

武蔵野公会堂 現地調査報告書（抜粋）

3. 総合所見									
3.1 総評									
【建築】									
令和3年時点で築58年であり、建物全体で物理的劣化が進行しています。防水改修、鉄部塗装、外壁補修、内装改修、設備更新等、施設全般にわたる修繕工事が必要な時期と考えます。									
【設備】									
全体的に竣工時から未更新の機器が多々あり、経過年数・耐用年数も加味し早急に機器の更新が必要と考えます。機械設備について、未使用残置の機器も多数見受けられ、経年劣化による腐食などの恐れから撤去の必要があると考えます。電気設備については、未使用の配線が多数結線状態にあり系統の整理が必要と考えます。									
3.2 各部位の評価									
		項目	部位	評価	優先度				
					A	B	C	D	
ホール棟	建築	4.1	屋根・防水	1,塗膜防水-庇	1	○			
				2,塗膜防水-ロビー屋上	2	○			
				3,シート防水-ホール屋上	3	○			
		4.2	軒裏	塗装	1	○			
		4.3	外壁	1,タイル(レンガ積み)	4			○	
				2,タイル(ガラスブロック)	4			○	
	3,外部塗装			2		○			
	4.4	外部建具	1,扉-スチール製	2		○			
			2,トップライト	3			○		
	防災	4.5	防火扉・シャッター	1,防火シャッター	4				○
2,防火扉				4				○	
会議室棟	建築	4.6	屋根・防水	1,塗膜防水-塔屋屋上	2		○		
				2,塗膜防水-会議室棟屋上	1	○			
		4.7	軒裏	吹き付け	2		○		
		4.8	外壁	1,タイル	4			○	
				2,外部塗装(各階その他)	3		○		
				3,外部塗装(2,3階リブ コンパ 祉)	3		○		
	4.9	バルコニー	1,床-塗膜防水	5				○	
			2,手摺-金属	2	○				
	4.10	外部建具	1,窓-スチール製	1	○				
			2,扉-アルミ製	5				○	
			3,扉-ステンレス製	4				○	
防災	4.11	防火扉・シャッター	1,防火シャッター	4				○	
			2,防火扉	2		○			
評価	コメント			優先度	コメント				
1	劣化がかなり進行している（早急に修繕工事が必要）			A	早急な改修が必要（3年以内）				
2	劣化が進行している（修繕工事が必要）			B	大規模修繕内で工事が必要（5年以内）				
3	劣化が認められる（修繕工事の検討を要する）			C	大規模修繕内で検討が必要（7年以内）				
4	劣化が多少認められる			D	早急な工事の必要はなく、大規模修繕後の改修で良い。				
5	劣化がほとんど認められない								

項目				部位	評価	優先度				
						A	B	C	D	
各棟	設備	5.1	給排水衛生	1,給水、衛生機器	2		○			
				2,ガス、給湯設備	1	○				
				3,消火設備	1	○				
				4,その他（外構等）	1	○				
		5.2	空調	1,換気空調設備	1	○				
		5.3	電気	1,照明設備	3		○			
				2,受変電設備	2	○				
				3,分電盤設備	2	○				
				4,非常発電設備	1	○				
				5,非常放送設備	4			○		
				6,自動火災報知設備	3		○			
				7,映像音響設備	3				○	
		評価	コメント			優先度	コメント			
		1	劣化がかなり進行している（早急に修繕工事が必要）			A	早急な改修が必要（3年以内）			
2	劣化が進行している（修繕工事が必要）			B	大規模修繕内で工事が必要（5年以内）					
3	劣化が認められる（修繕工事の検討を要する）			C	大規模修繕内で検討が必要（7年以内）					
4	劣化が多少認められる			D	早急な工事の必要はなく、大規模修繕後の改修で良い。					
5	劣化がほとんど認められない									
※ 給排水衛生 空調 電気設備の各種耐用年数（修繕周期）BはELCA（公益社団法人ロングライフビル推進協会）による修繕周期年数を参照しています。										

4.1 屋根・防水（ホール棟） 1. 塗膜防水（ウレタン系） 庇

当該部位はウレタン塗膜防水にて施工されています。塗膜の減耗により、メッシュが露出している部分が見受けられました。また、外壁との取り合いのシーリングの劣化が確認されています。さらに、雨水の滞留が確認されており、勾配が取れていない可能性がございます。その他の部分については、表面の汚れや保護塗料の退色など経年による劣化と考えられます。

これらを踏まえて、防水層の機能が損なわれているため、修繕工事の実施が必要だと判断します。



▲雨水の滞留（劣化状況）



▲シーリングの劣化（劣化状況）

4.2 軒裏（ホール棟） 塗装（リシン吹付） 庇軒裏

当該庇裏はリシン吹付塗装によって施工されています。見た目の汚れの他に、経年劣化により塗装の浮き、剥がれが確認されています。北側庇裏は特に劣化が激しく、塗装が剥がれてしまい、躯体の剥がれや鉄筋の露出、錆などの影響も出てきております。

以上の結果よりかなり経年劣化が進行しているため早急な修繕工事が必要だと判断します。



▲塗装の剥がれ（劣化状況）



▲塗装・躯体の剥離（劣化状況）

4.6 屋根・防水（会議室棟） 2. 塗膜防水（ウレタン系） 会議室棟屋上

当該屋根は塩ビシート防水機械的固定工法にて施工されております。また、塩ビシート防水上にウレタン塗膜防水にて補修されている箇所がございます。平場部は、アンカー及びビディスクの浮きが多く確認されております。また、アンカーの浮きに伴い、シートが破断している箇所がございます。破断箇所から、雨水が侵入している状況です。さらに、ウレタン塗膜防水部分は、保護塗料のチョーキングが見受けられました。その他にも、下地の不陸による雨水の滞留、植物の生育が確認されております。現状漏水は確認されておきませんが、雨水が押えコンと塩ビシート防水の間に含まれており、防水層として機能していない状態と考えられます。

以上の結果より、経年劣化がかなり進行しているため、早急な修繕工事が必要と判断します。



▲平場部 アンカー突き上げによる破断



▲左拡大

4.10 外部建具（会議室棟） 1. 窓-スチール製（引違い・はめ殺し）

当該建具は竣工時に設置されたものです。そのため塗装の剥がれ、枠の爆裂や錆、浮きなど著しい劣化が見受けられます。浸水の経路になり建具だけでなく、躯体の劣化にもつながります。

以上の結果より、経年劣化が進行しているため、改修工事も実施が必要であると判断します。



▲枠 浮き（劣化状況）



▲建具上部 漏水（劣化状況）

5.1 給排水衛生 2. ガス、給湯設備

給湯設備につきましては、外観目視上は特に指摘は見当たりませんが、設置年数より 58 年とかなりの年数が経過しているため、機器、配管の劣化が進行している事と思われます。

そのため、機器の更新を推奨します。



地下ボイラー



ガスメーター廻り配管

5.1 給排水衛生 3. 消火設備

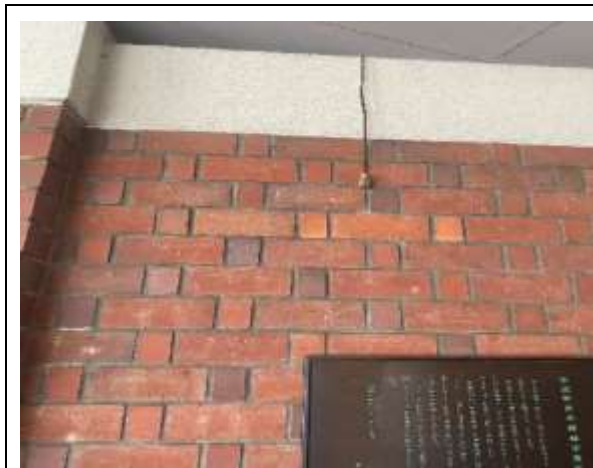
設置年数より 58 年と耐用年数を大幅に超過している配管がありますので更新を推奨しますまた、一部更新済みの配管はありますが、スプリンクラー配管等ペンキの剥離が進行していますので修繕を推奨します。



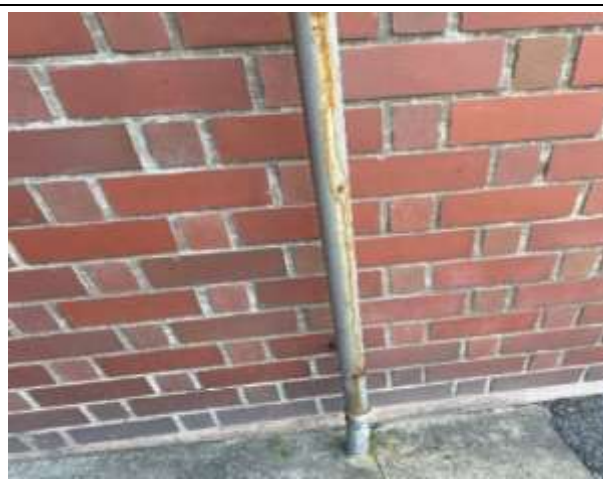
地下消火配管

5.1 給排水衛生 4. その他 (外溝等)

外観目視上、露出配管の錆、及びコンクリート枠の割れ、露出コンセントの劣化等が多く見受けられます。劣化がかなり進行していますので早急に修繕を推奨します。



コンセント



配管

5.2 換気空調 1. 換気空調設備

屋上冷却塔につきまして、設置より 28 年が経過しており、外観目視上でも劣化が激しく冷却ポンプなど更新が必要かと考えます。また、会議室等空調機につきまして、設置より 35 年が経過しており、耐用年数を大幅に超過しており更新を推奨します。



ロビー換気扇



屋上冷却ポンプ

5.3 電気 4. 非常発電設備

経年劣化が進んでおり、修繕履歴を確認する限り蓄電池の交換などの修繕対応が必要と考えます。

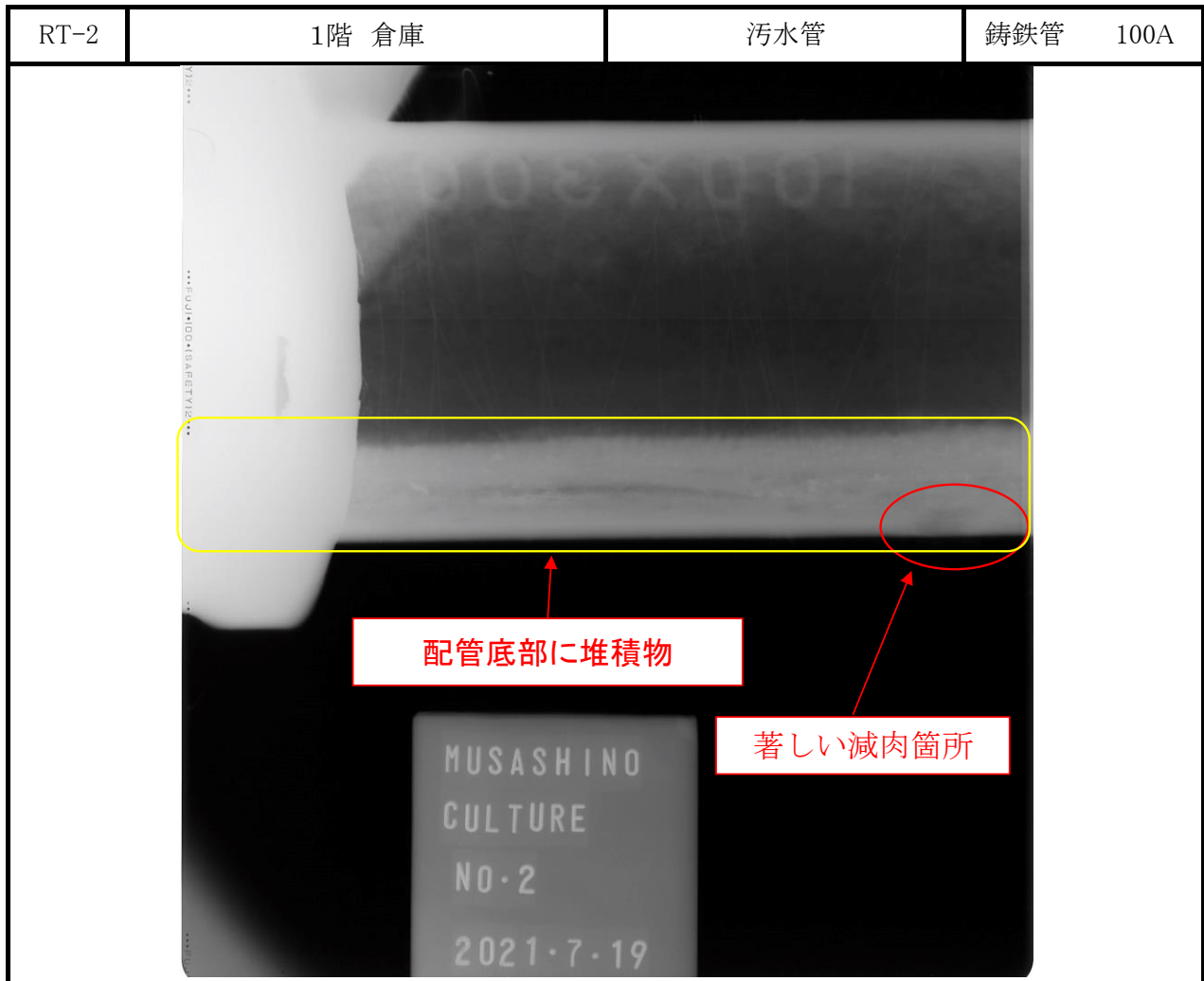


非常発電設備



非常発電設備 (設置 2004 年 6 月)

X線透過撮影調査詳細



調査箇所写真



撮影状況写真



公称外径	118.0	mm	拡大率 = フィルムでの外径/公称外径 残存肉厚 = フィルムでの肉厚/拡大率 減肉量 = 公称肉厚-残存肉厚 減肉率 = 減肉量 / 公称肉厚 × 100 必要最小肉厚は指定なき場合、公称肉厚の1/2とします
公称肉厚	6.0	mm	
フィルムでの外径	125.5	mm	
フィルムでの肉厚	1.1	mm	
拡大率	1.06	倍	評価 判定区分: E
残存肉厚	1.0	mm	配管底部に錆と思われる堆積物が有り、著しい減肉箇所も確認出来ます。 漏洩の危険があり、早急な設備更新が必要です。
減肉率	83.3	%	

劣化目視調査（各階抜粋）

会議室棟 B1階（機械室） 8



10



会議室棟 2階階段（南）（ひび割れ） 88



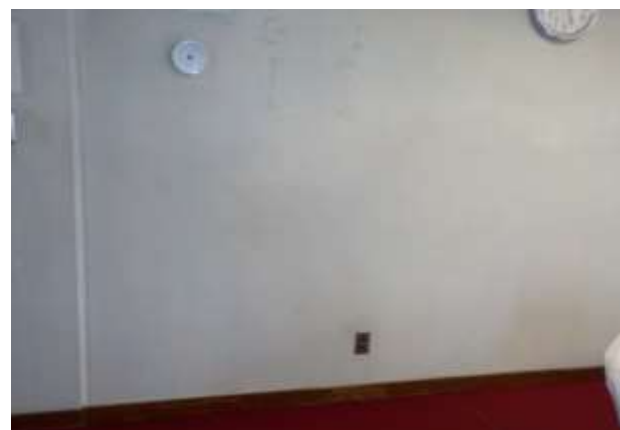
会議室棟 2階バルコニー（剥離） 84



会議室棟 3階バルコニー 底下（鉄筋露出） 109



3階第6会議室 壁 浮き（全面） 119



会議室棟 4階 階段(南) ひび割れ 125



会議室棟 5階機械室 開口周りのひび割れ



ホール棟 B1階 客用通路(南) (ひび割れ) 32



ホール棟 B1階 舞台袖 天井漏水 41



ホール棟1階 テラス(南) 73



ホール棟1階 大道具搬入口 外壁塗装 78

