

集会施設 維持管理ガイドブック

～ いつまでも 安心して
使い続けるために ～



町田市

目 次

1	集会施設	.....	4
2	維持管理	.....	5
3	日常のメンテナンス	.....	6
4	建物内部のメンテナンス	.....	9
	1) 集会室・会議室等		
	2) トイレ・手洗い・キッチン等		
	3) 玄関ホール・廊下・階段等		
	4) 倉庫等収納スペース		
	5) 建具		
	6) 遮光		
	7) 電気設備		
	8) 冷暖房設備・ガス設備		
	9) 給排水衛生設備		
5	建物外部のメンテナンス	.....	15
	1) 屋根・屋上		
	2) 外壁		
	3) 外部建具および付属物		
	4) 外構		
6	維持管理のための主な用語	.....	23
7	簡単なチェックシート	.....	25
8	参考1 一般的なチェックリスト	.....	26
9	参考2 標準的な判定	.....	27

1 集会施設

集会施設
(会館)は

多様な世代が交流し協力し合える「町内会・自治会の活動拠点」として、重要な役割を持っている皆さんの貴重な財産です。

その
役割は

「人と人のつながり」をつくる「地域コミュニティの核」という重要な役割を持っています。

メンテと
管理は

「日常のメンテナンス」と「長期的な維持管理」は、
会館を長期に安全に活用するために大変重要です。

皆さんの「健康診断による病気の早期発見と適切な処置」と同様に**大変重要**です。

中規模
集会施設

複数の町内会・自治会が管理運営する集会施設

現在、34施設あります。

単独の
集会施設

単一の町内会・自治会が所有し、管理運営する集会施設

現在、124施設あります。



2 維持管理

維持管理の目的

建物の安全性を確保することが目的です。

建物が完成した時の状態を継続的に保って建物の性能や機能を長期に維持しましょう。

維持管理の重要性

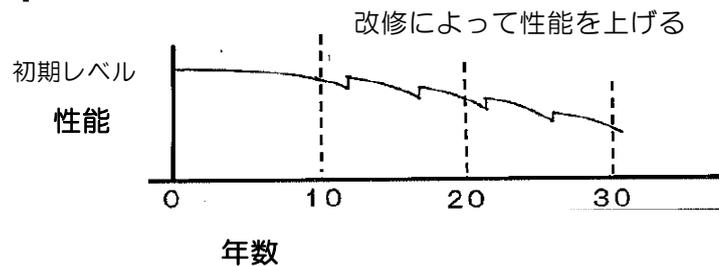
建物の長寿命化を図るために、維持管理は非常に重要です。

建物や設備等は、年数を経るにしたがって老朽化して新築時の性能が徐々に低下します。

そのまま放置しておくとう建物の耐久性や安全性に大きな障害をもたらしますので、計画的に維持管理をしましょう。

継続的な改修

継続的な改修で建物の性能や機能を回復させることが重要です。



維持管理計画書作成の利点

① 将来の改修予測ができます。

予め改修が必要な場所と時期を把握することができるため、いつ何を改修すべきか予測できます。

② 長期的な資金準備ができます。

改修時期と改修に必要な概算費用が予め分かるので資金計画をたてることができます。

③ 会員の意識共有ができます。

維持管理全般に関する意識を共有することができます。

3 日常のメンテナンス

1) 集会施設（会館）のことを良く知りましょう

① 誰でも管理できるようにする

施設の資料を整理し、誰でも管理できるようにしておく必要があります。

② 正確な情報を知る

適切な維持管理を行うために建物の構造や仕上げ、設備等建物に関する正確な情報を知っていることが重要です。

③ 建物に関する書類の保管

新築時に設計事務所や施工会社から渡された建築確認済証、完了検査済証、竣工図面、設備の取扱説明書等は大切に保存しましょう。

2) 日頃から建物を見守りましょう

① 不具合の有無を確認

日頃から、出来るだけ建物全体を確認し、早めに不具合を見つけることが重要です。

② 漏水箇所の確認

漏水は建物を傷める大きな要因です。

天井や壁に漏水した痕跡がないか、しっかり確認しましょう。

3) 点検の基本

① 危険なところ はないか？

② 傷んでいるところ はないか？

気づいた方が放置せずに「管理担当者」に連絡することが大切です。

4) 点検する内容

① 目視	目で見てわかるもの	●雨漏り ●しみ ●変色 ●欠け ●ふくれ ●割れ ●浮き ●結露 ●破れ
② 触診	触ってわかるもの	●ふくれ ●割れ ●水漏れ ●ぐらつき ●開閉不良 ●仕上げ材の傷み
③ 打診	叩いてわかるもの	●浮き ●腐朽 ●シロアリ被害
④ 計測	測ってわかるもの	●曲がり ●反り ●傾き

※皆さんがわかる範囲で点検してください。

判断が難しい場合は、信頼できる専門家に相談しましょう。

5) 確認と記録

- ① 異常がないか確認しましょう。
 - ・・・建物の外部や内部を **目視で確認**
- ② 点検項目を確認しましょう。
 - ・・・巻末の「チェックシート」を参考にして、
点検項目をひとつひとつ **丁寧に確認**
- ③ 点検記録を作成しましょう。
 - ・・・改修箇所の早期発見と改修計画作成の為に
独自の **点検記録を作成**



6) 点検の時期

●定期点検：年1～2回

建物外部、内部、設備を最低でも年に1～2回は点検しましょう。

年間の点検スケジュールを作成しておくといいでしょう。

※点検で改修の必要性の判断ができない場合、また屋根等危険が伴う場合は専門家に依頼しましょう。

●計画点検：5年程度の間隔を目安に

建物の状態を計画的に点検して、改修が必要な個所の早期発見に努めましょう。

※点検時期や改修の必要性に関する判断が難しい場合
また確認に危険が伴う場合は専門家に依頼しましょう。

●緊急点検：必要な時

特に台風、地震等による自然災害の発生が想定される場合は災害に備えて、事前に必要な点検をしましょう。

また、災害発生後には被害の有無についても必ず点検が必要です。

●大きなイベント後の点検

不特定多数が参加する大きなイベント等を実施した後も必ず点検しましょう。

●必要な準備

①チェックシート

会館の状況に適した「独自のチェックシート」を作成しましょう。

②点検記録

「独自の点検項目」を整理して記録を作成しましょう。

③点検体制

継続的に点検や記録作成が出来る体制をつくりましょう。

4 建物内部のメンテナンス

建物内部で 最も重要なことは「安全であること」です。

常に、安全に使用できる状態にしておくことが重要です。

そのためには、内部の仕上げ材や建具が安全に使える状態であること
そして設備機器が正常に機能していることが必要です。

1) 集会室・会議室等（人が集まるところ）

多くの人々がそれぞれの目的で安全に使えることが重要です。

各室の床、壁、天井の仕上げ材の損傷の有無、出入口や窓サッシの開閉と施錠、網戸の開閉と損傷の確認、そして照明、冷暖房、換気設備等が正常に機能しているか確認しましょう。

【点検ポイント】

- ① 床、壁、天井の仕上げ材に 傷や破損、汚れはありませんか
- ② 床が上下に揺れるところはありませんか
- ③ 天井にシミがありませんか（雨漏りの早期発見につながります）
- ④ 壁紙の剥がれや巾木（はばき）の損傷はありませんか
- ⑤ 建具の開閉に支障はないですか。鍵は問題なくかかりますか
- ⑥ 設備機器が正常に作動しますか



2) トイレ・手洗い・キッチン 等（水が関係するところ）

トイレは、多くの方々が使用するので、常に清潔で安全に使用できるようにしておくことが重要です。

設備機器が劣化して漏水が発生する場合もあるので日頃から注意して漏水等が発生した場合は早急に対処しましょう。



トイレ



キッチン

【点検ポイント】

- ① トイレの便器や手洗い器に損傷、汚れ、変色はありませんか
- ② 清掃状態は良好ですか。特に床の汚れには注意しましょう
- ③ 給水、排水に異常はありませんか
- ④ 床、壁、天井の仕上げ材に傷や破損、汚れはありませんか
- ⑤ 手摺がぐらついたり、汚れたりしていませんか
- ⑥ 出入り口の施錠に問題はありませんか
- ⑦ 身障者トイレの非常時の通報は可能ですか
- ⑧ 照明器具や換気設備は正常に作動しますか

明るく清潔なトイレにしよう。
臭気がこもらないように
換気に気をつけよう!!

3) 玄関ホール・廊下・階段 等（人が動くところ）

通路は、常に安全に通行できるようにしておくことが最も重要です。

【点検ポイント】

- ① 床の仕上げ材に、傷やささくれ、欠け、剥がれ等はありませんか。
- ② 壁の仕上げ材に、傷や剥がれ、しみや汚れ等はありませんか。
- ③ 手摺のぐらつきや、傷や割れはありませんか。
- ④ 照明器具の点滅と照度は問題ありませんか。
- ⑤ 非常口の前に物を置いていませんか。



玄関ホール



廊下



階段

4) 倉庫等収納スペース（物を収納するところ）

収納は「**収納物の管理と整理**」が重要です。

会館運営に必要な備品等最小限の収納物にして、不要になったものは早期に処分することが重要です。

また、収納物を安全に出し入れ出来るように保管することが必要です。

【点検ポイント】

- ① 収納物の整理はしていますか
- ② 危険性のあるものや重くて取り扱いに危険なものは入っていませんか
- ③ 物の出し入れは安全に出来ていますか
- ④ 定期的に収納物の必要性を確認していますか
- ⑤ 台車は安全に動かせますか

5) 建具（人の移動、部屋の独立性と防犯）

セキュリティ対策は、日常の鍵の管理と共に非常に重要な課題です。
日頃から作動や施錠、損傷の有無等の点検が重要です。

【点検ポイント】

- ① 建具（出入口、窓）は正常に作動していますか
- ② 施錠は確実に出来ていますか
- ③ 建具の損傷や汚れはありませんか
- ④ 倉庫等の扉は収納物によって傷や割れはありませんか

6) 遮光（カーテン、ブラインド）

カーテンやブラインドは太陽光を調節する大切な役割があります。
破損や汚れに注意し、常に清潔にしておきましょう。

【点検ポイント】

- ① 定期的に作動の点検と清掃をしていますか
- ② 汚れや破れ等はありませんか
- ③ 取り付けている金物は正常に作動していますか

7) 電気設備（照明器具、コンセント、分電盤、非常用照明、誘導灯等）

年数が経過すると機器の能力が低下するので、定期的に動かして正常に動くか確認しましょう。日常の清掃、消し忘れ対策も機器の長寿命化につながります。

【点検ポイント】

- ① 照明器具は、定期的に点灯点検と清掃をしていますか
- ② コンセントの差し込み部分に埃が溜まっていませんか
- ③ 「たこ足配線」になっていませんか
- ④ 日頃、分電盤は施錠していますか
- ⑤ 非常用照明や誘導灯は正常に作動していますか

分電盤



非常用照明

8) 冷暖房設備・ガス設備（空調設備、床暖房設備等）

年数の経過と共に冷暖房能力が低下して効率が悪くなります。

日常の清掃と定期的な点検整備によって冷暖房の効率を高め、機器の長寿命化を図りましょう。

また、節電対策や消し忘れ対策をして経費節減効果を高めましょう。

更にガス漏れがないか、異臭が発生していないか常時確認しましょう。

【点検ポイント】

- ① 消し忘れ防止対策をしていますか
- ② 冷暖房の効果が下がっていませんか
- ③ 機器やフィルター等を清掃していますか
- ④ ガス漏れによる異臭の発生はありませんか

9) 給排水衛生設備（トイレ・キッチン・洗面・手洗い等）

機器類の割れや損傷、パッキング材等部品の経年劣化が発生することが多いので、日常の清掃と定期的な点検整備も必要です。

そして、何より清潔に保つことが重要です。

【点検ポイント】

- ① 日常の清掃は隅々までしっかり行われていますか
- ② 水漏れはありませんか
- ③ 給水、排水に異常はありませんか
- ④ 異臭が発生していませんか
- ⑤ 便器、手洗い器、洗面器等にひび割れや損傷はありませんか

5 建物外部のメンテナンス

建物外部で最も重要なキーワードは「**雨を漏らさないこと**」です。
定期的な点検と必要な補修工事を忘れずに!!

1) 屋根・屋上

① 屋根、屋上の役割

屋根や屋上は、直射日光、風雨、温度変化等の過酷な屋外環境から「**建物を守る**」非常に重要な役割を果たしています。
一般的に、木造ではスレート、金属、瓦等の屋根材と防水シート等で防水性を確保しています。

【点検のポイント】

A：劣化状況の確認

- ①屋根材が割れたり、欠けたりしていませんか
- ②屋根の塗装の色が薄く、又は白っぽくなっていませんか
- ③部分的に苔が生えていませんか
- ④屋上やベランダの床に亀裂はありませんか

- ※ 注意
- 1：時間の経過と共に屋根の仕上げ材も劣化するので、点検が必要です。
 - 2：スレートや金属板は定期的に塗装をする必要があります。
 - 3：建物の経過年数と方位そして立地条件によって劣化や損傷の状況が異なりますので、注意してください。
 - 4：屋根や屋上の劣化状況を確認するには専門的な知識が必要で、高所の調査には危険を伴う為、本格的な調査を行う時には是非、信頼できる専門家にお願ひしましょう。

【点検のポイント】

B：雨水の排水状況の確認

- ①雨は、全て流れていますか
- ②屋根の一部に水が溜まっていませんか
- ③屋上の排水桝（ドレイン）に土や泥が溜まっていませんか
- ④屋上に草が生えていませんか

※ 注意 1：一般的に屋根や屋上には、降った雨を早く排水するために雨樋、集水桝を設置しています。

平らな屋根や屋上の場合は、雨水を集めて排水する排水口（ドレイン）がありますが、泥が溜まりやすく、放置するとそこに草が生えて、草の根によって防水層を傷めますので、定期的の確認が必要です。

2：軒先に付いている樋や壁に付いている縦樋が、割れていたりはずれていることがあるので、注意が必要です。

② 屋根の材料

1：金属屋根の場合

- 金属の種類は多いので、設計図書や契約書でどんな金属が使われているか確認しましょう。
- 塗装している場合は、塗料の色が薄く、白っぽくなっていないか確認しましょう。
- 表面や折り曲げた部分に錆が発生していると金属の劣化を早めます。錆が発生しているか確認しましょう。

■屋根材：金属板

ガルバリウム鋼板、ステンレス、カラー鉄板等が多く使われていて、それぞれの特徴があります。また金属の特性によって耐用年数や保守の方法が異なるので、困った時には専門家に相談しましょう。

鉄板の屋根
錆が発生している例



2：スレート屋根の場合

金属同様に軽量で色の種類も多いことから多くの建物に使われています。劣化を遅らせる為に、保護塗料を塗る必要があるので計画的に塗装することを心がけて下さい。

スレートが劣化すると強度が著しく弱くなり、時には点検のために上に乗っただけで割れることがあります。

そのような時は、早期に屋根材をふき替えましょう。

■屋根材：スレート

化粧スレート板で、商品名としてカラーベストやコロニアルと呼ばれています。

軽量で色の種類も多いが割れやすいので、塗装することによって長寿命化を図っています。

一般的に耐用年数は20年程度とされています。



スレート屋根が劣化して割れている状態

3：瓦屋根の場合

和瓦、洋瓦等焼物なので塗装の必要はありませんし、非常に寿命が長いですが、落下物によって割れることがあるので、注意が必要です。

■屋根材：瓦

通常50年以上の耐久性はありますが、和瓦、洋瓦等焼物の色や形が多様なので、破損時の予備品を確保しておきましょう。

4：鉄筋コンクリート造の 屋上 や バルコニーの場合

鉄筋コンクリートそのものには防水性がないので、防水材が必要です。通常、シート防水、アスファルト防水、塗膜防水等の防水材が使われています。それぞれ特性があるので、注意が必要です。

■シート防水

シートの表面が劣化すると漏水の原因になるので、定期的に表面材に膨れ、破れ、めくれ等が無いか確認が必要です。平らな部分だけでなく、建物側など立ち上がり部分の確認も必要です。

■アスファルト防水のポイント

アスファルト防水の上にコンクリートを打って防水層を保護しているので、長期間防水効果が持続します。

コンクリートにひび割れが発生したり、コンクリートの継ぎ目部分のコーキングにひび割れや草が生えることがあるので、定期的に確認しましょう。

判断が難しい場合は、信頼できる専門家に点検を依頼して確認してもらいましょう。

■塗膜防水

防水塗料を塗り重ねて防水層を作る方法で、継ぎ目がなく仕上げられる特性があり、狭い場所でよく使われます。

但し、5～6年で表面が劣化するので塗料（トップコート）を塗る必要があります。

通常、ウレタン防水、FRP 防水が使われています。



屋上の排水ドレインに泥が溜まり、草が生えている事例



泥が溜まっている屋上のドレインの清掃事例

2) 外壁

外壁は、雨や風を防いで火災や騒音から守る機能を持ち、建物の強度を保つ重要な役割を持っています。

1：鉄筋コンクリート造の場合

外壁の仕上げは、塗装、タイル等色々な仕上げがあります。

■塗装の外壁

下地のコンクリートに亀裂が入っていることが分かった場合は、水が入らないようにコーキング等で亀裂を早く補修しましょう。

■タイルの外壁

接着する力が弱くなって浮いているタイルがないか確認して、タイルが落下する前に補修することが必要です。

亀裂や浮きの状態は専門家に依頼して正確に調査してもらい早期に適切な処置（補修または張替え）をしましょう。

■その他の外壁

会館によってその他の仕上げ材の場合があります。

例えばコンクリートやレンガやモルタル塗等の仕上げもあります。

2：鉄骨造と木造の場合

構造体が鉄骨や木材で造られた集会施設の建物は、外壁が色々な材料で造られており、多くは塗装で仕上げています。

その仕上げ材によって、耐久性とメンテナンスの方法が異なりますので、仕上げ材の割れ（亀裂）、塗料の劣化、シール材等の劣化等がないかを定期的に確認する必要があります。

■各種外壁の共通事項

サイディング、タイル、モルタル等色々な仕上げがありますが、仕上げ材の亀裂、仕上げ材の継ぎ目部分のシールの劣化、割れ等が見つかった場合は、早急に補修しましょう。

3) 外部建具および付属物

1：玄関扉

常に、多くの方々に安全に使っていただくことが最も重要です。
使い勝手、施錠の方法等多くの方が使いやすい状態にしましょう。

2：窓（サッシ）

開閉がスムーズに出来なくなったり鍵が動かなくなったりすることがあるので、定期的を確認する必要があります。

サッシのレールに埃やごみが溜まることがあるので、点検して定期的に清掃が必要です。

地震や老朽化等何らかの影響で、建物にゆがみが発生しているとサッシの開閉や鍵の施錠に影響が出る場合があります。

3：換気扇カバー等の金物類

集会室や湯沸器等の換気扇やそのカバーは、汚れや塗装の劣化をそのまま放置すると、錆の発生、割れ等の損傷が生じる危険性があるので定期的を確認して、塗装等必要な手当てをしましょう。

4：雨樋

材料は金属や樹脂製が多い。

縦樋の接続部分が外れたり、破損したままにすると雨水の流れが悪くなると共に、雨水が散って外壁を汚すこととなります。

また、軒樋や集水桝に落ち葉等が入ると雨水の流れが悪くなるので日頃から注意しましょう。



4) 外構

建物の外部に装備されているものには、外部照明、防犯カメラ、ポスト、
掲示板等があります。

それぞれに必要なメンテナンスを定期的に行って、機能を損なわないように
注意しましょう。

門扉や塀は敷地境界にあり、人の安全に関わると同時に会館の周辺環境や
街並みの景観に影響するものです。

路面の舗装材の割れや損傷、陥没等、安全のための点検が重要です。

外部に階段がある場合は、階段の仕上げ材の損傷、手摺のぐらつきが無いか
しっかり確認をしましょう。

6 維持管理のための主な用語

- 1) 維持管理 建物が竣工した時の適法な状態を継続的に保って、建物の性能や機能を長期に維持して建物の安全性を確保すること。
- 2) 維持管理 建物の劣化状況を予測して改修時期、内容、概算費用等を明確にして計画的な改修を行うための計画書をいう。
計画書 計画的改修によって劣化を遅らせ、建物の長寿命化を図ることが可能になる。通常は30年の長期計画を作成することが多い。
- 3) 改修 劣化した建物の性能及び品質を向上させ回復させること。
- 4) 修繕 劣化や損耗した状態を建設当初の状態に回復させること。
- 5) 点検 建物各部の機能や仕上げ材の劣化、損耗の状態を調査すること。
不良個所の早期発見によって、利用者の安全性を確保する重要な取り組み。
- 6) 清掃 建物を清潔に保ち、仕上げ材や各種設備等の状態を確認すること。
- 7) 躯体 (くたい) 建物の柱、梁、壁、床等建物の骨組み（構造体）を形成し耐震上必要な耐力を有する重要な部分。
- 8) 屋根材 屋根の仕上げ材であり、雨水の侵入を防ぐ材料
・金属 ・スレート ・瓦 等
- 9) 防水材 雨水の侵入を防ぐために必要とされる材料
・アスファルト防水 ・シート防水 ・塗膜防水 等
- 10) 外壁材 雨風を防ぎ、火災、騒音等から守る機能と持つ材料
・サイディング ・モルタル塗り ・タイル 他

-
- 1 1) ルーフドレイン 鉄筋コンクリート造や鉄骨造の屋上部分の排水口
- 1 2) シーリング 建物の部材と部材の接合部（ジョイント）やひび割れが予測される場所に充填される材料
- 1 3) 破風・鼻隠し 屋根の先端に取り付ける板
- 1 4) ひび割れ 基礎や外壁に多く発生する亀裂
- 1 5) 巾木
（はばき） 壁の最下部、床と接する部分に取り付けるもの

 維持管理に関するご相談窓口

■町田市市民部市民協働推進課

TEL 042-724-4358・4362（直通）

■特定非営利活動法人 顧問建築家機構

TEL 042-723-6866

**チェック
の条件**

- ①複数の人の目で確認する ②該当する項目に「レ点」を入れる
③項目外でも気の付いたことは記載して複数の人で確認する

- 内部

<input type="checkbox"/> 床のきしみや傷がある <input type="checkbox"/> 壁に傷や亀裂がある <input type="checkbox"/> 天井に傷や汚れがある <input type="checkbox"/> 手摺が傷んでいる <input type="checkbox"/> トイレが不潔になっている	<input type="checkbox"/> 床が平らでない部分がある <input type="checkbox"/> 壁の仕上げ材が剥がれている <input type="checkbox"/> 階段の踏み板に異常がある <input type="checkbox"/> 下足と上足が混在している <input type="checkbox"/> 掲示板や鏡が破損している
--	--

- 建具

<input type="checkbox"/> サッシの開閉が困難 <input type="checkbox"/> 施錠が出来ない <input type="checkbox"/> 網戸が破れている	<input type="checkbox"/> ガラスが割れている <input type="checkbox"/> 内部建具に傷や破損がある <input type="checkbox"/> 建具が動かない
---	---

- 設備

<input type="checkbox"/> 点灯しない照明器具がある <input type="checkbox"/> 給水と排水に支障がある <input type="checkbox"/> 空調機が正常に作動しない <input type="checkbox"/> ガス機器が正常に作動しない	<input type="checkbox"/> コンセントに埃がたまっている <input type="checkbox"/> 排水口から異臭がする <input type="checkbox"/> 換気装置が正常に作動しない <input type="checkbox"/> 非常灯・誘導灯が作動しない
--	--

- 屋根

<input type="checkbox"/> 屋根材が変色している <input type="checkbox"/> 破風が割れている <input type="checkbox"/> 軒樋が割れている <input type="checkbox"/> 軒裏の塗装が変色している	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部が割れている <input type="checkbox"/> 破風の塗装が変色している <input type="checkbox"/> 集水桝が詰まっている <input type="checkbox"/> 軒裏の板が割れている
--	--

- 外壁

<input type="checkbox"/> 外壁材の塗装が変色している <input type="checkbox"/> 外壁の目地やサッシの周囲にあるシーリングが割れている <input type="checkbox"/> 外部の木部に割れがある <input type="checkbox"/> 金物に錆びが発生している <input type="checkbox"/> 縦樋に割れや接続していない部分がある	<input type="checkbox"/> 外壁材が割れている <input type="checkbox"/> 木部が変色し劣化している
---	---

- 外部

<input type="checkbox"/> 街灯が点灯しない <input type="checkbox"/> 防犯カメラが作動しない	<input type="checkbox"/> 門扉が破損している <input type="checkbox"/> 館銘板が損傷している
---	---

【記載者】

参考1 一般的なチェックリスト

標準的な点検項目

技術者が行う一般的な点検方法と内容、基準を下記にまとめましたので、参考にしてください。

点検方法	点検内容	点検基準
目視	しみ、割れ、変色等の を目視で調査する	しみ・割れ・亀裂・変退色 はがれ・たわみ・欠け・錆 隙間・浮き・めくれ・蟻道 損傷・破断・詰まり・雨漏り 水漏れ・結露など
触診	ふくれ等目視で判断 しにくい部分を触って 調査する	ふくれ・ぐらつき・水漏れ 開閉不良など
打診	表面をたたいた時の感覚や 音が異なる部分があるかを 確認する。浮いている部分 は音が変わるので注意	浮き・腐朽・蟻害など
探針	打診した時に表面から見え ない場所に異常を感じた場 合、内部の状態を点検する	腐朽・蟻害など
計測	感覚的に判断しにくい場合 計測して数値によって確認 する	水平・垂直・傾斜 不同沈下など

参考2 標準的な判定

- 判定1  **健全な状態**
過去1年以内に新設、改修、補修、塗装、交換等が行われて点検項目には異常が見られず健全な状態である。
- 判定2  **経過観察**
点検項目に多少の変化が見られるが、直ちに影響はない段階。経過を観察して、変化や劣化等が見られた場合は必要な対処をする必要がある。
- 判定3  **早期に対処が必要**
点検項目の一部に変化や劣化等が見られ、放置すると進行を促進する恐れがある。経過を観察して早期に改修や塗装等の対処をする必要がある。
- 判定4  **劣化が進行**
点検項目に変化や劣化が見られ、進行していることがわかる。また部分的に限界を超えており、早期に交換、補修、塗装等改修の必要がある。
- 判定5  **改修が必要**
点検項目に著しい変化、異常な状態や老朽化が全体的に見られ限界を超えていると判断出来ることから、全面的な改修が必要である。

集会施設 維持管理ガイドブック

発行者 町田市
〒194-8520
町田市森野2-2-22

製作編集 町田市市民部市民協働推進課
〒194-8520
町田市森野2-2-22 市庁舎2F
TEL 042-724-4358・4362（直通）

編集協力 特定非営利活動法人 顧問建築家機構
〒194-0022
町田市森野1-10-10 ペアシティエンドウビル401
TEL 042-723-6866

発行日 2023年9月
印刷 庁内印刷
刊行物番号 23-37

この冊子は、150部増刷し、一部あたりの単価は、84円です。