

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

CASE - 7

経年管理を怠った ラスタータイルから学べるポイントは。

ラスタータイルのトラブル——〈まとめ〉



(右下) 至近距離で
見てみると……

症状 以前はキラキラと輝くラスタータイルの外壁でしたが、現在は光沢が失われ、単なる白色の施釉磁器質タイル（つや消し）のように見えます。

これまで3回にわたって、ラスタータイルの基礎知識や劣化事例、中性二相洗浄剤や酸性洗浄剤を用いた、実際に現場で行われている洗浄方法をご紹介します。ラスタータイルのデリケートさ、対応の難しさ、ご理解いただけたのではないのでしょうか？

その総まとめとして、最後に、大切な経年管理についてお伝えしたいと思います。

経年管理について

先日、かつて洗浄作業を行ったことのある建物の前を通りかかりました。すると、あれ？ラスタータイルの建物だったのに、単なる磁器質施釉（白色）になっちゃってる？どうしたんだろ？車を停めて建物に近づいてみました。

上の写真がその建物なのですが、こちらは今をさかのぼること20年前、竣工後2年が経過した段階で洗浄を依頼されたことのある

物件です。当時は中性二相洗浄剤を使用して、洗浄後はきっちりとすすぎ洗いを行って大成功！竣工当初の美観に回復させ、高い評価をいただいた現場でした。

洗浄施工後、経年管理の提案をしていましたが、オーナー様からは「予算的な問題もあるから、とりあえず汚れが目立つようになってからでいいよ。必要になったら、こちらから声をかけるよ！」というお返事でした。

「ラスタータイルは、汚れが目立ってきてからでは遅いんです。強い洗浄剤を使用しなければならなくなり、それではタイルを傷めてしまうのです」と訴えながら、その後幾度かご提案を行いました。残念ながら受け入れていただけず、そのうち徐々にお話が断ち切れてしまった……という経緯のある建物だったのです。

そして今回、久々の対面となったわけですが、なんとということで

東京外装メンテナンス協同組合 (TEC)
理事 本多正彦

[訂正] 2014年12月号本連載のテーマ「酸性洗浄剤でも、ラスタータイルは洗浄できます。」は、正しくは「酸性洗浄剤を使ってラスタータイルを洗浄するには。」となります。お詫びし、訂正いたします。



日光に当たっている壁面
〔前ページ写真と同じ建物〕
部分的に輝きが見られる（釉が残る部分のみ反射率が高いため）。中央から左にかけて拭き斑が顕著

劣化したラスタertイルの修復事例



〔1〕建物3階より上部がセットバック（後退）した構造のため、2階上部で見切り、1～2階部分のラスタertイルをアルミパネルでカバーした事例。3階から上部はラスタertイルのまま



〔2〕タイルの表面に塗装を施した事例。塗装によって資産価値が上がったとは到底思えない。なお、塗装は表面劣化が早いいため、より頻繁なメンテナンスが求められる

しょう！ その変わり果てた姿にボクは唾然としてしまったのです。とりあえず、日当たりの良い面に移動してみました。すると部分的にラスタert釉の輝きを見ることはできました。しかし、劣化が激しく斑が顕著です（左上写真）。

いったい何が起きたのでしょうか？ 近づいてみます。何かを投げつけたような？ いえ、拭き殴ったような跡が見えます。ボクの見立てでは洗浄剤の選定ミスによるラスタert釉の損傷です。ラスタertイルの建物が台なしです！

こんなことにならないためには洗浄のプロセスやその長所、短所、すべてを理解している業者に託すべきです。あ〜、ごめんよお、キミを守ってあげることができなかった、もっと建物オーナーに食い下がればよかった！ いや、そうじゃなくて、断られても定期的に提案しつづけなければならなかった！ そんなことを言ったところで、もはや後の祭りなのです。

管理を怠ると、行き着く先は

建物はエイジングにより、いずれは朽ち果てていきます。その進行をできる限り遅らせて延命させるためには、定期的になんらかの手を加えなければなりません。そうしないと当初の設計思想はおろか、“スラム化”に向けて予想以上に加速していきます。

その結果、最終的にはその上に何かを貼り付けるか、または塗りつぶすかといった手段しかなくなってしまいます。

前者はアルミパネルなどを貼り付けるのですが、高コストです（修復事例〔1〕）。おそらく「こんなことなら定期的な洗浄を行っていたらここまで予算を割く必要はなかったのでは？」と後悔され

るのではないのでしょうか？

後者は塗装を施すので比較的リーズナブルかもしれませんが、決して美観が回復するわけではありません（修復事例〔2〕）。塗装は表面劣化の進行が速く、チョーキング（白亜化現象）^{〔注〕}を引き起こしてしまうので、洗浄を行っても斑が発生してしまう代物です。なのでそれこそきちんと管理（頻繁な塗り替えなど）をしなければ、荒んだ雰囲気^{すき}までも生み出されていきます。それも建物の“味”として割り切ればよいのでしょうか？

ラスタertイルのご相談は、なんなりと東京外装メンテナンス協同組合まで！ 次回はステンレスについてお話しする予定です。

〔注〕 表層樹脂の劣化で塗料の中の顔料がチョークのような粉状になり、消耗していく状態をいう。

【まとめ】ラスタertイルは非常にデリケートで、傷んでしまってから修復はできません。早めのサイクルでメンテナンスを行えば、タイルに悪影響を及ぼさない洗浄剤、洗浄法で維持が可能です。また、メンテナンスの頻度に応じて、現状を把握しやすく、症状も見極めやすくなります。だからこそ、定期的な経年管理が必要なのです。

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