

桜が咲き、風光る季節。
皆さまと株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションマガジン
「ACROSS LETTER 第29号」をお届けします。
コロナの規制緩和が進み日常生活に賑わいが戻ってきています。
今号は、建築物の維持管理に欠かせない
特定建築物定期調査と外壁打診調査について
書かせていただきました。次号は夏(7月)の予定です。

最近の大規模修繕工事情形

特定建築物定期調査(特に外壁)について

下門(雅士)

建築基準法では、不特定多数の人が利用する一定規模以上の建築物、建築設備、防火設備、昇降機など=つまりこれら特定建築物の所有者(管理者がある場合は管理者)は専門知識をもつ資格者に定期的に調査・検査させ、その結果を特定行政庁に報告(定期報告)するよう定めています。

この特定建築物定期調査は、**建物全体の劣化損傷、防災上の安全対策**などについて幅広く調査することを目的としており、調査の対象は大きく分類すると**以下の6項目**です。

- 1.敷地および地盤
- 2.建築物の外壁
- 3.屋上および屋根
- 4.建築物の内部
- 5.避難施設等
- 6.その他



この中で、特に大規模修繕工事と関係あるのが、**2.建築物の外壁**です。**タイル貼り・石貼り・モルタルの外壁が対象**で、外壁の全面打診調査を実施します。

10年周期で全面打診調査を行う必要がありますが、定期調査の時点で、竣工後または外壁に関する打診等の調査・改修工事より10年を超えた場合、「全面打診等調査未実施」にて「要是正」扱いとなります(3年以内に改修工事が確実な場合や歩行者の安全が確保されている場合を除く)。

ただし、10年以上経っても3年以内に大規模修繕工事を行う場合は、免除されます。やはり**10年～13年が大規模修繕工事の周期**となりますので、皆様もこの周期を徹底することをお勧め致します。



ロープアクセス工法による外壁打診調査のご提案

(新川)

外壁打診調査において、足場を組むと非常にコストがかかります。その点、**ロープアクセス工法を実施すると、足場をかける調査よりも安価**で外壁打診調査ができます。コストを抑えることができます。アクロスにおいても実績があり、ロープアクセス工法を提案させていただいています。ただし、実施できない物件もあるため、事前調査を行った上でできるかできないかの判断になります。



ロープアクセス工法はゴンドラが設置できないセットバックしているような建物でも調査が可能となるケースが多いです。ただし屋上に丸環やコンクリート架台等のロープを設置できることが前提となります。

■ロープアクセス工法による外壁打診等調査のメリット

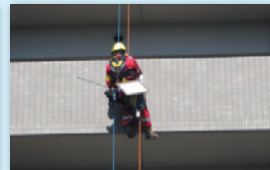
- 1.特定建築物定期報告の報告書として提出できる。
- 2.仮設足場、高所作業車等よりもコストを抑える事が可能。
- 3.全面打診等を行う事で剥落しそうな危険なタイル箇所がわかり、タイルの剥落事故等を未然に防ぐ事ができる。
- 4.調査報告書を大規模修繕工事の計画に使用できる。



■ロープアクセス工法の調査内容

屋上よりロープを吊るし建物の外壁タイルを**打診点検棒及び目視にて調査**いたします。打診棒にて外壁のタイル面を叩いたり転がしたりするため、壁面を叩く音が発生いたします。

(地上にカラーコーンとロープで立入禁止区域を設けさせていただきます)



あとがき

今年から「大阪本社」を「**大阪本店**」に「東京事務所」を「**東京本社**」に「岡山事務所」を「**岡山支社**」へと**変更致しました**。より一層、大阪・東京・岡山で仕事を受注できるように社員一同力を合わせて業務に取り組んでまいりますので、益々のご指導・御鞭撻の程宜しくお願い致します。

ACROSS LETTER発行人 下門(雅士)、新川

