

公共建築物定期点検 点検項目の留意点

1 目的

本仕様書は、公共建築物定期点検（以下、「定期点検」という。）を実施するにあたり、特に注意を要する留意点を定めたものである。

2 経緯

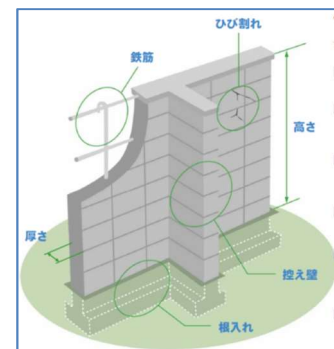
公共建築物は全般的に老朽化が進行しており、中には日々の点検では発見できない突発的な不具合も発生している。また、コンクリート片の落下や屋外照明柱の倒壊など、市民の安全を脅かすような事故も相次いで発生しているため、定期点検時においても事故未然防止の観点を認識して実施するべく事象事例を参考に留意点を定める。

3 点検対象項目 留意点

(1) コンクリートブロック塀【点検項目：建築物「1. 敷地及び地盤」(6) (7) 塀】

平成 30 年 6 月 18 日に発生した大阪北部を震源とする地震により、ブロック塀の倒壊事故が発生した。

建築物にブロック塀等が附属している場合は、「耐震対策の状況」「劣化及び損傷の状況」を調査する必要がある。その際は、標準仕様書に示している【参考図書】に記載の「調査方法」「判定基準」及びブロック塀等に係る関係規定等を改めて確認の上、適切に点検を行うこと。



<参考図書>

特定建築物等定期調査業務基準 (一財) 日本建築防災協会
国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン (一財) 建築保全センター

(2) タイル壁【点検項目：建築物「2. 建築物の外部」(11) (12) 外壁】

令和 6 年 5 月に市内高齢者福祉施設において、外壁のタイルが剥落した。外壁のタイル仕上げ等については、10 年毎の全面打診調査他が義務付けられているが、3 年毎の建築物の点検においても、タイルの剥離・落下の可能性のあることを認識のうえ実施すると共に、屋内のタイルについても同様の注意を行うこと。



(3) 屋上・屋根【点検項目：建築物「3. 屋上及び屋根」(1)屋上面 (7) 屋根】

令和 6 年 2 月に 2 階建ての市内施設において、スレート屋根が落下する事故が発生した。スレート屋根の破損による落下や、屋上防水シートの飛散の可能性があるめくれは風を受けて下階や道路に落下する危険性があることを認識のうえ、【参考図書】に記載の「調査方法」及び「判定基準」を改めて確認の上、適切に点検を行うこと。



(4) 大型掲示板【点検項目：建築物「3. 屋上及び屋根」(8) (9) 機器及び工作物】

平成30年4月に市内公民館に設置されている大型掲示板が破損する事故が発生した。原因は、上部と下部を接続している金属部分に雨水等が浸入し錆びが発生し破断したものであるが、敷地内に設置の機器及び工作物の点検においては、腐食により破断し落下・転倒する危険性もあるとの認識のうえ実施すること。

**(5) 天井ボード、点検口**【点検項目：建築物「4. 建築物の内部」(23) (24) 天井】

令和5年4月に市内運動施設において、天井ボードの一部部材が落下、令和5年10月に市内温浴施設の天井コンクリート片が落下する事故が発生した。天井を点検する際は、漏水跡などにも注意し、劣化により落下する危険性があることを認識のうえ実施すること。

**(6) 天井扇**【点検項目：建築物「4. 建築物の内部」(33) 照明器具（屋内外）、懸垂物等】

令和5年6月に市内保育所において天井扇が落下する事故が発生した。特に天井に取り付けている設備機器は、劣化により落下する可能性もあると十分認識のうえ、標準仕様書に示している【参考図書】に記載の「検査方法」及び「判定基準」を改めて確認の上、適切に点検を行うこと。

**(7) 屋外照明柱、掲揚柱及び引込柱等**

【点検項目：建築物「7. 上記以外の項目」(14) 屋外照明柱、掲揚柱及び引込柱等】

平成31年3月に市内小学校において屋外照明柱が転倒する事故が発生した。また、令和7年12月に市内センターにおいて、設備引込柱が転倒する事故が発生した。屋外の照明柱、掲揚柱、引込柱などの金属製の構造物については、根元部分の腐食により転倒する可能性が高まっているため、下記の通り点検すること。

【調査方法】

目視及び触診。ただし、根元が土で埋まっている場合は、掘って状況を確認すること。

【判定基準】

傾き、柱や根元部分の腐食があること。



(9) 上記以外の項目

点検項目：建築物「7. 上記以外の点検項目」(16) その他の建築物
建築設備(換気設備)「4. 上記以外の点検項目」(1) その他の換気設備
建築設備(非常用の照明装置)「7. 上記以外の点検項目」(2) その他の電気設備
建築設備(給水設備及び排水設備)「4. 上記以外の点検項目」(1) その他の給排水設備

前項の事項以外にも点検中に発見した不具合で、施設管理者への伝達が必要と判断される箇所については、上記の点検結果欄に記入すること。

以 上