

予備調査記録表(その1)

調 査 年 月 日	令和 6年 12月 3日(火曜日)
調 査 実 施 者	社 名 有限会社いま総合設計 調査者 河合 一吉

《診断対象建物》		
施設名称	旧浜松市立北小学校	
対象建物の名称	旧校舎棟	
所在地	浜松市中央区山下町192	
《診断の目的》		
☐ 診断指針に基づく外壁診断（ ☐ 定期的外壁診断 ☐ 臨時外壁診断（ ）） ☒ その他の診断（ ☒ その他の劣化診断 ☐ 施工前診断） ☐ 対象外（ ）		
《診断対象建物の概要及び履歴》		
建物用途	☒ 学校 ☐ 体育館 ☐ 病院 ☐ 診療所 ☐ 公会堂 ☐ 集会場 ☐ 展示場 ☐ 共同住宅 ☐ 宿泊施設 ☐ 劇場 ☐ 児童福祉施設等 ☐ 観覧場 ☐ 図書館 ☐ スポーツ練習場 ☐ 事務所 ☐ 官公庁建物 ☒ (倉庫 ・(平成30年6月用途変更))	
規模・構造	敷地面積 m ² 、建築面積 1456m ² 、延床面積 1368m ² ☒ RC造 ☐ SRC造 ☐ S造 ☐ W造 ☐ その他() 地下階 B F、地上階 3F、塔屋 F、軒高 10.8m、高さ 11.2m	
形 態	平面： ☐ 凹凸有 ☒ ロ型 ☐ L型 ☐ T型 ☐ H型 ☐ 雁行 ☐ その他 立面： ☐ ピロティ ☐ セットバック ☒ 底有 ☐ 傾斜有 ☐ その他()	
外 壁 仕上概要	☐ タイル張り ☒ モルタル塗り ☐ コンクリート打放し ☐ カーテンウォール() ☐ 石張り(☐ 湿 ☐ 乾) ☒ その他(リシン吹付)	備考： (タイル張り工法、モルタル塗厚、塗装種別等) 合成樹脂塗装(アクリルリシン吹付)
屋上・屋根 仕上概要	☐ 屋根 葺き材() ☐ 保護防水 ☒ 露出防水 ☒ 笠木(☒ 金属 ☐ モルタル)	備考： (防水材種別、防水下地種別等) ブチルゴム系シート防水(通気)

※予備調査表は、各建物を建設年度毎に分けて作成すること。

予備調査記録表(その2)

地域環境	☐ 海辺 ☐ 田園 ☐ 山間 ☒ 都市(市街地) ☐ 都市(郊外) ☐ 温泉地 ☐ 工場地帯 ☐ 振動地区 ☐ その他() 備考：		
周辺環境	☒ 東：市街地 ☒ 西：市街地 ☒ 南：市街地 ☒ 北：市街地		
設計／監理者	設計者：不明、監理者：不明		
建設会社	不明		
建設年月日	昭和・平成 39年 月竣工 (竣工後 61年経過)		
関係図書の有無	☐ 設計図書 ☐ 設計変更図 ☐ 施工図 ☐ 施工記録 ☐ 竣工図 ☐ 一部のみ有り() ☒ 全ての記録なし		
建物管理形態	☐ 自主管理 ☐ 委託管理〔(管理会社) 〕		
診断履歴	☐ 有り： 令和 年 月実施 ☐ 法12条定期調査 ☐ その他() ☒ なし(定期調査すべて無し) 診断結果の評価 ☐ 敷地、地盤、基礎： ☐ 指摘有り ☐ 指摘なし ☐ 外壁： ☐ 指摘有り ☐ 指摘なし ☒ 屋根及び屋上： ☒ 指摘有り ☐ 指摘なし 備考： (指摘事項等) 屋上シート防水劣化大(∴予備調査時)		
改修・補修暦	耐震改修 ☒ 有り ☐ なし 昭和・平成59年度・年 5月実施 外壁改修 ☐ 有り ☒ なし 昭和・平成 年度・年 月実施 屋根・屋上改修(一部改修) ☒ 有り ☐ なし 昭和・平成31年度・年 月実施		
その他特記事項：(雨漏りの有無等、施設管理者へのヒアリングにより建物に影響がある事項を記入)			

※予備調査表は、各建物を建設年度毎に分けて作成すること。

建築(内装)劣化度調査シート

調査実施日	令和6年12月20日	実施者	(有)いま総合設計 河合 一吉	実施施設	旧北小学校 校舎	対応者	産業振興課(担当)
-------	------------	-----	--------------------	------	----------	-----	-----------

調査項目		評価指標・指数										所見	
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数		
経過年数 ※1		50年以上	5	40年以上	4	30年以上	3	20年以上	2	10年以上	1	5	実質60年経過 耐震年数的にはか なり経過をしてい る
全体的な汚れ		床、壁、天井 のすべてが、 全体的に汚 れ・変色して いる	5	床、壁、天井 のいずれか が、全体的に 汚れ・変色し ている	3	床、壁、天井 のすべてが、 一部汚れ・変 色している	2	床、壁、天井 のいずれか が、一部汚 れ・変色して いる	1	床、壁、天井 に汚れ・変色 は無い	0	3	天井・床共、かな りな部分で汚れが 見える
法定点検		重大な指摘		3	軽微な指摘		2	指摘なし		0	－	点検実施なし（法 定点検を受けてい ない）	
断熱材	天井	断熱材なし				1	断熱材有り				0	1	断熱材無し 雨漏れに依る天井 劣化大
内装 ※2	床	小 5箇所以上 又は大 2箇所以上	3	小 3箇所以上 又は大 1箇所以上	2	小 1箇所以上	1	不具合箇所 無		0	3	大2箇所以上	
	壁	小 5箇所以上 又は大 2箇所以上	3	小 3箇所以上 又は大 1箇所以上	2	小 1箇所以上	1	不具合箇所 無		0	3	クラック多数見える	
	天井	小 5箇所以上 又は大 2箇所以上	3	小 3箇所以上 又は大 1箇所以上	2	小 1箇所以上	1	不具合箇所 無		0	3	劣化大2箇所以上 雨漏れに依るものと 考えられる	
	建具	破損箇所 5箇所以上	3	破損箇所 1箇所以上	2	破損箇所 無		0	2	ブース劣化2箇所以 上 経年劣化と考 える			
	家具	破損箇所 5箇所以上	3	破損箇所 1箇所以上	2	破損箇所 無		0	2	ブース壁2箇所破損 経年劣化と考える			
その他		有り				1	無し				0	0	
合 計												22	MAX : 30

※1 内装改修済の場合は、改修後の年数。部分改修の場合は、過半改修部の経過年数とする。改修履歴不明の場合は、建築物竣工後の年数とする。

※2 【事例】剥落（塗装、仕上げ材） ひび割れ（RC面、モルタル・タイル等の仕上げ面等） 剥がれ・浮き（塗装、仕上げ材） 欠損（部分的な仕上げ材等の欠け、部品欠落） 不作動（建具等）の有無を確認する。

設備劣化度調査シート

実施日	令和6年12月19日	実施者	(有)いま総合設計 河合 一吉	実施施設	旧北小学校 校舎	対応者	産業振興課(担当)
-----	------------	-----	--------------------	------	----------	-----	-----------

		調査項目	評価		点数	評価		点数	評価		点数	点数	所見
電 気 設 備	1	照明器具不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	照明に関しては全て点灯
	2	照明器具改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	LED等改修進んでいない
	3	配電盤不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	盤自体は問題なし
	4	配電盤改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	1989年製 ≒ 35年経過
	5	消防設備点検結果	指摘 大	3	指摘 中	2	指摘 小	1	指摘 無		0	-	点検実施なし
	6	自火報設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	点検実施なし
	7	非常放送設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	点検実施なし
	8	誘導灯改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	点検実施なし
	9	非常照明点検結果	指摘有		3				指摘無		0	-	点検実施なし
	10	非常照明改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	点検実施なし
	11	受変電設備劣化度	Dランク		3	Cランク		2	A・Bランク		0	-	点検実施なし
	12	発電機劣化状況	大		3	中		2	小		0	-	調査対象物発電機なし
合 計												6	MAX:36
機 械 設 備	1	衛生配管不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	長い間使用していないが不具合なし
	2	衛生配管改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	特に改修はなされていない
	3	衛生器具不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	特に異常はなし
	4	衛生器具改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	特に改修はなされていない
	5	消火設備点検結果	指摘有		3	軽微な指摘有		2	指摘無		0	-	点検実施なし
	6	消火設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	点検実施なし
	7	空調設備不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	-	点検実施なし
	8	空調設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	点検実施なし
	9	熱源設備劣化度	Dランク		3	Cランク		2	A・Bランク		0	-	点検実施なし
	10	給水ポンプ劣化度	Dランク		3	Cランク		2	A・Bランク		0	-	点検実施なし
合 計												6	MAX:30

別途記録

※外壁劣化調査票 2022年8月24日 有

予備調査記録表(その1)

調 査 年 月 日	令和 6年 12月 3日(火曜日)
調 査 実 施 者	社 名 有限会社いま総合設計 調査者 河合 一吉

《診断対象建物》		
施設名称	旧浜松市立北小学校	
対象建物の名称	体育館	
所在地	浜松市中央区山下町192	
《診断の目的》		
☐ 診断指針に基づく外壁診断 (☐ 定期的外壁診断 ☐ 臨時外壁診断 ()) ☒ その他の診断 (☒ その他の劣化診断 ☐ 施工前診断) ☐ 対象外 ()		
《診断対象建物の概要及び履歴》		
建物用途	☐ 学校 ☒ 体育館 ☐ 病院 ☐ 診療所 ☐ 公会堂 ☐ 集会場 ☐ 展示場 ☐ 共同住宅 ☐ 宿泊施設 ☐ 劇場 ☐ 児童福祉施設等 ☐ 観覧場 ☐ 図書館 ☐ スポーツ練習場 ☐ 事務所 ☐ 官公庁建物 ☐ ()	
規模・構造	敷地面積 m ² 、建築面積 1028m ² 、延床面積 967m ² (体育館本体のみ) ☒ RC造 ☐ SRC造 ☒ S造 ☐ W造 ☐ その他() 地下階 B F、地上階 1F、塔屋 F、軒高 8.0m、高さ 14.0m	
形 態	平面： ☐ 凹凸有 ☒ ロ型 ☐ L型 ☐ T型 ☐ H型 ☐ 雁行 ☐ その他 立面： ☒ ピロティ ☐ セットバック ☐ 底有 ☐ 傾斜有 ☐ その他()	
外 壁 仕上概要	☐ タイル張り ☒ モルタル塗り ☐ コンクリート打放し ☐ カーテンウォール() ☐ 石張り(☐ 湿 ☐ 乾) ☒ その他(中空セメント板)	備考： (タイル張り工法、モルタル塗厚、塗装種別等) リシン吹付 吹付タイル
屋上・屋根 仕上概要	☒ 屋根 葺き材(カラーアルミ板0.6mm) ☐ 保護防水 (ピロティ部アルミ板0.6mm) ☐ 露出防水 ☐ 笠木(☐ 金属 ☐ モルタル)	備考： (防水材種別、防水下地種別等)

※予備調査表は、各建物を建設年度毎に分けて作成すること。

予備調査記録表(その2)

地域環境	☐ 海辺 ☐ 田園 ☐ 山間 ☒ 都市(市街地) ☐ 都市(郊外) ☐ 温泉地 ☐ 工場地帯 ☐ 振動地区 ☐ その他() 備考：					
周辺環境	☒ 東：市街地 ☒ 西：市街地 ☒ 南：市街地 ☒ 北：市街地					
設計／監理者	設計者：彦坂設計事務所、監理者：不明					
建設会社	不明					
建設年月日	昭和・平成 2年 月竣工（竣工後 34年経過）					
関係図書の有無	☒ 設計図書 ☐ 設計変更図 ☐ 施工図 ☐ 施工記録 ☐ 竣工図 ☒ 一部のみ有り() ☐ 全ての記録なし					
建物管理形態	☒ 自主管理 ☐ 委託管理〔(管理会社)〕					
診断履歴	☐ 有り：令和 年 月実施 ☐ 法12条定期調査 ☐ その他() ☒ なし(定期調査すべて無し)					
	診断結果の評価 ☐敷地、地盤、基礎：☐指摘有り ☐指摘なし ☐外壁：☐指摘有り ☐指摘なし ☐屋根及び屋上：☐指摘有り ☐指摘なし 備考： (指摘事項等)					
改修・補修暦	耐震改修	☐ 有り	☒ なし	昭和・平成	年度・年	月実施
	外壁改修	☐ 有り	☒ なし	昭和・平成	年度・年	月実施
	屋根・屋上改修(一部)	☐ 有り	☒ なし	昭和・平成	年度・年	月実施
その他特記事項：（雨漏りの有無等、施設管理者へのヒアリングにより建物に影響がある事項を記入）						

※予備調査表は、各建物を建設年度毎に分けて作成すること。

建築(内装)劣化度調査シート

調査実施日	令和6年12月20日	実施者	(有)いま総合設計 河合 一吉	実施施設	旧北小学校 体育館	対応者	産業振興課(担当)
-------	------------	-----	--------------------	------	-----------	-----	-----------

調査項目		評価指標・指数										所見			
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数				
経過年数 ※1		50年以上	5	40年以上	4	30年以上	3	20年以上	2	10年以上	1	3	約34年経過		
全体的な汚れ		床、壁、天井のすべてが、全体的に汚れ・変色している	5	床、壁、天井のいずれかが、全体的に汚れ・変色している	3	床、壁、天井のすべてが、一部汚れ・変色している	2	床、壁、天井のいずれかが、一部汚れ・変色している	1	床、壁、天井に汚れ・変色は無い	0	1	一部汚れている程度で劣化小		
法定点検		重大な指摘			3	軽微な指摘			2	指摘なし			0	-	法定点検実施なし 12条点検実施なし
断熱材	天井	断熱材なし				1	断熱材有り				0	1	法定点検実施なし 12条点検実施なし		
内装 ※2	床	小 5箇所以上 又は 大 2箇所以上	3	小 3箇所以上 又は 大 1箇所以上	2	小 1箇所以上	1	不具合箇所	無	0	1	劣化等不具合少 劣化度小			
	壁	小 5箇所以上 又は 大 2箇所以上	3	小 3箇所以上 又は 大 1箇所以上	2	小 1箇所以上	1	不具合箇所	無	0	2	目立つ劣化は無い 劣化度小			
	天井	小 5箇所以上 又は 大 2箇所以上	3	小 3箇所以上 又は 大 1箇所以上	2	小 1箇所以上	1	不具合箇所	無	0	0	特に問題点なし			
	建具	破損箇所 5箇所以上	3	破損箇所 1箇所以上	2	破損箇所	無	0	0	特に問題点なし					
	家具	破損箇所 5箇所以上	3	破損箇所 1箇所以上	2	破損箇所	無	0	0	特に問題点なし					
その他		有り				1	無し				0	0			
合 計												8	MAX : 30		

※1 内装改修済の場合は、改修後の年数。部分改修の場合は、過半改修部の経過年数とする。改修履歴不明の場合は、建築物竣工後の年数とする。

※2 【事例】剥落（塗装、仕上げ材） ひび割れ（RC面、モルタル・タイル等の仕上げ面等） 剥がれ・浮き（塗装、仕上げ材） 欠損（部分的な仕上げ材等の欠け、部品欠落） 不作動（建具等）の有無を確認する。

設備劣化度調査シート

実施日	令和6年12月20日	実施者	(有)いま総合設計 河合 一吉	実施施設	旧北小学校 体育館	対応者	産業振興課(担当)
-----	------------	-----	--------------------	------	-----------	-----	-----------

		調査項目	評価		点数	評価		点数	評価		点数	所見	
電 気 設 備	1	照明器具不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	2	体育館照明2台不灯 取替要
	2	照明器具改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	特にLED改修等見られず
	3	配電盤不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	問題なし
	4	配電盤改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	1990年製 34年経過
	5	消防設備点検結果	指摘 大	3	指摘 中	2	指摘 小	1	指摘 無	0	-	対象外 特に点検受けていない	
	6	自火報設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	対象外
	7	非常放送設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	対象外
	8	誘導灯改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	対象外
	9	非常照明点検結果	指摘有		3				指摘無		0	-	対象外
	10	非常照明改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	対象外
	11	受変電設備劣化度	Dランク		3	Cランク		2	A・Bランク		0	-	対象外
	12	発電機劣化状況	大		3	中		2	小		0	-	対象外
合 計											8	MAX:36	
機 械 設 備	1	衛生配管不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	異常なし
	2	衛生配管改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	異常なし
	3	衛生器具不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	0	不具合なし
	4	衛生器具改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	
	5	消火設備点検結果	指摘有		3	軽微な指摘有		2	指摘無		0	-	対象外
	6	消火設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	3	
	7	空調設備不具合	異常有		3	軽微な異常有		2	無		0	-	対象外
	8	空調設備改修済	概ね30%未満		3	概ね30%以上		2	概ね70%以上		0	-	対象外
	9	熱源設備劣化度	Dランク		3	Cランク		2	A・Bランク		0	-	対象外
	10	給水ポンプ劣化度	Dランク		3	Cランク		2	A・Bランク		0	-	対象外
合 計											9	MAX:30	
別途記録 12条点検・消防点検 実施なし													