

## 10. 施設の維持管理

---

### 10-1 基本事項

- ・市設建築物の維持管理においては、耐震安全性を確保するため、目視、触診等による日常的な点検(日常点検)、劣化を伴う建築部材、設備機器等についての大規模で詳細な点検(長期点検)、地震動直後の点検(地震直後点検)の3種類の点検を実施し、必要な措置を講ずることにより、経年劣化による機能低下を防止し、かつ地震動により低下した機能を回復する。

#### ◇補足事項

- ・施設の維持管理においては、その施設が、本指針を満たしていることを前提とする。ただし、これらの基準を満たしていない施設についても本章に準じた維持管理を行うことが望ましい。
- ・適切な維持管理を行うため、点検履歴を作成し、施設の保全情報として蓄積し、その活用を図ることが重要である。
  - イ：点検の履歴(建築部位または設備機器、点検内容、措置等)を時系列に整理することにより、劣化等の特性を知り、あらかじめ、必要な措置の準備が行えること。
  - ロ：建築部位又は設備機器の種別による検索、設置箇所による検索、劣化現象による検索等さまざまな検索結果に基づく一覧ができること。
  - ハ：機器の系統ごと、設置箇所ごとに関連付けを行うことにより、配管等によりつながっている系統全体の状況が把握できること。

### 10-2 日常点検

- ・概ね1年以内の一定の周期で定期的に行う点検を日常点検という。
- ・日常点検は、各種マニュアルや基準に従い、建築、電気設備、機械設備、家具等施設全般にわたり実施する。
- ・機能の維持および耐久性の確保を図るための点検に加え、二次災害を防ぎ、耐震安全性を確保するため、建築部材や設備機器の本体および支持部材の劣化、ボルトの緩み等の有無について点検を実施する。

### 10-3 長期点検

- ・施設の耐震安全性を確保するため、経年劣化を伴う建築部材、設備機器等については、日常点検に加えて、大規模で詳細な点検を定期的実施し、劣化による耐震性能の低下を診断する。これを長期点検という。
- ・長期点検は、各種マニュアルや基準に従い、建築金物類、外壁材料、設備配管、槽類、自家発電設備等について実施する。

### 10-4 地震直後点検

- ・地震動による建築部材、設備機器等の損傷による二次災害、余震時の被害の拡大を防止するため、地震動直後に施設全体の点検を実施する。これを地震直後点検という。
- ・地震直後点検は、あらかじめ定めた地震直後点検項目に従って実施する。
- ・地震直後点検には、地震発生時に居合わせた維持管理要員または、参集した職員が実施する状況確認のための点検と、これら職員の要請に応じて専門家が実施する機能確保のための点検の2つがある。
- ・状況確認のための点検は、原則として、地震動の規模によらず実施し、二次災害の防止、ライフラインの確保、点検および被害量の調査を主な目的とする。
- ・機能確保のための点検は、特に、機器類、自家発電設備、昇降機等について、その機能に障害がないかどうかの詳細な点検を実施する。

### 10-5 災害応急対策活動に必要な施設の維持管理

- ・災害応急対策活動に必要な施設については、長期点検の周期を短縮する。また、日常の訓練および試運転を強化するとともに、地震動後には、緊急措置マニュアル等に基づき、緊急の措置を講ずる。
- ・防災訓練・試運転マニュアルを作成し、非常時にのみ稼動する機器についても日常の訓練および試運転を定期的実施する。
- ・緊急措置マニュアルを作成し、施設を使用する上での機能および安全性の確保を図るための措置が、維持管理要員等により迅速に行われるようにする。  
初動措置の判断、安全確保、二次災害の防止、ライフラインの確保、点検および被害量の調査等を行う。

