

自分でできる外壁仕上げ材の劣化診断方法

調査 6 項目

1) 塗膜の剥離、浮き

2) 塗膜のチョーキング現象（白亜化）

3) 塗膜の汚れ

4) 塗膜のひび割れ

5) 塗膜の変色、褪色

6) 藻類、青苔の発生

「築用仕上塗材の調査・診断方法」
日本建築仕上材工業会 技術委員会
より一部引用抜粋しました

本チェックシート利用時の注意事項

①あくまでも見た目での調査・評価です。必要に応じて専門家への調査依頼や接着力試験など詳細を行ってください。

②「重要な劣化」はあくまでも、コンクリートの耐久性を重視した場合です。美観などに関しては自己判断で重要性を区分してください。

③「75点を超えるまでは早急な改修の必要性はありません。」

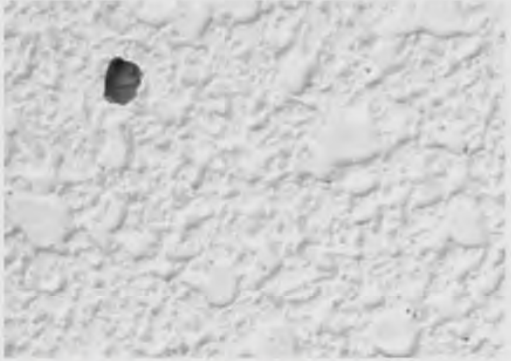
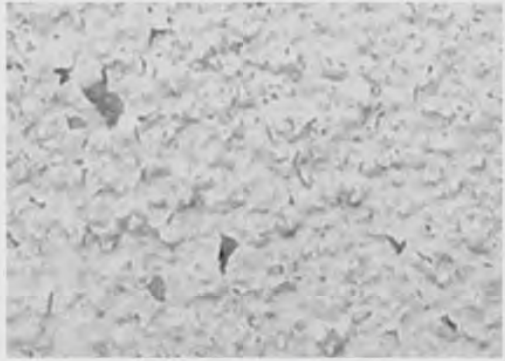
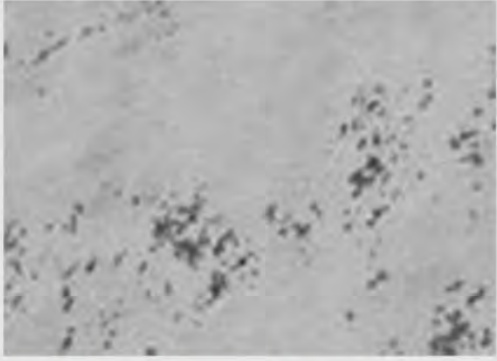


は、古賀の判断で閾値を設けたもので、外装仕上げだけでなく建物全体の劣化状況を勘案して「コンクリートの劣化抑制」を目的とする場合です。タイルの剥落など「安全性」を重視する場合や「美観」を重視する場合などで判断が異なります。

記述、写真の一部は古賀の責任で加筆しました。

不明な点は、管理組合連合会に問い合わせてください。

<剥がれ>劣化程度のイメージ

重要な劣化




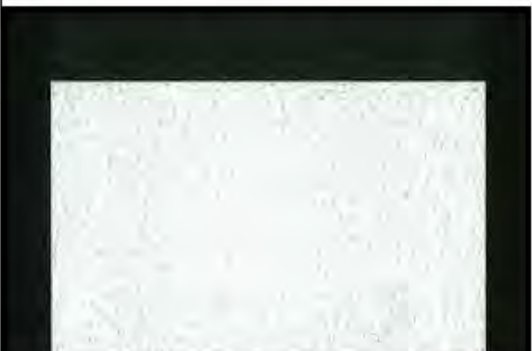

デグリー1	デグリー2	デグリー3
 <p data-bbox="132 711 573 763">ほとんど認められない</p>	 <p data-bbox="677 711 1090 763">わずかに認められる</p>	 <p data-bbox="1268 711 1651 763">はっきり認められる</p>
デグリー4	デグリー5	<p data-bbox="1294 1135 2339 1346">「建築用仕上塗材の調査・診断方法」 日本建築仕上材工業会 技術委員会 より</p>
 <p data-bbox="132 1278 479 1330">かなり認められる</p>	 <p data-bbox="677 1278 1039 1330">顕著に認められる</p>	

<膨れ>劣化程度のイメージ

重要な劣化

デグリー1	デグリー2	デグリー3
 <p data-bbox="137 715 580 765">ほとんど認められない</p>	 <p data-bbox="690 715 1098 765">わずかに認められる</p>	 <p data-bbox="1286 715 1668 765">はっきり認められる</p>
デグリー4	デグリー5	<p data-bbox="1332 1132 2377 1343">「建築用仕上塗材の調査・診断方法」 日本建築仕上材工業会 技術委員会 より</p>
 <p data-bbox="137 1282 486 1332">かなり認められる</p>	 <p data-bbox="690 1282 1052 1332">顕著に認められる</p>	

<白亜化>劣化程度のイメージ

デグリー1	デグリー2	デグリー3
		
ほとんど認められない	わずかに認められる	はっきり認められる
デグリー4	デグリー5	
		
かなり認められる	顕著に認められる	

あまり重要でない劣化




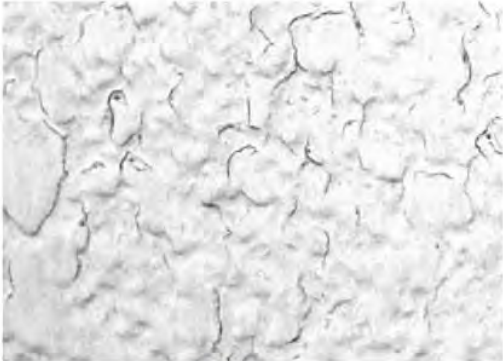
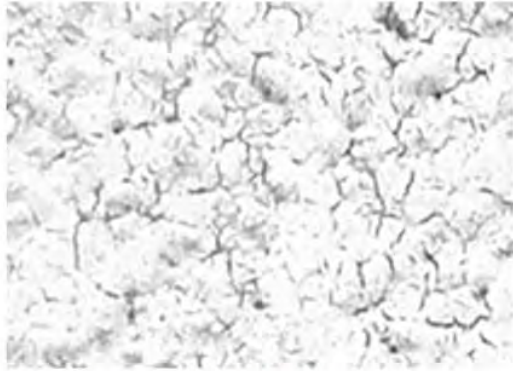
<汚れ>劣化程度のイメージ

デグリー1	デグリー2	デグリー3
 <p data-bbox="104 739 563 786">ほとんど認められない</p>	 <p data-bbox="682 739 1110 786">わずかに認められる</p>	 <p data-bbox="1302 739 1704 786">はっきり認められる</p>
デグリー4	デグリー5	
 <p data-bbox="104 1329 468 1376">かなり認められる</p>	 <p data-bbox="682 1329 1059 1376">顕著に認められる</p>	

重要でない劣化

<割れ>劣化程度のイメージ

重要な劣化

デグリー1	デグリー2	デグリー3
		
ほとんど認められない	わずかに認められる	はっきり認められる
デグリー4	デグリー5	
		
かなり認められる	顕著に認められる	

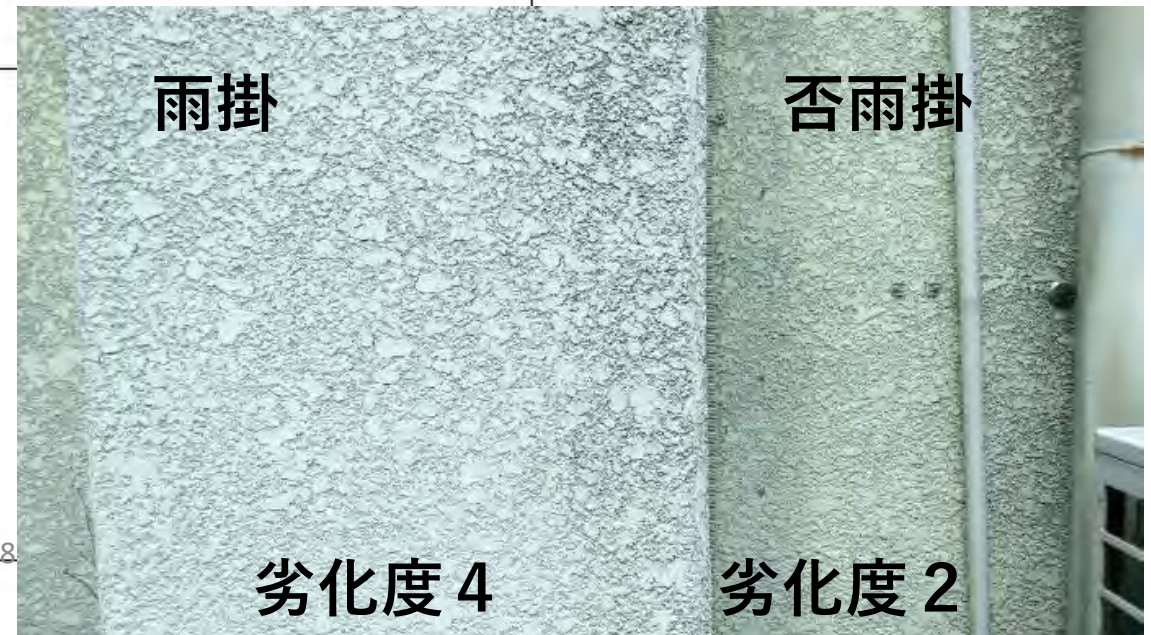
<変退色>劣化程度のイメージ1

デグリー1	デグリー2	デグリー3
		
ほとんど認められない	わずかに認められる	はっきり認められる
デグリー4	デグリー5	
		
かなり認められる	顕著に認められる	

重要でない劣化

紫外線や雨の当たり
にくい箇所と比較し
てください

**築40年間改修なし
の外壁塗装の例**

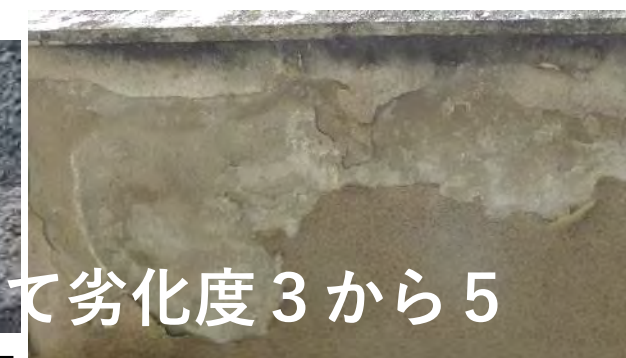
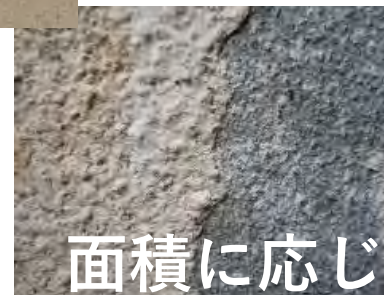


判定基準について

1) 塗膜の剥離, 浮き

重要度 5

劣化度	判定基準
1	なし
2	僅かに認められる
3	認められる
4	かなり認められる
5	顕著に認められる



面積に応じて劣化度 3 から 5

劣化度例 3

2) 塗膜のチョーキング現象 (白亜化)

重要度 4

劣化度	判定基準
1	つかない
2	粉状物がほとんどつかない
3	粉状物がつく
4	粉状物がかなりつく
5	粉状物が顕著につく

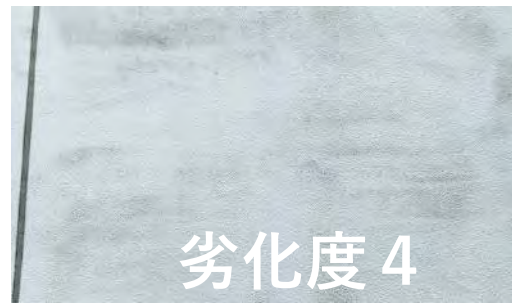


劣化度例... 3

3) 塗膜の汚れ

重要度 2

劣化度	判定基準
1	なし
2	僅かに認められる
3	認められる
4	かなり認められる
5	顕著に認められる

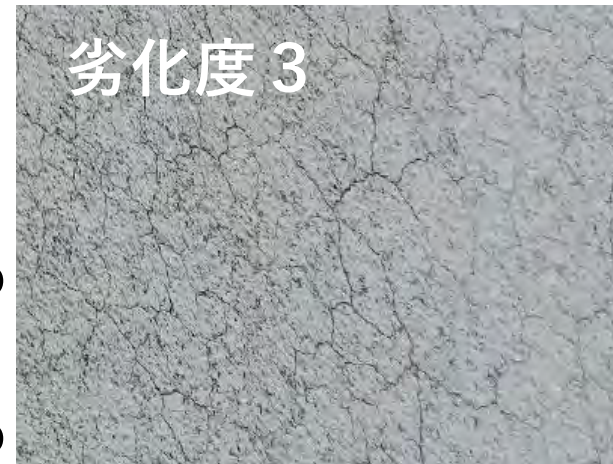


劣化度例... 4

4) 塗膜のひび割れ

重要度 5

劣化度	判定基準
1	なし
2	僅かに認められる
3	認められる
4	かなり認められる
5	顕著に認められる



劣化度例... 3

5) 塗膜の変色、退色

劣化度	判定基準
1	なし
2	僅かに認められる
3	認められる
4	かなり認められる
5	顕著に認められる

重要度 2

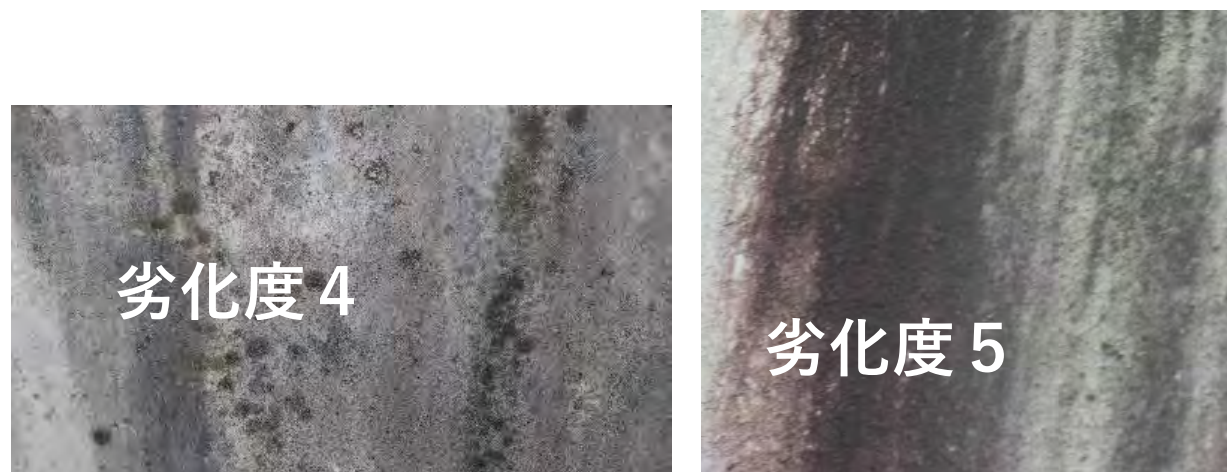


劣化度例... 3

6) 藻類、青苔の発生

劣化度	判定基準
1	なし
2	僅かに認められる
3	認められる
4	かなり認められる
5	顕著に認められる

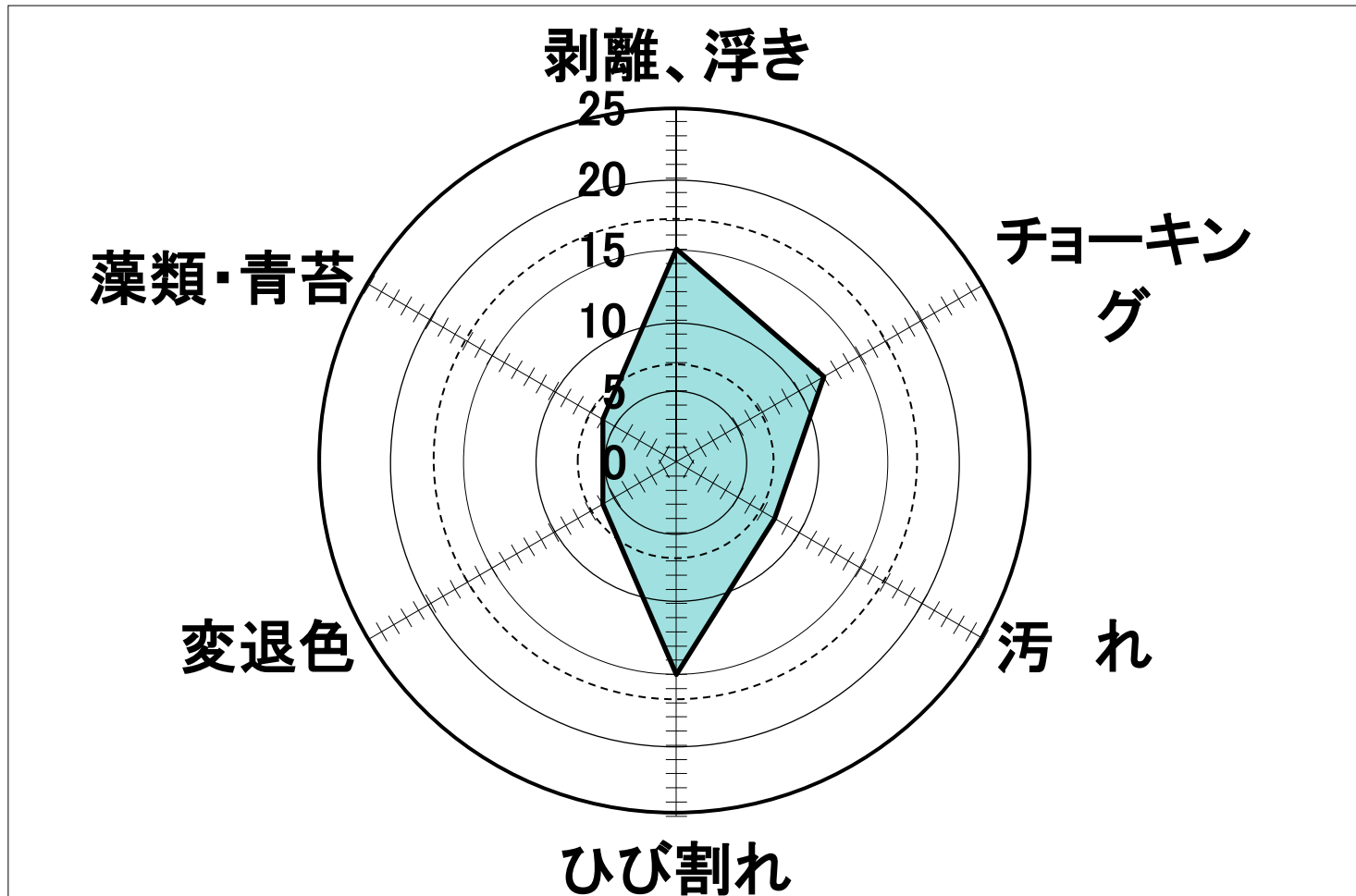
重要度 2



劣化度例... 3

診断結果例

劣化現象	剥離、浮き	チョーキング	汚 れ	ひび割れ	変退色	藻類・青苔
劣化度	3	3	4	3	3	3
× 重要度	5	4	2	5	2	2
判定値	15	12	8	15	6	6



総合評価	62
------	----

総合評価（例）

総合評価は下記の算出方法で行います

劣化度 × 重要度 = 判定度

各判定度値の合計 = 総合評価

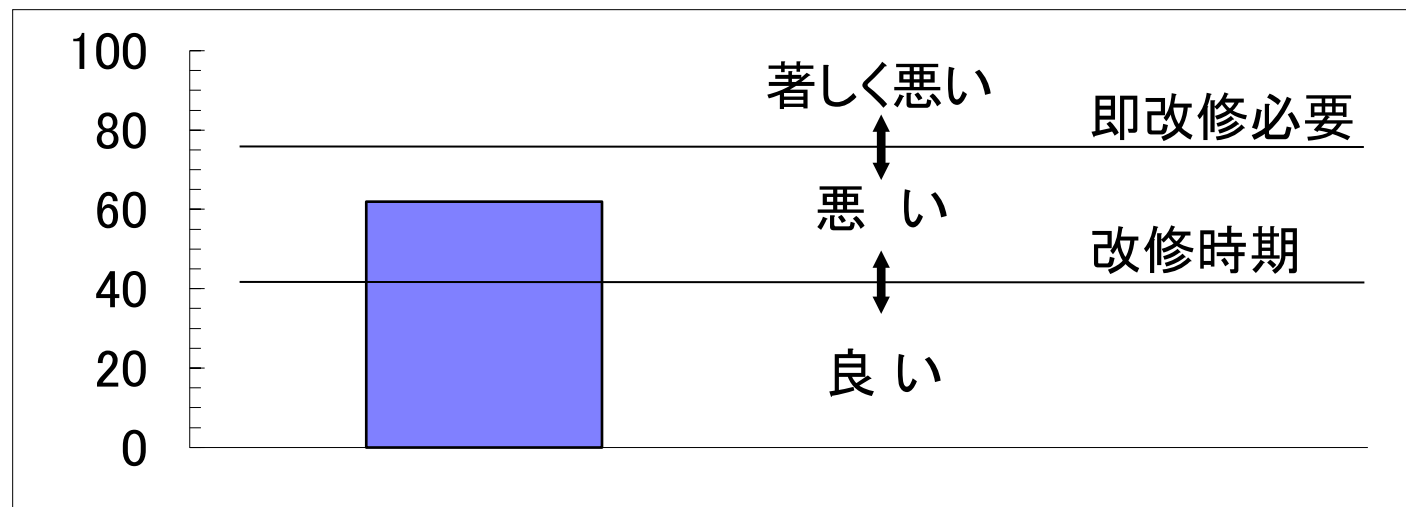
= 62

コンクリート塗装で、コンクリートのひび割れや鉄筋による爆裂などが無ければ、躯体保護の観点から75点を超えるまでは早急な改修の必要性はありません。

タイルの剥落など「安全性」を重視する場合や「美観」を重視する場合などで改修時期の判断が異なります。

総合判定値	21～40点	41～75点	76～100点
総合評価	良 い	悪 い	著しく悪い

塗膜の総合判定



良 い：既存塗膜の状態は「良好」で改修時期に至っていません。

悪 い：既存塗膜の状態は劣化しており改修時期です。

著しく悪い：既存塗膜は著しく劣化しており早急に改修が必要です。