

劣化度診断報告書【様式1】

| | | | | | |
|------|-----------------------|------|-------------------------|------|---|
| 施設番号 | | 棟番号 | 1 | 調査日 | 令和 5 年 7 月 31 日 |
| 施設名 | いわき市健康・福祉プラザ | | | 所属 | 保健福祉 部 保健福祉 課 |
| 棟名 | いわき市健康・福祉プラザ | | | 経過年数 | 25 年 |
| 建築年度 | 1997 (平成9) 年度 | 延床面積 | 9,380.46 m ² | 階数 | 地上 2 階 地下 1 階 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート 造 | 用途 | 温泉利用型健康増進、宿泊施設、デイサービス | 耐震性 | 新耐震 |
| 用途 | 温泉利用型健康増進、宿泊施設、デイサービス | | | 改修 | H29屋上防水、水着浴ゾーンの鉄柱・玄関通路の上部及び柱の鉄部の再塗装、床カーペット張替え |

| 項目 | 部位 | 仕様 (該当する項目にチェック) | 劣化状況 (複数回答可) | | 特記事項 | 評価 |
|----------------|-----------------|--|--|-------------|--|----|
| | | | | 範囲 | | |
| 1 構造 躯体 | (1)基礎 | <input type="checkbox"/> 直接基礎 <input checked="" type="checkbox"/> 杭基礎 | <input type="checkbox"/> 基礎が沈下している <input type="checkbox"/> 幅広のひび割れがある <input type="checkbox"/> 建具の開閉不良がある | | 一部直接基礎 目視不可 | a |
| | (2)上 屋 | <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input checked="" type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 建物が傾斜している <input type="checkbox"/> 幅広のひび割れがある <input type="checkbox"/> 鉄筋露出、著しい白華、欠損等がある <input type="checkbox"/> 錆、腐食等がある <input type="checkbox"/> 接合部に緩み、腐食等がある <input type="checkbox"/> 虫害がある | | 一部鉄骨造 | a |
| 2 屋根・屋 上 | | <input checked="" type="checkbox"/> 金属板等の屋根 <input type="checkbox"/> 上記以外の屋根 (瓦、スレート等) <input checked="" type="checkbox"/> 屋上防水 (塗膜防水) <input checked="" type="checkbox"/> その他 (トップライト有り) | <input checked="" type="checkbox"/> 雨漏りがある <input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input checked="" type="checkbox"/> 屋根材に錆、損傷がある <input type="checkbox"/> 防水層に破れ、幅広のひび割れがある <input type="checkbox"/> 笠木、立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> ドレーン、雨樋に損傷がある | 部 部 部 | 天井の雨漏り痕は複数あるもの、全面的に防水工事済み。廊下エキスパンションジョイント部やトップライト回りに雨漏りすることがある。一部防水シートの欠損や雨水滞留あり。 | b |
| 3 外壁 | | <input checked="" type="checkbox"/> コンクリート打放し <input type="checkbox"/> 塗仕上げ <input type="checkbox"/> タイル、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input checked="" type="checkbox"/> その他パネル <input checked="" type="checkbox"/> その他 (木材板張り) | <input type="checkbox"/> 外壁から漏水している <input checked="" type="checkbox"/> 幅広のひび割れがある <input type="checkbox"/> 鉄筋が露出している <input type="checkbox"/> タイルや石、パネルに浮き、剥れ等がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ、チョーキング等がある <input checked="" type="checkbox"/> 外壁材に錆、腐食等がある <input checked="" type="checkbox"/> シーリングが切れている | 部 部 部 | 施設全体で部分的に錆あり プール下は広範囲に広範囲に白華現象等の劣化あり | b |
| 4 外部 | (1)外 部建 具 | <input checked="" type="checkbox"/> 金属製サッシ <input type="checkbox"/> 木製サッシ <input checked="" type="checkbox"/> 自動ドア <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 開閉不良がある <input type="checkbox"/> 建具廻りから漏水している <input type="checkbox"/> 錆、腐食等がある <input type="checkbox"/> シーリングが切れている | | R1に正面玄関自動ドア更新 他1か所(デイサービスセン ター)の自動ドアは不具合はな いが更新時期 | a |
| | (2)そ の他 | <input checked="" type="checkbox"/> 手すり <input checked="" type="checkbox"/> 屋外階段 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (外連絡橋、管理道路) | <input type="checkbox"/> ぐらつきがある <input checked="" type="checkbox"/> 錆、腐食等がある | 広 | 屋上階段は広範囲で錆あり R2に外部連絡橋錆止め塗装済 み 中庭(オータガーデン)の床タイル 等に著しい損傷あり 管理道路に亀裂・段差あり | c |
| 5 内部 | (1)天井 | <input checked="" type="checkbox"/> 特定天井がある(高さ6mを 超え、面積200m ² 以上) | <input type="checkbox"/> 幅広のひび割れがある <input type="checkbox"/> 落下、剥れ等がある | | R1にプール天井一部落下 R3に修繕済み | a |
| | (2)壁 | <input checked="" type="checkbox"/> ボード (<input checked="" type="checkbox"/> 塗装 <input checked="" type="checkbox"/> クロス) <input checked="" type="checkbox"/> タイル、石張り | <input checked="" type="checkbox"/> 幅広のひび割れがある <input type="checkbox"/> 落下、剥れ等がある | 部 | 1階中庭への出入り口の壁 に亀裂あり | b |
| | (3)床・ 階段 | <input checked="" type="checkbox"/> シート、カーペット <input checked="" type="checkbox"/> 畳 <input checked="" type="checkbox"/> タイル、石張り <input checked="" type="checkbox"/> フローリング | <input checked="" type="checkbox"/> 幅広のひび割れがある <input checked="" type="checkbox"/> 剥がれ、破れ等がある <input type="checkbox"/> 手すり等にぐらつきがある | 部 部 | 浴槽タイル亀裂あり(応 急修理済み) 床タイルの一部に剥がれ あり | b |
| | (4)内 部建 具 | <input checked="" type="checkbox"/> 金属製建具 <input checked="" type="checkbox"/> 木製建具 | <input checked="" type="checkbox"/> 開閉不良がある <input checked="" type="checkbox"/> 錆、変形、腐食等がある | 部 部 | 女性浴場の窓に開閉不良あり 宿泊室建具に劣化あり | b |
| | (5)防 火設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 防火扉 <input checked="" type="checkbox"/> 防火シャッター <input type="checkbox"/> 耐火クロススクリーン <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 動作不良がある <input type="checkbox"/> 錆、変形等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | | | a |

■部位別劣化度

| 屋根・屋上 | 外壁 | 外部 | 内部 | 電気 | 給排水 | 空調 | その他 |
|-------|----|----|----|----|-----|----|-----|
| B | B | B | A | C | B | C | B |

■総合劣化度

| 構造躯体 | 構造以外 | 総合 |
|------------|------------|------------|
| 10 /100 | 49 /100 | 59 /200 |

劣化度診断報告書【様式1】

【施設名】 いわき市健康・福祉プラザ

【建物名】 いわき市健康・福祉プラザ

2/3

| 項目 | 部位 | 仕様 (該当する項目にチェック) | 劣化状況 (複数回答可) | 経過 年数 | 特記事項 | 評価 |
|--------------------------|------------------------|--|--|----------|---|----------|
| 6 電気 設備 | (1)電 灯コ ンセ ント | <input checked="" type="checkbox"/> 蛍光灯 <input checked="" type="checkbox"/> LED灯 <input type="checkbox"/> 水銀灯 | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 落下の危険がある <input type="checkbox"/> 錆や腐食等がある | 25 | R2末に利用者共 有スペースの電 灯を全般LED化 | b |
| | (2)避 難用 電灯 設備 | <input checked="" type="checkbox"/> 非常用照明 <input checked="" type="checkbox"/> 誘導灯 <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 落下の危険がある <input type="checkbox"/> 錆や腐食等がある <input checked="" type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | 法定点検で、予備 電源不良、ランプ 切れの指摘あり | d |
| | (3)電 力設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 幹線設備 <input checked="" type="checkbox"/> 動力設備 (大型エアコン、浄 化槽がある) | <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、発熱等がある <input type="checkbox"/> 錆、損傷等がある | 25 | R1に高圧気中開閉器 交換 その他、電力設備は不 具合等なし | b |
| | (4)受 変電 設備 | <input type="checkbox"/> 低圧引込 <input type="checkbox"/> 受変電設備 (屋外) <input checked="" type="checkbox"/> 受変電設備 (屋内) | <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、発熱等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | 交換等していない が、現状不具合等 なし | b |
| | (5)電 力貯 蔵設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 自家発電設備 <input checked="" type="checkbox"/> 蓄電池設備 | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 異音、異臭、液漏れ等がある <input checked="" type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | 非常用発電はR3年度末に オーバーホール実施 蓄電池設備は法定点検 で、交換動機あり | b |
| | (6)防 災設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 火災警報器 <input checked="" type="checkbox"/> 感知器 <input checked="" type="checkbox"/> 防排煙連動設備 <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、変形等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | 法定点検で排煙口 の手動開放装置の 不具合報告あり | c |
| | (7)通 信情 報設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 拡声設備 <input checked="" type="checkbox"/> 電話 <input checked="" type="checkbox"/> インターホン設備 <input checked="" type="checkbox"/> テレビアンテナ <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、発熱等がある <input type="checkbox"/> 錆、損傷、腐食がある | 25 | 不具合等なし | c |
| | (8)中 央監 視設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 中央監視設備 <input checked="" type="checkbox"/> 自動制御設備 <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、発熱等がある | 4 25 | 中央監視装置メイン部 はH31交換 リモートユニットは未 交換 | c |
| | (9)そ の他 電気 | <input checked="" type="checkbox"/> 発電設備 (太陽光) <input type="checkbox"/> 避雷針 <input type="checkbox"/> その他 () | <input checked="" type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、発熱等がある | 25 | 太陽光蓄電池使 用不可 | d |
| 7 給排 水 衛生 設備 | (1)衛 生器 具設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> トイレ (<input checked="" type="checkbox"/> 洋式 <input checked="" type="checkbox"/> 和式) <input checked="" type="checkbox"/> 洗面器 (手洗い器) <input checked="" type="checkbox"/> 水栓 (蛇口) | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 流れにくい、臭いがある <input type="checkbox"/> 損傷、漏水等がある | 25 | | b |
| | (2)給 水設 備 | <input type="checkbox"/> 直結 (直圧) 方式 <input type="checkbox"/> 直結増圧方式 <input checked="" type="checkbox"/> 受水槽方式 (受水槽、高架水 槽がある) | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 水量が弱い、水の出が悪い <input type="checkbox"/> ポンプに異音、漏水等がある <input type="checkbox"/> 赤水が出ている <input checked="" type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | 受水槽天板に劣 化あり R1給水ポンプシ ステム更新 | b |
| | (3)排 水設 備 | <input type="checkbox"/> 下水道接続 <input type="checkbox"/> 農業集落排水接続 <input checked="" type="checkbox"/> 浄化槽 | <input type="checkbox"/> 水漏れ等がある <input type="checkbox"/> 流れにくい、臭いがある <input type="checkbox"/> ポンプに異音、漏水等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | | b |
| | (4)給 湯設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 中央給湯方式 <input type="checkbox"/> 局所給湯方式 (給湯器がある) <input type="checkbox"/> 風呂釜 | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input checked="" type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、異臭、漏水等がある | 25 | ア-4熱交換器、温泉系熱交換 器の更新時期。 各種がツブを順次交換している が、残り13箇所が未交換で、 故障が出はじめています。 | d |
| | (5)消 火設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 屋内消火栓 <input checked="" type="checkbox"/> スプリンクラー <input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> その他 () | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみのみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある (よく故障する) <input type="checkbox"/> 異音、損傷、変形等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | | b |

劣化度診断報告書【様式1】

【施設名】 いわき市健康・福祉プラザ

【建物名】 いわき市健康・福祉プラザ

3/3

| 部位 | 部位 | 仕様 (該当する項目にチェック) | 劣化状況 (複数回答可) | 経過 年数 | 特記事項 | 評価 |
|----------------------|--|---|--|--------------------------------------|--|----------|
| 7 給排水 衛生 設備 | (6)浄 化槽 設備 | <input checked="" type="checkbox"/> 合併浄化槽 <input type="checkbox"/> 単独浄化槽 | <input type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 異音、異臭等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | | b |
| | (7)ガ ス設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> LPG（プロパンガスを設置） <input type="checkbox"/> その他（ ） | <input type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 異臭、損傷等がある <input type="checkbox"/> 腐食、保温材が剥落している | 25 | レストランのみ | b |
| | (8)そ の他 給排 水衛 生設 備 | <input type="checkbox"/> 雨水利用設備 <input type="checkbox"/> さく井設備（井戸） <input checked="" type="checkbox"/> ろ過設備 <input checked="" type="checkbox"/> その他（ プール、温泉 ） | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみ <input checked="" type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 腐食、損傷等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | プールろ過設備の 交換時期 温泉ろ過設備未交 換 | b |
| 8 空調 設備 | (1)空 調設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 中央方式（機械室等から各部 屋に送風） <input checked="" type="checkbox"/> 個別方式（パッケージ型空調） <input checked="" type="checkbox"/> その他（ ） | <input checked="" type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input checked="" type="checkbox"/> 一部のみ <input checked="" type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 異音、異臭、損傷等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | 一部のみ個別方式（事務所等） 個別故障多発、随時修繕 冷温水発生機2基中1基 をR2にオーバーホール デイビッドセンター食堂の空調が使用不可 | d |
| | (2)換 気設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> セントラル換気 <input type="checkbox"/> 個別換気 <input type="checkbox"/> 局所換気 | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 異音、損傷等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | システムに不具合 等なし 末端設備（換気扇 本体）の劣化あり | b |
| | (3)排 煙設 備 | <input checked="" type="checkbox"/> 自然排煙（排煙窓） <input type="checkbox"/> 機械排煙 <input type="checkbox"/> 可動式防煙垂れ壁 <input type="checkbox"/> その他（ ） | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 異音、損傷等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | | b |
| 9 その他設備 | <input checked="" type="checkbox"/> 昇降機 <input type="checkbox"/> 小荷物専用昇降機 <input type="checkbox"/> エスカレーター <input checked="" type="checkbox"/> その他（ サウナ ） | <input type="checkbox"/> 使用不可能な機器がある <input type="checkbox"/> 一部のみ <input type="checkbox"/> 動作不良がある（よく故障する） <input type="checkbox"/> 異音、腐食、損傷等がある <input type="checkbox"/> 法定点検等で指摘がある | 25 | R4エレベーターのポン プモーター交換済 み。（3基中2基） | b | |

■劣化及び不具合（改修の緊急性がある部位、状況を記載）

| No. | 劣化箇所 | 劣化及び不具合の内容 | 今後の対応 |
|-----|----------------------|--|----------------------------|
| 1 | 排煙口 | 法定点検で手動開放装置の不具合報告あり（押しボタン通常で開放する） | R5年度に原因調査・修繕予定 |
| 2 | 非常用電灯バッテ リー・非常用照明 | 法定点検で指摘あり。（予備電源不良・ランプ切れ） | R6年度に交換予定 |
| 3 | 屋上への階段 | 全体的に錆が発生し、腐食が見られる。 （空調設備や屋上防水の点検に必須の外階段） | 経過観察し、塗装工事を検討 |
| 4 | 各種設備 | 開館当初から更新しておらず、25年経過している設備が多くあるため、今後突発的に不具合が発生するリスクがある。 | 経過観察。あり方見直しの整理状況を踏まえて対応を検討 |
| 5 | | | |







■特記事項（各種点検や専門家等からの指摘内容）

| |
|---|
| <p>保守点検の結果、プールろ過機システムは更新時期とのこと。</p> <p>保守点検の結果、プール熱交換器の更新時期とのこと。</p> <p>保守点検の結果、温泉系統熱交換機の更新時期とのこと。</p> <p>法定点検で、蓄電池交換を推奨された。</p> <p>各種ポンプ設備の更新時機到来。</p> <p>※ポンプ設備が故障すると、施設のメイン機能（プール・温泉）を喪失する。100回券・20回券利用者に影響。</p> |
|---|

劣化度診断報告書 [関係写真]

| | | | | | |
|-----|--------------|-----|--------|--------|-----------------|
| 施設名 | いわき市健康・福祉プラザ | 棟番号 | 1 | 調査日 | 令和 5 年 7 月 31 日 |
| 棟名 | いわき市健康・福祉プラザ | 記入者 | 保健福祉 部 | 保健福祉 課 | |

| | | | |
|---|----|--|----|
| 部位 | 屋上 | 部位 | 屋上 |
|  | |  | |
| <p>[状況] 【屋上(ケアハウス)：塗膜防水】 H29に全面防水工事を実施。部分的な汚れや傷みが見られる。</p> | | <p>[状況] 【屋上(福祉棟)：金属屋根】 一部錆が発生している。</p> | |
| 部位 | 屋上 | 部位 | 屋上 |
|  | |  | |
| <p>[状況] 【屋上(ケアハウス)：塗膜防水】 防水層内に雨水が溜まっている。</p> | | <p>[状況] 【屋上(福祉棟)：トップライト】 亀裂のある箇所を補修テープやシーリング材で随時修繕しているが、雨漏りするときがある。</p> | |
| 部位 | 屋上 | 部位 | 天井 |
|  | |  | |
| <p>[状況] 【屋上(廊下)：エキパンジョイント】 目視で異常は確認できないが、雨漏りするときがある。</p> | | <p>[状況] 【天井(廊下)：エキパンジョイント】 雨漏り痕があり、雨漏りするときがある。</p> | |

| | | | |
|---|---------|--|----------|
| 部位 | 外壁 | 部位 | 外壁 |
|  | |  | |
| <p>[状況] 【外壁：コンクリート打放し】 錆汁や亀裂のある箇所が複数みられる。</p> | | <p>[状況] 【外壁(エントランス)：木材板張り】 コンクリート打放しの上から意匠としての板張り。一部でそりやゆがみがある。</p> | |
| 部位 | 外壁 | 部位 | 空調設備 |
|  | |  | |
| <p>[状況] 【外壁(エントランス)：パネル】 異常なし</p> | | <p>[状況] 【空調設備：室外機】 錆が多くみられ、故障も多発しており、都度修繕している。</p> | |
| 部位 | 外部（その他） | 部位 | 外部（屋外階段） |
|  | |  | |
| <p>[状況] 【中庭(ウォーターガーデン)：石・タイル】 いたる箇所ですら石等のゆがみや剥がれがある。</p> | | <p>[状況] 【屋上へアクセスする外階段】 全体的に錆が生じており、腐食が進んでいる。</p> | |