

# 保全ニュースとうほく

## ～平成 24 年度「保全実地指導」における保全指導結果事例の紹介～

東北地方整備局では「保全指導実施要領」に基づいた取り組みとして、営繕部保全指導・監督室又は盛岡営繕事務所の職員が実際に現地施設に伺って、保全の実施状況が適切かを確認しながら技術的な指導や助言を行う「保全実地指導」を実施しています。この取り組みについては昨年6月に発行した「保全ニュース号外」でも紹介していますので、こちらもぜひ参考にご覧下さい。

今年度第3四半期までに実施しました「保全実地指導」で、助言等を行った事例の中から主なものを紹介します。各施設の保全の参考としてご覧下さい。

### 1. 建築物に関する事例

#### ■屋上防水・パラペット部

- ・防水押さえコンクリートの表面が劣化して発生した剥離片が、雨で流されてルーフトレン部に集積すると、ルーフトレンを詰まらせる恐れがありますので、清掃が必要です。

コンクリート表面が劣化して剥離



ルーフトレン部の現況



- ・屋上ルーフトレンや縦樋が閉塞し、十分に排水が出来ない状態になっていますので、清掃や通水を行う必要があります。



- ・ 笠木の一部が外れ、防水層に浮きが生じており、放置すると漏水の恐れがあります。



### ■外壁仕上げ

- ・ 外壁タイルに割れ・浮きが発生して剥落の恐れがあります。通行部分の上の場合には、立入禁止処置やタイルの撤去が必要です。また、目地シーリングも劣化しています。



### ■出入口、窓等

- ・ 鋼製建具に錆が発生し、鋼材の腐食が進行しています。塗装の塗り替えが必要です。







- ・非常用照明の電球がソケットごと取り外されているため、早急に復旧する必要があります。
- ・非常用照明が点灯しません。蛍光ランプ又はバッテリーの交換が必要です。



非常用の電球が外されている



プルスイッチを引いても点灯しない

- ・ガス漏れ検知器に記載されている有効期限を確認すると、期限切れになっている事例があります。期限切れの器具は交換が必要です。

## ■屋外設備

- ・外壁面に設置されたプルボックスの腐食が進行しています。塗装の塗り替え又は部品交換が必要です。



- ・外壁面上部に壁掛け設置されているパッケージ形空調機の屋外機及び架台の腐食が進行していて、落下の恐れがあります。

- ・下面開放型外灯器具のカバー内に生長した樹木の枝葉が侵入し、ランプと接触しています。



外灯器具と樹木が接触している

### 3. 施設の維持管理に関する事例

#### ■冷暖房の温度設定

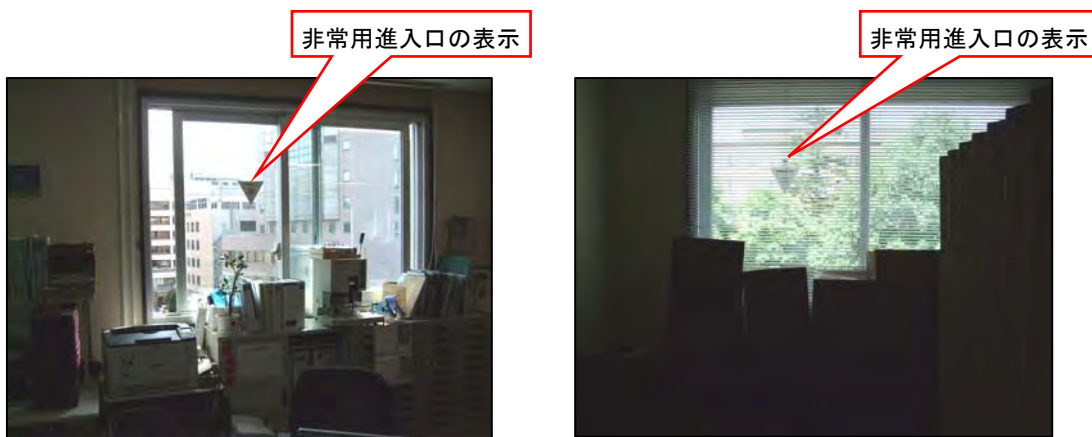
- ・冷房温度検出装置の設定が26℃になっている施設がありました。省エネルギーを考慮して冷房時の室温は28℃を目安に、暖房時の室温は19℃を目安として設定値を調整しましょう。

#### ■書架等の転倒防止対策

- ・室内に設置された書架の転倒防止対策がなされていない施設がありました。二次的な被害の防止のため早急に対策を実施する必要があります。

#### ■避難路や消防活動経路の確保

- ・避難用通路や避難器具・非常用出入口の手前等に、物品が置かれている施設がありました。置かれた物品が障害になって避難や消防活動の妨げになる恐れがありますので、移動が必要です。



### 4. 保全実態調査の調査内容に関する事例

#### ①保全の状況

- ・中長期保全計画書が作成されていない施設がありました。計画的な保全の実施のため作成が必要です。
- ・運転作業日誌が作成されていない施設がありました。運転の記録は省エネルギーの観点での比較検討資料として利用できますので、作成が必要です。
- ・事故・故障等の日常業務の記録が作成されていない施設がありました。予算要求の検討にも記録が必要になりますので、作成が必要です。
- ・各種測定は実施されていますが、その記録が保管されていない施設がありました。記録の整備・保管が必要です。

#### ②定期点検1（建築・設備機器）

- ・建築構造、建築仕上げ、防火区画の点検（3年以内毎に1回）の点検が不十分な施設が

ありました。

- ・ 建築仕上げの内、外壁タイル仕上げの全面打診点検（10年を超える毎）が不十分な施設がありました。
- ・ 排煙設備、換気設備、非常用照明、給排水設備の点検（1年以内毎に1回）が不十分な施設がありました。
- ・ 機械換気設備の点検（2月以内毎に1回）が不十分な施設がありました。

### ③定期点検2（衛生・環境）

- ・ 日常清掃以外の定期清掃（6月以内毎に1回）が不十分な施設がありました。
- ・ ねずみ等の生息調査と調査結果に基づいた措置（6月以内毎に1回、排水槽等の発生しやすい場所は2月以内毎に1回）が不十分な施設がありました。
- ・ 排水設備の清掃、照明器具の点検の記録が整備されていない施設がありました。
- ・ 照明器具の点検（6月以内毎に1回）が不十分な施設がありました。
- ・ 一酸化炭素の含有率等の室内空気環境の測定（2月以内毎に1回）が不十分な施設がありました。

### ④施設状況1（建築・設備機器）

- ・ 事務室の床にたわみが生じており、耐震診断の結果でも補強が必要とされているが、今後の対応の検討が不十分な施設がありました。
- ・ 外壁タイル仕上げに部分的なひび割れ・浮きが発生しているほか、目地シーリングも劣化しているため、部分補修が必要な施設がありました。

### ⑤施設状況2（衛生・環境）

- ・ 特に問題となる事例はありませんでした。

### ⑥エネルギー消費量

- ・ 特に問題となる事例はありませんでした。

※ 上記の②定期点検1及び③定期点検2の事項は、施設の規模や設置機器によっては、点検対象とならない場合があります。

## お知らせ

東北地方整備局では、技術的な協力・支援を積極的に行うため、保全に関する相談窓口を設置しております。保全に関する相談したい事項がありましたら、下記の相談窓口で対応させていただきますので、お気軽にご相談下さい。

【相談窓口】 東北地方整備局

営繕部 保全指導・監督室 担当者 室長補佐

TEL 022-225-2171（内線 5513） FAX 022-268-7833

盛岡営繕事務所 担当者 保全指導・監督官室長

TEL 019-651-2015 FAX 019-605-8115