

## 5. 簡易劣化度調査の方法

公共施設の経年変化などで生じる劣化状況を調査し、建物の現状を把握するため、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考に、施設管理者が日常管理や保全業務の一環で行う点検項目等をまとめた「蕨市公共施設点検マニュアル」により、簡易劣化度調査を行います。

簡易劣化度調査は、建物の部位について、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上、電気設備、機械設備は竣工年、または改修を行った場合は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本に、これまでの修繕や劣化状況等も加味して、A、B、C、Dの4段階で評価を行い、部位の評価点とコスト配分を定め、健全度を100点満点で算定するものです。

なお、施設に付随する車庫やエレベーター等の評価については、主たる施設の評価に含めることとします。

### <評価基準>

#### ・目視による評価【屋根・屋上、外壁】

	評 価	基 準
良好	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（機能上、不具合発生の兆し）
	D	広範囲に著しい劣化（機能上、一部不具合が発生している）
劣化		

#### ※屋上・屋根の評価について

- ・1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。
- ・現状のまま放置すると、他の場所でも同じように劣化が進行する可能性がある場合は評価を1段階引き下げる。
- ・現状として、降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で評価を行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。ただし、屋上防水は改修済でも、天井ボードは既存のままとなっている公共施設が多く、見極める必要がある。

#### ※外壁の評価について

- ・現状として降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。
- ・鉄筋の露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。

・経過年数による評価【内部仕上、電気設備、機械設備】

良好	評 価	基 準
	A	竣工年または全面的な改修年からの経過年数が 20 年未満
B	竣工年または全面的な改修年からの経過年数が 20～40 年未満	
C	竣工年または全面的な改修年からの経過年数が 40 年以上	
劣化	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

※内部仕上の評価について

床・壁・天井のコンクリートの亀裂等の有無や天井ボードの落下など安全性が損なわれている場合、その事象が広範囲（25%以上の面積）または随所（5か所以上）にみられる場合は、評価を1段階引き下げることを目安とする。

※電気設備、機械設備の評価について

施設管理の観点から機器や架台の錆・破損・腐食や漏水・漏油、機器からの異音、水道水の赤水や異臭がないかについても確認する。

・健全度の算定

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

$$\text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分）} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

(健全度計算例)

	評価		評価点	×	配分	=	
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204
2 外壁	D	→	10	×	17.2	=	172
3 内部仕上	B	→	75	×	22.4	=	1,680
4 電気設備	A	→	100	×	8.0	=	800
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292
						計	3,148
							÷ 60
							健全度 52