

調 査 報 告 書

調 査 名		依 頼 者 名	
調 査 場 所		調 査 日	2016/3/23～25
対 象 物 件	A棟 RC8階建て外壁吹付 B棟RC8階建て外壁タイル貼り 合計126所帯		
調 査 会 社	小倉建設(株) 一級建築士事務所	住 所・電 話	足立区保木間2-6-20 03-3850-2222
調 査 員 氏 名	鈴木良和(主任調査員)		
資 格	一級建築士	番 号	大臣 第217333 号
資 格	住宅診断士	番 号	内閣府認証NPO法人 日本インスペクターズ協会 H001209 号
調 査 員 氏 名		番 号	
調 査 員 氏 名		番 号	
			No. 1
No.			
1	目的		
	大規模修繕工事に先立ち、建物の現状を調査し、施工範囲、施工方法等を検討する資料とするものである		
2	調査方法		
	目視、打診棒、クラックスケールによる破壊を伴わない一次審査とする		
3	調査報告		
	判定基準		
	A判定 まったく問題がない		
	B判定 10年後をめどに改修をお勧めする		
	C判定 5年以内をめどに改修をお勧めする		
	D判定 3年以内をめどに改修をお勧めする		
	E判定 なるべく早い時点の改修をお勧めする		
	F判定 即刻改修をお勧めする		
	F判定		
	①各部屋の水回りの改善		
	写真で分かるようにB棟702号室の一部屋だけのチェックであったが、キッチンとユニットバスの給湯、給水のジョイント部の締め付けナット部分から漏水をしていた。原因はパッキンの老朽化にあるものか、カランの緩みなどから来るものかは判断できないが、至急全室の調査を行い、パッキン交換と器具の締め付けを行ってください。		
	E判定		
	①A, B棟の給水タンク目隠しルーバーの改善		

調 査 報 告 書

		No. 2
	ルーバーの取付金具がさび付いており、数カ所でルーバーが脱落している。本体である鉄骨の塗装工事とルーバーの貼り替えを提案します。(ないしは美観を考えないのならば目隠し自体を無くす方法もあります)	
	②屋上棟屋の防水	
	屋上の平場の防水工事は施工されていたが、A、B棟のエレベーター棟屋の防水は施工されておらず、共に漏水した形跡が見られた。足場を立てる必要がなく施工が可能なので、防水の遣り替えをお勧めします	
	③変電質のSD扉の改善	
	外部に直接面しているSDで、変電室の扉の下部が錆びて穴が開いている。このままでは更に錆が進行すると共に、その穴からネズミ等が浸入しての2次災害や雨水の流入による停電等も予想されるので早めの改修をお勧めします。すでに穴が開いている状態なので、その部分はステンレスの平板でとめて、残りの部分に関しては塗装をお勧めします。	
	④外構自転車置き場の改善	
	老朽化に伴い、錆が発生し、中には屋根のないものもあった。そのため台風などで残りの屋根も吹き飛ばす危険などを考慮すればなるべく早急の改善をお勧めします。自転車置き場の柱部分は塗装。屋根と樋については新規に張り替えで、鉄ではなくカーボン系の材料がお勧めです。	
	⑤通路防火ドアのドアチェックの改善	
	壊れていて、自動閉鎖が出来ない。消防法はもとより、避難階段の要をなしていたため早急に取替えをお勧めします。	
	D判定	
	①A棟B棟の北側廊下と南側ベランダ手摺の改善	
	A棟は手摺の低い部分B棟は目地部分にクラックが生じており、その流れでスラブまで亀裂が及んでいるものもあった。今後進行が進めば鉄筋が錆でコンクリートが爆裂する恐れがある(一部鉄筋がすでに露出しているものもある)ただし、打診検査ではクラック部分で浮いている部分はほとんど見受けられなかったので、薬注入よりもVカットしてコーキングの後に塗装。鉄筋が出ている部分は錆止めを行ってモルタル補修の後に塗装工事をお勧めします。また手摺部分の笠木にクラックが入っており、この部分から雨水が浸入したことにより、進行が進んだものと判断するので、笠木部分はメッシュ張りのウレタン防水を行うか、金属製の笠木を取り付けると改善されると思います。	
	②ベランダ廻りのパーティションを含む鉄部の改善	
	錆の発生が見受けられるので、早めの塗装をお勧めします。	
	③パイプシャフト等の鉄扉の改善	
	手で触ると白いチョーキングが確認された。すでに紫外線によって塗装の成分が分解されており、そのために耐水性がなくなっているのを将来的には錆の発生が予想される。早めの塗装をお勧めします。	
	④屋上のセットバック、棟屋のシングルの貼り替え。	
	シングルが経年変化により、一部に落下した箇所が見受けられた。通常の改善方法は防水性の塗料を塗布するものだが、すでに落下している箇所も多く見受けられたので塗装ではなく張り替えがベターな方法だが、施工してあるところが内部の居室とは接している箇所でもないことから、防水性能はさほど求められない。したがって剥がしてウレタン等の防水。ないしは塗装で対応できると判断します。	
	C判定	
	①内部通路の部屋側の改善	
	一部にクラックが発生し塗料劣化レベルも若干進んでいるが、クラック幅も微小でそこから漏水して内部に影響するものではない。しかし、共用部分なので高圧洗浄を行った上にトップだけでも良いので塗装することをお勧めします。	
	②通路床部分のクラックの改善	
	数多くのクラック(ひび割れ)の存在が確認された。但しこれはコンクリートのクラックではなく仕上げ材のモルタルにクラックが発生しただけであって構造体に影響を及ぼすものではない。しかし、中にはコンクリートに入ったクラックも存在しているので将来的には改善をお勧めいたします。方法はドブと巾木部分はウレタン防水とし歩行部分はビニール系のマットを貼る方法が一般的です。	

調 査 報 告 書

		No.
	③窓周り、打継部分の化粧コーキングの劣化に伴う改善	
	塗装仕上げをしていないコーキングの劣化がみられ5年以内の打ち替えをお勧めします	
	④B棟コーナーサッシュの下端水切りの改善	
	⑤通路及びベランダの天井塗装の改善。	
	一部にクラックがあるため、コーキングをして吹き替えをお勧めします。	
	B判定	
	①外壁面の吹付の改善	
	劣化状態はある程度進んでいるものの、急いでやる項目ではないが、時期を見て検討することをお勧めする	
	A判定	
	①外壁タイルの貼り替え	
	打診棒によると一部に浮きを示す異音があつたが、膨らみや際立ったクラックがなかったので、施工当時にコンクリートを打ち放しにした際に出来たジャンカ等を補修したものの可能性もあり、特に落下する危険性は考えられない。但しはがれかけたタイルの存在を一カ所確認しており、全体の打診検査はいずれかの時期に行うようお勧めします。	
4	総評及び所見	
	外部の仕上げについてA棟はコンクリート打ち放しの上に吹付タイルB棟はコンクリート打ち放しの上にタイルとリシンの吹付となっている。したがってモルタルは基本的に使用していないので、壁が落ちる心配はあり得ない。但し仕上げ面を打診棒で確認したところ異音が発生した箇所は非常に少ないものの確認された。しかし、浮きなどが無いために施工の際に下地調整した可能性もある。結論的には全体的には良好な状態と思われるが、調査評価にあるように一部の箇所は早急な修理が必要であり、また廊下とベランダ側の改修は速めにご勧めします。	
5	補修方法	
	北側廊下部分と南側ベランダ部分に足場を掛けて、C～D判定の工事をするとともに、E～Fの項目を同時に行うのが良いと思います。	