

無足場工法による 外裝修繕工事

東京外装メンテナンス協同組合 (TEC)

理事 茂木 健一

vol.
15

無足場の強みを発揮！ ベントキャップのメンテナンス

前号まで、外壁改修工事一式といわれる、外壁調査・タイル補修・シーリング工事・塗装工事を無足場工法で施工した事例を紹介しました。

今回は、無足場工法ならではの修繕工事についてお伝えしたいと思います。

漏水や臭気トラブルを防ぐ、ベントキャップ交換

建物は空気循環をさせる必要があります、その仕組みとして給排気の設備があります。

給排気をさせるために建物外部に給排気口が設けられ、その開口部にベントキャップ (写真1) が取り付けられています。皆様もご覧になったことがあるのではないかと思います。

(写真1) ベントキャップ
(開口部が大きいタイプ)



このベントキャップは、通気孔に異物が入り込むことを防ぐために設置されていますが、ときとして建物に弊害をもたらすことがあります。

例えば、台風や豪雨、特に強風を伴う雨が降ったときに、室内の給排気口で漏水事象が発生したことはないでしょうか。また、室内に何らかの臭気がこもり、その臭いが抜けないといった経験はないでしょうか。

ベントキャップは通常、目視や触診できない建物外部に設置されており、メンテナンスがすぐにはできません。そこで当組合の出番です。足場を設置せず、無足場 (ブランク作業) で点検し、その弊害状況を報告します。

写真1のような開口部が大きいベントキャップで

は、風向きや風速、雨量により雨水が浸入し、室内で漏水事象が発生します。被害はベントキャップの形状に起因するものが多く、現在は開口部が下向きで雨水などが浸入しにくい形状のベントキャップがあり、こちらに交換する工事を当組合で施工しています。

設置にはシーリングを使用

ベントキャップの設置方法は、次のとおりです。壁面にコア抜きした穴 (建物ができあがった後に開けた穴) が開いており、その穴に貫通している配管やダクトの金物を差し込み、シーリングを使用して接着させます (写真2)。

施工自体は簡単のように見えますが、取り外し方、部品の調達、施工方法がわからず、施工を始めた当時は非常に苦戦しました。また、本工事がどの工事分野なのか棲み分けすることも難しく、タイル工事業者・シーリング工事業者・塗装工事業者の各々に確認しました。

さまざまな業者に確認していくなかで、ベントキャップの取り外し時にシールを切って外すこと、接着でシーリングを使用することから、ベントキャップの交換・補修は、シーリング工事業者が一番多く施工を担当しているということがわかりました。

施工技術が向上、仕上がりも美しく

当時は見よう見真似で施工していたため、決して見栄えがよいとはいえない仕上がりでしたが、多数の施工経験を積むことで、竣工前と変わらない仕上がりとなりました。

(写真2) ベントキャップの設置方法 (開口部が下向きのものに交換)



①コア抜きした穴



②下地補修



③ベントキャップを交換



④周囲を養生し、プライマーを塗布



⑤シーリングを使用して接着



⑥シーリング材を均(なら)す



⑦作業完了



作業風景

目的が漏水の是正なので部品交換が最大の目的ですが、ベントキャップの接着を施工することにより施工技術が向上しただけでなく、美しい仕上がりにつながったのです。

結果、このようなビルのほんの一部で行ったシーリング工事が、前号までにご紹介した目地のシーリング工事にまで発展し、現在に至っています。小さなことの積み重ねが大きな仕事につながる、まさに営業と同じです。大きな成功への第一歩となった素晴らしい成功事例です。

窓ガラス清掃時に、ベントキャップも点検・報告!

当組合では、窓ガラス清掃を行う際、同時にその作業対象付近の動線にあるベントキャップを点検、その状況をビルオーナー様や管理会社に報告しております。

部品交換だけでなく、ベントキャップは鳥のフンによる汚れやホコリなどの目詰まりを防ぐために

も、定期的な清掃が必要です(写真3)。臭気のトラブルは目詰まりによるものです。ベントキャップが本来の役割を果たしているかどうかなど劣化状況を確認し、清掃や部品交換をご提案させていただいております。

このような普段は気づきにくい個所の調査やメンテナンスなど、来る梅雨や台風シーズンに備えて当組合の施工技術をぜひご利用いただければ幸いです。

続く次回も、無足場で施工したその他の工事についてご紹介する予定です。乞うご期待!

(写真3) ベントキャップの清掃 (開口部)



清掃前



清掃後

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.03-5817-6977