

# ほっといたらダメ!? これはまだ大丈夫!? 建物の維持管理チェックポイント

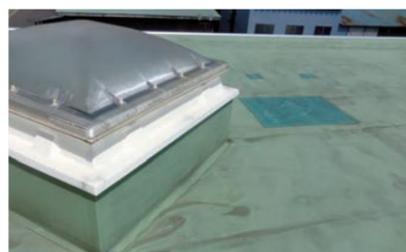
先の冬は豪雪で、屋根の軒先が折れたり壁が破損したりと、様々なハプニングが多かったようです。春になって建物まわりの雪がなくなると、雪害以外にも劣化部分が見えてきます。ぱっと見て、「この程度なら大丈夫でしょう…」と思えるところにも、安全上必ず修繕されたいところや、早いうちに直しておかなければ後で厄介なことになる劣化事象があります。今回は、施設の各部分の状態をチェックする上で、重要度の高いものをご紹介します。

記事中の写真©やまと建築事務所

## ●屋根・屋上



屋根の破損:言わずもがな。折れた部分から雨水が室内に入り込むほか、漏電につながるおそれがあります。

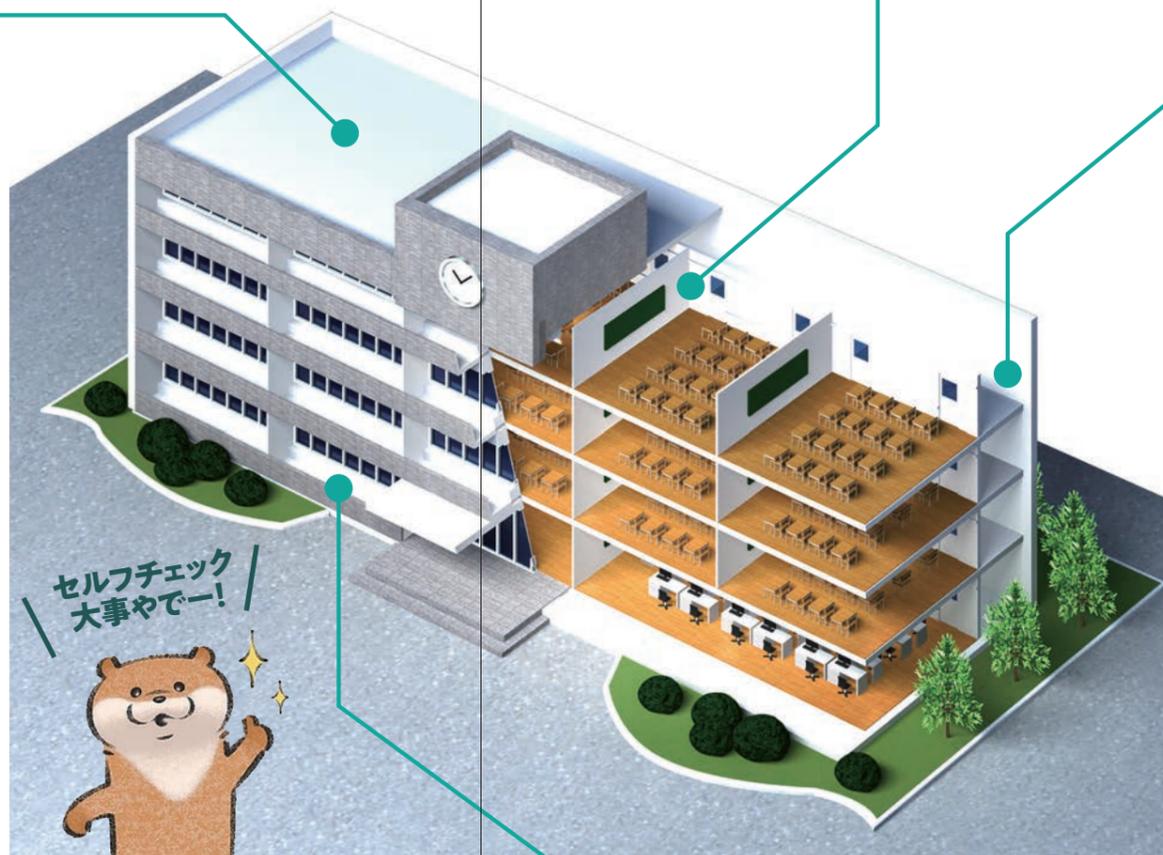


防水シート破れ:上部からの落雪・除雪時のスコップによる傷が生じやすい。下階への雨漏りにつながります。



ドレイン(屋根の排水口)まわり:泥などが詰まり、排水が出来ないでいる状況。放っておくと、屋根の上の弱点となる部分から下の階への雨漏りの要因になります。定期的にごコレを取り除きましょう。

**ポイント** 屋根は難なく雨水が排水できることが必須。建物が RC 構造で出来ているとしても、コンクリートのみでは水の侵入を防げません。その上の防水層が損傷・劣化すると、雨水が侵入してしまいます。防水層の傷が小さいうちは、部分修繕がまだ可能です。



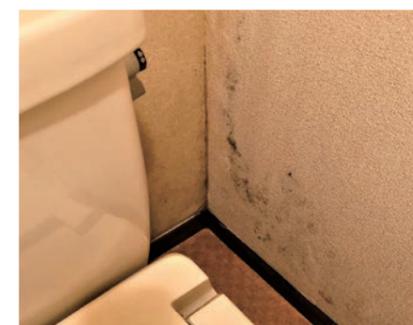
## ●建物の内部



天井:屋根からの漏水が継続し広い範囲に渡っている場合、天井材の脱落のおそれがあります。高い位置から落ちた場合は危険。利用者にケガが無いように。



木部の蟻害:木造建物の場合、柱や巾木に虫食いの跡が見えたら要注意。付近の構造材も被害に合っている場合は、耐震性能が落ちます。急ぎの確認が必要です。

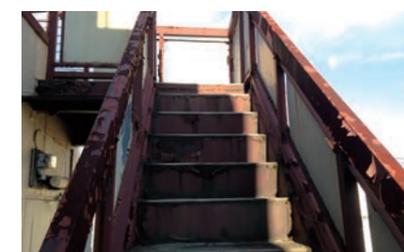


壁の水濡れ:水濡れが常態化した場合、壁内部の構造体の劣化やカビによる利用者の肺疾患につながる恐れも。

## ●避難施設等



非常照明器具の不点灯:先の震災で寿命を迎えたまま交換されていないケースが多いです。赤ランプまたはランプがつかっていない場合はバッテリー切れです。



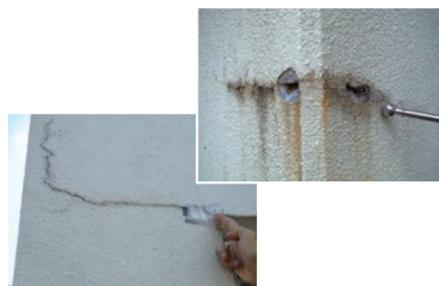
鉄製階段の腐食:避難の時に落下事故が起きたら、もっとヤバイことになってしまいます。サビがひどくなる前の塗装が必須です。

**ポイント** いろいろな人が利用する施設は「人の命」を預かっています。防災設備については、予算の都合で一度に全部を修繕出来ないとしても、有事に避難できる最低限の状態は確保しましょう。

## ●建物の外部



基礎クラック:ひびから水が入ると、内部の鉄筋が腐食。基礎強度が担保できないだけでなく、補修費も莫大に。早めに補修したい。



外壁クラック:中に雨水が入るレベルだとNG。鉄筋コンクリート造の場合、鉄筋の錆びた汁が出ていると要注意。内部に水が浸入しているサイン。



外壁の凍害:雪国に多い外壁サイディング材の劣化事象。放っておくと急激に劣化度が加速してしまいます。

**ポイント** 壁のクラック(ひび)は、雨水が中に入っていくレベルかどうか判断基準。錆び汁が出ているなら、急いで手当を。木造建物の構造体は、水濡れが弱点です。長期間水濡れすると、柱や梁などが腐って耐力が無くなったり、蟻害を受けやすくなります。天井や壁に水染みが見えたら要注意。早めに専門家を呼んでください。

### Q.もし、気になる部分があったらどうすればいい…?

- A.その1: 建ててくれた施工業者に見てもらおう。  
その2: 第三者視点のチェックをしたい場合は、建物診断が可能な建築士に見てもらおう。

### Q.建物定期調査報告しているが、修繕の優先度が分からない…?

- A.たくさんのお客様や利用者が使う一定規模の建物の場合、建物や設備について1~2年に一度調査をし、行政に報告することになっています。調査会社に、劣化事象や修繕の方法について追加説明を求めてください。定期調査はビルメンテナンス会社や設備会社にも依頼可能ですが、建物本体の劣化や修繕方法が気になる場合は、一級建築士事務所に依頼を。  
※やまと事務所ではRC造、鉄骨造、木造の建物のインスペクション(建物診断)が可能です。