

工事写真報告書

工 事 番 号 平成 30 年度

工 事 名 リッツハイム

工 事 箇 所 屋根・外壁・その他 塗装工事

工事住所 北九州市 小倉北区 篠崎

工 期 着 手 平成 年 月 日

竣 工 平成 年 月 日

工事施工者 ベストホーム株式会社



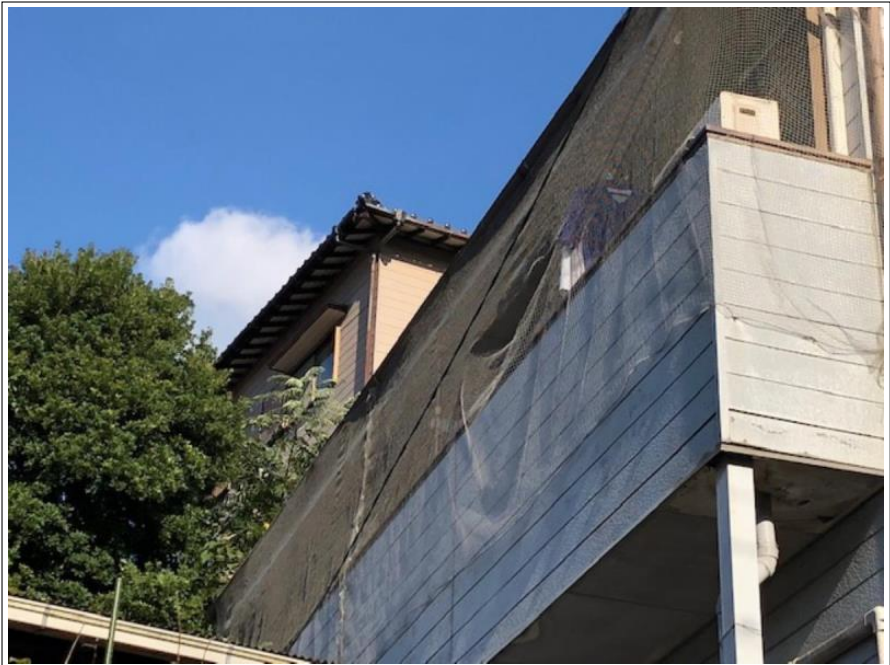
外観



外観



外観



外観



外観



屋根

この素材はセメント: アスベスト(又は「ルーフ 繊維」) が 85 : 15 で作られています。

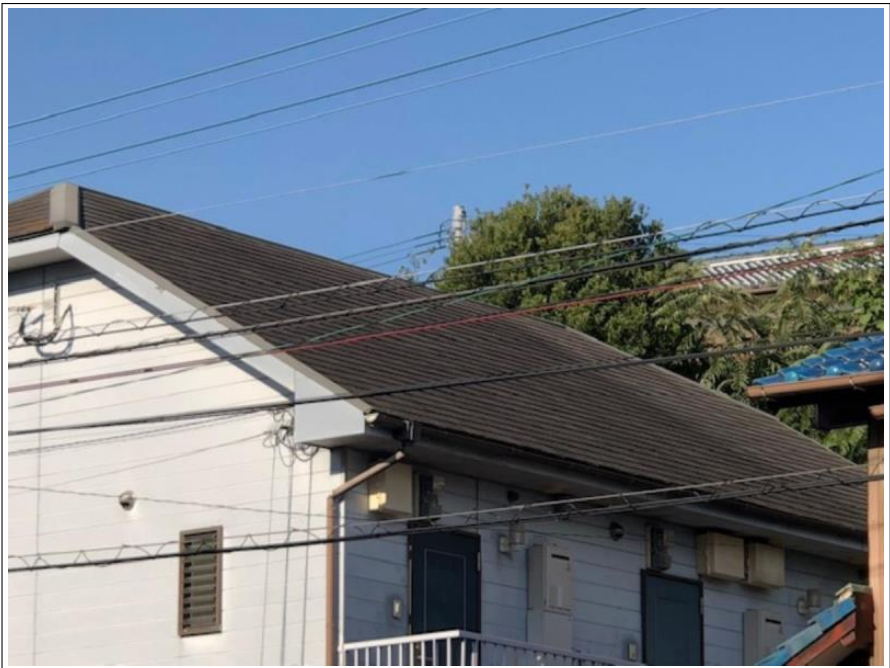
表面の塗装が新築当時はアクリル塗装を焼き付けており、7年ぐらい経過すると表面の防水効果が低下し、

だんだん反りや割れが生じてきます



屋根

劣化し割れや反りがひどくなり葺き
替えとなると、アスベストが入っ
ているので処分費がかなりかかります
ので、早めの塗装と維持をお勧めし
ます。



屋根

同上



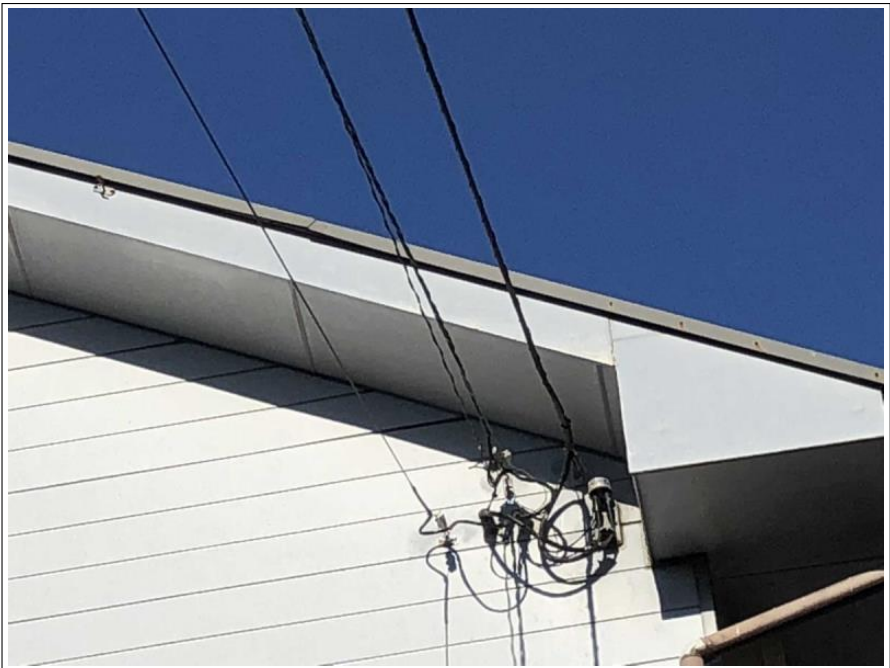
樋

この部分は塩ビ素材になります。
劣化すると割れが生じたりするこ
とがありますので、塩ビ専用の下塗り
をおこない塗装をしていきます。



軒天

経年劣化しています。
この部分は通気性の良い軒天専用の
塗装をしていきます。



破風板

経年劣化しています。
劣化すると腐食、お住まいの痛みに
つながりますので、下塗り・上塗り
をおこないます。



鼻かくし

同上



雨戸

この部分は鉄、スチール素材になります。

劣化するとサビの発生や腐食等に繋がってきますので劣化が進む前の塗装をお勧め致します。



雨戸

対処方法

サビが発生しているうえに塗装をしてもすぐにサビが表面化してきますので、ケレン作業・サビ止め等の下地処理を行い塗装をしていく必要があります。



小庇

同上



水切り

同上



鉄骨階段 上裏

同上



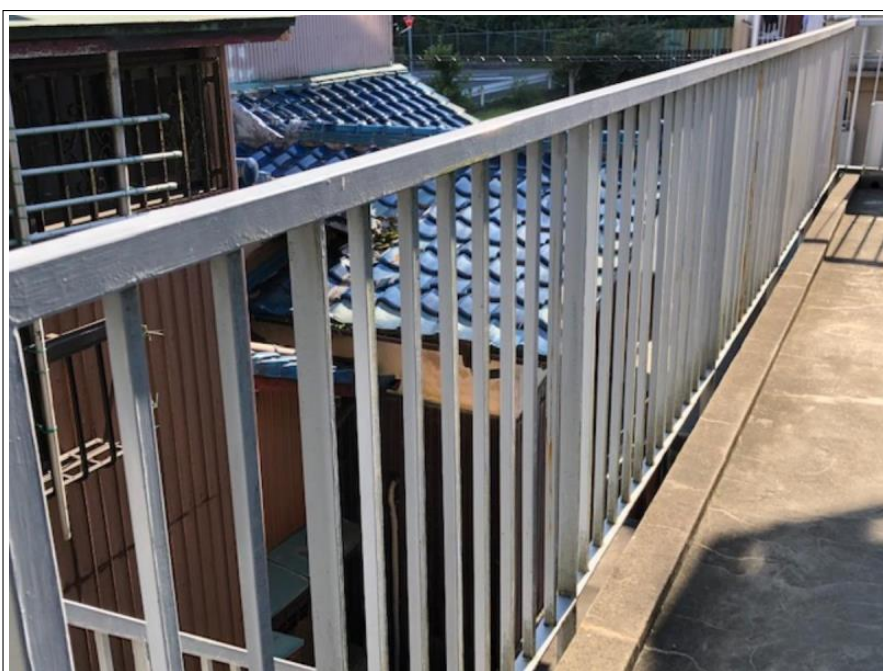
鉄骨階段 上裏

同上



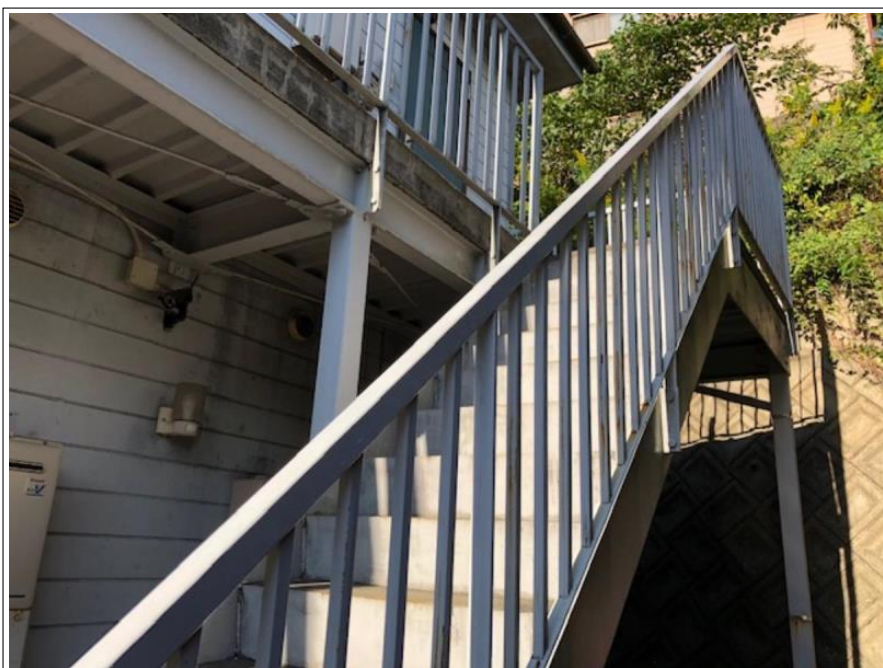
鉄骨階段 上裏

同上



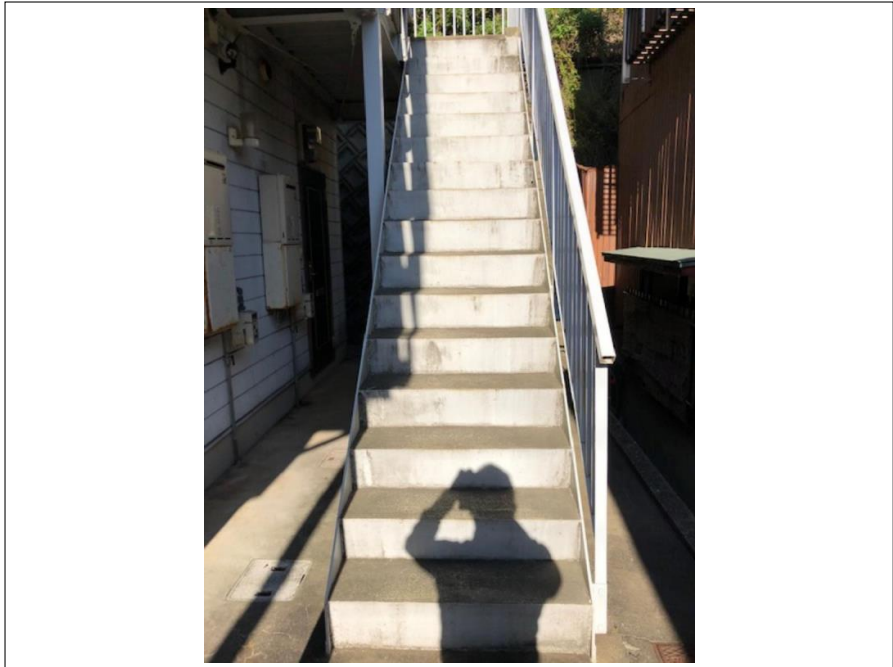
鉄骨階段 手摺

同上



鉄骨階段 手摺

同上



鉄骨階段 踏み面

こちらも塗装をしていきます。



鉄骨階段 踏み面

雨の日に滑らないように、ノンスリップタイプの軽歩行用の材料でトップコートをおこないます。



共用部床 踏み面

同上



基礎 クラック

アルカリ性のコンクリートは空気中の二酸化炭素や酸性雨と結合することによって徐々に中性化されます。

中性化されたコンクリートは表面にヒビが入るだけでなく、内部の鉄筋の腐食や膨張につながり構造物の性能低下につながりますので、シーリング等で補修をおこないます。



基礎クラック

同上



共用部 コンクリート部

同上



チョーキング現象

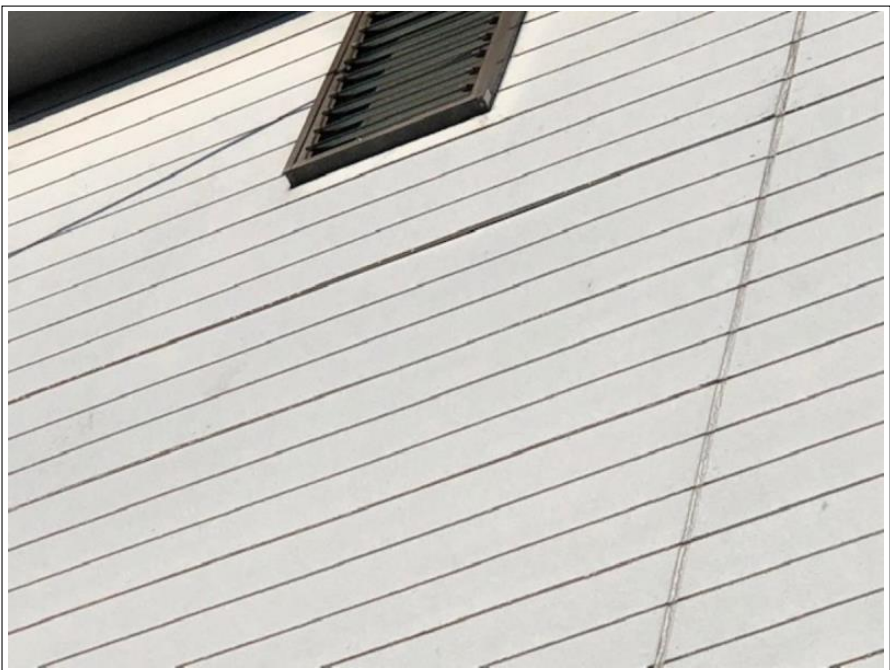
紫外線などにより塗膜の表面が劣化し、チョークの粉状のような状態になっています。この状態になると表面から水や湿気を吸い込んでしまい、外壁や中の躯体の痛みにつながりますので、早めの塗装をお勧めします。



外壁 反り

外壁の劣化やクラック・シーリングの痛みが原因で外壁が水や湿気を吸って乾いてを繰り返し外壁が沿ってしまっています。

反ってしまうと二度と反りは戻りませんので、反りがひどくなる前の塗装をお勧めします。



外壁 反り

同上



外壁 クラック

劣化している部分があります。
この部分から雨水や湿気、炭酸ガス
等が直接浸入し躯体・ボードの痛み
や建物の寿命に繋がりますので、下
塗りやシーリング材等で補修をおこ
ない、塗装をしていきます。



外壁 現状

穴が空いている部分があります。
この部分はパテやシーリング等で埋
めて、塗装をおこないます。



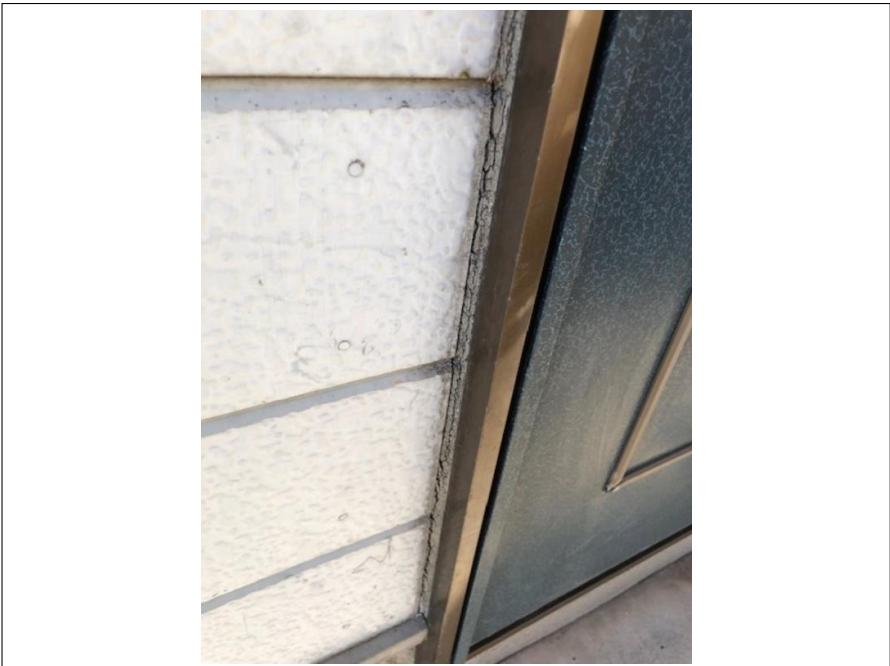
ボード シーリング部

全体的に劣化しております。
この部分から雨水や湿気、炭酸ガス
等が直接侵入し躯体・外壁の痛みや
建物の寿命につながりますので、
ボードシーリング部は打替えをおこ
ない塗装をしていきます。



ボード シーリング部

同上



サッシ廻り シーリング部

サッシ廻りも劣化しています。この部分は深く撤去の際にサッシや外壁を痛めたり、打替え後に雨漏れしてくる場合がありますので、打増しをおこない塗装をしていきます。

※現状雨漏れしている場合は、打替え施工が必要になります。



入隅 シーリング部

同上



外壁 カビ発生部

カビの発生が見られます。

カビの上にくら良い塗装をして
も、カビの根が残っている以上塗膜
を突き破って表面化してきますの
で、カビの根を抑える必要がありま
す。



外壁 カビ発生部

カビ発生部にしましては、カビの
根を殺す防カビ下塗りをおこない、
下塗り・上塗り二回の三層四工程を
おこないます。

作成者：戸高勇樹

劣化診断士

認定番号：13100230

