

平成21年度施設監理担当者研修会

建築部位の点検

建築住宅課 営繕指導G
阿保正樹

「県有施設保全マニュアル」

第2章 施設の構成と見方・点検

～マニュアルについてつれづれに～

1. 建物(敷地)の保守点検 (p2-1)

点検のポイント

● 舗装の陥没

点検 降雨の直後、雨上がり時の水溜りの有無

原因 路盤の転圧不足、埋設物、掘削工事、重車両通行

対策 「穴埋め」 — 簡易、短期、経費小（需用費による対応も可能）

改良工事 — 煩雑、長期、経費大（施設管理者には荷が過大）

1. 《建築》建物(敷地)の保守点検

● 側溝の排水不良

点検 雨上がり後に 水溜りの有無

原因 路盤転圧不足、通行車両重量過大（はみ出し、直交通過）

対策 据付け直し — 煩雑、長期、経費大、施設利用に支障あり

● 塀や擁壁の亀裂、変形

点検 晴天時に亀裂の有無、湿気、波打ち(歪み)

原因 施行不良(裏込め材不足、鉄筋不足、材料強度不足)、予定外荷重（車両、構造物、目的外使用）

対策（応急処置）

擁壁 — 亀裂にモルタル注入、排水管取付、シート養生、
木材・単管等による支柱設置、立入り禁止

塀 — 支柱設置、

● 門やフェンスの変形

点検 開閉時の門の抵抗・異音・ガタツキ、塀の歪み

原因 可動部の緩み・変形の放置、予定外荷重(看板後付、開閉速度)

対策 注油、部品交換、適正使用

2. 建物(外部)の保守点検 (p2-2)

2-1 屋上・屋根

■点検

- ・ 晴天時に屋上に上る（屋上への出口がある場合）
- ・ 離れた場所から双眼鏡で見る（出口がない場合、勾配屋根の場合）

■状態

水溜まり、亀裂、泥づまり、雑草、ふくれ、めくれ、穴、破れ、欠損、錆、風化、

◎ 普段は殆ど目に触れることがない場所。自ら目視点検することに意義あり。多くの発見があるが、異常部位に興味半分で手を加えることは慎重に。

— 雑草の根、モルタルの亀裂・膨れ、浮き上がったアスファルト目地、破れ掛けたシート防水など

(対応) 専門業者を呼び、対策について助言や見積書をもらう。建築住宅課担当職員から助言を受けることも可能

2. 建物(外部)の保守点検

2-2 外壁 (p2-4)

■点検 目視(肉眼、双眼鏡)、打診(小さめの金槌)

■状態 (異常) 亀裂、カビ、色の変化、仕上げの剥離・欠損・脱落
(部位) 角、窓まわり、内部の床の位置、

◎ 外壁に異常を発見した場合、仕上げ材落下による事故防止措置が急務。 必用な場合は立入を制限

◎ 外壁からの漏水は、屋根に次いで緊急を要する。 念入りに点検することが可能

2. 建物(外部)の保守点検

外壁に多い仕上材(例)

【鉄筋コンクリート造の建物】

吹付けタイル(複層模様吹付け、ボンタイル)

: 多い、多彩、剥離

リシン吹付け : 過去に多数、剥離、摩耗

マスチック塗装 : 最近少ない、

モルタル塗り : 昭和40年代、亀裂、剥離・剥落

タイル貼り : 古いものに剥落

コンクリート打放し : 最近は希少

【鉄骨造の建物】

ALC板 (厚さ6cm程度のコンクリート版、表面に塗装や吹付け)

サイディング (厚さ2cm程度。セメント系、窯業系、木質系、金属板系)

3. 建物(内部)の保守点検

2-3 外部建具

建付	可動状況 (円滑な開閉、異音、ドアクローザーの速度)
錠前	施錠状況
ガラス	固定状況
防水	周囲のパッキン(脱落、劣化、欠損等)

3. 建物(内部)の保守点検 (p2-5)

3-1 玄関・廊下・階段

通行に支障がないこと (避難経路、利便性、消防活動)

3-2 室内

- ・ 漏水の顕在化 (シミ、湿気、カビ、汚れ、隙間風)
- ・ 仕上げ材の劣化 (色、触感、湿気、臭い)

○天井の点検

- ・ 点検口を時々開けてみる (開閉、点検対象)

3. 建物(内部)の保守点検

○結露の防止

- ・ 室内での物干しはしない。できるだけ窓を解放する
- ・ 内部結露を発見しても手が出せない。基本構造の問題

○物の取付

- ・ 石膏ボードにビス止めするためのアンカープラグもあるが、設置・利用は好ましくない。取り付けた人以外その強度が分からない
- ・ 天井には物をつり下げてはいけない。不具合が生じた場合、被害

3-3 便所・湯沸かし室 (p2-7)

- ・ 日常の清掃が重要。毎日
- ・ トイレブースのドアがスムーズに開閉できないときは直ぐに調整を

3-4 電気室・機械室 (p2-8)

- ・ 設備を恐れずに触ってみる (高圧、高温、高電圧にご注意)