



工事名 [REDACTED]様 外壁調査・漏水箇所補修その他工事

住所 [REDACTED]

- 工事内容
- ① [REDACTED]様のタイル面全面を打診調査する。
  - ② 事前漏水調査箇所3箇所の他に不具合箇所が有れば同時に補修を行う。
  - ③ 西側床タイル補修工事の為に、床面のコア抜き調査を行う。
  - ④ 非常階段の化粧鋼板の劣化が激しい為、補修用の調査を実施する。
  - ⑤ その他不具合箇所が有れば、調査を行い、今回の工期内で補修が可能な場合は補修を行う。

施工日 平成28年3月19日(土曜日)から3月28日(月曜日)

現場全景



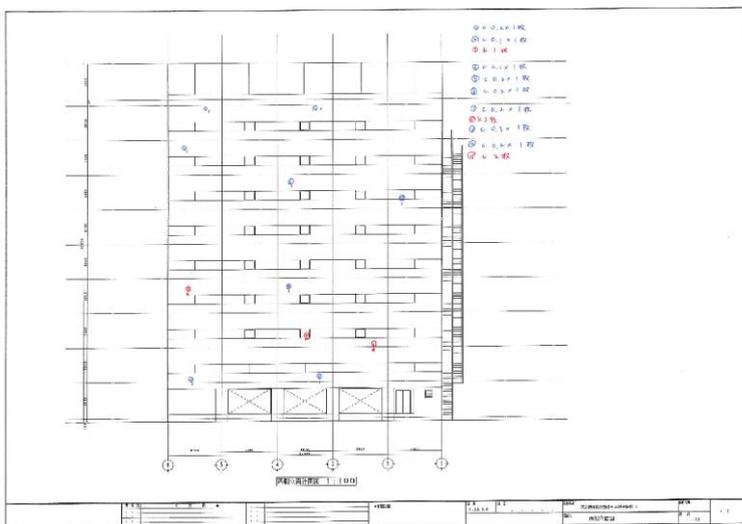
# ①外壁面タイル全面打診調査



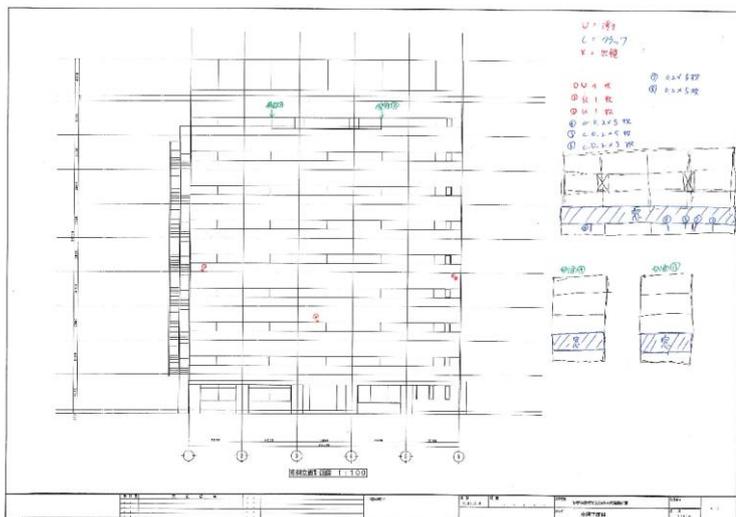
簡易スカイチェアを使用し  
外壁タイル面全面をパール  
ハンマーにて打診調査する。



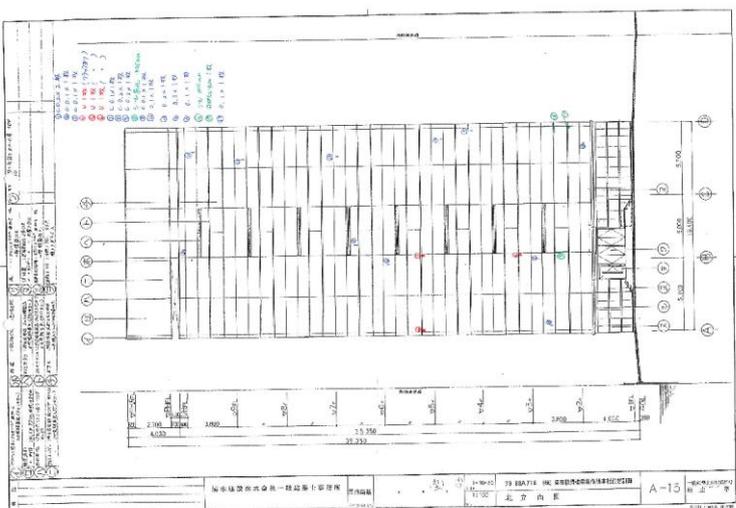
## 調査原図東面



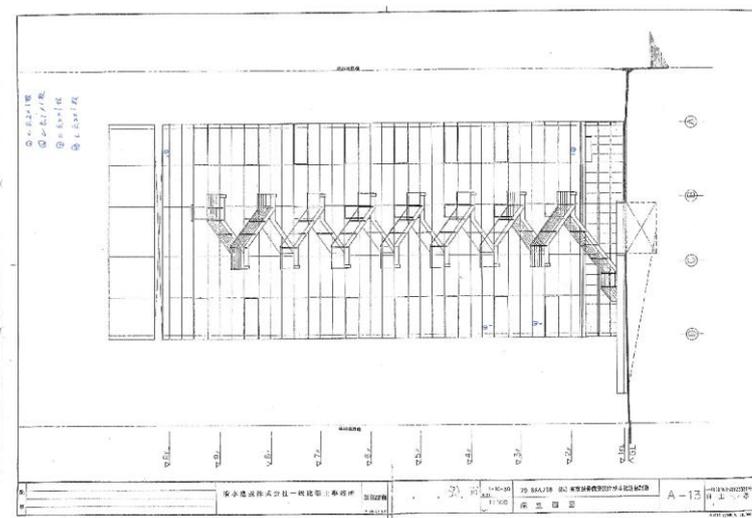
調査原図西面



調査原図北面



調査原図南面



調査報告書は別紙になります。

②事前漏水調査箇所3箇所及び追加漏水箇所補修工事  
事前漏水確認箇所3箇所再確認及び漏水点検

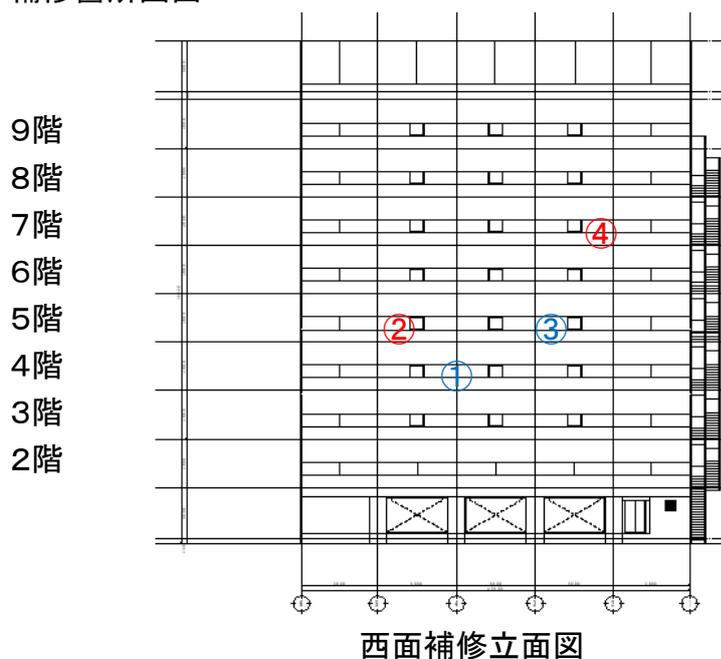


事前漏水箇所3箇所の確認  
と、点検が可能な窓周りを  
室内側から確認。



全部で10箇所を漏水を確認。

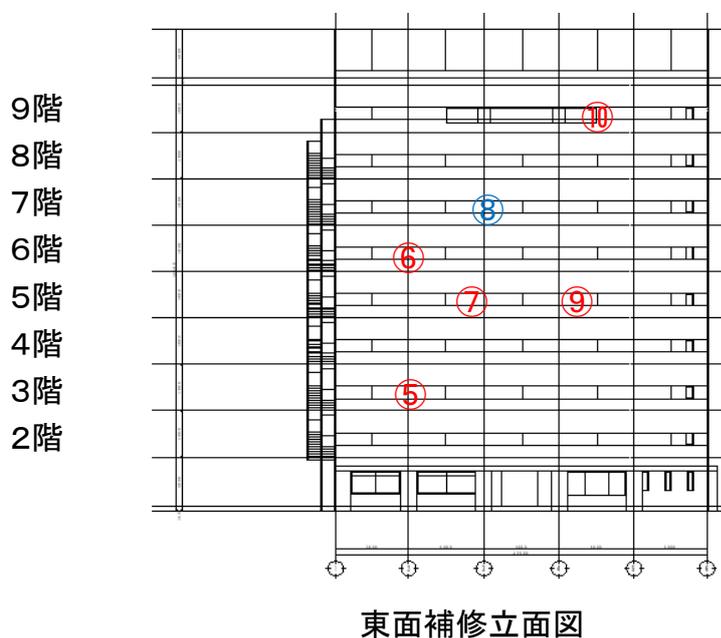
補修箇所図面



事前漏水調査箇所は青地記入  
今回の調査で漏水が確認された箇所は赤字記入

西面

事前漏水調査箇所 2箇所  
今回調査にて漏水が確認された箇所 2箇所



事前漏水調査箇所は青地記入  
今回の調査で漏水が確認された箇所は赤字記入

東面

事前漏水調査箇所 1箇所  
今回調査にて漏水が確認された箇所 5箇所

漏水補修工事  
ゴンドラ搬入



ゴンドラ設置



ゴンドラ設置 使用前点検

突りよの設置。



使用位置での使用前点検。

## 漏水箇所補修工事



- ①漏水箇所の状況  
シーリングの劣化が確認される。

## 旧シーリング材の撤去

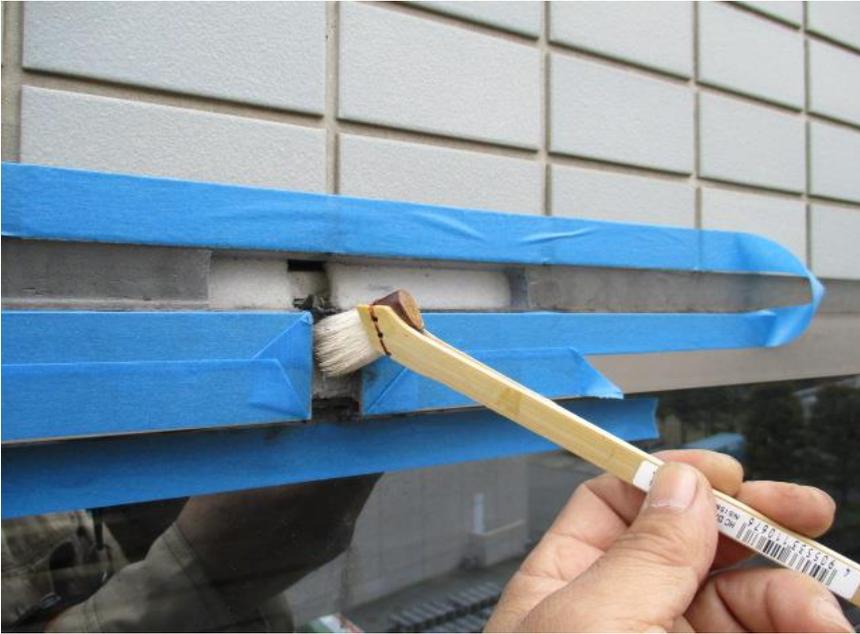


- 大き目の範囲で  
旧シーリング材を撤去。

## バックアップ材までを全撤去し清掃



- バックアップ材までの  
シーリング材を全撤去  
アルミ建具の下地金物の  
錆が確認される。



清掃後プライマーを塗布

シーリングを行い終了



シーリングを施し完了

残り9箇所を施工。

撤去したシーリング材の状況



撤去したリーリング材の  
状況。  
劣化がかなり進行している。

撤去したシーリングの裏側



漏水により、アルミ建具の  
下地金物が発錆し  
シーリングに付着している。

その他劣化箇所



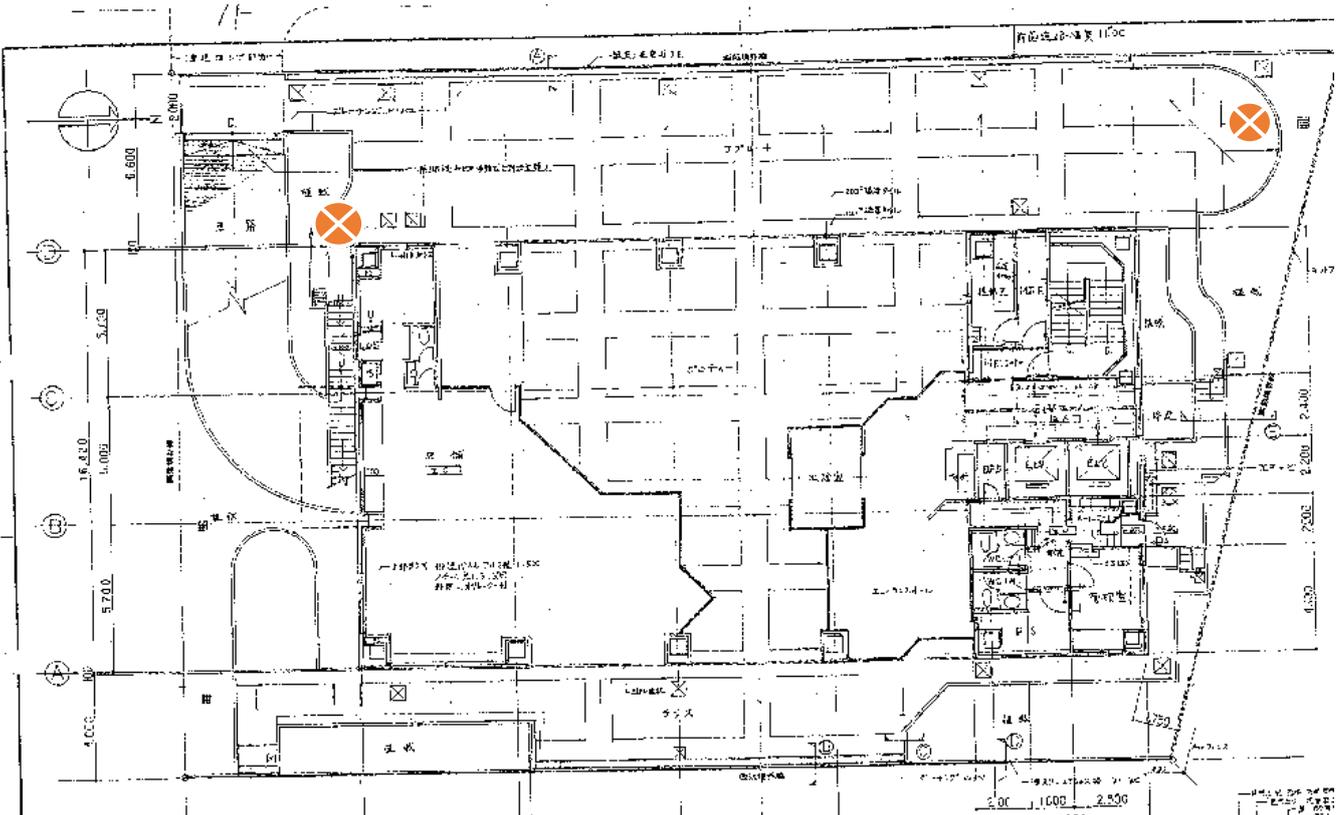


漏水の確認された箇所以外にも、相当数のシーリング劣化箇所が確認できました。

どこから漏水が有っても、不思議では無い状況と判断されます。

### ③西側床タイル補修工事の為の床面のコア抜き調査実施

実施箇所2箇所



北側コア抜き



φ 180mmにてコア抜き



コンクリート厚 計測



コンクリート厚 計測  
100mm

碎石厚 計測



碎石厚 計測

100mm



ピース再計測

100mm

南側コア抜き



φ 180mmにてコア抜き



コンクリート厚 計測



コンクリート厚 計測  
150mm

砕石は有りませんでした。

コンクリート厚 計測



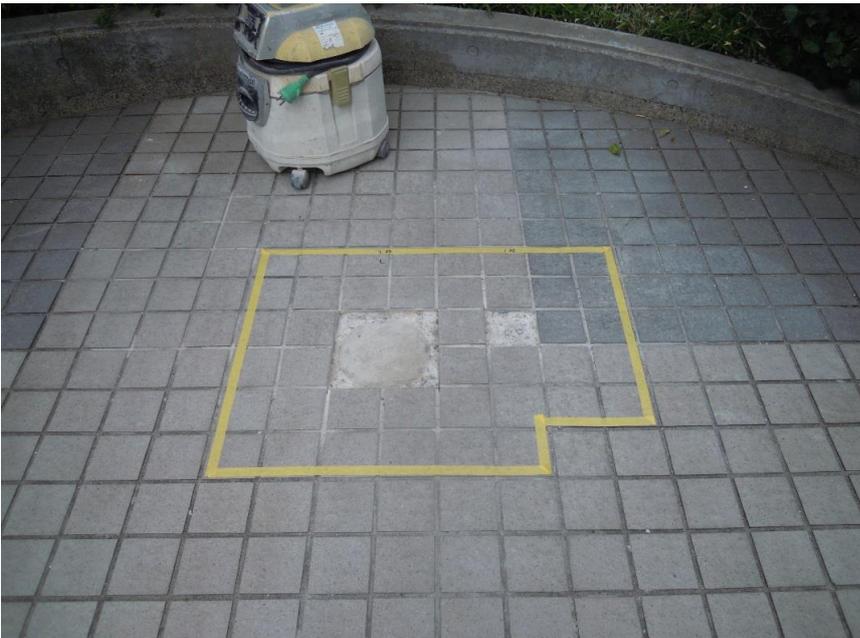
ピース再計測  
150mm

タイル張りの厚みを残してモルタル補修



コア抜き部の補修  
タイル張りの厚みを残して  
モルタル補修。

タイル補修

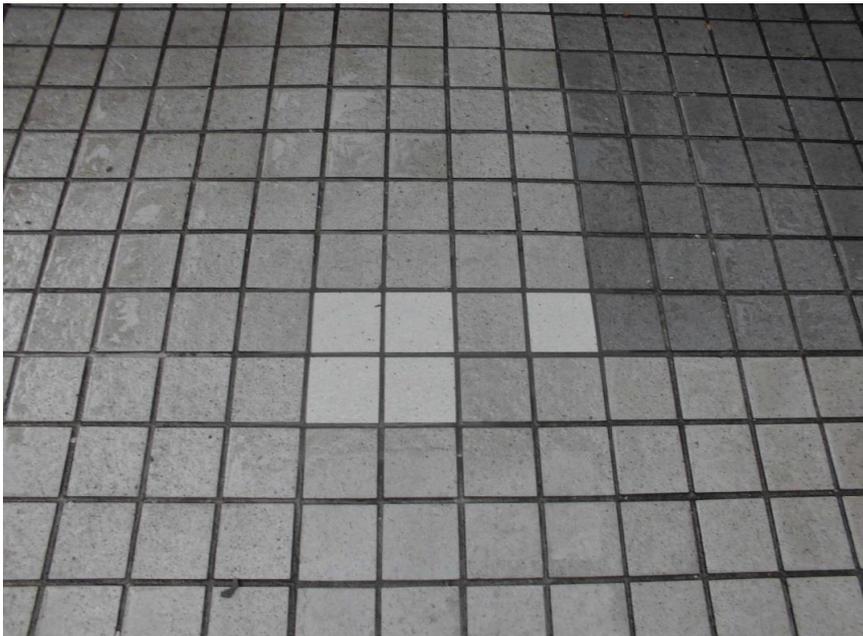


研り・清掃

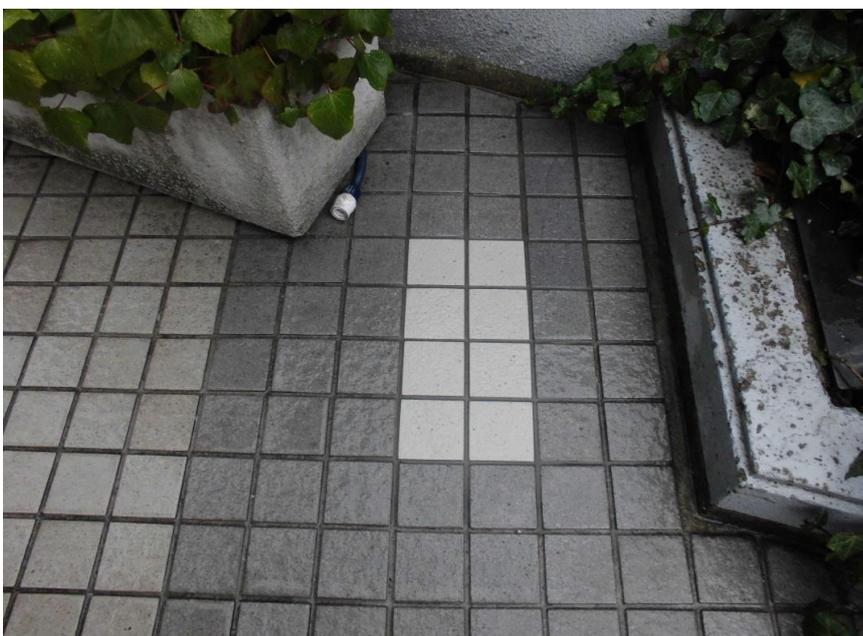




タイル貼り付け



完成



完成

その他、84枚のタイル  
補修及びモルタル補修を  
実施。

④非常階段の化粧鋼板の劣化が激しい為、補修用の調査を実施。



各階、鉄部の発錆により  
ステンレス部にも貫い錆が  
発錆しています。



7階、化粧板に発錆が  
見られます。  
ケレンをすると母材に  
穴が開くと思われます。



6階、化粧板が劣化で  
落ちてしまっています。  
落下事故防止の為、  
早急の撤去・補修を  
お薦め致します。



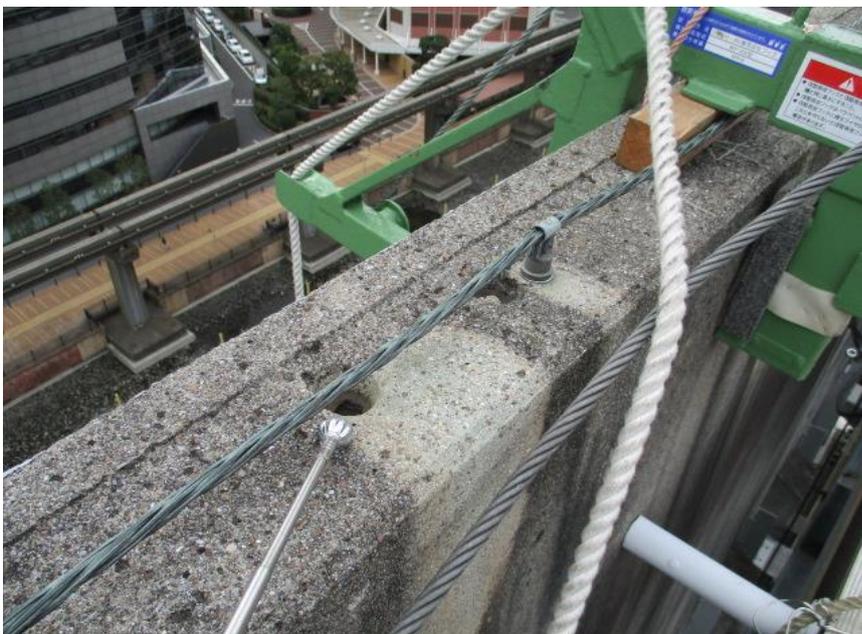
4階、化粧板に発錆が確認出来ます。  
ケレン時に母材に穴が開く可能性があります。

⑤その他の不具合箇所

屋上冠壁に著しい劣化が見られます。



塗装が劣化して、塗膜片が剥がれている状況です。



吊り金具補修跡のモルタルが落下してしまっています。

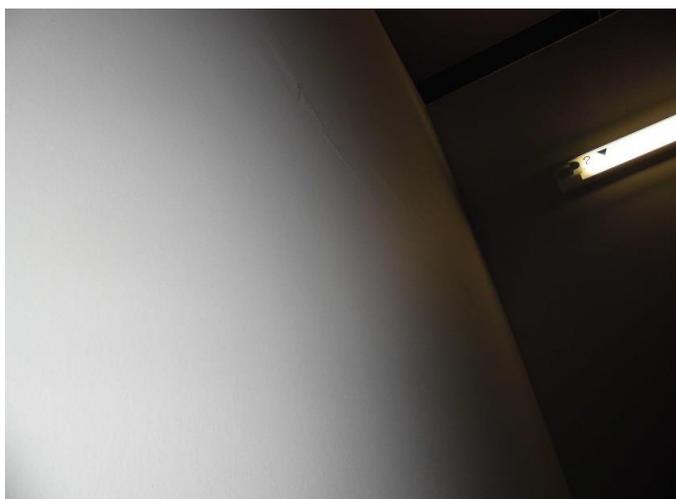
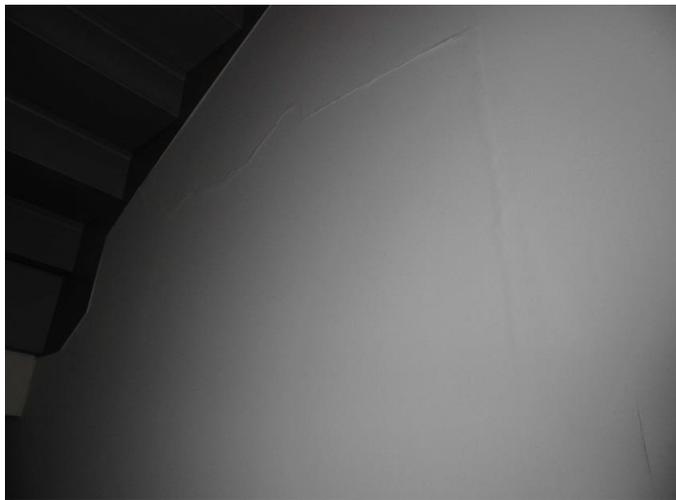


ALC塔屋部分の劣化状況





2F～3F間 内部階段壁紙の劣化



地震等の建物の揺れにより  
下地のボードが割れていると  
思われます。  
ボードを交換して、壁紙を交換  
する事をお勧めします。

① タイル面全面を打診調査

調査結果報告書は、別途提出致します。

タイルは、PC板に工場で接着して来ている為、施工状況は良好で、ほぼ浮きは有りませんでした。また、タイルのクラックも少なく、良好な状況でした。

但し、全く無いと言う状況では有りませんので、ゴンドラ等での補修をお薦めします。

② 事前漏水調査箇所3箇所の補修とその他に不具合箇所の補修

内部より、雨漏り箇所を再確認し、トータル10箇所の雨漏り箇所が確認されました。

ゴンドラを仮設して、10箇所の防水補修を行いました。全体的にシールの耐用年数を過ぎており、著しい劣化が確認できましたので、いつ、他の箇所からも、順次雨漏りが発生してもおかしくは無い状況です。建物全体の早目のシールの打ち替えをお薦めします。

③ 西側床タイル補修工事の為に、床面のコア抜き調査

西側床タイルの割れが激しいので、補修を行う必要が有りますが、元の碎石厚・コンクリート厚が図面に記載が無いので、コア抜きを行い確認を行った所、コンクリート厚100mm+碎石100mmの一般住宅等の駐車場用のコンクリート舗装の仕様で施工した物と考えられます。

ワイヤーメッシュは確認出来ませんでした。

この為、今後、トラック等を頻繁に入れる様で有れば、路盤からの補修が必要となります。

今回、コア抜き部分のタイル補修と兼ねて、その他の部分のタイル補修84枚とモルタル補修を行いました。また、100枚以上の補修箇所が散見されます。

④ 非常階段の化粧鋼板の劣化調査

化粧板の劣化に伴う、発錆で手摺等の貫い錆が出ています。また、7階・6階・4階の東側の化粧板の劣化が激しく、錆びて化粧板が落下している状況です。

破片は地下駐車場の入口の斜路等にも落下している状況です、危険ですので、早急の補修工事をお薦めします。

⑤ その他の不具合箇所

○屋上冠壁

屋上冠壁の塗装が劣化し、塗装片が落下している状況です。

また、内側の劣化やシールの劣化も激しいので、冠壁の内部及び外部の補修が必要です。合わせて、塔屋のALC部分の劣化も激しいので、こちらも早急な補修が必要です。

○内部階段2階～3階のボード壁

地震による、下地ボードの割れが原因の壁紙の破れと思われれます。

下地ボード板を交換して、壁紙の張替えをお薦めします。

○地下駐車場入口のタイヤスリップ防止

地下駐車場出入口のコーナー部内側の傾斜がきつく、ワゴン車等の出庫の時に、スリップして登れない時があります。

特に雨の日は、乗用車でも滑る時があるとので、対策を検討中です。

スリップ防止用の鋲の設置やノンスリップ塗装その他の方法での検討をしております。