

The background of the page is a grayscale, slightly blurred image of a computer keyboard. A prominent blue rectangular box is centered horizontally and vertically, containing the title text. The keyboard keys are visible, particularly the grid of keys in the lower half of the image.

# 総合所見

## 8、総合所見

各部位別の調査から、下記に総合的な所見としてご報告致します。

### ■【躯体】

- a) 建物全体に**クラック(ひび割れ)**の発生が確認されました。
- b) バルコニー天井・共用廊下天井等至る所に**水廻りによる白華現象**が確認されました。
- c) 特に顕著な**コンクリートの押出し・露出鉄筋**は全体的に確認されませんでした。

部位別写真の中でもご報告致しましたが、顕著な躯体劣化が建物に見られる状況です。

躯体の劣化は、**a)→b)→c)**の順に進行して行くものと考えられ、クラックが建物全体のうち部分的に発生しているため、今後雨がかりの部位においては特に漏水によるコンクリートの中酸化進行や**建物の最終劣化である露出鉄筋**が各所で生じてくるものと判断します(実際に多数露出鉄筋箇所が見られます)。今回の調査範囲で一般外壁・各階段は十分な調査が実施でき、一部に比較的大きなクラックや補修箇所の浮き・押出しが確認され、全体的には躯体の劣化状況は比較的進行しているものと思われます。

また、共用廊下においては各天井面での**水廻りによる白華現象(漏水現象)**が確認されています。

天井面の漏水現象は、コンクリート中酸化の促進・天井面塗膜の剥離等につながる事から次回改修工事の際には壁面部同様に床面の防水施工もお勧め致します。

全体的な評価として早い時期にむけて大規模改修工事の計画等を立てられておくことが必要と考えます。

### ■【塗膜(壁・天井)】

現状塗膜は、経年による紫外線及び風雨にさらされ褪色・汚染・チョーキング現象・塗膜の亀裂(割れ)が見られる状況で、コケ類の発生によって美観が著しく低下している部位も見受けられます。また下地の割れに伴って塗膜のひび割れが生じている箇所や塗膜自体に細かな亀裂(割れ)が発生している箇所では躯体の保護機能が低下する原因となることから、早目の補修が必要です。

外壁面の塗装仕様としましては、現在仕上げられている塗料は、**塗膜が劣化しており、今後躯体に悪影響を及ぼしことも考えられます**ので、耐候性に優れた塗料の選定をお勧め致します。

また、壁面部に発生しております頑固な雨だれ汚染及びコケ類につきましては、足場架設後、高圧水洗や、必要に応じて薬剤による十分な除去が再発防止になります。

## ■【鉄部】

塗膜 → 全体的にチョーキング現象・摩耗が進行していますので、壁面改修と同時に塗り替えを行い、躯体の保護が必要です。

発錆 → 発錆状況は全体的に顕著で塗替えの時期と判断致します。

特に鋼製階段等の雨がかり部におきましては、顕著な錆汚れが発生しており、下地の保護機能が低下しております。

鉄部は、壁面に比べ塗替え周期が短く(約5年)劣化が軽度なうちに早目に処置されれば良好な状態が維持できます。

## ■【防水】

現状防水は、屋上勾配屋根アスファルトシングル葺きであり、部分的な劣化(シート端部のそり、ふくれ、表層の劣化等)現象があります。廊下・階段の長尺シートに関しても端部の防水処理のあまさから、端部の反りや膨れ等の劣化現象が発生しています。バルコニー・階段の防水モルタル面に関して表層の浮きやひび割れ等の劣化現象が発生しています。また、アゲウラのクラック部に水跡があることから、防水性はあまり機能していないと判断されます。このまま放置しますと、いずれ漏水等の悪影響を及ぼしますので、耐候性に優れた材料の選定をお勧め致します。

## ■【まとめ】

建物の表面に塗膜を形成するということは、雨水や空気中の炭酸ガス、紫外線等の浸入を遮る、あるいは和らげる効果があります。どんな建物でも時間が経つにしたがって各部位に劣化現象が認められるような状態になります。劣化をそのまま放置致しますと、建築物の価値や寿命が著しく損なわれる為、計画的な維持保全が重要になります。改修工事は建物の劣化箇所が増えたりあるいは、悪化する程それにかかる修繕費用も増大する為、まだ大丈夫という考えで改修の時期を引き延ばすことは得策といえるものではありません。又、塗装による建築物の改修は化粧直しやイメージアップ、更には建築物に新しい機能を付与することが出来ます。つまり、劣化が著しくなる前に適切なタイミング、方法で手当てをすれば経済的で効果的な建築物の延命、イメージアップが可能になりますので、劣化状態を良く把握されまして改修工事の実施につなげられる事をお勧め致します。



## 【 総合判定 】

判定度	判定基準	判定
A	一部に劣化が見られるが、全体的な改装の必要が無い。	C・D
B	全体的に軽度な劣化が認められ、数年内に改修することで建物を健全により長持ちさせられる状態。	
C	最適改修・改装時期に相当し、建物を健全に長持ちさせていく上では今改修する事が一番望ましい時期。	
D	最適改修・改装時期を過ぎ、全体的に劣化状況の進行が確認される状態。出来るだけ早期の措置が必要な状態。	
E	最適改修・改装時期をはるかに越えて、全体的に著しい劣化状況が確認される状態。早急な措置が必要な状態。	