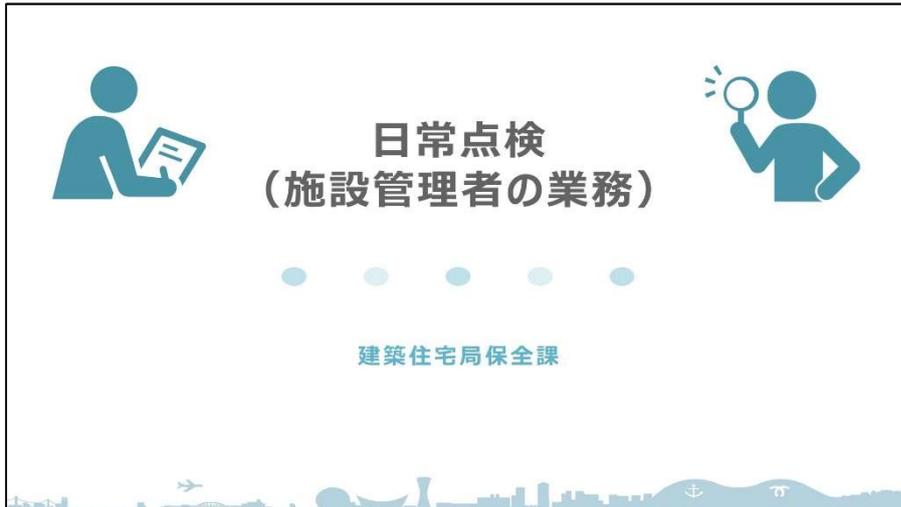
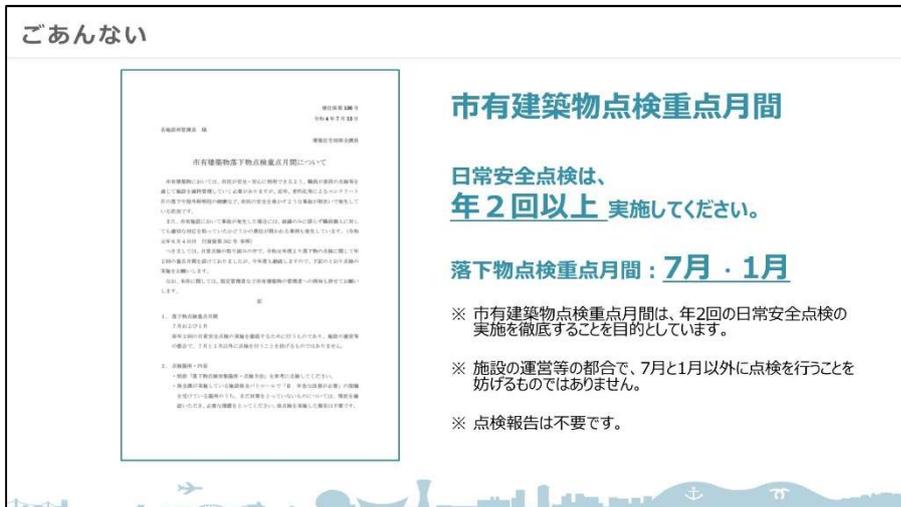


日常点検（施設管理者の業務）



スライド 1

この動画では、施設管理者が行う日常点検について説明します。
神戸市で作成している安全点検マニュアルの内容に基づき、点検の方法や点検の際に注意すべきポイント、点検後の対応をお伝えいたします。



スライド 2

はじめに、建築住宅局保全課からご案内です。
建築住宅局保全課では、年に2回以上の日常安全点検の実施を推奨しており、毎年7月と1月を「市有建築物 落下物点検重点月間」と位置付け、施設所管課のみならず、点検の依頼を行っています。
重点月間は、年2回の日常安全点検の実施を徹底して頂くことを目的としています。
施設の運営等の都合により、7月、1月以外に日常安全点検を実施頂いても問題はありません。
このお知らせが届きましたら、この動画で紹介するマニュアルに基づき、点検を実施するよう、施設管理者までご案内願います。

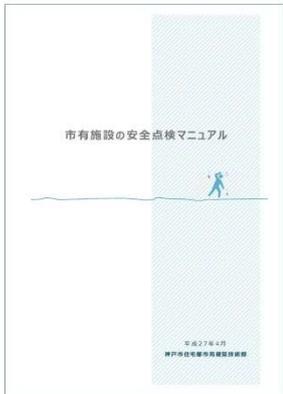
日常点検（施設管理者の業務）

点検の進め方	点検の頻度
<p>年2回 以上行ってください。</p>	
<p>特に必要と思われる箇所は、回数を増やして 点検してください。</p>	
<p>点検時以外にも、施設の状況の観察 をこころがけてください。</p>	

スライド 3

続いて、点検の進め方について、まず点検の頻度ですが、日常点検の頻度は、年2回以上行うことを推奨しています。

点検の結果、特に危険性が高いと思われる箇所については、回数を増やして点検をお願いします。また、年に2回の点検時以外でも、日常的に施設の状況を観察するように心がけてください。

点検の進め方	安全点検マニュアル
	<p>安全点検マニュアル</p> <p>日頃の点検に活用してください。</p> <p>保全課のホームページ・イントラネットに掲載しています。</p>

スライド 4

保全課で作成している安全点検マニュアルには、施設管理者による日常点検のために、日常点検の方法や点検時に注意すべきポイントをまとめています。

安全点検マニュアルは、建築住宅局保全課のホームページおよびイントラネットに掲載しています。

日常点検（施設管理者の業務）

点検の進め方

安全点検マニュアル



安全点検マニュアル

日頃の点検に活用してください。

保全課のホームページ・イントラネットに掲載しています。

スライド 5

安全点検マニュアルの一部を抜粋しています。
外部構造物、地面・通路、屋外避難経路・消防設備など点検を行う箇所ごとに点検のポイントを整理しており、よく見受けられる不具合の事例を、写真を用いて紹介しています。
日常点検の際に、是非ご活用ください。
以降この動画で紹介する内容は、安全点検マニュアルにも記載されています。
安全点検マニュアルの関連するページを画面の右上に掲載いたしますので、併せてご確認ください。

点検の進め方

点検の実施

安全点検マニュアル p.3~4

点検は、基本的に **目視**で行ってください。

必要に応じて、**触れたり音を確認したり**してください。

⚠️ 点検を行うこと自体に危険を感じる箇所は、**自ら点検する必要はありません。**

スライド 6

点検の実施について、点検は基本的に目視で行い、触って揺らせるものは揺らしたり、打診棒のような器具があれば音を確認してみてください。
屋上や屋根の上といった高所など、点検者の身に危険がおよぶ可能性のある箇所は自ら点検する必要はありません。
点検は無理のない範囲で実施頂こう、お願いいたします。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント

1. 屋外構造物

安全点検マニュアル p9

ひび割れ 腐食 ぐらつき 傾き



石積擁壁は表面がはがれて落下することがあります。

剥離して落下する状態です。

スライド 9

敷地と隣地、道路との間に高低差がある場合、このような石積擁壁が設置されていることがあります。

築造後、一定の年数が経過した石積擁壁は、冬場に浸透した水が凍結し、膨張することで、表面が押されて剥離し、落下する場合があります。

落下した破片が通行人にあたった場合、大きな事故につながる恐れがあります。

このような落下の危険性がある箇所は、周囲をカラーコーンなどで立入禁止にしてください。

また、その箇所をハンマーなどで叩き落す、または、落下防止のためにネットを張るなどの対応が必要です。

点検のポイント

1. 屋外構造物

安全点検マニュアル p9

ひび割れ 腐食 ぐらつき 傾き



金属製の構造物は根元が腐食しやすいので、注意して点検してください。

外灯の根元が腐食して破断しています。

スライド 10

屋外にある街灯や掲示板について、実際に、小学校の屋外照明柱や公民館の大型掲示板が倒壊するといった事故が発生しています。

傾きやぐらつきが無いのか、揺すって確認してください。

特に金属製の構造物は、水が溜まり、根元が腐食しやすいため注意が必要です。

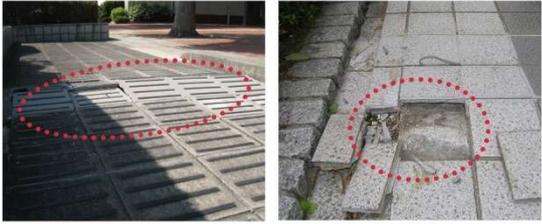
右の写真の事例では、腐食が進み、ポールが1/3程が破断した状態になっており、とても危険な状態です。

このような不具合を発見した場合は、早急に撤去等の対応が必要です。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 2. 地面・通路
安全点検マニュアル p10

段差 めくれ 陥没 ぐらつき



転倒につながる段差ができています。

スライド 11

続いて、地面や通路です。

利用者の通路上に、通行に支障がある段差やめくれ、陥没等がないか確認してください。公道でもよく見かける光景ですが、床のタイルなどに木の根が入り込み、表面が凸凹の状態になったり、タイルがはがれ、段差が生じてしまう場合があります。

利用者の通路上にある段差は、軽度な段差の場合でも転倒につながる恐れがあります。

敷地内で発生した事故は、施設管理者、および、施設所管課の責任になります。

このような不具合を発見した場合、速やかに修繕を行ってください。

また、修繕が完了するまでの期間は、カラーコーンで周囲を通行禁止にするなどの対策が必要です。

点検のポイント 2. 地面・通路
安全点検マニュアル p10

段差 めくれ 陥没 ぐらつき



手すりにぐらつきがないか、力を少し加えて確認してください。

スライド 12

また、施設の屋外に階段・スロープが設置されている場合、手すりがあれば、手すりにぐらつきが無いが、実際に力を加えて確認してみてください。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 3. 屋外避難経路・消防設備

安全点検マニュアル p11

障害物

駐車車両



スライド 13

続いて、屋外避難経路および消防設備です。
施設の避難経路や設置している消防設備は把握しておきましょう。
火災などの災害発生時、人が滞在している部屋から道路へ避難する経路のうち、屋外にある部分を「屋外避難経路」と言います。
この事例では、2階のバルコニーから屋外に降りるための「救助袋」が設置されています。
救助袋を使用する際の状況を想定し、降下地点に障害物が無いことを確認してください。
また、火災や地震が起こった時に、建物から脱出できたとしても、敷地外までの通路が確保できなければ、安全に避難することができません。
地上に降りてから、敷地外の安全な道路までの経路上に、避難時に障害となりそうなものがないかも確認しましょう。

点検のポイント 4. 電気室・機械室・受水槽

安全点検マニュアル p12

施錠

立入禁止

倉庫利用



屋外のキュービクルです。

電気室の入口は、必ず施錠してください。

電気室や機械室を倉庫として使用しない。

スライド 14

続いて、電気室、機械室、受水槽です。
屋外キュービクルや電気室には、供給された高圧の電力を変換し、我々が利用できる電力を供給するための設備が入っています。
正しい知識のない人が不用意に内部に立ち入ると、感電事故につながるおそれがあります。
屋外に設置された設備の場合、関係のない人物が無断で侵入するといったことも想定されるため、出入口は必ず施錠してください。
また、右の写真は、実際に市の施設で機械室を倉庫代わりに利用していた事例です。
可燃物を置くと、火災につながるおそれがあるため、絶対にやめてください。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 5. 外壁
安全点検マニュアル p13~14

浮き **はがれ** **ひび割れ**

タイルが浮き上がって見えます。

目視で確認できるほどのタイルの浮きは、剥落の危険があります。

スライド 15

続いて、外壁です。

外壁の不具合は、重大な事故につながる危険性が高いため、特に注意が必要です。

左のタイル仕上の外壁は、目視で分かるほどにタイルが浮きあがっており、剥落の危険があります。

この事例では、緊急の対応として、タイルが浮いている箇所を叩き落としています。

幸いにも落下による被害が出る前に不具合を発見できましたが、落下物が一般の通行人や児童に当たれば、重大な事故につながる可能性もありました。

このように落下の予兆がある箇所は、可能であれば叩き落とし、難しい場合は立入禁止の措置を取り、早急に修繕することが重要です。

危険かどうか、判断が難しい場合は、施設所管課を通じて保全課までご相談ください。

点検のポイント 6. 窓
安全点検マニュアル p14

ひび割れ **著しいがたつき**

ガラスがひび割れています。

著しい腐食やがたつきは脱落につながります。

ガラスのひび割れは、飛散の危険があるので、状況の変化に注意してください。

窓枠が腐食しています。

スライド 16

続いて、窓です。

外部に面した窓は、格子や網戸がはずれたり、ガラスが割れてしまうと、落下・飛散する事故につながります。

硝子にヒビが入っていないか、金属部分が錆びて朽ちてしまっている状態ではないか、がたつきはないか、目視および手でゆすって確認をしてください。

硝子のひび割れはよくある不具合です。

位置が高い箇所のガラス交換は費用も高くなる傾向にあるため、大規模修繕を実施するまでは、場合により、応急的な処置として、飛散防止フィルムを貼るといった対応も可能です。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント

7. 外壁の付属物

安全点検マニュアル p15

著しい腐食

はずれ



腐食により板が外れています。

腐食により穴が空いています。

スライド17

続いて、外壁の付属物です。

外壁の付属物も窓と同様に落下する危険性があります。施設の外部に避難用の鉄骨階段がある施設の場合、外部の金属部材は直接雨風にさらされており、腐食が進みやすいため、注意が必要です。また、日常的に利用する階段ではない場合が多く、劣化に気づきにくいいため、点検がより重要になります。

左は腐食が進み、板がはずれるほどに劣化が進んでいます。右は腐食・さびにより、板に穴が空いています。ここまで劣化が進行してしまった場合、修繕は難しく、新たに作り変えるしか方法がなくなり、修繕にかかる費用も高額になります。

錆が発生し始めた段階であれば、錆を落として塗装することで、長く使い続けることができます。点検で錆や腐食の状態を確認し、予防的に修繕するよう心がけましょう。

点検のポイント

7. 外壁の付属物

安全点検マニュアル p15

著しい腐食

はずれ



ウェザーカバーが腐食しています。

取付部材の腐食が進むと落下につながります。

スライド18

そのほかにも外壁に取り付けられている換気扇のウェザーカバーや、室外機の取付金具なども点検が必要です。

腐食が進むと、落下したり、強風時や台風の際に飛散する恐れもあります。

日常点検（施設管理者の業務）



スライド19

続いて、軒です。
軒やバルコニー、庇などの外壁から突出している箇所は、外壁と同様に重大な事故につながりやすい部位です。
このような箇所は、一般に人の通行が多いため、軒先や軒下の部材が落下すると重大な事故につながります。
日常点検の際は、その箇所が落下した際に、周囲にどのような影響がおよぶかを想像し、特に、高所は注意して点検してください。
落下に繋がりそうな、ひび割れや剥離している箇所がないか、目視での確認、および、長い棒でその箇所を叩いてみるなどの方法で点検してください。
ひび割れと浮きがともに確認できる箇所は、落下の危険性が高い状態です。



スライド20

写真のように軒樋が外れていたり、軒下のボード材が外れている場合は、落下だけではなく、強風により飛散する恐れもあります。
このような箇所も、落下する可能性がある範囲を立入禁止にし、速やかに撤去してください。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 9. 屋上・屋根
安全点検マニュアル p17～18

ひび割れ 浮き 腐食 施錠



モルタル笠木 金属製笠木

スライド 2 1

続いて、屋上、屋根です。

陸屋根のように平坦な屋上で、タラップ等で屋上までの安全な通路が確保できる場合は、実際に屋上に登って点検を行ってください。左はモルタルでできている笠木です。モルタルが破損しているため、落下する危険があります。高い箇所からモルタルのかたまりが落下し、通行人に当たると重大な事故につながるおそれがあります。真ん中は金属製の笠木です。触って確認できる場合は、ぐらつきが無いか確認してください。右のような、傾斜のある屋根や、陸屋根であっても昇降用のタラップ等が整備されていない箇所は、点検時に怪我をする恐れもあるため、下から目視で危ない箇所が無いか確認する程度に留めてください。この写真では、目視で明らかに瓦が落下する恐れがあることを確認できます。このような場合は、速やかに落下の危険のある箇所を撤去してください。撤去した箇所は漏水しやすくなるため、併せて修繕を行う必要があります。

点検のポイント 9. 屋上・屋根
安全点検マニュアル 未掲載



屋上の排水口（ルーフトレイン）や軒樋に落ち葉やゴミが溜まっていると排水不良となり、雨漏りの原因になります。
屋上の点検等に併せて可能な範囲で清掃をお願いします。

スライド 2 2

また安全点検の主旨とは少し異なりますが、毎年「雨漏り」に関する相談が数多く寄せられています。

雨漏りの原因のひとつとして、排水口がつまり、正常に雨水が樋に流れていない状態が挙げられます。

排水口に落ち葉やゴミが溜まっていると、雨水が流れず、屋上に水が溜まってしまいます。

屋上に滞留した雨水が防水材の劣化箇所や脱気筒から浸水する事例は多くあります。

また、雨水が滞留する時間が長くなるほど通常よりも防水材が劣化しやすくなり、結果的に雨漏りに繋がる場合もあります。

点検時に屋上に登る際は、併せて排水口の周りなど排水経路を可能な範囲で清掃してください。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 10. 手すり・柵

安全点検マニュアル p18

腐食変形ぐらつき踏み台



錆や腐食が進行すると、手すりが破断するおそれがあり、危険です。

手すりの足元に物を置くと踏み台となり、転落につながります。

スライド 23

続いて、手すり、柵です。
ベランダや屋上に設置されている手すりや柵も点検が必要です。
錆や腐食が進行すると、手すりが破断するおそれがあり、転倒・落下につながる危険性があります。
左の3枚の写真は、錆の進行により、部材が破断しています。
目視での確認およびゆすってぐらつきがないか確認してください。
また、右のように、手すりの足元に室外機などの物品を設置していると、踏み台となり、手すりや柵を乗り越えて、転落につながる危険性があります。
このような場合は、設置物を手すり、柵から離れた位置に移設するなどの対応が必要です。

点検のポイント 11. 屋上設備

安全点検マニュアル p19

腐食変形ぐらつき



地デジ化等により不要となったTVアンテナは、撤去を検討してください。

取付金物が腐食して外れています。

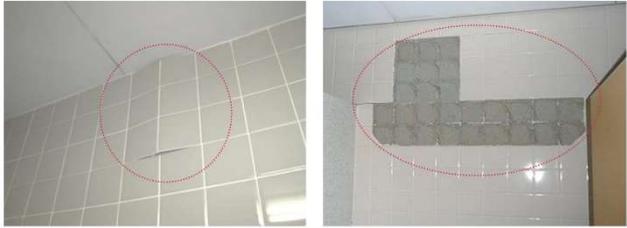
スライド 24

続いて、屋上設備です。
屋上には、アンテナや避雷針などさまざまな設備が設置されています。
本体や取付部材に腐食が進行すると、落下につながる危険性があります。
左の写真2枚は、不要となったTVアンテナをそのまま存置している状態です。
取付金物の腐食が進み、ネジが外れています。
その右は、外壁面に取り付けられたスピーカーです。
ここまで錆が進行した場合、いつ落下してもおかしくない状態です。
このような場合は再取付、使用していない設備であれば撤去するなどの対応をしてください。
右の写真は避雷針です。
同じく取付金物が錆びています。
触れるものはゆすってぐらつきがないか確認することも重要です。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 12. 室内空間
安全点検マニュアル p21~22

ひび割れ 欠け・めくれ 変形・損傷



タイルに浮きが見られます。 放置すると剥落につながります。

スライド25

続いて、室内空間です。

室内において、落下の危険性が高い箇所は、壁、天井です。

特に高い位置から広範囲に落下した場合、事故につながる恐れがあります。左はトイレなどの水回りで良く使われているタイルです。タイルが膨らんでおり、目視で落下の予兆を確認できます。このような場合は、可能であれば手研りにより、剥離しているタイルを取り除く、または不具合箇所とその周辺を抑え込むように強力な粘着テープを貼り付けるなどの応急処置を行ってください。その後、タイルの撤去、貼替などの修繕をお願いいたします。右は同様にタイルの浮きを確認した箇所を撤去した後の写真です。この事例では不具合の発見時に、明らかに落下の予兆があったため、その場で手研りにより、タイルを取り除く対応をしています。タイルが浮き上がっていたり、ひび割れている箇所がないか点検してください。

点検のポイント 12. 室内空間
安全点検マニュアル p21~22

ひび割れ 欠け・めくれ 変形・損傷



腐食により天井がたわんでいます。 腐食が進むと落下につながります。

スライド26

天井にも注意が必要です。

雨漏りにより、天井材が腐食して落下する事故が多く発生しているため、天井に雨漏りの跡が残っている場合は注意が必要です。

点検では目視および手の届く範囲であれば実際に触り、天井材がふやけて柔らかくなっていたり、ぐらつきがないかを確認してください。

左は天井が腐食し、大きくたわんでいます。

右は雨漏りの進行により、天井材が落下しています。

天井材に浮きや腐食、ぐらつきなど落下の予兆がないか意識して点検してください。

日常点検（施設管理者の業務）

点検のポイント 12. 室内空間
安全点検マニュアル p21~22

ひび割れ 欠け・めくれ 変形・損傷



天井に固定された照明器具等も脱落のおそれがないか点検してください。

空調の吹出口が外れて傾いています。

スライド27

また天井材だけではなく、天井に固定されている照明器具や扇風機なども脱落のおそれがないか確認してください。

左のように、照明器具が天井面からずれ落ちていたり、空調の吹き出し口が外れて傾いている場合は要注意です。

設備機器の取付や取り外しには専門の資格が必要な場合があるので、自ら作業を行わず、立入禁止等の措置をとった上で、すみやかに専門業者に相談してください。

点検のポイント 13. 屋内避難経路
安全点検マニュアル p23

ぐらつき 損傷 障害物 開閉不良



階段室に物が置かれています。

廊下や階段に物を置いたままにしていると、避難や通行の妨げとなり、火災の拡大にもつながります。

避難口の前に物が置かれています。

避難口が施錠されています。

避難口は鍵等を使わずに容易に開放できる必要があります。

スライド28

最後に、屋内避難経路です。

廊下や階段に物品を置くと、避難や通行の妨げになるだけでなく、火災の拡大につながる恐れがあります。避難時のことを想定し、日常的に避難経路上には物品を存置しないよう心がけてください。避難経路を倉庫や物置代わりにするような運用は決してしないでください。

また、避難口が施錠されているケースがあります。このような事例は、非常に危険であるにも関わらず、大変多く確認されています。この状態では中から扉を開けることができないため、避難ができません。避難口の扉に鍵を取り付ける場合は、避難時に内側から容易に開錠できる仕様のものとしてください。また子供や車イスを利用される方などが避難することも想定し、鍵は容易に手が届く箇所に設置してください。

避難経路や消火設備の位置を避難経路図などで確認しましょう。

日常点検（施設管理者の業務）

点検結果への対応

今日ご説明したマニュアルによる点検は、**利用者の安全の確保**を目的としたものです。

利用者に危害を及ぼすおそれのある不具合を見つけた場合は、すみやかに対応してください。



スライド 29

続いて、点検結果への対応です。
この動画で説明した日常安全点検は、利用者の安全の確保を目的としたものです。
利用者に危害を及ぼすおそれのある不具合を発見した場合は、すみやかに対応することが重要です。

点検結果への対応

安全点検マニュアル p3

応急対応

危険箇所への立入禁止

**危険な部材等の撤去
(可能な場合)**



スライド 30

いつ落下、飛散してもおかしくない状態にある緊急性の高い不具合は、応急対応を施設管理者が行ってください。
不具合箇所の周辺に人が立ち入らないよう、カラーコーンなどにより立ち入り禁止措置をするだけでも、十分な応急対応と言えます。
落下しそうな部材は、可能であれば叩き落とすなどの対応により、取り除いてください。
施設管理者のみで対応が難しい箇所があれば、業者に依頼してください。
危険性の判断が難しい場合は、施設所管課を通じて保全課までご相談ください。

日常点検（施設管理者の業務）

点検結果への対応

安全点検マニュアル p3

状況の記録

危険箇所への対応の状況を
写真・メモ 等で記録



スライド 3 1

点検結果は、チェックシートを活用し、写真やメモなどの記録に残してください。
前回の点検で気になったところを記録に残しておくことで、次回の点検時に注意して確認ができます。

点検結果への対応

安全点検マニュアル p3

修繕の実施

危険箇所には、優先順位をつけて
適切に修繕を実施



スライド 3 2

危険と判断した箇所は、優先順位をつけて適切に修繕を実施してください。
修繕の方法について、検討が困難な場合は、施設所管課を通じて保全課までご相談ください。
対応方法が分からないことを理由に不具合への対応を後回しにしないようにしましょう。
以上で、日常点検についての説明を終わります。
ご清聴ありがとうございました。