

塗装・タイル関係

部位	劣化度	現状仕上	現状	参考写真No.	参考及び改修工法の提案
塗膜接着力試験	●	複層仕上塗材E (アクリル吹付タイル)	外階段4階手摺壁面(2箇所)において実施し、測定を行いました。測定数値は外階段4階東面が16.9Kg/m ² 、外階段4階西面が21.3Kg/m ² でした。平均値は19.1Kg/m ² でした。また破断箇所は、モルタル補修材及びコンクリートの基材内破断でした。	接-1～接-6	(参考) 今回の試験におきましては、平均値19.1Kg/m ² でした。全ての測定箇所JIS規格の7Kg/m ² を上回っており、また破断箇所もモルタル補修材及びコンクリートの基材内であり現状塗膜は全体的に活膜であると考え、現状塗膜の上からの塗替えが可能であると判断します。但し、部分的な塗膜の浮き箇所、欠損箇所におきましては脆弱塗膜の除去→パターン修正などの処置を行ってから塗膜が必要となります。 ※別紙Ⅲ-2「現状塗膜の接着度測定の結果」参照
中性化試験	●	複層仕上塗材E (吹付タイル)	各階段手摺壁面において2箇所測定を行ないました。コア採取によるコンクリート中性化試験では試験を行なった南面、西面共現状の中性化深度は8mmでした。	中-1～中-6	(考察) 本物件におきましては、躯体コンクリート保護材としてアクリル系吹付タイルが施されております。 本物件の経年経過ではコンクリート中性化は経年相当以上に進行しており、ガスバリアー性のある塗材での改修等比較的早めの対処が望まれます。 ※別紙Ⅲ-3「下地中性化試験結果」参照
(一般外壁面) ・バルコニー手摺壁 ・開放廊下手摺壁 ・外階段内壁、手摺 ※目視調査	●	複層仕上塗材E (吹付タイル)	各階のバルコニー手摺壁、開放廊下手摺壁におきましては、初期のコンクリート収縮によると思われるクラックが多数見られ、クラック幅は殆どが0.2～0.5mmという状況でした。また、手摺壁天端部分においては経年劣化による既存塗膜の剥がれや深割れの状況が見受けられました。外階段や底部分においては鉄筋爆裂による鉄筋の露出や欠損状況もかくにんされました。全体的に既存塗膜の退色劣化、汚染状況が進行しておりました。	A-1～A27	(考察) 当物件は築後10年が経過しております。本物件の外壁の大部分は磁器タイルの仕上げとなっております。当物件による仕上箇所は部分的ではありますが、初期の収縮によるクラック(建物の挙動による構造クラックではないと考えられます。)、経年劣化による既存塗膜の剥がれ、深割れ鉄筋爆裂等が顕著な劣化現象といえます。改修仕様としては、クラック、爆裂の処理を施し中塗りに微弾性サーフェーサーを施し、仕上げは長期にわたる耐候性、低汚染性を考慮し2液タイプ。水性タイプの塗材ですので臭気の問題も少ないと考えます。 ※塗装改修仕様案1(一般外壁面)参照
(軒裏) ・バルコニー軒天 ・開放廊下軒天 ・外階段裏 ※目視調査	●	アクリルリシン	軒天につきましては、開放廊下、バルコニー側共に漏水を伴う規模のクラックが多数見受けられ、(各階、各部屋に見られる。)それに付随して部分的に鉄筋爆裂、既存塗膜の剥がれ、エフロレッセンスの流出も見られました。また、空調室外機を取り外した跡の部分において、カビによる汚染の状況も見られました。外階段裏部分においては、漏水に伴うエフロレッセンスや鉄筋爆裂がほとんどの階において見られました。	同上	(考察) 現状バルコニー側、開放廊下側、外階段共に漏水による劣化状況が著しく、それぞれの表面の止水処理、防水処理を十分に施す必要があります。軒天におきましては、現状のクラック処理、鉄筋爆裂処理等、下地の補修処理を施してから仕上工程を行ないます。尚、仕上材に関しては、通気性の機能を有するものをお勧めします。また現状がリシン状仕上であることから美観の向上を考慮し、厚膜タイプのもの、防カビ・防藻性のあるものをご推奨いたします。 ※塗装改修仕様案2(軒天面)参照
(一般鉄部) ・鉄扉 ・PS扉 ・メーターBOX類他 ※目視調査	●	OP 又は ポリウレタン	一般鉄部におきましては、塗替えがなされている部分も多く見られました。しかしながらメンテナンスがされていない部分や湿気の滞留し易い部分におきましては、点錆の発生が部分的に見られました。	同上	(考察) 鉄部においては錆の発生が部分的に見られる状況ですので、早めの塗替えをお勧めいたします。立地条件を考慮し、十分な防錆処理仕様と高耐久の仕様をご提案いたします。 ※塗装改修仕様案3(一般鉄部面)参照
(階段室内壁) ※目視調査	●	弾性吹付タイル	全体的に程度は良い状態です。劣化状況としては4-5階、5-6階の踊り場のサッシ廻りの内壁面において外部からの漏水による既存塗膜の剥がれが確認されました。また、手垢など付着物による汚れが部分的に見られました。	同上	(考察) 外部からの漏水箇所は、外部からの止水処理を施し、既存の脆弱塗膜部分を撤去し、パターン合わせを行なった後に、全体には艶ありの、弾性形トップコートでの塗替えでよいと考えます。 ※塗装改修仕様案4(一般鉄部面)参照
(その他) ・パーテーション ・縦樋部等 ※目視調査	●		パーテーション及び各縦樋においては、著しいチョーキングが確認され、全体に退色劣化が見られました。	同上	(考察) パーテーションにおいては既存脆弱な塗膜を十分に撤去した後、部材の保護を目的に保護塗膜をかけることをお勧めいたします。また、縦樋に関しては、チョーキングも目立つ状況ですので表面の粉化物や、付着物を除去し、十分にペーパー処理を施した上での塗装を行なうことをお勧めします。
各外壁 バルコニー側外壁 開放廊下側外壁 外階段外壁 妻側外壁 ※外壁タイル浮き	●	タイル貼り仕上げ	・外壁タイルの浮きは調査住戸のバルコニーと各個所を打診及び赤外線調査により調査したが部分的に浮きが確認された。 ・美観的に著しい汚れは、さほど見受けられなかった。	赤-1～赤-17	(考察) ・外壁については、ほとんどがタイル貼りであり、高級感あふれた建物となっております。 ・今回の調査では、バルコニータイル面、開放廊下タイル面等にタイルの浮きが確認されました。この程度の浮きであればエポキシ樹脂注入工法により処理を施せば、更なる浮きの発生はかなり改善されると判断されますが、できれば透明厚膜アクリルシリコン塗膜(ファイバー入り)剥落防止工法にて処理を施せば万全です。 ※別紙 Ⅲ-1-4「注入仕様書」参照 ※別紙 Ⅲ-1-7「タイル剥落防止仕様書」参照