

さくらマンション小松川 大規模修繕工事

2023年 劣化調査概要

1. 調査目的

本調査は、2024 年秋に予定されている大規模修繕工事に向けて、建築部分である外壁及び躯体、防水、鉄部等の劣化状況と補修が必要な箇所を把握し、修繕計画の基礎資料とする事を目的とする。またさらに、付帯するさまざまな給排水整備や電気設備についても、目視調査を中心に点検し、中長期的な修繕計画の立案にも役立てる事とする。

2. 建築調査概要

1) 外観目視調査(1次診断)

- ①塗装部 [外壁、バルコニー手摺り、外廊下手摺り、地下駐車場壁、軒裏、天井、庇、玄関庇、外部建具 EV三方枠 他]
- ②防水部 [屋上、バルコニー床、外廊下床、階段床、他]
- ③シール部 [建具まわり、金物まわり、EXP まわり、外壁打継ぎ部 他]
- ④金属建具 [防火扉・PS 扉・MB 扉の塗装と開閉状態、他]
- ⑤建築設備 [雨水排水、EXPジョイント、他]
- ⑥外構調査 [駐輪場(屋根)、ごみ置場、植栽 他]

3. 現地調査 調査日

- 1) 8月24日(木) *外観目視調査[共用廊下]
*塗膜付着力強度試験(各号棟 東西南北の4面、 合計8ヶ所程度)
*コンクリート中性化試験(各号棟 1ヶ所 合計2ヶ所程度)
*シーリング材硬度試験 ダンベル試験法による
(各号棟 東西南北の4面、 合計8ヶ所程度)
- 2) 8月25日(金) *外観目視調査[共用廊下]
- 3) 8月26日(土) *外観目視調査[共用廊下]
*バルコニー立入調査(1戸20分程度)
1号棟: 221 加藤様、314 山口様、521 千田様、914 竹本様、922 五十嵐様、1115 石塚様
2号棟: 407 松林様、502 佐々木様、601 吉田様、704 中山様、813 櫻井様、909 佐藤様
- 4) 9月6日(水) *外観目視調査[共用廊下]
- 5) 9月7日(木) *外観目視調査[共用廊下・外階段]
- 6) 9月13日(水) *外観目視調査[地下駐車場]
- 7) 9月20日(水) *外観目視調査[駐輪場、エントランス]
- 8) 9月26日(火) *外観目視調査[外構]

4. 劣化アンケート調査

- 配布 8月18日(金)
〆切: 9月5日(火) 管理組合メールボックス
督促 9月13日(水) → 9月18日(月)〆切

1. 総合所見

1) 塗装部 [外壁、外廊下手摺り、地下駐車場壁、軒裏、天井、庇、他]

各階の外廊下の手すり部分にクラックが多数散見される。乾燥収縮によるクラックが多いが、12年前の大規模修繕工事時に修繕した箇所でも再び発生している箇所も散見された。今回の大規模修繕工事では、これらの補修が必要になる。また紫外線などがあたり塗装面の表層樹脂が劣化し、塗料の色成分の顔料が粉状になるチョーキング現象も発生しており、再塗装の時期に来ていると言える。

一般外壁は、ほとんどクラックが見られなかった。顕著なのは地下駐車場である。施工時のコールドジョイントやジャンカなども多数見られ、雨水が浸入しエフロッセンスが発生している箇所も多い。12年前の工事時に修繕した箇所は、補修が活きている箇所と再びクラックが発生している箇所が見られた。12年前にも発生していたが、程度がひどくないので、補修をしなかった箇所もある。これらのクラックが生長している箇所も見られるので、それらは今回の工事対象とすべきである。

バルコニー・外廊下の軒天部分の仕上げは、リシン吹付けである。12年前の補修工事跡は見られたが、ふくれ等の状況はほぼ見られなかった。比較的良好な状態が保たれている。川側住戸の角部屋のバルコニー軒天は、比較的汚れが目立った。

2) 防水部 [屋上、バルコニー床、外廊下床、外階段床、他]

屋上丸屋根のシングル葺き部分は、12年前に再塗装しか行われなかったために、その後も劣化が進行していた。全体的に表面の砂部分が取れ、紫外線劣化が進んでいる。部分々々では欠損している箇所も目立つため、全面的な貼替え工事が必要な時期に来ている。

平部分のアスファルト防水は、安全にたどり着ける部分しか調査ができなかったが、さほど大きな劣化は見られなかった。2号棟中央部屋上は、アスファルト防水の上に押さえコンクリートが打設されており、この部分は汚れがあるものの劣化が進んでいる状況ではないので、高圧洗浄程度で良いと考えられる。

バルコニー床は、12年前の工事でウレタン塗布防水が施されており、比較的良好な状態であった。外廊下は、防水モルタル仕上げの上に長尺シート貼りの仕上げになっているが、シートの継ぎ目がめくれている箇所がいくつか見られる程度であった。

外階段床は、防水モルタル仕上げとなっており、ところどころ表面クラックが見受けられた。階段の段鼻部分に設置されているノンスリップタイルが浮いている箇所もいくつか見られた。

3) シール部 [建具まわり、金物まわり、EXPまわり、外壁打継ぎ部 他]

シール材については、防水機能を果たさないほど劣化している状況ではなかった。しかし場所によっては、かなり劣化し硬化している箇所も見られた。建具まわりのシールは比較的良好ではあるが、次の大規模修繕工事[約12年後]まで防水機能を保たせられるかどうかは不明であり、今回打ち替えた方が良いと考えられる。

4) 金属建具 [防火扉・PS扉・MB扉の塗装と開閉状態、ドレン、面格子、ガラリ 他]

P. S扉、M. B扉などの鉄部については、比較的良好な部分が多かったが、水が溜まりやすい下枠角などに錆が散見された。これらの錆を進行させないためにも、大規模修繕工事で塗替えを実施したい。

外階段への鉄扉のドアクローザーの一部に錆が見られた。ただ、錆の劣化状況がひどい箇所には、塗装する事が考えられる。

外廊下に面するアルミ面格子は、点食が発生している箇所が見られた。この状況は、各戸でかなり差があるが、さほどひどい状況のものは見られなかった。2号棟東側バルコニーのアルミ手摺り、物干し金物も同様に点食が発生していた。1号棟と2号棟ではかなり差があり、塩分を含んだ川風が当たる2号棟の腐食が激しかった。

外廊下、バルコニー排水口にあるドレンの塗装状態は、発錆もなく比較的良好であった。給気口、排気口などのガラリも汚れや発錆が見られた。外廊下の照明器具は、場所により大きな違いがあり、錆がかなり進行している照明器具の笠は、交換が望ましい。

5) 建築設備 [雨水排水、EXPジョイント、他]

雨水縦管は、チョーキング現象が発生しており、再塗装の時期にさしかかっている。P. S扉、M. B扉などの鉄部については、雨がかからない場所のため比較的良好な部分が多かったが、水が溜まりやすい下枠角などに錆が散見された。これらの錆を進行させないためにも、大規模修繕工事で塗り替えたい。地下駐車場に見られた排水管は、表面塗装の劣化がひどくボロボロになっている管も見られた。これらも再塗装が必要である。

エキスパンションジョイント部の金物は良好な状態であった。

6) 外構調査 [駐輪場(屋根)、ごみ置場、植栽 他]

1階まわりの外構について、壁・雨水縦管・支柱などの足元まわりで、エフロッセンスが散見された。また、列壁状のコンクリート打放したたき仕上げ部分は、多少の汚れ程度であった。12年前の薬剤洗浄の効果が今でも効いている状況であった。植栽花壇のコンクリート立ち上がり部でのクラックやエフロッセンスも多く見られた。

集合郵便受けは、屋内にあり錆なども発生せず、比較的良好な状態であった。エントランス出入り口にある天井のアルミスパンドレル部は、若干点食が見られた。室内となる共同エントランスホールの天井は3箇所ほど漏水の跡が見られた。既に漏水調査が完了しており、水漏れシミが残る部分だけでなく、全体的に岩綿吸音板を貼り替えできると良い。

駐輪場の2段駐輪は、錆びているものも多く、2段駐輪の使いづらさの事も鑑み、今後の使用方法を検討すべきである。1号棟前の駐輪場は屋根がなく、アンケート調査からも屋根を設置し、雨に濡れない駐輪場を望む声も多い。これも今回の大規模修繕工事の機会と合わせて検討したい改善事項である。