

街の風景に潜む、
NGな外装メンテを撲滅せよ！

ガラス外装 トラブルバスターズ

最終回

大切なことは？ トラブルの発生を防ぐために

外壁クリーニングのまとめ

皆さまこんにちは！ なんとなんと、いきなりなのですが、今回をもちましてボクの連載は最終回となります。思い起こせば2014年7月号より連載させていただき、長きにわたりお付き合いくださった皆さま、本当にありがとうございます。

今回が最終回！ということで、トラブルについて書いてきたことを振り返り、取りまとめてみたいと思います。

なぜトラブルは起きるのか？

どうしてトラブルが起きるのでしょうか？ それにはいろんな原因があるのでしょうか。大きく3つのタイプが考えられます。

●一次汚染

外部からの作用、浮遊粉塵、塩、土砂等の衝突により、付着、堆積した汚染トラブル



《事例》土砂粉塵が堆積し、湿潤乾燥を繰り返して泥化した状態

【対策】泥化堆積している段階で、早期に洗浄し取り除くことにより、維持管理が可能。長い間放置しているとスケール化するきらいがあるので、定期的なメンテナンスを心がける

●二次汚染

建物が自らの建材・素材から流出拡散付着させてしまう、いうなれば建物が自ずから汚してしまう汚染トラブル



《事例①》窓枠シーリング材の油分が流出、雨水とともにタイルに流下した状態

【対策】泥化堆積している段階で、早期に洗浄し、取り除くことにより、維持管理が可能。長期間放置するとスケール化するきらいがあるので、定期的なメンテナンスを心がける



《事例②》建物の工作物（池）から流れ落ちる水とともに建材から流出したカルシウム成分が流下し、堆積したエフロ

【対策】エフロが堆積する箇所は、常に洗浄を入れる。または、池から流れ落ちる水を止めるか、もしくはその経路を変更する

ということで、一次汚染、二次汚染ともに早期に手を入れることを怠らなければ、建物とりわけ建材を延命させることは可能です。しかし、一番厄介な問題として三次汚染というものがあります。

●三次汚染

人為的な作用で起きるトラブル



東京外装メンテナンス協同組合 (TEC)
理事 本多正彦

【事例①】熱線反射ガラス（通称外熱板）の損傷。洗浄剤の選定ミスでガラス外面の酸化皮膜を損傷させてしまった事例。黒く見える部分は皮膜が完全に剥がれている。いったん皮膜を傷めてしまうと修復できず、元に戻すにはガラス交換しか方法はない

【対策】作業会社は十分な事前調査を行う。熱線反射ガラスは非常にデリケートで、酸化皮膜は蒸着法とスパッタリング法で性質が異なる。製造時期における影響にも理解が必要！また、干渉現象による虹彩汚染を完全に除去することは困難！→このような状況下でしっかりとした作業計画が立案できないのであれば、その旨を施主に報告してムリな冒険をしないこと（できないのに「できます」と言わない!!）。施主は、経験と知識、技術の乏しい業者や作業者には依頼しないこと



【事例②】アルミパネル複合皮膜の損傷。洗浄剤や研磨材の選定ミスにより表層のクリア層（電着塗装層）を傷つけ、さらに内部の電界着色層まで傷めており、修復はできない。質感は変わりが塗装するか、新しいアルミパネルに張り替えるしか方法はない

【対策】作業会社は十分な事前調査を行う。アルミパネルの場合、表面処理が陽極酸化皮膜か、複合皮膜か、塗装膜かをしっかりと見極め、処方をつたえること！施主は、経験と知識、技術の乏しい業者や作業者には依頼しないこと

というわけで、ボクはトラブルのなかで一番厄介なのが、この人為的汚染だと思っています。

事故が起きる原因はさまざまですが、まず、建物の事前調査が十分でないことが挙げられま

す。ボクらや建物に関わる業者って、どこか急ぎ過ぎてはいないでしょうか？どこか余裕がなかったりはしていませんか？

十分な時間、予算、余裕がなければトラブルは回避できませんよね。そのためには慌てないこと！むやみに急がないこと！根拠のない予算組みをしないこと！ダンピングはもってのほかです！物理的にも精神的にも余裕を持つこと！

安全性と品質を高めるカギは

ボクらのような作業会社は洗浄依頼があった段階で、建物所有者、管理会社の皆さまにお願いして、建物構造、メンテナンス履歴等、できるかぎりの情報を調べ上げるようにしています。まずはそれが基本で、そこからその症状に至った経緯のストーリーを組み立て、トラブルの解決法を解き明かしていくのです。

そして、仮説を立てた解決法の妥当性を確認するためにテスト洗浄を行います。テストは「建物の目立たない所でチョコットやってね」と言われがちですが、照射角や反射による見え方評価が重要となるので、できればよく見えるところで広範囲にわたって行わなければ均一性の確認ができません。

テスト結果から洗浄メソッドが確定したら、今度は実作業のシミュレーションです。搬入経路、作業動線、足場仮設計画、道路使用許可の有無、安全対策、人員配置によるタイムコスト、etc. etc. …

やることはたくさんあるわけで、やっとなさすべて絵が描けたところで、見積りみの作成です。

ここまで来るには施主さまから資料や情報の提供はもとより、テスト洗浄結果、作業計画に対する確認とご理解も頂かなくてはなりません。そのためには度重なる打ち合わせも必要です。トラブル回避のための洗浄は、ボくら作業会社だけでできることではないのです。

そうやって皆でコミュニケーションを取りあえば、人為的なトラブル、三次汚染は回避できるのです。そのためには十分な時間と予算が必要であり、そこから生まれる余裕が、安全性と品質を高めるものと信じて疑いません。

そのためにも、建物所有者、管理者さま、建物を利用される方々、そしてボくら作業会社が三つ巴、四つ巴になって皆でつながれば、品質は高まり、事故は未然に防ぐことができるのです。

なんか最後に生意気なことを書いてしまいました。ボクもまだまだ修行が足りません！これからますます精進して、クオリティの高い商品づくりに精を出そうと思っています。

そして本連載は、次回からTECの茂木健一理事にバトンタッチ！茂木理事は洗浄のみならず建物の保全について深く書き殴ってくれることでしょう。いままで以上にこうご期待！！デハデハ(^o^)
Don't miss it!

外装メンテはプロにご相談ください!

東京外装メンテナンス協同組合 (TEC) <http://garakuri.com/> TEL.03-3252-0363