

## 2. 譲渡前検査報告書

### 1. 譲渡前検査

#### ア. 提出図書の確認

譲渡時の引渡図書は 添付資料1 に示すとおりであり、竣工時の提出図書に運営期間中における修繕・更新内容を加えたものとなる。

なお、建築（総合・構造）・電気設備・機械設備（給排水衛生設備・空調換気設備等）について、竣工時から運営期間中に修繕・更新を実施した内容は別途、「大規模改修実施記録」として整理されている状態（確認済み）であり、令和7年度（2025年度）の譲渡時に変更図書として整理が行われる予定である。

引渡図書の確認	項目や分野ごとに整理し、過不足がないか確認を行う。また委細内容に事業開始以降の修繕や模様替え等の履歴を掲載しているか確認する。
建物履歴の確認	提出図書のうち、建物履歴の確認については以下の内容について書類上で確認する。 ①「要求水準書」に基づく維持管理記録の確認 ②消防法に基づく防災設備に関する管理報告等の確認 ③その他官公署関係への提出書類等の確認

#### イ. 品質確認

（ア）検査の範囲

分野（建築（総合・構造）、電気設備、機械設備）毎に検査を行った。

（イ）検査の方法

検査の方法は以下のとおり行った。

区 分	検査方法
建築	①目視（必要に応じて触診・打診）による調査 ②動作確認等（窓の開閉、可動部分の確認等）
電気設備	①目視（必要に応じて触診・打診）による調査 ②各機器の動作確認及び製造メーカー又は専門業者による保守点検結果報告書の確認
機械設備	①目視（必要に応じて触診・打診）による調査 ②各機器の動作確認及び製造メーカー又は専門業者による保守点検結果報告書の確認

#### (ウ) 検査による確認事項

検査により、確認すべき事項は以下のとおりとした。

外観上の検査	①使用材料の形状・形態等の検査 ②浸水、漏水、防水、止水等の検査 ③汚染、発錆、破損、亀裂等の検査 ④その他留意事項の確認
内外の機能上の検査 (作動状態の検査を含むが、 警報等により連動して作動 する建具類は除く。法定検査 等により作動状況を確認で きる場合はヒアリング等で 開閉状況を確認する)	①異常な振動、音、熱伝導等の検査 ②窓の開閉、シャッターの上下、照明器具等の検査 ③各種設備機器の運転等、可動部分、作動部分の検査 ④その他留意事項の確認
内外の性能上の検査 (簡易な計測検査を含む)	①室内環境、水質環境等の確認 ②その他留意事項の確認
その他確認事項	①法律・法令関係の遵法性調査 建築基準法等の関連法規の適用条件を満たしているか調査する。 ②建築物の有害物質含有調査 建築物に有害物質(アスベスト、フロンガス等)が含まれている か、建設時期やしゅん功図・完成図書により判定する。

#### (エ) 検査結果

提出図書の確認および品質確認に基づいて検査・確認した結果、特に問題はなし。

不特定多数の利用が多い部分は劣化や修繕は見られるが、継続して使用することは問題なし。

適切に処置・維持されており、こまめな清掃や管理が行き届いている。

施設の管理状況に於いても法定点検や定期点検は確実に実施されている。また、大規模修繕等は定期的・計画通りに実施されている。

官公署への報告は過不足なく適切に報告されている。

## ウ. 劣化状況および更新の緊急度の判定

各部材の建設年度、経過年数(2022年時点)、計画更新年数※をまとめ、上記検査をもとに劣化状況及び更新緊急度の判定を行った。結果については「劣化調査一覧表」、「診断シート」による。

### (ア) 劣化状況の評価

下記の分類により劣化状況の評価した。

- ・・・劣化は認められない
- △・・・部分的に劣化が認められる
- ×・・・全体的に劣化が認められる

### (イ) 更新緊急度の評価

下記の分類により更新緊急度を評価した。

- A・・・早急(5年以内)に更新検討を要す
- B・・・短期(5～10年)に更新検討を要す
- C・・・中期(10～20年)に更新検討を要す
- D・・・長期(20年～)に更新検討を要す

※参考出典：平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版  
(国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修)