サンパレス21

外装及び内装劣化調査診断報告書







平成24年1月 グローバル・パートナーズ株式会社 レアテック株式会社 金沢本社

Reatec Dアテック株式会社

2. 調査目的

1. 調查対象構造物

1. 1建築物概要

1)建物名称: サンパレス21

2) 所 在 地 : 石川県金沢市神田2-9-14

3)竣工:平成2年3月(改修)

4)設計監理:オーエム建築研究所

5)施 工: 平和建設㈱

6)構造: RC造

7)規 模:地上4階建

8)主要外装:ジョリパットフレッシュ塗装

9) 所有者様: グローバル・パートナーズ(株) 様

2. 調查目的

外壁全般の構成材及び、外壁に取り付けられた他部材の経年劣化による剥落の危険防止や、 屋上、外壁等からの漏水事故防止、内部の壁面状況など、また建物の維持管理や保全計画に必要な 資料を作成するために、外壁全面と屋上の調査、診断を行うことを目的としたものである。

3. 調査概要

3 . 1 調 査 年 月 日 : 平成24年1月5日 \sim 平成23年1月14日

3. 2仮 設 足 場:くさび緊結式足場

3. 3調 查 項 目:下部表参照

調査部位	調査方法
外壁全面	外観目視調査・打診調査・触診調査
サッシュ・ガラリ・その他金属部分	外観目視調査・触診調査
既設シーリング材 (各所)	外観目視調査・触診調査
屋上防水・内部共用廊下・屋外階段・その他	外観目視調査・触診調査

3 . 4 調 査 範 囲:外壁・屋上・共用廊下・その他全面

3 . 5 調 査 方 法:診断レベルⅡ

仮設足場を使用しての、

外観目視調査(触診含む)とテストハンマーによる

全面打診法

3. 6調查記録方法:調查写真撮影

3. 7調 査 者:レアテック株式会社 金沢本社

担当 杉山 拓也 (建築仕上診断技術者 03-0025号)

(特殊建築物等調査資格者 32687号)

(建築仕上げ改修施工管理技術者 99691A号)

(シーリング技術管理士 09U1527)

担当 田中 公英 (二級建築士 第31851号)

担当 林 城 (現場管理)

3.8保証期間:調査完了日(平成23年1月14日)から6ヶ月間

6. おわりに。

適切な改修が建物の寿命を延ばし、「環境・人々・社会」を護ります。

私達の住まいや建物は、様々な天災などの脅威に限らず、

毎日自然の厳しい環境や外的要因に晒され、知らないうちに劣化が進行していきます。 外装の劣化に気付きながら、手間や費用を気にして、必要な措置を先延ばしにしていると、 いざ改修工事という時には内部の躯体(建物の構造や基礎となる大切な部分)にまで劣化が進行し、 高額な改修費用を覚悟するか、建替えを検討せざるを得ない事態になることもあります。

そうならない為にも、定期的な「建物調査診断」をし、屋上の状況や、外壁のひび割れや浮き、 塗装の色落ち、チョーキング等の粉吹きなどの不具合がないかチェックしましょう。 もし、劣化の兆候が顕著に見受けられた場合は、より精密な建物調査診断を実施し、劣化状況を より解析した上で、早めに適切な改修をお勧めします。

長期に考えると費用(LCC・ライフサイクルコスト)を安く抑えることができ、 建物を常にベストな状態に保つ「維持保全」ができるからです。 また、外壁タイルやモルタルの剥離落下による、第三者被害も未然に守ることができます。 当グループでは、レアテック株式会社との連携により、建物の長寿命化・延命化をより考えた 「資産価値再生リニューアル」をしています。



写真番号	1
面方位	東面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁
4. 冶 製 田	

外壁ひび割れ劣化状況 ※クラック幅測定調査状況

東面-01.JPG



2
東面
4F
屋上

状況説明

パラペット外壁ひび割れ劣化状況

東面-02.JPG



写真番号	3
面方位	東面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	屋上

状況説明

バルコニーパラペット外壁 壁つなぎ跡シール未処理状況 ※躯体用セパレーター端部 発錆・爆裂状況

東面-03.JPG



写真番号	28
面方位	東面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁
	•

サッシュ水切り下部 ひび割れ劣化状況 ※シーリング劣化による 苔の発生状況

東面-28.JPG



写真番号	29
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

外壁壁つなぎ跡 シール未処理状況 ※打継目地部シーリング劣化による 苔の発生状況

東面-29.JPG



写真番号	30
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外壁
 状況説明	

外壁ひび割れ劣化状況

※打継目地部シーリング劣化による 苔の発生状況

東面-30.JPG



写真番号	58
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外壁
	面方位階 高 通り番号

サッシュ水切り下部 ひび割れ劣化による 苔の発状況

東面-58.JPG



写真番号	59
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

サッシュ水切り下部 ひび割れ劣化状況 ※伸縮目地部シーリング劣化状況

東面-59.JPG



写真番号	60
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外壁
 状況説明	

サッシュ水切り下部 外壁ひび割れ劣化による 苔の発状況

東面-60.JPG



写真番号	82
面方位	東面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

バルコニー手摺支柱 モルタルひび割れ劣化による 苔の発生状況 ※塗膜剥離劣化状況

東面-82.JPG



写真番号	83
面方位	東面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

状況説明

バルコニー手摺支柱 モルタルひび割れ劣化による 苔の発生状況 ※塗膜剥離劣化状況

東面-83.JPG



写真番号	84
面方位	東面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

状況説明

バルコニー手摺壁 ひび割れ劣化状況 ※サッシュ水切り下部 シーリング劣化による 苔の発生状況

東面-84.JPG



写真番号	118
面方位	東面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	サッシュ

サッシュ水切りコーナー部 ジョイントシーリング劣化状況 ※オーバーブリッジエ法にての 施工が望ましい ※塗膜剥離劣化状況

東面-118.JPG



写真番号	119
面方位	東面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

サッシュ水切り下部 ひび割れ劣化状況 ※シーリング劣化状況

東面-119.JPG



写真番号	120
面方位	東面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

外壁ひび割れ劣化状況

東面-120.JPG



写真番号	127
面方位	東面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

バルコニー手摺支柱 笠木モルタルひび割れ劣化状況 ※ひび割れ部苔の発生状況

東面-127.JPG



写真番号	128
面方位	東面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	サッシュ

状況説明 サッシュ水切りシーリング 劣化破断状況

東面-128.JPG

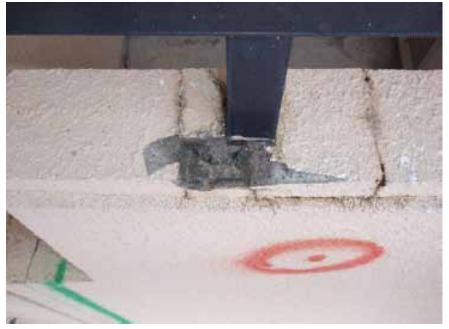


写真番号	129
面方位	東面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	サッシュ

状況説明

サッシュ廻り及び 水切りシーリング劣化破断状況 ※シーリング剥離部苔の発生状況

東面-129.JPG



写真番号	136
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

バルコニー手摺支柱 笠木モルタル 爆裂欠損・ひび割れ劣化状況





写真番号	137
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

状況説明

バルコニー手摺支柱 笠木モルタル爆裂欠損劣化状況





写真番号	138
面方位	東面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

状況説明

バルコニー手摺支柱 笠木モルタル 爆裂欠損・ひび割れ劣化状況

東面-138.JPG



写真番号	157
面方位	東面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

バルコニー手摺支柱 笠木モルタル爆裂欠損劣化状況





写真番号	158
面方位	東面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	バルコニー

バルコニー手摺支柱 笠木モルタル爆裂欠損劣化状況





写真番号	159
面方位	東面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁
状況説明	

外壁ひび割れ劣化状況

東面-159.JPG



写真番号	67
面方位	西面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	外壁(ジョリパット面)

外壁ひび割れ劣化状況

西面-67.JPG



写真番号	68
面方位	西面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	サッシュ

状況説明

サッシュ廻り及び 水切りシーリング 剥離劣化破断状況

西面-68.JPG



写真番号	69
面方位	西面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	外壁(ジョリパット面)

バルコニー手摺伸縮目地部 外壁ひび割れ劣化状況

西面-69.JPG



写真番号	100
面方位	西面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	バルコニー
	状況説明

外壁ひび割れ劣化状況

西面-100.JPG



写真番号	101
面方位	西面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	バルコニー
状況説明	

外壁ひび割れ劣化状況

西面-101.JPG



写真番号	102
面方位	西面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	雨樋
状況説明	

竪樋破損劣化状況 ※バルコニー手摺壁 ひび割れ劣化・塗膜剥離状況

西面-102.JPG



写真番号	133
面方位	西面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	共用廊下
	

外壁ひび割れ劣化状況



西面-133.JPG

写真番号	134
面方位	西面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	共用廊下

状況説明

竪樋発錆腐食劣化状 ※根元シール劣化破断状況

西面-134.JPG



写真番号	135
面方位	西面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	共用廊下
状況説明	

柱ひび割れ劣化状況

西面-135.JPG



写真番号	16
面方位	南面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁目地

外壁打継目地シーリング 劣化破断状況 ※外壁ひび割れ劣化状況

南面-16.JPG



写真番号	17
面方位	南面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁目地

状況説明

外壁打継目地シーリング 劣化破断状況 ※苔の発生状況 ※塗膜の劣化剥離状況

南面-17.JPG



写真番号	18
面方位	南面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁
 状況説明	

外壁打継目地シーリング 劣化破断状況 ※塗膜劣化剥離状況

南面-18.JPG



写真番号	28
面方位	南面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁

外壁ひび割れ劣化状況 ※換気ロ廻り塗膜汚染状況

南面-28.JPG



写真番号	29
面方位	南面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

外壁ひび割れ劣化状況 ※クラック幅測定調査状況

南面-29.JPG



写真番号	30
面方位	南面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁
状況説明	

外壁ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜剥離劣化状況

南面-30.JPG



写真番号	91
面方位	南面
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外壁

サッシュ水切り下端 (モルタル充填部) ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜劣化状況

南面-91.JPG

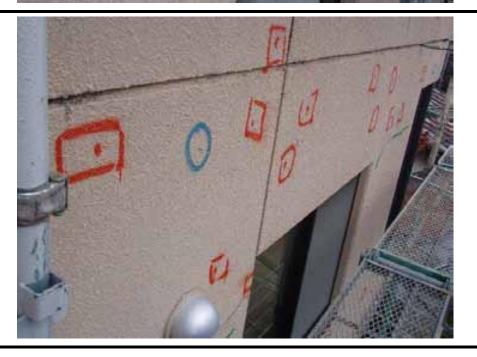


写真番号	92
面方位	南面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

外壁浮き・ひび割れ劣化状況 ※換気口廻りシーリング破断 ※塗膜汚染状況

南面-92.JPG



写真番号	93
面方位	南面
階高	2F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

外壁浮き・ひび割れ劣化状況 ※打継・伸縮目地部 シーリング劣化剥離状況

南面-93.JPG



写真番号	136
面方位	南面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	外壁

外壁ひび割れ劣化状況 ※クラック幅測定調査状況

南面-136.JPG



写真番号	137
面方位	南面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	外壁

状況説明

サッシュ水切り下端 ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜劣化状況

南面-137.JPG



写真番号	138
面方位	南面
階高	1F
通り番号	
部位•部材	サッシュ

状況説明

サッシュ廻り及び 水切りシーリング 劣化破断状況

南面-138.JPG



写真番号	4
面方位	北面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	外壁

サッシュ水切り下端 (モルタル充填部) ひび割れ劣化状況 ※雨水の浸入による 内部鉄筋からの発錆状況 ※ジョリパット面塗膜汚染状況

北面-04.JPG



写真番号	5
面方位	北面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	サッシュ

状況説明

サッシュ廻り及び 水切りシーリング 劣化破断状況 ※雨水の浸入による 苔の発生状況

北面-05.JPG



写真番号	6
面方位	北面
階高	4F
通り番号	
部位•部材	ベントキャップ

状況説明

ベントキャップ廻りシーリング 劣化破断状況

北面-06.JPG



写真番号	4
面方位	共用部
階高	1F
通り番号	
部位•部材	廊下

住戸玄関ドアコーナー部 ひび割れ劣化状況

共用部-04.JPG



写真番号	5
面方位	共用部
階高	1F
通り番号	
部位•部材	廊下
 状況説明	

住戸PS扉コーナー部 ひび割れ劣化状況

共用部-05.JPG



写真番号	6
面方位	共用部
階高	1F
通り番号	
部位•部材	廊下

廊下風除ドア ひび割れ劣化状況

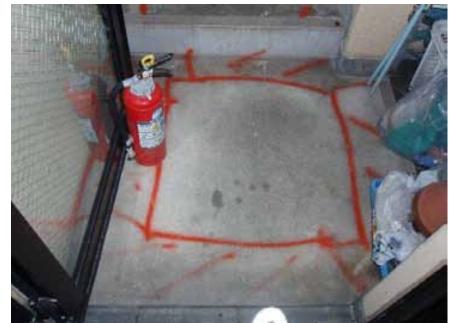
共用部-06.JPG



写真番号	22
面方位	共用部
階高	1F~2F
通り番号	
部位•部材	共用内部階段

階段ササラ巾木 モルタル浮き劣化状況





写真番号	23
面方位	共用部
階高	1F
通り番号	
部位•部材	屋外階段

屋外階段床 モルタル浮き劣化状況





写真番号	24
面方位	共用部
階高	1F~2F
通り番号	
部位•部材	屋外階段
状況説明	

屋外階段踏面 モルタル浮き劣化状況

共用部-24.JPG



写真番号	46
面方位	共用部
階高	2F~3F
通り番号	
部位•部材	共用内部階段

階段ササラ巾木及び踊り場床 モルタル浮き劣化状況





写真番号	47
面方位	共用部
階高	2F~3F
通り番号	
部位•部材	共用内部階段

状況説明

階段ササラ巾木及び踊り場床 モルタル浮き劣化状況





写真番号	48
面方位	共用部
階高	2F~3F
通り番号	
部位•部材	共用内部階段

状況説明

階段ササラ巾木及び踏面 モルタル浮き劣化状況

共用部-48.JPG



写真番号	58
面方位	共用部
階高	2F
通り番号	
部位•部材	廊下
状況説明	

廊下床 モルタル浮き・ひび割れ劣化状況



写真番号	59
面方位	共用部
階高	2F
通り番号	
部位•部材	廊下
状況説明	

廊下床 モルタル浮き・ひび割れ劣化状況



共用部-59.JPG

共用部-58.JPG

写真番号	60
面方位	共用部
階高	2F
通り番号	
部位•部材	廊下
状況説明	

廊下床 モルタル浮き・ひび割れ劣化状況

共用部-60.JPG



写真番号	88
面方位	共用部
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外部廊下

手摺壁ひび割れ劣化状況 ※笠木モルタル 浮き・ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜劣化状況

共用部-88.JPG



写真番号	89
面方位	共用部
階高	3F
通り番号	
部位•部材	廊下
状況説明	

廊下床 モルタル浮き・ひび割れ劣化状況

共用部-89.JPG



写真番号	90
面方位	共用部
階高	3F
通り番号	
部位•部材	外部廊下
 状況説明	

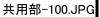
手摺壁ひび割れ劣化状況 ※笠木モルタル 浮き・ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜劣化状況

共用部-90.JPG



写真番号	100
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	廊下
. Un ver av de	

内壁ひび割れ劣化状況 ※塗膜剥離状況





写真番号	101
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	廊下
状況説明	

内壁ひび割れ劣化状況

共用部-101.JPG



写真番号	102
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	廊下
状況説明	

内壁ひび割れ劣化状況 ※塗膜剥離状況

共用部-102.JPG



写真番号	103
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	廊下

内壁ひび割れ劣化状況 ※雨水の浸入による 内部鉄筋からの発錆状況 ※塗装面塗膜剥離劣化状況

共用部-103.JPG



写真番号	104
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	廊下

状況説明

非常ドアコーナー部 ひび割れ劣化状況

共用部-104.JPG



写真番号	105
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	廊下

状況説明

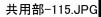
廊下床モルタルひび割れ劣化状況 ※クラック幅測定調査状況

共用部-105.JPG



写真番号	115
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	屋外階段

手摺壁ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜剥離劣化状況





写真番号	116
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	屋外階段

状況説明

手摺壁爆裂欠損露筋状況 ※塗装面塗膜剥離劣化状況

共用部-116.JPG



写真番号	117
面方位	共用部
階高	4F
通り番号	
部位•部材	屋外階段
\ 1 \10 =\10	

状況説明

手摺壁ひび割れ劣化状況 ※塗装面塗膜剥離劣化状況

共用部-117.JPG



写真番号	1
面方位	屋上
階高	RF
通り番号	
部位•部材	防水層

屋上既設アスファルト露出防水層 ※雨水が剥離部より浸入している ※パラペット立上りコーナー部 アスファルトルーフィング剥離状況

屋上-01.JPG



写真番号	2
面方位	屋上
階高	RF
通り番号	
部位•部材	防水層

状況説明

屋上既設アスファルト露出防水層 ルーフィングジョイント部 経年劣化剥離状況 ※アスファルトルーフィング剥離部 より雨水が浸入している

屋上-02.JPG



写真番号	3
面方位	屋上
階高	RF
通り番号	
部位•部材	防水層

状況説明

屋上既設アスファルト露出防水層 ルーフィングジョイント部 経年劣化剥離状況

屋上-03.JPG



写真番号	4
面方位	屋上
階高	RF
通り番号	
部位•部材	防水層

屋上既設アスファルト露出防水層 ルーフィングジョイント部 経年劣化剥離状況

屋上-04.JPG

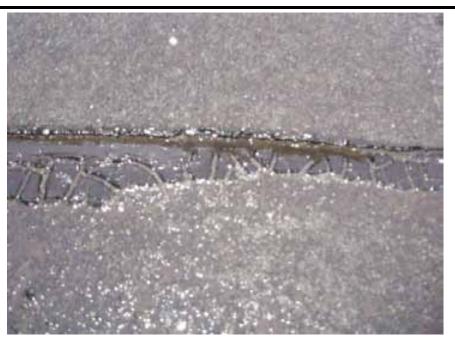


写真番号	5
面方位	屋上
階高	RF
通り番号	
部位•部材	防水層

状況説明

屋上既設アスファルト露出防水層 ルーフィングジョイント部 経年劣化剥離状況 ※ドレーン発錆腐食劣化状況

屋上-05.JPG



写真番号	6
面方位	屋上
階高	RF
通り番号	
部位•部材	防水層
√+ ;□ =H BB	

状況説明

屋上既設アスファルト露出防水層 ルーフィングジョイント部 経年劣化剥離状況

屋上-06.JPG