

# グリフィン横浜・桜木町

## 共用部現状報告書



平成 28年 5月

コミュニティワン株式会社

グリフィン横浜・桜木町 現状報告書(1月29日のご質問に関する回答)

1、定期点検時に上がった問題点

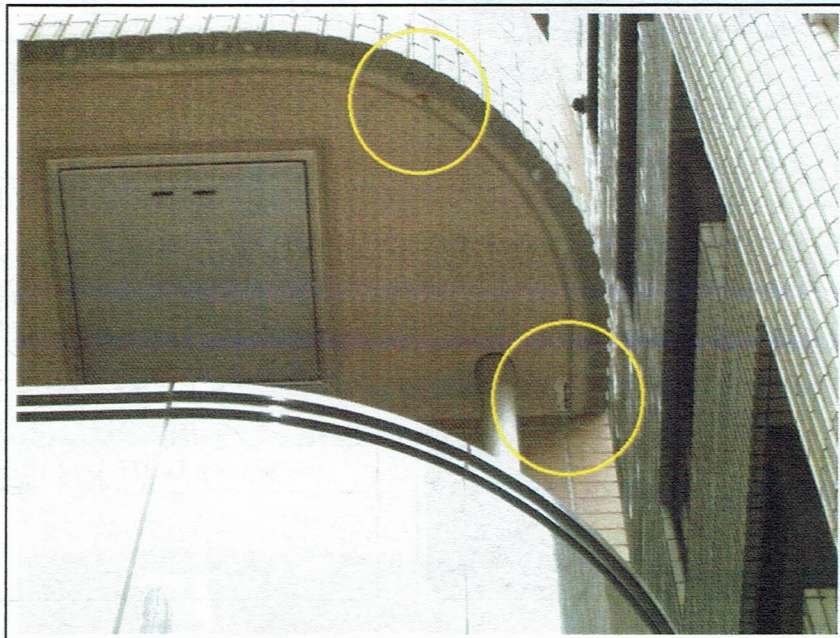
- ◆ 屋上看板基礎部の錆び汁について  
基礎部の鉄骨BPは塗装仕上げです。ウレタン塗膜防水はBPの端部までかかっていますが、塗装部との接合部でどうしても弱いようです。築15年を経過し今期は屋上防水改修工事を計画していますが、その時鉄骨BPの上までウレタン塗膜防水を施工しようと考えています。
- ◆ バルコニー上裏を地上から見上げて撮影し、11Fの入居者には大変失礼ではありますが、屋上から最上階バルコニー床の撮影をさせていただきました。  
目視しかできませんでしたが、3号室のバルコニーだけにクラックが集中しているようです。エントランス側の長いバルコニーの真ん中辺りで応力が集中したと思われる。手摺壁のスリットの入隅部はクラックが発生し易いため、この部分から床にかけて発生しているようです。3号室バルコニー上の屋上スラブ廻りの写真が参考になると思います。  
㈱A.S.社に確認すると管理住戸で3月退去はないそうなので、バルコニーを見せてもらえるよう入居者にアンケートを投函予定です。たぶん返事はいただけないのではないかと思いますので、望遠レンズで下から撮影するしかないと考えています。
- ◆ 外部階段裏も各階で確認した限りではクラック等は見られず、床面のクラックは表面仕上げモルタルのひび割れと断定できます。ひび割れ部分から雨水が裏側に廻り、将来的にはモルタルが細かく剥がれだすと推測されます。また、各階踊り場の床は長尺塩ビシート貼りですが、端部の防水処理がされていおらず、下地のモルタル面に雨水が浸透し塩ビシートが剥がれ易くなっています。
- ◆ 503号室住民から上階のバルコニー上裏からの漏水を何とかして欲しいとの要望を受けてH26年2月24・25日にかけて603号室バルコニークラックの補修工事を行いました。  
昨年、503号室入居者と話す機会がありましたが、その後問題はないとのご返事でした。

2、昨年春の3Fバルコニー上裏について

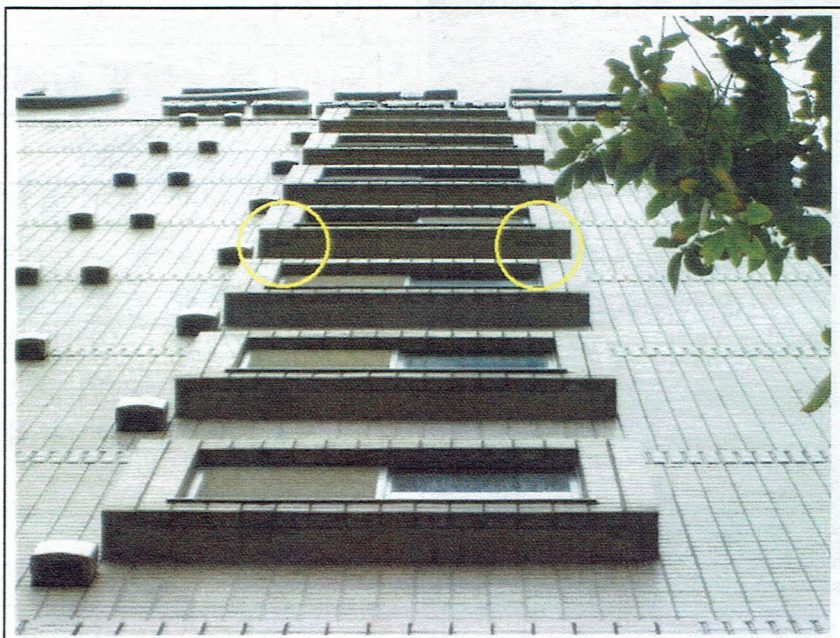
- ◆ 夏の時期に撮られた写真ではないかと思われますが、太陽が高い位置にあると2F手摺壁上端の石に太陽光が反射しバルコニー上裏に光が映ったのではないかと思われます。
- ◆ 2016年2月27日付で作り直しました。  
3月10日午前中に調査予定で、4月中旬以降に提出したいと考えています。



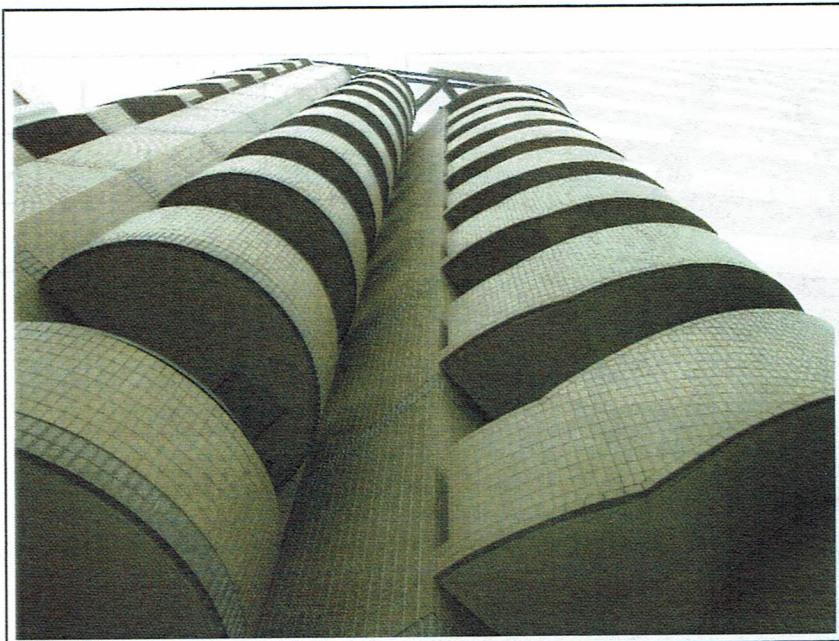
No	1
部位	エントランス上部
内容	現状



No	2
部位	2Fバルコニー上裏
内容	現状
<p>H28. 3. 10撮影 205号室バルコニー軒天で鉄筋の爆裂が見られます。</p>	



No	3
部位	2Fバルコニー上裏
内容	現状
<p>H28. 3. 10撮影 801号室出窓両端部で鉄筋の爆裂が見られます</p>	



No	4
部位	東側外観見上げ
内容	現状
<p>屋外階段・8号室系統バルコニー軒裏では汚れ以外目立った劣化は見られないようです。</p>	



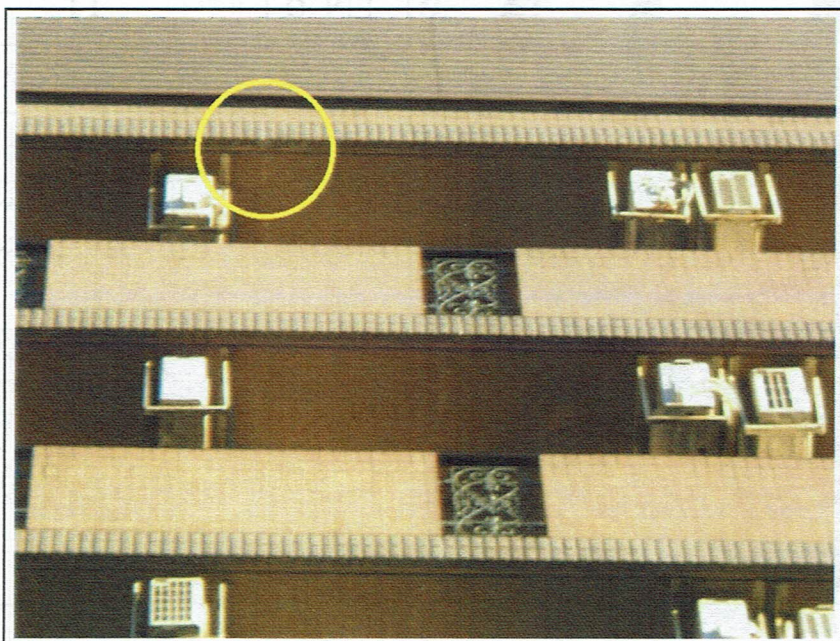
No	5
部位	屋上看板基礎廻り
内容	現状
<p>鉄骨支柱BP(ベースプレート)天端部は塗装仕上げとなっています。基礎側面はウレタン塗膜防水ですが、BP天端角はどうしても弱いので発錆したものと思われます</p>	



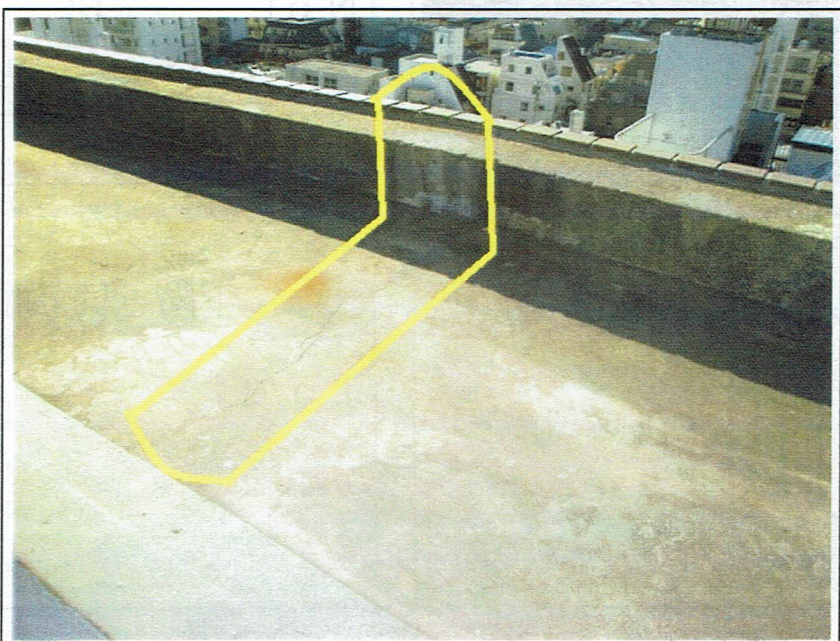
No	6
部位	屋上看板基礎廻り
内容	現状
<p>屋上防水改修工事は全面的にウレタン塗膜防水の施工を考えています。その時、BP上端部までウレタン塗膜で覆う計画をしています。</p>	



No	7
部位	西面外壁
内容	現状
<p>各階バルコニースラブ下において、3号室部分に集中してクラックが表れているようです。</p>	



No	8
部位	最上階軒裏
内容	現状
<p>屋上スラブ部分でも中央付近の1103号室上部でクラックが見られます。</p>	



No	9
部位	屋上スラブ
内容	現状
<p>上記クラック部分の屋上スラブ面立上り部分から大梁面までクラックが見られます。ただし、屋上スラブでクラックが見られるのはこの部分だけのようです。</p>	



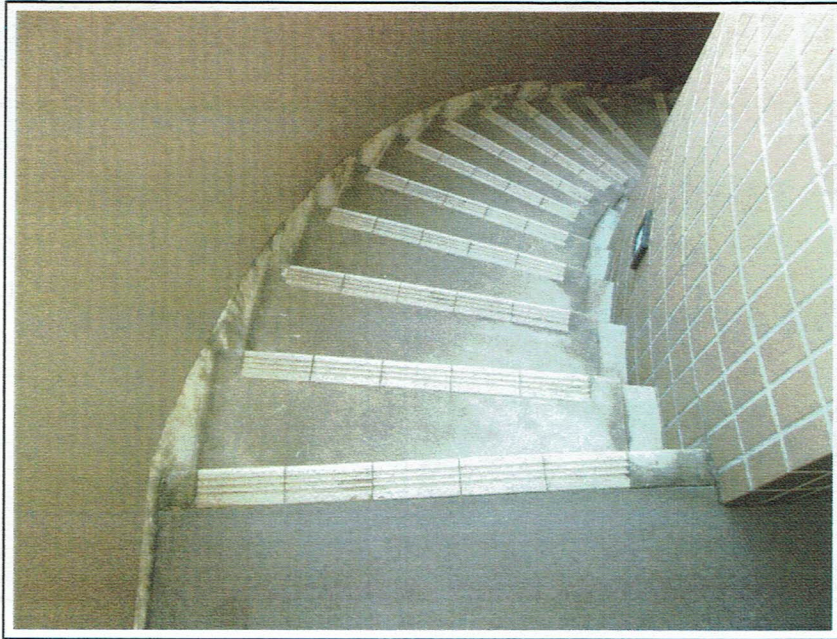
№	10
部位	上記外壁部分
内容	現状
<p>上記クラックの外壁側          タイル目地とタイルが          肌別れしているよう          です。(黄色線内)          赤丸内はエフロレッ          センが垂れて白く汚          れています。</p>	



№	11
部位	上記軒裏クラック
内容	現状
<p>1103号室上裏クラ          ック部分からエフロ          レッセンが見られ          ます。          外壁立上り部分の          タイル目地の隙間          は躯体本体にクラ          ックが入り、この          部分から雨水が浸          入しています。</p>	



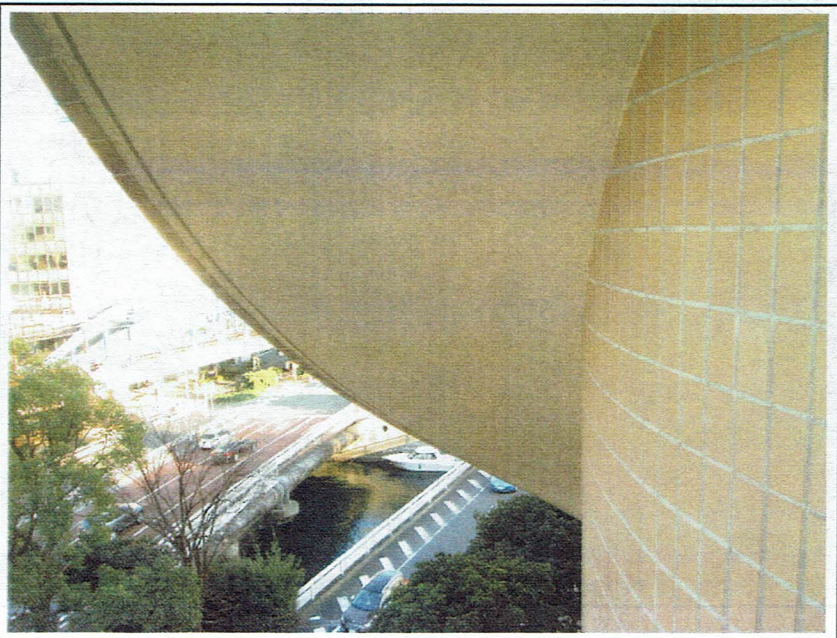
№	12
部位	1103号室バルコニー
内容	現状
<p>屋上より1103号室          バルコニーを覗く          床面に下階と同じ          位置にクラックが          見られるよう          です。</p>	



No	13
部位	外部階段
内容	現状
<p>11F～7F下り階段 床モルタル仕上げ面は、比較的ひび割れは少ないようです。</p>	



No	14
部位	外部階段
内容	現状
<p>6F以下の階では、上階よりも床モルタルのひび割れが目立ちます。</p>	



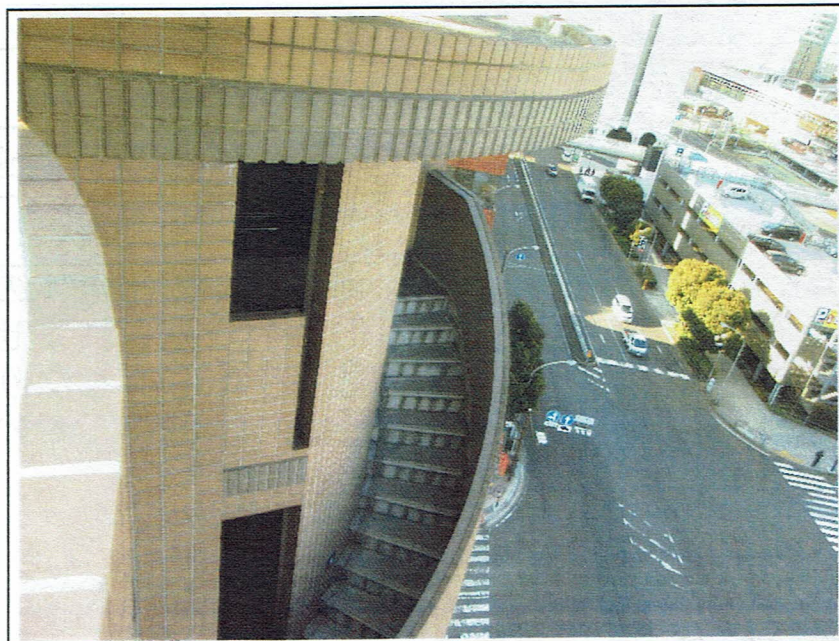
No	15
部位	外部階段上裏
内容	現状
<p>目視上、躯体自体の劣化は余り見られません 塗装自体はそれなりの経年劣化が進んでいます。</p>	



No	16
部位	外部階段下り口
内容	現状
<p>各階階段下り口 床長尺塩ビシートの端部が硬化し反っています。</p>	



No	17
部位	外部階段下り口
内容	現状
<p>各階階段下り口 床長尺塩ビシートの端部が硬化し反っています。下地モルタルが水を吸って裏側から剥離等を起こしているようです。</p>	



No	18
部位	外部階段
内容	現状
<p>屋上まで階段が続いていないため、10F上り口上部に庇等がなく、特に風雨が吹き込むようです。</p>	

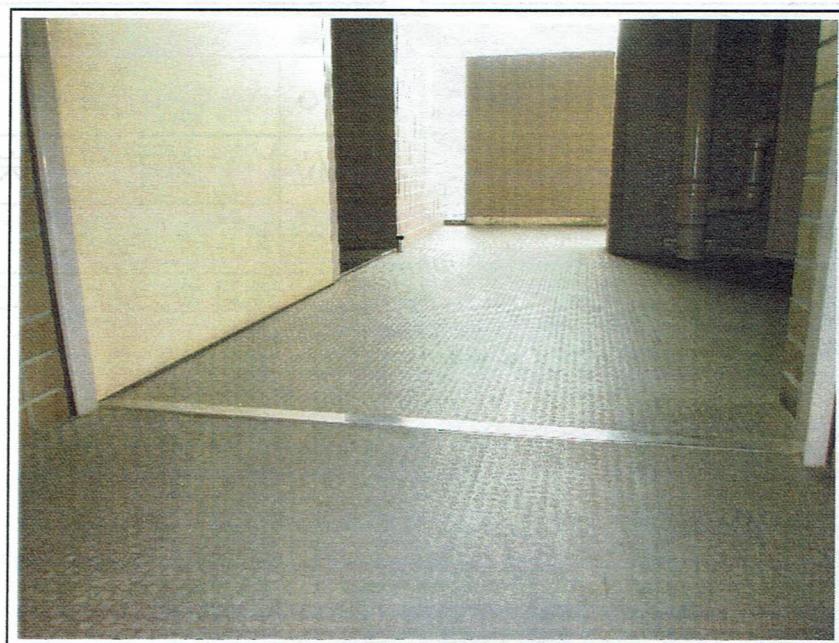




No	19
部位	10F階段平場
内容	現状
<p>床面の勾配が余り付けられてはいないようです。</p>	



No	20
部位	2F階段平場
内容	現状
<p></p>	



No	21
部位	階段平場
内容	現状
<p>多少勾配があるのですが、廊下突き当りに開口部があるため、風が吹き抜け廊下中央部まで雨水が流れてくる場合が見られます。</p>	



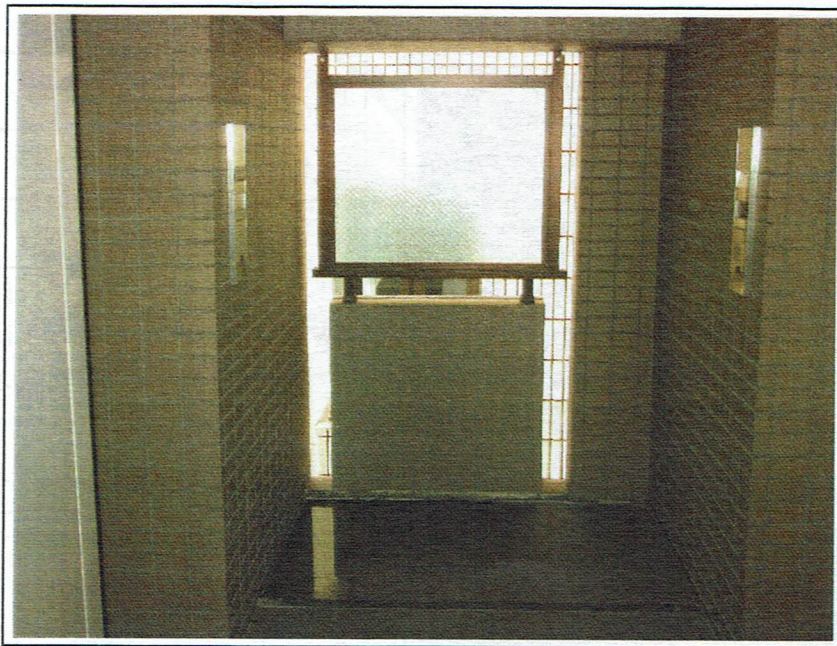
N o	22
部位	廊下
内容	現状
床に雨水が流れた形跡が見られます。	



N o	23
部位	廊下端部床
内容	現状
床に溜まった雨水が長尺シートおよびタイル裏を伝い手前側に流れてくるようです。	



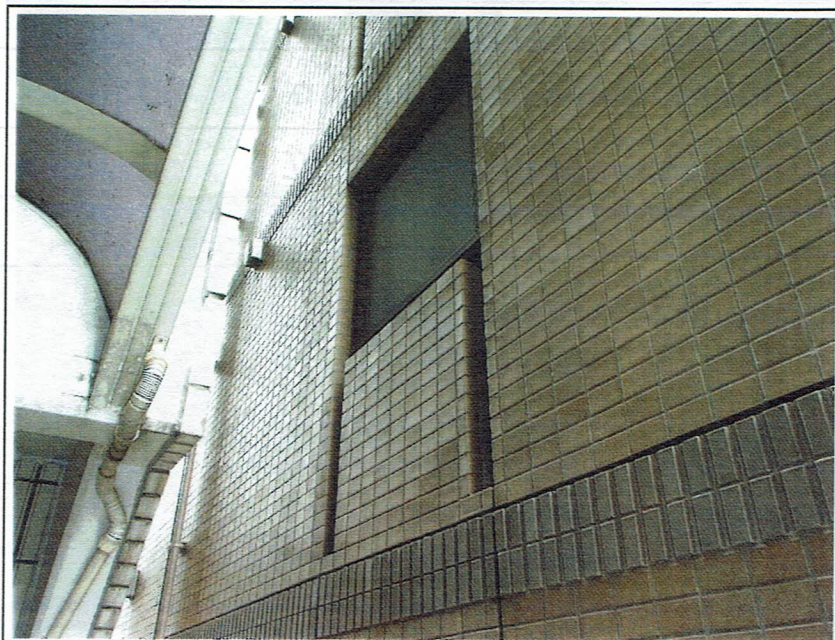
N o	24
部位	廊下端部床
内容	現状
汚れが目立つようになりました。	



No	25
部位	廊下端部
内容	現状
H27. 5. 13撮影 前日の大雨と強風により廊下端部に雨水が溜まっていました。上階ほど風が強いため雨の吹き込む量が多いようです。	



No	26
部位	11F廊下端部開口
内容	現状
開口上部の水切りが悪いいため、目隠しアルミフレームに雨水が垂れて来て床に溜まるようです。	



No	27
部位	廊下端部開口
内容	現状
手摺壁両端にスリットがあるために開口部を塞ぐことが難しい。庇および開口横に縦型の水切りを取り付けるしかないのではないかと思います。	



№	28
部位	駐輪場
内容	現状
<p>理事長より駐輪場に屋根をかけた方が良いのではないかと指摘を受けました。 道路との段差があるため樹脂製のステップを設置しました。</p>	



№	29
部位	駐輪場
内容	現状
<p>上記詳細</p>	



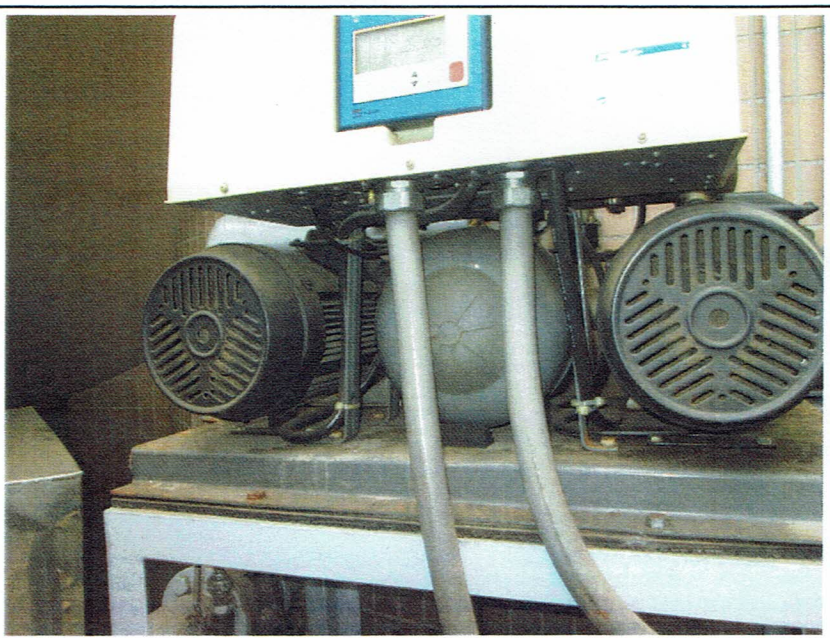
№	30
部位	駐輪場
内容	現状
<p></p>	



№	31
部位	駐輪場
内容	現状
<p>床面で水に接し易い部分では発錆が進んでいます。</p>	



№	32
部位	給水ユニット
内容	現状
<p>1F屋外階段下が給水増圧ポンプの設置場所です。</p>	



№	33
部位	給水ユニット
内容	現状
<p>一般に増圧給水ポンプの耐用年数は15年と言われています。増圧ポンプとして初期の製品のため交換部品も在庫がありません。更新の準備をお勧めいたします。</p>	