

## 2023年3月開催 現地見学会

### 別添補足資料:修繕計画に関するご説明

#### 建物等改修箇所調査の概要

建物自体は建築後13年を経ています。

昨年8月に建物及び主要な機械設備、電気設備の簡易劣化診断調査を行いました。

外観や各種設備等について目視の他、各部位の導入資材の耐用年数に基づき、今後改修の発生が予想される個所を調査し整理しました。

あくまで目視や設計資料等を基にした簡易診断ですので、構造体内の状況や各設備の詳細いところまでは把握しておりませんことをご留意願います。

#### 建物外確認

まずは外壁ですが、ALCの上塗装仕上げです。ALC自体は問題ありませんが、塗装は経年劣化により色あせが進んでいます。

6年後は塗装の耐用年数も過ぎるので再塗装が望ましいと考えています。

軒天も同じく再塗装としました。

外部の金属建具には破損劣化は見られませんが、6年後には塗装の耐用年数が過ぎるので、こちらも再塗装が望ましいと考えています。

アルミサッシは耐用年数内なのでこのままとします。

スチール製の手すりなどの塗装については耐用年数内であることから存置としています。

#### 建物屋上テラス・屋根

次に屋上防水ですが、テラスのタイル貼りの部分も含めて、耐用年数の範囲内ではありますが、表層部に劣化が見られること、土が堆積して雑草が生えている状況から、予防的な措置として改修が望ましいと判断しました。

エントランスのシート防水も6年後は耐用年数を超えるのでやり替えとしました。

折板屋根につきましては素材自体に問題はありませんが、塗装が劣化していることから塗り替えとしています。

#### 内部

##### 床

居室の塩ビタイルは適切にメンテナンスが行われ良好な状態が保たれていますが、使用頻度の高い調理室のビニールシートは補修の跡が多くみられます。共に6年後は耐用年数を迎えるため貼り替えを予定しています。

## 壁

廊下や調理室内の通路、コーナー部分などの汚れや亀裂が散見できます。6年後に耐用年数を超えるために貼り替えとしています。

## 天井

汚れ・変形・剥がれなど見受けられないため現状存置としています。

## 建具

木製・鋼製共健全な状態だが、塗装の剥がれが随所に見受けられます。

建具自体は耐用年数内でもあることから存置とし、塗装の塗り替えを行うこととします。

またトイレブースは健全な状態であるため存置としています。

## 建築機械設備

法的耐用年数に近づいている機器が多く有り、配管・支持架台類には錆の発生が見受けられたが、全体的には設備機能に影響を及ぼす様な不具合は無く正常な状態と考えました。

## 改修計画概要

主な改修内容は法定耐用年数を経過した機器類の更新となります。

具体的にはエアコン・業務用ファン・自動制御機器・ポンプ・ボイラ等の他、排水処理槽関連機器・部材も消耗が激しいため順次更新が必要となります。

配管・配線・ダクト類は通常のメンテナンスを行うことにより、大きな不具合が発生することは考えにくいため継続使用で問題ないと考えます。

家庭用換気扇・全熱交換器・換気制御機器・軟水装置・消火栓ポンプ・ガス器具類等が該当します。

受水槽は FRP パネル組立型のため接合部分のパッキンや FRP 本体の劣化が想定され、給食センターには重要となる給水供給に支障が生じないよう早目の改修が必要です。

配管に関しては部分的に錆の発生や排水管の詰まり等を点検しながら不具合な箇所を中心に順次改修していく事が望ましいと考えました。

制御盤関連についても操作不具合が生じる事が予想されるため更新又は改修を行います。

## 電気設備

経年による劣化、誘導灯設備、配線器具、電話機の一部について破損、不具合等が確認されましたが、全体的には良好に管理され正常に機能していると判断しました。

## 改修計画概要

### 照明器具

事業期間が短いことから予防的な対応は行わず、基本的には不具合等が発生してから対策を行う事後保全的な考えを適用しています。

よって、主には現在、不具合等を生じている設備の修繕を行います。

照明器具の蛍光ランプについても主要メーカーが順次製造を終了しているため、将来的に

供給が断たれる可能性はありますが、ランプの備蓄等で対策が可能であるため本検討期間では費用の計上は行わないこととしています。

期間内にメーカー保守期限を迎える電話交換機や自動火災報知設備受信機については重要設備であることから予防的に更新を計画します。

## **厨房器具**

厨房器具については提供を受けた調理機器リストにより修理履歴を把握しました。

修理履歴とヒアリングに基づき、物理的な耐用年数を超えた機器をリストアップしました。

## **まとめ**

建物全体としては、日常のメンテナンスも含め、概ね良好に維持管理されています。

緊急に改修が必要な箇所は認められませんが、外部では経年による外壁・塗装の退色・屋上防水層の老朽化などがみられ、内部では使用頻度の高い部屋・通路に壁の破損が若干みられました。

床の排水溝については塗変えを終えたばかりで、新設と同じ状態であるとみなしました。

また機械設備・電気設備についても同様に、一部機器について破損・不具合が確認できましたが、全体的には良好に維持管理され正常に機能していました。

資材の数量については図面に基づき概算数量を算出しています。単価については令和4年度版公共単価によりました。