



皆様と株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションマガジン「ACROSS LETTER 第10号」をお届けします。ざらざらと太陽が降りそそぐ夏。強い日差しがまぶしいですね。肌にも影響がありそうですが、建物にはどうでしょう。今号では、防水工事と建物の劣化診断について書いてみました。ともに建物を長く維持するには大事な要素です。次号は秋(10月)の予定です。




最近の大規模修繕工事事情

防水工事の種類と工法の特徴

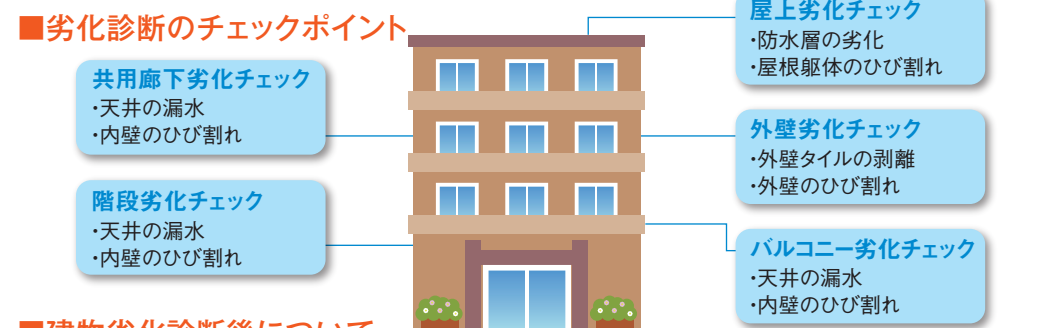
塗膜防水	塗膜防水の中でも、大規模修繕工事で最も使用されているのが、ウレタン塗膜防水です。ウレタン樹脂を塗布して、防水層を形成していく工法です。	
工法	<ul style="list-style-type: none"> ・通気緩衝工法は、性能を有する通気緩衝シートを下地に張り付け、その上に塗膜防水材を塗布することで形成される防水工法のことです。 ・密着工法は、防水材を塗布して防水層を下地に完全に密着させる工法です。 	
メリット	下地の形状に馴染みやすく、また簡単に短期間で終わり、さらに安価であること。	
デメリット	人の手で塗るため、完全に均一にはならないという点ですが、専用の機器を用い、最低限にすることが出来ます。また、経年による劣化と亀裂に弱いことが挙げられます。これは上から重ね塗りすることによって解決出来ます	

アスファルト防水	アスファルトを染み込ませたルーフィング類を張り重ねて防水層をつくっていく工法です。	
工法	<ul style="list-style-type: none"> ・熱工法は、アスファルトを高熱で溶融し、シートを複数枚交互に積層します。 ・トーチ工法は、シートの裏面と下地を、バーナーであぶり溶かしながら貼り付けます。 ・常温工法は、液状のアスファルト材を用い、ルーフィングを複数枚交互に積層して貼り合わせます。 	
メリット	防水層が厚く連続するので、水密性が高いのが特徴です。最近では工法が改善され、工事中の臭いの発生も少なくなっています。他の工法よりも耐用年数が長いので、メンテナンスの回数も減少させることができます。	
デメリット	幾層も重ねた上にアスファルトを流す手間もかかるので、工事の手間が多くなります。また紫外線が当たると硬化して劣化していきます。それを防ぐために保護が必要になります。	

シート防水	シート防水の中でも、大規模修繕工事で最も使用されているのが、塩ビシート防水工事です。塩化ビニール樹脂で作られた防水シートを接着剤などで下地に貼り付ける工法です。	
工法	<ul style="list-style-type: none"> ・接着工法は、接着剤などで下地に貼り付ける工法です。 ・機械固定工法は、シート鋼板を固定し、そこにビスやディスク板などを使って防水シートを固定する工法です。 	
メリット	紫外線・熱・オゾンに優れた耐久性を持ちます。シートは柔らかく曲げやすいので、施工しやすく、下地の撤去が必要ないので改修工事に最適です。短工期・低コストで済みます。	
デメリット	シートを使用するので、しっかり接着するためには下地が平らである必要があります。シート同士の接合をしっかりとする必要がありますが、接着剤でうまくいかない場合は、熱風で溶かして接着する必要があります。またシートを急に曲げたりすると、切れやすくなります。	

建物劣化診断

まずは、建物劣化診断
いまずぐに修繕する必要があるのか、どこをどんなふうに修繕するのかを診断
 マンション大規模修繕工事を実施するために、まず実施しなければならないのが、建物劣化診断です。建物劣化診断を実施せずに、いきなり大規模修繕工事を行うことはまずありません。適切かつ円滑に大規模修繕工事を行うためには、過去の修繕履歴・点検履歴などを把握しておくとともに、現在の建物・設備の劣化状態を見極める必要があります。そのために欠かせないのが建物劣化診断です。マンションの現状を把握出来れば、工事の優先度も分かり、すぐに修繕する必要があるのか、もう少し先延ばししていいのかといった判断もできます。建物調査診断を実施することで、すぐに工事を実施する必要がある場合でも、どこをどんなふうに修繕すべきかが明らかになり、スムーズに修繕計画を立てることが可能となります。



■建物劣化診断後について
 建物劣化診断に基づき、工事の時期を検証し、調査(診断)結果にもとづく設計仕様書を作成し、当該工事に想定される工事の設計予算を算出致します。これらの資料にもとづき、同一条件のもと施工会社より見積りを徴収することが可能となり、施工業者の選定に活用致します。

- 建物劣化診断概要**
- ①共用部調査**
立入可能な範囲を目視、打診等で建物の現状(劣化状況等)を確認する調査。
 - ②バルコニー立入調査**
事前に、アンケートを全戸配布し、バルコニー立入希望者を対象にバルコニーの目視調査を行います。共用部調査と同様に建物の現状(劣化状況等)を確認する調査。
 - ③機材試験調査**
既存の仕上材(タイル・塗膜)の付着力を測定します。仕上材を実際に剥がして行う為、下地(躯体、モルタル等)の状況も同時に確認します。
 - ④建物劣化診断結果報告書**
上記①～③につき、文章・写真を使って結果の報告書を作成。



今年も後半に入っています。当社では新人さんも増えて、ますます元気いっぱいアクロスです。いつも挑戦を忘れないで精進しますので、何でもアクロスにご相談ください。
 ACROSS LETTER発行人 下門・石川・横井
 info@across21c.co.jp

