

## 工事写真報告書

工事番号 平成 29 年度

工事名

工事箇所 屋根・外壁・付帯 塗装改修工事

工事住所 北九州市 小倉南区 中曽根

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

---

---

---

---

---

---

---

---



外觀



外觀



外觀



階段

提案①

---

---

---

---

---

---



階段

防滑シートの剥がれが見られます。  
入居者の方々の事を考えると、屋根  
や外壁よりも一番優先でした方が良  
い部分になります。

---

---

---

---

---



階段

同上

---

---

---

---

---

---



## 屋根

### 提案②

---

---

---

---

---

---

---



## 屋根

鉄板の屋根の上に塩ビの層で覆ってできている屋根になり、厚い弹性の膜で比較的耐候性が良いのですが、傷がつくとその部位が非常に早く劣化してチョーキングなどで剥離しやすい性質があります。

---

---

---

---

---

---



## 屋根

---

---

---

---

---

---

---



## 屋根

### 屋根 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、屋根材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。

## 屋根

サビが発生している部分はケレン作業の下地処理をおこない、サビ止め塗布が必要です。

また表面は塩ビ層になっていますので、塩ビ専用の下塗塗料の選定が必要になってきます。





## 屋根

旧塗膜の剥離が見られます。

このまま塗装をしても、旧塗膜から剥がれる恐れがありますので、密着の悪い旧塗膜は洗浄やケレンで除去し、塗装をしていきます。



## 屋根

同上



## シーリング劣化部

劣化している部分があります。

この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接侵入し軸体・素材の痛みや建物の寿命につながりますので、シーリング補修をおこない塗装をしていきます。



### パラペット

屋根をする際に足場を組んでいるのもあり、少しアクセントをつける為にパラペットと真ん中の部分を濃い色で塗装をするのをお勧め致します。



### パラペット

全体的にサビの発生が見られます。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、サビが発生している部分はケレン作業の下地処理をおこない、サビ止め塗布後、塗装をしていきます。



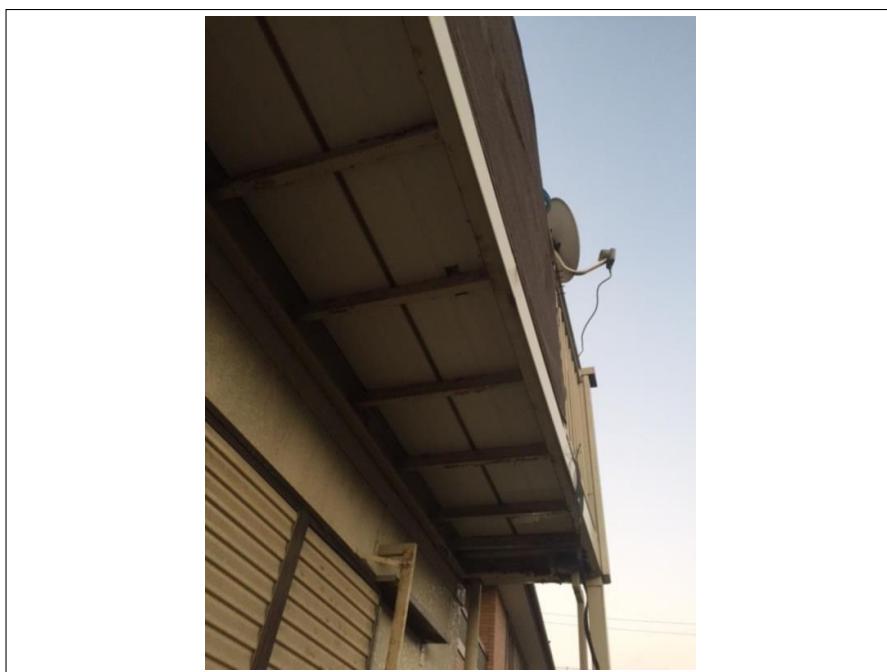
### パラペット



### ベランダ鉄部

#### 提案③

この部分は鉄、スチール素材になります。劣化するとサビが発生してきますので塗装が必要です。



### ベランダ鉄部

鉄部格子やベランダ部は布団や洗濯物を干す際に、劣化していると干せないなどにも関わってくるので、優先順位は高めです。



### 鉄部格子

#### 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おこない、塗装をしていく必要があります。



### 鉄部格子

#### 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おこない、塗装をしていく必要があります。



### 階段鉄部

#### 同上



### 階段

#### 同上



階段鉄骨

同上

鉄部

同上

鉄部

同上





雨戸

同上

玄関ドア 三方枠

同上



換気フード

同上





鉄部〇X

同上



外壁 現状

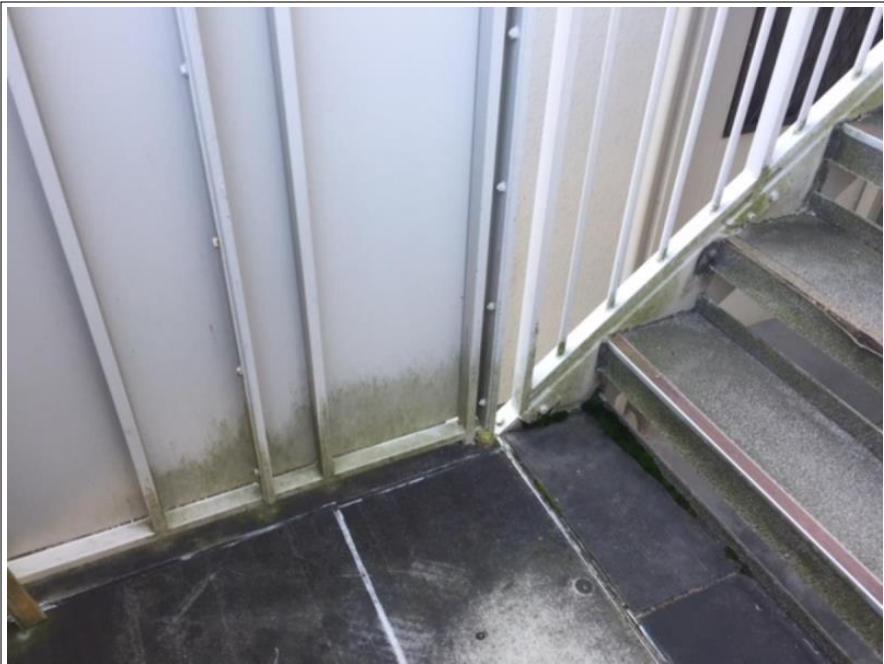
提案④



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。



#### 階段 カビ発生部

カビの発生が見られます。

カビの上にい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。



#### 階段 カビ発生部

##### 対処方法

いくら高压洗浄をかけても、カビの根が残ってしまいますので、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。



#### 外壁 カビ発生部

同上



## 軒天

経年劣化しております。

こちらは軒専用の通気性の良い塗装をしていきます。



## 軒天

同上



## 基礎

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。



## 共用部 床

シーリングの劣化部は補修をおこな  
います。



## 共用部 床

同上

作成者：戸高勇樹

劣化診断士

認定番号：13100230

## 認定証明書

外装劣化診断士

認定番号：13100230

氏名 戸高 勇樹 様

外装劣化診断士認定試験の結果、基準を満たし  
合格したことを証します。

平成25年11月10日



一般社団法人住宅保全推進協会

