

平成25年11月7日

川越シティハイツ管理組合 御中

報 告 書

件名：共用部分等外観点検

Ⓞ 日本ハウズイング株式会社

所沢支店

〒350-0043 埼玉県川越市新富町2-2-2

八十二銀行川越ビル3階

TEL:049-229-5851 FAX:049-229-5852

平成25年11月7日

川越シティハイツ管理組合 御中

日本ハウズイング株式会社
所 沢 支 店



共用部分等外観点検報告書

貴管理組合との管理委託契約に基づき、共用部分等の外観点検を平成25年11月7日に実施致しましたので、ご報告申し上げます。

1. 物件概要

建物名称	川越シティハイツ		
所在地	埼玉県川越市大字野田1297-1		
構造	鉄筋コンクリート		
階数	地下0階 地上6階 塔屋0階		
棟数・戸数	1棟	住戸 店舗 事務所	58戸 0戸 0戸
竣工年月	昭和58年2月	(1983年2月)	
敷地面積	1,848.92㎡		
建築面積	720.40㎡		
延床面積	3,825.03㎡		

検 印		担当

2. 点検対象

点検場所・部位
1・屋上（高架水槽、警器装置、ELV機械室、BSアンテナ、避雷針）
2・外廊下（非常口誘導灯、非常警報設備、消火器、天井照明器具、コンセント）
3・外階段
4・外壁
5・エントランス周り
6・エントランス（メールBOX、掲示板、水道メータ集中検針装置）
7・エレベーターホール
8・管理員室（共用電灯分電盤、タイマー）
9・共用トイレ
10・集会室
11・駐車場
12・自転車置場
13・ゴミ集積所
14・プロパン庫
15・受水槽室
16・電気室
17・外構（植栽、ブレイロッド、雨水溝）

3. 点検方法

外観目視による点検を行う。
(点検結果は全て外観目視点検による。)



MNo.01000356

建物名称
川越シティハイツ

点検年月日
平成25年11月7日



建物外観

4. 点検結果



No. 1

屋上

<現況>

防水層の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 2

屋上

<現況>

防水層表面の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 3

屋上

<現況>

パラベットの
現状を確認しました。
(南側)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 4

屋上

<現況>

勾配屋根の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 5

屋上

<現況>

給水配管の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 6

屋上

<現況>

給水配管ラッキングに
発錆が視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 7

屋上

<現況>

給水配管ラッキングに
退色が視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 8

屋上

<現況>

通気金物の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 9

屋上

<現況>

脱気筒の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 10

屋上

<現況>

ルーフドレンの
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 11

屋上

<現況>

電線管配線BOX接続部に
パテ埋め不具合が
視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 12

屋上

<現況>

ハト小屋の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 13

屋上

<現況>

脱気装置の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 14

屋上

<現況>

脱気装置防振架台固定金具
に発錆が視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 15

屋上

<現況>

塔屋の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 16

屋上

<現況>

塔屋屋上（ELV機械室屋根）
の現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 17

屋上

<現況>

塔屋屋上（ELV機械室屋根）
パラベットの
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 18

屋上

<現況>

塔屋
高架水槽の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 19

屋上

<現況>

塔屋

避雷針の

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 20

屋上

<現況>

塔屋

BSアンテナの

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 21

屋上

<現況>

塔屋屋上から平場の

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 22

屋上

<現況>

塔屋
ELV機械室入口扉の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 23

屋上

<現況>

塔屋外壁に雨筋汚染が
視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 24

屋上

<現況>

塔屋外壁に雨筋汚染が
視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 25

屋上

<現況>

塔屋 (ELV機械室)

ロープ巻上機の

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 26

屋上

<現況>

塔屋 (ELV機械室)

制御盤の

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 27

屋上

<現況>

塔屋 (ELV機械室)

換気扇の

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 28

外廊下

<現況>

塔屋入口扉廻りの
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 29

外廊下

<現況>

現状を確認しました。
(601号室前)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 30

外廊下

<現況>

天井の
現状を確認しました。
(6階)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 31

外廊下

<現況>

床面の
現状を確認しました。
(6階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 32

外廊下

<現況>

手摺壁の
現状を確認しました。
(6階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 33

外廊下

<現況>

排水ドレインの
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 34

外廊下

<現況>

玄関扉廻りの
現状を確認しました。
(601号室)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 35

外廊下

<現況>

扉枠壁面に
ひび割れが視られます。
(601号室)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 36

外廊下

<現況>

窓枠壁面に
ひび割れが視られます。
(601号室)
※同様のひび割れは
各階各戸に視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 37

外廊下

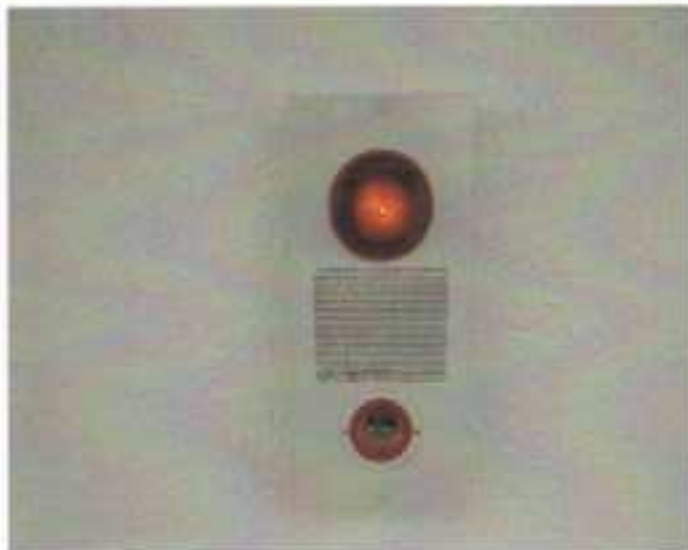
<現況>

PS内部の
現状を確認しました。
(601号室)

※水道メータ交換時期表示
はH26年7月です。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 38

外廊下

<現況>

非常警報設備の
現状を確認しました。
(6階)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 39

外廊下

<現況>

消火器の
現状を確認しました。
(6階)

※2009年製
H25年8月点検済み

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 40

外廊下

<現況>

天井照明器具の
現状を確認しました。
(6階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 41

外廊下

<現況>

非常口誘導灯の
現状を確認しました。
(6階西側)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 42

外廊下

<現況>

コンセントの
現状を確認しました。
(6階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 43

外廊下

<現況>

現状を確認しました。
(501号室前)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 44

外廊下

<現況>

天井照明器具の
現状を確認しました。
(5階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 45

外廊下

<現況>

床面、手摺壁の
現状を確認しました。
(5階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 46

外廊下

<現況>

PSガラリ部に
塗膜の劣化及び発錆が
視られます。
(403号室)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 47

外廊下

<現況>

壁面に排気汚れが
視られます。
(403号室)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 48

外廊下

<現況>

玄関扉に凹みが
視られます。
(410号室)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 49

外廊下

<現況>

非常誘導灯取付ベースに
発錆が視られます。

(4階西側)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 50

外廊下

<現況>

窓枠壁面にひび割れが
視られます。

(308号室)

※同様のひび割れは
各階各戸に視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 51

外廊下

<現況>

PSガラリ部に
塗膜の劣化及び発錆が
視られます。

(209号室)

※210、107、105号室も同様

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 52

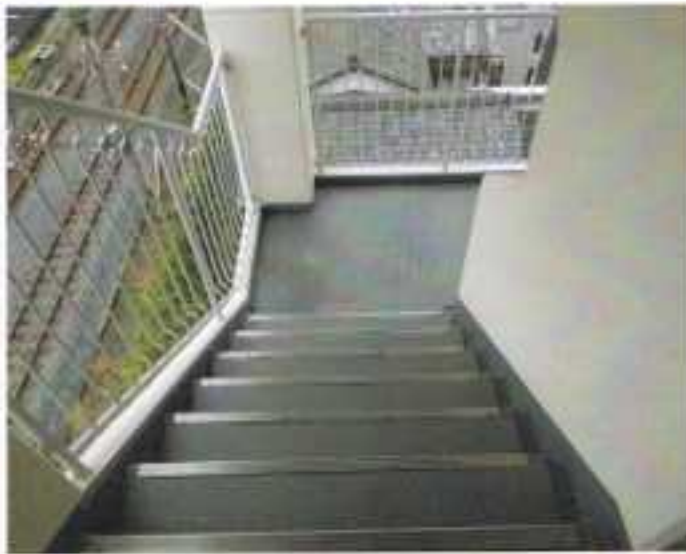
外廊下

<現況>

現状を確認しました。
(109号室前)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 53

外階段

<現況>

現状を確認しました。
(外階段1 601号室前)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 54

外階段

<現況>

天井照明器具の
現状を確認しました。
(外階段1 6階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 55

外階段

<現況>

上裏に表層のひび割れ及び
汚れが視られます。

(外階段1 5~4階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 56

外階段

<現況>

踏面の
現状を確認しました。

(外階段1 5階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 57

外階段

<現況>

下面の
現状を確認しました。

(外階段1 5~4階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 58

外階段

<現況>

不面の
現状を確認しました。
(外階段1 2~1階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 59

外階段

<現況>

現状を確認しました。
(外階段2 610号室前)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 60

外階段

<現況>

壁付照明器具の
現状を確認しました。
(外階段2 6~5階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 61

外階段

<現況>

不面の
現状を確認しました。
(外階段2 5~4階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 62

外階段

<現況>

不面の
現状を確認しました。
(外階段2 3階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 63

外階段

<現況>

不面の
現状を確認しました。
(外階段2 2~1階)

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 64

外壁

<現況>

南側の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 65

外壁

<現況>

北東側の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 66

外壁

<現況>

西側の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 67

外壁

<現況>

西側6階レンガ壁目地に
白華現象が視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 68

外壁

<現況>

東側の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 69

エントランス周り

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 70

エントランス周り

<現況>

アプローチの
アスファルト舗装に
塗膜の劣化が視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 71

エントランス周り

<現況>

アプローチの
アスファルト舗装に
地盤沈下跡が視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 72

エントランス周り

<現況>

アプローチの
アスファルト舗装に
地盤沈下跡が視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 73

エントランス周り

<現況>

エントランス階段ササラ部にひび割れ、白華現象が視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 74

エントランス

<現況>

メールBOXの現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 75

エントランス

<現況>

掲示板の現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 76

エントランス

<現況>

水道メータ集中検針装置の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 77

エレベーター

<現況>

1階
エレベーターホールの
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 78

エレベーター

<現況>

ELV籠内に汚れが
視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 79

エレベーター

<現況>

ELV籠内扉に
傷が視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 80

管理員室

<現況>

入口扉廻りの
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 81

管理員室

<現況>

室内の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 82

管理員室

<現況>

共用電灯分電盤他の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 83

管理員室

<現況>

共用電灯分電盤内タイマー
の現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 84

管理員室

<現況>

流し台の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 85

共用トイレ

<現況>

トイレの
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 86

共用トイレ

<現況>

トイレ天井扇の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 87

集会室

<現況>

入口扉廻りの
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 88

集会室

<現況>

扉パネル部に凹みが
視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 89

集会室

<現況>

室内の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 90

集会室

<現況>

流し台の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 91

集会室

<現況>

トイレの
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 92

集会室

<現況>

トイレ天井扇の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 93

駐車場

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 94

自転車置場

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
- 変化・推移観察
- 修繕・取替



No. 95

自転車置場

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
- 変化・推移観察
- 修繕・取替



No. 96

ゴミ集積所

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
- 変化・推移観察
- 修繕・取替



No. 97

ゴミ集積所

<現況>

内部の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 98

ゴミ集積所

<現況>

格子状に
発錆が視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 99

プロパン庫

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 100

プロパン庫

<現況>

屋根材に表層の劣化が
視られます。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 101

受水槽

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 102

受水槽

<現況>

現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 103

受水槽

<現況>

増圧制御盤の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 104

電気室

<現況>

変電設備室前の
現状を確認しました。
(1階廊下)

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 105

外構

<現況>

エントランス前植栽の
現状を確認しました。

<結果>

- 異常なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 106

外構

<現況>

南側植栽の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 107

外構

<現況>

南側植栽の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 108

外構

<現況>

西側植栽の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 109

外構

<現況>

東側植栽の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 110

外構

<現況>

プレイロッドの
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 111

外構

<現況>

プレイロットの
ベンチ木部に劣化が
視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 112

外構

<現況>

プレイロットの
遊具に塗膜の剥がれが
視られます。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 113

外構

<現況>

北側出口扉の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替



No. 114

外構

<現況>

雨水樋の
現状を確認しました。

<結果>

- 異状なし
 変化・推移観察
 修繕・取替

5. 総合所見

以上、指摘の通り劣化が見られますので、次年度以降下記項目をご検討下さい。

- ・ 屋上電線管配線BOX接続部パテ埋め補修工事
- ・ 屋上脱気装置防振架台固定金具錆止め補修工事
- ・ 105号室、107号室、210号室403号室パイプシャフトガラリ部補修工事
- ・ エントランスアスファルト舗装改修工事

その他の項目につきましては、経過観察とさせていただきます。