あることから、日頃から

準法改正によって現在の

害を与えているケースも 故が起き、人的・物的被

修が必要な箇所について 外壁の状況を確認し、補

特殊建築物では3年ごと 形となり、事務所用途の

あるといえるだろう。と

してこれ以上のクラック

樹脂などの補修剤を注入

外壁診断が最も効果的で

全面打診を クラックを見つけ出す 行うことで

る。特に外壁部分は風雨 ことのできない課題であ ビル経営において避ける 設備機器の老朽化は、 年月の経過による躯体

ともあるため、注意が必 の速度が急激に早まるこ や腐食を契機として劣化 められる。また、外壁は 目に見えない内部の破損 うことがオーナーには求 は早急な対応を行

制度は平成20年の建築基 れている。この定期報告 が所有・管理者に課せら める定期報告を行う義務 特定多数の人が訪れる特 として、国土交通省が定 おける被害や事故等を最 殊建築物では、災害時に 小限に留めることを目的 オフィスビルを含む不 ら浸入した雨水が内部の 起こし、このクラックか ら、年月の経過とともに い内部で発生したクラッ めてしまう。目に見えな る震動などの外的要因か ルなどは、温度変化によ ている。一般的に外壁材 て躯体の劣化を急速に早 リートやタイル、モルタ の全面打診が必要となっ ひび割れ(クラック)を 鉄筋を腐食させるなどし として使用されるコンク る材質の伸縮や地震によ ば、 員のための足場を組め はいえ、打診を行う調査

クを見つけ出すために は、先述した打診による このため、訓練を積んだ 重要となる。 ストを抑えて補修をすべ ってしまう恐れがある。 き箇所を洗い出すことが 専門の調査員によるロー 診断など、できるだけコ プブランコを用いた打診 クラックの補修には、

早まり、破損や汚れを引

によっても劣化の進行が

や紫外線に常にさらされ

け、

温度・湿度の変化

き起こしやすい。過去に

は外壁のタイルやコンク

ト 片の落下による事

いるとともに、外壁部分 の報告が義務付けられて て考える。



ビルの第一 一印象を決める顔で あり、劣化の進行速度が早い外 こまめなメンテナンスと 然るべき補修工事を実施するか 否かが、入居率を左右するとい っても過言ではない。 オーナーの一 番の悩みど ろは費用の問題であり、 くお金をかけずに最大限の効 を発揮する外壁の補修工事を 行いたいところだ。ビルを長持 ちさせるための外壁補修につい

コンクリート自体を緻密な防水層に変化させる改質剤

のより建材です。しか っていましたが、それ

水や二酸化酸素、

ではコスト負担が莫大

第に固形化することで

形でき非常に使い勝手

してから補修工事を行 はコンクリートが劣化 があります。これまで ラックを補修する必要

と反応してゲル状態に したカルシウムイオン

分から内部に浸透して

まま塗布しても目地部 壁には、タイル張りの

いくので、外壁の風合

なり、空隙に充満。次

に浸透し、内部で溶解

ケートがコンクリート

られるコンクリート は、比較的安価であり ながら、様々な形に成

多くの建築物の用い

骨が錆びないようにク

C

主成分であるシリ

水にも使用されていま やマンションの外壁防 などに使用され、ビル 地下ピット・水槽部分

特にタイル張り外

性化を防ぎ、内部の鉄 性を付与することで中 寿命化には、アルカリ

表面に塗布すること

クス」はコンクリート

改質剤「RCガーデッ

代表取締役社長 平松

賢士氏

す。コンクリートの長

むことが判明していま

した中、当社が開発し

長期に及びます。そう

たコンクリート浸透性

させます。

屋上防水や

を緻密な防水層に変化 き、コンクリート自体 クラックを埋めてい

理

塩素イオンなどに触 れることで劣化が進

なものになり、工期も

いを変えることなく、 が可能です 短期間で施工

診断費用は高額とな ート表面に塗布すること 質剤は、外壁のコンクリ に対してコンクリート改 のが一般的である。これ の広がりを抑えるという 透し、コンクリート中の 応してゲル状に変化。次 カルシウム成分などと反 でクラックから内部に浸 る。このコンクリート改 を防ぐというものであ を引き起こす物質の浸入 化を食い止める効果だけ おり、ビルにも躯体の劣 構造物で広く用いられて 質剤は橋梁やダムなどの って雨水など躯体の劣化 第に固形化することによ オーナーの責任が強く問 えるだろう。 ーナーにとって必要とい われることになるだけ 水性能の向上も期待でき ではなく、外壁部分の防 維持するための努力がオ に、常に外壁の安全性を