

建物点検のすすめ



公益財団法人 福岡市施設整備公社

改訂にあたって

「建物点検のすすめ」の刊行から既に10年余り経ち内容の見直しも必要となっていたため、この度、内容を一新するとともに、これまでの建築編と設備編を統合して1冊にまとめ改訂しました。

近年、地球温暖化や省エネルギーなど地球環境問題について報道等で取り上げられておりますが、その解決にあたっては、資源やエネルギーの必要以上の消費を抑え、環境への負荷を小さくし、循環型社会への転換を図る必要があると言われており、建設分野におきましても産業廃棄物の処理や縮減など環境への配慮は必然のこととなっております。

このようなことに対し今回、本冊子は、「建物点検」という日頃の一つひとつの積み重ねが、建物を長持ちさせ、このような問題への解決に繋がっていくのではないかという考えのもと、「建物と長くつきあうために」、「機器を安全に長く使用するために」をテーマに掲げ、この冊子改訂に取り組みました。

このテーマに対する最善の方法は何よりも日頃の「建物点検」という認識を新たにし、建物や設備の劣化や不具合の兆候を早期に見つけ、適切に対応することが建物の延命化に繋がると考えます。

この冊子を刊行するにあたって、皆様の建物や設備を見る目が変わり、建物や設備と長くつきあい安全に使用して頂く上での一助になれば幸いです。

公益財団法人 福岡市施設整備公社



建物点検のすすめ

～建物と長くつきあうために～
～機器を安全に長く使用するために～

目次

改訂にあたって	1
点検の視点	3
点検項目	5
建築(屋外)	7
建築(屋内)	9
電気(屋外)	11
電気(屋内)	12
衛生・空調(屋外)	13
衛生・空調(屋内)	14



点検の視点

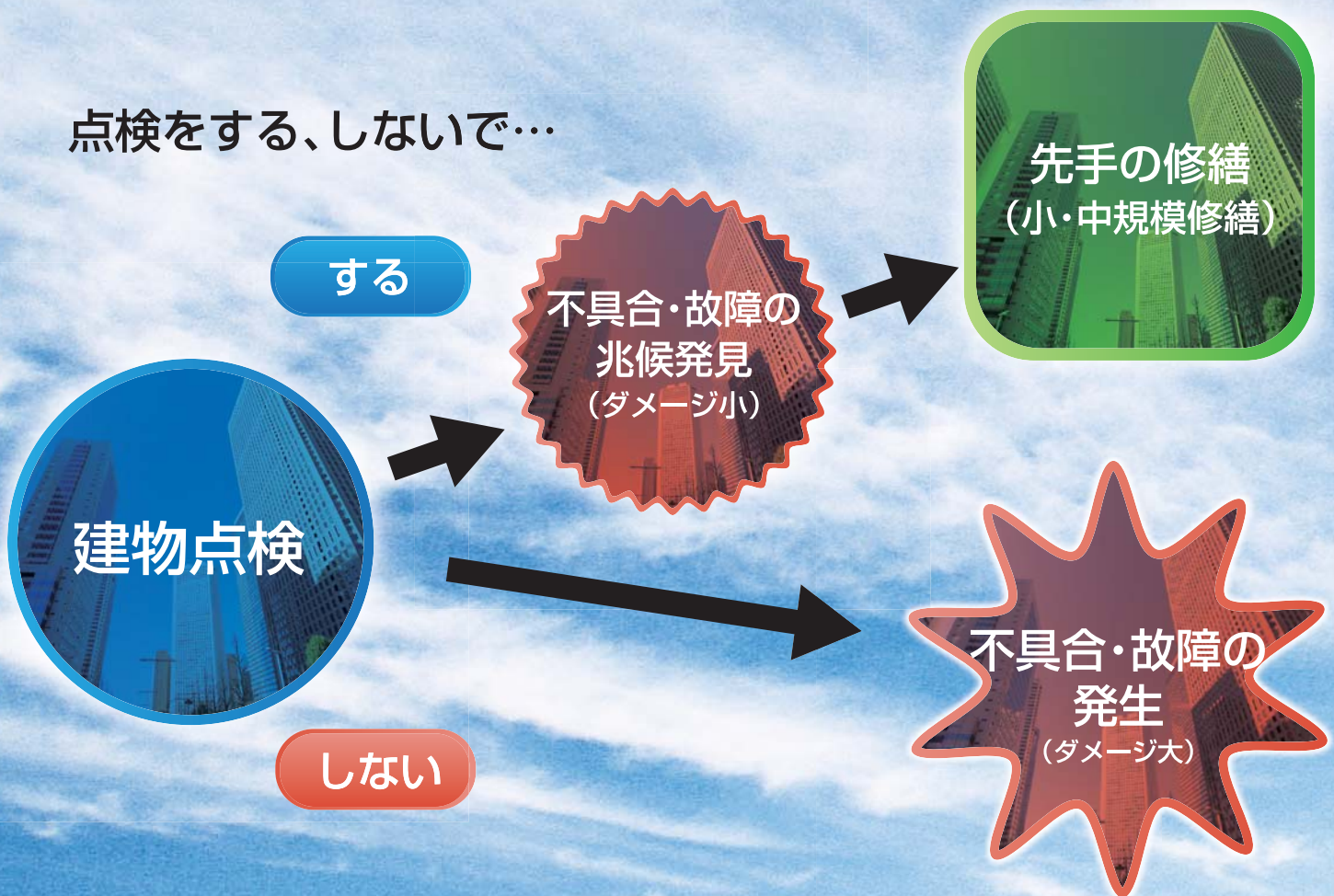
建物は建物本体や設備が年々劣化し、概ね10年を過ぎると経年劣化が仕上げや設備に現れてきます。さらに20年、30年経つと施設の安全性や機能等の低下が顕著になり、不具合や故障として現れてきます。通常、何か不具合や故障など問題が発生してから対応することがほとんどですが、日頃の点検でその不具合を早期に見つけ出し対処することで、建物本体や設備の寿命をさらに延ばすことができます。

廃棄物の削減や省エネルギー化などが求められている今日、劣化により大規模な修繕や新たに建物の建て替えに至ることを考えると、早めの処置は建物の寿命を延ばすだけでなく地球環境にも配慮することになり、また修繕にかかる費用も少なくて済みます。

建物を常に良い状態に保ち、建物と長くつき合っていくためには、次のことが特に重要です。

- ①定期的に、また日常的に点検を行う
- ②点検で判った不良箇所を放置せず早期に適切な修繕を行う
- ③修繕箇所の状況を継続的に観察する

点検をする、しないで…




建物の点検や管理は、消防設備の定期点検など専門の技術者に依頼するものもありますが、何よりも日常的に皆様の目で直接建物を見て点検されることをお勧めします。



建物の
延命化



地球環境
保全に貢献



後手の修繕
(大規模修繕
・建替え)



修繕費用
が大

「点検項目」について

この「点検項目」は建物を点検する上での主なチェックポイントをまとめたものです。これだけチェックすれば十分ということではありませんが、どういうところに着目すれば良いかというポイントを上げていますので、建物を点検する際の『チェックリスト』としても御使用頂けます。

また、豪雨や台風、地震等の自然災害の後は建物本体や設備に傷みが生じ、不具合や故障が見つかりやすくなりますので、この時機での建物の点検はとても大切です。

■点検項目(建築)

★：法定点検の対象項目

区分	点検対象	主なチェック項目	点検の目安	随時点検		
建築	屋上	屋上	水溜り、雑草の自生	年2回	地震の後の建物内外の点検 豪雨や台風等の前後の屋外の点検	
		防水層	破れ、ふくれ、隙間	年2回		
		笠木	ひび割れ、シーリングの切れ	年2回		
		ルーフトレン、排水溝	詰まり、錆	年2回		
	外壁	外壁	ひび割れ、ふくれ、剥離、白色垂れ、錆汁	年1回		
		シーリング	切れ、剥離、変色	年1回		
		雨樋(バンド)	水漏れ	年1回		
	金物	屋外鉄骨階段	塗装のはがれ、錆、穴	年1回		
		屋上フェンス、手摺	錆、破れ、ぐらつき	年1回		
		設備架台、ソーラー架台	錆、ぐらつき	年1回		
	外構	ブロック塀、フェンス	ひび割れ、傾き	年1回		
		樹木	塀との接触、枯れ、根、枝	年1回		
		蓋、側溝、暗渠、柵	割れ、ズレ、詰まり、破損	年1回		
		アスファルト舗装	窪み、亀裂	年1回		
	その他	シャッター、建具、窓	腐食、開閉状況、異音	年1回		
		★避難ハッチ	障害物、ラベル(使用方法)	年2回		
	屋内	天井	天井点検口	ガタツキ、下がり		年2回
			天井ボード、クロス	はがれ、破損、シミ		年2回
		壁	壁	ひび割れ、剥がれ、結露		年2回
		床	床	亀裂、浮き、剥離、床鳴り		年2回
階段		ノンスリップ	はずれ、浮き、変形	年2回		
		階段手摺	ぐらつき	年2回		
その他		建具	床擦り、開閉状況	年2回		
		★防火戸、防火シャッター	作動、開閉状況、障害物	年2回		
		家具	傾き、下がり、ガタツキ	年2回		
		ユニットバス	排水状況	随時		

点検対象の中には、法定点検の実施を義務付けられているものがあります。

この「点検項目」ではその詳細について説明していませんが、専門の技術者に確認することが必要です。

■点検項目(電気・衛生・空調)

★:法定点検の対象項目

区分	点検対象	主なチェック項目	点検の目安	随時点検	
電 気	屋 外	電線と樹木	樹木との接触又は近接	年2回	地震の後の 設備機器の点検 豪雨や台風等の 前後の 屋外設備機器の点検
		電気配線管 引き込み配管、ボックス	錆、漏水	年1回	
		外部コンセント 外灯	破損、ぐらつき、変形、異臭、 錆、漏電、球切れ	年2回	
		★キュービクル(受変電) 屋外分電盤、動力盤	施錠、標示、錆、漏水、変形、 ぐらつき、振動、異音、異臭	年4回	
	屋 内	分電盤	破損、標示、施錠	年2回	
		★電気室(受変電)	標示、施錠、不用物仮置	年2回	
		コンセント、プラグ、スイッチ 電気配線	熱、配線状況、固定状況	年4回	
		照明器具	損傷、球切れ、熱、異音、異臭	年4回	
★感知器、誘導灯、非常照明	点灯状況、作動状況、障害物	年2回			
衛 生・空 調	屋 外	★受水槽 ポンプ	水の濁り、異音、振動	年2回	
		屋外配管	水のにじみ、漏水、地盤陥没	年2回	
		空調室外機	異音	年2回 (4・11月)	
	屋 内	衛生器具 給排水管	漏水、水量、濁り、異臭、 排水状況	年4回	
		ガス器具	異臭、ホース、接続部	年4回	
		空調機(屋内)	異音、異臭、漏水	年2回 (4・11月)	
		★消火設備 (スプリンクラーヘッド、屋内消火栓)	点灯状況、作動状況、障害物	年2回	



建築（屋外）



こんなところはありませんか？



これが原因かも？

屋 上

・ルーフトレンや排水溝が詰まっている

・ごみ、土砂の堆積
・水勾配不良
・ルーフトレンキャップの外れ

・雑草が自生している

・雑草の放置
・土砂の推積

・防水層の破れやふくれがある

・防水層の経年劣化や傷

・笠木がひび割れている
・シーリングの切れや剥離、変色がある

・モルタルの浮きや乾燥収縮
・シーリングの経年劣化、鳥害等



ルーフトレンの詰まり



雑草の自生



パラペットのひび割れ

外 壁

・壁にひび割れやふくれがある
・壁に白色物質の垂れがある
・壁に錆汁の垂れがある

・タイル・モルタルの浮きや乾燥収縮
・タイル・モルタル裏への水の浸入
・鉄筋の腐食

・目地や窓周りのシーリングに切れや剥離がある

・シーリングの経年劣化、鳥害等

・雨樋から水漏れしている

・ゴミの詰り
・雨樋の破損、接続部の外れ



外壁のひび割れ



シーリングの切れ



雨樋からの水漏れ

建築（屋外）



こんなところはありませんか？



これが原因かも？

金物

・鉄骨階段の柱や階段が錆びている

・設備架台が錆びている

・屋上手摺や屋上フェンスがぐらついている

・鉄部の腐食

・塗装の劣化や傷

・固定部・取付部の腐食
・ボルトの緩みや抜け



鉄骨階段の錆



屋上手摺のぐらつき



屋上フェンスの錆

外構

・ブロック塀にひび割れがある

・フェンスが傾いている

・マンホールの蓋が割れている

・ブロックの経年劣化、鉄部の腐食

・地盤の不等沈下

・樹木との接触

・重車両乗入、蓋の強度不足
・蓋の経年劣化(腐食)



ブロック塀のひび割れ



フェンスの倒れ



マンホール蓋の割れ

建築（屋内）



こんなところはありませんか？



これが原因かも？

天井

・天井ボードに下がりや傷、破損がある

・取付ビスの緩み、抜け
・外的衝撃

・天井点検口がガタついている
・天井点検口が下がっている

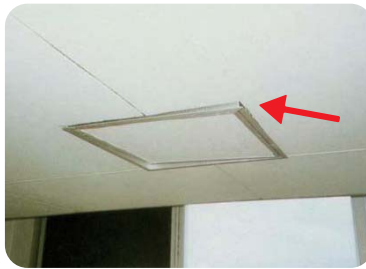
・点検口の蓋の変形
・取付金物の固定不良
・取付ビスの緩みや抜け

・天井ボード・クロスにシミがある

・上階や屋上、屋根からの漏水
・天井内配管からの漏水



天井ボードの傷



天井点検口のガタつき



天井のシミ

壁

・壁にひび割れがある

・仕上げや下地の乾燥収縮

・壁クロスがはがれている

・クロス継ぎ目の糊押え不良
・クロスや糊の経年劣化

・壁面に結露がある
・雨漏れの跡がある

・内外温度差の影響
・外壁からの漏水



壁面のひび割れ



壁クロスのはがれ



壁面の結露

建築（屋内）



こんなところはありませんか？



これが原因かも？

床

・ビニール床タイル・シートに浮きや剥離がある

・床カーペット・タイルカーペットに浮きや剥離がある

・床タイル・床モルタルに亀裂や浮きがある

・石張り床に亀裂や欠損がある

・仕上げ材や接着剤の経年劣化
・裏面への水の浸入や湿気

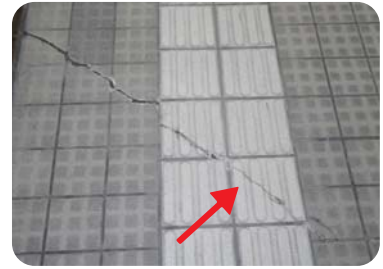
・乾燥収縮
・裏面への水の浸入
・下地との接着不良
・外的衝撃



ビニール床シートの浮き



床カーペットの浮き



床タイルの亀裂

階段・その他

・階段ノンスリップがはずれている

・階段手摺がぐらつく

・扉が床を擦る
・扉が閉まらない、ガタつく

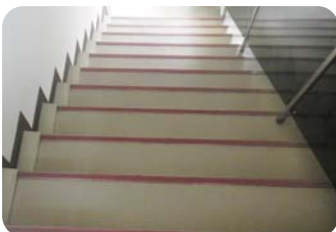
・ユニットバスの排水が悪い

・取付ビスの緩み、接着剤の劣化
・外圧によるノンスリップの変形

・支柱足元の腐食
・取付ボルトやビスの緩み

・レールや丁番の不良
・ごみの詰まり、ビスの緩み

・目皿の髪の毛等の詰まり
・配管の詰まり



階段ノンスリップ手摺



扉の開閉不良

電気（屋外）



こんなところはありませんか？

・電線が樹木に接触又は近接している



樹木の伸び過ぎ



架空電線のたわみ

・引込配管やボックスが錆びている
・配管内部に水が浸入している



ボックスの錆



引込配管の錆、爆裂

・コンセントや外灯が錆びている
・コンセントが漏電している



器具の破損



コンセントの破損

・配電盤や動力盤、分電盤が錆びている
・盤内部に水が浸入している



配電盤の錆



分電盤の錆



盤内への水の浸入



これが原因かも？

・架空電線のたわみ
・樹木の伸び過ぎ

・塗装の劣化
・接続部の不具合

・雨水の浸入
・コンセントの破損

・接続部の不具合
・周囲のシール劣化
・塗装の劣化

電気（屋内）



こんなところはありませんか？

- ・分電盤のブレーカーに触れる恐れがある
- ・関係者以外の人が入り出している
- ・室内に不要な物が置いてある



分電盤



これが原因かも？

- ・分電盤の注意標示がない
- ・分電盤が施錠されていない
- ・電気室の注意標示がない
- ・電気室が施錠されていない



電気室

- ・配線が熱を持っている



配線の束ね

- ・配線を束ねたまま使用
- ・机や荷物で配線を圧迫



配線の圧迫

- ・誘導灯や非常照明の表示ランプに赤ランプが点灯している



誘導灯(表示ランプ)

- ・感知器の誤作動・誤警報が出る



非常照明(表示灯ランプ)



感知器

- ・バッテリーの容量切れ

- ・感知器周囲の障害物

衛生・空調（屋外）



こんなところはありませんか？

- ・受水タンクの水が濁る
- ・ポンプから異音や振動がする

- ・屋外地面に水がにじんでいる
- ・屋外地盤が陥没している

- ・露出配管から漏水している

- ・空調室外機から異音がする



これが原因かも？

- ・タンク内の異物や汚れ
- ・ポンプの故障

- ・埋設配管の腐食、破損
- ・配管ジョイントの外れ

- ・配管の腐食や破損
- ・冬季配管の凍結による破損
- ・寒暖による配管の伸縮破損

- ・ファンの破損や変形
- ・駆動部の劣化



屋外地面のにじみ



露出配管の伸縮破損



空調室外機からの異音

衛生・空調（屋内）



こんなところはありませんか？



これが原因かも？

衛生器具、給排水管

- ・常時水が流れている
- ・水の出が悪い
- ・赤水や異臭がある

- ・床に水溜まりがある

- ・天井にシミがある



衛生器具の水の出が悪い



天井のシミ

- ・衛生機器やバルブの異常
- ・配管のゆるみ、腐食
- ・配管の詰まり

- ・ガス器具付近から異臭がする

- ・空調室内機から異音がする
- ・吹き出しから異臭がする
- ・空調室内機から漏水する

消防設備

（スプリンクラーヘッド、屋内消火栓）

- ・表示灯や警報が作動しない
- ・非常時に作動しない・使用できない

- ・器具の不良
- ・コックの締め忘れ
- ・ホースの劣化

- ・ファンの破損、変形
- ・駆動部の劣化
- ・フィルターの汚れ
- ・ドレンパンの詰まり

- ・表示灯や警報の点検不良
- ・設備周辺の障害物



ガス器具からの異臭



天井吹出しからの異臭



屋内消火栓前の障害物



建物点検のすすめ

公益財団法人 **福岡市施設整備公社**

〒810-0072 福岡市中央区長浜3-11-3 (市場会館 8F,7F)

TEL 092-738-7220 FAX 092-738-7230

Email seibicop@circus.ocn.ne.jp

発行 公益財団法人 福岡市施設整備公社 平成27年3月31日