

北九州市
市有建築物維持保全サポートマニュアル
(抜粋版)

平成20年4月

北九州市建築都市局建築部

も く じ

本書の内容

はじめに

| | | |
|-----|---------------------------|----|
| I | 保全業務のあらまし | 1 |
| 1 | 建物の保全とは | 1 |
| 2 | 各種点検 | 2 |
| 3 | 保全のための資料等の整備 | 3 |
| II | 日常の保守・点検のポイント | 4 |
| 1 | 建物外部 | 4 |
| 2 | 建物内部 | 6 |
| 3 | 空調・換気設備 | 8 |
| 4 | 給排水・衛生設備 | 12 |
| 5 | ガス設備 | 19 |
| 6 | 電気設備 | 21 |
| 7 | 防災設備 | 25 |
| 8 | 昇降機設備 | 27 |
| III | 省エネルギーのポイント | 29 |
| 1 | 省エネルギーに向けての着眼点 | 29 |
| 2 | 時刻別データによる省エネのポイント | 32 |
| 3 | 使用者による省エネ方策 | 35 |
| 4 | 運用による省エネ方策 | 36 |
| 5 | 短期に改修可能な投資による省エネ方策 | 37 |
| 6 | リニューアルによる省エネ方策 | 38 |
| IV | 非常時への備えと対応のポイント | 39 |
| 1 | 大雨・台風 | 39 |
| 2 | 地震 | 40 |
| 3 | 火災 | 41 |
| 4 | 停電 | 42 |
| V | 施設管理業務委託等におけるサポートマニュアルの活用 | 43 |

II 日常の保守・点検のポイント

1 建物外部

屋根・外壁・サッシは、雨・風に常にさらされていますので、建物の中でも特に傷みやすい部分です。これらの傷みは、雨漏りや外壁落下事故につながる恐れがありますので、常に気配りが必要です。

● 雨樋に水漏れの汚れはありませんか？

- ・ 樋の継目や支持金物がはずれていませんか。
- ・ 樋の割れ、塗装のはがれ、傷はありませんか。
- ・ 雨の日に排水状態を確認してみましょう。

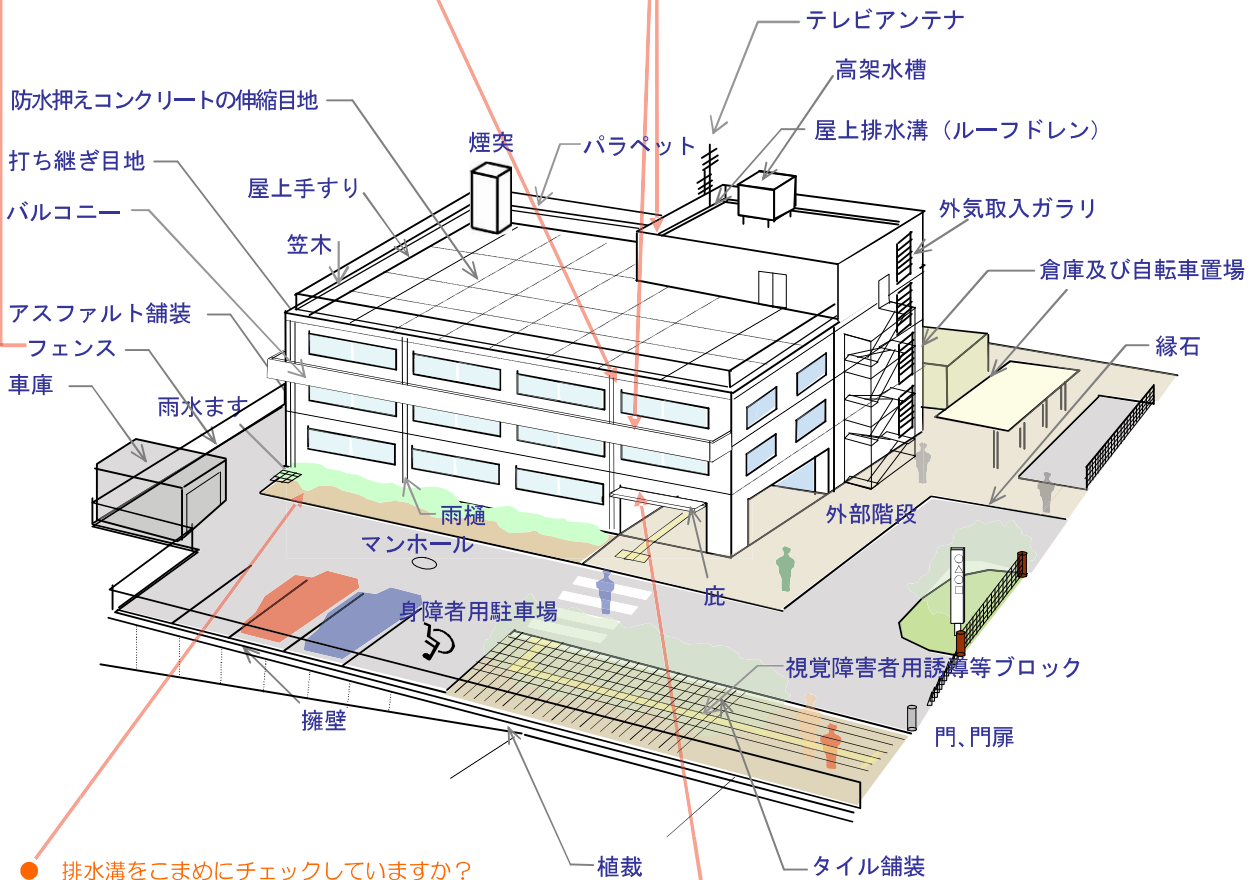


● 屋上・バルコニーの設置物はしっかり固定されていますか？

- ・ 手すりなどがさびたり、ガタついていませんか。
- ・ 落下しそうな物があれば、取り除きましょう。
- ・ 屋上・バルコニーは避難経路を兼ねている場合があります。
- ・ いざというときに利用できるようにしておきましょう。

● フェンスは壊れていませんか？

- ・ 強風時に壊れる恐れはありませんか。
- ・ 不審者の進入対策は十分ですか。



● 排水溝をこまめにチェックしていますか？

- ・ 排水溝やみぞふたは土砂で詰まっていますか。
- ・ 排水溝にひび割れなどありませんか

● 舗装に水たまりができていませんか？

- ・ 穴が開いたり、へこんだりしていませんか。
- ・ 雨の日に排水状態を確認しましょう。

● 軒天井は汚れていませんか？

- ・ 雨漏りやシミがありませんか。
- ・ 虫や鳥が巣を作っていないか。



2 建物内部

● 天井にシミがありませんか？

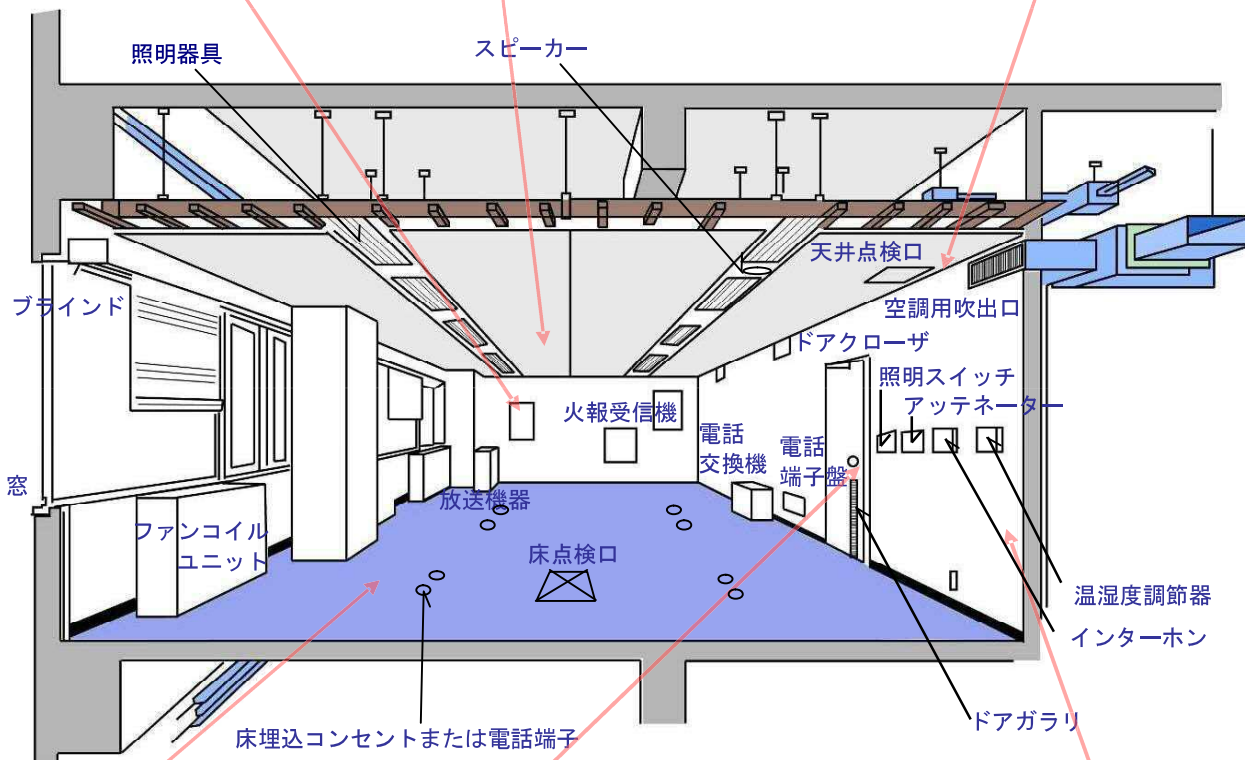
・シミの原因は、雨漏りの他に天井裏の配管または上階からの水漏れが考えられます。早急な原因究明と修繕が必要です。

● 天井や壁への固定物にガタつきはありませんか？

・天井や壁に取り付けたものは、しっかりと固定されているか、定期的な確認が大切です。

● 天井・壁・床の境界に大きな隙間はありませんか？

・大きな隙間があるときは、天井・壁・床の下地が傷んでいる可能性があります。早急の原因究明と修繕が必要です。



● 扉の開閉に問題はありませんか？

・たてつけが悪くなると、扉の丁番や取手を傷めてしまいます。

● 床の仕上は傷んでいませんか？

・床仕上げ材のはがれやめくれは、転倒事故の原因になります。早急の修繕が必要です。

● 壁にひび割れや塗装・壁紙のはがれがありませんか？

・壁がモルタル等で仕上げられている（モルタル塗り仕上げ）の場合、ひび割れを放置しておくと、破片が落下して思わぬ事故につながる可能性があります。

● トイレは丁寧に利用されていますか？

- ・鍵の破損をそのまま放置しているとそのトイレは使えません。こまめに確認しましょう。
- ・汚垂石は汚れていませんか？こまめに清掃しましょう。



施設安全点検シート(学校以外用)

(1/5)

| | | | |
|------|-------|-------|-------|
| 施設名称 | 施設コード | 作成者氏名 | 作成年月日 |
| | | | 年 月 日 |

点検内容に示す不良な箇所があれば点検結果「有」の欄に、無ければ「無」の欄に○を付けて下さい。

| 点検項目 | 点検番号 | 点 検 内 容 | 点検結果 | | 有の場合の場所及び内容 | 備 考 |
|---------------|-------|---------|----------------------------------|---|-------------|-----|
| | | | 有 | 無 | | |
| 屋根 屋上 | 10101 | 01 | 雨漏れは有りませんか | | | |
| | 10101 | 02 | 防水層等のふくれ・破損は有りませんか | | | |
| | 10101 | 03 | パラペットのひび割れ・浮き・剥落は有りませんか | | | |
| | 10101 | 04 | 手摺のぐらつきは有りませんか | | | |
| | 10101 | 05 | ルーフレインの排水不良箇所は有りませんか | | | |
| | 10101 | 06 | 設備架台の腐食・破損箇所は有りませんか | | | |
| | 10101 | 07 | エキスパンションジョイントカバーのひび割れ・浮き等は有りませんか | | | |
| 外壁 | 10102 | 01 | ひび割れ・破損・浮き・はらみは有りませんか | | | |
| | 10102 | 02 | 庇・軒のモルタル等のひび割れ・浮きは有りませんか | | | |
| | 10102 | 03 | 外壁面の金具類で取り付けの悪い箇所は有りませんか | | | |
| | 10102 | 04 | 錆汁の発生・鉄筋の露出は有りませんか | | | |
| 軒天井 バルコニー裏 | 10104 | 01 | 雨漏れの痕跡は有りませんか | | | |
| 屋外階段 | 10105 | 01 | 階段・踊り場の破損箇所は有りませんか | | | |
| | 10105 | 02 | 階段の手摺のぐらつきは有りませんか | | | |
| | 10105 | 03 | 階段の滑り止めの破損箇所は有りませんか | | | |
| バルコニー | 10106 | 01 | 手摺のぐらつきは有りませんか | | | |
| | 10106 | 02 | モルタル等のひび割れ・浮きは有りませんか | | | |
| 建具 | 10201 | 01 | 窓等のがたつき・落下の危険性は有りませんか | | | |
| | 10201 | 02 | 枠周りからの雨漏りは有りませんか | | | |
| | 10201 | 03 | 施錠の悪い箇所は有りませんか | | | |
| | 10201 | 04 | ガラスの破損箇所は有りませんか | | | |
| | 10201 | 05 | 窓の手摺のがたつきは有りませんか | | | |
| 屋内 | 10202 | 01 | 床・天井・壁の破損箇所は有りませんか | | | |
| | 10202 | 02 | すぐには開放できない非常口は有りませんか | | | |

施設安全点検シート (学校以外用)

(2/5)

| 点検項目 | 点検番号 | 点 検 内 容 | 点検結果 | | 有の場合の場所及び内容 | 備 考 |
|-----------------|-------|---------|--------------------------|---|-------------|-----|
| | | | 有 | 無 | | |
| 屋内 | 10202 | 03 | 防火戸に異常は有りませんか | | | |
| 内部階段 | 10205 | 01 | 階段・踊り場の破損箇所は有りませんか | | | |
| | 10205 | 02 | 階段の手摺のぐらつきは有りませんか | | | |
| | 10205 | 03 | 階段の滑り止めの破損箇所は有りませんか | | | |
| 工作物 | 10401 | 01 | 焼却炉・ゴミ捨て付近に危険な箇所は有りませんか | | | |
| | 10401 | 03 | 門柱の倒壊の恐れは有りませんか | | | |
| | 10401 | 04 | 石垣等に亀裂は有りませんか | | | |
| 外溝 | 10501 | 01 | 側溝の排水不良箇所は有りませんか | | | |
| | 10501 | 02 | マンホールの破損箇所は有りませんか | | | |
| | 10501 | 03 | フェンスの柱の腐食・破損は有りませんか | | | |
| | 10501 | 04 | ブロック塀、門柱等の亀裂・倒壊危険は有りませんか | | | |
| | 10501 | 05 | 石垣、擁壁等に亀裂は有りませんか | | | |
| 照明器具 | 20101 | 01 | 著しい汚れ、破損、ひび割れ、変色は有りませんか | | | |
| | 20101 | 02 | 落下の危険性は有りませんか | | | |
| 分電盤 | 20102 | 01 | 破損、著しい錆、水の侵入、結露は有りませんか | | | |
| | 20102 | 02 | 異音・異臭、著しい発熱は有りませんか | | | |
| | 20102 | 03 | 扉開閉部の緩み・施錠に問題は有りませんか | | | |
| | 20102 | 04 | 前回の点検から遮断器等の交換は有りませんか | | | |
| 電柱・引込線 | 20103 | 01 | 大きな傾きは有りませんか | | | |
| | 20103 | 02 | 破損や落下の危険性は有りませんか | | | |
| | 20103 | 03 | 大きなたるみ・断線は有りませんか | | | |
| | 20103 | 04 | 埋設ケーブルの露出は有りませんか | | | |
| 停電 | 20104 | 01 | 施設の原因による停電は有りませんか | | | |
| 受変電 (キュービクル) | 20201 | 01 | 出入口の施錠や扉に問題は有りませんか | | | |
| | 20201 | 02 | 腐食・破損、異音、異臭、著しい発熱は有りませんか | | | |
| | 20201 | 03 | 保護柵に破損は有りませんか | | | |