

3-1. 譲渡前検査 概要版 (建築)

1. 建築

・維持管理状況

【外壁仕上】

- ・南面・東面・西面に花崗岩やタイル張り仕上げ、北面は複層塗材仕上となっている。
 - 1階エントランス廻りの花崗岩張り部分の補修等履歴なし。
 - 1階タイル張り部分の補修履歴なし。
 - 2階塔屋タイル張り部分はタイルの浮きがあったため、2022年度にタイルの浮き部分の張替えと打ち継ぎ目地のシール打替えが完了しており、中長期修繕計画による20年毎の修繕周期内に修繕が行われている。(工事記録・工事写真にて確認)
 - 1・2階北面の複層塗材塗り部分については、下地がコンクリート、ECPとなっており、ひび割れ、鉄筋部分の爆裂、Pコン部分からのさび汁、モルタルの浮き、これらに起因する塗膜の浮きがあったため、2021年度に大規模修繕を実施済みである。(工事記録・工事写真にて確認)
- 外壁面に関しての維持管理は定期的実施されており健全な状況と思われる。

【屋上防水】

- ・屋上防水について平面・立上り面の劣化は全体的に見られ、特に日没時の西日が当たる部分の立上り面の防水層部分が劣化し硬化が見られた。また、部分補修も実施されており補修の履歴あり。
- 防水面の維持管理は定期的実施されており健全な状況と思われる。

【内部仕上】

- ・内部仕上げとして、1階床や壁の主たる仕上は花崗岩や大理石張り仕上、その他一般的な仕上として壁はビニルクロス張り、天井は岩綿吸音板となっており、斎場部門について大小の修繕記録あり。管理部門の一部外壁面壁ビニルクロスに剥離があり、何度か補修した形跡があるが、改善が来ていない状況である。下地を含め修繕計画が必要と思われる。その他修繕履歴あり。
 - 2階の廊下床仕上げが更新、その他修繕履歴あり。管理部門の一部床仕上げに劣化が見られ、緊急性はないが次期の修繕で張替え計画を見込みたい。壁仕上の一部に接着剤の劣化による不燃練り付け合板の浮きが見られるので、日常の維持管理で修繕計画を立てるのが良いと思われる。天井については問題ないと思われる。過去に修繕履歴あり。
- 内部仕上げの維持管理は定期的実施されており健全な状況と思われる。

【外 構】

- ・メインエントランス廻り、車寄せ、駐車場、門扉、囲障、植栽、修水桝等、アスファルト舗装、インターロッキングブロック舗装等の維持管理は定期的実施されており健全な状況と思われる。

【総 評】

- ・供用開始をしてから17年が経過した建築物および外構の調査を行ったが、施設を運営するにあたり、日常より良好な維持管理を実施しているため、特に緊急性の高い修繕や改修工事の必要性は低く、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」による修繕・更新周期を基本に、建物を維持するための計画、また、今後において設備を含め全体が陳腐化していくので、特に内装の更新を視野に入れ電気設備・機械設備を含めた建築物保全計画を実施し、今後においてもより良好な維持管理・保守点検を行っていくことも重要なポイントである。

・劣化程度

- ・保護アスファルト防水、保護アスファルト断熱防水（設置経過年数：17年／計画更新年数：60年）
基本的にコンクリートや土・化粧砂利で覆われているため、防水層は直接確認できないが、紫外線等の外的要因での劣化はないと思われる。修繕履歴あり。

（損傷等のリスク）

大きな地震による外的要因で防水が切れる可能性があり、事後の調査・確認が重要である。

⇒※予防保全（診断シート：建築_A-1・2参照）

- ・アスファルト露出防水、アスファルト露出断熱防水（設置経過年数：17年／計画更新年数：40年）
保護塗装の劣化、紫外線による防水層の劣化および硬化が見られ、部分的な補修も見られる。全体的に劣化は見られるが良好な状況である。定期的な維持管理保守点検が必要である。また、中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事に合わせて更新）は必要と考える。

（損傷等のリスク）

更新時期に合わせ更新しないと漏水で多方面に悪影響が出る可能性が高いと考える。

⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要予防保全（診断シート：建築_A-3・4・5参照）

- ・合成ゴムシート防水、ウレタン系塗り防水（設置経過年数：17年／計画更新年数：25年）
保護塗装の劣化、紫外線による防水層の劣化および硬化が見られ、部分的な補修も見られる。全体的に劣化は見られるが比較的良好な状況であり、緊急性はない。修繕履歴あり。
更新周期では残り8年間、定期的な維持管理・保守点検が必要である。

（損傷等のリスク）

中期的な更新時期を超過するので8年以内に更新を要すると考える。

⇒短期（5～10年）に更新検討を要す。※要予防保全（診断シート：建築_A-6・7・8参照）

- ・外壁タイル張り（設置経過年数：17年／計画更新年数：50年）
2021年度（令和3年度）に塔屋のタイル浮き、ひび割れによるタイル張替えと打ち継ぎ目地のシール打替え改修工事が実施しており、外部タイル面は健全な状況と思われる。緊急性はない。
良好な維持管理・保守点検が実施されている。特殊建築物定期点検報告書の提出もあるので、引き続き保守点検等の実施が必要である。修繕履歴あり。

（損傷等のリスク）

大きな地震による外的要因や経年劣化により脱落や浮き、ひび割れ等が考えられる。

⇒※予防保全（診断シート：建築_A-13参照）

- ・外壁複層塗材塗り（コンクリート・ECP下地）（設置経過年数：17年／計画更新年数：40年）
2022年度（令和4年度）に北面のひび割れ、鉄筋爆裂、Pコンさび水、モルタル浮き、塗膜浮きがあり、ひび割れ補修、塗装塗替えの改修工事を実施しており、北面外部壁は健全な状況と思われる。緊急性はない。良好な維持管理・保守点検が実施されている。修繕履歴あり。

（損傷等のリスク）

大きな地震による外的要因や経年劣化が考えられる。

⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要予防保全（診断シート：建築_A-14・15・16・17参照）

- ・外部金属製建具（鋼製）（設置経過年数：17年／計画更新年数：設定なし（60年））
2019年度（令和1年度）に一部（炉機械室）鋼製建具の更新あり。

その他部分的に塗装塗替えの履歴あり。

建具は全体的に健全な状況と思われる。緊急性はない。

良好な維持管理・保守点検が実施されている。修繕履歴あり。

（損傷等のリスク）

海が近いので塩害による錆や塗膜劣化により部品交換・塗装塗替えが考えられる。

⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要予防保全（診断シート：建築_A-29参照）

- ・外部金属製建具（アルミ製）（設置経過年数：17年／計画更新年数：40年）
一部建具の金物の交換履歴あり。

建具は全体的に健全な状況と思われる。緊急性はない。

良好な維持管理・保守点検が実施されている。修繕履歴あり。

（損傷等のリスク）

丁番・ハンドル・クレセント等の部品類やパッキン類の劣化により開閉の支障、防犯性の低下
気密性能の低下、部品供給がなくなることが考えられる。

⇒※予防保全（診断シート：建築_A-27・28参照）

- ・内部床仕上げ（ビニル床タイル・シート）（設置経過年数：17年／計画更新年数：60年）
2階厨房床のビニル床シートに劣化が見られる。その他、健全な状況と思われる。緊急性はない。
良好な維持管理・保守点検が実施されている。修繕履歴あり。

中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事二合わせて更新）は必要と考える。

（損傷等のリスク）

鋭利な物や重い物を引きずるなど外的要因以外は考えにくく、それ以外でのリスクは極めて低い。

⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要事後保全（診断シート：建築_A-39・40参照）

- ・内部床仕上げ（タイルカーペット）（設置経過年数：17年／計画更新年数：30年）
2階廊下床カーペットからタイルカーペットに更新。その他、健全な状況と思われる。緊急性はない。
良好な維持管理・保守点検が実施されている。修繕履歴あり。
中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事二合わせて更新）は必要と考える。
（損傷等のリスク）
鋭利な物や重い物を引きずるなど外的要因以外は考えにくく、それ以外でのリスクは極めて低い。
⇒短期（5～10年）に更新検討を要す。※要事後保全（診断シート：建築_A-41参照）
- ・内部壁仕上げ（ビニルクロス張り）（設置経過年数：17年／計画更新年数：40年）
一部張替え等の修繕履歴あり。全館に於いて健全な状況と思われる。緊急性はない。
現状として、監視室壁一部破損あり。下地のECPが外的要因で動いて石膏ボードが破損したと思われる。女子休憩室外壁面のビニルクロスが剥離、何度か修繕しているが、改善していない。
原因としては内部結露と思われ、下地石膏ボード、換気の改善が必要と思われる。
その他、良好な維持管理・保守点検が実施されている。修繕履歴あり。
中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事二合わせて更新）は必要と考える。
（損傷等のリスク）
大きな地震、引っかけ等による外的要因以外は考えにくく、それ以外でのリスクは極めて低い
が、設備改修に伴う道連れ工事が発生する可能性が考えられる。
⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要事後保全（診断シート：建築_A-50参照）
- ・内部ブラインド・造作家具・他（設置経過年数：17年／計画更新年数：40年）
経年による劣化は見られるが使用上問題はないと思われる。
全館に於いて健全な状況と思われる。緊急性はない。修繕履歴あり。
中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事二合わせて更新）は必要と考える。
（損傷等のリスク）
大きな地震、悪戯による外的要因以外は考えにくく、それ以外でのリスクは極めて低い
が、設備改修に伴う道連れ工事が発生する可能性が考えられる。
⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要事後保全（診断シート：建築_A-59～・65参照）
- ・内部手摺・サイン（設置経過年数：17年／計画更新年数：設定なし（60年））
経年による劣化は見られるが使用上問題はないと思われる。
全館に於いて健全な状況と思われる。緊急性はない。修繕履歴あり。
中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事二合わせて更新）は必要と考える。
（損傷等のリスク）
大きな地震、悪戯による外的要因以外は考えにくく、それ以外でのリスクは極めて低い。
⇒中期（10～20年）に更新検討を要す。※要事後保全（診断シート：建築_A-68・69参照）

- ・外部屋上庭園・外構（設置経過年数：17年／計画更新年数：設定なし（60年））
経年による劣化は見られるが使用上問題はないと思われる。
全館に於いて健全な状況と思われる。緊急性はない。修繕履歴あり。
駐車場等の排水溝、柵、縁石、駐車柵、門扉、植栽等については特に不具合はなく、定期的に維持管理されているため緊急性はない。
屋上庭園および外構の植栽については過去に「枯れて植え替え」という事例はなく、健全な状態を保持しており、定期的に維持管理されている。緊急性はない。

（損傷等のリスク）

大きな地震、冬季間においては除雪車による排雪時に縁石の破損、柵（蓋）等の破損などが想定される。また、植栽等においては夏季の気温上昇に伴う水分不足による枯れ、冬季においては大雪による枝折れ等が予想される。今後は気象状況等の変化に合わせて維持管理が必要である。

⇒※事後保全（診断シート：建築_A-/70～74参照）

- ・上記以外（設置経過年数：17年／計画更新年数：25～60年）
経年による劣化は見られるが使用上問題はないと思われる。修繕履歴あり。
全館に於いて健全な状況と思われる。
緊急性はないが、中期的な更新計画（2036年大規模修繕工事に合わせて更新）は全ての工事について再検討が必要と考える。

（損傷等のリスク）

設備改修に伴う道連れ工事が発生する可能性が考えられる。

また、上記も含め、施設全体が時代と共に経年劣化すると共に陳腐化する状況は変わらないため施設全体で中期的な更新計画を立てる必要があると考える。

- ・アスベスト含有建材について

<塗装>

- ①建築用仕上塗材：1999年までに製造された塗材に含有
- ②建築用下地調整塗材：2005年までに製造された塗材に含有

<石綿含有建築材料成形板について>

- ③内壁・天井部～フレキシブルボード：2004年まで製造
- ④内壁・天井部吸音・断熱～ロックウール吸音板、吹付けロックウール：1987年まで製造
- ⑤床～ビニル床タイル、フリーアクセスフロア材：1989年まで製造
- ⑥外壁・軒天～ECP、けい酸カルシウム板：ECPは2004年まで製造、
けい酸カルシウム板は2002年まで製造
- ⑦煙突～煙突用断熱材：1991年まで製造

当施設の工期が2004年（平成16年）3月から2006年（平成18年）3月なので ②・③・⑥ に含有していることが予想されるので改修工事等による建材の取り扱いに注意が必要である。