建築物点検シリーズ４　建物外部編その２

前号に引き続き、建物外部編についてご紹介いたします。今回は屋根について説明します。

屋根に階段で行ける施設の場合は、比較的容易に点検出来るかと思いますが、外部のはしご状のタラップ等で登らなければならない施設は、十分注意して登る必要があります。

タラップ等で屋根に登る際は、筆記用具・カメラ等の記録用具は身につけて、必ず両手をあけて登りましょう。片手に荷物を持って登ると転落事故の可能性が高まり大変危険です。

また、屋根に登ってからも、特に端部の点検の際には、転落に注意して下さい。施設によっては、屋上にアンテナ等を支えるワイヤーがあったり、設備の基礎等があったりもするので、つまずいて転ばないように足下にも注意して下さい。

なお、法定点検周期は３年となっていますが、排水口（ルーフドレン）まわりは、ゴミや泥等がたまりやすく、詰まりによる水たまり発生の原因となりますので、時々は屋根に登って、ゴミ等を取り除くことが必要です。

また、屋根に設置してある設備機器類で飛散等の恐れがないか、積雪による破損等がないか、台風シーズン前や雪解け後の点検が有効です。

部位：屋　根　１	劣化現象等
方法：【目視】　法定点検周期 ３年	・排水不良による水たまりができていないか。 ・ルーフドレン排水口が閉塞していないか。
	対応策・応急措置等 ・定期的な清掃を心がけ、つまりの場合は高圧洗浄等により不良を解消させる。

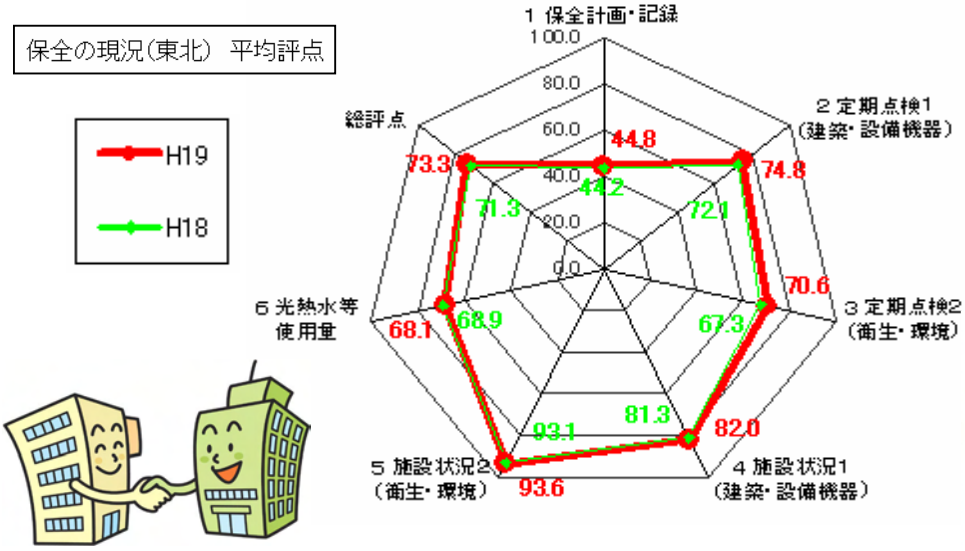
部位：屋　根　２	劣化現象等
方法：【目視】　法定点検周期 ３年	・防水層、ﾓﾙﾀﾙ等の保護層に著しい浮きやき裂等の損傷がないか。 ・屋根及び伸縮目地部材に土砂が堆積、又は雑草が繁茂し、防水、排水の機能を損なう恐れはないか。
	対応策・応急措置等 ・雑草はむやみに抜根せず、上部のみ切除が好ましい。 ・ｺﾝｸﾘｰﾄの浮き等は樹脂ﾓﾙﾀﾙ等で補修。 ・損傷が大規模な場合は全面改修を考慮する。

平成19年度　保全実態調査結果の速報について

平成１９年度の保全実態調査にご協力頂き、誠に有り難うございました。東北地方整備局管内では、調査対象施設1,542件中、取りこわし済み等の施設を除く1,516件の報告をいただきました。

今年度報告頂いたデータが確定になり、施設の評価・分析結果（施設保全状況診断書、ベンチマーク分析シート）が保全業務支援システム（BIMMS-N）にて確認出来るようになっております。

保全実態調査の報告結果と効果をわかりやすく知る方法として、宿舎を除く647施設について、上記分析の平均評点のグラフを作成しました。19年度は18年度と比較し、光熱水使用量の項目を除き各項目共評点が上回っており、施設管理者の方々の努力と保全に対する意識の向上がうかがえる結果となっております。



「保全計画・記録」…　例年の傾向ですが、比較的点数が低い結果となっています。保全計画書の作成は規模の小さい施設において行われていない場合が多い様です。
光熱水使用量の記録関係は全体的に良好な状態です。

「定　期　点　検」…　昨年度より評点が向上しています。規模が大きい施設では点検の実施率が高いのですが、規模の小さい施設においては人事院規則関係の点検項目が行われていない場合が多くなっております。

「施　設　状　況」…　比較的高い点数となっていますが、建設当初の施設利用条件等を変更して使用している場合などは、設計時の条件を確認する必要がありますので注意が必要です。

「光　熱　水　費」…　昨年度とあまり変化はないですが、施設の用途により使用量のバラツキがありますので、個別の診断結果を参照してください。

「総　　評　　点」…　概ね良好な結果となっていますが、施設の規模タイプ別にすると小さい施設ではもう少し点数が下がってくると思われます。
尚、点数の低い項目については、今後、官庁施設保全連絡会議等において、改善のための情報提供等行い、サポートしていきたいと思います。
今回調査の全国分析については、「国家機関の建築物等の保全の現況」にて今後報告予定です。

施設保全状況診断書、ベンチマーク分析シートの出力

BIMMS-Nトップ画面左側のメニューから　→　保全実態調査情報管理　→　保全実態調査評価・分析　→ 施設名等を入力、検索し、『診』や『１』～『４』をクリックすると出力出来ます。（それぞれの分析内容は出力したシートの下部に説明がありますので参照してください。）

施設の自己評価・分析、エネルギー使用量の管理等にお役立て下さい。