

# 建物維持管理マニュアル

～ 施設管理者による点検と清掃で安全・快適な公共施設を ～

令和5年7月

松本市

本市の「松本市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の目標使用年数を70年から80年と定め、計画的保全を進めることにより、建物を一定水準に保ちながら長く使っていくよう努めることとしています。

この冊子は、「松本市公共施設等総合管理計画」を実現するため、施設管理者が日常の維持保全業務のなかで、個別施設の長寿命化および計画的保全を推進していくことを目的にまとめたものです。

施設管理者のみなさんに施設保全について改めて認識していただくとともに、利用者である市民の安全を守るための日常的な自主点検マニュアルとして、この冊子を活用いただければ幸いです。

I	建物維持管理の基礎知識	2
II	マニュアルに基づく自主点検の進め方	5
III	自主点検のポイント	6
IV	維持管理のための用語	33
V	法定点検一覧	40
VI	自主点検チェックシート	

# I 建物維持管理の基礎知識

## 1 建物維持管理の必要性

維持管理とは、「清掃」と「点検」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。

### 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

## 2 建物の清掃

清掃は、生活環境の汚れや不要になったものを取り除き、施設の快適な環境を維持するために行うもので、建物の用途や機器の種類により日常に行う清掃と、定期的もしくは必要の都度行う清掃とがあります。また、場所や仕上材などによって清掃の頻度、方法が異なりますし、専門業者に委託した方が効率的な部分もあります。塵や汚れの放置は、利用者に不快感を与えるばかりでなく、仕上材や機器を傷め寿命を短くすることにもなります。

### 日常清掃(1日1回以上を目安に実施しましょう)

床の拭き、掃き掃除	窓台、窓枠の埃払い	扉まわりの掃除
階段手摺拭き	湯沸かし室の掃除	衛生陶器掃除
茶殻、塵埃片付け処理	トイレ紙、水、石鹸等の補給	汚物入れの掃除
紙屑、ゴミ類の片付け処理	外部、ピロティー、犬走り掃除	鏡まわりの掃除
泥落とし、足ふきマットの掃除		

### 定期清掃(1カ月に1回程度を目安として実施しましょう)

床の樹脂被膜の補修	カーペット類の全面清掃金物磨き
天井・壁の高所の埃落とし	窓ガラスクリーニング
扉・間仕切り掃除	排水溝の掃除
建物周辺の植え込みや芝生の手入れ雑草取り	エアコンフィルターの清掃

## 3 建物の点検

### ■事後保全と予防保全

いままでは、建築物に故障が起きてから手当てする、いわゆる「**事後保全**」でした。これからは故障や欠陥が生じる前に定期的に点検と診断を行って、あらかじめ適時適切な手当をする「**予防保全**」を積極的に取り組んでいく必要があります。

### ■管理体制

維持管理を効率よく、また効果的に行うには、管理体制を整備しなければなりません。施設職員及び業務を委託している業者を含め、管理計画、体制図及び連絡先一覧を作成し、管理方法を確立していくことが必要です。

### ■施設管理者の引継ぎについて

継続した施設管理（保全業務）を行うには、保全業務に必要な書類について管理・引継ぎが重要になります。後任者の着任後、施設管理上でトラブルにならないよう以下の引継ぎポイントをしっかりと引き継ぎましょう。

保全計画	施設管理の年間スケジュール（年度保全計画）
	施設管理の中長期計画（中長期保全計画）
建築物の情報	完成図、機器図（取扱説明書）などの保管
	官公庁などへの申請書、届出書類の管理
	関係者の連絡先一覧
保全台帳	故障・修繕の履歴、点検結果などの管理
その他	施設管理の重要事項など

## 4 建物の点検と修繕改修の実施

### 自主点検

施設管理者自らが、目視や聴音、触診等の簡易な方法により日常的に行う点検です。

少しずつ進行する建物や設備の劣化を発見することで、早期対応や事故の防止につながる重要な業務です。

日頃から施設の状態をよく観察するとともに、このマニュアルを活用した点検を少なくとも年1回行ってください。

### 定期点検・法定点検

資格や専門的知識を有する者が定期的に行う点検で、日常点検では発見できない劣化・異常の有無を判定します。

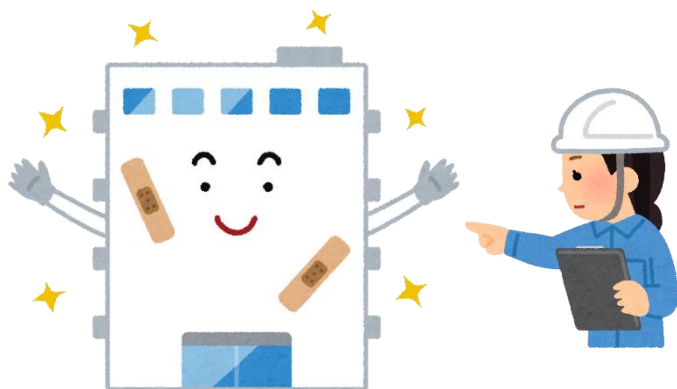
施設管理者は、適切な時期に点検業務の委託等を行うとともに、点検結果に基づき保全を行うことが重要です。

施設が定期点検・法定点検の対象か確認ください。※P40参照。

### 点検結果に基づく修繕・改修

点検により発見された不具合は、計画的に修繕・改修を行ってください。特に、事故発生のおそれのある不具合は、早急に危険を取り除くことが必要です。

小規模な不具合は、補修を行ってください。その他の不具合は予算を確保し、計画的に改修を行ってください。



## II マニュアルに基づく自主点検の進め方

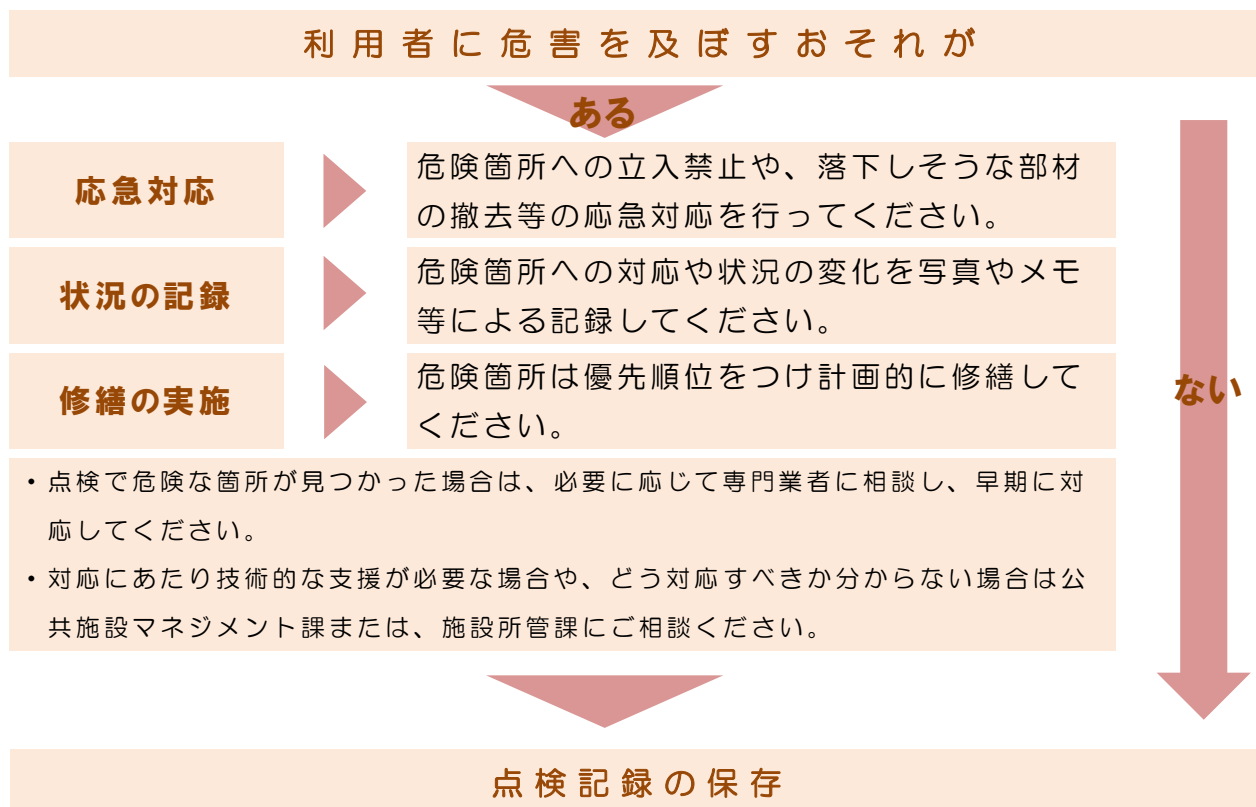
自主点検チェックシートは、事故を未然に防止し利用者の安全を確保するために、最低限の点検項目を記載しています。各施設の状況に応じ、必要な場合は項目を追加してください。

更に踏み込んだ点検が可能であれば、マニュアルの内容を確認してください。

### ■点検の実施

点検の頻度	<ul style="list-style-type: none"> <li>最低年1回定期的に実施してください。</li> </ul>
点検の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>点検は、基本的に目視で行い、必要に応じて触れたり音を確認したりしてください。</li> <li>屋外（敷地周り） → 建物外部 → 屋上 → 屋内</li> </ul> <p>の順に点検すると、自主点検チェックシートに沿った点検ができます。</p>
点検の記録	<ul style="list-style-type: none"> <li>点検時に自主点検チェックシートに結果を記録してください。</li> <li>点検で気になった箇所や状況は、メモ欄等に記録を残してください。</li> </ul>

### ■点検結果の対応



### Ⅲ 自主点検のポイント

#### 点検記録の例

#### ■自主点検チェックシート

VI 自主点検チェックシート (記載例)

① 施設番号	施設名	担当課	② 点検日	点検者	⑤ 要修補率
○○○	○○○○○	○○○○○	令和○年○月○日	○○○○	8.0%

③ 施設カルテQR 建物維持管理マニュアルQR

施設カルテQR 維持管理マニュアルQR

④ 点検の前は

0	法定点検・定期点検の結果を確認していますか。	<input checked="" type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ	
	前回の点検結果は保存されていますか。	<input checked="" type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ	
	点検で発見された不具合に対応し改善しましたか。	<input checked="" type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ	今年度修繕にて対応

点検箇所	点検内容	建物階層 グループ	点検結果				メモ	各自治 要修補率
			屋外	建物外部	屋上・バルコニー	屋内		
1 屋外構造物	階段・塀		⑥ ○					20.0%
	フェンス・門・塀		⑦ △			⑥ フェンス金具にはずれあり		
	舗装・床タイル		⑦ △					
	誘導ブロック		×			誘導ブロックにはずれあり		
	蓋枠・側溝		⑧ ●					
2 電気	受変電		△				0.0%	
	ケーブル幹線		○					
3 給排水	蛇口		⑨ /		○		0.0%	
	受水槽		⑩ /		○			

#### ■写真メモ



「自主点検チェックシート\_Ver2.0.xlsx」により詳しく記載例を掲載しています。

安全に十分配慮して点検してください。  
点検を行うこと自体に危険を感じる場所(勾配屋根など)は、自ら点検する必要はありません。

1 屋外構造物	7
2 屋外電気設備	11
3 屋外給排水設備	12
4 屋外機械設備	14
5 外壁・外部建具	15
6 外部階段・手摺等	17
7 屋上・屋根	18
8 室内空間	20
9 屋内機械設備	22
10 屋内給排水設備	24
11 屋内電気設備	26
12 防災設備	29
13 その他	32

## ■ フェンス、塀、門、舗装

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。



ガードレールが傾斜しています



鉄製門扉の錆による劣化



フェンスの金具外れている場合があります  
専用のボルトナットで固定しましょう



ネットフェンスが傾斜しています



アスファルト舗装が陥没し、  
つまづき易くなっています



誘導ブロックの一部が破損し  
ています



インターロッキング舗装の不陸  
が見られます





タイルが剥離しています



間地積みブロック擁壁のズレがあります



擁壁水抜きパイプが損傷しています

## 【チェックのポイント】

### 【コンクリート製の塀・ブロック塀など】

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

### 【フェンス】

- 金網に破れはないか
- 垂直に立っているか（傾いていないか）
- 錆が発生していないか（特にコンクリートとの接点）

### 【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 ⇒ 脱落を解消し、注油しましょう
- 錆が発生していないか

### 【アスファルト舗装、舗石ブロックなど】

- くぼみやひび割れはないか
- 段差や目違い、剥がれはないか

### 【その他】

- 誘導ブロックに割れやはがれ障害物はないか
- 建物まわりは沈下していないか
- 擁壁や壁などは危険な箇所がないか

☆ 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。

☆ 錆が発生した場合：サンドペーパー等で錆と完全に落としたうえで、錆止めを塗ってから塗装しましょう。錆止め塗料や鉄部塗装用塗料には、「溶剤系」と「水系」も塗料があります。「溶剤系」は、シンナーなどの有機溶剤が主成分ですので、専門業者に頼む場合を除き、現場で作業する場合は、「水性」の塗料を用いましょう。

## ■ 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、汚水管、雑排水管、雨水管、電気配線などがあります。



マンホール



量水器



マンホールが損傷しています



雨水柵・竖樋

### 【チェックのポイント】

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> 土などが堆積していないか      | ⇒ 泥上げ、清掃をしましょう  |
| <input type="checkbox"/> 蓋に亀裂はないか          |                 |
| <input type="checkbox"/> 石などが挟まっていないか      | ⇒ 取り除きましょう      |
| <input type="checkbox"/> 浮き上がっていないか        |                 |
| <input type="checkbox"/> 蓋が正常に納まっているか      | ⇒ 清掃し、正常に納めましょう |
| <input type="checkbox"/> 電気配線の柵に水が溜まっていないか |                 |

## ■ U字溝など

側溝は、建物敷地に降った雨を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、学校の校庭などは台風などの災害時に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などが使用できない期間が長くなることとなります。側溝には、U型、L型、V型など様々な形があります。



U型側溝・グレーチング



L型側溝



排水溝にゴミが詰まっています  
泥上げ、清掃をしましょう



側溝付近が陥没しています

### 【チェックのポイント】

- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| □土や枯葉などが堆積していないか | ⇒ 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  | ⇒ 取り除きましょう      |
| □ズレや浮き上りはないか     |                 |
| □土などが堆積していないか    | ⇒ 泥上げ、清掃をしましょう  |
| □蓋に亀裂はないか        |                 |
| □石などが挟まっていないか    | ⇒ 取り除きましょう      |
| □浮き上がっていないか      |                 |
| □蓋が正常に納まっているか    | ⇒ 清掃し、正常に納めましょう |
| □配線の柵に水が溜まっていないか |                 |

受変電設備には、低圧、高圧、特別高圧の受電方式があります。一般的に電力会社との契約が50kW以上の場合には、高圧電力（6,600ボルト以上）で電力会社から受電し、低圧電力（100ボルト又は200ボルト）に変電したのち、照明・コンセントなどの電力を供給する設備です。



屋外キュービクル



電線に樹木が接触しています



引込み計器盤

錆など痛みが激しい場合修繕が必要です



開放型変電所

### 【チェックのポイント】

- 引込みケーブルが樹木や障害物により損傷していないか  
⇒ 障害物を除去しましょう
- 電気室、屋外キュービクルの施錠はしていますか
- 非常発電機は定期的に試運転していますか

☆開放型変電所内は危険なので、「電気主任技術者」および「電気保安責任者」以外は、立ち入らないようにしましょう。

☆停電が生じる作業がある場合には、事前にテナントに通知を徹底しましょう。

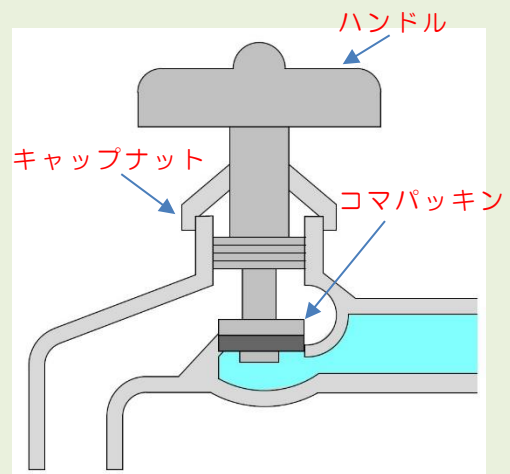
☆受変電室内の漏水や動物進入により短絡停電事故が発生することがあります。漏水箇所の補修や進入口の閉鎖を行いましょう。

### ■ 蛇口周辺

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は、不凍栓を閉めて水抜きをしてください。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。

#### 蛇口のパッキンの取り替え方法

- 1 メーターボックスの止水栓を締め、水をためます。
- 2 蛇口を全開にして、スパナを蛇口のキャップナット（六角）にかけて左に回し、キャップナットから上部を外します。
- 3 蛇口の上からコマパッキンを取り外して、新しいものに交換します。
- 4 蛇口を締めて、止水栓を開け、水がきちんととまっていれば、完了です。



排水口が詰まっています



散水栓の蓋が割れています

#### 【チェックのポイント】

- 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

☆凍結のおそれがある給水管や給湯管は、帰るときに必ず水を抜きましょう。

## ■ 受水槽・高架水槽

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



高架水槽

### 【チェックのポイント】

- 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 ⇒ 施錠しましょう
- 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
- 水槽のオーバーフロー管などの防虫網は破損していないか

☆受水槽用ポンプ室のポンプが異音を発しているとき、作動不良を起こしているときは、メンテナンス業者にご相談ください。

☆緊急時に必要な系統の水を止められるように、各系統の止水バルブの位置の確認と、バルブが操作可能かどうか、定期的に確認しましょう。

☆受水槽・高架水槽は、年1回以上の清掃と水質検査を実施する必要があります。

☆点検蓋は異物の進入や投入を防ぐため、常時必ず施錠しておく必要があります。

☆長期間水を使わなかった場合は、雑菌が繁殖している恐れがあるため、受水槽の水を入れ替える必要があります。また、冬期には凍結の恐れがありますので、凍結防止ヒーターなどの対策を施しましょう。

## オイルタンク・オイル配管

灯油などの油漏れの原因の多くは、タンクや配管などの老朽化によるものです。タンクの多くは鋼鉄製ですので、屋外で風雨にさらされれば腐食は避けられません。日ごろからこまめに点検を行いましょう。

灯油を使わない期間は、オイルタンク送油口のバルブを閉めておくようにしましょう。



## 【チェックのポイント】

- 油量計の動きに異常はないか
- 使用量以上に油量計の減りが早くないか
- タンク本体に錆や穴などはないか
- ストレーナーのひび割れや接続部からの漏れはないか
- 配管の亀裂や変形、漏れはないか
- 脚部は架台等に固定され、緩みや錆による転倒危険はないか

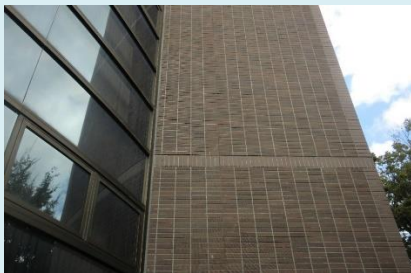
# 5

## 外壁・外部建具

## 建物外部

### タイル・サッシ・サッシ枠シーリング

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。外壁建具は窓サッシ、出入口扉などをいい、建具をはめる枠を建具枠といいます。人が触れ、いつも動かしている部分で、特に、建具金物は、建具の中でも最も動きの激しい部分のため、無理な操作をすると、故障が生じる恐れがあります。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。



外壁（タイル）



外壁（石・タイル）



外壁サイディングのクラック



コンクリート壁のクラック



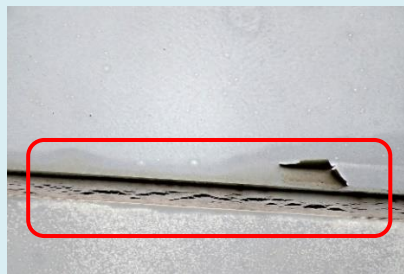
タイルの浮き サッシ廻りからの漏水もあります



エフロレッセンス（白華）



腐食が進行すると落下の危険があります



外壁シーリングの劣化



網戸の損傷





ガラスを留める成形ゴムが  
損傷しています



サッシの開閉状況を確認してみ  
てください



トップライトのシーリングの劣  
化は雨漏れの原因になります

## 【チェックのポイント】

- 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
- 建具のがたつき、表面仕上げの変色、退色等がないか
- はずれそうな窓や網戸、面格子等はないか
- サッシ廻りのシーリングが切れていないか
- ガラスのひび割れはないか
- サッシ・シャッターの開閉は良好か

☆ 亀裂、はがれ、ふくれなどあがる場合は、その周辺を叩いてみてください。

☆ 浮いた音がする場合は、専門家にご相談ください。

☆ 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。

☆ 鉄筋コンクリート造の建物では、鉄筋の錆汁やコンクリート中の遊離石灰分によるエフロレッセンスの汚れがあります。すぐに構造上の問題を及ぼすものではありませんが、美観を損ねるため清掃が必要です。

☆ コンクリートはアルカリ性ですが、経年とともに表面より中性化が進行します。この中性域に入った部分の鉄筋は錆、膨張することによりコンクリートを押し割ってしまいます。

☆ 強風、突風時には、必ず窓を閉めることを徹底しましょう。

☆ 外部に面したガラスにポスター類を張ったり、直接カーテン、ブラインド等を密着させたりすると、熱によりガラスが破損する場合がありますので避けましょう。

☆ ガラスにはフロートガラス、強化ガラス、熱線反射ガラスなど多くの種類があります。ガラスを交換する時は、交換以前と同じ種類、同じ厚さのものを使用しましょう。

☆ 防火シャッター、自動ドアは専門的な知識を必要とするので、専門会社とメンテナンス契約を結びましょう。



建物には、多くの金物を使用されています。金物は錆びやすいため、材質や使用場所などに応じて、それらに適した塗装が施されています。また、アルミニウム、ステンレスは錆びないと思われがちですが、砂埃や鉄粉、塩分の付着などがあると、一般金属と同様に錆びやすくなります。



屋外階段の防水仕上げ材が劣化しています  
歩行に支障があると避難の障害にもなります



バルコニーの排水にゴミが詰まっています  
泥上げ、清掃をしましょう



鉄骨の手摺に錆が見られます



手摺のジョイントが破断しています

### 【チェックのポイント】

- 錆が発生していないか
- 著しい変形・破損はないか
- 避難経路に障害物などは置いていないか

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。傷みが目立ち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、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。



樋が落ち葉で詰まって、鉄部が錆びています  
清掃が必要になります



排水溝の露出防水が破断しています



屋根に落ち葉や泥がたまっている場合、  
雨漏れの原因になります



露出シート防水層が膨れています



縦樋のつかみ金物が損傷して外れています



ルーフドレインにゴミが堆積しています

### 【チェックのポイント】

- 雨漏りしている箇所はないか
- 屋根に水が溜まる場所はないか
- 笠木などのモルタルやタイルが浮いていないか
- 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
- 目地部分のシーリング材が劣化や破断していないか
- 想定外の立入がないよう、施錠や立入禁止の表示は徹底しているか
- 倒壊や落下のおそれのあるものはないか
- 手摺や柵を乗り越える踏み台となる物が置かれていないか

☆ 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。

☆ 雪下ろしや氷割りなどのときに防水層を傷めないようにしてください。

☆ 亀裂が、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。



柵のない屋上では転落防止に努めてください。

### ■ 屋根・壁・天井・階段・手摺

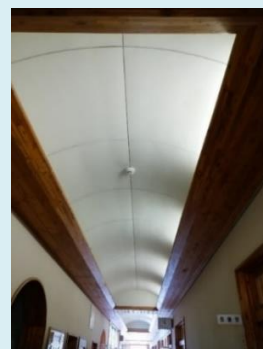
廊下や階段は通常業務での通路としての役割のほかに、非常時の避難路としての大切な役割も担っています。廊下や階段の踊り場には、戸棚や机などを置かないようにするとともに、常に整理整頓・清掃を行うことが大切です。通行量の多い玄関、廊下、階段などの壁や天井は汚れが目立ちやすく、人の手に触れる手摺、壁などは傷みやすいところです。また、壁などに直接、接着テープで掲示物を貼ると、塗装などがはがれて見苦しくなることとなります。



フローリング床材の劣化



天井材の一部破損



天井



天井材雨漏り跡



内壁の有孔ベニアに破損がある



内壁のタイルが剥離している



手摺にグラツキはありませんか

## 【チェックのポイント】

- 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
- 床面につまづきそうな欠けや、めくれはないか
- 結露は発生していないか
- 階段の滑止め（ノンスリップ）は、破損していないか
- 廊下や防火戸の前に荷物などはないか ⇒ 避難路を確保しましょう
- 手摺にグラツキはないか ⇒ ビスのゆるみは締め直しましょう
- 階段が倉庫になっていないか

☆隙間が、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。

☆家具などは、壁や床などに固定してください。

## ■ 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後、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。



引き戸が枠に当たっています  
調整できる場合もあります



常時閉鎖防火戸を維持するための金具が外れています



自動ドアレール内や周辺を  
清掃しましょう

## 【チェックのポイント】

- 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 ⇒ ビスのゆるみは締め直しましょう
- ハズレ止めなどは取れていないか ⇒ ハズレ止めを取り付けましょう
- レールにゴミや埃は詰まっていないか ⇒ 清掃をしましょう
- 腐食や錆が発生していないか

### ■ エアコン・暖房機（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緒になっています。室外機は、大気中に熱を放出し冷気をつくり、大気中の熱を奪い暖気をつくるための設備です。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が悪くなりますので、こまめに清掃してください。

FF式石油暖房機は、屋内で灯油を燃焼し、室内を暖房します。灯油が燃焼する際に発生する燃焼ガスは通常給排気筒を経由し、屋外に排気されます。FF式石油暖房機は「消費生活製品安全法」により、点検が義務づけられた「長期使用製品安全点検制度」の対象機器です。長期使用した機器は（目安8年）メーカーの点検を受けましょう。



エアコン室外機フィンの破損



空調室外機配管カバーに隙間があります



屋外機の配管が潰れています



FF暖房機の排気口

## 【チェックのポイント】

- 室内機のフィルターは汚れていないか ⇒ 清掃をしましょう
- 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ないか ⇒ 荷物を撤去しましょう
- 室外機からの異音はないか

## ■ 換気扇

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。



換気扇フードの網が目詰まりしています



吹き出し口 器具の曲がり

## 【チェックのポイント】

- 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



## ■ トイレ

トイレは基本的に大便器、小便器、手洗い流し及び換気扇など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、排水口に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。



小便器



洋式大便器



多目的トイレ



多目的トイレの呼出ボタン  
正常に作動するか確認しましょう

## 【チェックのポイント】

- 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
  - ⇒ 水を差しましょう
- 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
- タイルの割れ、剥がれはないか
- 排水管から臭気は上がっていないか
  - ⇒ 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
- 換気扇に埃が付着していないか
  - ⇒ 清掃をしましょう
- 非常用の呼出ボタンは正常に作動するか

## ■ 流し台周辺

### 【チェックのポイント】

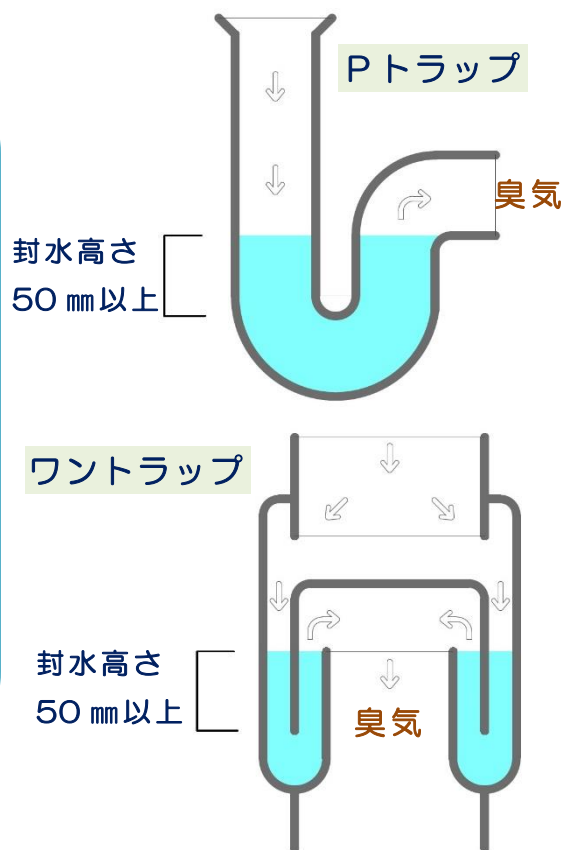
- 排水口にトラップはあるか、水切れしていないか
- 流し台からの水漏れはないか

### 排水口トラップの役割

衛生器具や流し台、床排水などの排水口には必ずトラップが設けられています。

トラップは管などの水の通路の一部に水をため、通路がふさがり、臭いや害虫などの侵入を防止するものです。この中にたまっている水のことを封水といいます。

便所や機械室の床排水に長い間水を流さないと、トラップの封水が蒸発してトラップの機能がなくなり、臭いがでてくるようになりますので、時々水を流しましょう。



## ■ スイッチ・コンセント

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カ所で「入・切」できるタイプと、2カ所以上で「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られています。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け、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。



パイロットスイッチ

2カ所以上で「入・切」することが可能です



アース付きコンセント

万一漏電したとき、アースが電気を逃がし、感電事故を防ぎます

### 【チェックのポイント】

- 器具・プレートに著しい変形、損傷、グラツキはないか
- 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
- コンセントがタコ足配線になっていないか
- 接地アースの必要な機器が、接地のないコンセントで使用していないか
- 電気室が倉庫に替わっていないか
- 停電した場合の連絡先を知っているか
- 漏電警報器が鳴った場合は、専門業者の点検を受けているか



#### タコ足配線になっていませんか

異常加熱している場合は、すぐに必要のないコンセントを抜いてください。

#### コンセントに埃がたまっていますか

コンセントとプラグの隙間にたまった埃が、空気中の湿気を吸収し、漏電ショートして、発火にいたる現象をトラッキング現象といいます。

## ■ 照明器具

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場合がありますので、適宜清掃をしてください。



天井照明



屋外照明 錆や汚れの状況を確認

### 【チェックのポイント】

- 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

☆2灯用蛍光灯の1灯を外し、1灯のみを長時間点灯させると安定器が過熱し、危険なので避けましょう。

☆耐用年数（一般的には10年）を超えた照明器具及び安定器を使用すると、ランプの不点灯、ちらつき、安定器のうねり、過熱、焼損などの現象が発生するので交換が必要です。

☆インバーター型の照明器具は、他のものに比べ約8割の消費電力になります。また、最近普及してきたLED照明は消費電力が約半分になるものもあるので、器具の交換時期がきているもので、一日の点灯時間の長いものはLEDにすると省エネにつながります。

☆ポリ塩化ビフェニル（PCB）を保管している場合は、処分期限が以下のとおり定められているため、予算を確保しましょう。

- 高濃度PCB ⇒ コンデンサ・トランス：令和4年3月31日まで
- 安定器及び汚染物など ⇒ ：令和5年3月31日まで
- 低濃度PCB ⇒ ：令和9年3月31日まで

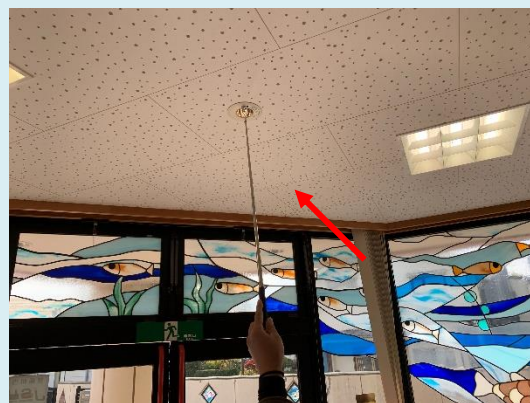
## ■ 非常用照明

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。建物の大きさや用途によって形もいろいろありますが、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。



非常用照明の点検

縁の紐を引いて点灯しないものは、バッテリーの交換が必要です



非常用照明の点検

棒の先にフックを付けて、縁の紐を引いて点灯の有無を点検しています

### 【チェックのポイント】

- 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)
- 非常照明の電球を間引きしていないか

☆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。

非常用照明は、建築基準法の定期点検の対象設備ですが、当該定期点検対象外の建物については、自主点検をおこなってください。



防災設備とは、建築基準法・消防法に基づきその目的とする「人命の安全」「財産の保護」「公共の福祉」を図るための諸設備で、下記のような種類があります。

- ・ 火災を発見し通報する設備（警報設備）
  - 自動火災報知設備・非常放送設備・非常電話設備
- ・ 火災を消す設備（消火設備）
  - 消火器・屋内消火栓設備・スプリンクラー設備・不燃性ガス消火設備
- ・ 避難を補助する設備（避難設備）
  - 非常照明設備・避難口誘導灯設備・通路誘導灯設備・排煙設備・避難通路・避難階段・特別避難階段・避難器具
- ・ 火災の拡大阻止（防火区画）
  - 防火区画（竪穴区画、面積区画）・防火シャッター・防火ダンパー・防火戸
- ・ 避雷設備

消防法により設置される設備は、法定点検及び消防署への点検結果報告が義務付けられているため、毎年2回点検資格者による点検が実施されています。

消防設備から外れる非常照明・防火戸・防火シャッター・防火ダンパー等は建築基準法に基づく定期点検での点検項目ですが、当該定期点検対象外の建物については、点検されていない場合があります。



非常警報設備  
(点検記録を確認)



自動火災報知設備 感知器



自動火災報知設備 受信機



屋内消火栓設備 ホース箱



消火器



点検記録を確認



避難口誘導灯  
避難口の位置を示す誘導灯



通路誘導灯  
避難口の方向を示す誘導灯



天井面スプリンクラーヘッド



ガス漏れ警報器



排煙装置ボックスを開けて  
作動を確認してみましょう



排煙窓の開閉作動の確認  
をしましょう



防火区画の常時閉鎖扉のドアク  
ローザーが無くなっています



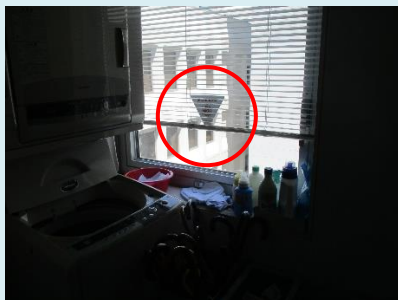
防火戸の前に物を置かない  
ようにします



防火区画の常時閉鎖扉  
くさびによる閉鎖障害



非常用進入口の赤色灯が  
点灯していません



代替進入口の前に障害物は  
ありませんか



避難通路に物が置かれています



避雷針



避雷針のベース



避雷針の棟上導体

### 【チェックのポイント】

- 防火戸・防火シャッターの閉鎖の妨げとなる物を置いていないか
- 防火戸をくさび等で固定して閉鎖を妨げていないか
- 排煙窓や排煙口の近くに開放を妨げる物を置いていないか
- 排煙窓のオペレーターは隠れていないか
- 誘導灯は常時点灯しているか
- 誘導灯が背の高い什器等で隠れていないか
- 感知器やスプリンクラーの近くに物を置いていないか
- 非常用進入口や屋内消火栓の前に物を置いていないか

このマニュアルは、管理者の皆さんの目視点検を想定しています。  
動作等の状態は、建築基準法や消防法に基づく専門家による点検の結果を確認し、動作不良等の指摘があった場合は早急に改善してください。





## エレベーター・エスカレーター

エレベーター、エスカレーターは日ごろから使用状況を注意し、安全運転と無事故に心掛けてください。



エレベーター



エスカレーター

## 【チェックのポイント】

- 乗り場の溝にゴミが落ちていたりしませんか
- 子どもの遊び場になっていませんか
- 非常時の扉開閉キーは保管されていますか
- 連絡用インターホン設置の部屋には常駐する人がいますか
- 保守・点検契約は行われていますか



## IV 維持管理のための用語

### あ行

- RC造：鉄筋コンクリート造、圧縮力に強いコンクリートを引張力に優れている鉄筋で補強している構造のこと。
- 赤水：赤茶色の水道水、給水管の腐食によるサビや水道水に含まれている微生物、細菌の死骸などが原因とされる。
- アスファルトシングル：ガラス繊維基材にアスファルトを浸透させ、彩色砂を圧着して裁断した屋根材。
- アスファルト防水：溶かしたアスファルトでルーフィングシートを張り重ねて防水層とする工法。
- アスベスト（石綿）：石材などの天然鉱物を加工したもので、安価で防火性があり建築資材や学校の理科実験器具など様々な場所で使用されてきた。アスベスト繊維は非常に細く、また体内で分解されにくいいため、吸い込むと健康への悪影響があり、現在では使用が禁止されている。以前に建設された建物に使用されている場合、封じ込め工事や撤去工事が行われている。
- イニシャルコスト：建物を建設するために必要な工事費の総計。建物竣工後の維持管理費用や設備設置後の運転・修繕費用（ランニングコスト）などは含まれない。
- 違反建築物：建築基準法や条例などの規定に違反し、建築または改造などがされた建築物。
- インターロッキング舗装：インターロッキングブロックというコンクリートブロックを使った舗装で、雨水が地面にしみ込みやすく、敷地内においても歩道や広場などでよく用いられる。ただし、目地から雑草が生えやすく、沈みやすいためメンテナンスが必要となる。
- インバーター：直流電力を交流電力に変換する装置、省エネ性能を向上させるため、最近では空調設備やポンプなどの能力を調整したり、蛍光灯照明器具のチラツキを抑制して明るさを増大したりするために用いられている。
- 隠ぺい：設備機器や配線、配管などを仕上材（天井・壁・床など）の内部に収納すること。
- ウォーターハンマー：空調や給排水設備の配管など、水が充満して流れている管路を急に閉鎖すると水圧が急上昇し、生じた圧力波が急激に管内を往復する現象、配管からゴーンという音が発する。
- H f 蛍光灯：高周波点灯方式（インバータ式）の蛍光灯、従来のグローランプや安定器が不要で、以前の方式と同じ電力では高照度となるため省エネに用いられる。
- エキスパンションジョイント（EXP. J）：建物相互を緊結せずに接続する方法、熱膨張や収縮、地震などによる振動に対して、建物相互が衝突することのないようにするために用いる接続部分。
- SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリートの柱、梁の中に鉄骨が入っている。
- エフロレッセンス：コンクリート、タイル、石張り面などで、モルタルなどのカルシウム分が溶け出し、空気中の炭酸ガスなどとの反応で、白い汚れが表面に付着する現象、白華ともいわれる。
- LED照明：発光ダイオード（LED）を使用した照明器具のこと。蛍光灯以上に低消費電力で長寿命といった特徴があり、省エネに使用される。近年は低価格化の進行により普及が進んでいる。
- エレベーターシャフト：エレベーターが上下移動するための竪穴空間。
- オーバーフロー管：「溢水管（いつすいかん）」、「あふれ管」ともいう。予定した水面より水かさが上がって水が溢れるのを防ぐために水を流すパイプ。水槽などに取り付ける。

- 押えコンクリート：屋根や床面の防水層の保護のために打つコンクリート、軽量コンクリートを使っていることが多い。
- 屋内消火栓設備：屋内消火栓設備は、消防隊到着までの火災の初期消火を目的としたもので、人が操作して使用する設備で1号消火栓、易操作性1号消火栓、および2号消火栓の種類がある。

## か行

- カーテンウォール：建物を支える役割のない壁の総称。帳壁ともいう。重さの支持は骨組みにゆだね、ブロック、金属、ガラスなどの壁体をカーテンのように骨組みに取付ける方式。
- 外気冷房：中間季（春、秋）や冬季においても冷房が必要とされる室内において、外気の温度が室内温度よりも低い場合は、外気を多く取り入れて冷房に利用することで空調機の動力を削減する。
- 笠木（かさぎ）：手摺・パラペット・腰壁の上部に取り付ける仕上げ材の事を指す。材質は問わず、屋上やベランダの腰壁の部分に取り付けられるが、主に金属製（アルミやステンレス）が用いられ、コンクリートやプラスチックなども存在し、故障すると漏水に至ることもある。
- 瑕疵（かし）：瑕疵とは、きず、欠点のあることであり、本来あるべき性能・機能・品質などが欠けていることをいう。
- 型板ガラス：視線を遮るために、溶けたガラスの片面に型で模様をつけたガラス。光を通しながら視線を遮るため、トイレ等に使用される。
- 壁式構造：柱や梁を使わないで、壁で力を支える構造のこと。板状の壁や床だけで構成され、柱や梁が室内に出ないため、室内を広く使える。
- ガラリ：ブラインド状の羽根板を平行に取り付けたもの。換気や目隠しなどのために壁面や扉に取り付けられる。
- 感知器：火災により生じる熱、煙、炎を利用して自動的に火災の発生を感知し、建物の天井等に設置され、自動火災報知設備の受信機の火災信号を発信するもの。熱感知器・煙感知器・炎感知器がある。
- 基礎：地盤に建物の重さを伝えるための支持構造。独立基礎、布基礎、べた基礎などがあり、建物が重い場合や地盤が軟弱な場合は杭基礎が用いられることが多い。
- 既存不適格建築物：現在既にある建築物や建設中の建築物が、建築基準法等の改正により同法に適合しなくなったもの。今後、増改築などの際に法には現行法規定が適用される。
- 逆止弁：配管に取り付けて、流体の圧力によって弁が逆流を防止する形で作動する構造にした逆流防止弁。チャッキと言われることもある。
- 空調機：空気調和機（くうきちょうわき）略して空調機（くうちょうき）は、ケースの中に送風機（ファン）・熱交換器（コイル）・加湿器・エアフィルタなどを納めたものである。空気調和の目的に供される。
- 躯体（くたい）：床や壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。内装材や設備は含まない。
- クラック：クラックとは、建物の外壁や内壁、基礎などにできる亀裂やひび割れ。コンクリートの乾燥による収縮や振動などによって発生する。漏水の原因になることもある。
- グリーストラップ：厨房からの油脂（グリース）を含んだ排水を、そのまま流さず一時せき止め（トラップ）溜めておく装置。いくつかのブロックに分かれ、徐々に油脂分を分離するため、定期的な清掃が必要。
- クレセント：アルミサッシの窓などの室内側に取り付けられる締め金具のこと。

- グレーチング**：グレーチングとは、鋼材を格子状に組んだ溝蓋。素材は鉄（亜鉛メッキ）、ステンレス、アルミニウム、FRP製などがある。
- 珪酸カルシウム板（ケイカル板）**：ケイ酸カルシウムと繊維系物質を配合した板のこと。特徴としては、耐火性・断熱効果・強度に優れているため、耐火材や湿気のある部屋で仕上材・下地材として使用される。
- 契約電力**：電力会社との契約上使用できる最大電力〔KW〕のこと。
- 結露**：暖かい水蒸気を含んだ空気が壁やガラスなどに触れて冷やされ、「飽和水蒸気量」を超えると余分な水蒸気が水に変わり水滴となって付着した状態で、汚れやカビの原因となる。
- 建築確認**：建築基準法に基づき、建物を新築・増築するとき、建築主は必要な図面などを添えて自治体（または民間検査機関）に点検を申請し、安全基準に適合の確認を取ること。着工前に「確認申請」を行い、完成後「完了検査」に合格し建物の使用が出来る。なお、建築主が自治体など公共機関の場合は建築確認ではなく「計画通知」となる。
- 建築面積**：建築物の外壁、柱の中心線で囲まれた部分の面積のこと。
- 建ぺい率**：敷地面積に対する建築面積の割合のこと。都市計画によって地域の上限が定められている。
- 工作物**：土地に接着して製作された地上・地下の築造物。塀、門、フェンス、擁壁などをいう。建築物本体も広義の工作物であるが、建築物として区別していることが多い。
- 鋼製建具**：機械室の搬入出入口や階段室の防火扉など、一定の強度を必要とする扉に使用される。SD（Steel Door）とも呼ばれる。
- 高置水槽**：高置水槽は、必要とされる水圧を得るため、給水の箇所よりも高い位置の水槽にポンプで揚水し、重力で給水するものである。断水・停電時でも、タンクに貯留された水の利用が可能。一般的に屋上に設けられ、さらに架台に設置したものを高架水槽という。
- 腰壁**：壁の下半分の腰の高さに相当する90cm程度の高さの壁の部分の事。壁は、床面から腰の高さ程度までの間に傷・汚れが生じやすいため、それらに対応する壁の仕上げとして板などが張られる場合がある。
- 骨材（こつざい）**：コンクリートやモルタルに混入される砂や砂利のこと。
- 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閉めても水が止まらなくなります。

## さ行

- サーモスタット**：室温を快適にするため、室内の温度を一定に保つようにする装置。
- 雑排水**：大小便器及びこれに類似する用途を持つ器具を除く洗面器、流し、浴槽から排水するもの。
- シート防水**：塩ビや合成ゴムなどを原料にしたシートを接着剤で接着して防水層とする工法。
- シーリング材**：水密・気密を目的として目地や隙間（すきま）などに充填（じゅうてん）する、合成樹脂、または合成ゴム製のペースト状（のり状）の材料で、コーキング材ともいわれる。外装材のジョイント部やサッシ廻り・ガラスのはめ込み部などに用いられる。
- 自家発電設備**：エンジンにより発電する設備で停電時に使用する非常用発電機と停電時以外にも使用する常用発電機がある。
- 仕切弁**：水の流れを変えるための設備。全開のときは水の流れを邪魔せず、全閉の時は水を垂直に仕切って止めることができる。
- 自然換気**：給気口と排気口の気圧差で、自然に室内の空気を入れ換える方式。

- 自動火災報知設備：自動火災報知設備とは、感知器が熱や煙を感知し、受信機に火災信号などを送り知らせ、受信機は警報を発し、建物内にいる人に火災の発生を知らせる設備。
- 弱電設備：弱電は主に電氣的な信号を伝えたり、あるいはその電気信号で何らかの機器を制御すること、館内放送設備・電信電話設備・火災報知機関連・照明、空調制御・機械警備など。
- 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」
- 受水槽：受水槽とは、ビル・マンション・学校・病院などや一時に多量の水を使用する建物などで、水道本管を通して送られてきた水をいったん貯めておく容器のこと。10mを超える受水槽を備えた給水設備は簡易専用水道として、水道法で1年以内ごとに1回、水槽の清掃や厚生労働大臣の指定する検査機関等による定期検査などを行うことが義務づけられる。
- 受変電設備：ビルなどで、高圧で引き込んだ電気を、使い易い低圧（100ボルトや200ボルト）の電気に変圧するための、変圧器を中心とした設備。
- 伸縮継手：配管と配管を結合する継手で温度変化や振動によって生じる管のずれを吸収するもの。
- 伸縮目地：温度差による膨張・収縮、地震による振動を吸収するために建物の中でコンクリートを一定区画ごとに区切り、その境界線に伸縮しやすい素材で繋いだ目地のこと。
- 浄化槽：トイレの汚水や台所からの排水を下水道へ直接放流できない地区において、汚水などを微生物の活動を利用して下水道へ放流できる状態まで浄化する設備。
- スラット：シャッターカーテンを構成する広い部材面のこと。
- スレート：粘板岩を薄く加工した板のことで、屋根の仕上げ材や外装材などに使用する。粘板岩を素材とする天然のスレートに対して、人工的なもので石綿とセメントを素材とした石綿スレートがある。現在は健康問題のため、石綿を使用しない無石綿スレートが主流となっている。
- 全熱交換器：ビル、住宅等の空調換気に使用され、換気によって失われる空調エネルギーの全熱（顕熱＝温度と潜熱＝湿度）を交換回収する省エネルギー装置。

## た行

- 耐火被覆：鉄は火災の高温に耐えられないため、鉄骨造の骨組を火災の熱から守るために、耐火・断熱性の高い材料で鉄骨を被覆すること。耐火性板材で囲う方法、耐火性素材を鉄骨に吹付けまたは貼り付けさせる方法がある。
- 建具：建築物の開口部に設けられる開閉機能を持つ仕切り。おもに壁（外周壁や間仕切壁）の開口部に取り付けられて扉や窓として用いられることが多い。用途は、出入口、通風口、採光、遮音、防犯など多岐にわたり、それぞれさまざまなタイプの建具が用いられている。
- 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金属製はしごのこと。
- 垂れ壁：天井から下方に突出して設けられた壁。
- 断熱材：屋外の熱が屋内に伝わらないようにするための建材で、保温・遮熱のために用いる材料。熱を伝えにくいガラス繊維・フェルト・発泡プラスチックなどを用いる。
- 中水：生活排水などを処理して循環利用するものを指す。雑用水とも呼ばれる。その用途は具体的には水洗トイレの用水など、人体と直接接しない目的や場所で用いられる。
- 中性化：本来コンクリートは強いアルカリ性のため、内部の鉄筋の錆び（酸化）を防いでいるが、空気中の二酸化炭素との反応などにより中性に偏ることで鉄筋に錆が発生する。
- 丁番：建具の開閉の軸となる金物で、丁番・ヒンジとも呼ばれる。

- チョーキング**：白亜化（はくあか）とも言い、主に塗装表面が露出している際に紫外線・熱・水分・風等により塗装面の表層樹脂が劣化し、塗料の色成分の顔料がチョーク（白墨）のような粉状になって顕われる現象や状態をいう。
- 通気管**：排水管内の流れを円滑にし、管内気圧の変化に応じて空気を補給したり排除したりする通気のために設置される管。
- 天井高**：床の仕上面から、天井の仕上面までの高さ。
- 天井廻り縁**：天井と壁の接する部分に設ける見切り。
- ドアクローザー**：開いたドアを自動的に静かに閉じるための装置。ドアの上部に取り付ける。ドアチェックともいう。
- 戸当たり**：扉を開けたとき、扉が行き過ぎないようにするための部材。巾木や床に設置するものと扉に設置するものがある。
- トプライト**：採光や通風のため、屋根に設置される窓（天窗）。漏水に注意する必要がある。
- 塗膜防水**：液体状の樹脂を塗りつけて、被膜が化学反応で硬化することにより、防水層とする工法。
- ドライエリア**：地下室を持つ建築物の外壁を囲むように掘り下げられた空間のこと。採光・防湿・通風の確保・閉塞感などの解消・避難経路の確保などのために設けられる。
- トラス**：複数の三角形による骨組み構造で、接合部はボルトやピンなどで結合される。部材が細くて済むため、体育館などの屋根において多く採用されている。
- トラップ**：排水経路の一部を水で塞ぐことにより、配水管内の臭気や害虫等の排水管から屋内への侵入を防止するもの。
- ドレン**：エアコンなどの空気配管などに設置する水抜きのこと。また、陸屋根などに付けられる、雨水を流す為の穴に取付けられるもののこと。

## な行

- 延べ面積**：建物の各階の床面積を合計した面積。
- ノンスリップ**：階段の先端部分（段鼻）に付ける滑り止め用の金物やゴム・タイル等。

## は行

- 排煙口・排煙窓**：煙を室外に排出するために設けられる開口。天井などに設置され排煙ファンが作動するものと、壁上部に設けられ開放により自然に煙を排出するものがある。
- 排煙設備**：建物内で火災が発生した場合に生じる煙を有効に排除させるための設備。
- パイプシャフト（PS）**：設備の配管の通る竪穴。パイプスペースと呼ばれる場合もある。
- ハト小屋**：配管類が屋根を貫通するとき、防水層を保護するために屋上に設ける小さな箱。
- パラペット**：屋上の外周端部の低い立上り壁のこと。防水層の端末部分等が収まる。
- 幅木**：床と壁の接する部分に設ける見切り。
- ハンドホール**：地中電気配管でケーブル挿入、撤去を行うための中継用として使用される地中箱。
- ヒートポンプ**：空調機のシステムで、冷媒ガス等を使用することにより、室外の熱を室内へ（暖房）、切替えにより逆に室内の熱を室外へ（冷房）、を行う事ができる。
- 非常警報設備**：自動火災報知設備の作動に連動、または放送設備の操作部を人が操作することで、建物内に設置されたスピーカーやベルを通じて災害の発生等を人々に知らせる設備。
- 非常用照明**：建築基準法に定められた避難誘導用の電灯で、蓄電池によって停電時に作動する。消防用設備点検の点検対象でないため、別途点検が必要な場合がある。

- ファンコイルユニット：ボイラーや冷温水発生器から送られる冷温水を利用し、送風機と熱交換器などを備えた小型の空調機。
- 封水（ふうすい）：配管の途中のトラップにたまった水で、これにより臭気や害虫などを遮断する。
- フラッシュバルブ：大便器や小便器の洗浄用弁のことで、バルブ操作後、一定量水が流れて自動的に止まる機能を持つバルブである。レバー式とボタン式があり便器などに使用される。
- フリーアクセスフロア：コンクリートの床の上にパネル等を設置し、床下に配線・配管などを通すスペースを設けたもの。OAフロアともいう。
- プレキャストコンクリート：あらかじめ工場などで製作した鉄筋コンクリート部材、PC。
- 分電盤：受変電設備から供給される電気を、各部屋や系統毎に遮断器（ブレーカー）で、各照明器具やコンセントに分配するために設置される盤。
- ペントハウス（塔屋）：建築基準法において塔屋は、建築面積の1/8以下の床面積である最上階の部分をいい、機械室、階段室等に利用される。ペントハウス（塔屋）となると、法律的に階数や建築物の高さに含まれなくなる。
- 防煙区画：火災時に煙の拡大を防ぐための区画。防火戸や垂れ壁などで区画する。
- 防煙垂れ壁：煙の流れを遮断するための天井から垂れ下がっている壁。可動式のものもある。
- 防火区画：建築基準法に定められた区画で、火災時に火災が急激に燃え広がることを防ぐためのもの。
- 防火ダンパー：火災が拡大しないために、ダクト（風道）が防火区画を貫通するところに取り付けられ、火災による煙の発生、ダクト内の温度上昇した場合に自動的に閉鎖するダンパー。
- 防火戸：火災の拡大を防ぐための目的で設置される戸や窓。防火シャッターも防火戸の一種。
- 防災設備：建物およびその居住者や利用者を安全に災害から守るために設ける設備の総称で、一般には火災を対象として設ける防火設備を指す。
- 防水層：水の侵入を防ぐための水を通さない面。アスファルト防水、シート防水、塗膜防水、露出防水などがある。
- ボールタップ：先端に付いている浮き球により弁の開閉を行う装置。設定されている水面に来ると水が止まるため、トイレや水槽などに用いられる。

## ま行

- 間仕切り：部屋と部屋との間を仕切ること。また、仕切るのに用いるもの。壁・襖（ふすま）・カーテン・棚など。
- 水切り：雨水などが窓枠等を伝わって壁面に汚れを作らないように、また室内への水の浸入を防止するために設ける金物等、また庇などの裏面より下げて仕上げた部分や細い溝など。
- 木毛セメント板：ひも状に削った木毛とセメントを混ぜて加圧成形した板。断熱性・吸音性があり、壁・天井の下地材や化粧材として使用される。
- モニタランプ：非常灯や誘導灯の動作状況知らせるもの。緑色のモニタランプが点灯している器具は正常。赤色のモニタランプが点灯・点滅または緑色モニタランプが点滅している場合には異常となり修繕や点検が必要となる。
- モルタル：砂、水などをセメントで練り合わせたもの。セメントを水で溶いて混ぜただけのものをセメントペースト、これに細骨材の砂を練混ぜたものをモルタルと呼び、仕上げやタイルなどの接着に使用される。

## や行

- 誘導灯：誘導灯とは、避難口と呼ばれる屋外に避難するための扉や、避難口に通じる通路に設置する箱型の照明器具。非常時には誘導灯をたどることで、安全な屋外に避難することが可能。
- 容積率：敷地面積に対する建物の延べ面積の割合。都市計画によって建設地の容積率の許容値が定められるが、緩和の規定も多く存在する。

## ら行

- ラーメン構造：柱と梁で骨組みを造り、その接合部をしっかりとつないだ構造。大開口部を持つ建物で利用される。
- ライフサイクルコスト（LCC）：建物では計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額を「ライフサイクルコスト」という。
- ライフサイクルCO<sub>2</sub>：建物の建設から運用、解体までのライフサイクルを通して排出する二酸化炭素量を合計した数値。
- ランニングコスト（RC）：建物を維持するために必要となるコストのことを言う。これは建物や設備ができあがり、稼働されるようになってから廃止をされるようになるまでの期間にかかるコストのこと。
- リシン吹付：外壁仕上げの一つ。モルタルなどの湿式工法の外壁下地材に用いられる。モルタル刷毛引の上に合成樹脂系やセメント系の砂壁状の吹付材を吹き付けて仕上げる。
- ルーフトレイン：ベランダや陸屋根などから雨水を排水するために作られる排水口に取りつけられる金物の事。役割は、雨水が排水口と排水管（雨樋）の接合部から漏水しないように防水性能を高める役割と、枯葉などが排水口に侵入することを防ぐことで水のつまりを防ぐ役割がある。
- 冷却塔（クーリングタワー）：空調機や冷凍機などで冷房を行うのに必要な冷却水を、水の蒸発を利用して温水を冷却する装置。
- 漏電（ろうでん）：電気が漏れ流れること。電気機械、器具や電線の絶縁の低下、または損傷によって起り、火災や感電事故などの原因となる。
- 漏電遮断器（ろうでんしゃだんき）：漏電遮断器は、配線や電気機器に絶縁の低下（または破壊）が生じて漏電した場合、速やかに電気をとめて災害の発生を防いでくれる安全装置。
- 陸屋根（ろくやね、りくやね）：建築では水平のことを「陸」といい、水平の屋根のことを「陸屋根」という。ただし正確には水溜りが出来ないよう1/100（1mlに対し1cm）程度の勾配がある。鉄筋コンクリート造建物の屋根に多く用いられる。
- 露出防水：防水層を保護する押えコンクリートなどが無く、防水層が直接露出している防水工法。露出アスファルト防水・シート防水・塗膜防水等がある。非歩行の場合に用いられる。



## V 法定点検一覧

### 法定点検一覧

点検等の対象	法規	具体的施設、設備	点検等の頻度	備考
建築基準法第12条の定期点検	建築基準法	①床面積200㎡を超える特殊建築物（学校、体育館、病院、保育園、集会場など） ②特殊建築物のうち階数が3以上で、床面積100㎡を超え200㎡以下のもの ③階数が5階以上かつ延べ床面積1,000㎡を超える事務所等	定期点検：3年に1回（検査済証の交付以後、最初の点検は6年以内）	一級・二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者による点検
		上記建築物の昇降機以外の建築設備（換気設備、機械排煙設備、非常用の照明装置（バッテリー内蔵型を除く））	定期点検：1年に1回（検査済証の交付以後、最初の点検は2年以内）	
		上記建築物の防火設備（防火扉（常時閉鎖型を除く）、防火シャッター、耐火クロススクリーン）	定期点検：1年に1回（検査済証の交付以後、最初の点検は2年以内）	
		昇降機（エレベーター、エスカレーター等）	定期点検：1年に1回（検査済証の交付以後、最初の点検は2年以内） 保守点検：1カ月に1回	
消防用設備	消防法	消火設備、警報設備、避難設備、非常電源等	外観・機能点検：6カ月に1回 総合点検：1年に1回	消防設備士、消防設備点検資格者が実施
危険物貯蔵施設	消防法	一般取扱所（指定数量の倍数10以上、地下タンクがある場合は全て）	定期点検：1年に1回	危険物取扱者または危険物施設保安員の資格が必要

空調・給湯用ボイラーや圧力容器	労働安全衛生法 ボイラー及び圧力容器安全規則	ボイラー 第一種圧力容器	性能検査：1年に1回 定期自主検査：1カ月に1回	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能検査の整備業務はボイラー整備士の資格が必要</li> <li>性能検査は労働基準監督署長又は検査代行機関が実施</li> </ul>
		小型ボイラー 第二種圧力容器	定期自主検査：1年に1回	
受電設備	電気事業法	自家用電気工作物 高圧受配電設備 低圧負荷設備 自家発電設備 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気主任技術者選任</li> <li>保安規定に基づく</li> </ul> 巡視点検：1カ月に1回 定期点検：1年に1回	自家用電気工作物を設置する施設は、電気主任技術者の選任が必要
飲料用の受水槽	水道法	簡易専用水道 (有効貯水量10m <sup>3</sup> 超)	水槽清掃：1年に1回 (水槽容量によらない)	厚生労働大臣の登録を受けた検査機関等
		準簡易専用水道 (有効貯水槽10m <sup>3</sup> 以下)	衛生管理の検査：1年に1回 (有効容量10m <sup>3</sup> 以下の受水槽は対象外)	
大気環境	大気汚染防止法	ばい煙発生施設： <ul style="list-style-type: none"> <li>伝熱面積10m<sup>2</sup>以上及びバーナー燃焼能力が重油換算で50L/h以上のボイラー</li> <li>火格子面積2m<sup>2</sup>又は焼却能力200kg/h以上の焼却炉</li> </ul>	ばい煙量又はばい煙濃度測定 <ul style="list-style-type: none"> <li>2カ月を超えない作業期間ごとに1回以上(排出ガス量が40,000m<sup>3</sup>/h以上)</li> <li>1年に2回以上(排出ガス量が40,000m<sup>3</sup>/h未満)</li> </ul>	
室内環境	建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル衛生管理法)	特定建築物(3,000m <sup>2</sup> 以上の事務所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空気環境測定：2カ月に1回 浮遊粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素の含有率、湿度、相対湿度、気流</li> <li>空気調和設備の汚れ点検：1カ月に1回 冷却塔及び冷却水、加湿装置、排水受け</li> <li>冷却塔、冷却水の水管、加湿装置の清掃：1年に1回</li> <li>貯水槽の清掃：1年に1回</li> </ul>	水質検査は省令により検査項目と時期が規定

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 水質検査：1年に1回 6カ月に1回</li> <li>• 遊離残留塩素の検査 ：7日に1回</li> <li>• 排水設備清掃 ：6カ月に1回</li> <li>• 大掃除：6カ月に1回</li> <li>• ねずみ、昆虫等の駆除 (害虫駆除)：6カ月に1回</li> </ul>	
浄化槽	浄化槽法	外観・水質・書類検査 BOD検査	法定検査：1年に1回 保守点検：浄化槽の種類による	法定検査：長野県 浄化槽協会による検査

### 点検業務に必要な取扱資格等

資格名称	規定法規	対象業務	備考
電気主任技術者	電気事業法	自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督	自家用電気工作物の設置者は電気主任技術者を選任し、自主保安体制の確立が必要
ボイラー技士またはボイラー取扱技能講習終了者	労働安全衛生法 ボイラー構造規格 圧力容器構造規格	ボイラーの取扱、第1種圧力容器の取扱	
危険物取扱者	消防法	火災予防の見地から見た危険物の取扱	劇物、毒物は除外
冷凍機械責任者	高圧ガス取締法 冷凍保安規則	冷凍機の取扱	冷凍機の種類や能力によっては資格が必要
浄化槽管理士	浄化槽法	浄化槽の保安点検及び清掃に関する技術上の業務	し尿浄化槽の処理対象人員により、場合によって、技術管理者の設置が必要
建築物環境衛生管理技術者	ビル管理法	維持管理が環境衛生上適正に行われることの監督	その維持管理が環境衛生上適切に行われるよう、場合によって、資格者が必要

=====

## 建物維持管理マニュアル

～ 施設管理者による点検と清掃で安全・快適な公共施設を ～

令和3年5月策定 松本市総務部公共施設マネジメント課  
令和5年7月改定

=====