

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. 10 シーリングの補修方法<応用編>

前号では、一般的に使用されている伸縮目地のシーリング補修法について、施工手順や方法とその概要をお伝えしました。

今回は、伸縮目地以外でシーリング材を用いたあらゆる部位での補修方法をご紹介します。

事前にお伝えしますが、これは裏技や応用編といえるような、主に部分補修や取り急ぎの応急処理として施工する場合の方法です。あくまで通常の建築工事や改修工事での正式な施工ではなく、必ずしも正しい施工方法ではありません。そのため、当組合での施工事例ということで、参考程度にお読みいただければと思います。

シーリング部分補修が必要な例

さて、こうした部分補修にはどんな事象があるかというところ……。

例えば、あるビルの一部のテナントで、窓廻りの内壁や天井から漏水があったとします。以前ご紹介したように、外壁調査や散水検査により漏水が確認されたとします (2016年8月号参照)。その漏水の原因が、タイルのひび割れ部分 (写真1) からの漏水であったり、ALCパネルの欠損部分 (写真2) からの漏水であったとしましょう。

当組合では、このような不具合箇所については、調査結果に基づき、是正見積を提出し提案します。

このような事象の場合は、同様の不具合が他の箇所でも複数あるのが通例ですので、ビル全体の是正をする提案見積を提出します。

ビルオーナーの意向で部分補修の依頼があった場合、その不具合箇所に対し、タイルのひび割れであ

れば「タイル補修」の提案を、そしてALCパネルの欠損であれば、欠損部分をモルタル成形し塗装して補修する提案をします (2016年11月号参照)。

オーナー側の予算の都合もあり、より簡単に補修してほしいとの要望を受けた場合は、部分補修の一番簡易な施工方法である、ひび割れや欠損箇所にシーリング材を充填し、外部からの水の浸入を防ぎ漏水補修とさせていただく場合があります。

ただし、シーリング材の特性を活かし、緊急時の補修としては即効性がありますが、その後の建物の維持管理の観点や延命という点では、あまり推奨できない施工方法といえます。

この施工による利点と欠点については、次の項で具体的に説明しましょう。

シーリング部分補修が必要な例



(写真1)
タイルのひび割れ



(写真2)
ALCパネルの欠損

タイルひび割れ補修	ALCパネルの補修	
		
		

シーリング材による簡易補修の利点と欠点

まず利点としては、価格が安価であることです。通常、このような不具合箇所の補修は、タイルであるならば新規タイルに交換するか（2016年9月号・10月号参照）、別の機会でご紹介しますが、吸水防止剤（浸透性保護剤）を塗布し、水の浸入を防止する施工方法を提案します。

この施工方法とシーリング工事とはまったく異なる工事となりますが、ブランコ作業の場合、価格面では約半額でシーリング施工が可能となりますので、価格面でのお得感がオーナー様に喜ばれ、作業依頼をいただくことがあります。

また、この補修の場合は、部分補修ということもあり、材料の注文期間のタイムラグがなく、施工人員さえ確保できればすぐに作業ができるため、即効性のある対応が可能と思われま。漏水を急いで防止したい場合、最善の解決策といえます。

欠点としては、本来の是正施工方法でないため、即効性はあるものの、止水の保証ができかねることです。また、1年くらいは漏水の止水ができたとしても、再度漏水に発展しかねません（実際、止水できず、何度か同じ施工をした事例もあります）。

最も懸念されるのは、現状とはほど遠い外観となり、つぎはぎだらけとなって、ビルの美観上あまりかんばしくない状態となることです。

以上のように、簡易補修には利点と欠点があり、とてももどかしい思いをすることもあります。お客様側に立った要望や最適なことは何かを考え、提案させていただくことが、今後の課題になるかと思えます。

シーリング材の特性を活かし、かつわれわれの得意とする無足場での施工が、今後もお客様のお役に立てるよう、技術の向上に努めてまいりたいと考えています。

次号からは、「無足場工法での塗装工事」について紹介する予定です。乞うご期待！！

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