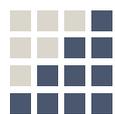
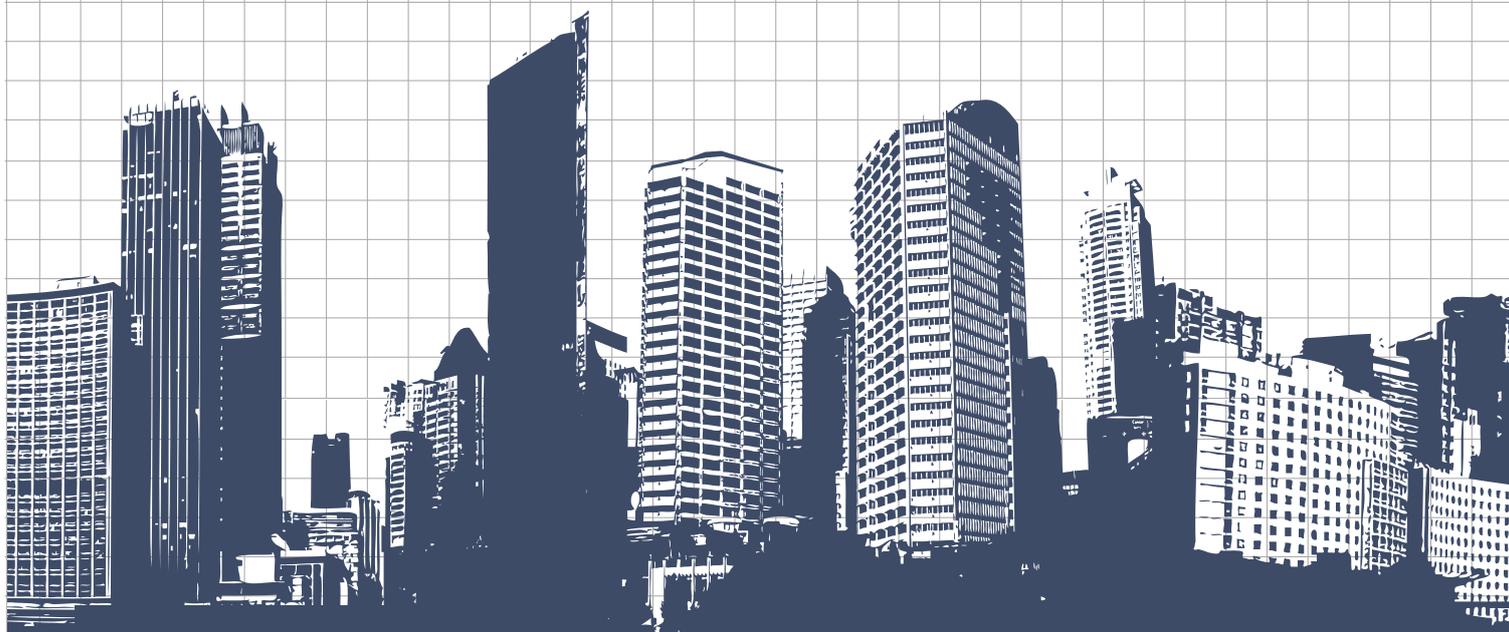


大規模修繕工事劣化調査診断報告書



エスペランス・ヴィラ

平成 26 年 2 月 グローバル・パートナーズ 株式会社



1. 調査対象構造物

1. 1 建築物概要

- 1) 地名地番 : 金沢市神野町東39、40-1、49-1、50
- 2) 建物の名称 : エスペランス・ヴィラ
- 3) 主要用途 : 共同住宅
- 4) 主たる構造 : 鉄筋コンクリート造
- 5) 主要外装 : 47角2丁掛タイル 一部吹付けタイル
- 6) 階数 : 地上3階建て

2. 調査目的

当建物は経年変化による劣化及び偶発的な地震・風水害等による磨耗、損傷を受けており、これらの影響によって生じる外壁劣化・故障等は、美観上だけでなく構造物等に重大な影響を与え、更に落下・崩壊等の第三者被害につながりかねません。本調査では（タイルの落下）タイルのひび割れ・タイルの浮き爆裂等、建物の劣化状況を調べ、今後の保全対策を検討する資料とします。

3. 調査方法

3. 1 調査年月日 : 平成25年9月30日～平成25年10月5日

3. 2 調査部位 : 屋上防水、外壁全面、バルコニー内、
共用廊下、階段、他外部に関する鉄部

3. 3 調査方法 : ・目視、触診による調査
・タイル、モルタル部の打診調査

3. 4 記録方法 : 劣化部の写真撮影による

3. 5 調査者 : 有限会社 石原コーキング興業

石原一雄 : 現場代理人

シーリング1級技能士 (第11-1-086-17-0004号)

シーリング管理士 (09B0170)

山内隆雄 : 建築仕上げ改修施工管理技術者 (90024号)

エポキシ樹脂注入工事作業技術者 (樹注第1号)

建築塗装1級技能士 (建塗第10号)

稲手雅嘉 : 塩ビシート防水1級技能士 (第04-1-086-17-0047号)

4. 調査結果に基づく所見

建物の寿命や財産価値を維持・向上させる為には、それぞれの機能を回復させ、危険のない機能的の住みよい建物とすることです。部分的に良好であっても全体として機能低下をさせない場合は、予防保全も考慮し早期に全体工事を行う必要があります。

1 外壁面の劣化状況

タイル部 … 当マンションは、RC 構造による現場タイル貼りの建物であります。RC 構造の建物は、約 10 年～20 年でタイルが浮く傾向があります。建物の開口部周辺や東西の妻面に浮きが多く確認されており、車道の振動の影響を受けていると考えられます。建物上部からタイルの落下する恐れのあるタイル浮き割れ及び爆裂、タイルのクラックに関しては補修する必要があります。

塗装部 … 吹付け部のモルタル部の亀裂が階段部分に多く発生していますので、雨水の侵入による建造物の弱体を未然防止する為にも補修を行う必要があります。

2 防水の劣化状況

屋上防水 … 現状は AS 防水の上に保護モルタル仕様となっていますが、笠木天端には無数の亀裂が生じています。漏水の原因にもなりますので、早期の補修を行う必要があります。

シーリング … サッシ廻りのシーリングは複数の個所で破断劣化が見られ、漏水の原因にもなりますので、早期の補修を行う必要があります。

3 鉄部の劣化状況

外部鉄部 … 表層劣化や錆びが発生し、今後も著しく劣化が進むと予想されますので、早期の補修を行う必要があります。

共用部 … PS など表面の錆びが発生していますので、上記同様に、早期の補修を行う必要があります。



No.1

面方位	南西面
階高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	



No.2

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	



No.3

面方位	東面
階高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	



No.4

面方位	R F
階高	
通り番号	
部位・部材	屋上防水
状況説明	
着工前	



No.5

面方位	R F
階高	
通り番号	
部位・部材	屋上防水
状況説明	
着工前	
立上り部に亀裂あり	



No.6

面方位	R F
階高	
通り番号	
部位・部材	屋上防水
状況説明	
着工前	
立上り部に亀裂あり	



No.7

面方位	R F
階高	
通り番号	
部位・部材	屋上防水
状況説明	
着工前 避難ハッチ鉄部に発錆	



No.8

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	外壁タイル
状況説明	
着工前 亀裂よりエフロレッセンス	



No.9

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	外壁タイル
状況説明	
着工前 亀裂よりエフロレッセンス	



No.10

面方位	西階段
階高	
通り番号	
部位・部材	内壁塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.11

面方位	西階段
階高	
通り番号	
部位・部材	内壁塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.12

面方位	西階段
階高	
通り番号	
部位・部材	内装塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.13

面方位	東階段
階高	
通り番号	
部位・部材	内壁塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.14

面方位	東階段
階高	
通り番号	
部位・部材	内壁塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.15

面方位	東階段
階高	
通り番号	
部位・部材	内壁塗装部
状況説明	
着工前 打継ぎ部に亀裂発生状況	



No.16

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	タイル下塗装部
状況説明	
着工前 水きり目地周辺に塗膜剥離	



No.17

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	タイル下塗装部
状況説明	
着工前 水きり目地周辺に塗膜剥離	



No.18

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	ベランダ内塗装部
状況説明	
着工前 内壁に塗膜剥離	



No.19

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	ベランダ内塗装部
状況説明	
着工前 内壁に塗膜剥離	



No.20

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	ベランダ内塗装部
状況説明	
着工前 手摺り天端に亀裂発生状況	



No.21

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	巾木
状況説明	
着工前 モルタル剥離状況	



No.22

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.23

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	塗装部
状況説明	
着工前 亀裂発生状況	



No.24

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	鉄部
状況説明	
着工前 配線BOX鉄扉発錆の状況	



No.25

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	鉄部
状況説明	
着工前 ドア枠廻り発錆の状況	



No.26

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	鉄部
状況説明	
着工前 鉄扉発錆及び表層経年劣化	



No.27

面方位	共用廊下
階高	
通り番号	
部位・部材	鉄部
状況説明	
着工前 蛍光灯発錆の状況	



No.28

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	サッシ廻り
状況説明	
着工前 シーリング経年劣化による破断	



No.29

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	サッシ廻り
状況説明	
着工前 シーリング経年劣化による破断	



No.30

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	雨樋
状況説明	
着工前 塗膜の経年劣化	



No.31

面方位	南面
階高	
通り番号	
部位・部材	雨樋
状況説明	
着工前 塗膜の経年劣化	



No.32

面方位	東面
階高	
通り番号	
部位・部材	駐車場
状況説明	
着工前 発錆の状況	



No.33

面方位	北面
階高	
通り番号	
部位・部材	貯水槽
状況説明	
着工前 鉄部に発部	