

元町公園及び旧元町小学校における民間活力導入調査業務
報告書（平成 27 年度）

元町公園及び旧元町小学校の
現状調査・診断に係る調査報告書

平成 28 年 3 月

PwC アドバイザリー合同会社
（現状調査・診断：株式会社山下テクノス）

目 次

序章. 本業務の概要.....	1
1) 本業務の目的.....	1
2) 対象施設の概要.....	2
1 章 民間活力導入の基本条件の整理.....	3
1-1. 予備調査.....	3
1-2. 建物劣化診断調査.....	4
1) 資料による診断調査.....	4
2) 現地における診断調査.....	13
3) 建物劣化診断調査の結論.....	14
1-3. 法適合性調査.....	15
1) 法適合化の検討.....	15
2) 法適合性調査の結論.....	16
1-4. 総合考察.....	17
1) 調査結果のまとめ.....	17
2) 今後の検討課題.....	18

別紙 建物劣化診断調査報告書

※本報告書は、PwCアドバイザリー合同会社(以下、「PwC」という。)が文京区との間で締結した業務委託契約書に基づき作成したものです。

PwCの業務は、本報告書に記載された特定の手続や分析に限定されており、業務委託契約終了日までに入手した情報にのみ基づいて実施しております。従って、平成28年3月以降に環境や状況の変化があったとしても、本報告書に記載されている内容には反映されておりません。

また、PwCは、本報告書について、第三者に対していかなる契約上またはその他の責任を負いません。

なお、PwCの業務は、日本公認会計士協会その他会計基準委員会によって制定された基準に従って監査、レビュー、証明、その他の保証をするものではありません。

序章. 本業務の概要

1) 本業務の目的

文京区では、元町公園（文京区本郷 1-1）及び旧元町小学校（文京区本郷 1-1-19）の保全・利活用について平成 27 年 5 月「元町公園の保全及び旧元町小学校の有効活用検討会議」より、専門的見地から保全・利活用の基本的な考え方について提言を受け、公共と民間の利用区分・役割分担など、民間活力の導入について積極的な検討が求められた。

今後、民間活力を導入した保全・利活用に関する具体的な事業スキーム等を検討するためには、民間活力導入手法や運営手法等に関する専門的な知識・技術・経験を有する事業者からの的確な支援が必要である。

このような状況のもとで、本業務は、元町公園及び旧元町小学校（以下「対象施設」という）の将来にわたる保全・利活用に向けて、建物の現状調査・診断を行うとともに、区の財政負担及び事務負担の軽減の観点等から、民間活力の導入可能性や民間活力導入スキーム等を検討することを目的とする。

そして、平成 27 年度に元町公園及び旧元町小学校の現状調査診断を行い、平成 28 年度はこの結果を踏まえた民間活力導入の基本条件の整理、民間活力導入に係る事業スキームの検討、事業者募集等に関する検討、及び募集要項案等の作成を行う予定である。

本報告書は、元町公園及び旧元町小学校の現状調査診断として実施した、予備調査、建物劣化診断調査、法適合調査の内容を取りまとめたものである。

2) 対象施設の概要

元町公園

名 称	元町公園
所 在 地	東京都文京区本郷 1-1
建設年代	昭和 5 年（1930 年）1 月竣工
設 計 者	東京市
施 工 者	東京市
敷地面積	3,519 m ²

旧元町小学校

名 称	旧元町小学校
所 在 地	東京都文京区本郷 1 丁目 1 番 19 号
建設年代	昭和 2 年（1927 年）12 月竣工
設 計 者	東京市
構 造	校舎：鉄筋コンクリート造 体育館：鉄骨造 (外壁・屋根スラブは鉄筋コンクリート造)
規 模	地下 1 階、地上 3 階、塔屋 1 階
延床面積	4,878.89 m ²

1 章 民間活力導入の基本条件の整理

民間活力導入の可能性及び民間活力導入の際の基本条件の整理にあたり、予備調査、建物劣化診断調査、法適合調査を実施するとともに、調査結果を「対象施設の現状調査・診断に係る調査報告書」として取りまとめた。

なお、当該調査及び調査報告書作成は、技術的な検討が主体となるため、株式会社山下テクノスへの再委託により実施した。

1-1. 予備調査

建物劣化診断調査及び法適合調査の調査計画を作成するために、予備調査として建物管理者へのヒアリングを実施し、対象施設の現況と管理体制を確認した。

旧元町小学校については、文京区が学校法人順天堂の間で定期建物賃貸借契約を締結し、学校法人順天堂が学校、事業所内保育所、病後児の保育施設及びそれらの関連施設として使用し、建物管理も行っている。

学校法人順天堂が入居するにあたっては、平成 22 年 4 月に耐震補強工事と改修工事が実施されている。そのため、電気・空調・衛生などほとんどの設備が再整備されており、玄関ホール・廊下・階段などの共用部分を除く各部屋の内装も模様替えされている。これらの設備や内装は、定期建物賃貸借契約が終了した後は、原則として撤去されるため、建物劣化診断調査では調査対象外とすることとした。

また、元町公園については、文京区で管理を行っている。

上記の他、維持管理台帳など対象施設に関する各種資料を収集し、改修工事などの履歴や不具合発生の履歴等を時系列的に整理することによって調査の参考とした。

1-2. 建物劣化診断調査

本業務では、対象施設の現状調査・診断の一環として、対象施設の劣化診断調査を行った。

建物内外部、機械設備、電気設備、その他設備については、現地において目視及び触診により診断調査を行った。調査内容は以下のとおりである。

項目	内容
建築内外部	屋上劣化防水等、シーリング材劣化、外壁調査（目視による外壁のひび割れ状況）、外構、鉄部劣化、内部仕上げ
機械設備	空調設備、換気設備、自動制御設備、給排水設備、給湯設備、衛生器具設備
電気設備	受変電設備、幹線設備、動力設備、照明、コンセント、中央監視、弱電設備
その他設備	防災設備、消火設備
（備考）上記のうち、対象施設に設置されていない設備、及び現在の借受者が改修した設備・内装を除く。	

ただし、構造躯体については、現地での目視・触診では状況を確認することが困難なため、資料による診断調査を行った。

1) 資料による診断調査

① 旧元町小学校の構造躯体

旧元町小学校の構造躯体は、校舎が鉄筋コンクリート造であり、体育館は鉄骨造の柱・梁と鉄筋コンクリート造の外壁・屋根スラブが一体になった構造形式である。

旧元町小学校については、平成 21 年に耐震診断が行われ、この結果に基づいた耐震補強設計がまとめられ、平成 22 年に耐震補強工事が実施されている。

この耐震診断・補強設計については、平成 22 年 1 月に耐震診断評定委員会の評定を受け（耐震判定指標値 $I_{50}=0.60$ 、 $C_{TRU} \cdot S_D \geq 0.30$ ）、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊または崩壊する危険性が低い」ものとして判断されている。（基礎部分は評定の対象外）

ただし、評定書には、コンクリートの中酸化などの劣化に関しては特に記載されていない。そこで、本業務では、耐震診断における現地調査報告書などの資料を基に、構造躯体に関する劣化等に関する診断調査を行った。

a) コンクリート圧縮強度（校舎・体育館）

耐震診断では、校舎・体育館のコア抜き試供体によりコンクリートの圧縮強度試験が行われている。試験結果は $10.2\text{N/mm}^2 \sim 35.3\text{N/mm}^2$ と大きなバラツキを示しているものの、全体平均値が 24.5N/mm^2 と概ね良好な数値であり、現在でも大きな変化はないと考えられる。

【コンクリート圧縮強度試験結果】（出典：旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書）

階数	試供体数	圧縮強度 (N/mm^2)	平均値 (N/mm^2)	標準偏差 (N/mm^2)
3 階	9	10.2～29.3	19.8	5.5
2 階	9	19.8～30.3	26.5	3.4
1 階	12	19.5～35.3	24.9	4.8
B1 階	3	28.8～34.6	31.0	3.1
全 体	33	10.2～35.3	24.5	5.5

b) 鉄筋引張強度（校舎）

耐震診断では、校舎の壁および柱から鉄筋をはつり出し、試供体採取より引張試験が行われている。既存建物から採取した鉄筋の試供体はすべて丸鋼（ $\phi 9=3$ 試供体、 $\phi 19=1$ 試供体、 $\phi 25=2$ 試供体）であり、建設年次から SR24 と推定されている。試験結果は、降伏強度が $251\text{N/mm}^2 \sim 329\text{N/mm}^2$ であり、鉄筋の強度は概ね良好な状況にあったと推察される。ただし、今後は、経年によるコンクリート中性化の影響に留意する必要があると考えられる。

【鉄筋引張試験結果】（出典：旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書）

試供体	材料	降伏点 (N/mm^2)	引張強さ (N/mm^2)	伸び (%)	破断位置
3 階壁-1	丸鋼 $\phi 9$	329	390	36	B
3 階壁-2	丸鋼 $\phi 9$	285	373	30	B
3 階壁-3	丸鋼 $\phi 9$	311	391	37	A
3 階柱-1	丸鋼 $\phi 19$	318	471	30	A
3 階柱-2	丸鋼 $\phi 25$	289	417	38	A
3 階柱-3	丸鋼 $\phi 25$	251	393	33	B

（破断位置凡例）

A：標点間の中心から標点距離の 1/4 以内で破断した場合

B：標点間の中心から標点距離の 1/4 を超え、標点以内で破断した場合

C：標点外で破断した場合

c) 鉄骨引張強度（体育館）

耐震診断では、体育館の上屋鉄骨から採取した試供体で引張試験が行なわれている。試験結果は、鉄骨の降伏強度が $275\text{N/mm}^2 \sim 300\text{N/mm}^2$ であり、調査当時に推定された使用材料 SS41 に対して概ね良好な数値であり、現在でも大きな変化はないと考えられる。

【鉄骨引張試験結果】（出典：旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書）

試供体	材料	降伏点 (N/mm^2)	引張強さ (N/mm^2)	伸び (%)	破断位置
上屋鉄骨-1	2Ls-65x50x8	300	468	29	A
上屋鉄骨-2	2Ls-65x50x8	275	422	26	A
上屋鉄骨-3	2Ls-65x50x8	288	418	28	A
(破断位置凡例)					
A：標点間の中心から標点距離の 1/4 以内で破断した場合					
B：標点間の中心から標点距離の 1/4 を超え、標点以内で破断した場合					
C：標点外で破断した場合					

d) コンクリート中性化（校舎・体育館）

コンクリート中性化とは、構築時にアルカリ性のコンクリートが、経年によって炭酸ガスがコンクリート表面から内部に侵入してアルカリ性が中性化され、内部の鉄筋や鋼材の被膜保護が失われて耐腐食性の低下を招くことであり、建物の耐久性に影響を与える。

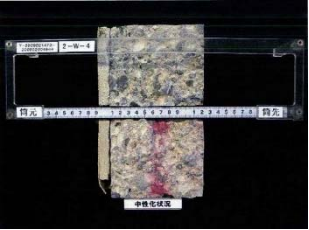


耐震診断では、校舎・体育館のコア抜き試供体によりコンクリートの中性化深さが測定されている。試験当時で全断面が中性化している試供体の割合が全体の 42%まで進行しており、その位置も建物の各所に分散している。耐震診断時点から約 7 年が経過した現在、コンクリートの中性化はさらに進行していると推察される。

コンクリートの中性化は経年によるものであるため、有効な対策を講じなければ今後さらに劣化が進行し、内部鉄筋の腐食とそれによる強度の低下を招き、その結果として建物の倒壊につながる恐れがあると考えられる。

【コンクリート中性化深さ測定結果】(出典:旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書)

階数	試供体数	中性化深さ	全面中性化 試供体数	全面中性化 割合
3 階	9	37.4 mm～全断面	5	56%
2 階	9	23.0 mm～全断面	5	56%
1 階	12	13.9 mm～全断面	4	33%
B1 階	3	9.8 mm～47.9 mm	0	0%
全 体	33	9.8 mm～全断面	14	42%

【測定結果例】 ※写真で赤い部分がアルカリ性の部分で、透明な部分が中性化している部分

試供体	方向	筒元	筒先	写真
2 階壁-4	用途	事務室	階段室	
	中性化 深さ	全断面	全断面	
2 階壁-5	用途	事務室	階段室	
	中性化 深さ	46.8 mm	42.5 mm	
2 階壁-6	用途	廊下	洗面所	
	中性化 深さ	47.0 mm	23.0 mm	

e) 鉄筋腐食度（校舎・体育館）

耐震診断では、校舎・体育館の調査位置のコンクリートをはつり、鉄筋の腐食度を確認している。鉄筋の腐食は一部でグレードⅢが確認されているが、多くの箇所はグレードⅡ以下であった。

ただし、コンクリートの中酸化が進行していることから、今後、鉄筋の腐食も進行していくものと考えられる。

【鉄筋腐食度調査結果】（出典：旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書）

調査位置	調査箇所数	鉄筋腐食度のグレード			
		I	II	III	IV
(校舎)					
1階柱	61	2	59	0	0
2階柱	61	1	60	0	0
3階柱	59	1	57	1	0
1～3階壁	18	1	14	3	0
2階梁	12	0	12	0	0
3階梁	17	0	17	0	0
R階梁	19	1	18	0	0
3階床	1	1	0	0	0
(体育館)					
間柱	1	0	1	0	0
壁	3	1	2	0	0
<p>(鉄筋腐食度グレードの凡例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グレードⅠ：黒皮の状態または錆びは生じているが全体に薄い緻密な錆びであり、コンクリート面に錆びは付着していない ・グレードⅡ：部分的に浮き錆びがあるが、小面積の斑点状である ・グレードⅢ：断面欠損は認められないが、鉄筋の全周または全長にわたって浮き錆びが生じている ・グレードⅣ：断面欠損を生じている <p>(調査位置によるグレード表記)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱：主筋、フープ筋で腐食が進行している方のグレードで表記 ・壁：縦筋、横筋で腐食が進行している方のグレードで表記 ・梁：主筋、あばら筋で腐食が進行している方のグレードで表記 ・床：短辺方向上端、長辺方向上端で腐食が進行している方のグレードで表記 					

f) その他（校舎・体育館）

耐震診断では、校舎・体育館の寸法調査（スパン、階高、部材断面）、不同沈下調査及びボーリングによる地下水位調査が行われている。

不同沈下調査では、体育館と校舎との離間が見られ、建物南側の傾斜地側に傾斜している傾向が確認されており、現在では傾斜が更に進行している可能性もある。

【レベル測定結果】（出典：旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書）

調査位置	調査箇所数	傾斜角別箇所数			最大傾斜角
		0 ～1/2000 未満	1/2000 以上 ～1/1000 未満	1/1000 以上	
（校舎）					
Y8 通り	11	2	5	4	1/475
Y21 通り	22	10	5	7	1/375
X1 通り	16	7	4	5	1/300
X23 通り	3	1	1	1	1/540
Z14 通り	3	0	1	2	1/533
（体育館）					
Y8 通り	8	3	2	3	1/393
Z23 通り	1	0	0	1	1/183

また、ボーリング調査の結果、地下水位は GL-8.75m、地層構成は表層以下にローム層（6m 以上）、粘土質細砂層、粘土層と確認されている。

② 旧元町小学校の外壁

平成 24 年 3 月の定期調査報告書では、目視・打診に加えて赤外線カメラによる外壁診断が行われている。校舎・体育館共に、建物外周の道路側・公園側・塔屋にモルタルの浮きと思われる状況が多く確認されている。

【赤外線カメラによる診断状況】（出典：旧元町小学校 定期調査報告書）

外壁 193	
赤外線画像	通常画像
熱画像. 193	東側校舎・南面(公園向い)外壁
○ 箇所 レベル3	広範囲に高温異常が散見されます。モルタルが浮いて剥落の恐れがあります。

外壁 194	
赤外線画像	通常画像
熱画像. 194	東側校舎・南面(公園向い)外壁
○ 箇所 レベル3	広範囲に高温異常が散見されます。モルタルが浮いて剥落の恐れがあります。

③ 元町公園

元町公園では、平成 18 年 11 月に公園内の主要施設について、目視調査により材質の確認と破損状況に関する調査が行われている。

a) 主要施設の材質

門柱・壁泉・カスケードなどの主要施設は、鉄筋コンクリート造で躯体が造られモルタル洗出しの仕上げが施されており、笠石・はめ込み装飾・擁壁などで大谷石が使用されていることが確認されている。

【目視調査写真】（出典：元町公園現況調査報告書）



b) 破損の状況

門柱・壁泉・カスケードなどの主要施設の躯体には、大きな傷みは確認されていない。また、仕上に関しても大きな破損は見られず、モルタル洗出し壁も浮き・ひび・はがれなどは目立たないとされている。擁壁の一部モルタルの剥離、一部の壁や水飲み場、笠石の一部に割れが確認されているが、危険な状態ではないとされている。

【目視調査診断結果】(出典：元町公園現況調査報告書)

表：主要施設の材質、破損状況及び履歴

ゾーン	施設	構成	材質・仕上げ	履歴 (※1)	破損度 (※2)	関連事項 (●履歴/○破損度)
中央 大階段 周辺	南門	笠石	大谷石	a	A	○一部割れ、ヒビ
		門柱	モルタル(洗出し)	a	A	●色：レッドチェリー
		床	石畳	-	A	
	大階段	踏面	モルタル	-	A	●創建時施設だが仕上げ等整備履歴は不明
		踊場	石畳	-	A	
	擁壁	笠石	大谷石	a	A	
		壁面	モルタル(洗出し)	a	B	○一部タイル剥離
	壁泉	(奥)	モルタル(洗出し)	a	A	
		(表面)	モルタル(刷毛仕上げ)	a	A	○汚れ目立つ
	小アーチ		モルタル(洗出し)	b	A	●創建時境界部土法面
東広場	パーゴラ	床	石畳	-	A	
		柱	モルタル(洗出し)	a	A	
		梁	H鋼・木	-	A	●S50年代H鋼あり/○OP塗り、一部割れ
	小広場	飾り井戸	モルタル(洗出し)	b	A	
飾り金具		鉄	b	A	○OP塗り	
西広場	露台	床	石畳	-	A	
		ベンチ	木	b	A	
		笠石	大谷石	a	A	
		門柱	モルタル(洗出し)	a	A	
	モニュメント	鷺彫刻	石像	a	A	
		座柱	モルタル(洗出し)	a	A	
	パーゴラ	床	石畳	-	A	
		柱	モルタル(洗出し)	a	A	
		梁	H鋼・木	-	A	●S50年代H鋼あり/○OP塗り、一部割れ
	カスケード	踏面	モルタル	-	A	
笠石		大谷石	a	A	●復元的整備時に仕上げ摩耗の改善	
壁面		モルタル(洗出し)	a	A		
自由 広場	パーゴラ① (藤棚)	床	石畳	-	A	●創建時施設だが仕上げ等整備履歴は不明
		柱	モルタル(洗出し)	-	A	
		梁	木	-	A	
	パーゴラ② (休憩所)	床	石畳	-	A	
		柱	モルタル(洗出し)	-	A	
		梁	木	-	A	
	パーゴラ③ (藤棚)	床	石畳	-	A	
		柱	モルタル(洗出し)	-	A	
	梁	木	-	A		
	砂場	枠	モルタル	b	A	
児童 遊戯場	滑り台・砂場		コンクリート磨き	a	A	●復元的整備時表面を人造石研ぎだし
	水飲み場		モルタル	a	B	○ヒビ、剥離等
	東門	笠石	大谷石	a	A	
		門柱	モルタル(洗出し)	a	A	●色：レッドチェリー
		床	モルタル	b	A	
	擁壁 (自由広場境界部)	柵	鉄	b	A	
擁壁		モルタル	b	A	●創建時境界部土法面	
外周	東側	柵	鉄	b	A	
		擁壁	モルタル	a	A	
	南側	擁壁	モルタル	a	A	●創建時石積みか？
		行灯	鑄鉄	a	A	
	西側	擁壁	モルタル	a	A	●創建時石積みか？

(※1)「履歴」の凡例(7~8頁参照)

- a：創建時(昭和5年)からのもの
- b：復元的整備竣工時(昭和60年3月)からのもの
- ：不明

(※2)「破損度」の凡例

- A：良好
- B：一部破損等はみられるが、早急な対応を必要としない
- C：破損等しており、早急な対応が必要

2) 現地における診断調査

現地における目視・触診による診断調査結果の概要を以下に示す。詳細については「別紙 建物劣化診断調査報告書」に記載する。

① 旧元町小学校（校舎・体育館）

a) 外部

外壁では、モルタルの浮きや剥離、コンクリートの欠損等が確認されており、剥落の危険性がある。また、外壁面の蔭による悪影響も危惧される。

建設当初から残っている外部サッシはスチール製で、ガラスや外壁との納まりは伸縮性のないパテで埋められている。そのため、地震や経年変化によってガラスの割れや外壁との隙間を発生させている。

屋上は、ウレタン防水の劣化が確認され漏水も発生している。

b) 内部

玄関ホール・廊下・階段などの共用部は、建設当初からの空間・デザイン構成が概ね維持されているが、建設当初から使用されていると推察される床・腰壁・建具などの部材については劣化が進んでいる。

c) 電気・空調・衛生設備

電気・空調・衛生設備のほとんどが、現在の借受者によって再整備されており、定期建物賃貸借契約が終了した後は、原則として撤去されるものである。

② 元町公園

全体的に、平成 18 年の現況調査時に比べて破損箇所が増えている。これは、経年劣化とともに平成 23 年の東日本大震災による影響が考えられる。

コンクリート製構築物は欠損やひび割れが各所で発生している。大谷石製構築物は風化が著しく、美観だけでなく安全面でも対応が必要と考えられる。

③ 擁壁・塀（旧元町小学校・元町公園）

場所によって異なるが、擁壁や塀の劣化が進んでいる。特に、大谷石製の擁壁は風化が著しく、表面の脱落や欠損箇所が多数確認されている。

3) 建物劣化診断調査の結論

① 旧元町小学校（校舎・体育館）

a) 構造躯体

校舎や体育館の外壁・屋根スラブに使用されている鉄筋コンクリート部分ではコンクリートの中性化が相当に進んでおり、鉄筋コンクリート構造の一般的な耐用年数（65年）を考慮しても、既に耐用年数を大幅に過ぎていていると考えられる。

今すぐに建物倒壊の危険はないとしても、今後長年にわたって旧元町小学校の構造躯体を使用し続ける場合には、コンクリート中性化への対策を行う必要があると考えられる。

なお、体育館については、柱・梁に使用されている鉄骨は概ね健全な状態を維持していると推察されるが、鉄骨と構造的に一体になっている鉄筋コンクリートの外壁・屋根スラブは中性化対策が必要と考えられる。

b) 建物外部

外壁・屋上・窓などの劣化が進んでいるため、全面的な改修が必要なレベルにあると考えられる。

c) 建物内部

建築当初から残っている内装については劣化が進んでいるため、全面的な改修が必要なレベルにあると考えられる。

d) 各種設備

現在の借受者との定期建物賃貸借契約が終了した後は、全面的な再整備が必要になると考えられる。

② 元町公園

公園内の構築物の劣化が進んでいるため、全面的な改修が必要なレベルにあると考えられる。

③ 擁壁・塀（旧元町小学校・元町公園）

擁壁や塀の劣化が進んでいるため、安全上の観点からも全面的な改修が必要なレベルにあると考えられる。

1-3. 法適合性調査

法適合性調査は、対象施設における建築基準法、消防法、その他関連法規の適合状況を確認するものである。

ただし、民間活力の導入を踏まえると将来的な用途が未確定な状況であることから、現状用途以外の用途に関する法適合性の可能性について調査を行った。

1) 法適合化の検討

① 建設可能な用途

敷地は第一種文教地区の中にあるため、学校以外の用途に変更する場合、第一種文教地区で建設可能な用途に限定される。

第一種文教地区は、主に住居系用途地域内に指定され、学校、図書館等の教育文化施設、及びこれと一体となった良好な住宅地の環境の形成や保護を図ることを目的としている。

そのため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊技場、一定の工場等の建築が規制されている。

② 法適合化のために改修が必要となる主な内容

旧元町小学校を現状以外の用途に変更する場合は、その用途に応じて各種の区画の形成や設備の設置などが必要になる。

(区画の形成) 防火区画、防煙区画、等

(設備の設置) 防火設備、排煙設備、換気設備、消防設備、等

これらの区画や設備は、その用途・規模・構成等によって異なるものであり、個別に法令に適合化させる必要がある。

次表に、用途に応じて法適合化のために必要になると想定される項目例を示す。(ただし、関係各所との協議や指導によって変動する可能性がある)

【用途による法適合化項目（例）】

（凡例） ○：必要項目 －：不要

主要項目	用途			
	内容	共同住宅	学校	事務所
区画	面積区画	○	○	○
	たて穴区画	○	○	○
	避難経路区画	○	○	○
	各住戸毎	○	－	－
	界壁	○	○	－
	防煙区画	○ (共用部)	○*	○
開口部等	非常用進入口 (代替進入口)	○	○	○
	排煙上有効な窓	○ (共用部)	○*	○
消防設備	消火器具	○	○	○
	屋内消火栓設備	○	○	○
	自動火災報知設備	○	○	○
	誘導標識（誘導灯）	○	○	○
	スプリンクラー設備	－	－	－
ハートビル 法関連	スロープ・手摺・昇降 機・車椅子対応便所等	○	○	○
その他	各種設備、文京区各課協議による（条例等）			

*：小学校、中学校、高等学校の場合は不要

2) 法適合性調査の結論

第一種文教地区で建築可能な範囲で用途を変更する場合は、その用途に応じた区画の変更や設備の設置などが必要になる。

1-4. 総合考察

1) 調査結果のまとめ

① 旧元町小学校（校舎・体育館）

資料による診断調査から、校舎や体育館の外壁・屋根スラブに使用されている鉄筋コンクリート部分では、コンクリートの中性化が相当に進んでいることが推察できた。鉄筋コンクリート構造の一般的な耐用年数（65年）を考慮しても、既に耐用年数を大幅に過ぎていると考えられる。そのため、旧元町小学校の構造躯体を今後長期にわたって活用する場合には、使用部分が建物の全体か一部かにかかわらず、鉄筋コンクリート部分に対する適切な対策を行う必要があると考えられる。

また、現地における診断調査から、外内装や各種設備については、全般的に劣化が進んでおり、旧元町小学校の構造躯体を引き続き活用する場合であっても、全面的に改修する必要があると考えられる。

なお、その用途に応じた法適合化対策が必要になる。

② 元町公園

公園内の各種構築物における劣化の進行や、植生の繁茂による日照及び景観の悪化が確認され、民間活力導入にあわせて全面的に改修する必要があると考えられる。

2) 今後の検討課題

① コンクリートの中性化対策に関する検討

旧元町小学校の構造躯体を将来にわたって利用するためには、中性化が進行しているコンクリートを安全な状態に改善する必要がある。

コンクリート中性化への対策として以下の5つの手法が考えられるが、民間事業者の活用意向やビジネスモデル、公共負担に対する費用対効果等を総合的に勘案して、適切な手法を選定していく必要がある。

手法	中性化対策				《参考》 建て替え
	①表面被覆 工法	②電気防食 工法	③部分断面 修復工法	④電気化学的 再アルカリ化 工法	
概要	コンクリート表面を有期系等の材料で被覆し、中性化の進行を抑制する	コンクリート内部の鉄筋に通電することで、鉄筋の腐食進行を抑制する	中性化したコンクリートをはつり取り、その部分をセメントで再形成する	コンクリート表面からアルカリ溶液を浸透させて再アルカリ化する	劣化した構造躯体を解体し、新たな建物に建て替える
手法の特徴と留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・中性化があまり進行していない構造物の場合、比較的容易に中性化の進行速度を遅らせることが可能 ・既に鉄筋付近まで中性化が進んでいる場合は効果が限定的 ・費用面では最も安価 ・対策に要する期間は最も短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・通電設備を設けて通電を継続することで内部鋼材の腐食進行を抑制可能 ・継続的な通電及び防食効果の管理が必要（通電設備の耐久年数は15～20年程度） ・①④案と比べて費用が高く、継続的な維持費も必要 ・③案と比べて対策期間は短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化部分を撤去でき、鉄筋の防錆対策も可能なことから耐久性が高い ・コンクリートをはつる時に振動や騒音が発生し、コンクリート廃材の処理も必要 ・費用面では最も高価 ・対策に要する期間は最も長い 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートをはつることなく耐久性を向上させることが可能 ・コンクリートはアルカリ性に回復するが、鉄筋は対策前の状態を維持（防錆対策は不可） ・②③案と比べて費用が安い ・③案と比べて対策期間は短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな構造躯体によって耐久性が確保でき、最新の耐震基準に適合可能 ・旧元町小学校の歴史性や街並の景観を継承するためにはデザイン的な工夫が必要 ・新築相当の費用が必要 ・新築に要する工事期間が必要
考察	費用面や対策期間において優位だが、中性化が進行している本施設では、耐久性の改善効果は限定的	継続的な通電が必要であり、建物全体に施工すると高額な維持費負担が発生するため、事業性の観点から不適	耐久性は確保できるが、建物全体に施工することは費用、対策期間及び環境影響の観点から不適	既存施設を破壊せず耐久性を確保でき、費用や対策期間も比較的優位であり、対策候補となり得る	最も耐久性が高い。中性化対策が費用や対策期間等によって困難な場合、対策候補のひとつとなり得る

元町公園及び旧元町小学校における民間活力導入調査業務報告書(平成27年度)
－ 元町公園及び旧元町小学校の現状調査・診断に係る調査報告書 －

平成28年3月 発行

委託者 文京区

受託者 PwCアドバイザー合同会社(現状調査・診断:株式会社山下テクノス)

別紙：建物劣化診断調査報告書

目 次

1	建物 概要	-----	1
2	建築の実態調査表	-----	2
3	公園の実態調査表	-----	3
4	擁壁（塀）の実態調査表	-----	4
5	建築 写真報告書（校舎）	-----	5
6	建築 写真報告書（体育館）	-----	15
7	公園 写真報告書	-----	18
8	擁壁 写真報告書	-----	32
9	電気設備 概要	-----	39
10	電気設備の実態調査表	-----	40
11	電気設備 写真報告書	-----	42
12	機械設備 概要（衛生）	-----	46
13	機械設備 概要（空調）	-----	47
14	機械設備の実態調査表	-----	48
15	機械設備 写真報告書	-----	51
16	評価判定基準	-----	57

1 建物概要

外部仕上

屋上	○アスファルト防水 ○シート防水 ●塗膜防水（校舎・体育館）（校舎：傾斜屋根共）●ガラス屋根 ○手摺（ステンレス） ●フェンス（スチール） ○タラップ ○笠木（アルミ） ○EXP. J ●ルーフドレン（鋳鉄）
外壁	○タイル貼 ●吹付け（複層材・リシン） ○打ち放し（軒天）
階段	○鉄骨造（一部） ●鉄筋コンクリート造
建具	●アルミ製 ●鋼製 ○ステンレス製 ●木製 ●トップライト ○排煙窓 ●ガラリ ○自動扉 ○シャッター
バリアフリー	○スロープ ○手摺 ○車椅子対応EV ○身障用便所 ○点字ブロック ○その他（駐車場） ○オストメイトトイレ ○ベビーベッド ○ベビーキープ
外構	●グラウンド舗装（グリーンサンド） ○塀（コンクリート） ●フェンス（スチール）

内部仕上

	室名	床	腰壁	壁	天井	その他
1階	昇降口	タイル貼	漆喰 木板張り（H750）	漆喰 吹付タイル	漆喰	※平成6年時 室名
	保健室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	石膏ボード	
	校長室	縁甲板 カーペット	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	石膏ボード クロス	
	職員室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰 石膏ボード	
	給食室	押えコンクリート	漆喰	漆喰	石膏ボード	
	廊下	縁甲板	漆喰 木板張り（H1180）	漆喰	漆喰 石膏ボード	
	教室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰	
	階段室	人研	タイル	漆喰	漆喰	
2階	普通教室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰	
	図書室	縁甲板 カーペット	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰	
	理科室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰	
	廊下	縁甲板	漆喰 木板張り（H1180）	漆喰	漆喰 石膏ボード	
	階段室	人研	タイル	漆喰	漆喰	
	便所	タイル貼	タイル	漆喰 VP塗	漆喰	
3階	普通教室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰	
	音楽室	縁甲板	漆喰 木板張り（H750）	漆喰	漆喰	
	廊下	縁甲板	漆喰 木板張り（H1180）	漆喰	漆喰 石膏ボード	
	階段室	人研	タイル	漆喰	漆喰	
	便所	タイル貼	タイル	漆喰 VP塗	漆喰	
	体育館	フローリング ブロック	木板（1,200）	漆喰	打放し 塗装仕上	

注) ●が該当項目

2 建築の実態調査表

建築物の部分		点検内容	判定	状況	写真番号	
屋上	表面	防水	漏水、破断、めくれ、ふくれ	4	塗膜トップコート劣化有	1, 34
		押さえ	クラック、伸縮目地の劣化	—		
		屋根	漏水、破損、腐食	5	階段室斜め屋根：漏水有	2
	立上がり	笠木	取付状態、破損、コーキング劣化	—		
		パラペット	浮き、クラック	4	塗膜トップコート劣化有	3
	金物	フェンス	取付状態、錆、腐食	3	錆有	3
		タラップ	〃	—		
EXP-J		〃	—			
その他		〃	—			
外部	外壁	外壁	剥離、浮き、クラック	5	剥離・浮き・ひび割れ・爆裂有、剥落の恐れ有、蕨による壁面劣化 体育館壁・庇：浮き有	4, 6~11 35
		目地シール	破断、剥離、劣化	—		
	窓	窓	作動状態、錆、塗装、シーリング劣化	5	鋼製窓：錆有・窓の開閉不可、シーリングの劣化有	5, 9, 12
		排煙窓	〃	—		
		トップライト	錆、塗装劣化	5	シーリング劣化等による漏水有	2
		ガラリ	〃	—		
	扉	出入口扉	作動状態、錆、塗装劣化	3	錆有、開閉に難有	13
		自動ドア	〃	—		
		シャッター	〃	—		
	バルコニー	表面	剥離、浮き、クラック	—		
		立上がり	〃	—		
		手摺	取付状態、錆、腐食	—		
	屋外階段		剥離、浮き、クラック、錆、腐食	2	一部錆有	16
内部	天井	漏水、汚れ、剥離、ひび割れ	1	健全（改修済み）	21	
			2	漏水痕有	22	
				汚れ有	24	
				体育館天井：劣化有	33	
	壁	漏水、汚れ、ひび割れ、浮き	1	健全（改修済み）	20	
			2	汚れ有	24	
			4	体育館壁：補修痕未塗装・タイル欠損有	31, 32	
	床	汚れ、ひび割れ、摩耗	1	廊下床・体育館床：健全	17, 29	
			2	未使用便所床：タイル面不陸有	18	
			2	階段室脇室：漏水痕有	23	
2			階段室床・体育館附室床：汚れ有	24, 30		
建具	作動状態、錆、塗装劣化	1	健全（改修済み）	19		
		2	塗装劣化有（既存）			
外構	舗装	ひび割れ、不陸、沈下	3	ひび割れ・劣化有	25	
	塀その他	ぐらつき、ひび割れ、剥離	5	階段：不陸有、縁石：割れ・爆裂有	26	
	フェンス・手摺	取付状態、錆、腐食	4	錆有	14, 15, 27, 28	

判定欄の記号は評価判定基準参照

3 公園の実態調査表

建築物の部分		点検内容	判定	状況	写真番号
南門 大階段	段床	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	3	割れ・汚れ有	36, 37
	ポーター	汚れ、ひび割れ、摩耗	3	汚れ・ひび割れ・摩耗有	36
	手摺	取付状態、錆、腐食	1	健全（ステンレス製）	36
南門 壁泉	壁	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	3	汚れ・ひび割れ有	38, 39
西広場 パーゴラ	柱	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	3	汚れ・ひび割れ有 補修跡：原仕上と不整合	40
	パーゴラ	取付状態、錆、腐食	4	鉄部：錆有	41
西広場 露台	露台	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	3	上部欠損有、ベンチ：健全	42, 43
西広場 カスケード	段床	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	4	段先：欠損・汚れ有	46
	花壇	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	4	一部欠損・汚れ有	45
	ポーター	汚れ、ひび割れ、摩耗	3	汚れ有	44, 47
東広場 パーゴラ	柱	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	4	ひび割れ・欠損有 補修跡：原仕上と不整合	48, 49
	パーゴラ	取付状態、錆、腐食	4	鉄部：錆有	48
東広場 小広場	舗床	不陸、沈下	3	多少の沈下有	50
東広場 階段	段床	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	2	汚れ有	51
	ポーター	汚れ、ひび割れ、摩耗	2	汚れ有	51
	手摺	取付状態、錆、腐食	1	健全（ステンレス製）	50
東門 入口	段床	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	2	汚れ有	52
	スロープ	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	2	汚れ有	52
	塀	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	3	汚れ有、手摺接合部：欠損有	53
児童遊技場 階段	段床	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	3	段先：欠損有	54, 56
	ポーター	汚れ、ひび割れ、摩耗	3	ひび割れ有	55
	手摺	取付状態、錆、腐食	2	汚れ・割れ有	54
児童遊技場 児童遊具	ブランコ	取付状態、錆、腐食	2	錆有	58
	滑り台（人研）	汚れ、ひび割れ、摩耗	3	鉄部：錆有 人研：劣化有	59, 60
	滑り台（鋼製）	取付状態、錆、腐食	3	錆有	61, 62
	砂場	取付状態、不陸、沈下	3	沈下有、砂が固い	63
	雲梯	取付状態、錆、腐食	2	錆有	64
	スプリング遊具	取付状態	2	塗装剥がれ有	65
	ジャングルジム	取付状態、錆、腐食	2	錆有	57
自由広場	舗床	汚れ、ひび割れ、摩耗、不陸	2	舗石ブロック：ずれ・欠損	67, 68
	パーゴラ	取付状態、錆、腐食	3	柱・木部：汚れ有 階段脇縁石：ひび割れ有	66
公園内 その他1	化粧柱	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	2	石材破損・汚れ有	74
	化粧塀	汚れ、ひび割れ、浮き、剥離	3	石材破損・汚れ有、化粧マーク欠損	77
公園内 その他2	縁石類	割れ、ずれ	4	割れ有、ずれ有	72
	大谷石擁壁	摩耗、劣化、	4	摩耗・劣化・ずれ有	75
	コンクリート擁壁	ひび割れ、汚れ	4	ひび割れ・汚れ有	76
	コンクリート塀	状態	5	コンクリート板2枚分孕み有：要改修	73

判定欄の記号は評価判定基準参照

建築物の部分		点検内容	判定	状況	写真番号
公衆便所	外壁	外壁	1	健全	69
		目地シール	—		
	内部	床	2	経年による汚れ	69
		壁	2	男子便所膳板：汚れ有	70
		天井	2	経年による汚れ	69
		トイレブース	2	経年による汚れ	69
		その他	3	手洗い：タイル欠損有	71


判定欄の記号は評価判定基準参照

4 擁壁（塀）の実態調査表

建築物の部分	点検内容	判定	状況	写真番号
公園南側擁壁	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	5	ひび割れ・ジャンカ・欠損有	78, 95~98
公園南東側擁壁	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	5	大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有	79
学校東側コンクリート塀	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	4	汚れ・ひび割れ・欠損有	80, 81
学校北側コンクリート塀（門柱）	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	4	汚れ・ひび割れ・欠損有	82
学校西側コンクリート塀、階段	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	4	汚れ・ひび割れ・欠損有	83, 84
学校西側擁壁	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	5	大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有	85, 87
学校西側鋼製フェンス	錆、腐食	5	錆・腐食有	85, 86
公園西側擁壁	汚れ、ひび割れ、欠損、ジャンカ	5	ひび割れ・ジャンカ・欠損・防空壕跡有	88~94

判定欄の記号は評価判定基準参照

5 建築 写真報告書 (校舎)

	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>屋上</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>防水</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>ウレタン塗膜防水のトップコート の劣化有</td> </tr> </table>	写真番号	1	位置	屋上	部分	防水	判定	4	状況	ウレタン塗膜防水のトップコート の劣化有
写真番号	1										
位置	屋上										
部分	防水										
判定	4										
状況	ウレタン塗膜防水のトップコート の劣化有										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>屋上、外部</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>屋根、トプライト</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>階段室斜め屋根：漏水有 トプライト：シーリング劣 化等による漏水有</td> </tr> </table>	写真番号	2	位置	屋上、外部	部分	屋根、トプライト	判定	5	状況	階段室斜め屋根：漏水有 トプライト：シーリング劣 化等による漏水有
写真番号	2										
位置	屋上、外部										
部分	屋根、トプライト										
判定	5										
状況	階段室斜め屋根：漏水有 トプライト：シーリング劣 化等による漏水有										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>屋上</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>パラペット、フェンス</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>4、3</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>屋上：ウレタン塗膜防水の トップコートの劣化有 フェンス：取付金物の錆有</td> </tr> </table>	写真番号	3	位置	屋上	部分	パラペット、フェンス	判定	4、3	状況	屋上：ウレタン塗膜防水の トップコートの劣化有 フェンス：取付金物の錆有
写真番号	3										
位置	屋上										
部分	パラペット、フェンス										
判定	4、3										
状況	屋上：ウレタン塗膜防水の トップコートの劣化有 フェンス：取付金物の錆有										



写真番号	4
位置	外部
部分	外壁
判定	5
状況	柱型下部：浮き有



写真番号	5
位置	外部
部分	窓
判定	5
状況	錆有、窓の開閉不可



写真番号	6
位置	外部
部分	外壁
判定	5
状況	建具枠廻り：コンクリート爆裂



写真番号	7
位置	外部
部分	外壁
判定	5
状況	底裏：浮き有、剥落の恐れ有



写真番号	8
位置	外部
部分	外壁
判定	5
状況	底裏：浮き有、剥落の恐れ有



写真番号	9
位置	外部
部分	外壁、窓
判定	5
状況	外壁：浮き有、蔦による壁面劣化 窓：錆有、ガラスフィルム剥がれ

	写真番号 10
	位置 外部
	部分 外壁
	判定 5
	状況 ひび割れ有
	写真番号 11
	位置 外部
	部分 外壁
	判定 5
	状況 腰廻り壁：浮き有
	写真番号 12
	位置 外部
	部分 窓
	判定 5
	状況 鋼製窓：錆有・窓の開閉不可、ガラス押えシーリングの劣化、枠廻りシーリングの劣化有



写真番号	13
位置	外部
部分	出入口扉
判定	3
状況	鋼製扉：錆有、開閉に難有



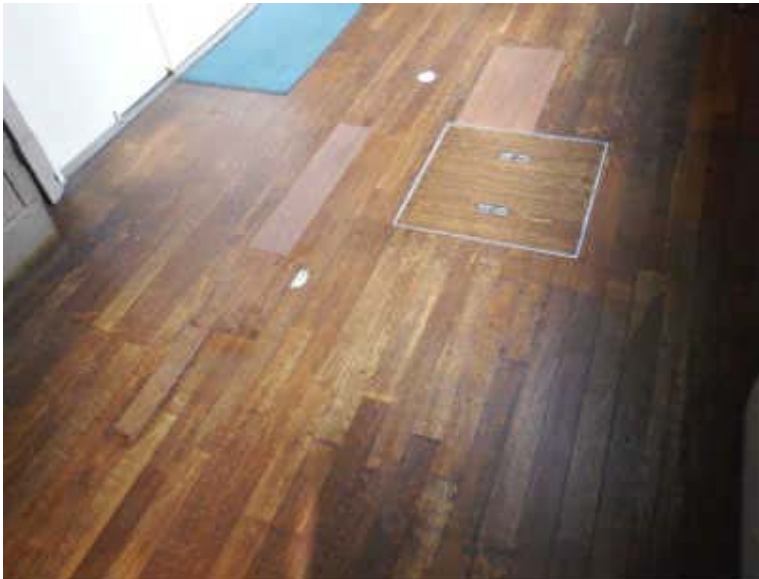
写真番号	14
位置	外構
部分	フェンス
判定	4
状況	プール廻りのフェンス：下部に錆有



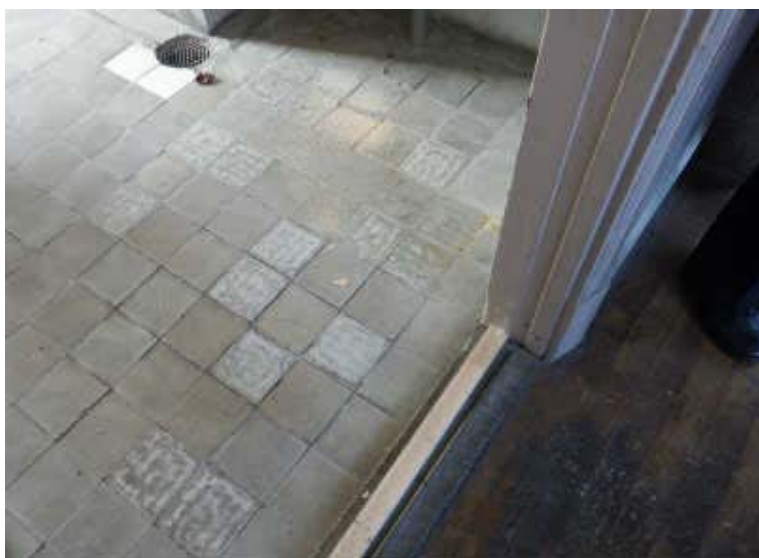
写真番号	15
位置	外構
部分	フェンス
判定	4
状況	プール廻りのフェンス（特に道路側）：錆有



写真番号	16
位置	外部
部分	屋外階段
判定	2
状況	一部錆有



写真番号	17
位置	内部
部分	床
判定	1
状況	廊下床：健全



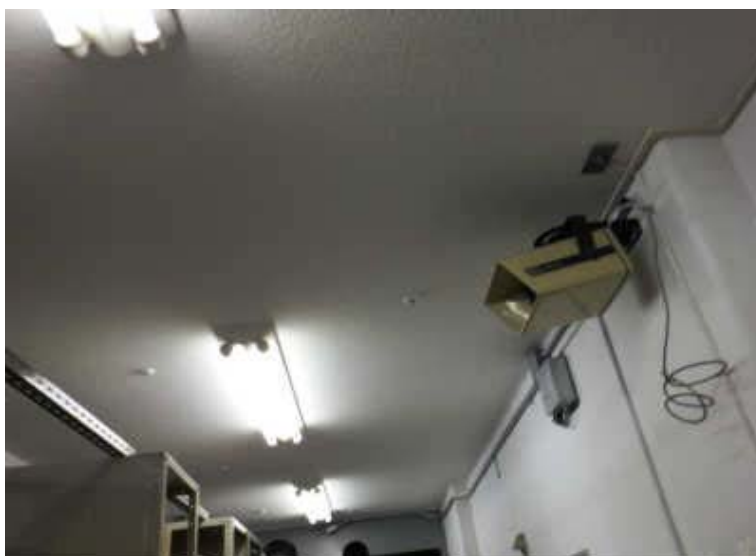
写真番号	18
位置	内部
部分	床
判定	2
状況	未使用便所床：タイル面不陸有



写真番号	19
位置	内部
部分	建具
判定	1、2
状況	左側扉：健全（改修済み） 右側扉：塗装劣化有（既存）



写真番号	20
位置	内部
部分	壁
判定	1
状況	健全（改修済み）



写真番号	21
位置	内部
部分	天井
判定	1
状況	健全（改修済み）

	写真番号	22
	位置	内部
	部分	天井
	判定	2
	状況	漏水痕有（上階で漏水）
	写真番号	23
	位置	内部
	部分	床
	判定	2
	状況	階段室脇室：漏水痕有（屋根より漏水）
	写真番号	24
	位置	内部
	部分	床・壁・天井
	判定	2
	状況	階段室：汚れ有



写真番号	25
位置	外構
部分	舗装
判定	3
状況	1階プール脇床：ひび割れ・劣化有



写真番号	26
位置	外構
部分	塀その他
判定	5
状況	階段：不陸有 縁石：割れ・爆裂有



写真番号	27
位置	外構
部分	フェンス
判定	4
状況	手摺：錆有



写真番号	28
位置	外構
部分	フェンス
判定	4
状況	下部：錆有

6 建築 写真報告書 (体育館)



写真番号	29
位置	内部
部分	床
判定	1
状況	体育館床：健全



写真番号	30
位置	内部
部分	床
判定	2
状況	体育館附室床：汚れ有



写真番号	31
位置	内部
部分	壁
判定	4
状況	体育館壁：補修痕未塗装

	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>内部</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>壁</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>体育館廊下壁：補修痕未塗装、タイル欠損有</td> </tr> </table>	写真番号	32	位置	内部	部分	壁	判定	4	状況	体育館廊下壁：補修痕未塗装、タイル欠損有
写真番号	32										
位置	内部										
部分	壁										
判定	4										
状況	体育館廊下壁：補修痕未塗装、タイル欠損有										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>内部</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>天井</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>体育館天井：劣化有</td> </tr> </table>	写真番号	33	位置	内部	部分	天井	判定	2	状況	体育館天井：劣化有
写真番号	33										
位置	内部										
部分	天井										
判定	2										
状況	体育館天井：劣化有										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>屋上</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>防水</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>体育館屋根：ウレタン塗膜防水のトップコートの劣化有</td> </tr> </table>	写真番号	34	位置	屋上	部分	防水	判定	4	状況	体育館屋根：ウレタン塗膜防水のトップコートの劣化有
写真番号	34										
位置	屋上										
部分	防水										
判定	4										
状況	体育館屋根：ウレタン塗膜防水のトップコートの劣化有										



写真番号	35
位置	外部
部分	外壁
判定	5
状況	体育館壁・庇：浮き有

7 公園 写真報告書

	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>南門 大階段</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>段床・ボーダー、手摺</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>3、1</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>段床：割れ・汚れ有 ボーダー：汚れ・ひび割れ・ 磨耗有 手摺：健全（ステンレス製）</td> </tr> </table>	写真番号	36	位置	南門 大階段	部分	段床・ボーダー、手摺	判定	3、1	状況	段床：割れ・汚れ有 ボーダー：汚れ・ひび割れ・ 磨耗有 手摺：健全（ステンレス製）
写真番号	36										
位置	南門 大階段										
部分	段床・ボーダー、手摺										
判定	3、1										
状況	段床：割れ・汚れ有 ボーダー：汚れ・ひび割れ・ 磨耗有 手摺：健全（ステンレス製）										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>南門 大階段</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>段床</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>割れ・汚れ有</td> </tr> </table>	写真番号	37	位置	南門 大階段	部分	段床	判定	3	状況	割れ・汚れ有
写真番号	37										
位置	南門 大階段										
部分	段床										
判定	3										
状況	割れ・汚れ有										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>南門 壁泉</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>壁</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>汚れ・ひび割れ有</td> </tr> </table>	写真番号	38	位置	南門 壁泉	部分	壁	判定	3	状況	汚れ・ひび割れ有
写真番号	38										
位置	南門 壁泉										
部分	壁										
判定	3										
状況	汚れ・ひび割れ有										



写真番号	39
位置	南門 壁泉
部分	壁
判定	3
状況	ボーター：ひび割れ有



写真番号	40
位置	西広場 パーゴラ
部分	柱
判定	3
状況	汚れ・ひび割れ有 補修跡：原仕上と不整合



写真番号	41
位置	西広場 パーゴラ
部分	パーゴラ
判定	4
状況	鉄部：錆有



写真番号	42
位置	西広場 露台
部分	露台
判定	3
状況	上部欠損有



写真番号	43
位置	西広場 露台
部分	露台
判定	3
状況	上部欠損有 ベンチ：健全



写真番号	44
位置	西広場 カスケード
部分	ボーダー
判定	3
状況	汚れ有



写真番号	45
位置	西広場 カスケード
部分	花壇
判定	4
状況	カスケード：一部欠損・汚れ有



写真番号	46
位置	西広場 カスケード
部分	段床
判定	4
状況	段先：欠損・汚れ有



写真番号	47
位置	西広場 カスケード
部分	ポーター
判定	3
状況	汚れ有



写真番号	48
位置	東広場 パーゴラ
部分	パーゴラ、柱
判定	4
状況	ひび割れ有 補修跡：原仕上と不整合 鉄部：錆有



写真番号	49
位置	東広場 パーゴラ
部分	柱
判定	4
状況	欠損有



写真番号	50
位置	東広場 小広場、階段
部分	舗床、手摺
判定	3、1
状況	舗床：多少の沈下有 階段手摺：健全（ステンレス製）



写真番号	51
位置	東広場 階段
部分	段床、ポーター
判定	2
状況	汚れ有



写真番号	52
位置	東門 入口
部分	段床、スロープ
判定	2
状況	汚れ有



写真番号	53
位置	東門 入口
部分	塀
判定	3
状況	汚れ有 手摺接合部：欠損有

	写真番号 54
	位置 児童遊技場 階段
	部分 段床、手摺
	判定 3、2
	状況 段先：欠損有 手摺：汚れ・割れ有
	写真番号 55
	位置 児童遊技場 階段
	部分 ポーター
	判定 3
	状況 ひび割れ有
	写真番号 56
	位置 児童遊技場 階段
	部分 段床
	判定 3
	状況 段先：欠損有



写真番号	57
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	ジャングルジム
判定	2
状況	錆有



写真番号	58
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	ブランコ
判定	2
状況	錆有



写真番号	59
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	滑り台(人研)
判定	3
状況	鉄部：錆有 人研：劣化有



写真番号	60
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	滑り台 (人研)
判定	3
状況	鉄部：錆有 人研：劣化有



写真番号	61
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	滑り台 (鋼製)
判定	3
状況	錆有



写真番号	62
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	滑り台 (鋼製)
判定	3
状況	錆有



写真番号	63
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	砂場
判定	3
状況	沈下有、砂が固い



写真番号	64
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	雲梯
判定	2
状況	錆有



写真番号	65
位置	児童遊技場 児童遊具
部分	スプリング遊具
判定	2
状況	塗装剥がれ有



写真番号	66
位置	自由広場
部分	パーゴラ
判定	3
状況	柱・木部：汚れ有 階段脇縁石：ひび割れ有



写真番号	67
位置	自由広場
部分	舗床
判定	2
状況	舗石ブロック：ずれ



写真番号	68
位置	自由広場
部分	舗床
判定	2
状況	舗石ブロック：欠損



写真番号	69
位置	公衆便所 外壁・内部
部分	外壁、床、天井、トイレブース
判定	1、2
状況	外壁：健全 床：経年による汚れ 天井：経年による汚れ トイレブース：経年による汚れ



写真番号	70
位置	公衆便所 内部
部分	壁
判定	2
状況	男子便所膳板：汚れ有



写真番号	71
位置	公衆便所 内部
部分	その他
判定	3
状況	手洗い：タイル欠損有



写真番号	72
位置	公園内 その他2
部分	縁石類
判定	4
状況	割れ有、ずれ有



写真番号	73
位置	公園内 その他2
部分	コンクリート塀
判定	5
状況	コンクリート板2枚分孕み有



写真番号	74
位置	公園内 その他1
部分	化粧柱
判定	2
状況	石材破損・汚れ有

	写真番号 75
	位置 公園内 その他2
	部分 大谷石擁壁
	判定 4
	状況 摩耗・劣化・ずれ有
	写真番号 76
	位置 公園内 その他2
	部分 コンクリート擁壁
	判定 4
	状況 ひび割れ・汚れ有
	写真番号 77
	位置 公園内 その他1
	部分 化粧塀
	判定 3
	状況 石材破損・汚れ有 化粧マーク欠損

8 擁壁 写真報告書

	写真番号 78
	位置 公園南側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 微細なひび割れ多数有
	写真番号 79
	位置 公園南東側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有
	写真番号 80
	位置 学校東側コンクリート塀
	部分
	判定 4
	状況 汚れ・ひび割れ・欠損有



写真番号	81
位置	学校東側コンクリート塀
部分	
判定	4
状況	汚れ・ひび割れ・欠損有






写真番号	82
位置	学校北側コンクリート塀
部分	門柱
判定	4
状況	汚れ・ひび割れ・欠損有



写真番号	83
位置	学校西側コンクリート塀、階段
部分	コンクリート塀
判定	4
状況	汚れ・ひび割れ・欠損有

	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>学校西側コンクリート塀、階段部分</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>汚れ・ひび割れ・欠損有</td> </tr> </table>	写真番号	84	位置	学校西側コンクリート塀、階段部分	判定	4	状況	汚れ・ひび割れ・欠損有
写真番号	84								
位置	学校西側コンクリート塀、階段部分								
判定	4								
状況	汚れ・ひび割れ・欠損有								
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>学校西側擁壁、鋼製フェンス部分</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有</td> </tr> </table>	写真番号	85	位置	学校西側擁壁、鋼製フェンス部分	判定	5	状況	大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有
写真番号	85								
位置	学校西側擁壁、鋼製フェンス部分								
判定	5								
状況	大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有								
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>学校西側鋼製フェンス部分</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>錆・腐食有</td> </tr> </table>	写真番号	86	位置	学校西側鋼製フェンス部分	判定	5	状況	錆・腐食有
写真番号	86								
位置	学校西側鋼製フェンス部分								
判定	5								
状況	錆・腐食有								

	写真番号 87
	位置 学校西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 大谷石擁壁：風化・ひび割れ・欠損有
	写真番号 88
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 ひび割れ・欠損有
	写真番号 89
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 ひび割れ有

	写真番号 90
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 ひび割れ・ジャンカ・欠損有
	写真番号 91
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 防空壕痕有
	写真番号 92
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 防空壕痕有

	写真番号 93
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 コンクリート打継ぎ部：ひび 割れ・欠損・脱落有 ジャンカ有
	写真番号 94
	位置 公園西側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 コンクリート打継ぎ部：ひび 割れ・欠損・脱落有
	写真番号 95
	位置 公園南側擁壁
	部分
	判定 5
	状況 全体的にジャンカ有

	写真番号	96
	位置	公園南側擁壁
	部分	
	判定	5
	状況	ジャンカ有
	写真番号	97
	位置	公園南側擁壁
	部分	
	判定	5
	状況	ジャンカ有
	写真番号	98
	位置	公園南側擁壁
	部分	
	判定	5
	状況	ジャンカ・ひび割れ・欠損有

9 電気設備 概要

引込概要	<p>電力引込 引込方法 ○ 架空 ● 地中 電 ○ 高圧引込 (6 KV) ○ 低圧引込 (KV) 契約種別 ● 業務用電力 ○ 高圧電力 ○ 従量電灯 ○ 低圧電力 ケーブル ○ CVT 22 mm² (PE70) ○ 予備管 (PE104) × 引込保護 ○ PA ○ UG</p> <p>電話引込 引込方法 ● 架空 ○ 地中 配管 PE28 × 局線数 MD 局</p>
受変電設備	<p>形 ● 屋内型 ○ 屋外型 ○ 借室 ○ パットマウント 主要機器 変圧器 ● 油入 ○ モールド(乾式) ○ モールド(SF6) 遮断機 ● 真空 ○ 油 ○ その他() 力率改善 自動力率制御 ○ あり ● なし コンデンサ ● 高圧側 ○ 低圧側 直流電源装置 ○ 鉛蓄電池 AH ○ なし</p>
分電盤	設置場所
動力制御盤	設置場所
非常照明器具	● 蓄電池内蔵型 ○ 蓄電池別置型 ○ なし
自家発電設備	<p>電圧 ○ 低圧 ○ 高圧 出力 KVA ○ なし 始動方式 ○ 電気式 ○ 空気式 冷却方式 ○ 水冷放水式 (冷却槽 ○ あり ○ なし 容量 L) ○ 空冷ラジエータ方式 燃料種別 ○ 軽油 ○ 灯油 ○ 特A重 燃料小出槽 L 主燃料槽 ○ あり (L) ○ なし 運転可能時間 H 冷却水槽 ○ あり m³ (地下ピット) ○ なし</p>
放送設備	<p>種別 ○ 非常放送 ● 一般放送 設置場所 非常放送 一般放送</p>
電話設備	<p>交換機形式 ○ PB ○ 電子ボタン電話 設置場所 端子盤 設置場所 インターホン ○ 外部連絡用 ○ 身体障害者用 ○ 内部用 ○ その他()</p>
表示設備	<p>種別 ○ 出退表示 ○ 故障表示 ○ その他() 設置場所</p>
時計設備	親時計設置場所 ○ なし
テレビ共同受信設備	ブースター設置場所
火災報知設備	<p>受信機 ● P型 回線 ○ R型 回線 ○ GR型 回線 設置場所 1階管理室 副受信機 ○ あり(設置場) ○ なし 連動制御 ○ あり ○ 複合盤 ○ 単独) ○ なし</p>
機械警備	方式 ○ 自営 ○ 委託 ○ 警報のみ委託

注) ●が該当項目

10 電気設備の実態調査表

電 気 設 備		点 検 内 容	判 定	状 況	写 真 番 号
受 変 電 設 備	機 器	真空遮断器の状態	2	経年劣化有	11
		変圧器油漏れ、温度上昇	2	経年劣化有	なし（目視確認）
		コンデンサーの変形、温度上昇	2	経年劣化有	
		雨水の浸入	2	経年劣化有	
		各機器の振動、変色、異臭	3	ピラーボックス区分開閉器が旧型	12
		電線の振動、変色、異臭	2	経年劣化有	なし（目視確認）
		扉の開閉、施錠の具合	3	外部側の扉が開かない	なし（動作確認）
		機器の動作	2	経年劣化有	なし（目視確認）
	付属計器類	計器類の指針の動作	3	切替スイッチ類が一部動作し難い	
保護継電器類	計器類の指針の状態	2	経年劣化あり		
電 灯 動 力 設 備	電 灯 ・ 動 力 用 機 器	制御盤の発錆、腐食	2	経年劣化有	9
		電線管・ボックスの発錆	2	地下：電線管腐食有	
		動力盤の発錆、振動、発熱、異臭	2	内部：経年劣化有	3
			2	外部：箱内部の腐食有	10
		分電盤の発錆、振動、発熱、異臭	2	分電盤の鍵破損有	2
			2	電灯分電盤：経年劣化有	4, 5, 6
		電磁開閉器のうなり	—		
		各機器の固定状況	2	地下：電線管脱落有	9
			2	体育館：照明落下対策	7
		照明器具の発錆、腐食	3	廊下：経年劣化有	1
	動力盤の環境	2	外部設置状況有	10	
幹 線	ケーブルの発熱、振動、変色	2	経年劣化有	なし（目視確認）	
建築防災 設 備	非常用照明・ 誘導灯設備	非常用照明・誘導灯の状態	2		経年劣化有
		内蔵蓄電池の状態	2	経年劣化有	
防 火 戸 ・ 防 煙 ダ ン パ ー 等	消防設備点検報告書	—			
	避 雷 設 備	外観発錆の有無	—		
構 内 配 電 経 路	保安協会点検報告書	1	特に問題無	なし（目視確認）	

判定欄の記号は評価判定基準参照

電 気 設 備	点 検 内 容	判 定	状 況	写 真 番 号
電 話 設 備	電話機動作			
	電話機聞き取り	1	特に異常無	なし（電話確認）
放 送 設 備	非常放送アンプ等外観劣化	—		
	非常放送設備の聞き取り	—		
	内蔵蓄電池の状態	—		
	放送設備の外観劣化	—		
時 計 設 備	親時計外観劣化	—		
	子時計外観劣化	—		
自 動 火 災 報 知 設 備	受信機の外観劣化	—		
	内蔵蓄電池の状態	—		
	感知器の外観劣化	—		
	消防設備点検報告書	—		
ガス漏れ警報設備	外観目視	1	特に異常無	なし（目視確認）
イン ター ホン 設 備	インターホン動作	—		
	インターホン聞き取り	—		
テ レ ビ 共 聴 設 備	聞き取り			
	アンテナの外観劣化	2	VHFアンテナは不要	8
監 視 カ メ ラ 設 備	モニターの状態	—		
	カメラの状態	—		
地 中 線 路	保安協会報告書	1	特に問題無	なし（資料確認）
外 灯	外観劣化	1	特に異常無	なし（目視確認）

判定欄の記号は評価判定基準参照

11 電気設備 写真報告書

	写真番号 1
	設備 電灯動力設備
	部分 照明器具（廊下）
	判定 3 状況 当該照明器具（蛍光灯）は、約40年程度経過していると思われる。内部の劣化が懸念される。安定器の交換がなされていない場合は、PCB含有の可能性もある。
	写真番号 2
	設備 電灯動力設備
	部分 分電盤（1階廊下）
	判定 2 状況 分電盤の鍵破損のため扉が開きにくい。
	写真番号 3
	設備 電灯動力設備
	部分 動力盤（1階廊下）
	判定 2 状況 動力盤（排水ポンプ開閉器盤）のブレーカーが経年劣化で焼付け又は短絡などの恐れ有。

	写真番号 4
	設備 電灯動力設備
	部分 電灯分電盤 (1階廊下)
	判定 2
	状況 ブレーカーが経年劣化で焼付け又は短絡などの恐れ有。 又、ニュートラル端子は閉め付けが緩みやすいので、締め付け不良による焼付けの恐れ有。
	写真番号 5
	設備 電灯動力設備
	部分 電灯分電盤 (2階廊下)
	判定 2
	状況 ブレーカーが経年劣化で焼付け又は短絡などの恐れ有。 又、ニュートラル端子は閉め付けが緩みやすいので、締め付け不良による焼付けの恐れ有。
	写真番号 6
	設備 電灯動力設備
	部分 電灯分電盤 (3階廊下)
	判定 2
	状況 ブレーカーが経年劣化で焼付け又は短絡などの恐れ有。 又、ニュートラル端子は閉め付けが緩みやすいので、締め付け不良による焼付けの恐れ有。



写真番号	7
設備	電灯動力設備
部分	照明器具（体育館）
判定	2
状況	高所にあるため、落下防止（落下防止ワイヤー掛等）対策が望ましい。



写真番号	8
設備	テレビ共聴設備
対象物	アンテナ（屋上）
判定	2
状況	地上デジタル化後なので、VHFアンテナは不要と思われる。



写真番号	9
設備	電灯動力設備
部分	電線管（地下倉庫）
判定	2
状況	電線管の脱落及び腐食が目立つ。

	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>電灯動力設備</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>動力盤（外部）</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>動力盤（空調機用開閉器盤）の箱体内部（下部）に腐食が目立つ。</td> </tr> </table>	写真番号	10	設備	電灯動力設備	部分	動力盤（外部）	判定	2	状況	動力盤（空調機用開閉器盤）の箱体内部（下部）に腐食が目立つ。
写真番号	10										
設備	電灯動力設備										
部分	動力盤（外部）										
判定	2										
状況	動力盤（空調機用開閉器盤）の箱体内部（下部）に腐食が目立つ。										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>受変電設備</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>真空遮断器（電気室）</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>真空遮断器（高圧主遮断器）は1982年製のため、経年による不具合がおきやすくなる時期にある。（更新時期は一般に20年） 高圧機器類と共に交換を推奨する。</td> </tr> </table>	写真番号	11	設備	受変電設備	部分	真空遮断器（電気室）	判定	2	状況	真空遮断器（高圧主遮断器）は1982年製のため、経年による不具合がおきやすくなる時期にある。（更新時期は一般に20年） 高圧機器類と共に交換を推奨する。
写真番号	11										
設備	受変電設備										
部分	真空遮断器（電気室）										
判定	2										
状況	真空遮断器（高圧主遮断器）は1982年製のため、経年による不具合がおきやすくなる時期にある。（更新時期は一般に20年） 高圧機器類と共に交換を推奨する。										
	<table border="1"> <tr> <td>写真番号</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>受変電設備</td> </tr> <tr> <td>部分</td> <td>高圧引込用ピラーボックス</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>2、3</td> </tr> <tr> <td>状況</td> <td>高圧引込用のピラーボックス内区分開閉器が、旧型のジスコンとなっており、このスイッチは絶縁低下などによる事故が起こり易い。 UGSに交換することが望ましい。</td> </tr> </table>	写真番号	12	設備	受変電設備	部分	高圧引込用ピラーボックス	判定	2、3	状況	高圧引込用のピラーボックス内区分開閉器が、旧型のジスコンとなっており、このスイッチは絶縁低下などによる事故が起こり易い。 UGSに交換することが望ましい。
写真番号	12										
設備	受変電設備										
部分	高圧引込用ピラーボックス										
判定	2、3										
状況	高圧引込用のピラーボックス内区分開閉器が、旧型のジスコンとなっており、このスイッチは絶縁低下などによる事故が起こり易い。 UGSに交換することが望ましい。										

12 機械設備 概要 (衛生)

引き込み概要	<p>給水の引き込み 引き込み配管 口径 75 mm メーター口径 75 mm メーター口径 mm</p> <p>計量区分 ○ 有 () ● 無</p> <p>排水方式 ● 合流 ○ 分流</p> <p>ガスの引き込み 種別 ● 都市ガス (発熱量 k J/m³) 引き込み配管 口径 75 mm 種類 ○ 中圧 ● 低圧 ガスメータ容量 号 号 号 号</p> <p>供給箇所 (● 一般系統 ○ 熱源系統 ○ 厨房系統 ○ GHP系統 ○ その他) 計量区分 ● 有 () ○ 無 緊急遮断弁 ○ 有 ● 無</p>
給水設備	<p>給水方式 ● 高置水槽方式 ○ 水道直結方式 () ○ 増圧直結方式 ○ 圧力タンク方式</p> <p>滅菌 ○ 塩素滅菌器</p> <p>その他 受水槽容量 (呼称) 7.5 m³ (有効) 6.0 m³ 受水槽緊急遮断弁 ○ 有 ○ 無 高置水槽容量 (呼称) 7.0 m³ (有効) 5.0 m³</p>
給湯設備	<p>種別 ○ 中央式 ○ 局所式 ● 個別式 ○ 貯湯式ガス湯沸器 (設置場所) ○ 瞬間式ガス湯沸器 (設置場所) ● 貯湯式電気湯沸器 (設置場所 各階事務室・研究室) ○ 風呂釜 (○ バランス形 ○ 屋外形) ○ ボイラー</p>
消火設備	<p>種別 ○ 屋内消火栓設備 設置数 台 (基準階 台) 消火水槽等 m³ ()</p> <p>○ 連結送水管設備 ○ 消防水利 (プール)) ○ スプリンクラー設備 対象室 () ● ハッケージ型消火設備 設置数 台 (基準階 台) ● 動力消防ポンプ設備 消火水槽 12.37 m³ ()</p> <p>○ ダクト・フード消火設備 対象室 () ○ 連結散水設備 対象室 ()</p>
排水設備	<p>種別 ● 重力式 ● ポンプアップ式 ○ 汚水ポンプ ● 湧水ポンプ ○ 雑排水ポンプ ● 雨水ポンプ</p> <p>その他 ○ グリーストラップ ○ ガソリントラップ</p>
衛生器具設備	<p>大便器洗浄方式 ● 洗浄弁 ● 洗浄タンク ● ウォシュレット ○ 感知 (センサー) 身障者便器 ○ ウォームレット</p> <p>小便器洗浄方式 ● 洗浄弁 ● 洗浄タンク ○ 節水装置 (○ 個別感知 ○ 集合感知 ○ タイムスイッチ)</p>
ガス設備	<p>● マイコンメータ ○ 個別緊急遮断弁 (現在閉栓状態)</p>
雨水利用設備	<p>ろ過方式 ○ 砕石 ○ 濾過機 高置水槽容量 (呼称) m³(有効) m³ 受水槽 m³</p>
プール設備	<p>ろ過方式 ○ 砂 ○ カートリッジ ○ その他</p>
その他特殊設備	<p>○ 井戸設備 ○ 厨房除害設備 ○ 生ゴミ処理設備 ○ 厨房設備 ○ 排水処理設備 ○ 給油設備 ○ 温泉設備 ○ 雨水一時貯留設備 (流出抑制設備) ○ 尿尿浄化槽 処理対象人員 人/日 放流水水質 BOD mg/L 以下 ○ 液化石油ガス(プロパンガス) (発熱量 k J/m³) ○ 散水設備 (○ 校庭 ○ 緑地 ○ その他) ○ 雑用水系受水槽・揚水ポンプ・高置水槽 (便所洗浄水)</p>

注) ●が該当項目

13 機械設備 概要（空調）

空調設備	<p>方式 <input type="radio"/> 中央方式 <input checked="" type="radio"/> 個別方式</p> <p>熱源方式 <input type="radio"/> 冷温水発生機 <input type="radio"/> ヒートポンプチラー <input type="radio"/> 冷凍機・ボイラー <input type="radio"/> その他</p> <p>空調方式 <input type="radio"/> 全空気方式 (<input type="radio"/> CAV方式 <input type="radio"/> VAV方式) <input type="radio"/> ファンコイル・ダクト方式 <input type="radio"/> ビル用マルチ方式 <input checked="" type="radio"/> 個別空調 (<input checked="" type="radio"/> EHP <input type="radio"/> GHP) () <input type="radio"/> 冷却塔水処理装置 (レジオネラ菌対策 <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無) <input type="radio"/> その他 ()</p> <p>外気処理方式 <input type="radio"/> 外気調和機 <input type="radio"/> 全熱交換機 (大型) <input checked="" type="radio"/> 空調換気扇 (小型全熱交換機)</p> <p>空気清浄装置 <input type="radio"/> 電気集塵器 <input type="radio"/> 折り込み形 <input type="radio"/> パネル形 <input type="radio"/> 自動巻取形</p> <p>加湿方式 <input type="radio"/> 蒸気式 (<input type="radio"/> ボイラー <input type="radio"/> 電気ヒーター) <input type="radio"/> 超音波式 <input type="radio"/> スプレー式 <input type="radio"/> 滴下式 <input type="radio"/> 気化式 <input type="radio"/> その他</p>
換気設備	<p>第一種換気 <input checked="" type="radio"/> 各階 (事務室・研究室) ()</p> <p>第二種換気 <input type="radio"/> () ()</p> <p>第三種換気 <input type="radio"/> () ()</p>
排煙設備	<p><input type="radio"/> 機械排煙 <input type="radio"/> () ()</p> <p><input type="radio"/> 自然排煙</p>
自動制御設備	<p>制御方式 <input type="radio"/> 電気式 <input type="radio"/> 電子式 <input type="radio"/> 空気式 <input type="radio"/> デジタル式</p> <p><input type="radio"/> 中央監視制御装置 監視点数 (128) <input type="radio"/> 集中コントローラー</p> <p>主な監視制御機能 <input type="radio"/> 熱源 <input type="radio"/> 冷却塔 <input type="radio"/> 空調機 <input type="radio"/> FCU <input type="radio"/> ファン</p>
床暖房設備	<p>方式 <input type="radio"/> 温水式 (<input type="radio"/> ボイラー <input type="radio"/> 給湯器) <input type="radio"/> 電気式 (<input type="radio"/> 商用電力 <input type="radio"/> 深夜電力)</p> <p>放熱方式 <input type="radio"/> 配管 <input type="radio"/> パネル ()</p>
太陽熱利用設備	<p>集熱器方式 <input type="radio"/> 平板形 <input type="radio"/> ガラス管形 集熱面積 m²</p> <p>利用用途 <input type="radio"/> 暖房 <input type="radio"/> 給湯 <input type="radio"/> 補給水加熱 (全体利用)</p>
脱臭設備	<p>方式 <input type="radio"/> オゾン <input type="radio"/> 活性炭 <input type="radio"/> 腐植質 <input type="radio"/> 空気清浄機</p> <p>用途 <input type="radio"/> 体臭 <input type="radio"/> 便所臭気 <input type="radio"/> 線香臭気 <input type="radio"/> ゴミ臭気</p>
その他特殊設備	<p><input type="radio"/> 体育館空調設備 <input type="radio"/> プール空調設備 <input type="radio"/> 給食室・調理室・厨房冷暖房設備</p>

注) ●が該当項目

14 機械設備の実態調査表

機械設備		点検内容	判定	状況	写真番号
高置水槽	本体	腐食・亀裂の有無	1	外観上異常無 (内部確認できず)	1~3
	内部	腐食の有無			
	架台	腐食の有無	1	外観上異常無(鉄骨架台)	5
	基礎	亀裂・破損の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	3	一部腐食有	4, 5
給湯用 補給水槽	本体	腐食・亀裂の有無	—		
	内部	腐食の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
	基礎	亀裂・破損の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
消火用 補助水槽	本体	腐食・亀裂の有無	—		
	内部	腐食の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
	基礎	亀裂・破損の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
膨張水槽	本体	腐食・亀裂の有無	—		
	内部	腐食の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
	基礎	亀裂・破損の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
冷却塔	本体	腐食・亀裂の有無	—		
	ファン	腐食・緩みの有無	—		
	モーター	腐食の有無	—		
	充填材	汚れ等の有無	—		
	水槽	腐食・亀裂の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
薬液注入装置	本体	腐食・亀裂の有無	—		
	モーター	腐食・劣化の有無	—		
	薬液槽	腐食・亀裂の有無	—		
加圧給水装置	外板	腐食・亀裂の有無	—		
	本体	腐食・破損の有無	—		
	モーター	腐食・劣化の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
冷暖房用室外機	外板	腐食・亀裂の有無	—		
	配管類	腐食・ガス漏れの有無	—		
	架台等	腐食・破損の有無	—		
受水槽	本体	腐食・亀裂の有無	4	経年による汚れ有(苔発生) (内部確認できず)	7, 8
	内部	腐食の有無			
	架台	腐食の有無	4	補強材: 錆有、腐食有	8
	基礎	亀裂・破損の有無	1	特に異常無	9
	配管類	腐食・漏水の有無	1	特に異常無	9
給湯ホライ-	外板	腐食・亀裂の有無	—		
	熱交換機	腐食・漏水の有無	—		
	バーナー	作動不良の有無	—		
	制御装置	部品等劣化の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		

判定欄の記号は評価判定基準参照

機械設備		点検内容	判定	状況	写真番号
貯湯槽	本体	腐食・亀裂の有無	—		
	内部	腐食の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
揚水ポンプ	本体	腐食の有無	—		
	モーター	腐食・異音の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
給水管	配管・継ぎ手	腐食・漏水の有無	5	錆有・内部の腐食が想定される	6, 15, 16
	弁類	腐食・漏水の有無	—		
	保温	漏水・漏水跡の有無	—		
給湯管	配管・継ぎ手	腐食・漏水の有無	—		
	弁類	腐食・漏水の有無	—		
	保温	漏水・漏水跡の有無	—		
排水ポンプ	本体	腐食・破損の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
排水管	配管・継ぎ手	腐食・漏水の有無	5	3階便所：腐食有	なし（目視確認）
	弁類	腐食・漏水の有無	—		
	保温	漏水・漏水跡の有無	—		
衛生器具					
大便器	本体	破損の有無	3	破損は無いが、旧式のため、節水等の機能面を改善するために、排水管と併せた改修が望ましい。	12, 14
	金物	作動不良の有無	3	破損は無いが、本体の付属品のため、併せて改修が望ましい。	12, 13, 14
小便器	本体	破損の有無	3	破損は無いが、旧式のため、節水等の機能面を改善するために、排水管と併せた改修が望ましい。	10
	金物	作動不良の有無	3	破損は無いが、本体の付属品のため、併せて改修が必要になる。	10
手洗い流し	本体	破損の有無	3	経年による劣化、汚れ有	11
	金物	作動不良の有無	3	経年による劣化、汚れ有	11
消火設備					
屋内消火栓設備		法的点検対象機器	—		
連結送水管設備		法的点検対象機器	—		
スプリンクラー設備		法的点検対象機器	—		
パッケージ型消火設備		法的点検対象機器	—		
動力消防ポンプ設備		法的点検対象機器	—		
連結散水設備		法的点検対象機器	—		
ダクト・フット消火設備		法的点検対象機器	—		
冷温水発生機	外板	腐食の有無	—		
	熱交換機	腐食・漏水の有無	—		
	バーナー	作動不良の有無	—		
	制御装置	部品等劣化の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
熱源ボイラー	外板	腐食の有無	—		
	熱交換機	腐食・漏水の有無	—		
	バーナー	作動不良の有無	—		
	制御装置	部品等劣化の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
空気調和機	外板	腐食の有無	—		
	モーター	腐食・劣化の有無	—		
	内部	腐食の有無	—		
	ドレンパン	腐食の有無	—		
	加湿器	作動不良の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		
	架台	腐食の有無	—		
パッケージ型空調機	本体	腐食・破損の有無	—		
	ドレンパン	腐食・漏水の有無	—		
	配管類	腐食・漏水の有無	—		

判定欄の記号は評価判定基準参照

機械設備	点検内容	判定	状況	写真番号
ファンコイルユニット	本体	腐食・破損の有無	—	
	ドレンパン	腐食・漏水の有無	—	
	配管類	腐食・漏水の有無	—	
空気清浄機	本体	腐食・破損の有無	—	
	集塵装置	破損の有無	—	
空調換気扇	フェース	腐食・破損の有無	—	
	エレメント	破損の有無	—	
冷却水 冷温水 ポンプ	本体	腐食・破損の有無	—	
	モーター	振動・異音の有無	—	
	架台	腐食の有無	—	
	配管類	腐食・漏水の有無	—	
送風機 排風機	本体	腐食・破損の有無	—	
	モーター	振動・異音の有無	—	
	架台	腐食の有無	—	
ダクト類	ダクト	腐食・破損の有無	—	
	ダンパー	腐食・破損の有無	—	
	保温	破損・カビの有無	—	
ガラリ・ 制気口類	排気ガラリ	腐食・破損・汚れの有無	—	
	外気取入チャンパー	腐食・破損・汚れの有無	—	
	外気取入ガラリ	腐食・破損・汚れの有無	—	
	機械室制気口	腐食・破損・汚れの有無	—	
自動制御	制御盤	作動不良・老朽化の有無	—	
	インバータ盤等	作動不良・老朽化の有無	—	
屋外排水 污水枡	蓋	腐食・破損の有無	—	
	枠	腐食・破損の有無	—	
雑排水枡	内部	破損の有無	—	
雨水枡	インバル	破損・汚物滞留の有無	—	
自動散水	水槽	腐食・亀裂の有無	—	
	ポンプ	腐食・破損の有無	—	
	散水装置	腐食・破損の有無	—	
換気扇	本体	腐食・破損の有無	—	
天井扇	本体	腐食・破損の有無	—	
濾過器	本体	腐食の有無	—	
	モーター	腐食・異音の有無	—	
	架台	腐食の有無	—	
	配管類	腐食・漏水の有無	—	

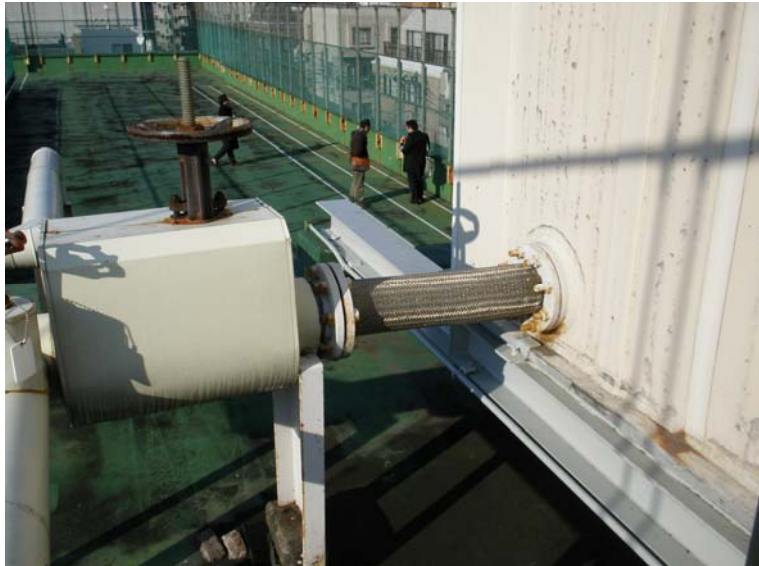
判定欄の記号は評価判定基準参照

15 機械設備 写真報告書

	写真番号 1
	設備 高置水槽
	部分 本体
	判定 1
	状況 破損等無し 現在未使用のため作動状況不明 外観上異常無
	写真番号 2
	設備 高置水槽
	部分 本体
	判定 1
	状況 外観上異常無
	写真番号 3
	設備 高置水槽
	部分 本体
	判定 1
	状況 外観上異常無



写真番号	4
設備	高置水槽
部分	配管類
判定	3
状況	揚水管フレキ：腐食有



写真番号	5
設備	高置水槽
部分	架台、配管類
判定	1、3
状況	鉄骨架台上に設置（床+500H）、外観上異常無、給水弁廻り腐食有



写真番号	6
設備	給水管（東側屋上：流し）
部分	配管・継ぎ手
判定	5
状況	給水管：錆有・内部の腐食が想定される。



写真番号	7
設備	受水槽
部分	本体
判定	4
状況	経年による汚れ有 (苔発生)



写真番号	8
設備	受水槽
部分	本体、架台
判定	4
状況	経年による汚れ有 (苔発生) 補強材: 錆有、腐食有



写真番号	9
設備	受水槽
部分	基礎、配管類
判定	1
状況	基礎・配管類に異常無



写真番号	10
設備	小便器 (3階: 便所)
部分	本体、金物
判定	3
状況	<p>本体：破損は無いが、旧式のため、節水等の機能面を改善するために、排水管と併せた改修が望ましい。</p> <p>金物：破損は無いが、本体の付属品のため、併せて改修が望ましい。</p>



写真番号	11
設備	手洗い流し (3階: 便所)
部分	本体、金物
判定	3
状況	経年による劣化、汚れ有



写真番号	12
設備	大便器 (3階: 便所)
部分	本体、金物
判定	3
状況	<p>本体：破損は無いが、旧式のため、節水等の機能面を改善するために、排水管と併せた改修が望ましい。</p> <p>金物：破損は無いが、本体の付属品のため、併せて改修が望ましい。</p>



写真番号	13
設備	大便器 (3階: 便所)
部分	金物
判定	3
状況	破損は無いが、本体の付属品のため、併せて改修が望ましい。



写真番号	14
設備	大便器 (3階: 便所)
部分	本体、金物
判定	3
状況	<p>本体：破損は無いが、旧式のため、節水等の機能面を改善するために、排水管と併せた改修が望ましい。</p> <p>金物：破損は無いが、本体の付属品のため、併せて改修が望ましい。</p>



写真番号	15
設備	給水管 (校庭: 流し)
部分	配管・継ぎ手
判定	5
状況	給水管：錆有・内部の腐食が想定される。



写真番号	16
設備	給水管（校庭：流し）
部分	配管・継ぎ手
判定	5
状況	給水管：鑄有・内部の腐食が想定される。

16 評価判定基準

- 5 : 改修の時期が到来しており、早期の実施が必要な状態。
- 4 : 改修の時期は目前に迫っており、早期の計画及び実施が必要な状態。
- 3 : 経年等による劣化が見られ、改修の計画及び実施が望まれる状態。
- 2 : 経年等による劣化は見られるが、比較的良好な状態。
- 1 : 劣化がほとんどない状態。
- : 調査該当部分なし
(現在の借受者による改修のため調査対象外としたものを含む)