

6. メンテナンスについて

メンテナンスと点検箇所

建物にとってメンテナンスは、耐久性・機能性および外観保持の点から大切です。建物を構成している各部材はいずれも時間とともに劣化が進行します。特に過酷な風雨や強い紫外線などにさらされる屋根や外壁では顕著です。これらに対する維持や保全を図る上において点検は大切です。一般にメンテナンス上留意する点検箇所として、下記の部分が考えられます。

- 屋根防水、室内防水
- 外装材
- シーリング材(パネル目地、笠木まわり、サッシまわり、基礎部との取合い)
- 鉄部の発錆(手すり、階段など)
- 左官仕上げ部(モルタル塗り、タイル張り仕上げなど)

劣化度とメンテナンスの時期

外壁パネル表面の仕上げ材やパネル相互の接合部材としてのシーリング材の防水性能が低下しますと、パネル内に雨水が浸入し、パネル自体の性能を損なうことがあります。したがって、外壁パネルの耐久性は、これらの性能に左右されるものと言えます。適切な仕上げ材やシーリング材の選定が肝要なことはもちろん、劣化や傷みに応じたメンテナンスが必要となります。劣化は大きく分けて「変色」、「ひび割れ」、「ふくれ」などがあり、これらの現象から判断します。仕上げ材、シーリング材の材質や、建物の環境条件によって劣化の進行は大きく異なりますが、一般的に5年～10年を目安として、一定期間ごとに仕上げ材の再塗装やシーリング材の再充填を行います。各メーカーの仕様にしたがい工事を行ってください。以下に外装仕上げ材のメンテナンスについて、劣化度の判断基準の一例を紹介します。

■劣化度Ⅰ

劣化度Ⅰの時期は、表面汚染と表面層の劣化程度であり、汚染がはげしいなど美観上の要求でメンテナンスを行うものです。また、シーリング材の上の外装仕上げ材にひび割れが入ることがあります。通常、防水上の問題はないことが多いのですが、外観上、気になる場合は元請様や塗装業者様にお問い合わせください。

■劣化度Ⅱ

劣化度Ⅱの時期は、劣化が外壁仕上げ材内部まである程度進行しており、仕上げ材の性能が低下しはじめている段階ですので、この時期にメンテナンスを行う必要があります。経済的・機能的な観点からは、メンテナンスに最適な時期です。

■劣化度Ⅲ

劣化度Ⅲの時期は、劣化が外壁仕上げ材深部まで進行しており、この段階まで進行すると旧塗膜を除去しなければならず最も不経済となります。また劣化が下地(ヘーベルライト面)にもおよび場合も考えられますので、この時期でのメンテナンスでは下地についても十分な診断を行い、異常があれば適切な処置を講じなければなりません。「劣化度」については、いろいろ提案がありますが、その一例を下表に示します。

外装仕上材(仕上塗材)の劣化度と劣化現象(例)

●薄付け仕上塗材など

劣化現象	劣化度Ⅰ	劣化度Ⅱ	劣化度Ⅲ
チョーキング変退色	発生あり	発生変化多し	
ひび割れ	なし	表層あり	下地到達あり
ふくれ、はがれ	なし	多少あり	あり
ぜい弱、消耗	なし	ぜい弱落下 骨材露出	落下 消耗はげしい
付着性	正常	低下小	主材下地 低下大
汚染付着	付着あり	有機汚染あり	

●複層仕上塗材など

劣化現象	劣化度Ⅰ	劣化度Ⅱ	劣化度Ⅲ
光沢低下 チョーキング変退色	低下 発生変化あり	低下 発生変化激しい	
ひび割れ	なし	表層あり	下地到達あり
ふくれ、はがれ	なし	多少あり	あり
ぜい弱、消耗	ほとんどなし	主材ぜい弱あり 仕上材消耗	主材消耗
付着性	正常	主材低下小	主材下地 低下大
汚染付着	付着あり	有機汚染あり	