第４章　建物の実態把握及び劣化状況調査の実施

この章では、平成 23 年度に全建物を対象に実施した劣化状況調査の手法を整理しています。

第４章　建物の実態把握及び劣化状況調査の実施

- 個別に管理している建物ごとの概要書、定期点検報告書、改修履歴、建物実態（仕様・数量）をひとつのシートにまとめて評価を実施しました。（平成 23 年度）
- 部位ごとに評価軸を設定して詳細に劣化状況調査を実施しました。
- 現況劣化度は、現地調査に加えて施設管理者にアンケート、ヒアリングを実施しました。（平成 23 年度）
- 現況劣化度は、５年に一度現地調査を実施し、見直しを行うものとします。
- 改修工事の更新記録は原則、施設の改修を実施した時点で実態把握シートを更新します。または、改修した建物、工事項目をまとめておいて５年に１度の見直しの時に更新します。
- 部位別に 4 段階評価をし、施設の劣化度をポイントであらわすことにしました。これにより建物の老朽度をもとに改修の優先順位を決める参考になります。また、部位の改修コストのシミュレーションができ、将来の変化にも容易に対応できます。

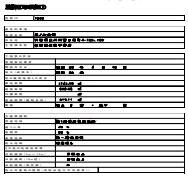
１．調査のながれ

（１）事前調査

入手資料やデータ

立川市施設一覧

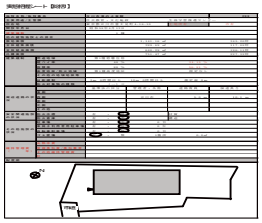
マスタ明細

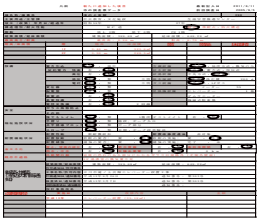


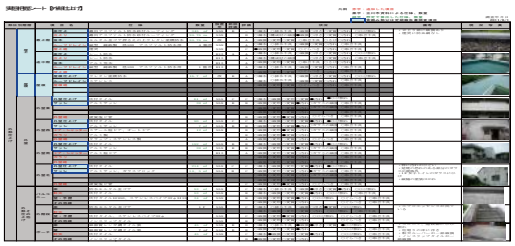
- 図面
- 学校施設台帳
- 法定点検
- 計画通知
- 工事履歴
- 建物概要書
- アンケート

実態把握シートの作成

実態把握シート







入手資料やデータより実態把握シートへ記入

仕様、数量の不明な箇所は部位別概算システムで出した仕様、数量を緑の文字で記入する。

現地で確認する事項のリストアップ

- 前回評価の悪い部位
- 前回評価していない部位
- アンケートによる不具合箇所
- 法定点検の是正項目
- 仕様の不明な部位
- 写真を撮ってくる箇所
  （全景写真、部位、不具合箇所）
- 複数棟ある施設の場合は配置図に棟番号を記入し、ルートを確認しておく。

（２）現地調査の実施

施設管理者からのヒアリング

・アンケート調査による不具合箇所の確認

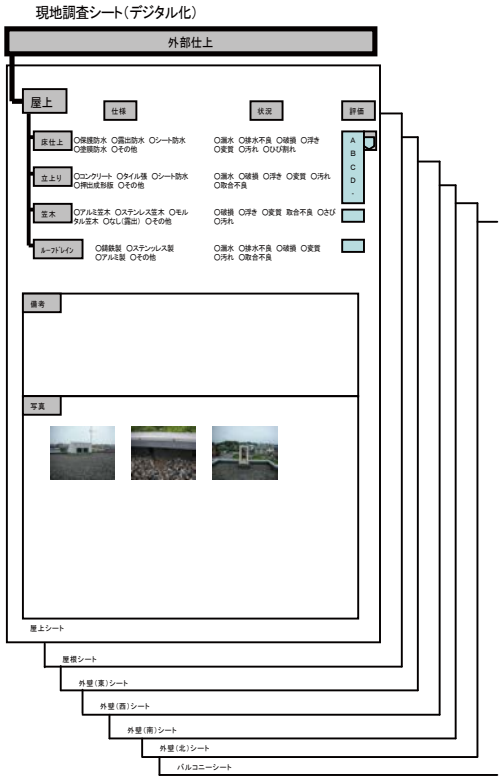
現地調査シート（現在検討中）への記入

・リストアップした項目を目視により確認し、状況にチェックを入れ、特記する事項は備考欄に記入する。

・部位別判断基準により

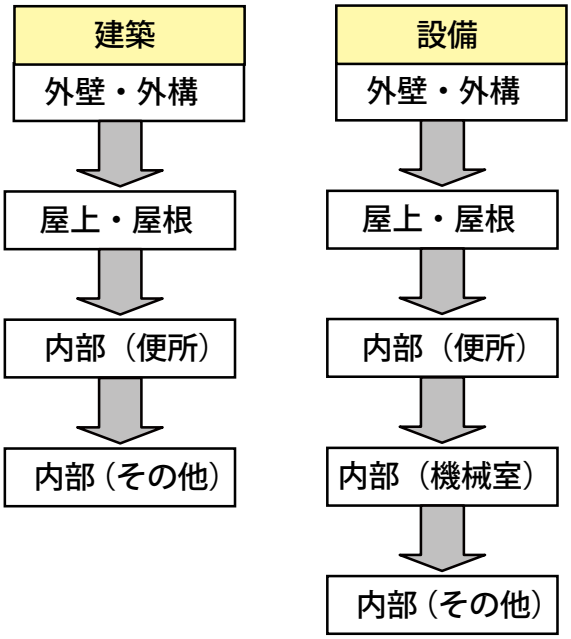
Ａ～Ｄの評価指標を入れる。

・全景、部位、不具合箇所の写真の撮影をする。
どこの施設の写真か後で確認できるよう１枚目に館名板を撮影しておく。



調査ルート

・複数棟ある施設の場合はあらかじめ配置図にルートを記入しておく。

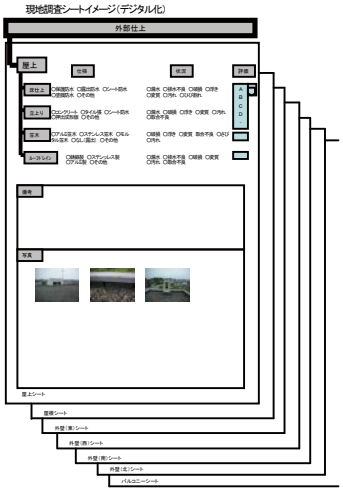


（３）調査結果の整理

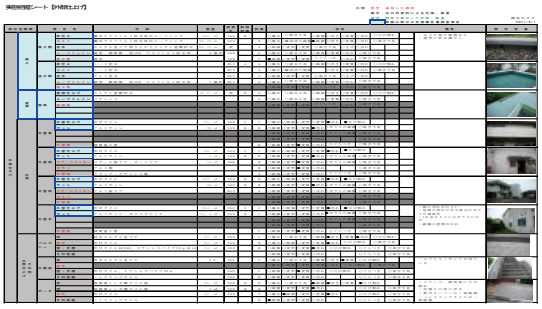
①　現地調査結果

実態把握シートへ記入

調査シートの結果を実態把握シートへ反映させる。



反映させる



写真の整理

・現況写真欄に写真を貼り、残りの写真は確認できるように整理しておく。
（整理方法は現在検討中）

②　アンケート調査結果

アンケート調査

建物について

設備について

（事前メール送付）
・放置すると利用に大きな支障をもたらす建物の不具合とその程度を把握する。

↓

Ｃ・Ｄ評価の判断

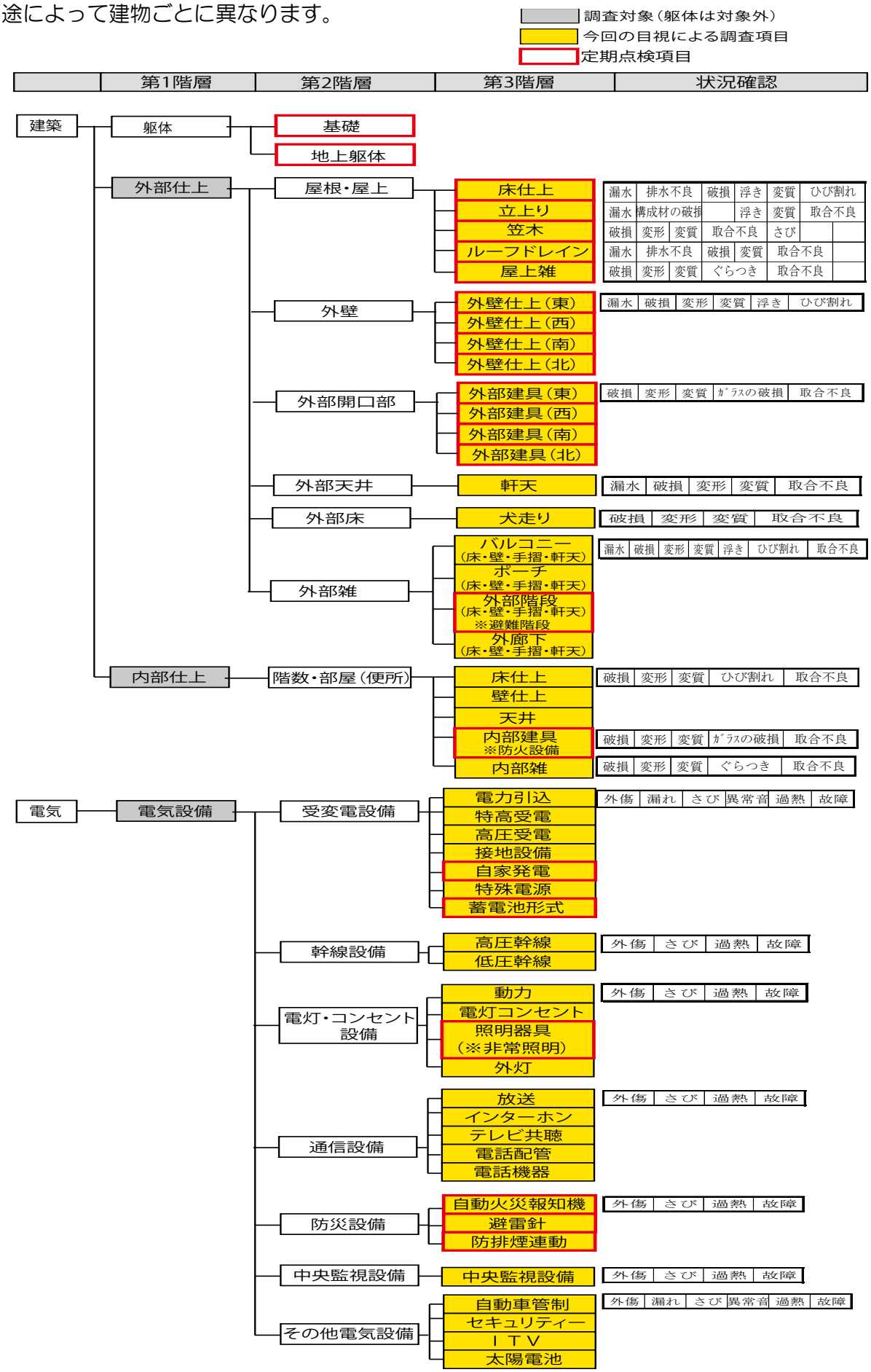
↑

ヒアリング調査

・調査シートに基づき調査実施時に具体的な場所や、程度、発生の時期、状態を確認する。

２．部位別調査項目の設定とフォーマット化

調査は、建物を構成する建築、電気設備、給排水衛生設備等の要素を構成する部位を３階層に分け、第３階層の項目で目視できる部分の劣化状況を確認しています。第３階層の項目は規模や用途によって建物ごとに異なります。



調査対象（躯体は対象外）
今回の目視による調査項目
定期点検項目

	第1階層	第2階層	第3階層	状況確認
機械	給排水衛生設備	給水設備	給水引込	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			受水槽	
			ポンプ	
			配管	
			外部給水	
		給湯設備	給湯機器	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			配管	
		排水設備	排水ポンプ	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			屋外配管	
			排水通気	
		衛生器具	洗面器	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			流し類	
			ハンドドライヤー	
			身障者トイレ	
			オストメイト流し	
			洗面化粧台	
			外部ポーチ流し	
		ガス設備	都市ガス	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			ＬＰＧ	
		消火設備	消火栓設備	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			スプリンクラー	
			泡消火	
			ＣＯ2消火	
			連結散水	
			フード消火	
			消火水槽	
			消火用水	
			連結送水管	
		その他	厨房	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			排水処理設備	
			中水道設備	
			雨水利用設備	
			浴槽循環ろ過	
			池循環ろ過	
			プール循環ろ過	
機械	空調換気排煙設備	熱源設備	冷凍機	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			冷温水器	
			冷却塔	
			ボイラ	
			熱交換機	
			ポンプ	
			槽・タンク類	
			蓄熱槽	
		空調機器設備	空調機	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			ファン類 ※換気部分	
			全熱交換機	
			ファンコイル	
		ビルマル・パッケージ	パッケージ空調機	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			加湿器	
			冷媒管	
			ドレン管	
			ルームエアコン	
		ダクト設備	ダクト	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			吹出口	
			吸込口	
		換気設備	ファン類	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			ダクト類	
		排煙設備	排煙ファン	外傷 漏れ さび 異常音 過熱 故障
			排煙ダクト	
			排煙口	
	その他設備	昇降機設備	エレベーター ※非常用エレベーター	外傷 さび 過熱 故障
			小荷物昇降機	
			エスカレーター	
		機械式駐車場	機械式駐車場	外傷 さび 過熱 故障

３．劣化状況の評価指標の設定（部位別技術判断基準の明確化）

- 評価はＡ～Ｄの４段階とします。
- 調査者によって評価の相違がないように部位別技術判断基準を設定します。

評価指標

Ａ評価	概ね良好
Ｂ評価	部分的に経年劣化が見られる
Ｃ評価	全体的に経年劣化が見られる
Ｄ評価	早急に対応する必要がある劣化・不具合

部位別技術判断基準

□は定期点検報告項目

外部仕上		評価			
部位		Ａ評価	Ｂ評価	Ｃ評価	Ｄ評価
屋上	床仕上	良好	＜コンクリート＞ 部分的に ひび割れ・変質・排水不良・シーリング材の損壊	＜コンクリート＞ 広範囲に ひび割れ・変質・排水不良・シーリング材の損壊 ・土砂のたい積・雑草	＜コンクリート＞ 漏水 広範囲に破断・損壊・幅広のひび割れ
		良好	＜防水仕上＞ 部分的に ひび割れ・ふくれ・変質・排水不良・シーリング材の損壊	＜防水仕上＞ 広範囲に ひび割れ・変質・排水不良・シーリング材の損壊 ・土砂のたい積・雑草	＜防水仕上＞ 漏水 広範囲に破断・損壊・めくれ・幅広のひび割れ
	立上り	良好	部分的に 変質・変形・シーリングのひび	広範囲に 変質・変形・シーリングのひび	損壊・腐食・脱落
	笠木	良好	＜金属＞ 部分的に 変質・取付金物のさび	＜金属＞ 広範囲に 変質・取付金物のさび	＜金属＞ 腐食・脱落・損壊・取付金物の腐食
		良好	＜モルタル＞ 部分的に 浮き・ひび割れ・はく離	＜モルタル＞ 広範囲に 浮き・ひび割れ・はく離	＜モルタル＞ 幅広のひび割れ・はく離・欠落
		良好	＜タイル＞ 部分的に 目地のひび割れ・破断・変形	＜タイル＞ 広範囲に 目地のひび割れ・破断・変形	＜タイル＞ 脱落・幅広のひび割れ・破断・はらみ
	ルーフドレイン	良好	部分的に 排水不良・変質 ・土砂のたい積・雑草	広範囲に 排水不良・変質 ・土砂のたい積・雑草	損壊・腐食
	屋上雑	良好	＜フェンス・タラップ・丸環＞ 部分的に さび・変形	＜フェンス・タラップ・丸環＞ 広範囲に さび・変形	＜フェンス・タラップ・丸環＞ 腐食・損壊・ぐらつき
		良好	＜機械基礎等＞ 部分的に ひび割れ・浮き・はく離	＜機械基礎等＞ 全体的に ひび割れ・浮き・はく離	＜機械基礎等＞ 幅広のひび割れ・はく離・欠落
		良好	＜トップライト＞ 部分的に 変形・変質・ガラス等のひび割れ・取付金物のさび	＜トップライト＞ 全体的に 変形・変質・ガラス等のひび割れ・取付金物のさび	＜トップライト＞ 漏水・損壊・ガラス等の破損・取付金物の腐食
屋根	屋根仕上	良好	＜金属＞ 部分的に 塗装の剥がれ・さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさび	＜金属＞ 広範囲に 塗装の剥がれ・さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさび 部分的に 腐食・取付金物の損壊	＜金属＞ 漏水 広範囲にはがれ・変形・腐食・取付金物の損壊
		良好	＜シングル葺き等＞ 部分的に 塗装の剥がれ・変質・汚れ・シーリング材のひび・取付金物のさび	＜シングル葺き等＞ 広範囲に 塗装の剥がれ・変質・汚れ・シーリング材のひび・取付金物のさび	＜シングル葺き等＞ 漏水 広範囲にはがれ・変形・腐食・取付金物の損壊

屋根	ルーフドレイン	良好	部分的に 排水不良・変質 ・土砂のたい積・雑草	広範囲に 排水不良・変質 ・土砂のたい積・雑草	損壊・腐食
	屋根雑	良好	＜軒樋等＞ 部分的に さび・変形	＜軒樋等＞ 広範囲に さび・変形	＜軒樋等＞ 腐食・損壊・ぐらつき
外壁	外壁仕上	良好	＜コンクリート＞ 部分的に ひび割れ・変質・浮き・さび汁・チョーキング	＜コンクリート＞ 広範囲に ひび割れ・変質・浮き・さび汁・チョーキング	＜コンクリート＞ 漏水 広範囲に破断・爆裂・幅広のひび割れ
		良好	＜タイル貼＞ 部分的に ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひび	＜タイル貼＞ 広範囲に ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひび	＜タイル貼＞ 漏水 広範囲に破断・欠落・幅広のひび割れ・はらみ
		良好	＜パネル貼等＞ 部分的に ひび割れ・変質・シーリング材のひび	＜パネル貼等＞ 広範囲に ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金物のさび	＜パネル貼等＞ 欠落・ぐらつき・取付金物の腐食
	サッシ	良好	部分的に 変形・変質・さび・シーリングの硬化	広範囲に 変形・変質・さび・シーリングの硬化	開閉不良・腐食・漏水・損壊
	ドア・シャッター	良好	部分的に 変形・変質・さび・シーリングの硬化・開閉が重い・塗装のはがれ・褪色	広範囲に 変形・変質・さび・シーリングの硬化・開閉が重い・塗装のはがれ	開閉不良・腐食・漏水・損壊
	外壁雑	良好	＜金属手すり等＞ 部分的に さび・変形	＜金属手すり等＞ 広範囲に さび・変形	＜金属手すり等＞ 腐食・損壊・ぐらつき
		良好	＜竪樋等＞ 部分的に 汚れ・変形・取付金物のさび	＜竪樋等＞ 広範囲に 汚れ・変形・取付金物のさび	＜竪樋等＞ 損壊・取付金物の腐食・漏水
		良好	＜コンクリート庇＞ 部分的に ひび割れ・変質・浮き・さび汁・チョーキング	＜コンクリート庇＞ 広範囲に ひび割れ・変質・浮き・さび汁・チョーキング	＜コンクリート庇＞ 漏水 広範囲に破断・爆裂・幅広のひび割れ
		良好	＜金属庇＞ 部分的に あばれ・変形・変質・さび・取付金物のゆるみ	＜金属庇＞ 広範囲に あばれ・変形・変質・さび・取付金物のゆるみ	＜金属庇＞ 広範囲に 損壊・腐食・ぐらつき

部屋別		評価			
部位		A評価	B評価	C評価	D評価
部屋別	床	良好	部分的に ひび割れ・変質・浮き・排水不良	広範囲に ひび割れ・変質・浮き・排水不良	幅広のひび割れ・欠け・段差
	壁	良好	部分的に ひび割れ・変質・浮き・あばれ・ふくれ	広範囲に ひび割れ・変質・浮き・あばれ・ふくれ	幅広のひび割れ・欠け・破損
	天井	良好	部分的に ひび割れ・変質・浮き・あばれ・ふくれ・めくれ	広範囲に ひび割れ・変質・浮き・あばれ・ふくれ・めくれ	幅広のひび割れ・欠落・破損
	内部開口部	良好	部分的に 変形・変質・さび・開閉が重い・塗装のはがれ・褪色	広範囲に 変形・変質・さび・開閉が重い・塗装のはがれ・褪色	開閉不良・腐食・損壊

部屋別	中間材	良好			
	内部雑	良好	＜トイレブース等＞ 部分的に 変形・変質・塗装のはがれ	＜トイレブース等＞ 広範囲に 変形・変質・塗装のはがれ	＜トイレブース＞ 腐食・損壊・ぐらつき
		良好	＜手すり等＞ 部分的に 変形・変質	＜手すり等＞ 広範囲に 変形・変質	＜手すり等＞ 腐食・損壊・ぐらつき
		良好	＜家具類＞ 部分的に 変形・変質	＜家具類＞ 広範囲に 変形・変質	＜家具類＞ 腐食・損壊・ぐらつき

電気設備		評価			
部位		A評価	B評価	C評価	D評価
受変電設備	電力引込	良好			故障等により使用できない状態
	特高受電	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	高圧受電	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	接地設備	良好	小さな損傷、腐食	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	自家発電	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	特殊電源	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	蓄電池形式	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
幹線設備	高圧幹線	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、過熱、異臭	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	低圧幹線	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、過熱、異臭	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
電灯･コンセント設備	動力	良好	小さな損傷、異常音	大きな損傷、異常音、過熱、異臭	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	電灯コンセント	良好	小さな損傷、ほこり	大きな損傷、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	照明器具	良好	ウナリ音、汚れ	液だれ、損傷	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	外灯	良好	汚れ、浸水、	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
通信設備	放送	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食、音声の不明瞭	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	インターホン	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食、雑音、混線	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）

通信設備	テレビ共聴	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食、画像の乱れ	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	電話引込	良好			故障等により使用できない状態
	電話配管	良好			故障等により使用できない状態
	電話機器	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食、雑音、混線	故障等により使用できない状態
	フロアーダクト	良好			故障等により使用できない状態
防災設備	自動火災報知機	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	避雷針	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	防排煙連動	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
中央監視設備	中央監視設備	良好	小さな損傷、異常音、ほこり	大きな損傷、異常音、過熱、異臭	故障等により使用できない状態
その他電気設備	自動車管制	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	セキュリティ	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	ITV	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態、ポールや、取付金物の腐食
	機械警備	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	CATV	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	LAN	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	無線通信補助	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	テナント計量	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	OA特殊設置	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	有線放送	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	太陽電池	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態

給排水衛生設備		評価			
部位		A評価	B評価	C評価	D評価
給水設備	給水引込	良好			故障等により使用できない状態
	受水槽	良好	小さな損傷、さび、漏水の痕跡	大きな損傷、変形、腐食、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ポンプ	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	配管	良好	小さな損傷、結露	大きな損傷、変形、腐食、漏水、振動	故障等により使用できない状態
	外部給水	良好			故障等により使用できない状態

給湯設備	給湯機器	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	配管	良好	小さな損傷、結露	大きな損傷、変形、腐食、漏水、振動	故障等により使用できない状態
排水設備	下水本管接続	良好			故障等により使用できない状態
	排水ポンプ	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	屋外配管	良好	小さな損傷、結露	大きな損傷、変形、腐食、漏水、振動	故障等により使用できない状態
	排水通気	良好			故障等により使用できない状態
衛生器具	洗面器	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
	流し類	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
	ハンドドライヤー	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
	身障者用トイレ	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
	オストメイト流し	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
	洗面化粧台	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
	外部ポーチ流し	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ
ガス設備	都市ガス	良好			故障等により使用できない状態
	LPG	良好			故障等により使用できない状態
消火設備	消火栓設備	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	スプリンクラー	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	泡消火	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	CO2消火	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	連結散水	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	フード消火	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	その他特殊消火	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	消火水槽	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	消火用水	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	連結送水管	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
	消火器	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態
その他	厨房	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）

その他	排水処理設備	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	中水道設備	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	雨水利用設備	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	浴槽循環ろ過	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	池循環ろ過	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	プール循環ろ過	良好	小さな損傷、汚れ、漏水の痕跡	大きな損傷、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	テナント計量	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）

空調・換気・排煙設備		評価			
部位		A評価	B評価	C評価	D評価
熱源設備	冷凍機	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	冷温水器	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	冷却塔	良好	小さな損傷、さび、漏水の痕跡	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ボイラ	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	熱交換機	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ポンプ	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	槽･タンク類	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	蓄熱槽	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	煙道	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、過熱、異臭、漏油	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）

空調機器設備	空調機	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	風量装置	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ファン類	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	全熱交換機	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ファンコイル	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
ビルマル・パッケージ	パッケージ空調機	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	加湿器	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	冷媒管	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ドレン管	良好	小さな損傷、さび、結露	大きな損傷、変形、腐食、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ルームエアコン	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
ダクト設備	ダクト	良好	小さな損傷、さび、異常音	大きな損傷、変形、腐食、異常音、異臭、空気漏れ	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	吹出口	良好	小さな損傷、さび、ほこり	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	吸込口	良好	小さな損傷、さび、ほこり	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
配管設備	冷温水	良好	小さな損傷、さび、結露	大きな損傷、変形、腐食、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	冷却水	良好	小さな損傷、さび、結露	大きな損傷、変形、腐食、漏水	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
換気設備	ファン類	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	ダクト類	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）

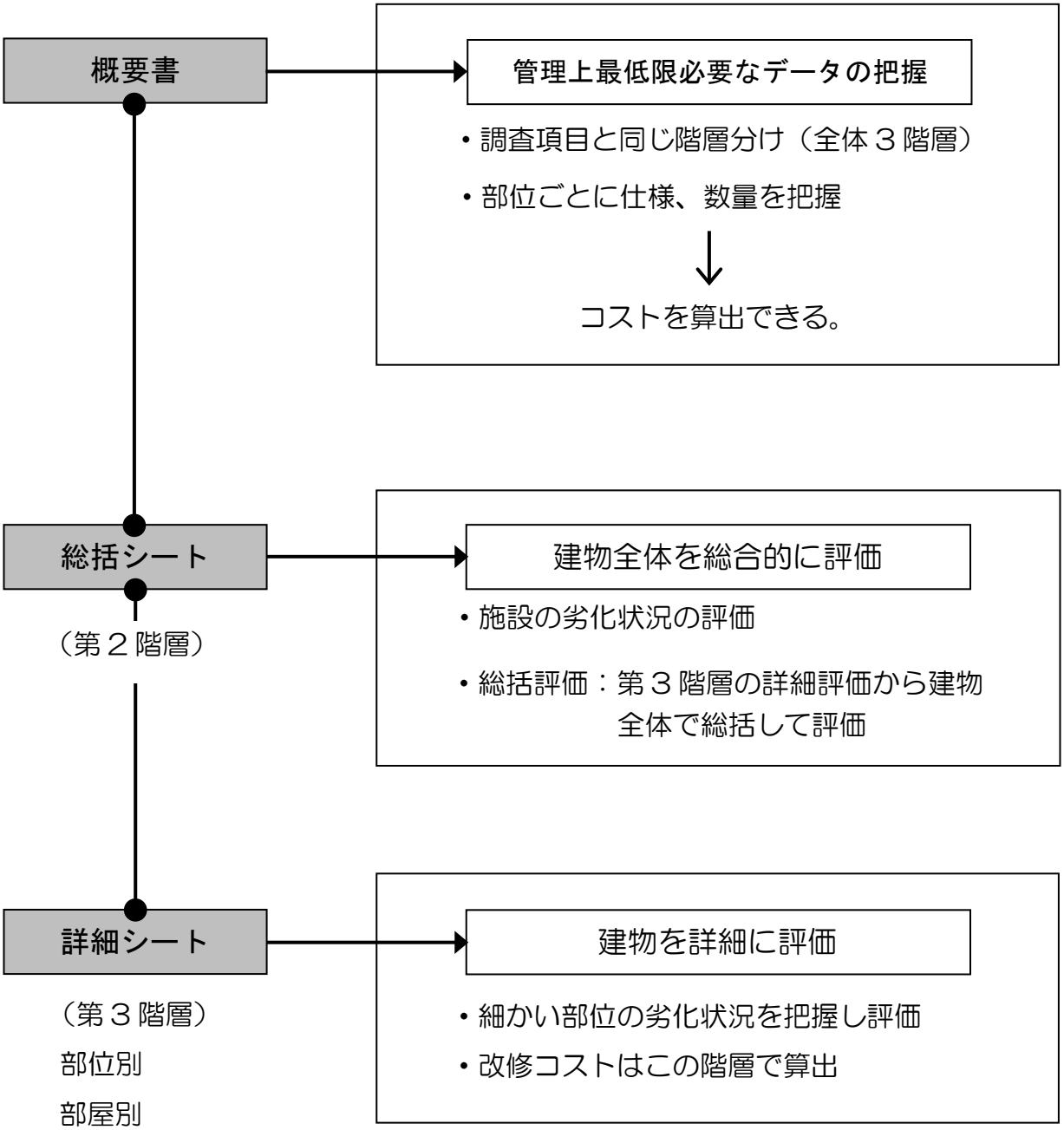
排煙設備	排煙ファン	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	排煙ダクト	良好	小さな損傷、さび	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	排煙口	良好	小さな損傷、さび、ほこり	大きな損傷、変形、腐食、異音	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
その他	自動制御設備	良好	小さな損傷、異常音、ほこり	大きな損傷、異常音、過熱、異臭	故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）
	床暖房設備	良好			故障等により使用できない状態、取付状態：転倒・落下の恐れ（ボルト、架台の腐食、変形）

その他設備		評価			
部位		A評価	B評価	C評価	D評価
昇降機設備	エレベーター	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	小荷物昇降機	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
	エスカレーター	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態
機械式駐車場	機械式駐車場	良好	汚れ、損傷	変形、損傷、腐食	故障等により使用できない状態

４．実態把握シート

（１）実態把握シートの構成

➢ 実態把握シートは、概要シートと総括シート、詳細シートで構成します。



（２）実態把握シートの例示

ａ．概要書

実態把握シート【総括1】

最新記入日　2012/4/26
前回調査日　2005/9/5

施設名称/施設番号	立川市滝の上会館			098
主要用途/主管課	社会教育・文化施設	生涯学習推進センター		
所在地	東京都立川市富士見町4-16-10		土地所有	市有
開設年月日	昭和58年4月13日		建築棟数	1 棟
配置形態	単独			
敷地面積	1,141.16 ㎡	345.20坪		
全体建築面積	389.69 ㎡	117.88坪		
全体延床面積	648.29 ㎡	196.11坪		
外構面積	751.47 ㎡	227.32坪		
建築規制 用途地域	第1種低層住居			
建ペイ率	34.15 %	許容　40 %		
容積率	56.81 %	許容　80 %		
高度地区/防火地域	第1種高度地区		指定なし	
その他の地域地区等				
日影規制	5m 0時間以上　10m 0時間以上		測定面 0m	
防火対象物の種類	(一) ロ			

周辺道路の状況	基準法の区分	管理者・名称	道路復員	接道長さ
東側				
西側		立川市	5.0 m	10.1 m
南側				
北側				
その他				

防災対策（避難場所機能の向上） 防火水槽	無	0 t	自家発電設備	無
防火倉庫・備蓄倉庫	無		災害対象トイレ	無
運営組織	無	（日常的な避難活	災害対策飲料水槽	不明　㎥
その他施設の状況 駐車場	無	0 台		
車椅子利用者用駐車場	無	0 台		
自転車駐車場	無	0 台		
ゴミ置場	無	1箇所	0.0㎡	

維持管理費	22年度	21年度	20年度	19年度
光熱水費				
管理委託費/委託業者				
その他維持管理費				
計				

配置図

（省略）

棟名称/棟番号	滝の上会館				098-01-01
主要用途/主管課	社会教育・文化施設		生涯学習推進センター		
竣工（改築）年月日/経過年	昭和58年		27年		
構造種別/耐火性能	ＲＣ造		耐火		
階数	地上 2階　地下 0階		PH 1階		
建築面積/延床面積	建築面積： 389.69 ㎡		延床面積： 648.29 ㎡		
最高高さ/軒高	最高高： 8.86 m		軒高： 6.70 m		

階高/床面積 階	階高	床面積	階	階高	床面積
1F	3.40 m	323.6㎡			
2F	3.30 m	289.5㎡			

設備					
電力引込	架空		空調設備	中央方式	
契約電力　特高	無		給水設備	直結式	
高圧	無		給湯設備	局所方式	
低圧	有	不明	排水接続	下水道	200 φ
電灯	有	不明	ガス設備	都市ガス	
変圧器	有			メーター	N5
配電盤	有		昇降機設備	エレベーター	1 基
蓄電池	無			ダムウエーター	
発電設備	無			機械式駐車場	
電話交換機	無	2 回線			

防災対策				
避難経路の確保	有	非構造部材の耐震化	外装材	不要
			天井	不要
			ガラス飛散防止	不要
			設備	不要

福祉施設状況				
誰でもトイレ	有	1箇所	オストメイト	無
手摺り	有	階段、ポーチ入口		
点字誘導ブロック	有	ポーチ部分		
スロープ	有	玄関・ポーチ段差解消		

耐震性能状況				
耐震性能	新耐震設計	耐震改修促進法	非対象	
耐震診断	診断の要否: 不要	診断の実施: 不要		
耐震補強	補強の要否: 不要	補強の実施: 不要		

省エネ化				
屋上、壁面の緑化	無	節水便器	無	高効率照明　無
雨水・中水	無	太陽光発電	無	0 ｋｗ

既存不適格	
外部開口部	延焼の恐れのある部分にかかるガラスが規格外（北側外壁面）
	2Ｆ湯沸室の換気量不足

新築・増築（至近の計画通知）				
建築面積/延床面積	建築面積： 389.69㎡	延床面積： 648.29㎡		
許可通知日/許可番号				
工事名称/許可内容	立川市滝ノ上会館エレベーター設置工事			
計画通知日/通知番号	平成12年9月26日	通知番号： 第303号		
検査済日/通知番号	平成13年3月7日	通知番号： 第303号		
消防検査済日/通知番号		通知番号：		
設計事務所名				

改修履歴	実施日	改修内容	金額
	平成13年	エレベーター設置（35.18㎡）	

ｂ．総括シート

実態把握シート【総括1】

098	立川市滝の上会館

調査年月日　2011/6/1
前回調査日　2005/9/5

部位別階層		主な仕様		代表数量	設置年	前回評価	評価	所見	現況写真
躯体	杭				S58			・部分的に	
	基	鉄筋コンクリート							
	地下	鉄筋コンクリート							
	地上躯体	鉄筋コンクリート					－		
外部仕上げ	屋根・屋上	露出アスファルト防水砂付ルーフィング	防水面積	345 ㎡	S58	B	B	・全体的に汚れているが特に北側がひどい。 ・部分的に躯体にひび割れが確認できる ・塗装の変質が確認できる	
	外壁	吹付タイル	外壁仕上げ面積	548 ㎡			C		
	外部開口部	アルミサッシ 引き違い窓(ポツ窓)	開口部面積	61 ㎡			C		
	外部天井	吹付タイル	天井仕上げ面積	28 ㎡			B		
	外部床		床仕上げ面積	46 ㎡			－		
	外部雑	外部階段・バルコニー；防水モルタル金ゴテ					D		
内部仕上げ	内部床	床　タタミ	床仕上げ面積	582 ㎡	S58	－	A	・1,2Ｆトイレのタイル壁等にひび割れ	
	内部壁	壁　クロス張	壁仕上げ面積	1,051 ㎡			C		
	内部天井	天井 岩綿吸音板ｔ12	天井仕上げ面積	582 ㎡			A		
	内部開口部	木製ドア、木製引き違い戸	開口部面積	87 ㎡			A		
	中間材	軽量鉄骨間仕切	間仕切面積	145 ㎡			－		
	内部雑						A		
電気設備	受変電設備	低圧架空引込			S58	A		・特に劣化は認められない。 ・1Ｆ控室の照明器具取付不良	
	幹線設備	低圧幹線(CVT)CVT					A		
	動力・電力・ｺﾝｾﾝﾄ	照明器具　　等					A		
	通信設備	非常用放送設備、電話機(外線)外線 2回線					A		
	防災設備	自動火災報知(P型)					A		
	中央監視設備								
	その他電気設備								
給排水衛生設備	給水設備	市水引込（直結方式）40A			S58	A	－	・特に劣化は認められない。 ・一部、照明器具取付不良	
	給湯設備	局所給湯方式　ガス式給湯器					B		
	排水設備	屋外配管		141 m			－		
	衛生器具設備	大便器9組、小便器8組、洗面器7組、身障者便所1室					A		
	ガス設備	都市ガス（引込部）、都市ガス（建物内）給湯熱源用ガス					B		
	消火設備								
	厨房設備								
	排水処理設備								
	その他給排水設備								
空調換気排煙設備	熱源設備	冷温水発生機、冷却塔、			S58	A	C	・全体的には劣化は認められない ・一部で破損等は確認できるが修繕の範囲 ・・ドレン箇所水漏れの恐れがあるので注意が必要	
	空調機器設備	ファンコイルユニット　21台		21 台			C		
	ダクト設備	スパイラルダクト　200φ、ブリーズライン（D)2000L、吸込口		136 m			－		
	配管設備	冷媒管、ドレン管		255 m			－		
	換気設備	排風機2台					B		
	排煙設備								
	その他空調換気設備								
その他設備	昇降機設備	ＥＶ（6人乗り、450ｋｇ）		1 基	H13	A	A		
	機械駐車設備								
	その他設備								

築年　部位　仕様　数量　評価　所見　写真

c．詳細シート

外部仕上げ

実態把握シート【外部仕上げ】

部位　仕様　数量　築年　評価　状況

調査年月日　2011/6/1

青囲み部分は定期報告書調査項目前回調査日　2005/9/5

098

部位別階層			項目名	仕様	数量	設置年	前回評価	評価	状況	備考	現況写真
外部仕上げ	屋上	最上階	床仕上	露出アスファルト防水砂付ルーフィング	345 ㎡	S58	B	B	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○浮き ○変質 ○汚れ ○ひび割れ	・立上り部に破損あり ・煙突	
			立上り	露出アスファルト防水砂付ルーフィング	84.76			C	○漏水 ○構成材の破損 ●破損 ○浮き ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			笠木	モルタル金ゴテ押さえの上ウレタン塗膜防水	84.7			A	○破損 ○変形 ○変質 ○取合不良 ○さび ○汚れ		
			ルーフドレイン	縦型　鋳鉄製　径100　アスファルト防水用	4 箇			A	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			屋上雑	煙突		S58		C	●破損 ○変形 ○変質 ○ぐらつき ○汚れ ○取合不良		
		途中階	床仕上	シート防水		H13	A	A	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○浮き ○変質 ○汚れ ○ひび割れ		
			立上り	シート防水		H13		A	○漏水 ○構成材の破損 ○浮き ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			笠木	アルミ笠木		H13		A	○破損 ○変形 ○変質 ○取合不良 ○さび ○汚れ		
			ルーフドレイン	縦型　鋳鉄製　径100　アスファルト防水用	1 箇所	H13		A	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			屋上雑						○破損 ○変形 ○変質 ○ぐらつき ○汚れ ○取合不良		
	屋根	屋根	屋根仕上げ	ウレタン塗膜防水	16.7 ㎡	改	B	A	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○浮き ○変質 ○汚れ ○ひび割れ		
			ルーフドレイン	ステンレス				A	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			屋根雑						○破損 ○変形 ○変質 ○ぐらつき ○汚れ ○取合不良		
	外壁	外壁東	外壁仕上げ	吹付タイル	61 ㎡	S58	C	C	○漏水 ○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ●ひび割れ		
			サッシ	アルミサッシ	38 ㎡	S58	B	B	○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
									○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
									○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			外壁雑	硬質塩ビ管				B	○破損 ○変形 ●変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		
		外壁西	外壁仕上げ	吹付タイル	90 ㎡	S58	C	C	○漏水 ○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ●ひび割れ		
			サッシ	アルミサッシ	7 ㎡	S58	B	B	○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
			ドア・シャッター	スチール框ドア、オートドア	12 ㎡	S58		B	○破損 ○変形 ●変質 ○汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
			ガラリ	アルミ製				B	○破損 ○変形 ●変質 ○汚れ ○取合不良		
			外壁雑	タラップ・ステンレス製				A	○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		
		外壁南	外壁仕上げ	吹付タイル	182 ㎡	S58	B	B	○漏水 ○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ●ひび割れ		
			サッシ	アルミサッシ	38 ㎡	S58	B	B	○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
			ドア・シャッター	アルミ框ドア		H13		A	○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
			ガラリ						○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			外壁雑						○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		
		外壁北	外壁仕上げ	吹付タイル	214 ㎡	S58	C	C	○漏水 ○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ●ひび割れ	・特に汚れがひどい ・延焼の恐れのある部分のガラスが規格外 ・1F女子トイレのガラスにひび ・縦樋の塗装はがれ	
			サッシ	アルミサッシ、ガラスブロック	14、5 ㎡	S58	B	C	○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ●ガラスの破損 ○取合不良		
									○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ガラスの破損 ○取合不良		
									○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○取合不良		
			外壁雑	硬質塩ビ管				C	○破損 ○変形 ●変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		
	その他仕上げ	バルコニー	床	防水モルタル金ゴテ	53 ㎡	S58		C	○漏水 ○排水不良 ○破損 ●浮き ○変質 ●汚れ ○ひび割れ		
			軒天	吹付タイル	53 ㎡	S58		B	○漏水 ○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ひび割れ ○取合不良		
			壁・手摺	吹付タイルH950、ステンレスパイプ32φH15	34 ㎡	S58		B	○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ひび割れ ○ぐらつき ○取合不良		
			その他雑						○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		
		外階段	床	防水モルタル金ゴテ	1 F	S58		C	○漏水 ○排水不良 ○破損 ○浮き ●変質 ○ひび割れ	・エフロエッセンスが出ている	
			軒天						○漏水 ○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ひび割れ ○取合不良		
			壁・手摺	吹付タイル、ステンレスパイプ32φ		S58		C	○破損 ○変形 ●変質 ○汚れ ○ひび割れ ○ぐらつき ○取合不良		
			その他雑	ノンスリップタイル		S58		B	○破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		
		ポーチ	床	磁器質レンガ調タイル張	45 ㎡	S58	B	D	○漏水 ○排水不良 ●破損 ●浮き ○変質 ●ひび割れ	・スロープ、階段部にひび割れ ・柱廻りの床に浮き ・軒天ルーバーが一部破損 ・ノンスリップタイルが一部破損	
			壁	磁器質レンガ調タイル張	7 ㎡	S58	B	B	○破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ひび割れ ○取合不良		
			軒天	吹付タイル	45 ㎡	S58		C	○漏水 ●破損 ○変形 ○変質 ●汚れ ○ひび割れ ○取合不良		
			その他雑	ノンスリップタイル				D	●破損 ○変形 ○変質 ○汚れ ○ぐらつき ○取合不良		

電気設備

実態把握シート【電気設備】

部位　仕様　数量　築年　評価　状況

凡例　赤字：追加した項目
黒字：立川市資料による仕様、数量
緑字：想定で算出した仕様、数量　調査年月日　2011/6/1
青囲み部分は定期報告書調査項目前回調査日　2005/9/5

098

部位別階層		項目名	仕様	数量	設置場所	設置年	前回評価	評価	状況	備考	現況写真
電気設備	受変電設備	電力引込	低圧架空引込	1 式	建物西側	S58	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		特高受電							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		高圧受電							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		設地設備	E1・3+E2+E T	1 式		S58		－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		自家発電							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		特殊電源							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		蓄電池形式							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	幹線設備	高圧幹線							○外傷 （盤内遮断機）		
		低圧幹線	C V T	1 式		S58		A	○外傷 （盤内遮断機）		
	電灯・コンセント設備	動力	動力（動力盤）	5 面	1F機械室	S58	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障	1F控室照明器具取付不良	
		電灯コンセント	電灯分電盤、コンセント205個	205 個	1F玄関ホール	S58	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		照明器具　※非常照明	照明器具（非常灯）、パネル型(誘導灯)	1 式				A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		外灯						B	○外傷 ○漏れ ●さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	通信設備	放送	非常放送設備（アンプ27W、スピーカー25台）	25 台	1F事務室	不明	A	－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		インターホン						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		テレビ共聴	テレビ盤	1 台	2F保育室	不明	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		電話引込						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		電話配管						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		電話機器	外線2回線					－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		フロアーダクト							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	防災設備	自動火災報知機	総合盤	2 台	1, 2Fホール	不明	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		避雷針							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		防排煙連動							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		

給排水・衛生設備

実態把握シート【給排水衛生設備】

凡例　赤字：追加した項目
黒字：立川市資料による仕様、数量
緑字：想定で算出した仕様、数量　　調査年月日　2011/6/1
青囲み部分は定期報告書調査項目前回調査日　2005/9/5

部位　仕様　数量　築年　評価　状況　所見　写真

部位別階層		項目名	仕様	数量	設置場所	設置年	前回評価	評価	状況	備考	現況写真
給排水衛生設備	給水設備	給水引込	市水引込（直結方式）40mm					－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		受水槽							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		ポンプ							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		配管	VB20A（16m）、VB25A（7m）、VB65A（134m	134 m				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		外部給水	VD25A	91 m				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	給湯設備	給湯機器						B	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		配管							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	排水設備	下水本管接続	本管接続　口径200φ	1 式				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		排水ポンプ	100 l /min	2 台				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		屋外配管	100A/150A	171 m				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		排水通気	SGP（白）	42 m				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	衛生器具	洗面器		7 台				A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障	排水目皿、トラップなし	
		流し類		2 組				A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		ハンドドライヤー							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		身障者用トイレ		1 式	身障者用便所			A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		オストメイト流し							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		洗面化粧台		2 台				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		外部ポーチ流し						C	●外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	ガス設備	都市ガス	瞬間湯沸器（3台）、ガスコンロ（3台）	3 台		不明	A	B	○外傷 ○漏れ ●さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		LPG							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		

空調・換気・排煙設備

実態把握シート【空調・換気・排煙設備】

凡例　赤字：追加した項目
黒字：立川市資料による仕様、数量
緑字：想定で算出した仕様、数量　　調査年月日　2011/6/1
青囲み部分は定期報告書調査項目前回調査日　2005/9/5

098

部位　仕様　数量　築年　評価　状況　所見　写真

部位別階層			項目名	仕様	数量	設置場所	設置年	前回評価	評価	状況	備考	現況写真
空調・換気・排煙設備	熱源設備		冷凍機							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障	・冷温水器修理中	
			冷温水器	冷温水発生機	1 台	1F機械室	S58	B	D	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ●故障	・冷却塔：停　破損	
			冷却塔	冷却塔	1 台	屋上	S58	C	C	●外傷 ○漏れ ●さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			ボイラ							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			熱交換機							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			ポンプ	冷却水ポンプ、冷温水ポンプ	1 台	1F機械室	不明	B	B	○外傷 ○漏れ ●さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			槽･タンク類	膨張タンク17.4L	1 台	1F機械室	不明	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			蓄熱槽							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			煙道						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	空調機器設備		空調機	ＡＨＵ					C	●外傷 ○漏れ ●さび ○異常音 ○過熱 ○故障	・停止中、塗装剥がれ	
			風量装置						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障	・ドレン管に漏水の恐れ有り	
			ファン類 ※換気部分	シロッコファン	2 台	機械室	不明	B	B	○外傷 ○漏れ ●さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			全熱交換機	台所用ロスナイ	2 台	2F学習室	不明	B	－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			ファンコイル	ファンコイルユニット	21 台	各室	S58	A	－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		ビルマルチパッケージ	パッケージ空調機							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			加湿器							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			冷媒管							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			ドレン管							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			ルームエアコン							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	ダクト設備		ダクト						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障	・吸い込み口に埃	
			吹出口						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			吸込口						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	配管設備		冷温水						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			冷却水						－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	換気設備		ファン類	レンジフード、中間ダクトファン、シロッコ	9 台	湯沸室	不明	B	B	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障	排気ＶＣ周囲に隙間	
			ダクト類	スパイラルダクト	180 m				－	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
				外部ＶＣ	4 個				C	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	排煙設備		排煙ファン							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			排煙ダクト							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
			排煙口							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		

その他設備

実態把握シート【その他設備・外構】

凡例　赤字：追加した項目
黒字：立川市資料による仕様、数量
緑字：想定で算出した仕様、数量　　調査年月日　2011/6/1
青囲み部分は定期報告書調査項目前回調査日　2005/9/5

098

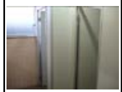
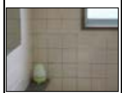
部位　仕様　数量　築年　評価　状況　所見　写真

部位別階層		項目名	仕様	数量	設置場所	設置年	前回評価	評価	状況	備考	現況写真
その他設備	昇降機設備	エレベーター	6人乗り（450ｋｇ）	1 基		H13	A	A	○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		小荷物専用昇降機							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		エスカレーター							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
		機械式駐車場							○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
	その他設備								○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		
									○外傷 ○漏れ ○さび ○異常音 ○過熱 ○故障		

d. 部屋別シート

部位 仕様 数量 築年 評価 状況 所見 写真

実態把握シート【内部仕上げ】 2011/6/1
098 2011/6/1

階	室名	部位	仕様	数量	床面積・天井高	設置年	前回評価	評価	状況	備考	現況写真
1階	男子…	床	モザイクタイル		室面積： 9.0㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良	タイルに長いひび割れ	
		壁	半磁器質100角タイル貼り	25.5 ㎡				C	○破損○変形○変質 ●ひび割れ ○取合不良		
		…	フレキシブルボー…		天井高：			A	○破損○変形… …割れ ○取合不良		
		…	木製ドア		…式便器			A	○破損○変… …損 ○取合不良		
		…	トイレブース、ライニ…板		洋式便器 1ヶ			A	○破損○変形… …らつき ○取合不良		
		照明器具			小便器 4ヶ			A	○外傷の有無		
		衛生器具			洗面器 1ヶ			A	○外傷の有無○漏水		
		空調機器	中間ダクトファン		流し類 0ヶ	不明	A	－	○外傷の有無		
	女子トイレ	床	モザイクタイル		室面積： 9.0㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良	タイルに長いひび割れ	
		壁	半磁器質100角タイル貼り	25.5 ㎡				C	○破損○変形○変質 ●ひび割れ ○取合不良		
		天井	フレキシブルボードＥＰ		天井高：			A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		開口部	木製ドア	1.89 ㎡	和式便器 2ヶ			A	○破損○変形○変質○ガラスの破損 ○取合不良		
		内部雑	トイレブース、ライニング甲板		洋式便器 1ヶ			A	○破損○変形○変質 ○ぐらつき ○取合不良		
		照明器具			小便器 0ヶ			A	○外傷の有無		
		衛生器具			洗面器 2ヶ			A	○外傷の有無○漏水		
		空調機器	中間ダクトファン		流し類 0ヶ	不明	B	－	○外傷の有無		
	身障者用トイレ	床	モザイクタイル		室面積： 4.8㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良	タイルに長いひび割れ	
		壁	半磁器質100角タイル貼り	17.9 ㎡				C	○破損○変形○変質 ●ひび割れ ○取合不良		
		天井	フレキシブルボードＥＰ		天井高：			A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		開口部	アコーディオンカーテン	1.79 ㎡	洋式便器 1ヶ			A	○破損○変形○変質○ガラスの破損 ○取合不良		
		内部雑			オストメイト 0ヶ			A	○破損○変形○変質 ○ぐらつき ○取合不良		
		照明器具						A	○外傷の有無		
		衛生器具			洗面器 1ヶ			A	○外傷の有無○漏水		
		空調機器			流し類 0ヶ			－	○外傷の有無		
	湯沸室	床	長尺塩ビシート ｔ2.3		室面積： 6.4㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		壁	半磁器質100角タイル貼り	25.5 ㎡				A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		天井	フレキシブルボードＥＰ		天井高：			A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		開口部		㎡				A	○破損○変形○変質○ガラスの破損 ○取合不良		
		内部雑						A	○破損○変形○変質 ○ぐらつき ○取合不良		
		照明器具						A	○外傷の有無		
		衛生器具							○外傷の有無○漏水		
		空調機器	レンジフードファン			不明	B	－	○外傷の有無		
2階	男子トイレ	床	モザイクタイル		室面積： 9.0㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		壁	半磁器質100角タイル貼り	25.5 ㎡				A	○破損○変形ま変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		天井	フレキシブルボードＥＰ		天井高：			A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		開口部	木製ドア	1.89 ㎡	和式便器 0ヶ			A	○破損○変形○変質○ガラスの破損 ○取合不良		
		内部雑	トイレブース、ライニング甲板		洋式便器 1ヶ			A	○破損○変形○変質 ○ぐらつき ○取合不良		
		照明器具			小便器 4ヶ			A	○外傷の有無		
		衛生器具			洗面器 1ヶ			A	○外傷の有無○漏水		
		空調機器	中間ダクトファン		流し類 0ヶ	不明	B	－	○外傷の有無		
2階	女子トイレ	床	モザイクタイル		室面積： 9.0㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良	タイルに長いひび割れ	
		壁	半磁器質100角タイル貼り	25.5 ㎡				C	○破損○変形○変質 ●ひび割れ ○取合不良		
		天井	フレキシブルボードＥＰ		天井高：			A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		開口部	木製ドア	1.89 ㎡	和式便器 2ヶ			A	○破損○変形○変質○ガラスの破損 ○取合不良		
		内部雑	トイレブース、ライニング甲板		洋式便器 1ヶ			A	○破損○変形○変質 ○ぐらつき ○取合不良		
		照明器具			小便器 0ヶ			A	○外傷の有無		
		衛生器具			洗面器 2ヶ			A	○外傷の有無○漏水		
		空調機器	中間ダクトファン		流し類 0ヶ	不明	B	－	○外傷の有無		
	湯沸室	床	長尺塩ビシート ｔ2.3		室面積： 6.4㎡	S58		A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		壁	半磁器質100角タイル貼り	25.5 ㎡				A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		天井	フレキシブルボードＥＰ		天井高：			A	○破損○変形○変質 ○ひび割れ ○取合不良		
		開口部		㎡				A	○破損○変形○変質○ガラスの破損 ○取合不良		
		内部雑						A	○破損○変形○変質 ○ぐらつき ○取合不良		
		照明器具						A	○外傷の有無		
		衛生器具							○外傷の有無○漏水		
		空調機器	レンジフードファン			不明	D	－	○外傷の有無		
特記	室名		状況・備考								

e. 機器別シート

部位 仕様 規格 評価

実態把握… 2011/6/1
2005/9/5

部位別階層		項目	仕様	規格	備考	数量	設置場所	設置年	製造者名	評価	更新歴
電気	受変電設備	電力引込	LP-M 引込開閉盤	3P125A-3 防水型 露出型		1	建物西側	不明	東立電気	A	
		設置設備	P—1A 制御盤	3P100A-1, 3P75A-1, 3P30/1.5ｋｗ-1	製造番号57154	1	1F機械室	S58	東立電気	A	
	動力・電力・コンセント	電灯コンセント	L-1A 電灯分電盤	3P75A-1, 2P20A-18	埋込型 製造番号57154	1	1F玄関ホール	S58	東立電気	A	
		動力	AL-1 遠方操作盤	1P15A-1	製造番号57154	1	1F事務室	S58	東立電気	A	
		電灯コンセント	マイクロコンセント盤				1F控え室	S58	東立電気	A	
		電灯コンセント	L-2A 電灯分電盤	3P75A-1, 2P20A-12	埋込型 製造番号57154	1	2Fホール	S58	東立電気	A	
		電灯コンセント	P—2A 分電盤	3P20A-2	露出型	1	2F機械室	S58	東立電気	A	
		動力	誘導灯用信号装置	形式ＦＦ90051		1	1F事務室	不明	松下	A	
	防災設備	受変電設備	受信機	P型2級5回線、形式C-202-2		1	1F事務室	不明	ニッタン	A	
		自動火災報知機	総合盤	埋込タテ型		1	1F玄関ホール	不明	初田	A	
		自動火災報知機	総合盤	埋込タテ型		1	2Fホール	不明	初田	A	
	通信設備	テレビ共聴	TV盤	ブースターＶ－3ＳＥＮ 2分配器 ＤＣ7720ＥＬ		1	2Ｆ保育室	不明	ＤＸアンテナ	A	
		放送	スピーカー	形式ＷＳ-3200		1	1F事務室	不明	松下	A	
		放送	非常用放送設備	形式ＷＷＫ-600		1	1F事務室	不明	松下	A	
空	熱源設備	冷温水機	冷温水発生機	冷房能力35ＵＳＲＴ 形式ＨＡＵ－ＦＯ－35Ｎ	製造番号82E21080-01	1	1F機械室	S58	日立	B	
		冷却塔	冷却塔	冷却能力60ＲＴ	6651/min×1.5ｋｗ×3φ 200V	1	屋上	S58	不明	C	
			ハンドリングユニット	冷房能力7,300Kcal/ｈ 形式AD-60MA-SV	45m3/min×68mmap×1.5ｋｗ×3φ 200V 製造番	1	1F機械室	S58	三菱電機	B	
			ハンドリングユニット	冷房能力7,300Kcal/ｈ 形式AD-60MA-SV	60m3/min×80mmap×2.2ｋｗ×3φ 200V 製造番	1	1F機械室	S58	三菱電機	B	
		ポンプ	冷却水ポンプ	80φ×670/min×15m×3.7ｋｗ×3φ200V	（形式LPD）	1	1F機械室	不明	エバラ	A	
			冷温水ポンプ	65φ×350/min×10m×1.5ｋｗ×3φ200V	（形式LPD）	1	1F機械室	不明	エバラ	B	
		槽・タンク類	膨張タンク	容量17.4ｌ	EX-NO.30（日立金属）	1	1F機械室	不明	日立	A	
		ポンプ	水道加圧装置	20φ×15ｌmin×8m×100ｗ×1φ100V	（形式CX110J） PUS-10F（日立金属）製造番号1	1	1F機械室	不明	日立	A	
		ファンコイル	ファンコイルユニット	冷房能力1465～2001Kcal/ｈ	41W 床置型 LV-RETW300	1	1F控え室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力1465～2001Kcal/ｈ	41W 床置型 LV-RETW300	1	1F談話室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力2307～2755Kcal/ｈ	45W 床置型 LV-RETW400	1	1F控え室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力2307～2755Kcal/ｈ	45W 床置型 LV-RETW400	1	1F事務室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力2307～2755Kcal/ｈ	45W 床置型 LV-RETW400	2	1F集会室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力2307～2755Kcal/ｈ	45W 床置型 LV-RETW400	2	2F保育室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力2307～2755Kcal/ｈ	45W 床置型 LV-RETW400	4	2F学習室	S58	三菱	A	
			ファンコイルユニット	冷房能力5557Kcal/ｈ 暖房 3527ｋcaｌ/H	93W 床置型 LV-RETW800	2	2F学習室	S58	三菱	A	