大崎市公共施設点検マニュアル

【一部抜粋】

令和８年８月版

大崎市

はじめに

本マニュアルは，職員が自ら所管している施設（建物）の日常点検等を行い，年に１回点検する際の劣化状況を確認するためのものです。劣化状況は，次の劣化報告票及び点検総括シートに記載し，今後の修繕や改修の基礎資料として活用します。

劣化報告票

施設名/建物名　岩出山総合支所 / 大崎市役所岩出山庁舎	調査日	2026年7月27日	記入者	○○○○

場所／部位	ルーフドレン
3階部分屋上	

【劣化（不具合）の状況、措置等】
清掃不足によるドレンのつまりと、雑草の繁茂。

【対応の予定】	なし
年度（西暦）	

点検総括シート

施設名称	岩出山総合支所	施設番号	101461	所管課	岩出山総合支所地域振興課	記入者	○○○○
建物（棟）名称	大崎市役所岩出山庁舎	建物番号	101461001	建築年（西暦）	1984	経過年数	42
構造種別	RC造	延床面積	4,764.0 ㎡	階数	地上 4階		地下 0階

部位	仕様 該当項目にチェック	工事履歴(部位の更新) 年度	工事内容	劣化状況・改善等指摘事項 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
1 屋根（庇） 屋上	■ アスファルト保護防水			□ 降雨時に雨漏りがある			C
	□ アスファルト露出防水			■ 防水層に膨れ・破れ等がある	多数	押さえコンクリートの剥離	
	□ シート防水・塗膜防水			■ 屋根素材に錆・損傷がある			
	□ 勾配屋根(長尺金属板、折板)			■ 笠木・パラペットに破損・剥離がある	多数		
	□ 勾配屋根(スレート、瓦類)			□ 樋・ルーフドレインの目視確認不可			
	□ その他屋根(　　)			■ 植生など是正措置の必要がある	多数		
	□			□ 既存点検等で指摘あり			
	□			□ その他(　　)			
2 建物外部 (外壁) (基礎) (開口部) (外部仕上げ) 等	■ 基礎・犬走			■ 不等沈下等で浮きがある	多数		C
	■ 躯体（建物外部）			□ 鉄筋膨張で外壁に膨らみがある			
	■ 床・階段			□ 鉄筋が露出している			
	□ 塗仕上げ			■ 白華部分が確認できる	3箇所		
	■ タイル貼り・石貼り			■ 塗装・外装の剥離・欠落がある	多数		
	□ 金属系パネル			■ タイル・石貼りの浮きがある	多数		
	□ ALC等パネル			□ クラック・亀裂（1mm以上）がある			
	□ その他外壁材(　　)			■ 開口部に漏水が確認できる	多数		
	■ アルミ製サッシ			■ 開口部に発錆・腐食・変形がある	3箇所		
	■ 鋼製サッシ			□ 外部階段・手すり等の発錆・腐朽			
	□ 断熱サッシ、省エネガラス（Low-E、ペアガラス）等			□ シーリング材の亀裂・浮きがある			
				□ 既存点検等で指摘あり			
	□ その他開口部（　　）			□ その他(　　)			

部位	修繕・点検項目 該当項目にチェック	改修年・点検年（直近） 年度	改修内容・備考	劣化状況・改善等指摘事項 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
3 建物内部 (内部仕上げ) (床壁天井) (内部建具) (間仕切等) 等	□ 老朽化改修			■ 天井・壁に雨漏り跡がある	多数		C
	□ エコ改修			■ 壁に亀裂・クラック等がある	多数	トイレの壁タイルに浮き	
	□ トイレ改修（配管・洋式化等）			□ 床材に剥離・損傷がある			
	□ 法令適合に向けた改修			□ 傷みや劣化、汚損等の劣化が顕著			
	□ バリアフリー対策（改修）			□ 緊急是正措置が必要			
	□ 構造体の耐震対策			□ 既存点検等で指摘あり			
	□ 非構造部材の耐震対策			□ その他(　　)			
	□ その他、内部改修工事			□			
4 電気設備	□ 分電盤改修			□ 電気（照明・放送含む）設備の不具合			C
	□ 配線等の敷設工事			□ 昇降機の不具合			
	■ 電気設備・工作物点検	2026	指摘なし	■ 受変電設備の錆等の劣化がある	1箇所		
	■ 昇降設備保守点検	2026	指摘なし	□ 傷みや劣化、汚損等の劣化が顕著			
	■ 消防設備点検	2026	指摘なし	□ 既存点検等で指摘あり			
	■ その他、改修工事・点検			□ その他(　　)			
5 機械設備	□ 給水配管改修			□ 空調設備の不具合			C
	□ 排水配管改修			■ 衛生設備の不具合	1箇所	小便器の故障	
	■ 消防設備点検	2026	是正指摘あり	□ その他機械設備の不具合			
	□ 空調設備改修			□ 傷みや劣化、汚損等の劣化が顕著			
	■ 受水槽保守点検	2025	指摘なし	■ 既存点検等で指摘あり	1箇所	消防用設備点検劣化・破損あり	
	□ 浄化槽保守点検			□ その他(　　)			
	■ その他、改修工事・点検		指摘なし	□			

上記部位以外の劣化	外構：受変電設備フェンスに錆・傾きあり。

総合所見	外装のタイルや鋼製建具に深刻な劣化や剥離がみられるため、早急な対策が必要。タイルの剥離による事故等の可能性もある。 複数の箇所で漏水跡がある。それぞれの箇所で原因を特定し、実際に漏水があれば、早急に修繕を行う必要がある。	健全度(100点満点) 40.0

1. 劣化の評価方法

対象建物の箇所別の劣化状況（劣化報告票）を踏まえ，施設の劣化評価を行います。評価基準は「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」（文部科学省，令和５年）に準じ，点検総括シートに記載してください。

(1)建物外部の評価

建物外部（屋根・屋上，建物外部）の評価基準の概要は次のとおりです。（詳細は次ページ以降を参照）

	A	B	C	D
【防水屋・根鉄・板屋葺上等】	良好 概ね良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に （5 箇所未満） 亀裂，変質，排水不良，土砂の堆積，雑草，目地シーリング損傷，ふくれ，摩耗，しわ，塗装の剥離（剥がれ），錆，シーリング材の亀裂・穴あき，取付金物の錆 がある。	広範囲に （25%～，５箇所以上） ※評価Bの事象 があり，かつ最上階天井に漏水又は漏水痕がある。	広範囲に （25%～） 損壊，幅広の亀裂（ひび割れ），排水不良，破断，損壊，下地露出，めくれ，錆，剥離（剥がれ），腐食，取付金物の損壊 があり，かつ最上階天井に漏水又は漏水痕が複数箇所ある。
摘要	・1箇所の劣化だけでなく，全体の経年状況等を踏まえる。 （建物全体の総合的な状況を踏まえつつ，顕著に劣化している部位・箇所の状況を勘案する） ・現状のまま放置すると，他でも同様に劣化が進行する可能性がある場合は評価を1段階引き下げる。 ・降雨時に複数箇所（概ね５箇所以上）で雨漏りしている場合をD評価とする。 ・判断を雨漏り痕で行う場合は**概ね10箇所以上をD評価**とする。 （ただし屋根防水は改修済でも，天井は既存のままの施設が多く，見極める必要がある。）			
	A	B	C	D
【仕上建げ物・外部建具】	良好 概ね良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に （5 箇所未満） 亀裂，変質，浮き，錆，錆汁，ふくれ，シーリング材の亀裂・剥離（剥がれ），欠損，変形，シーリング材の硬化，取付け金物の錆 がある。	広範囲に （25%～，５箇所以上） ※評価Bの事象 ＋ 亀甲状のひび があり， 小規模な漏水がある。	広範囲に，全体的に （25%～） 剥落，爆裂損壊，幅広の亀裂（ひび割れ），内部に水溜まり，錆，腐食，ぐらつき，取付金物の腐食，欠落・ぐらつき，シーリング材の欠落，腐食，損壊，開閉不良 があり， 漏水が複数箇所ある。
摘要	・1箇所の劣化だけでなく，全体の経年状況等を踏まえる。 ・降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。 ・上記の判断を雨漏り痕で行う場合は概ね**10箇所以上をD評価**とする。 ・**鉄筋露出は，概ね５箇所以上をD評価**とする。			

(2)建築内部及び設備の評価

建物内部，電気設備，機械設備は基準年からの経過年数と劣化報告票に基づき，次のとおり判断します。（詳細は次ページ以降を参照）

※目視による評価が困難な建物（部位）は，建物内部の基準に準じ，新築又は改修してからの経過年数や劣化状況に基づき判定します。

	A	B	C	D
建物内部	新築又は全体改装してから20年未満	新築又は全体改装してから20年以上～40年未満	新築又は全体改装してから 40 年以上	新築又は全体改装してから経過年数に関わらず著しい劣化がある場合
	該当部位：床，壁，天井，内部開口部，室内表示，手すり，固定家具など			
摘要	・建物内部は，建物の概ね半分以上の部屋(床面積)に行った改修工事を実施年度の基準とし，経過年数で評価する。 ・広範囲(25%以上の面積)または随所(５箇所以上)に劣化がみられる場合（劣化報告票を参照）は，**評価を1段階下げる**ことを目安とする。			
	A	B	C	D
電気設備	新築又は全体改装してから20年未満	新築又は全体改装してから20年以上～40年未満	新築又は全体改装してから 40 年以上	新築又は全体改装してから経過年数に関わらず著しい劣化がある場合
	該当部位：建物内の分電盤，配線，配管，照明・放送器具			
摘要	・建物内の**分電盤・配線・配管は，建物の概ね半分以上の部屋(床面積)に行った改修工事の実施年度を基準**とし，経過年数で評価する。 ・随所(5 箇所以上)に劣化がみられる場合（劣化報告票を参照）は，**評価を 1 段階下げる**ことを目安とする。 **※分電盤・配線・配管の改修を伴わない工事（設備更新等）は，全体改装に含めない。**			
	A	B	C	D
機械設備	新築又は全体改装してから20年未満	新築又は全体改装してから20年以上～40年未満	新築又は全体改装してから 40 年以上	新築又は全体改装してから経過年数に関わらず著しい劣化がある場合
	該当部位：建物内の給水配管，給湯配管，ガス配管，衛生器具，冷暖房器具			
摘要	・建物内**の給水配管・給湯配管・排水配管は，該当建物の概ね半分以上の部屋(床面積)に行った改修工事の実施年度**を基準とし，経過年数で評価する。 ・随所(5 箇所以上)に劣化がみられる場合（劣化報告票を参照）は，**評価を 1 段階下げる**ことを目安とする。 **※給水配管・給湯配管・排水配管の改修を伴わない工事（設備更新等）は，全体改装に含めない。**			

点検総括シート

						記入日	2026/7/27
施設名称	岩出山総合支所	施設番号	101461	所管課	岩出山総合支所地域振興課	記入者	○○○○
建物（棟）名称	大崎市役所岩出山庁舎	建物番号	101461001	建築年（西暦）	1984	経過年数	42
構造種別	RC造	延床面積	4,764.0 ㎡	階数	地上 4階		地下 0階

部位	仕様		工事履歴(部位の更新)		劣化状況・改善等指摘事項			特記事項	評価
	該当項目にチェック		年度	工事内容	(複数回答可)		箇所数		
1 屋根（庇） 屋上	■	アスファルト保護防水			□	降雨時に雨漏りがある			**C**
	□	アスファルト露出防水			■	防水層に膨れ・破れ等がある	多数	押さえコンクリートの剥離	
	□	シート防水・塗膜防水			■	屋根素材に錆・損傷がある			
	□	勾配屋根(長尺金属板、折板)			■	笠木・パラペットに破損・剥離がある	多数		
	□	勾配屋根(スレート、瓦類)			□	樋・ルーフドレインの目視確認不可			
	□	その他屋根(　　)			■	植生など是正措置の必要がある	多数		
	□				□	既存点検等で指摘あり			
	□				□	その他(　　)			
2 建物外部 (外壁) (基礎) (開口部) (外部仕上げ) 等	■	基礎・犬走			■	不等沈下等で浮きがある	多数		**C**
	■	躯体（建物外部）			□	鉄筋膨張で外壁に膨らみがある			
	■	床・階段			□	鉄筋が露出している			
	□	塗仕上げ			■	白華部分が確認できる	3箇所		
	■	タイル貼り・石貼り			■	塗装・外装の剥離・欠落がある	多数		
	□	金属系パネル			■	タイル・石貼りの浮きがある	多数		
	□	ALC等パネル			□	クラック・亀裂（1mm以上）がある			
	□	その他外壁材(　　)			■	開口部に漏水が確認できる	多数		
	■	アルミ製サッシ			■	開口部に発錆・腐食・変形がある	3箇所		
	■	鋼製サッシ			□	外部階段・手すり等の発錆・腐朽			
	□	断熱サッシ、省エネガラス（Low-E、ペアガラス）等			□	シーリング材の亀裂・浮きがある			
					□	既存点検等で指摘あり			
	□	その他開口部（　　）			□	その他(　　)			

部位	修繕・点検項目		改修年・点検年（直近）		劣化状況・改善等指摘事項			特記事項	評価
	該当項目にチェック		年度	改修内容・備考	(複数回答可)		箇所数		
3 建物内部 (内部仕上げ) (床壁天井) (内部建具) (間仕切等) 等	□	老朽化改修			■	天井・壁に雨漏り跡がある	多数		**C**
	□	エコ改修			■	壁に亀裂・クラック等がある	多数	トイレの壁タイルに浮き	
	□	トイレ改修（配管・洋式化等）			□	床材に剥離・損傷がある			
	□	法令適合に向けた改修			□	傷みや劣化、汚損等の劣化が顕著			
	□	バリアフリー対策（改修）			□	緊急是正措置が必要			
	□	構造体の耐震対策			□	既存点検等で指摘あり			
	□	非構造部材の耐震対策			□	その他(　　)			
	□	その他、内部改修工事			□				
4 電気設備	□	分電盤改修			□	電気（照明・放送含む）設備の不具合			**C**
	□	配線等の敷設工事			□	昇降機の不具合			
	■	電気設備・工作物点検	2026	指摘なし	■	受変電設備の錆等の劣化がある	1箇所		
	■	昇降設備保守点検	2026	指摘なし	□	傷みや劣化、汚損等の劣化が顕著			
	■	消防設備点検	2026	指摘なし	□	既存点検等で指摘あり			
	■	その他、改修工事・点検			□	その他(　　)			
5 機械設備	□	給水配管改修			□	空調設備の不具合			**C**
	□	排水配管改修			■	衛生設備の不具合	1箇所	小便器の故障	
	■	消防設備点検	2026	是正指摘あり	□	その他機械設備の不具合			
	□	空調設備改修			□	傷みや劣化、汚損等の劣化が顕著			
	■	受水槽保守点検	2025	指摘なし	■	既存点検等で指摘あり	1箇所	消防用設備点検劣化・破損あり	
	□	浄化槽保守点検			□	その他(　　)			
	■	その他、改修工事・点検		指摘なし	□				

上記部位以外の劣化	外構：受変電設備フェンスに錆・傾きあり。

総合所見	外装のタイルや鋼製建具に深刻な劣化や剥離がみられるため、早急な対策が必要。タイルの剥離による事故等の可能性もある。 複数の箇所で漏水跡がある。それぞれの箇所で原因を特定し、実際に漏水があれば、早急に修繕を行う必要がある。	**健全度**(100点満点) 40.0

【各種資料一覧・外観シート】

施設名/建物名	岩出山総合支所 / 大崎市役所岩出山庁舎	調査日	2026年7月27日	記入者	○○○○

各図面及び資料の有無			
資料名称		年度（西暦）	保管場所
□	確認申請書（建築物）		
■	建築工事図（竣工図 or 実施設計図）		岩出山総合支所○階○○書庫
■	電気設備工事図（竣工図 or 実施設計図）		岩出山総合支所○階○○書庫
■	空調設備工事図（竣工図 or 実施設計図）		岩出山総合支所○階○○書庫
■	給排水衛生設備工事図（竣工図 or 実施設計図）		岩出山総合支所○階○○書庫
□	昇降機設備工事図（竣工図 or 実施設計図）		
□	改修に伴う各種図面（改修歴のある施設）		
改修詳細			
□	特定建築物点検（12条点検）　報告書		
■	消防用設備定期点検　報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット/市サーバー内○○課施設管理情報フォルダ
□	防火管理点検　報告書		
■	昇降機設備点検　報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
■	電気保安点検　報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
□	設備（電気・機械等）定期点検　報告書		
設備詳細	自動ドア保守点検報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
	非常用電源設備保守点検報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
	環境衛生管理報告書	2025	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
	電気工作物月次点検報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
	自家発電保守点検業務報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット
	空調点検報告書	2026	岩出山総合支所○階○○課執務室キャビネット

外観写真



【図面シート】

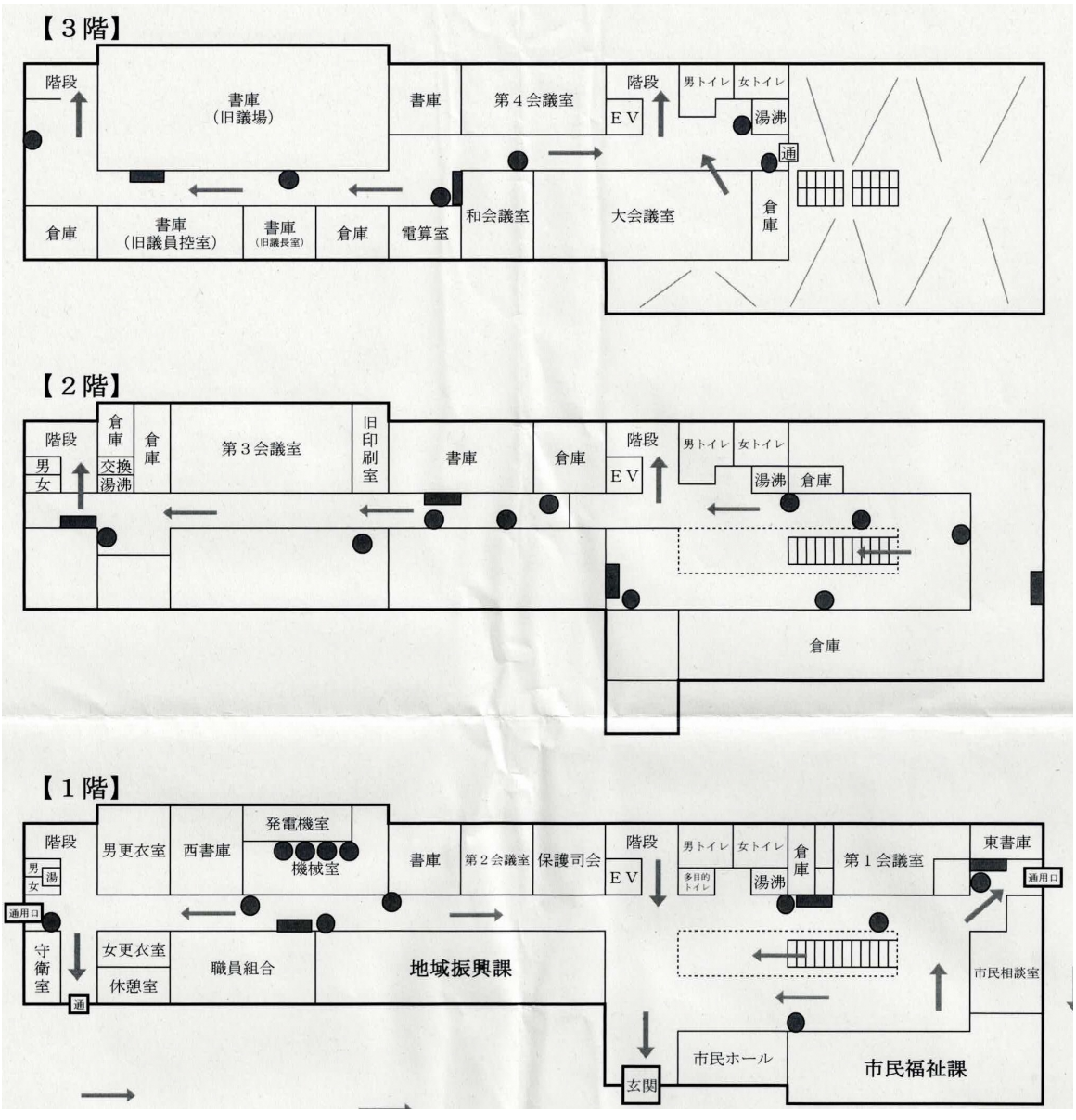
施設名/建物名	岩出山総合支所 / 大崎市役所岩出山庁舎	調査日	2026年7月27日	記入者	○○○○

配置図及び各階平面図

施設配置



各階平面図



【劣化報告票】

施設名/建物名　岩出山総合支所 / 大崎市役所岩出山庁舎	調査日	2026年7月27日	記入者	○○○○

場所／部位	便器
１階 男子トイレ	

【劣化（不具合）の状況、措置等】		
故障（使用不可）。		
【対応の予定】		
年度（西暦）		

場所／部位	壁タイル
１階 男子トイレ	

【劣化（不具合）の状況、措置等】		
局所的な浮きあり。		
【対応の予定】		
年度（西暦）		

場所／部位	床レンガ
正面玄関	

【劣化（不具合）の状況、措置等】		
地盤沈下による剥離・欠損。		
【対応の予定】		
年度（西暦）		

場所／部位	天井
正面玄庇庇	

【劣化（不具合）の状況、措置等】		
塗装の剥離。		
【対応の予定】		
年度（西暦）		

【劣化報告票】

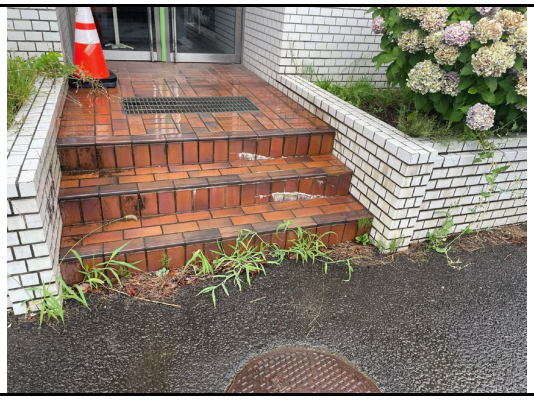
施設名/建物名　岩出山総合支所 / 大崎市役所岩出山庁舎	調査日	2026年7月27日	記入者	○○○○

場所／部位	タイル
北東面外壁	

【劣化（不具合）の状況、措置等】

クラックあり（建具周辺複数箇所）。

【対応の予定】		
年度（西暦）		

場所／部位	階段
南東面外構	

【劣化（不具合）の状況、措置等】

白華現象とタイルの割れ。

【対応の予定】		
年度（西暦）		

場所／部位	タイル
南西面外壁	

【劣化（不具合）の状況、措置等】

窓枠に接するタイルの脱落（複数箇所）。

【対応の予定】		
年度（西暦）		

場所／部位	タイル
南西面外壁	

【劣化（不具合）の状況、措置等】

タイルの割れと脱落。

【対応の予定】		
年度（西暦）		