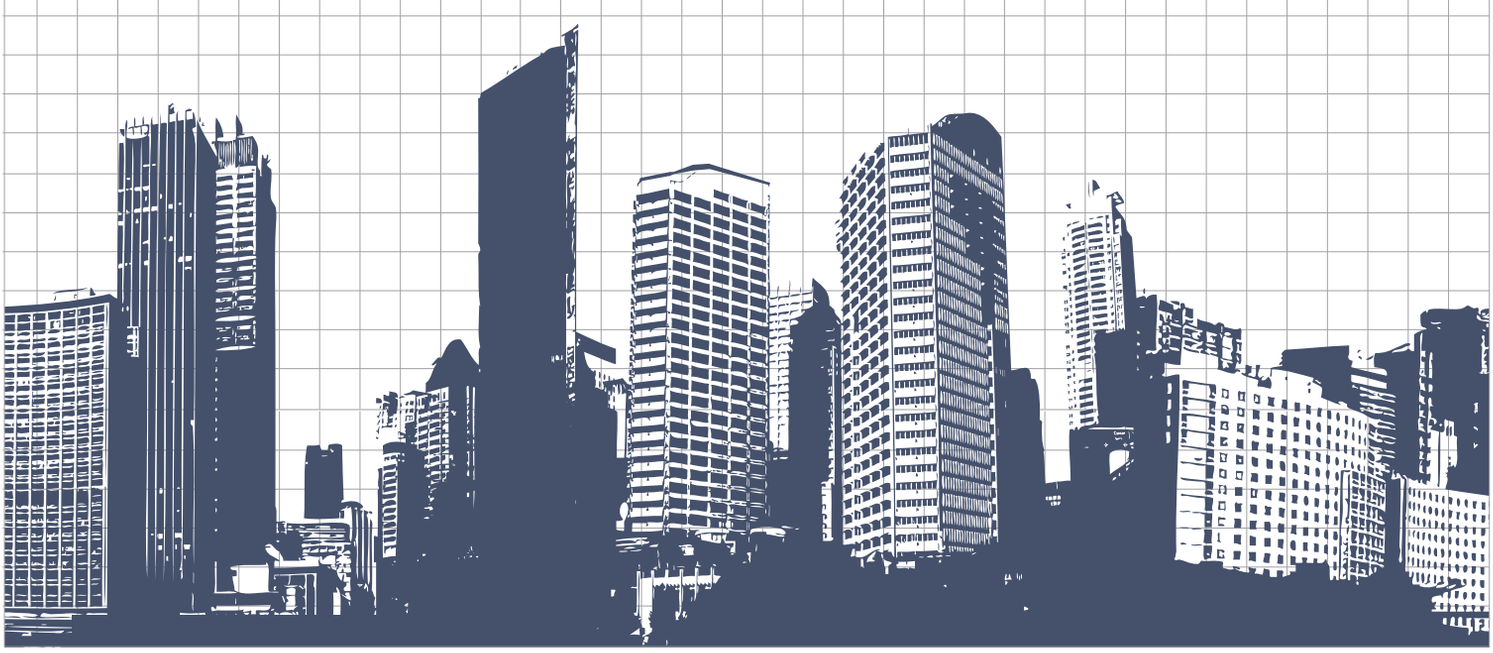
外装及び内装劣化調査診断報告書

スカイタウン508

平成 28 年 3 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）建物名称 ： スカイタウン508
２）所在地 ： 金沢市押野1丁目508
３）主要用途 ： 共同住宅
４）構造 ： 鉄筋コンクリート造
５）規模 ： 地上3階建て
６）主要外装 ： ＡＬＣ吹付けタイル仕上げ　一部窯業系サイディング

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、損傷を受けていると思われます。 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。本調査では外壁材（ＡＬＣ）の劣化、亀裂、爆裂等を中心に建物の劣化状況を調べ、今後の保全対策等に関する資料とする物であります。

3. 調査概要

３．１ 調査年月日　：平成27年4月20日

３．２ 調査部位　：屋上防水、外壁（北西面、南西面）
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

３．４ 調査記録方法　：劣化部の写真撮影による

３．５ 調査者　：株式会社石原コーキング興業
石原一雄　：　代表取締役
2級施工管理技士
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）
ｴﾎﾟ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）

4．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良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る場合は、予防保全も考慮し早期に全体工事を行うことを推奨します。

① 外壁面の劣化状況

塗装部・・・　全体的に色あせ、チョーキングがみられます。ＡＬＣ特有の目地付近の亀裂が数か所見られますが、共有部については重大な劣化は見られませんでした。

サイディング・・・　階段室、開放廊下の内壁はサイディング張りとなっています。色あせは全体的にあり、目地シーリングは全て破断している。

② 防水の劣化状況

屋上防水・・・　現状のアスファルト防水は大きな劣化症状はなく、トップコートが薄くなり、防水層が露出している。立上りの入隅部分に若干の劣化症状が見られる。

シーリング・・・　サイディングの目地シーリングは全て破断劣化しています。開放廊下のＡＬＣ目地の大きな劣化症状は見られない。

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、早期の補修を推奨いたします。

共用部・・・　階段の鉄部の旧塗膜が密着不良による剥離が全体的に広がっていますので、全面ケレンの上再塗装が必要です。

④ その他の劣化状況

軒裏・・・　一部の軒裏の塗装が剥離している部分がありますので上部の防水の施工と合わせて改修をお勧めします。

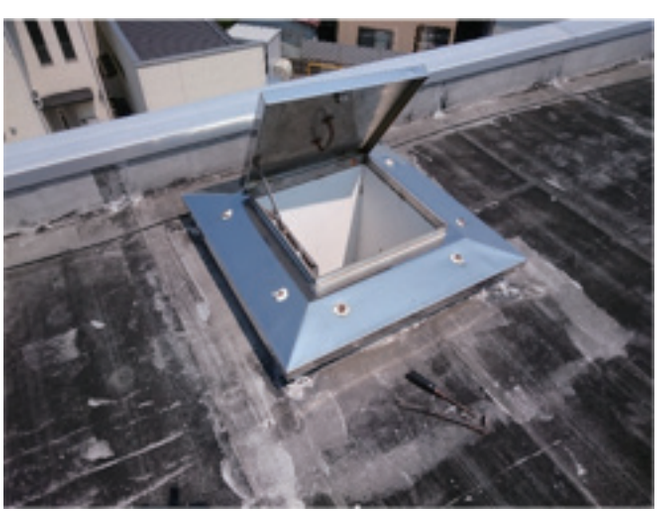
5. 調査報告写真

No.1

面 方 位	屋上
階　高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	

No.2

面 方 位	屋上
階　高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	



No.3

面 方 位	屋上
階　高	
通り番号	
部位・部材	避難ハッチ廻り
状況説明	
着工前	

No.4

面 方 位	屋上
階　高	
通り番号	
部位・部材	排水ドレン廻り
状況説明	
着工前	

No.5

面 方 位	屋上
階　高	
通り番号	
部位・部材	シートジョイント部
状況説明	
着工前 ジョイント部劣化	

No.6

面 方 位	屋上
階　高	
通り番号	
部位・部材	立上り入隅部
状況説明	
着工前 立上り入隅部　劣化	

No.7

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前	

No.8

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前	

No.9

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前 ALC/巾木取合いシーリング 劣化状況	

No.10

面 方 位	北面
階　高	
通り番号	
部位・部材	階段
状況説明	
着工前 踊り場床部の汚れ	

No.11

面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	階段
状況説明	
着工前 踊り場床部の汚れ	

No.12

面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	階段
状況説明	
着工前	

No.13

面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	階段
状況説明	
着工前 鉄部の旧塗膜の剥離	

No.14

面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	階段
状況説明	
着工前 鉄部の旧塗膜の剥離	

No.15

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	配電BOX
状況説明	
着工前 発錆び状況	

No.16

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	廊下天井　蛍光管
状況説明	
着工前 発錆び状況	

No.17

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	店舗入り口
状況説明	
着工前	

No.18

面 方 位	東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	店舗入り口
状況説明	
着工前	

No.19

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	トランクルーム
状況説明	
着工前	

No.20

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	駐車場
状況説明	
着工前	

No.21

面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	エントランス
状況説明	
着工前	