

「建物調査の必要性」

澁澤 徹

建物は、1F～上階へと作っていきます。階数が多ければ多いほど建物が完了するのに、時間がかかります。コンクリートも同じ条件で全て仕上げることはできません。その為、気象条件等による不具合が発生する可能性があります。ですから、建物調査では、まんべんなく各階の調査をすることにより、より正確な建物の不具合を発見することができます。そして、その結果を、大規模改修工事等、建物の維持管理に反映することができるのだと思います。但し、費用はかさみます。現状、実際の調査では、殆どが簡単な方法で実施しております。その為、いざ工事に入ると大きな負担（追加工事の発生）が管理組合に降りかかってきていることも事実です。

＝気になった建物調査の事例の紹介＝

〔ひび割れの状態〕



コンクリート表面にひび割れが発生していた為、ひび割れの状況が内部にどのように影響しているかを確認するためコアを抜いたところ仕上げ材の不具合でありコンクリートにはひび割れがなかった。又、コンクリートの中性化もしてなく健全な状態であった。

ひび割れには、いろいろなひび割れがありますので、表面状態を確認し問題がありそうなモノについては、状態を確認する必要があります。確認することで、補修方法が決定いたします。



コールドジョイントによるひび割れ
下部には、骨材あるのに対し上部には骨材が見当たらない（打継ぎ）



全体に骨材が見当たらない



初期欠陥（締固め不良）

表面上では特に問題はなかったが、外壁の打診調査時に発見しコアを抜いたところ豆板上の空洞ができていた。

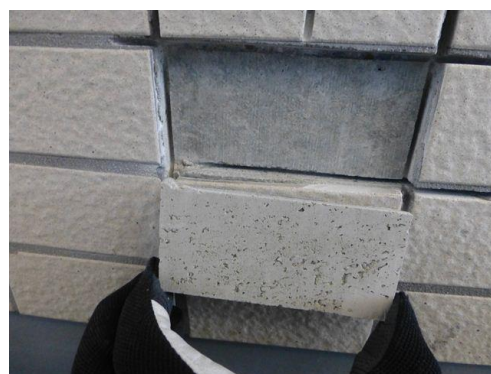
[タイルの浮き]

外壁打診調査により、タイルの浮きについては、判明いたしますが、浮きの原因となる内容までは正確にはわかりません。そこで、タイルの引張り調査によりどの部分からの浮きであるかを確認します。大規模修繕工事では、修繕金額を大きく左右する大変重要な項目となりますので、詳細調査をすることが大切です。



2つの原因

接着不良（下地・タイル）



コンクリートから剥落

引張り強度 0N/mm²



タイル半分の接着材からの浮き



タイル接着材から浮き

上記事例についての修繕方法は、周囲の浮きの状態等を確認し、範囲の把握に努め修繕方法を決めることが大切です。

このように、ひび割れやタイルの浮き等の原因は、いろいろありますので、安易な調査をするのではなく、詳細な調査をすることが望ましい。そうすることが、大規模修繕工事を成功させる第一歩であると共に建物をより長く維持することができると思います。