

第6章

保全計画の継続的運用

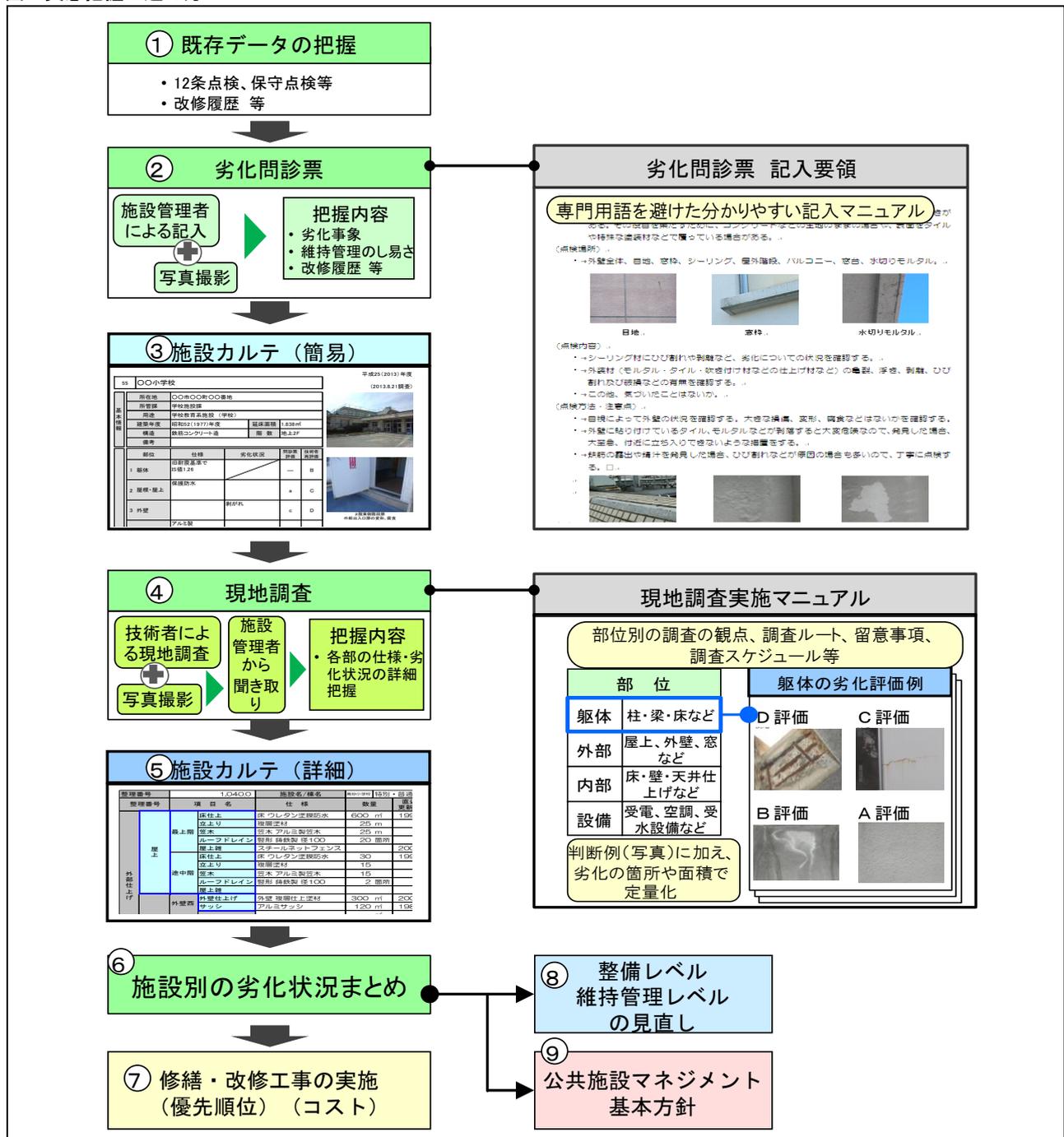
1. 実態把握とコスト試算の手法

(1) 実態把握の進め方

計画的な保全のための継続的な実態把握は、技術職員による現地調査だけでなく、施設管理者の協力が不可欠です。調査は、各種点検や工事履歴などの既存データの把握を踏まえ、施設管理者による劣化問診票調査と技術職員による現地調査の2段階で実施します。

実施に当たっては調査マニュアルを用意し、特に劣化問診票は、建築に不慣れな職員でも抵抗なく記入できる簡易なものとし、分かり易い記入要領を用意します。

図 実態把握の進め方

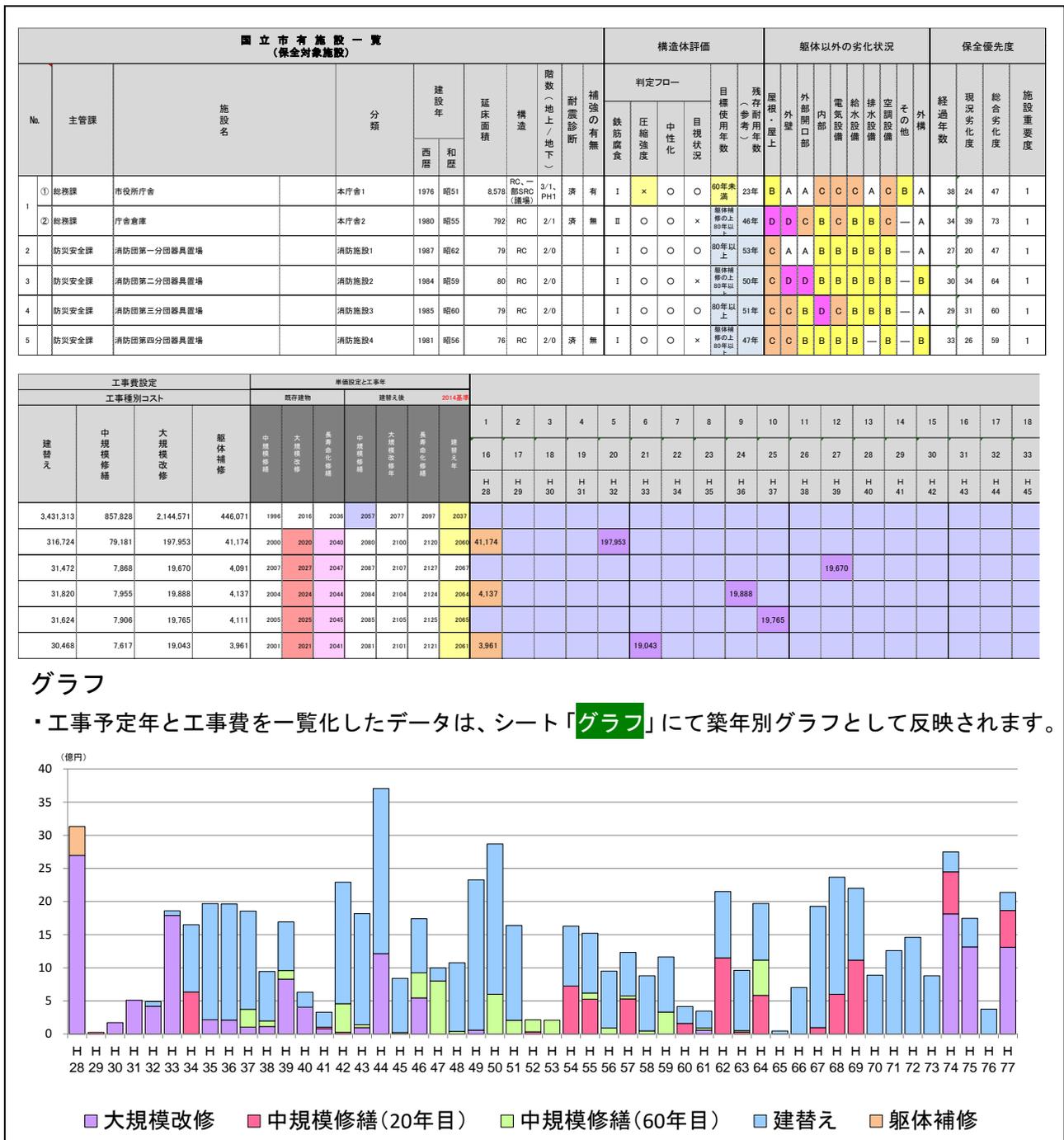


(2) コスト算出の手法

構造躯体の健全性評価と構造躯体以外の劣化状況調査の総合評価を施設別に示します。

今後の保全計画の見直しを効果的・効率的に行うために、表計算ソフト等で汎用性の高いシステムを構築します。施設の基本情報である施設一覧を基準に、マクロで管理する部分とマイクロに把握する部分（実態把握からカルテ化）をシステム化します。コスト試算は、建築年別・用途別の延べ床面積を元に算定するマクロ把握から、施設ごと・棟ごとの詳細な算定に至るまで、マクロからマイクロへのコスト連動を図ります。また、工事年度を容易に変更可能とし、計画の検討に活用します。

図 システムツールマニュアル（抜粋）



2. 施設管理者への指導及び支援

(1) 施設管理者による調査実施マニュアルの作成

本市には、庁舎、学校、保育園、福祉施設、図書館、公民館など、多くの施設があります。

日常的に多くの施設の劣化状況まで専門家に依頼し続けるのは、限られた費用の中では難しいことです。これを解決するには、日常、それぞれの施設を使い、現場で管理している施設管理者の方に状況を確認してもらうことが、最も効果があります。

法令で義務づけられ、専門家でなければできない特殊な作業は別にして、日頃現場で身近に施設を管理している優位性を生かして、点検マニュアルを活用し、問診票を記入していただき、劣化状況写真を添付してもらうことで、劣化状況を把握できます。

図 調査実施マニュアルの目次構成

| | | |
|-----|----------------|----|
| 1 | 調査実施マニュアルの趣旨 | 1 |
| 2 | 点検の実施 | |
| (1) | 点検の準備 | 2 |
| (2) | 点検の実施 | 2 |
| (3) | 点検結果の整理 | 3 |
| 3 | 点検の内容・方法 | 4 |
| (1) | 建物全般・敷地の状況について | 4 |
| (2) | 建物の外部について | 5 |
| (3) | 建物の内部について | 10 |
| (4) | 電気設備について | 12 |
| (5) | 給排水衛生消火設備について | 14 |
| (6) | 空調換気排煙設備について | 17 |
| (7) | 昇降設備について | 19 |

3 点検の内容・方法

（1）建物全般・敷地の状況について

■ 基礎・地上躯体

- ・ 基礎は、地盤面に直接接している部分。地上躯体は、地上部分の建物の構造である本体。

（点検場所）基礎、壁、軒天井などの躯体部分。

（点検内容）

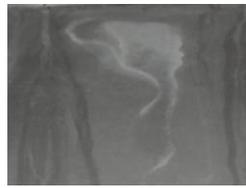
- ・ コンクリートの基礎、柱、梁、壁などにひび割れや剥離、錆汁が発生していないか。
- ・ エフロレッセンス（白華現象）が発生していないか。
- ・ この他、気づいたことはないか。

（点検方法・注意点）

- ・ ひびの発生状況を、場所、大きさ（長さ・幅）、およその本数、形状等を記録する。
- ・ コンクリートのひび割れや亀裂は、漏水や鉄筋の腐食を招き、場合によっては構造体に影響がある場合もあるので、場所や大きさを報告する。
- ・ エフロレッセンスは、白華とも呼ばれひび割れなどからセメントの成分がにじみ出る現象である。エフロレッセンス自体はコンクリートの強度の低下とならないが、コンクリートにひび割れがあると、構造上の強度に影響が出たり、鉄筋の腐食の問題もあると考えられており、この状態を見つけたら報告する。
- ・ コンクリート・モルタルなどが剥落すると大変危険なので、発見した場合、大至急、付近に立ち入りできないような措置をする。
- ・ 鉄筋の露出や錆汁を発見した場合、ひび割れなどが原因の場合も多いので、丁寧に点検する。



エフロレッセンス



エフロレッセンス



錆汁



コンクリートの欠け落ち



軒天井コンクリートの欠け

国立市公共施設保全計画

～技術的見地からの建築物のあるべき保全について～

平成 27 (2015) 年 5 月 策定
令和 3 (2021) 年 3 月 改定

国立市 行政管理部 建築営繕課