

劣化度診断報告書【様式1】

1/3

施設ID	33006	建物ID	3300601	機能類型	観光誘客・健康施設	小区分	ヘルスプール
施設名	健康・福祉プラザ			調査日	令和 6 年 7 月 12 日		
棟 名	健康・福祉プラザ			部等名	保健福祉部	課等名	保健福祉課
建築年度	1997 (平成9) 年度	経過年数	26 年	次の点検時期	令和 6 年度		
構造	鉄筋コンクリート 造	延床面積	9,380.46 m ²	階数	地上 2 階	地下 1 階	
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	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)	範囲	特記事項	評価
1 構造 躯体	(1)基礎	☐ 直接基礎 ☒ 杭基礎	☐ 基礎が沈下している ☐ 幅広のひび割れがある ☐ 建具の開閉不良がある		直接基礎目視	a
	(2)上屋	☒ 鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 木造 ☐ その他 ()	☐ 建物が傾斜している ☐ 幅広のひび割れがある ☐ 鉄筋露出、著しい白華、欠損等がある ☐ 錆、腐食等がある ☐ 接合部に緩み、腐食等がある ☐ 虫害がある		一部鉄骨造	a
2 屋根・屋上		☒ 金属板等の屋根 ☐ 上記以外の屋根 (瓦、スレート等) ☒ 屋上防水 (塗膜防水) ☒ その他 (トップライト有り)	☒ 雨漏りがある ☒ 天井等に雨漏り痕がある ☒ 屋根材に錆、損傷がある ☐ 防水層に破れ、幅広のひび割れがある ☐ 笠木、立上り等に損傷がある ☐ 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の、全面的に防水工事済	b
3 外壁		☒ コンクリート打放し ☐ 塗仕上げ ☐ タイル、石張り ☐ 金属系パネル ☒ その他パネル ☒ その他 (木材板張り)	☐ 外壁から漏水している ☒ 幅広のひび割れがある ☐ 鉄筋が露出している ☐ タイルや石、パネルに浮き、剥れ等がある ☐ 塗装の剥がれ、チョーキング等がある ☒ 外壁材に錆、腐食等がある ☒ シーリングが切れている	部 部 部	施設全体で部分的に錆汁あり プール下は広範囲に広範囲に白華現象等の劣化あり	a
4 外部	(1)外部建具	☒ 金属製サッシ ☐ 木製サッシ ☒ 自動ドア ☐ その他 ()	☐ 開閉不良がある ☐ 建具廻りから漏水している ☐ 錆、腐食等がある ☐ 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	☒ 手すり ☒ 屋外階段 ☒ その他 (連絡橋、管理道)	☐ ぐらつきがある ☒ 錆、腐食等がある	広	屋上階段は広範囲で錆あり	c
5 内部	(1)天井	☒ 特定天井がある(高さ6mを超え、面積200㎡以上)	☐ 幅広のひび割れがある ☐ 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	☒ ボード (☒ 塗装 ☒ クロス) ☒ タイル、石張り	☒ 幅広のひび割れがある ☐ 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	☒ シート、カーペット ☐ 畳 ☒ タイル、石張り ☒ フローリング	☒ 幅広のひび割れがある ☒ 剥がれ、破れ等がある ☐ 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) 床タイルの一部に割れあり	b
	(4)内部建具	☒ 金属製建具 ☒ 木製建具	☒ 開閉不良がある ☒ 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	☒ 防火扉 ☒ 防火シャッター ☐ 耐火クロススクリーン ☐ その他 ()	☐ 動作不良がある ☐ 錆、変形等がある ☐ 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】 健康・福祉プラザ

【建物名】 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	☒ 蛍光灯 ☒ LED灯 ☐ 水銀灯	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 落下の危険がある ☐ 錆や腐食等がある	26	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	☒ 非常用照明 ☒ 誘導灯 ☐ その他 ()	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 落下の危険がある ☐ 錆や腐食等がある ☒ 法定点検等で指摘がある	26	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	☒ 幹線設備 ☒ 動力設備 (大型エアコン、浄化槽がある)	☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、発熱等がある ☐ 錆、損傷等がある	26	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	☐ 低圧引込 ☐ 受変電設備 (屋外) ☒ 受変電設備 (屋内)	☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、発熱等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26	交換等していないが、現状不具合等なし	b
	(5)電 力貯 蔵設	☒ 自家発電設備 ☒ 蓄電池設備	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 異音、異臭、液漏れ等がある ☒ 法定点検等で指摘がある	26	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、交換必要あり	b
	(6)防 災設 備	☒ 火災警報器 ☒ 感知器 ☒ 防排煙連動設備 ☐ その他 ()	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、変形等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26	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	☒ 拡声設備 ☐ 電話 ☒ インターホン設備 ☒ テレビアンテナ ☐ その他 ()	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、発熱等がある ☐ 錆、損傷、腐食がある	26	不具合等なし	c
	(8)中 央監 視設	☒ 中央監視設備 ☒ 自動制御設備 ☐ その他 ()	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、発熱等がある	26	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	☒ 発電設備 (太陽光) ☐ 避雷針 ☐ その他 ()	☒ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、発熱等がある	26	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	☒ トイレ (☒ 洋式 ☒ 和式) ☒ 洗面器 (手洗い器) ☒ 水栓 (蛇口)	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 流れにくい、臭いがある ☐ 損傷、漏水等がある	26		b
	(2)給 水設 備	☐ 直結 (直圧) 方式 ☐ 直結増圧方式 ☒ 受水槽方式 (受水槽、高架水槽がある)	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 水量が弱い、水の出が悪い ☐ ポンプに異音、漏水等がある ☐ 赤水が出ている ☒ 法定点検等で指摘がある	26	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	☐ 下水道接続 ☐ 農業集落排水接続 ☒ 浄化槽	☐ 水漏れ等がある ☐ 流れにくい、臭いがある ☐ ポンプに異音、漏水等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26		b
	(4)給 湯設 備	☒ 中央給湯方式 ☐ 局所給湯方式 (給湯器がある) ☐ 風呂釜	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☒ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、異臭、漏水等がある	26	ボイラ熱交換器、温泉水熱交換器の更新時期。 各種ボイラ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	☒ 屋内消火栓 ☒ スプリンクラー ☐ 連結送水管 ☐ その他 ()	☐ 使用不可能な機器がある (☐ 一部のみ) ☐ 動作不良がある (よく故障する) ☐ 異音、損傷、変形等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26		b

劣化度診断報告書【様式1】

【施設名】 健康・福祉プラザ

【建物名】 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	☒ 合併浄化槽 ☐ 単独浄化槽	☐ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 異音、異臭等がある ☐ 法定点検等で指摘がある			b
	(7)ガ ス設 備	☒ 都市ガス ☐ LPG（プロパンガスを設置） ☐ その他（ ）	☐ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 異臭、損傷等がある ☐ 腐食、保温材が剥落している	26	レストラン のみ	b
	(8)そ の他 給排 水衛 生	☐ 雨水利用設備 ☐ さく井設備（井戸） ☒ ろ過設備 ☒ その他（ ）	☐ 使用不可能な機器がある（ ☐ 一部のみ） ☒ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 腐食、損傷等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26	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	☒ 中央方式（機械室等から各部 屋に送風） ☒ 個別方式（パッケージ型空調） ☒ その他（ ）	☒ 使用不可能な機器がある（ ☒ 一部のみ） ☒ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 異音、異臭、損傷等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26	一部の個別方式（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	d
	(2)換 気設 備	☒ セントラル換気 ☐ 個別換気 ☐ 局所換気	☐ 使用不可能な機器がある（ ☐ 一部のみ） ☐ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 異音、損傷等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26	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	☒ 自然排煙（排煙窓） ☐ 機械排煙 ☐ 可動式防煙垂れ壁 ☐ その他（ ）	☐ 使用不可能な機器がある（ ☐ 一部のみ） ☐ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 異音、損傷等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26		b
9 その他設備		☒ 昇降機 ☐ 小荷物専用昇降機 ☐ エスカレーター ☒ その他（ ）	☐ 使用不可能な機器がある（ ☐ 一部のみ） ☐ 動作不良がある（よく故障する） ☐ 異音、腐食、損傷等がある ☐ 法定点検等で指摘がある	26	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）	R6年度に修繕予定
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）

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。
 保守点検の結果、プール熱交換器の更新時期とのこと。
 保守点検の結果、温泉系統熱交換機の更新時期とのこと。
 法定点検で、蓄電池交換を推奨された。
 各種ポンプ設備の更新時機到来。
 ※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。

劣化度診断報告書 [関係写真]

施設名	健康・福祉プラザ	建物ID	3300601	調査日	令和 6 年 7 月 12 日
棟名	健康・福祉プラザ	記入部署	保健福祉部	保健福祉課	
部位	屋上		部位	屋上	
					
[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。			[状況] 【屋上(福祉棟)：金属屋根】 一部錆が発生している。		
部位	屋上		部位	屋上	
					
[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。			[状況] 【屋上(エントランス)：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。		
部位	屋上		部位	天井	
					
[状況] 【屋上(廊下)：エキスパンションジョイント】 目視で異常は確認できないが、雨漏りするときがある。			[状況] 【天井(廊下)：エキスパンションジョイント】 雨漏り痕があり、雨漏りするときがある。		

部位	外壁	部位	外壁
			
[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。		[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。	
部位	外壁	部位	空調設備
			
[状況] 【外壁(エントランス)：パネル】 異常なし		[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。	
部位	外部（その他）	部位	外部（屋外階段）
			
[状況] 【中庭(ウォーターガーデン)：石・タイル】 いたる箇所でのけし等のゆがみや剥がれがある。		[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。	