

芦屋市 公共施設維持管理マニュアル

平成29年10月 改訂版

都市建設部建築課

目 次

第1章 マニュアルについて	… P.2
1. 主旨	
2. 構成	
第2章 ノウハウ編	… P.3
1. 安全性を高める	
2. トラブルに対して効果的に対応する	
第3章 日常点検編	… P.5
1. 概要	
2. 点検様式	

※このマニュアルは、ポータル**の**建築課ネットフォルダからダウンロードすることができます。

第1章 マニュアルについて

1. 主旨

公共施設は、安全性や利便性、経済性等の様々な要求を満たすことが求められており、その維持管理にも多くの情報やノウハウが必要です。

建築課では、その一助となることを目指し、維持管理マニュアルを作成しています。維持管理に関するノウハウについては、各施設所管課で既に多数蓄積されているものがあると考えられます。

今後、それらのノウハウについても本マニュアルに掲載し、より分かりやすく・使いやすいマニュアルを目指して共有・蓄積を図っていきます。

2. 構成

本マニュアルは、「ノウハウ編」と「日常点検編」という2つの項目で構成されます。

- ・「ノウハウ編」には、施設の維持管理に役立つと考えられる情報をまとめています
- ・「日常点検編」には、施設を安全な状態に保つために、施設所管課で行っていただきたい日常的な点検についてまとめています

第2章 ノウハウ編

1. 安全性を高める

施設の安全性を高めるために、役立つと考えられるポイントを記載します。

(1) 高所からの落下（物）による事故を防ぐ

・人が誤って落下することを防ぐ

例) ベランダ等に足掛かりとなるようなものを置かない

例) ベランダ等の手摺壁やフェンス等がぐらついていないか、定期的にチェックする

・地震や強風といった自然災害、または人為的なミスにより、高所から物が落下しないようにする

例) ベランダに、強風で飛ばされそうなものや誤って落としてしまいそうなものを置かない

例) 窓際に、地震の際に転倒したり移動したりすることで、ガラスを突き破って落下しそうなものを置かないようにする（高さのある棚やコピー機等）

例) 高所に取り付けられたもの（照明器具・スピーカー・テレビ等）に、落下防止対策を施す

・建物の老朽化等により、高所からの落下物が発生することを防ぐ

例) 外壁にひびわれや剥がれている（浮いている）箇所がないか、目視で確認する

例) 壁に取り付けられている看板や設備機器等について、取付け部分が錆びたりゆるんだりしていないか確認する

(2) 災害時の避難に備える

・通路を確保する

例) 廊下や階段、屋外の通路等に、棚などを置かない（地震の際に倒れて、通路をふさぐことが考えられる）

・非常用照明や誘導灯について、バッテリー切れや球切れになっていないか、定期的に確認する

・バルコニーに避難器具がある場合は、定期的に動作確認を行う

(3) その他の事故を防ぐ

・雨等で床が滑りやすくなる部分について、注意喚起を行う等、対策を講じる。また、床材がめくれているなど、転倒しやすくなっているような箇所がないか定期的に確認する。

・ガラスの存在に気づきにくい箇所について、注意喚起を行う（ガラスが無いものと思い込み、勢いよく激突することを防ぐ）。

2. トラブルに対して効果的に対応する

◎トラブル事例集

建物のトラブルに対しては、原因を究明し、適切な補修等を行うことが重要ですが、その原因が分かりにくいケースもあります。

以下に、その手がかりとなり得る情報を記載します。

①雨漏れ・水漏れがある

- ・どのようなとき（天候、頻度、季節等）にトラブルが発生するかを確認
- ・主な原因としては、下記のようなものが考えられる
 - －屋上の防水層や屋根材に損傷等があり、雨水が染み込んでくる
 - －屋上のドレン（排水口）が落ち葉等で詰まり、水が溜まってしまうことで、雨漏れの原因となっている
 - －壁の亀裂や、劣化して割れたシール材等から雨水が染み込んでくる（壁面からの雨漏れ）
 - ※雨水は壁や天井の内部を伝ってくるため、屋上・壁の両方の可能性をにらんでおく必要がある
 - －設備配管が水漏れをおこしている
 - エアコンの配管
 - 給排水の配管
 - 雨水の配管
 - －結露による水滴がしみている
 - 換気はしっかりとされているか、部屋や天井裏の湿度が高くなりすぎているか等を（可能な範囲で）確認

②ブレーカーが落ちる

電気を使いすぎているわけでもないのにブレーカーが落ちる場合（特に度々落ちる場合）については、配線や器具の劣化等が考えられます。速やかに専門業者等に相談してください。

また、そのような場合、電気機器（家電を含む）やコンセント等をさわる際には、ブレーカーを落としておくなど感電を防止するようにしてください。

③水廻り（トイレや洗面器等）のにおいが強い

- ・換気扇は作動しているか、フィルターが詰まっていないか等を確認
- ・水を流してみても、においが改善されないかを確認
 - （下水管から上がってくる臭いに対して、排水口の一部等に水をためてブロックする構造になっている（封水）。利用頻度が極端に低い箇所については、この機能が低下しているケースもある。）
- ・排水口の部品が無くなっていたりしないか確認
 - （臭気止めの機能を有している部品もある）
- ・壁材や床材に、臭いが染みついているケースも考えられる

第3章 日常点検編

1. 日常的な点検等の重要性

建物の点検には、建築課による点検や専門業者による点検があります。

これらの点検は、人間で例えるならば定期的な健康診断に近いものであると考えられます。しかし、私たちも「健康診断だけを受けていれば病気にならない」というわけではなく、日々の体調管理が健康な暮らしを送るために重要であるといえます。建物についても同様に、日常的な点検を行い、不具合等の傾向を早期に把握・対応することが、その機能や安全性を確保するために必要不可欠です。

本マニュアルでは、日常的な点検のなかで最低限確認して頂きたいポイントを点検チェックリストとしてまとめています。したがって、**各施設の維持管理においては、点検チェックリストの内容に加えて個々の状況に応じた適切な点検等を行うことが重要です。**

劣化等により生じた危険箇所をいち早く把握し、事故を未然に防ぐためには、日常的に建物を点検し、必要に応じて立ち入り禁止措置や修繕等の対応を行うことが重要です。

2. 運用

日常的な点検等の重要性を踏まえ、効率的かつ適切な維持管理を推進するため、本マニュアルは下記のように運用することとします。

○日常的な点検の実施主体等

点検チェックリストによる点検対象施設は、芦屋市の、公共施設の保全計画（平成24年12月策定）の対象施設とします。

実施主体は、各施設の所管課とします。指定管理者等と協力・連携を行う場合にあっては、点検状況や結果は必ず各施設の所管課で整理・確認して頂きますようお願いいたします。

○点検の実施時期、結果の取り扱いについて

- **点検は少なくとも各年度に1回以上実施し、その結果（点検チェックリスト、点検写真帳）は、各施設の所管課から都市建設部建築課保全係に毎年11月末までに送付してください。**

3. 点検様式

点検チェックリストを参考に、各施設の実情に応じた点検を行ってください。

また、日々の施設運営においても、チェックリストの項目を意識して頂くことで、施設の安全性・快適性の向上につながると考えられますので、参考にしてください。

点検にあたっては、施設利用者や周囲の歩行者、点検者自身の安全を第一に実施してください

4. 点検結果の活用

