

- ・ 仕上部の点検及び保守報告書
- ・ 建物概要書

点検年月日	2012/6/5~7/31
前回点検年月日	年 月 日

施設名称	ボンヌール長崎						
所在地	長崎市片淵5丁目1039-1						
施設管理担当者 (所属部署及び氏名)	株式会社 長崎ガードシステム 井手英一郎			電話 095 (825)3795			
業務責任者 (所属部署及び氏名)	NPO法人 長崎県マンション管理士会 理事長 田代圭介			電話 095 (865) 9679			
建物点検者 (所属部署及び氏名)	NPO法人 長崎県マンション管理士会 会員 (株)フォーコム一級建築士事務所 田口精一 (1 級建築士)			電話 095 (849) 3156			
建物概要	建物名称	ボンヌール長崎		用途 共同住宅			
	完成年月日	1990年 (平成 2 年)		改修年月日	2005年 月 日		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		規模	地下 1 階 地上 14 階 塔屋 1 階		
	敷地面積	5750.52 . m ²		延べ面積	13,528.86m ²		
	各階床面積	車庫 b 1 ~ 5 階	住居部 B 1 階	1 階	2 ~ 5 階	6 ~ 8 階	合計 13,528.86m ²
		3,390.47m ²	357.52m ²	846.49m ²	874.52m ²	801.62m ²	
		9 階	10 階	11 ~ 12 階	13 ~ 14 階	P H 階	
	731.42m ²	668.24m ²	431.58m ²	371.10m ²	26.4m ²		
仕上部概要	箇所	仕 上 材			下 地 材		
	屋根	シート防水機械固定緩衝工法 一部外気の通気緩衝防水			コンクリート下地		
	外壁	住戸部-吹き付けタイル (フッ素塗材)			コンクリート下地		
	建具	アルミサッシ、玄関：塩ビシート化粧鋼板 s d (近畿 K D 1 0 3)					
	バルコニー	床：塩ビシート・壁：吹付タイル・天井：アクリルシ			コンクリート下地		
	廊下	床：塩ビシート・壁：吹付タイル・天井：アクリルシ			コンクリート下地		
	エントランス	床：150角タイル					
	ホール	床：150角タイル 壁 石目調シート 天井：ジプトン					
b1 駐車場	床：コンクリート金ゴテ仕上げ、腰壁コンクリート：鉄骨耐火被覆						
総合所見	<p>建物の特徴的としては、斜面地に建つ 2 棟を 1 棟 1 ユニットでつないだ構造の大規模なマンションである。竣工後 22 年で 15 年目に第 1 階大規模修繕工事を行っておりその後 7 年経過している。そのことから外皮 (屋上防水、外壁) においては大きな劣化は確認できなかった。しかし鉄部においては修繕後 7 年という標準的な劣化は随所に確認された。</p> <p>今後当マンションを長期 (30 年 ~) にわたり資産価値を維持しながら効率的に管理する方法については詳細を各項で述べている。又、建物の長寿命化を図るにはマンション全体の構造体は健全 (大規模地震等が無い限り 100 年以上) であっても、弱いところをいかに維持するかにあります。そこで当マンションの弱点はどこかと見たときに次の 鉄部 (非常階段) の維持、 1 棟 1 ユニットの根本的改修という 2 点が挙げられる。</p>						

部位別点検結果

項 目	特 記 を 要 す る 事 項
屋 根	シート防水の改修を行っており、機械式固定通気緩衝工法で行われており、診断結果としては問題ない。保証期間内の3年後に再度調査を行う事をお勧め致します。 最上階のバルコニー屋根部からの漏水が進行している。原因はシーリングの劣化と思われるが、そのためだけに足場を仮設して修繕することは非効率であることから、次回大規模修繕で必ず行うか、早急に特殊工法（ぶら下がり施工）で行うかの検討が必要。
外 壁	ほとんど吹き付けタイル面仕上げで、前回改修時の塗材としてフッ素系を使用していることから、表面劣化はありません。
軒天井及び庇下端	ベランダ入隅部分に発生しています。これは周期的保全を必要とすることになるとと思われる。
ベ ラ ン ダ	ひび割れについてはバルコニーの手すり部分の柱脚部に発生している。同上
建 具	鍵の開閉が困難、上げ下げサッシもあるが、引違においても密閉度が悪く隙間風の浸入があるサッシが存在する。
鉄 部	外部、スチールドア等に、チョーキング現象が発生。又、外部非常階段に内部からの錆や腐食も確認できた。

部 位	特 記 を 要 す る 事 項
基 礎	対象外
本 体	コンクリートの中性化は平均以下で良好、強度においても当時の設計基準はクリアしている。

	部 位	特 記 を 要 す る 事 項
工 作 物		
外 構 等		

その他の必要事項

- ・必要に応じ劣化状況を示す写真及び図面を添付すること。
- ・この報告書は棟別に使用し、点検毎に作成するものとする。