

平成25年度 建物維持保全 講習会

平成25年10月3日

(財)福岡市施設整備公社

次 第

◇15時～15時40分(405号室)

一. 開会の辞

二. 挨拶

三. 講習会

「雨漏りの原因について」

四. 閉会の辞

◇15時45分～16時30分(409・410号室)

展示品説明会



市有施設の内訳(H24. 3末時点)

市営住宅	217.4万㎡
小・中・高等学校、特別支援学校等	161.0万㎡
公民館、市民センター、市民会館、図書館等	29.2万㎡
市民体育館、市民プール、少年海の家等	12.3万㎡
保健所、急患診療センター、保育所等	16.2万㎡
マリンメッセ、中小企業センター等	4.4万㎡
市庁舎、区役所、消防署等	22.4万㎡
総合公園、運動公園、動・植物園等	9.1万㎡
清掃工場、し尿中継所等	13.9万㎡
地下鉄施設、上下水道施設、競艇場等	124.5万㎡

施設整備公社の修繕(H24年度)

1	給・配水設備配管類、衛生設備の修繕等
2	床・壁・天井等内装仕上げ材、屋根材修繕等
3	照明器具、スイッチ、配線、電源修繕等
4	金属製建具修繕等
5	雨漏れ修繕等
他	放送設備、消防設備、カーテンレールその他

なぜ外壁から雨漏りするのか？

雨漏りの三要素

1. 水がある
2. 隙間がある
3. 水を内部に押し込む力がある

雨漏りの主な原因(外壁面)

- ・打ち継ぎ目地のシーリング劣化



5

雨漏りの主な原因(外壁面)

- ・外壁のひび割れ(クラック)



6

雨漏りの主な原因(外壁面)

- ・アルミサッシ廻りのシーリング劣化



7

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水層の劣化, 損傷



8

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水層の劣化, 損傷



9

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水層の劣化, 損傷



10

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水層の劣化, 損傷



11

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水層の劣化, 損傷



12

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・トップコートの消失



13

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・トップコートの消失



14

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・トップコートの消失



15

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・屋根パラペットのひび割れ(クラック)



16

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・屋根パラペットのひび割れ(クラック)



17

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・屋根パラペットのひび割れ(クラック)



18

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・屋根パラペットのひび割れ(クラック)



19

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・屋根パラペットのひび割れ(クラック)



20

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水押さえコンクリートの伸縮目地の不具合



21

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水押さえコンクリートの伸縮目地の不具合



22

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・防水押さえコンクリートの伸縮目地の不具合



23

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・ルーフトレンや樋の詰まり



24

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・ルーフドレンや樋の詰まり



25

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・ルーフドレンや樋の詰まり



26

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・ルーフドレンや樋の詰まり



27

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・ルーフドレンや樋の詰まり



28

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・台風等強風による防水層のめくれ



29

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・台風等強風による防水層のめくれ



30

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・台風等強風による防水層のめくれ



31

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・雨漏れによる塗装の剥離やモルタルの落下



32

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・雨漏れによる塗装の剥離やモルタルの落下



33

雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・雨漏れによる塗装の剥離やモルタルの落下



34

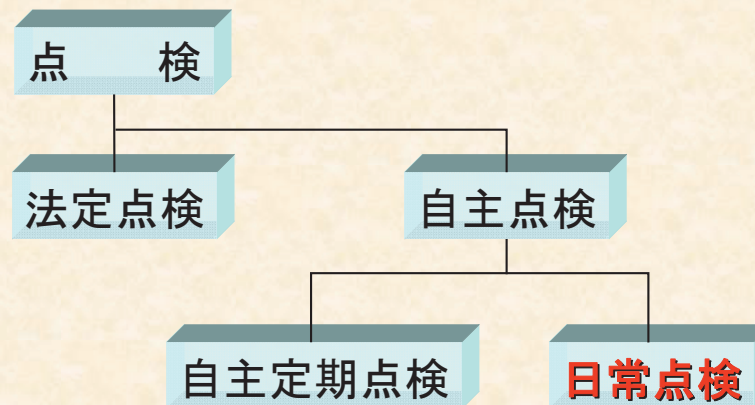
雨漏りの主な原因(屋根・屋上)

- ・雨漏れによる塗装の剥離やモルタルの落下



35

点検の種類



36

日常点検実施のポイント

- ・点検は目視や指触などで行い危険の無いようにする。
- ・隠蔽(隠された)部分や危険な部分は点検を省略する。
- ・危険箇所が発見された場合は、立入禁止とする。
- ・目詰まりやゴミ詰まり箇所などで危険のない場所は清掃をする。
- ・その他

37

日常点検のポイント(外壁面)

- ・外壁仕上げ材(タイル、モルタル、石等)に亀裂や浮きなどの劣化及び剥落のおそれはないか。【視覚、触覚、聴覚】
- ・塗装仕上げ材にチョーキング、浮き、剥離はないか。【視覚、触覚】
- ・打ち継ぎ目地やサッシ廻りなどのシーリング材に亀裂等の劣化がないか。【視覚、触覚】
- ・その他

38

日常点検のポイント(屋根・屋上)

- ・防水層の劣化や損傷がないか。【視覚、触覚】
- ・ルーフトレン廻りや雨樋の中に枯れ葉や土が堆積していたり、雑草が生えていないか。【視覚、触覚】
- ・屋上のフェンスやアンテナの金物に腐食や劣化はないか。【視覚、触覚】
- ・その他

39

防水の耐用年数

防水層の種類	標準耐用年数
①保護アスファルト防水	17年
②露出アスファルト防水	13年
③シート防水	13年
④露出ウレタン塗膜防水	10年

※防水施工時の施工技能、気象条件、維持保全状況等により異なる。

40

アスファルト防水



41

シート防水



42

露出ウレタン塗膜防水



43



44