

外部

建築物の主要部材

① コンクリート

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視・打診	日常	予防保全	危険・劣化

コンクリートが剥離落下して重要な事故となりそうな部分はないか。

■確認のポイント

- 建物外壁や庇の裏側にコンクリートの落下や爆裂ばくれつがないか確認する。
- 外壁等の表面にサビ汁が発生しているところがないか確認する。
- 外壁等に大きなひび割れを伴う白華現象はっかげんしょう（炭酸カルシウムによる）がないか確認する。

■解説

鉄筋コンクリートの耐用年数は60～80年といわれているが、ひび割れや漏水が原因で、耐用年数が短くなります。劣化が進行する前に、早期に修復する必要があります。

■事例



写真 コンクリート片落下状況／要是正



写真 コンクリート爆裂／要是正



写真 鉄筋のサビ汁が発生／要是正



写真 漏水による白華現象／要是正

■対処

- 劣化状況および部位により対処法が異なるため、専門家に対応を相談する。（詳細点検）
- 鉄筋コンクリートの爆裂が発生している箇所は落下により重大な事故となるため、立ち入り禁止処置を行い、ただちに劣化部分の撤去および補修を実施する。（業者に依頼）
- 外壁にサビ汁が出ている箇所は鉄筋の劣化が激しいため直ちに補修する。（業者に依頼）
- 白華現象を伴うひび割れは爆裂に移行しやすいため早期に補修する。（業者に依頼）

建築物の主要部材（土台・基礎）

② 木造

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視	6か月	事後保全	耐震・劣化

木造の外部に面する柱、梁等の構造部材に著しい腐食、蟻害、変形等ないか。

■確認のポイント

- 建築物の傾斜や変形がないか確認する。
- 基礎との緊結部にゆるみ、変形、傾斜がないか確認する。
- 外部に面する柱や梁等の部材に著しい腐朽、蟻害、変形などがなくないか確認する。

■解説

木造の建物の構造体に腐食、シロアリ被害等があると、ただちに倒壊の危険につながるため、構造部材の入れ替え、補強、防腐、防蟻処理が必要となります。

■事例



写真 柱の傾き／要是正



写真 白アリによる腐食／要是正



写真 土台の腐食／要是正



写真 土台の腐食／要是正

■対処

- 異常が認められる場合は詳細な点検を実施する。（詳細点検）
- 劣化した構造部材の除去、新設部材の入れ替えを行う。（業者に依頼）

■予防保全措置

雨掛り部分に防腐・防蟻塗料等の塗布を行う。

外構

① メンテナンス通路

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視	6か月	予防保全	快適性

建物外壁に沿ってメンテナンス通路が確保されているか。

■確認のポイント

- 建物外壁に沿って2m程度のメンテナンス通路が確保できているか確認する。
- 建物外壁と植栽が干渉している箇所がないか確認する。
- 建物外壁にカビやコケなどが発生していないかを確認する。

■解説

建物周囲にメンテナンス通路がないと、日常点検や清掃を行うことができず、建物劣化が進行します。採光や通風が確保できずカビやコケは美観をそこねるだけでなく、雑菌等の温床になり、快適性低下の原因となります。

■事例



写真 メンテナンスができない／要是正



写真 植栽との干渉／要是正



写真 採光・通風障害／要是正



写真 不要物置場となりやすい／要是正

■対処

- 建物日常点検を行うための動線やスペースを確保する。(業者に依頼)
- 植栽の倒壊、落ち葉による樋の閉塞、外壁塗材劣化等の改修を行う。(業者に依頼)
- 採光や通風を確保するため、建物に近接した植栽を伐採する。(業者に依頼)

屋根

① 屋根—陸屋根

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視	1か月	予防保全	劣化

屋根の異常および未清掃箇所は見当たらないか。

■確認のポイント

- 屋根にひび割れ、はがれ等がないか確認する。
- 落葉、泥、雑草の繁茂などがないか確認する。
- ドレインの詰りがないか確認する。
- 金属類（点検歩廊、タラップ、手摺、笠木、清掃用丸環等）に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか確認する。
- トップライトに傷、割れ等による落下のおそれがないか確認する。

■解説

屋根の防水の劣化はただちに雨漏りにつながるため、早期の補修が必要です。

■事例



写真 防水材のはがれ／要補修



写真 屋上の雑草繁茂／要清掃



写真 屋上の雑草繁茂／要清掃・補修

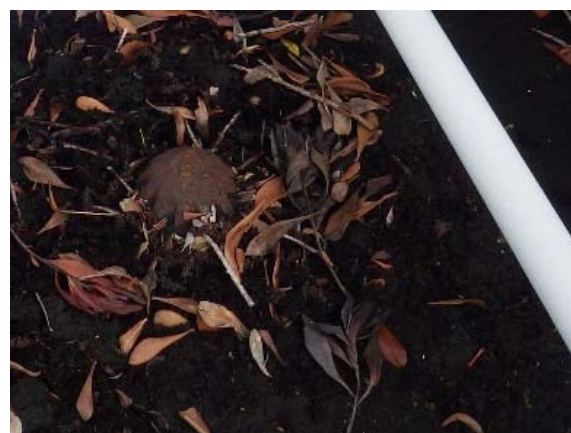


写真 ドレインつまり／要清掃

■対処

- ★屋上に雑草の繁茂、ドレインのつまりが見られる場合、除草、清掃を行う。
- 屋根防水のやぶれ、屋根材の破損等は補修する。（業者に依頼）

■予防保全措置

アスファルト防水の保証期間は10年のため、保証期間を超えるものは速やかな修繕が望ましい。

屋根

② 屋根一かわら

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視	1か月	予防保全	劣化

屋根の異常および未清掃箇所は見当たらないか。

■確認のポイント

- かわらやスレートにひび割れ、はがれ等がないか確認する
緊結金物に変形、乱れ、割れ、腐食がないか確認する。
- 落葉、泥、雑草の繁茂などがないか確認する。
- 雨樋、支持金物に著しいぐらつきやつまりもあわせて確認する。
- 金属類（清掃用丸環等）に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか確認する。

■解説

屋根葺き材の劣化はただちに雨漏りにつながります。また、落下や飛散により利用者や通行人がけがをする恐れもあります。

■事例



写真 スレート屋根破損／要是正



写真 屋根繁茂／要清掃



写真 樋破損／要補修



写真 縦樋支持金物破損／要是正

■対処

- ★屋根に落葉の堆積、ドレインにつまりが見られる場合は清掃を行う。
- 屋根材の破損等は速やかに補修する。（業者に依頼）

■予防保全措置

かわらの場合、5年に一度部分修繕が望ましい。瓦葺きやスレート葺きの保証期間は10年のため、保証期間を超えるものは速やかな修繕が望ましい。

屋根

③ 屋根—金属屋根

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視	1か月	予防保全	劣化

屋根の異常および未清掃箇所は見当たらないか。

■確認のポイント

- 金属屋根に、錆、腐食、ひび割れ、はがれ、破損等がないか確認する。
- 落葉、泥の堆積、雑草の繁茂、ドレインのつまりなどが確認する。
- 雨樋、支持金物に著しいぐらつきやつまりがないか確認する。
- 金属類（清掃用丸環等）に著しい腐食や変形、ぐらつきはないか確認する。

■解説

屋根の劣化はただちに雨漏りの原因となります。ドレインのつまりは軒樋の溢れから支持金物の腐食、軒樋の破損、屋根軒先の腐食につながります。

■事例



写真 屋根材 錆／要メンテナンス



写真 屋根材 破損／要補修



写真 屋根ゴミ／要清掃



写真 ドレインつまり／要清掃

■対処

- ★樋に落ち葉や土によるつまりが見られる場合は清掃を行う。
- 屋根材の破損等は速やかに補修する。（業者に依頼）

■予防保全措置

金属屋根の保証期間は10年のため、保証期間を超えるものは速やかな修繕が望ましい。

外壁（外装材）

① 壁—タイル

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視、打診	6か月	事後保全	劣化

外壁に浮き、ひび割れ等の異常は見当たらないか。

■確認のポイント

- 落下の危険を未然に防ぐため、打診棒などをを用い確認する。
- 外壁タイルにひび割れ、欠損、脱落等がないか確認する。
- き裂や浮き及び剥落のおそれはないか確認する。
- 特に高いところにある壁は、大地震時に脱落する可能性がある。

■解説

外壁タイルの浮きを放置すると、浮きが広範囲に拡大し、大面積のタイルが落下することで利用者がけがをする重大事故につながる危険性があります。

■事例

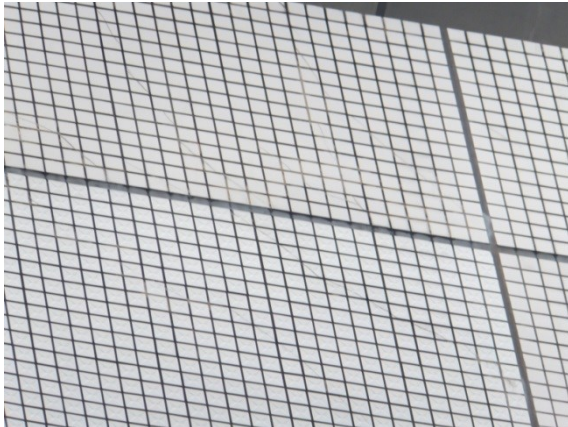


写真 外壁（タイル）のひび割れ／要調査



写真 外壁（タイル）のはがれ／要是正



写真 タイル壁の打診

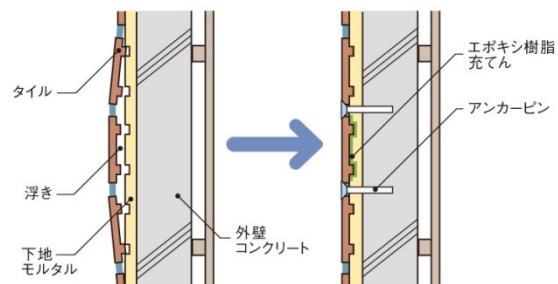


図 タイルの浮きを是正

■対処

- 異常が認められる場合は詳細な点検を実施する。（詳細点検）
- 0.3mm以上のひび割れ、外装材の浮き等は全面打診調査の上補修する。（業者に依頼）

■予防保全措置

タイル張りの場合、10年に一度部分修繕（割れや浮き部の張替え等）が望ましい。

外壁（外装材）

② 壁—外装仕上塗材

点検方法	点検頻度	点検の種類	
目視、触診	6か月	事後保全	劣化

外壁に浮き、ひび割れ等の異常は見当たらないか。

■確認のポイント

- 亀裂や浮き及び剥落のおそれはないか確認する。
- カビなどの付着物やチョーキング（粉ふき、光沢がなくなる）がないか確認する。
- 庇や軒もあわせて確認する。

■解説

外装仕上材は鉄筋コンクリートを雨水、二酸化炭素の侵入から保護する役割を持っているため、外装材が劣化すると、鉄筋コンクリート躯体の劣化も進行します。

■事例



写真 外壁の剥落／要補修



写真 外壁のはがれ／要補修



写真 外壁のチョーキング／要調査



写真 外壁シールの劣化／要補修

■対処

- 異常が認められる場合は詳細な点検を実施する。（詳細点検）
- 手の届かない場所の点検や清掃は業者に依頼する。（業者に依頼）
- 0.3mm以上のひび割れ、外装材の浮き等は補修する。（業者に依頼）

■予防保全措置

外装仕上塗材の場合、10年に一度部分修繕（塗り替え等）が望ましい。

