



建物調査診断報告書及び改修仕様案



平成〇〇年〇月

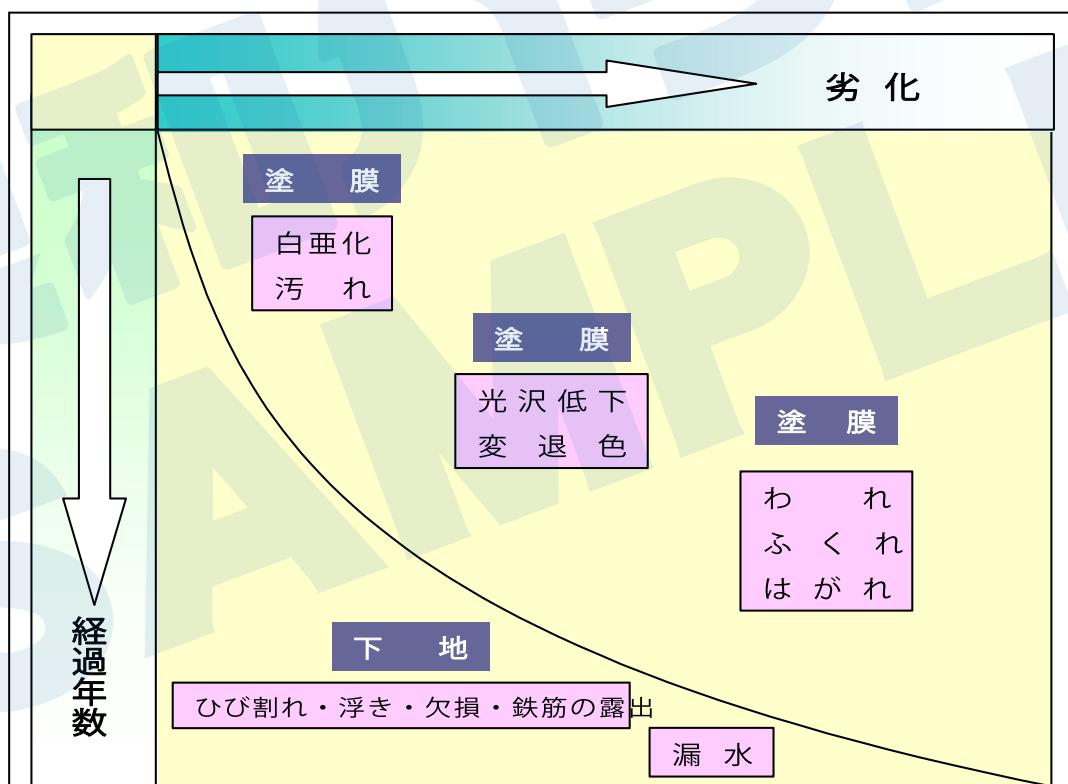
## はじめに

さて、建物も人間と同じで年月を重ねるにつれ病気になったり、怪我をしたりといろいろな部分が傷つき、損なわれてきます。それだけに診察を受け計画的に治療することが大切になります。その診察に当たるのが建物の健康チェック(事前調査)です。

症状としては、最初のうちは比較的軽い塗膜表面の汚れや光沢(つや)の低下などが現れ、次の段階として塗膜の割れや剥がれが生じるようになります。

しかも、このような時期になるとコンクリートやモルタルなどの下地自体にもひび割れや浮きなどが発生してきます。

そして最後に、コンクリートにひび割れが発生し、鉄筋が鋸びて漏水を引き起こすまでになり、建物の生命を脅かすほど深刻な事態に陥ってしまうのです。



この事前調査で、建物の健康状態をあらゆる角度からチェックし、軽傷なのか、重傷なのかを的確に判断する必要があります。そしてその判断のもとに効果的でより効率の良い改修工事を行う施工手順(改修塗装仕様)を組まなければなりません。この改修塗装仕様の善し悪しが、素晴らしい建物へ変身できるかできないかの決め手になります。

的確な調査と仕様に基づいて行われる改修工事は、建物の美観を回復させるだけでなく、資産価値を高め、長期間に亘って建物を劣化から保護、延命させ、次回の改修工事までの期間を長くし、経済的にも有利になります。

この提案書が改修工事のガイドとして、〇〇〇〇〇〇にお住まいの皆様方のより快適な環境づくりにお役にたてば幸いに存じます。

敬具

# 1. 建物・調査概況

---

1. 1 対象建物名 : ○○○○○○

1. 2 住 所 : ○○○○○○-○-○

1. 3 建物概況 : 構 造 鉄筋コンクリート(R C)造  
階 数 地上○階建

1. 4 調査項目 : (1) 軸体の劣化状況  
(2) 既存塗膜の劣化状況  
(3) 張りタイルの状況  
(4) シーリング材の状況  
(5) 鉄部・その他の状況

1. 5 調査方法 : 目視、打診、触診による。

1. 6 調査実施者 : 株式会社 ○○○○  
〒○○○-○○○ ○○○○○○-○-○  
TEL: ○○○○-○○○○-○○○○  
FAX: ○○○○-○○○○-○○○○  
担当者: ○○○○

1. 7 調査実施日 : 平成○○年○月

# 建物診断評価

## 躯体の劣化度判定

### 調査項目

- 1) ひび割れ0.3mm以上
- 2) ひび割れ0.3mm未満
- 3) モルタルの浮き
- 4) モルタル、コンクリートの欠損
- 5) 鉄筋露出
- 6) 漏水現象

### 躯体の劣化度評価

躯体の劣化状態はおおむね次のように分類され、調査段階において劣化の度合を点数制で表します。下記、劣化度の数値は目視によるものであり、実際に足場架設後の調査では数値が増加することがあります。

### 判定基準について

劣化度	判定基準	劣化度	判定基準
1	なし	4	かなり認められる
2	僅かに認められる	5	顕著に認められる
3	認められる		

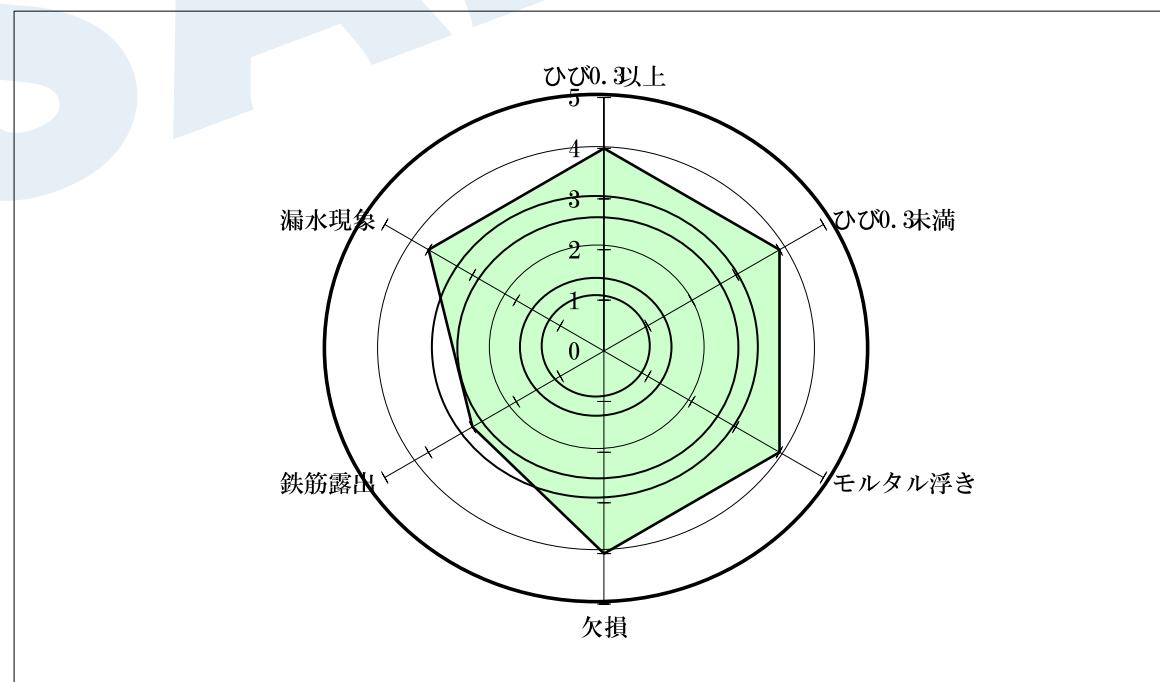
- 1) ひび割れ0.3mm以上
- 2) ひび割れ0.3mm未満
- 3) モルタルの浮き（タイル下地含む）
- 4) モルタル、コンクリートの欠損
- 5) 鉄筋露出
- 6) 漏水現象

- 劣化度： 4
- 劣化度： 4
- 劣化度： 4
- 劣化度： 4
- 劣化度： 3
- 劣化度： 4

診断結果						
劣化現象	ひび0.3以上	ひび0.3未満	モルタル浮き	欠損	鉄筋露出	漏水現象
劣化度	4	4	4	4	3	4
×重要度	4	3	3	3	4	3
判定度	16	12	12	12	12	12

※重要度係数は、メーカーの経験値により基準値を設定

評価度 76



## 躯体評価

総合評価は以下の算出方法で行いました。

$$\text{劣化度} \times \text{重要度} = \text{判定度}$$

各判定度の合計 = 評価度

$$= \underline{\underline{76}} \quad \underline{\underline{C}}$$

評価度	21~40点	41~64点	65~84点	85~100点
評価	A	B	C	D

A 良 い：躯体の状態は良好で改修時期に至っていません。

B 悪 い：躯体の状態は劣化しており数年後の改修が必要です。

C 著しく悪い：躯体は著しく劣化しており改修時期に至っています。

D 頗著に悪い：躯体は頗著に劣化しており早急に改修が必要です。

躯体の劣化度判定



## 外壁塗膜の劣化度判定

### 調査対象

#### 1. 外壁全般

#### 2. 調査項目

- 1) 塗膜の剥離、浮き 2) 塗膜のチョーキング現象 3) 塗膜の汚れ 4) 塗膜のひび割れ
- 5) 塗膜の変色、褪色 6) 藻類、青苔の発生

#### 3. 既存外壁塗膜の劣化度評価

既存外壁塗膜の劣化状態は概ね次のように分類され、調査段階において劣化の度合を点数制で表します。

下記、劣化度の数値は目視によるものであり、実際に足場架設後の調査では数値が増加することがあります。

### 判定基準について

劣化度	判定基準	劣化度	判定基準
1	なし	4	かなり認められる
2	僅かに認められる	5	顕著に認められる
3	認められる		

- 1) 塗膜の剥離、浮き
- 2) 塗膜のチョーキング現象 (白亜化)
- 3) 塗膜の汚れ
- 4) 塗膜のひび割れ
- 5) 塗膜の変色、退色
- 6) 藻類、青苔の発生

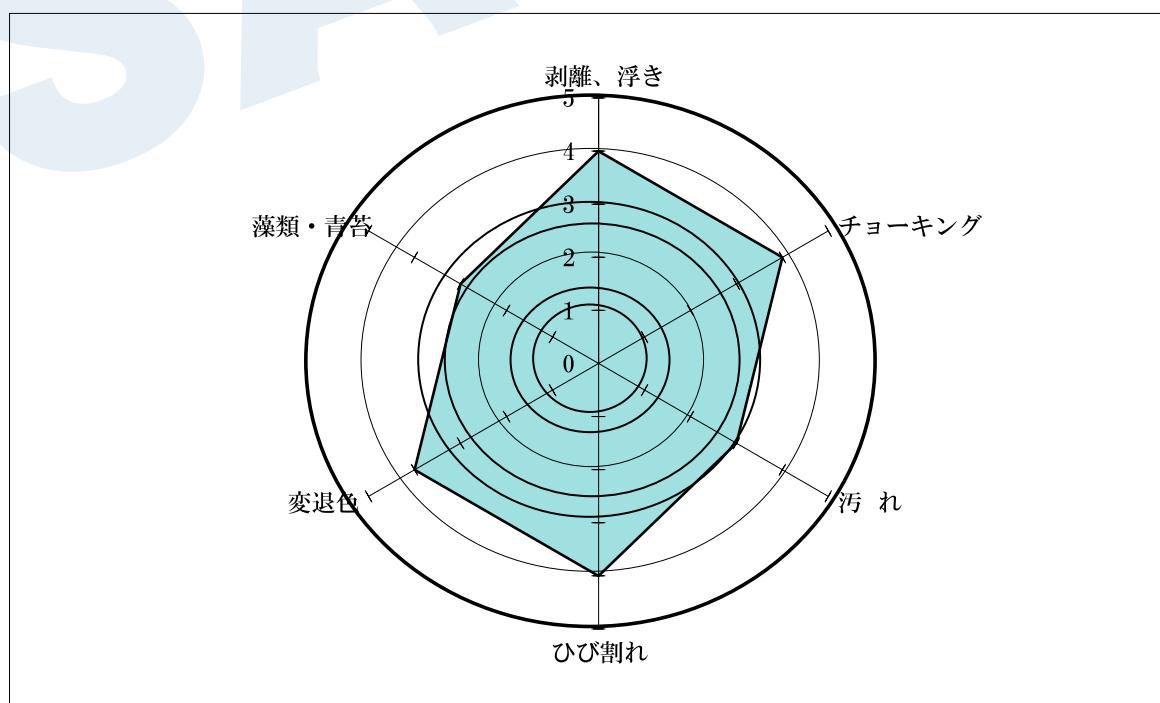
- 劣化度： 4
- 劣化度： 4
- 劣化度： 3
- 劣化度： 4
- 劣化度： 4
- 劣化度： 3

### 診断結果

劣化現象	剥離、浮き	チョーキング	汚れ	ひび割れ	変退色	藻類・青苔
劣化度	4	4	3	4	4	3
×重要度	5	4	2	5	2	2
判定度	20	16	6	20	8	6

※重要度係数は、メーカーの経験値により基準値を設定

評価度 **76**



#### 2.2.4 既存外壁塗膜の評価

総合評価は以下の算出方法で行いました。

$$\text{劣化度} \times \text{重要度} = \text{判定度}$$

$$\text{各判定度の合計} = \text{評価度}$$

$$= \boxed{76} \quad \boxed{\text{C}}$$

総合判定値	21~40点	41~64点	65~84点	85~100点
総合評価	A	B	C	D

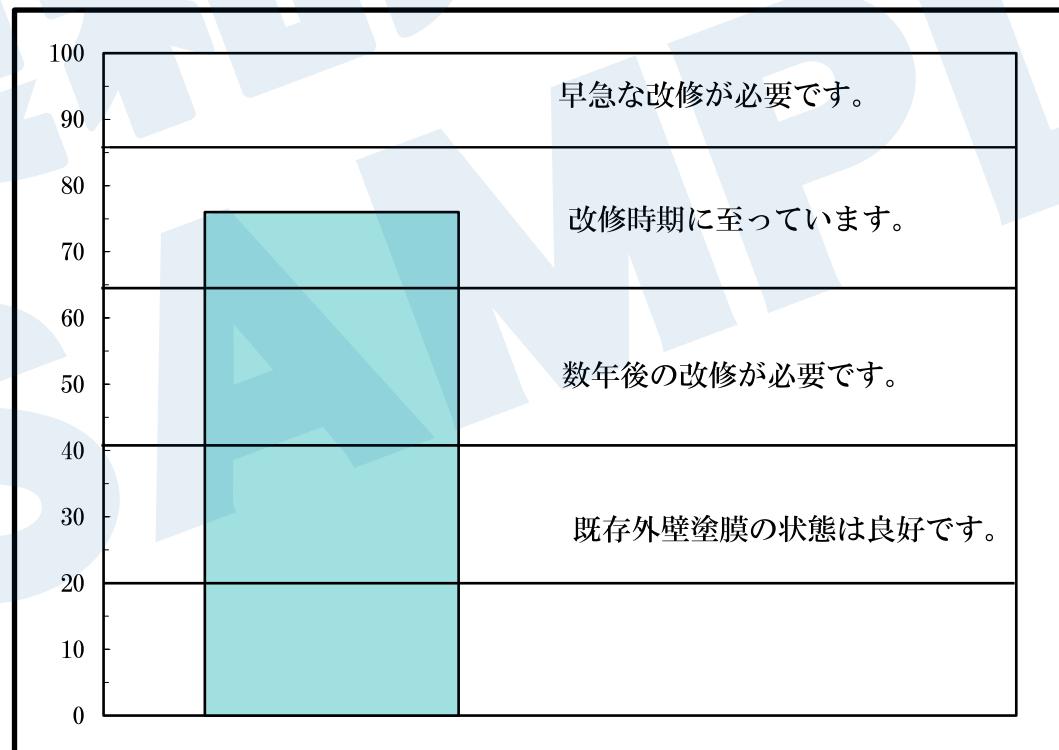
A 良 い：既存外壁塗膜の状態は良好で改修時期に至っていません。

B 悪 い：既存外壁塗膜の状態は劣化しており数年後の改修が必要です。

C 著しく悪い：既存外壁塗膜は著しく劣化しており改修時期に至っています。

D 頗著に悪い：既存外壁塗膜は頗著に劣化しており早急に改修が必要です。

既存外壁塗膜の劣化度判定



## 劣化状況写真

### 劣化現象の種類と定義

劣化現象	定義
変退色	塗膜表面の色が減退したり、変化すること
光沢低下	塗膜表面の光沢度が低下すること
白亜化	塗膜の樹脂が分解し粉化すること（チョーキング現象）
膨れ（浮き）	塗膜が気体または液体等を含んで盛り上がる現象
割れ	塗膜に裂け目ができる現象
はがれ	塗膜が付着力を失って下地から離れる現象
赤錆	表面に錆が生じる現象
断面欠損	腐食により鋼材の板厚が減少する現象

## 現在の状況写真



写真 No. 1

ひび割れの発生

外壁 タイル部分



写真 No. 2

ひび割れの発生

外壁 タイル部分



写真 No. 5

エフロレッセンスの発生

外壁 タイル部分



写真 No. 6

コーナー部分の欠損

外壁 タイル部分