

サンプル

劣化度判定 マニュアル

平成 30 年 3 月

和泉市 総務管財室

はじめに

本マニュアルは、劣化度調査票に係る各部位の劣化度の判定基準の解説だけでなく、専門技術者が行う法定点検や保守点検ではカバーできない部分で、施設管理者等が各施設における日常点検や定期点検を行うべきことをわかりやすくまとめたものです。

「管理上の注意事項」「不具合対応」「日常清掃」「自主点検」などについて、部位・設備別に整理していますので、建物を安全・快適に長く使うためにこのガイドを参考にして適切な施設管理を行って下さい。

目 次

共用設備

- 1 外構（門・へい・玄関前舗装）
- 2 構内舗装（屋外駐車場等）
- 3 構内外灯
- 4 構内線路（引込み先から建物までの配線）
- 5 屋外配管（引込み先から建物までの配線）
- 6 浄化槽

建 物

1 屋根

- 1-1 アスファルト防水（押さえ）
- 1-2 アスファルト防水（露出）
- 1-3 シート防水
- 1-4 塗膜防水
- 1-5 屋根葺き材

2 外壁

- 2-1 コンクリート打放し仕上
- 2-2 モルタル下地+塗り仕上
- 2-3 各種サイディングボード、ALC パネル等+塗り仕上
- 2-4 タイル貼り仕上
- 2-5 カーテンウォール

3 外部開口部

3-1 アルミ製建具

3-2 ステンレス製建具

3-3 鋼製建具

4 建物内部

4-1 内部床

4-2 内部壁

4-3 内部その他（天井他）

電気設備

- 1 電灯・動力設備（照明器具）
- 2 電灯・動力設備（盤・配線等）
- 3 通信・情報設備
（電話、拡声放送、テレビ共同受信、視聴覚、監視カメラ、情報通信網（LAM））
- 4 警報設備（自動火災報知機、通信・情報（防災））

機械設備

- 1 空調・換気設備（機器類）
- 2 中央空調方式（ユニット型・コンパクト型）
- 3 個別空調方式
- 4 空調・換気設備（配管・ダクト・吹出口類）
- 5 受水・排水設備（水槽類・ポンプ等）
- 6 給水設備（水槽類・ポンプ等以外）
- 7 衛生設備（便器・水栓等）
- 8 給湯設備（飲用）
- 9 排水設備（水槽類・ポンプ以外）
- 10 ガス設備（ガス配管等）

昇降設備

- 1 乗用エレベータ①
- 2 乗用エレベータ②
- 3 非常用エレベータ①
- 4 非常用エレベータ②
- 5 小荷物昇降機

その他各種設備

- 1 非常用照明設備
- 2 誘導灯設備
- 3 受変電設備
- 4 自家発電設備
- 5 直流電源設備
- 6 交流無停電電源設備（CVCF）
- 7 非常警報設備（1,000 m²以下のみ記入）
- 8 ガス漏れ警報設備（1,000 m²以下のみ記入）
- 9 避雷設備
- 10 排煙設備（機械排煙）
- 11 高置水槽（1,000 m²以下のみ記入）
- 12 給湯設備（洗面・浴室等）
- 13 屋内消火栓設備
- 14 連結送水管設備
- 15 連結散水設備
- 16 スプリンクラー設備
- 17 泡消火設備（屋内駐車場）
- 18 エスカレーター

〈記入の仕方〉

劣化度調査票の劣化事象に従って、主に目視調査により判定します。

また、電気設備、機械設備、その他各種設備については、目視調査に加え、消防設備点検記録などの法定点検記録の結果をふまえて判定します。

本マニュアルでは、評価基準を写真事例により詳細に解説します。

劣化度調査票

| | | | | |
|----------|----------|----|-----------------------|-----------|
| NO. | 19 | | | |
| 施設名 | 和泉シティプラザ | | | |
| 建物名 | " | | | |
| 用途 | 市民文化系施設 | 階数 | 地上 | 5 |
| 構造 | SRC | | 地下 | 2 |
| 建築年度(西暦) | 2002 | 面積 | 延床面積(m ²) | 24543.810 |
| 経年 | 15 | | 建築面積(m ²) | 5106.800 |
| 目標耐用年数 | 80 | | 敷地面積(m ²) | 16129.430 |

特記事項

↓ 右の「判定基準」の該当有

| 部位・設備区分 | 対象の規模 | 改修履歴 | | 経年 | 更新周期 | 経年評価 | 〈劣化事象〉 |
|---------|---------------------------|------------|----|----|------|------|-------------------------------------|
| | | 年度 | 内容 | | | | |
| 共用設備 | ■ 外構 (門・へい・玄関前舗装) | - | | 15 | 40 | A | 門柱、門扉の変形、ぐらつき、さび 塀のひび割れ、傾き、き裂、さび |
| | ■ 構内舗装 (屋外駐車場等) | - | | 15 | 40 | A | 舗装の不陸、傾斜、陥没等の損傷 |
| | ■ 構内外灯 | - | | 15 | 20 | B | ポール等にぐらつき、傾き、損傷、変形又はさび 照明の不点灯 |
| | ■ 構内線路 (引込み先から建物までの配線) | - | | 15 | 40 | A | |
| | ■ 屋外配管 (引込み先から建物までの配管) | - | | 15 | 40 | A | |
| | □ 浄化槽 | 容量 (人槽) | - | | - | 40 | - |

| 評価 | 判定基準 |
|----|-----------|
| A | 良好 |
| B | 劣化が始まっている |
| C | 劣化が進んでいる |
| D | 機能損失している |

写真事例を用いて詳細に解説

調査日 2017/9/26

調査者

有無によりA~Dで評価する

| | 判定基準 (該当しないものはA) | | | 劣化判定 | 総合劣化判定 |
|---|--|---------------------------------|---|------|--------|
| | B 劣化が始まっている | C 劣化が進んでいる | D 機能喪失している | | |
| | <input type="checkbox"/> 部分的にある | <input type="checkbox"/> 広範囲にある | <input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい | B | B |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 部分的にある | <input type="checkbox"/> 広範囲にある | <input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい <input type="checkbox"/> 開閉不良がある | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 部分的にある | <input type="checkbox"/> 広範囲にある | <input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい <input type="checkbox"/> 塀の倒れ、欠損等により容易に人が侵入できる | B | B |
| | <input type="checkbox"/> 部分的にある | <input type="checkbox"/> 広範囲にある | <input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい <input type="checkbox"/> 車の進入、又は人の歩行に著しい支障がある | | |
| 変 | <input type="checkbox"/> 部分的にある | <input type="checkbox"/> 広範囲にある | <input type="checkbox"/> 全面的にある、著しい <input type="checkbox"/> 倒れにより周辺に危険をおよぼす可能性がある | A | B |
| | | <input type="checkbox"/> 3割程度ある | <input type="checkbox"/> 半数以上ある | | |
| | | | | | A |
| | | | | | A |
| 縮 | <input type="checkbox"/> 「おおむね適正」 | <input type="checkbox"/> 「不適正」 | <input type="checkbox"/> ポンプ、ブローア、タイマー等の機器の故障 | - | - |
| | 〈特記事項〉 | | | | |

建物

1 屋根

屋根は建物を雨や日差しから守るための重要な部位です。

鉄筋コンクリート造の場合は、雨漏れを防ぐため屋根の上に防水層があります。防水層は露出している場合と、モルタルなどで保護されている場合があります。

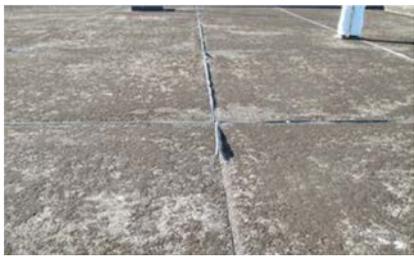
防水層は経年で劣化し防水機能が損なわれるので改修が必要です。

■管理上の注意事項

| 区分 | 〈劣化事象〉 | |
|---------------|-----------------------------------|---|
| アスファルト防水(押さえ) | 防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離 | A 良好  |
| アスファルト防水(露出) | 防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離 | A 良好  |
| シート防水 | 防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離 | A 良好  |
| 塗膜防水 | 防水層のふくれ、損傷、ひび割れ、はく離、又は保護塗装の摩耗・はく離 | A 良好  |

<注意>

屋上に手すりなどが無い屋根には上らないで下さい。

| 判定基準 | | |
|---|---|---|
| B 部分的にある | C 広範囲にある | D 全面的にある、著しい |
|  |  |  |
| B 部分的にある | C 広範囲にある | D 全面的にある、著しい |
|  |  |  |
| B 部分的にある | C 広範囲にある | D 全面的にある、著しい |
|  |  |  |
| B 部分的にある | C 広範囲にある | D 全面的にある、著しい |
|  |  |  |

| 区分 | 〈劣化事象〉 | |
|-------|-------------|---|
| 屋根葺き材 | 屋根ふき材の腐食、破損 | A 良好 |
| | |  |

■その他、こんな不具合はありませんか？

パラペット、ルーフトレインに損傷、詰まりがある



笠木に著しい浮きやき裂等の損傷、変形や腐食による脱落の恐れがある



屋上設置の機器、工作物本体及び接合部に著しい損傷、変形、腐食がある



建築設備の囲障に著しい損傷、変形、腐食がある



手すりに著しい腐食、変形、ぐらつきがある



