
施設管理者のための
建物維持管理の手引き



平成22年4月

茅ヶ崎市

目次

建物維持管理の必要性	・・・	1
点検の方法	・・・	1
建物の概要	・・・	2
維持管理のための用語	・・・	3
建物外部	・・・	4
○フェンス、塀など	・・・	4
○マンホール、桧蓋など	・・・	5
○U形側溝など	・・・	5
○外壁・サッシ枠シーリング（コーキング）	・・・	6
○屋上（屋根）・屋上排水口・雨樋	・・・	7
○蛇口周辺（給排水設備）	・・・	8
○受水槽・高架水槽（給水設備）	・・・	9
建物内部	・・・	10
○床・壁・天井・手摺	・・・	10
○窓・扉（建具）	・・・	11
○エアコン（空調機）	・・・	12
○換気扇（換気設備）	・・・	13
○流し台周辺（給排水設備）	・・・	13
○トイレ（給排水設備）	・・・	14
○スイッチ・コンセント（電気設備）	・・・	15
○照明器具（照明設備）	・・・	16
○非常用照明器具（照明設備）	・・・	17
○誘導灯（消防設備）	・・・	17
建物維持管理点検シート（巡回用）	・・・	18



■ 建物維持管理の必要性



維持管理とは、次の二つの業務に大別でき、どちらも建物や設備の機能維持と耐久性の確保を図るために必要であり、維持管理を怠ることにより修繕に多くの時間や経費がかかるなどの弊害が生じることになります。

施設を管理するうえでは、建設・改修時の図面などを大切に管理するとともに、建物や設備機器の正常なときの状態を把握し、異常の兆候をできる限り早く見つけ、適切な処置をすることが大切です。そうすることで、故障などによる業務への支障や災害の未然防止に資するとともに、修繕に必要な出費を最小限にとどめることができます。

○ 維持管理の区分

清掃：施設の清潔さを保つばかりでなく、各種材料の劣化要因を取り除き、腐食などの進行を遅らせる重要な役割があります。清掃には、日常清掃と定期清掃があります。

点検：各部の機能や劣化・損耗の状態をあらかじめ調査することで、不良箇所の早期発見に役立ちます。点検には、自主点検と法定点検があります。

ここで示した内容は、あくまでも最低限度実施していただきたい内容であり、これだけでは十分ではありませんが、管理者のみなさんがこの手引きにもとづき点検を行っていただくことは、公共施設の長寿命化を図るうえで非常に重要なことです。



■ 点検の方法



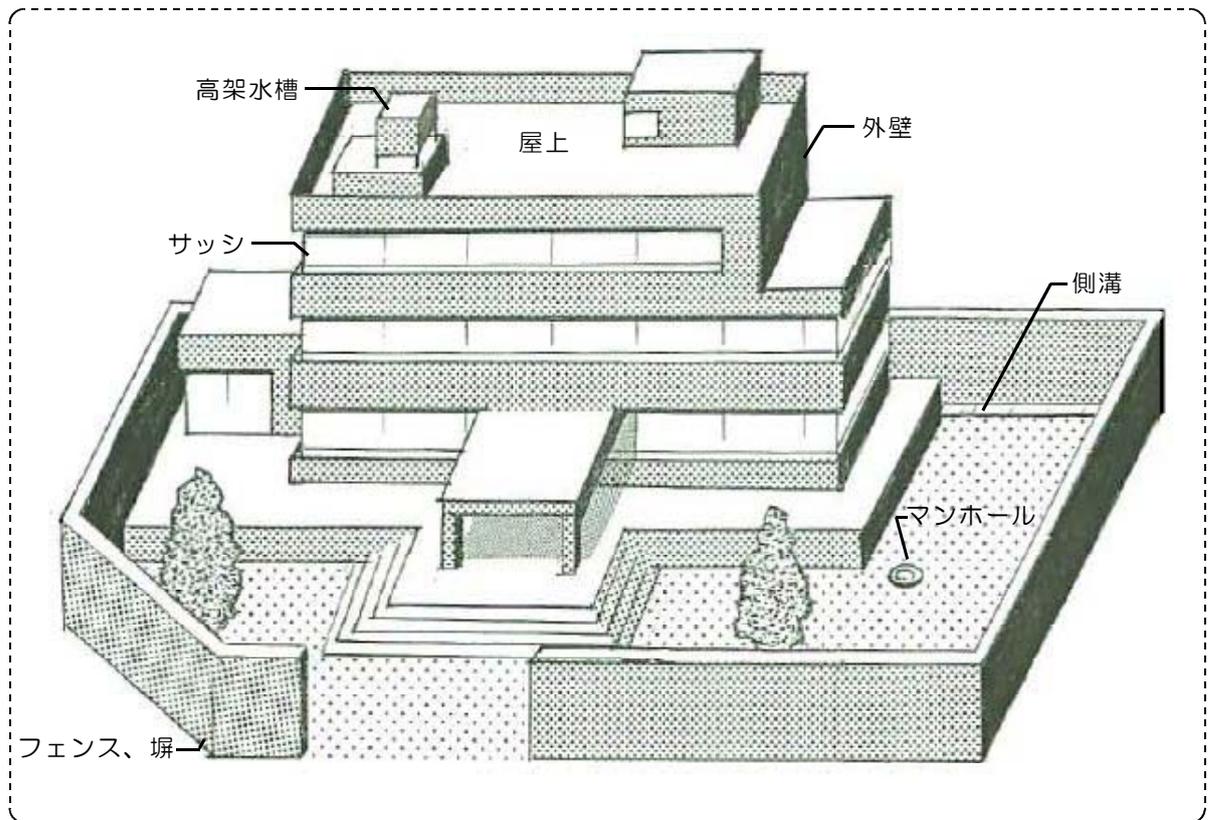
各部位の点検は、この手引きにもとづき、目視・指触により5月末・11月末に行ってください。その結果は別紙「建物維持管理点検シート」にまとめ、施設再編整備課施設再編整備担当に報告してください。なお、必要に応じて状況のわかる写真を添付してください。

点検により「ゴミの詰まり」や「ビスの緩み」を発見した場合は清掃・ビス締めなどを行ってください。劣化などによる落下、転倒のおそれのあるものについては、直ちに立ち入り禁止の措置を講じてください。

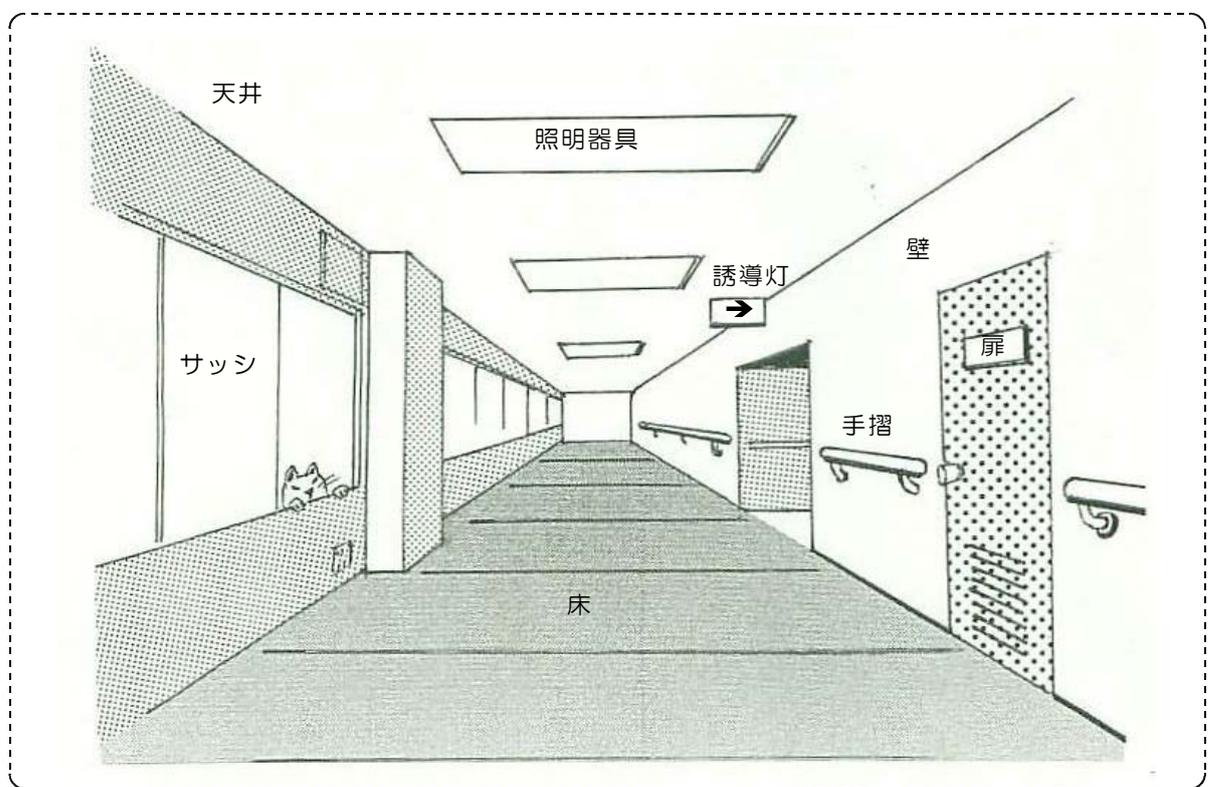
また、亀裂・隙間などについては、進行の状況を定期的に観測してください。

利用の少ない部屋などは、湿気がこもりがちです。この機会に窓などを開け換気を行ってください。湿気は、カビ・ダニなどの発生や腐食の原因であり建物の大敵です。

■ 建物の概要



■ 建物外部



■ 建物内部

■ 維持管理のための用語



■ 修繕：

劣化や損耗を当初の機能状態に回復させること。「修理」「補修」

■ 躯体(構造体)：

建物の柱や梁のほか、壁や床など建物の骨組みを形成する部分のこと。

■ 防水層：

雨水の進入を防ぐために設置されるシート状又は膜状の層のこと。主なものとして次のものがあります。

① アスファルト防水層

溶かしたアスファルトを直接流し拡げるものとシート状に加工したものを張り合わせるものがあります。また、防水層のうえにコンクリートで保護を行う場合もあります。

② シート防水層

合成樹脂系のシートを接着剤やビスで屋上に固定するもの。

③ 塗膜防水層

ウレタンゴム塗料などを数回に分け塗りつけて防水膜を形成するもの。

■ パラペット：

屋上の外周に立ち上がっている壁のこと。

■ ルーフドレイン：

屋上の排水口のこと。

■ シーリング：

一般的には、建物の部材と部材の接合部（ジョイント）やひび割れなどが予測される場所に充填される材料で、水密性や気密性を確保するためのもの。

■ タラップ：

非常時やメンテナンス時の昇降用に壁に取り付けられた鋼製はしごのこと。

■ グレーチング：

格子状の鋼製柵蓋・側溝蓋のこと。

■ はずれ止め：

建具が不用意にはずれない様に設置する金属製又はプラスチック製の部品のこと。はずれ止めの部品・装置はメーカーにより異なります。メーカーのラベルや取扱説明書に従って調整をしてください。

■ コマパッキン：

蛇口の中に組み込まれている止水弁のこと。コマパッキンにキズが入ると蛇口をしっかりと閉めても水が止まらなくなります。

■ スケール：

水中の不純物が結晶化してできた塊のこと。蛇口の吐水口廻りには、白い塊（シリカ：二酸化珪素）や赤茶色の塊（鉄さび）が付着しやすい。人体に害のある物ではありませんが、見栄えが悪いので清掃して下さい。

■ トラップ：

排水管の臭いや虫などが室内に入り込まないようにする機能や器具のこと。排水トラップには、「Sトラップ」や「ワントラップ」があります。

■ フラッシュバルブ：

大便器や小便器の洗浄用弁のこと。レバー式やプッシュボタン式があります。

■ ジャック：

壁などに設置されている電話やテレビアンテナ、スピーカ、マイクなどの差し込み口のこと。

■ アンペア（A）：

電流が、電線の中を流れる時の電気量の単位のこと。

■ モニタランプ：

非常用照明や誘導灯のバッテリーの充電状態を知らすランプのこと。引き紐の横にあり、正常に充電されている場合、緑色のランプが点灯しています。

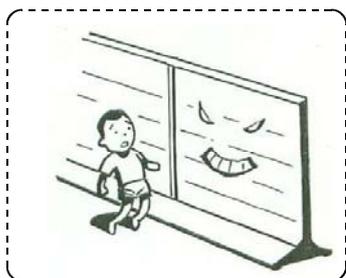
■建物外部



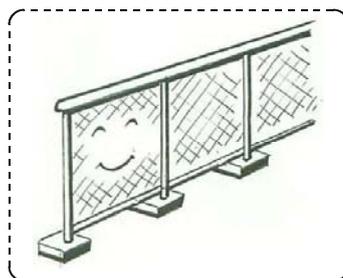
○フェンス、塀など

- 塀や門扉は、道路や隣地と接する位置にあることから施設を利用する方ばかりでなくあらゆる人への安全にも関わる部位です。また、塀や門扉は敷地区分を明確にする役割のほかに、街並みの景観にも大きな影響を及ぼします。

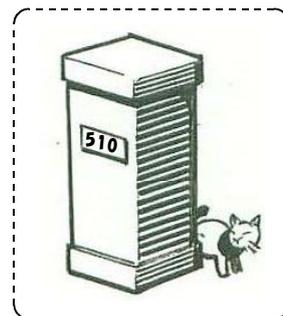
近年においては、防災や防犯の観点から簡易なコンクリート塀を敬遠し、透過性のあるネットフェンスとする傾向にあります。



■万年塀



■メッシュフェンス



■門柱



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

[コンクリート製の塀]

- 壁面に亀裂・破損はないか
- 垂直に建っているか（傾いていないか）
- 蛇行していないか

[メッシュフェンス]

- 金網に破れはないか
- 垂直に建っているか（傾いていないか）
- 錆が発生していないか

[門扉]

- 著しい変形・破損はないか
- 動作に違和感はないか
- 戸車がレール上で回っているか
- 錆が発生していないか

⇒脱落を解消し、注油しましょう

☆亀裂は、だんだん大きくなっていないか、定期的に観測してください。

○マンホール、柵蓋など

- マンホールや柵蓋は、建物内にある設備への大切な配線・配管ルートで、これらの設備を点検、修繕、清掃をするために規定にしたがって設置されています。設備に故障などが起きたときに迅速に対応するため、その位置や布設設備の把握が必要となります。

マンホールや柵蓋には、鋳物製、コンクリート製、鉄製、プラスチック製などがあり、布設されている設備には、水道メーター、污水管、雑排水管、雨水管、電気配線などがあります。



■柵蓋



■水道メーター

不具合は、点検シートで報告してください！



《チェックのポイント》

- 土などが堆積していないか
- 蓋に亀裂はないか
- 石などが挟まっていないか
- 浮き上がっていないか
- 蓋が正常に納まっているか
- 電気配線の柵に水が溜まっていないか

⇒泥上げ、清掃をしましょう

⇒取り除きましょう

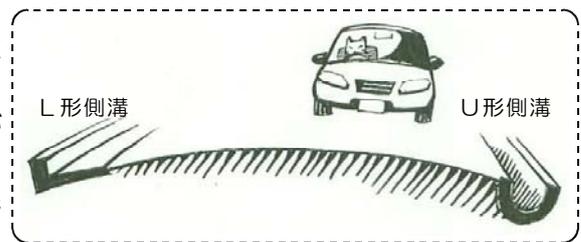
⇒清掃し、正常に納めましょう

○U形側溝など

- 側溝は、建物敷地に降った雨を適切に処理するための大切な設備です。側溝の機能が果たせないと敷地内に雨水が溢れ、場合によっては施設内にも進入のおそれがあります。

また、学校の校庭は台風などの災害時には雨水を一時的に貯める機能もありますが、側溝が機能しないと校庭が使用できない期間が長くなることになります。

側溝には、U形、L形、V形など様々な形があります。



■側溝

不具合は、点検シートで報告してください！



《チェックのポイント》

- 土や枯葉などが堆積していないか
- 蓋に石などが挟まっていないか
- ズレや浮き上りはないか
- 蓋に亀裂はないか
- 蓋が正常に納まっているか

⇒泥上げ、清掃をしましょう

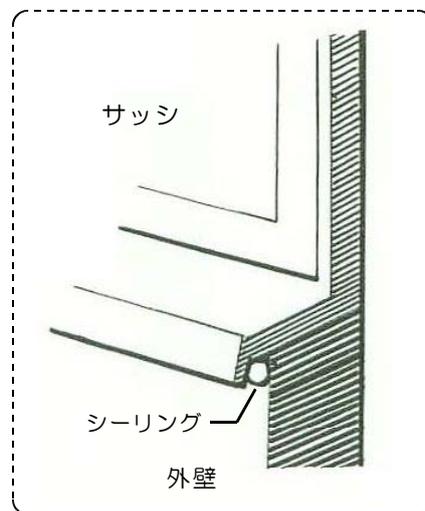
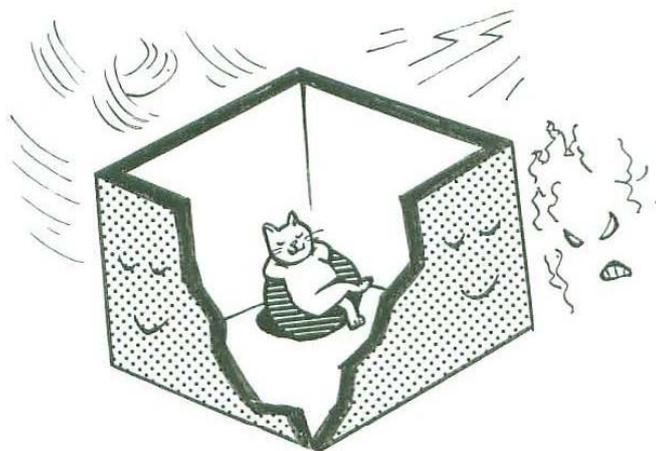
⇒取り除きましょう

⇒清掃し、正常に納めましょう

○外壁・サッシ枠シーリング (コーキング)

○ 外壁は屋根などとともに風雨や火災、騒音などを防ぐという基本的な機能のほかに、「建物の顔」として大切な役割を持っています。傷みが目立ったり色あせたりしないうちに早めの処置が必要です。

また、サッシ廻りのシーリングが切れていると漏水の原因になりますので定期的に硬化状況や破断の確認が必要です。



■サッシ枠シーリング



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください!

- 亀裂、はがれ、ふくれなどはないか
- 鉄筋の露出や錆汁が発生していないか
- 塗装による外壁の場合は、指でこすって白い粉が付くか
- タラップなどの金属にグラツキ・錆はないか
- サッシ廻りのシーリングが切れていないか

☆亀裂、はがれ、ふくれなどがあがる場合は、その周辺を叩いてみてください。

浮いた音がする場合は、工事主管課にご相談ください。

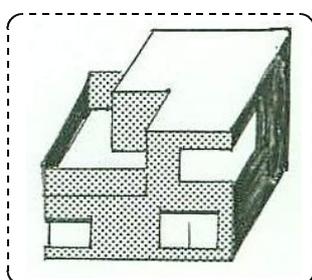
☆また、亀裂などがだんだん大きくなっていないか、定期的に観測してください。

○屋上（屋根）・屋上排水口・雨樋

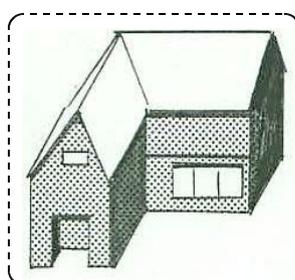
- 屋根は、建物を風、雨、日射などから守る大切な役割を持っています。その形状は、大別して、ほぼ平らなフラットルーフ（陸屋根）と勾配屋根とがあります。また、フラットルーフにも防水層の保護用にコンクリートを施したものと、防水層が露出しているものがあります。

防水層に不具合が起きると漏水につながります。屋上からの漏水は、室内に進入し、建物躯体や内部仕上げ、電気設備などの故障の原因となり、通常業務にも多大な影響を及ぼします。傷みが目立ったり劣化が進む前に適切な処置が必要です。また、屋上に水が溜まっている状態を長く放置しておくとも防水層の劣化を早めることとなります。

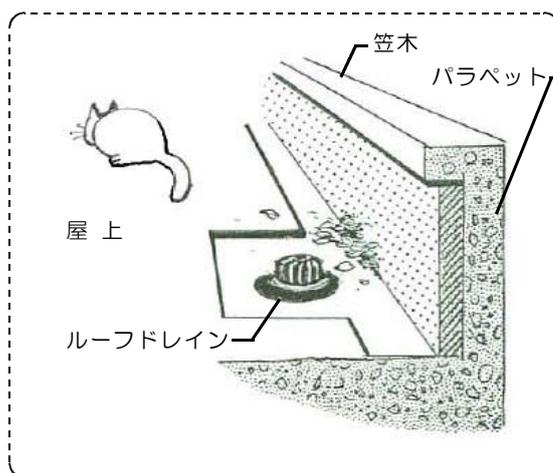
屋上には、雨を適切に処理するため、ルーフドレイン（屋上排水口）や樋が設けられています。雨漏りの多くがルーフドレインの詰まりが原因です。ルーフドレインの清掃は建物の維持管理の基本です。



■フラットルーフ



■勾配屋根



■屋上の構造



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

- 亀裂、はがれ、ふくれ、浮き、変形などはないか
- 雑草などが生えていないか ⇒取り除き、清掃しましょう
- 防水層を傷める原因となるものを屋上に放置していないか ⇒取り除きましょう
- ルーフドレインや樋に枯葉や土などが堆積していないか ⇒取り除き、清掃しましょう

☆防水層が露出している屋上では靴底の軟らかな靴(スニーカーなど)を履いてください。

また、柵のない屋上では転落防止に努めてください。

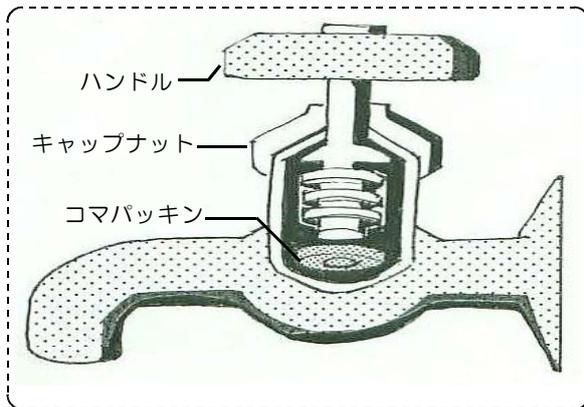
☆亀裂は、だんだん大きくなっていないか、定期的に観測してください。

○蛇口周辺（給排水設備）

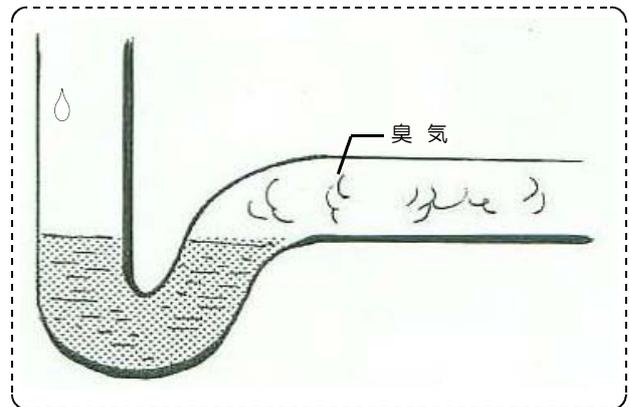
○ 蛇口（給水栓）には、横水栓・散水栓（地中埋設型）・混合水栓（水とお湯を混合するタイプ）など給水の目的に応じて様々な形のものがあります。給水栓の基本的な構成は、ハンドル、キャップナット、コマパッキン、本体となっています。

屋外の蛇口では、冬に凍結による破損のおそれがあるので、冷え込みの厳しい冬場にはタオルなどを巻いて保温してください。

蛇口の付いている流しには、排水口があります。排水口・排水管は汚れやすく、排水不良により臭気、害虫、雑菌の発生源となるので定期的な清掃が必要です。



■蛇口の構造



■排水トラップのしくみ



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

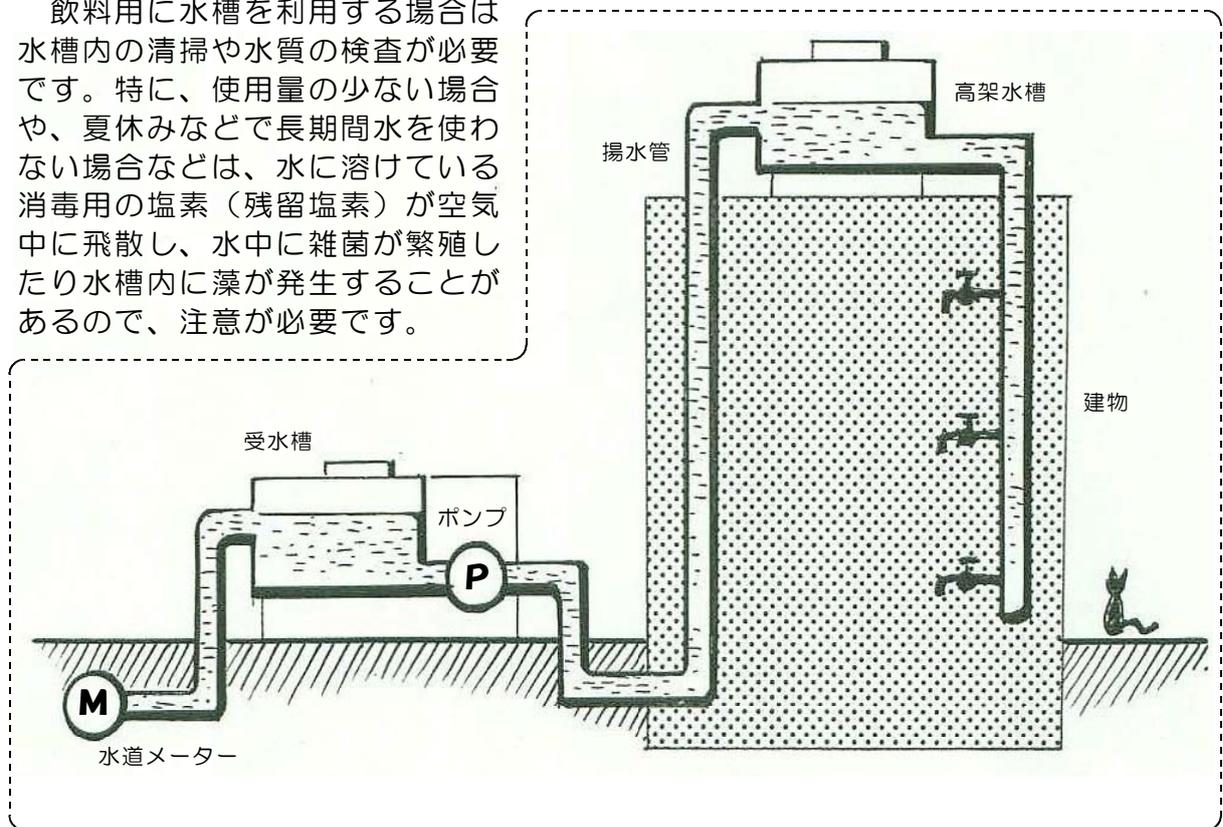
- 給水栓本体からの水漏れはないか
- ハンドルの開閉は硬くないか
- 吐水口に錆やスケールが付着していないか
- 水は完全に止まるか
- 赤水は出ていないか
- 排水管からの水漏れはないか
- ゴミや泥などによる詰まりや流れの不良はないか

⇒清掃をしましょう

○受水槽・高架水槽（給水設備）

- 飲料水の給水方式には、直結方式と受水槽方式があります。受水槽方式の飲料タンクのうち、地上に置くものを受水槽といい、建物の屋上に置くものを高架水槽といいます。受水槽は、水道管の水道水を一時貯めておく設備です。高架水槽は、受水槽の水道水をポンプにより高所に揚水し一時貯めておく設備です。建物内の各所へ供給される水道水は、高架水槽から重力で供給されます。

飲料用に水槽を利用する場合は水槽内の清掃や水質の検査が必要です。特に、使用量の少ない場合や、夏休みなどで長期間水を使わない場合などは、水に溶けている消毒用の塩素（残留塩素）が空气中に飛散し、水中に雑菌が繁殖したり水槽内に藻が発生することがあるので、注意が必要です。



■受水槽方式による給水方式



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

- 水槽本体や配管からの水漏れはないか
- 水槽周辺の地面（床面）が濡れていないか
- 水槽のマンホール（蓋）は施錠されているか
- 水槽内部に異物の混入や異臭はないか
- 水道メーターの使用量が前月に比べて異常に増えていないか

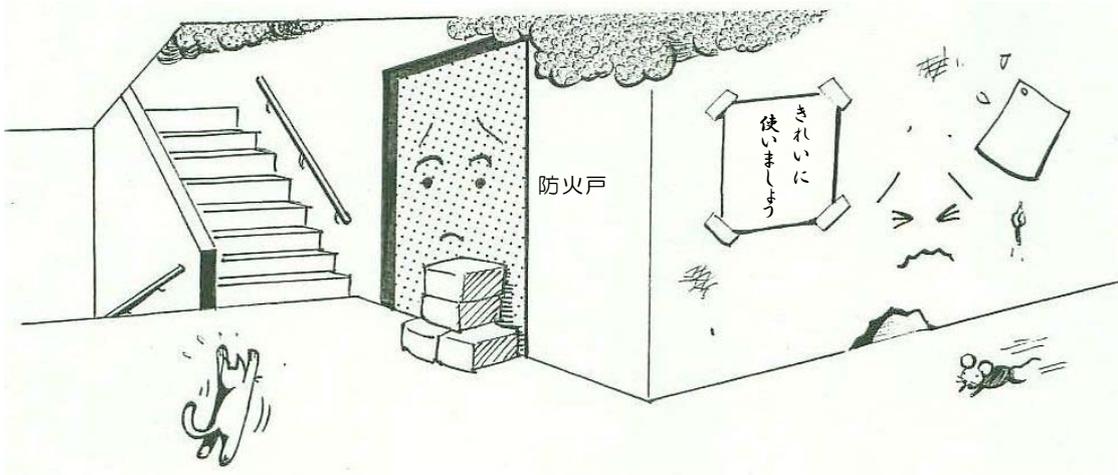
⇒施錠しましょう

☆受水槽用ポンプ室のポンプが、異音を発していたり、作動不良を起こしているときは、工事主管課にご相談ください。

■ 建物内部

○ 床・壁・天井・手摺

- 廊下や階段は通常業務での通路としての役割のほかに、非常時の避難路としての大切な役割も担っています。廊下や階段の踊り場に戸棚や机などを置かないようにするとともに、常に整理整頓・清掃を行うことが大切です。通行量の多い玄関、廊下、階段などの壁や天井は汚れが目立ちやすく、人の手に触れる手摺、壁などは傷みやすいところです。また、壁などに直接、接着テープで掲示物を貼ると塗装などがはげて見苦しくなることとなります。



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

- 漏水やそのシミ跡はないか
- 亀裂、はがれ、ふくれ、破損などはないか
- 壁と天井・床の間に隙間はないか
- 結露は発生していないか
- 階段の滑り止めは付いているか
- 廊下や防火戸の前に荷物などはないか
- 手摺りにグラツキはないか

⇒避難路を確保しましょう

⇒ビスのゆるみは締め直しましょう

☆隙間は、だんだん大きくなっていないか、定期的に観測してください。

○窓・扉（建具）

- 窓や扉を称してサッシ（建具）と呼んでいます。外部に面するサッシには金属製のものが多く使用されていますが、丈夫そうに見える金属製サッシでも、大気中の埃や塩分、有毒ガスなどによる汚染で腐食し弱くなるので日常清掃の際に一緒にふき取ったり、水洗いが必要です。また、自動扉のガイドレールに異物があると故障の原因になりますのでこまめに清掃してください。



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

- 閉めた状態で隙間やソリはないか
- 戸車や施錠金物などにグラツキはないか
- ハズレ止めなどは取れていないか
- レールにゴミや埃は詰まっていないか
- 腐食や錆が発生していないか

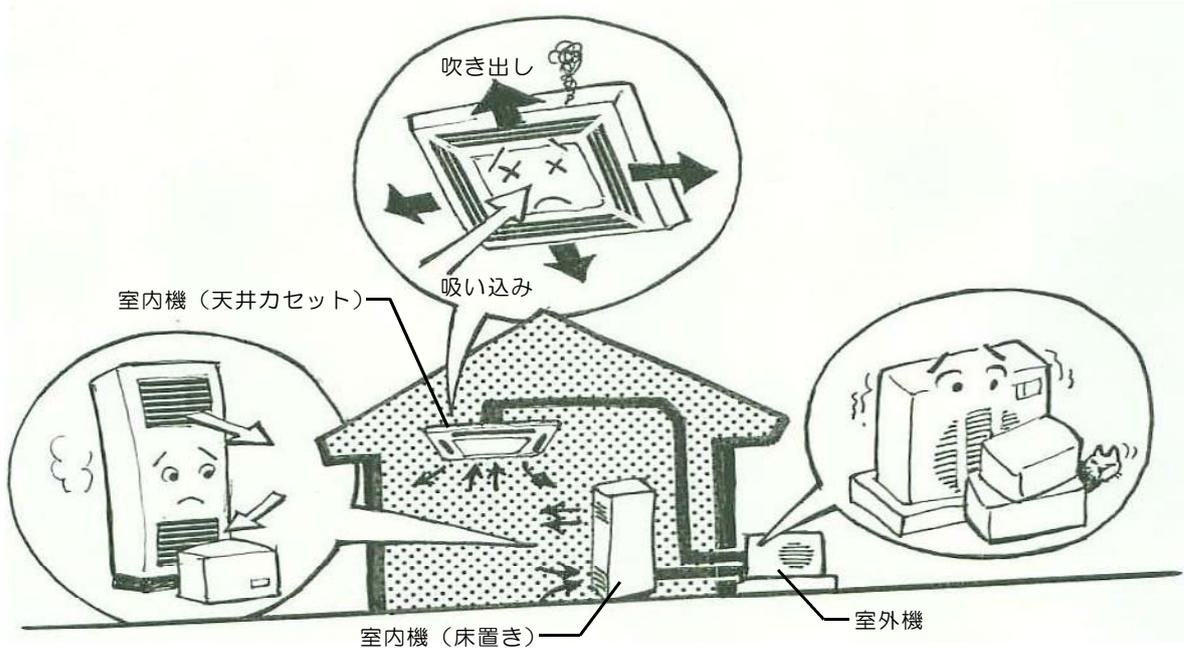
⇒ビスのゆるみは締め直しましょう
⇒ハズレ止めを取り付けましょう
⇒清掃をしましょう

〇エアコン (空調機)

○ エアコン (空調機) は、室内の温度や湿度を良好な状態に保つための設備です。エアコンの基本的な構成は、室外機と室内機が一組になっています。

室外機は、大気中に熱を放出し冷気を作ったり、大気中の熱を奪い暖気を作るための設備です。室外機のまわりに荷物を置くと大気の流れを阻害し、冷暖房の効率が著しく低下しますので荷物は置かないようにしてください。

室内機は、室外機で作った冷暖気を室内の空気と熱交換するための設備です。室内機には室内の埃を除去するためにフィルターが付いています。フィルターが汚れていると冷暖房の効きが悪くなりますのでこまめに清掃してください。



POINT!!

《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください!

- 室内機のフィルターは汚れていないか
- 室内機からの水 (ドレン) 漏れはないか
- 室内機からの異音はないか
- 室外機のまわりに荷物は置かないか
- 室外機からの異音はないか

⇒清掃をしましょう

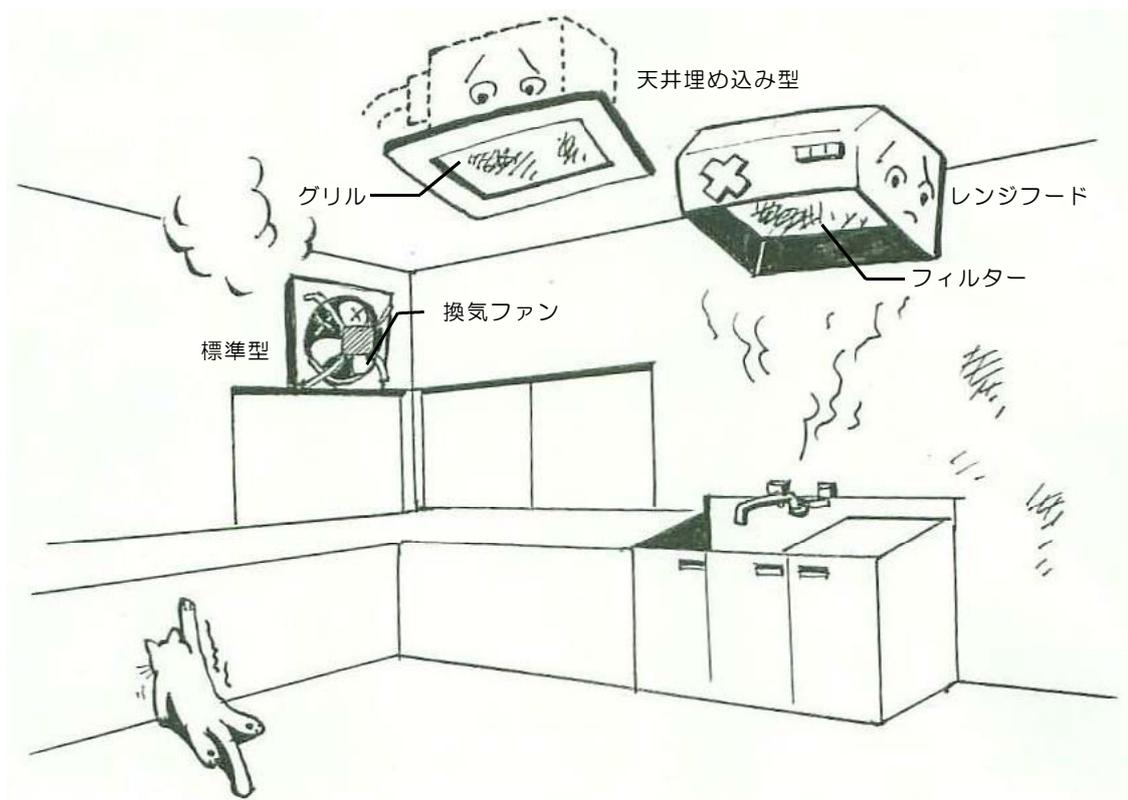
⇒荷物を撤去しましょう

○換気扇（換気設備）

○ 換気扇は、室内に新鮮な空気を取り入れるための設備です。換気により室内の空気の停滞や湿気の滞留を防止し、室内環境を良好に維持することが出来ます。

換気扇には、壁（または窓）に取り付ける「標準型換気扇」、天井に取り付ける「天井埋め込み型換気扇」、給湯室などコンロのあるところに取り付ける「レンジフードファン」及び室内と室外の温度を熱交換して空調効率の低下を防止する「全熱交換型換気扇」があります。

また、換気ファンを保護するために、グリルという格子状の枠が付いているタイプや換気ファンに塵や埃が付着するのを防止するためにフィルターが付いているタイプがあります。グリルやフィルターが汚れていると換気量が著しく低下しますのでこまめに清掃してください。



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

換気扇からの異音はないか

グリルやフィルターに埃が付着していないか

⇒清掃をしましょう

○流し台周辺（給排水設備）

○ 蛇口周辺（給排水設備）と同様です。

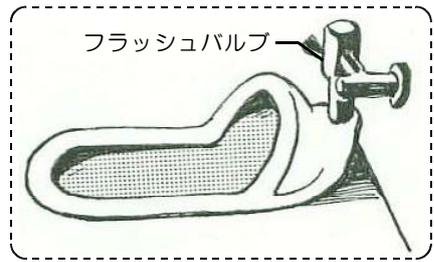
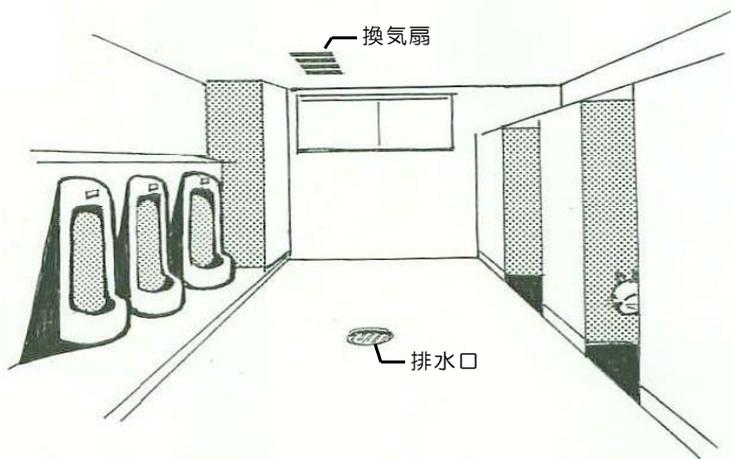
トイレ（給排水設備）

○ トイレは基本的に大便器、小便器、手洗い流し及び換気扇から構成されています。

大便器の種類は和式と洋式があり、洗浄方法にもフラッシュバルブ式（給水圧力が高い時に使用）とロータンク式（給水圧力が低い時に使用）があります。小便器の種類には壁掛け式と床置き式があり、洗浄方法にも便器を数基まとめて洗浄するハイタンク式と便器を個別に洗浄するフラッシュバルブ式や自動センサー式があります。

トイレの悪臭は、床面に付着した尿などが原因の多くとなりますので、常に清掃を心がけてください。清掃は、床に排水口がある場合は水洗いを行い、排水口がない場合にはモップなどでふき掃除を行ってください。また、排水口のトラップがなかったり、トラップ内の水がなくなると、排水管の臭気が直接トイレ内に充満しますので清掃時などに確認してください。

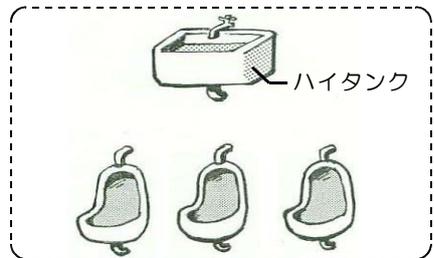
換気扇は、羽や格子に埃などが付着すると能力が低下しますので定期的に清掃をしてください。



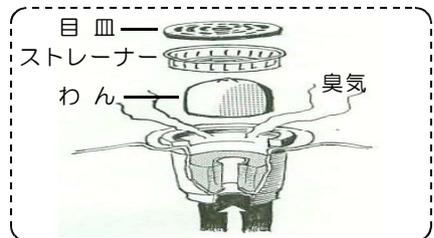
■和式便器



■洋式便器



■小便器



■わんトラップ



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

- 便器からの水漏れはないか
- 洗浄管からの水漏れはないか
- 排水口にトラップはあるか、水切れしていないか

⇒トラップを設置し、水を注ぎましょう

- 便器の排水トラップは水切れしていないか
- 便器の洗浄水の流れはスムーズか
- 便器にヒビ割れはないか
- 排水管から臭気は上がっていないか
- 換気扇からの異音はないか
- 換気扇に埃が付着していないか

⇒水を差しましょう

⇒排水トラップを清掃しましょう

⇒清掃をしましょう

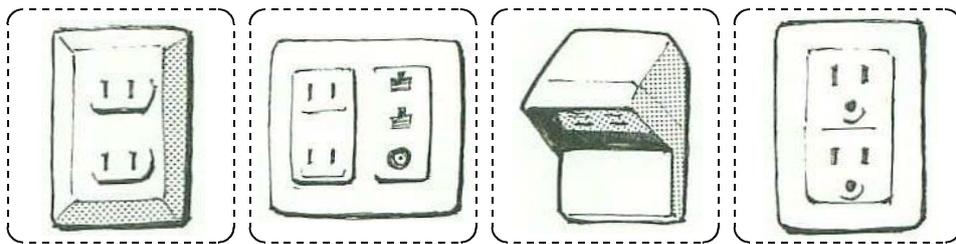
○スイッチ・コンセント（電気設備）

○ スイッチやコンセントは、電気機器と電線とを接続する配線器具です。

スイッチは1か所で「入・切」できるタイプと2か所以上で「入・切」できるタイプがあり、使用する場所によって使い分けされています。

コンセントには、複数の“差し込み口”があるものや電話・テレビなどのジャックと一緒にしているもの、防水タイプのもの、アースが付いたものなどがあります。複数の差し込み口があっても同時に使えるのは、合計15アンペアまでです。いわゆるタコ足配線をし、同時に何台もの電化製品を使用するとコードが過熱し、火災の原因となりますので行わないでください。

また、エアコンなどの大型電化製品には高容量コンセントを取付、専用で使われていますが、コンセントに埃がたまることのないよう適宜清掃をしてください。

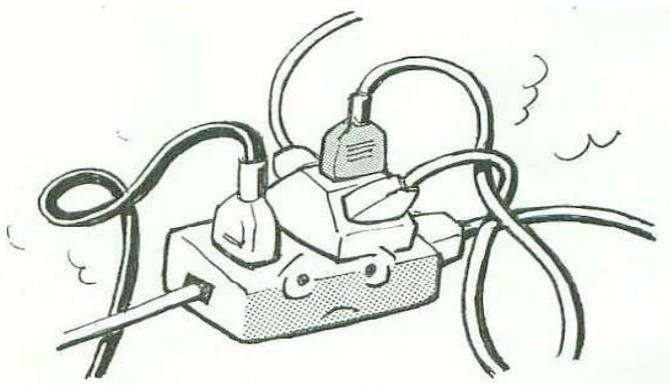


■コンセント

■ジャック付

■防水タイプ

■アース付



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

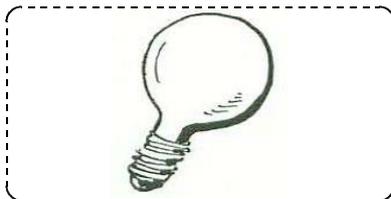
- 器具・プレートに著しい変形、損傷はないか
- 器具・プレートにグラツキはないか
- 電化製品の使用時に異臭・発煙などはないか
- コンセント周辺に埃がたまっていないか

⇒清掃をしましょう

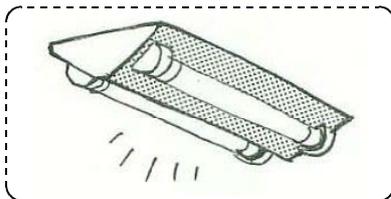
○照明器具（照明設備）

- 照明器具には、白熱灯、蛍光灯、水銀灯、ハロゲン灯があり、部屋の用途によって使い分けられています。蛍光灯、水銀灯、ハロゲン灯は、総称して放電灯と呼ばれ、内部に「安定器」と呼ばれる変圧器が装備されています。

照明器具には「カサ」と呼ばれる反射板が設置されていますが、カサに汚れが付くと暗く感じることがありますので、適宜清掃をしてください。



■白熱灯



■蛍光灯



■水銀灯



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

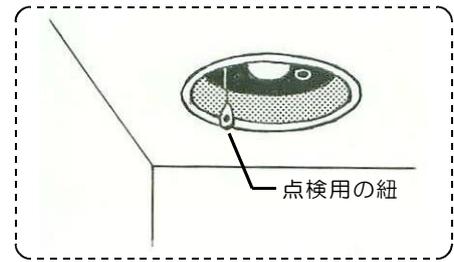
- 電球に異常なチラツキはないか
- 照明器具に著しい変形、損傷はないか
- 固定型の照明器具にグラツキはないか
- 照明器具から異音、異臭はないか
- カサに汚れが付着していないか

⇒清掃をしましょう

○非常用照明器具（照明設備）

- 非常用照明は、火災や地震などの非常時に停電になっても点灯する照明器具です。

非常用照明器具は建物の大きさや用途によって形もいろいろですが、停電時にはバッテリーに切り替わり、20分～30分以上点灯できるようになっています。バッテリーは、内蔵タイプと別置きタイプがあり内蔵タイプは点検用の紐を引くとバッテリーで点灯します。



■非常用照明

この設備は避難誘導上欠かすことのできない設備なので、蛍光管の球切れやバッテリー不良がないように注意して管理して下さい。



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

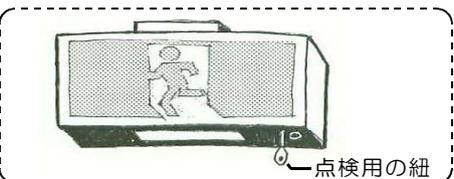
- 照明器具に著しい変形、損傷はないか
- 固定型の照明器具にグラツキはないか。
- 照明器具からの異音、異臭はないか
- バッテリーは使用可能か(引き紐を引いた状態でモニタランプが点灯)

☆モニタランプが点灯していない、点検用の引き紐を引いた状態でモニタランプが点灯しない場合は、バッテリーの不良なので交換して下さい。

○誘導灯（消防設備）

- 誘導灯は、災害等が発生した時に建物から速やかに避難するための逃げ道を案内する照明器具です。

停電時には20分間以上点灯できるようになっています。器具には、バッテリーの内蔵タイプと別置きタイプがあり、内蔵タイプは点検用の紐を引くとバッテリーで点灯します。



■誘導灯

この設備は避難誘導上欠かすことのできない設備なので、蛍光管の球切れやバッテリー不良がないように注意して管理して下さい。



《チェックのポイント》

不具合は、点検シートで報告してください！

- 照明器具は、点灯しているか
- 照明器具に著しい変形、損傷はないか
- 固定型の照明器具にグラツキはないか。
- 照明器具からの異音、異臭はないか
- バッテリーは使用可能な状態か(引き紐を引いた状態でモニタランプが点灯)

☆モニタランプが点灯していない、点検用の引き紐を引いた状態でモニタランプが点灯しない場合は、バッテリーの不良なので交換して下さい。

建物維持管理点検シート【巡回用】



建物名称		調査年月			年 5月 11月	
		調査員氏名				
調査箇所・項目		該当無	支障無	不具合	対応・場所・状況	
建物外部	フ	亀裂・破損・破れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	エ	垂直・直行に建っているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	ン	錆が発生していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	ス	門扉に著しい変形・損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		門扉の動作に違和感はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		門扉の戸車は正常に動くか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		脱輪は、解消し注油しましょう
		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
マンホール		土などが堆積していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		泥上げ、清掃をしましょう
		蓋に亀裂はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		石などが挟まっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		取り除きましょう
		浮き上がっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		蓋が正常に納まっているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		清掃し、正常に納めましょう
		電気の柵は中に水が溜まっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
U形側溝		土や枯葉などが堆積していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		泥上げ、清掃をしましょう
		蓋に石などが挟まっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		取り除きましょう
		ズレや浮き上りはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		蓋に亀裂はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		蓋が正常に納まっているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		清掃し、正常に納めましょう
外壁		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		亀裂・はがれ・ふくれなどはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		鉄筋の露出や錆汁が発生していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		指でこすって白い粉が手に付くか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		タラップなどの金属にグラツキ・錆はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		外部建具のシーリングが切れていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
屋上		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		亀裂・はがれ・ふくれ・浮き・変形などはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		雑草などが生えていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		取り除き、清掃しましょう
		屋上に不必要な物が置いてないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		取り除きましょう
蛇口周辺		ドレインや樋に枯葉などが堆積していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		取り除き、清掃しましょう
		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		給水栓からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		ハンドルの開閉は硬くないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		錆やスケールが付着していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		水は完全に止まるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		赤水は出ていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		排水管からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
受水槽		ゴミや泥などによる詰り、流れ不良はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		取り除き、清掃しましょう
		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		水槽や配管からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		水槽周辺の土が濡れていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		水槽の蓋は施錠されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		施錠しましょう
		水槽内に異物の混入や異臭はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	水道メーターが前月とほぼ同数量か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

施設の維持管理で気になることを書いてください。

調査箇所・項目		該当無	支障無	不具合	対応・場所・状況
建物内部	天井	漏水や漏水のシミ跡はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	壁	亀裂・はがれ・ふくれ・破損などはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		壁と天井・床の間に隙間はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		結露は発生していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		階段の滑り止めは付いているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		廊下や防火戸の前に荷物はありますか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	避難路を確保しましょう
		手摺りにグラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ビスのゆるみは締め直しましょう
		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	窓・扉	隙間やソリはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		戸車・施錠金物のグラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ビスのゆるみは締め直しましょう
		ハズレ止めは取れていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	設置しましょう
		レールにゴミや埃は詰まっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	清掃しましょう
		腐食や錆が発生していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	エアコン	フィルターは汚れていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	清掃しましょう
		機械からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		機械からの異音はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		室外機のまわりに荷物はありますか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	撤去しましょう
	換気扇	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		換気扇からの異音はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
グリルやフィルターに埃が付着していないか		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	清掃しましょう	
流し台周辺	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	給水栓からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	ハンドルの開閉は硬くないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	錆やスケールが付着していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	水は完全に止まるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	赤水は出ていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	排水管からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
トイレ	ゴミや泥などによる詰り、流れ不良はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	取り除き、清掃しましょう	
	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	便器からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	洗浄管からの水漏れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	排水トラップはあるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	設置しましょう	
	排水トラップは水切れしていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	水を注ぎましょう	
	便器の排水トラップは水切れしていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	水を注ぎましょう	
	洗浄水の流れはスムーズか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	便器にヒビ割れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	排水管から臭気は上がっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	排水トラップを清掃しましょう	
	換気扇からの異音はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	換気扇に埃が付着していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	清掃しましょう	
	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
スイッチ	プレートに著しい変形・損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	プレートにグラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	電化製品の使用時に異臭・発煙はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	コンセント周辺に埃がたまっていないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
照明器具	電球に異常なチラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具に著しい変形・損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	固定型の照明器具にグラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具からの異音・異臭はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	カサに汚れが付着していないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	清掃しましょう	
非常照明	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具に著しい変形・損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	固定型の照明器具にグラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具からの異音・異臭はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	バッテリーは使用可能な状態にあるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
誘導灯	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具は点灯しているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具に著しい変形・損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	固定型の照明器具にグラツキはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	照明器具からの異音・異臭はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
バッテリーは使用可能な状態にあるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			



施設管理者のための
建物維持管理の手引き

平成18年(2006年) 2月発行
平成18年(2006年) 11月改訂
平成20年(2008年) 4月改訂
平成22年(2010年) 4月改訂

発行 茅ヶ崎市
編集 企画部施設再編整備課施設再編整備担当
〒253-8686
神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
TEL 0467-82-1111(代表)
内線 2407
FAX 0467-87-8118
URL <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

本書の無断複写・複製・転載を禁じます。