産マネジメント課

電話 (024) 924-2051