

プロパレス箕面公園通りラフィアート管理組合 御中

建物劣化診断報告書

物件名 プロパレス箕面公園通りラフィアート

調査日 H 29 年 6 月 16 日

施工場所 大阪府箕面市牧落1丁目7-34

調査結果一覧表



全景



全景

| 場所 | 既設仕上げ状況 | 劣化状況 | 程度 | 写真番号 |
|----------|------------------|---------------------------------|------|-------------------|
| 屋上 | 平場 アスファルトシート防水材 | ・良好 | 軽度 | 1・2 |
| | 立面 アスファルトシート防水材 | ・良好 | 軽度 | 1・2 |
| | パラペット 吹付塗装材 | ・チョーキング [®] （白亜化） | 重度 | 3 |
| | 梁 吹付塗装材 | ・ひび割れ・チョーキング [®] （白亜化） | 重度 | 4 |
| 外壁 | 壁 吹付塗装材 | ・ひび割れ・チョーキング [®] （白亜化） | 重度 | 5・6・7・8・9 |
| | 45二丁掛磁器質タイル | ・ひび割れ・浮き | 重度 | 10・11・12 |
| | 目地 ポリウレタン系シーリング材 | ・表層の塗装材により未確認 | 一部重度 | 13・14・15 |
| | ポリサルファイド系シーリング | ・硬化不良 | 重度 | 16・17・18 |
| ルーフバルコニー | 平場 塗床+長尺シート | ・塗膜材の劣化 シートの捲れ | 重度 | 19・20 |
| | 側溝 塗床 | ・塗膜材の劣化 | 重度 | |
| | 立上り アスファルトシート防水材 | ・居住区の為、未確認 | | |
| | 壁 吹付塗装材 | ・ひび割れ・チョーキング [®] （白亜化） | 重度 | 21 |
| バルコニー | 平場 長尺シート | ・居住区の為、未確認 | | 22 |
| | 側溝・巾木 ウレタン塗膜防水材 | ・居住区の為、未確認 | | |
| | 壁 吹付塗装材 | ・居住区の為、未確認 | | |
| | 天井 リシン吹付塗装材 | ・居住区の為、未確認 | | |
| | 鉄部 合成樹脂調合ペイント | ・居住区の為、未確認 | | |
| 廊下 | 平場 長尺シート | ・良好 | 軽度 | 23 |
| | 側溝・巾木 ウレタン塗膜防水材 | ・良好 | 軽度 | |
| | 壁 吹付塗装材 | ・良好 | 軽度 | |
| | 天井 リシン吹付塗装材 | ・良好 | 軽度 | |
| | 鉄部 合成樹脂調合ペイント | ・良好 | 軽度 | |
| 階段 | 蹴込・踏面 防水モルタル | ・良好 | 軽度 | 24 |
| | 側溝・巾木 防水モルタル | ・良好 | 軽度 | |
| | 壁 吹付塗装材 | ・良好 | 軽度 | |
| | 天井 リシン吹付塗装材 | ・良好 | 軽度 | |
| | 目地 ポリウレタン系シーリング材 | ・表層の塗装材により未確認 | | |
| 1階廻り | 鉄部 合成樹脂調合ペイント | ・錆の発生 ・チョーキング [®] | 重度 | 25・26・27・28・29・30 |

今回、プロパレス箕面公園通りラフィアートで建物劣化状況の調査をさせて頂きましたので、調査結果をご報告申し上げます。

■屋上

屋上のほとんどがアスファルトシート防水材により仕上げられております。
現状アスファルトシートに不備は見受けられませんが、竣工後 12 年経過しておりますので雨による漏水など注意は必要です。

■外壁（塗装壁）

経年劣化によるひび割れが数多く見受けられます。ひび割れは、美観的な問題のみならず、そこから雨水を侵入させ躯体（コンクリート）や塗装膜を内部より劣化させます。
このままひび割れを放置しておきますと、躯体内にある鉄筋の錆の膨張による躯体の爆裂や落下といった問題がおこる可能性があります。又、各壁面において経年劣化によるチョーキングが見受けられ美観性・機能性の低下が考えられます。

■外壁（タイル壁）

柱の部位にタイルの割れと浮きが見受けられました。タイル仕上げの部位のほとんどが高所の為、細かい調査は出来ておりませんが、注意が必要です。
タイルの浮きは酷い場合、高所からタイルを落下させ人身への事故を発生させる恐れがありますので足場設置での調査と修繕をおすすめ致します。

■シーリング

塗装壁目地のほとんどが、塗装膜により確認出来ません。しかし、塗装壁 1 階廻りやタイル壁の目地へ打設されているシーリング材に硬化不良が見受けられます。
シーリング材の硬化不良は、粘土状になり指でも簡単に剥がれますので居住者様の衣服へ付着する恐れもありますし、本来シーリング材は硬化するものですので打ち替えをおすすめ致します。

■ルーフバルコニー

床へ仕上げられている塗床材（塗料）の劣化や長尺シートの亀裂や浮きが目立ちます。
この状況を放置しておきますと水の侵入により躯体の劣化や長尺シートが完全に剥がれ居住者様の通行に支障をきたしますし、転倒事故へ繋がる可能性も考えられます。
又、7階の屋上へあたる部分ですので、修繕される事をおすすめ致します。

■バルコニー

居住区という事もあり調査は出来ておりませんが、竣工後 12 年も経過しておりますので各所劣化が進行しているのではないかと考えられます。バルコニーは足場がないと作業が非常に困難となりますので、他工事と同時期での修繕をおすすめ致します。

■廊下

各所の仕上げ状況としては、良好と思われませんが、年数は経過しておりますので今後、修繕の計画をおすすめ致します。

■階段

現状、床の仕上げが防水モルタルにより仕上げられております。年数の経過と共にモルタルの防水性が低下していきますので今後、修繕の計画をおすすめ致します。

■まとめ

今回の建物劣化調査をさせて頂きまして、上記の事が確認出来ました。各部位で仕上げ材の劣化や不備を確認しておりますので、建物の劣化による事故を無くす事、各所の機能を回復させ貴マンションを保護し延命させる為にも修繕される事をおすすめ致します。
以上、建物劣化状況の調査結果をご報告申し上げます。