

—2、総合劣化判定表

調査項目		評価基準	判定
建物全体		総合判定	D 8
外壁面等	下地	目視および打検調査	D 8
	塗装面	目視および打検調査	C 6
シーリング		目視調査	D 8
鉄部		目視調査	D 7
防水面	塔屋、屋上	目視調査	C 5
	ベランダ、庇	目視調査	C 7

【評価基準】 評価基準は以下の9段階にて行う。

A	1		良好な状態	現状は特に異常は見られず、特に大きな問題は今回認められない。	
B	2				多少あるいは部分的に異常が見られるが、すぐに補修する必要はないものと考えられる。
	3				
	4				
C	5		改修時期		異常がある、あるいは劣化が進行しており 補修等の必要がある。
	6				
	7				
D	8		早期改修		著しい劣化状態で、早急な改修が必要と考えられる。尚、発生量は少ないが剥落等の危険箇所も考慮に入る。
	9				

判定基準は「5～9」を改修時期であると判断と考えて頂きたいです。

建築物は、その用途とは何であれ、人々に利用されて初めて意味のある存在である。長期間、物理的劣化・社会的陳腐化にさらされながら、建築物としての安全性・機能性・快適性を確保しなければならないと考えられ、建築物の維持保全の必要性は、社会資本の蓄積と個人等資産の維持・向上であると言えます。

尚、外壁塗装面工事は仮設足場等が無いと施工出来ない箇所です。その為、大規模改修工事時には、仮設足場の有効利用が望まれ、シーリング工事は大きな問題が無くとも、大規模改修工事時に立案・検討・改修が望まれます。理由としては、近年の大規模改修工事を外すと今後、10年～13年後に次回の大規模改修工事となる為、現状を維持していくのは、難しいと考えられます。尚、仮設足場費は、全体工事費のおおよそ2割前後の費用が掛かる為、ライフサイクルコストの面からも仮設足場の有効利用を考えた改修工事が必要です。

上記の事をふまえ、今後の大規模改修工事、及び長期修繕計画案の参考資料として考えて頂ければ幸いです。