

オーナー様必見！

長持ちさせる秘訣 大公開

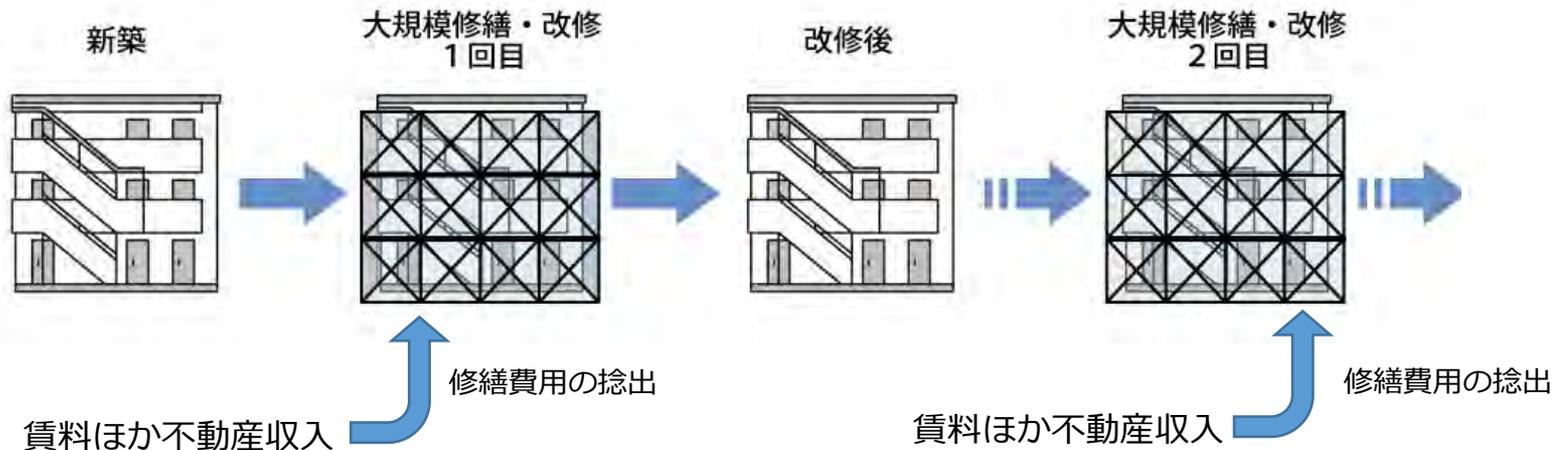


児玉塗装のオーナー様ブランド

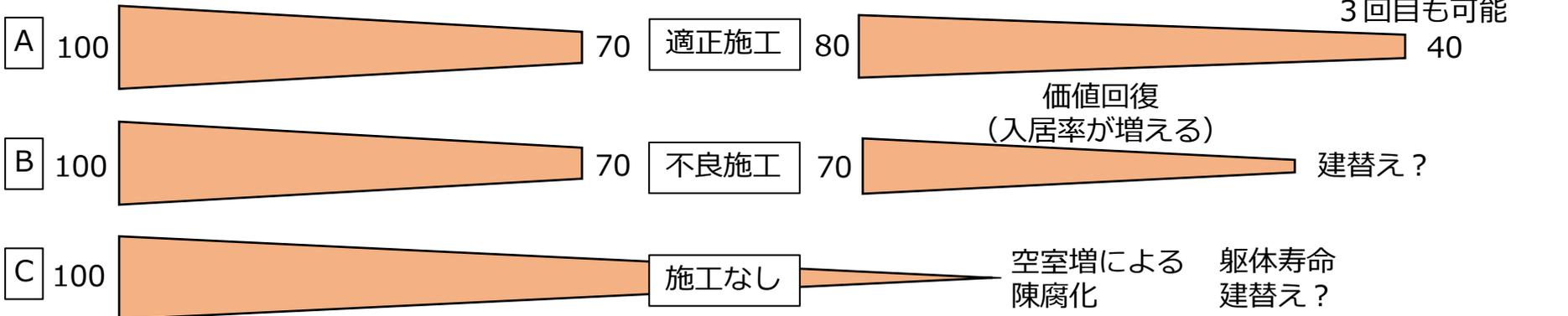
アパマン修繕テック



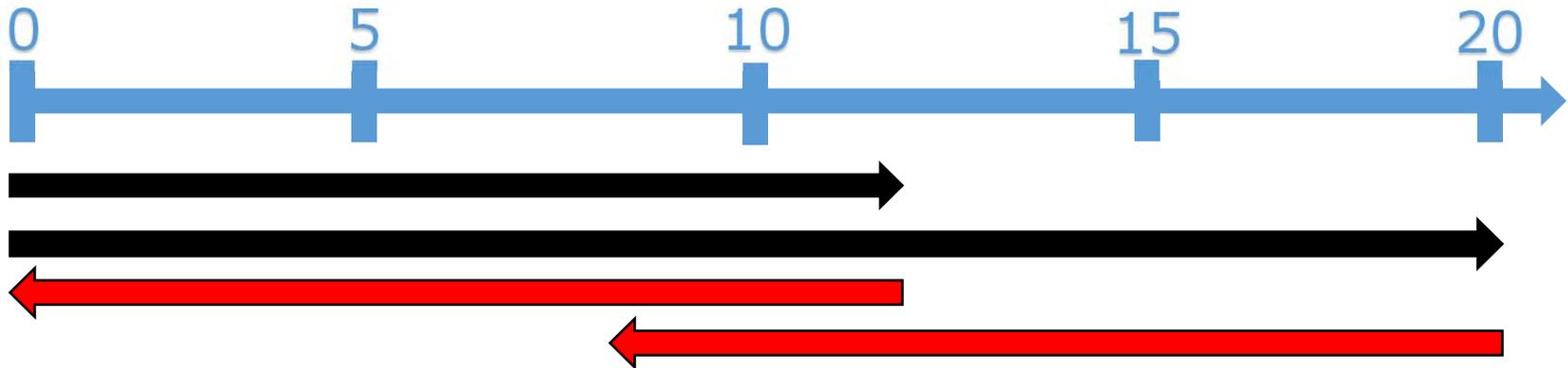
1) マンション修繕の周期



新築時の価値を
100とする



2) 外壁の劣化と時間・改修工事のタイミング



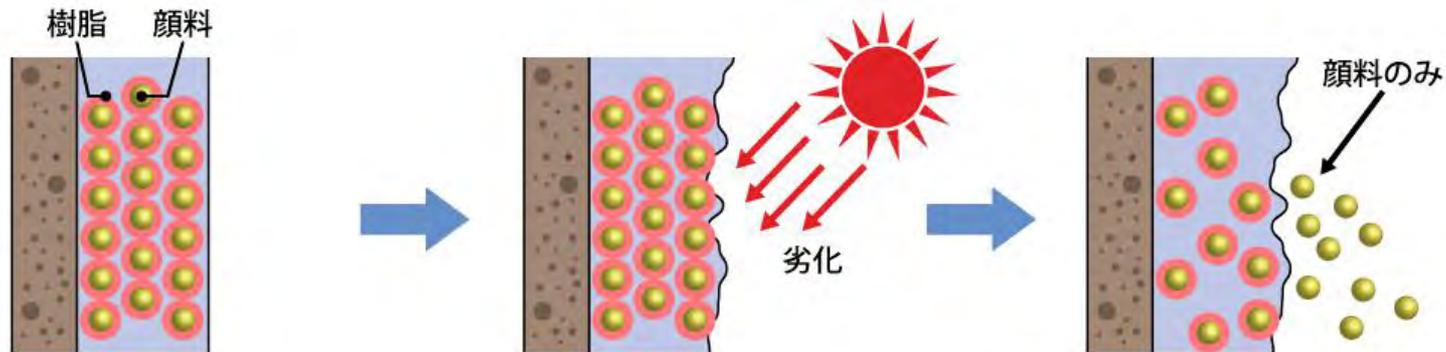
大規模修繕は適切なタイミングで行うことが重要である。
改修工事のタイミングが遅れてしまうと、劣化が進行しているため余計な費用がかかったり、本来の状態まで戻すことが困難になったりする。
劣化状況を把握し、劣化が進行しすぎる前に修繕工事を行うことで、より建物を長持ちさせることが出来る。

3) 外壁の劣化事例：チョーキング

状況：塗膜のチョーキングが見られます。
これは塗膜の初期劣化状態で、素地の保護機能が失われつつあります。



原因：紫外線・温度・水などが長時間作用して、塗膜表面の樹脂や顔料が劣化し、主として白色の粉化物が表層に付着したものです。



チョーキングは3～5年程度で発生してきます。
チョーキングが起きたことによって、すぐに壁が倒壊するわけではありません。

4) 外壁の劣化事例：クラック(ひび割れ)

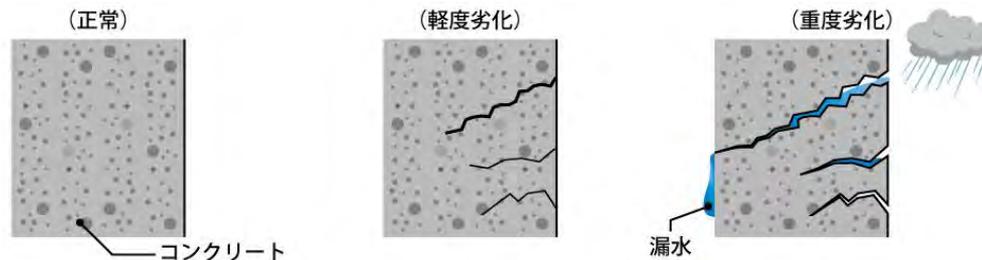
状況

クラック（ひび割れ）が見られます。
放置しておきますと大気中の炭酸ガスや水の侵入によりコンクリートの中性を促進させます。



原因

- ・地震等、建物に加わる外力によるものです。
- ・コンクリートの乾燥時や季節で異なる温度乾湿の差によって起こる体積収縮等の要因により発生するものと考えられます。

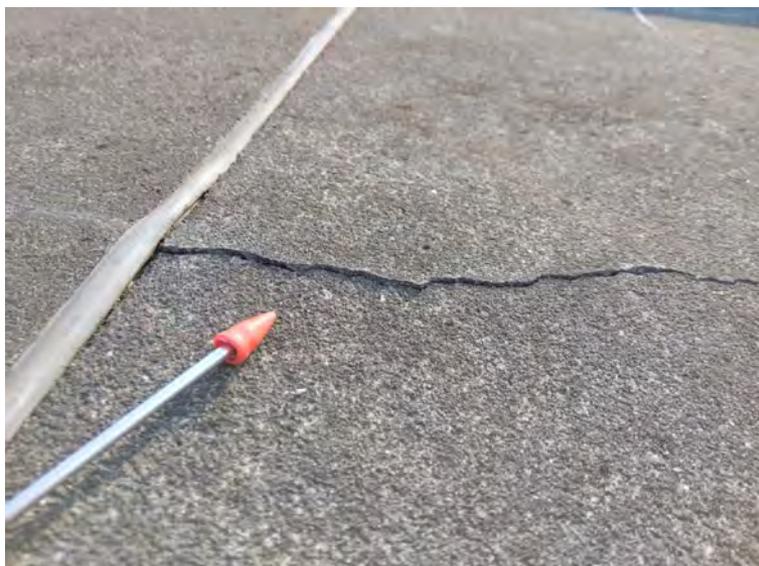


対策

国土交通省の「公共建築改修工事標準仕様書」にはひび割れ幅が0.2～1.0mmの場合は、Uカットシール材充填工法という記載があります。一般的に0.3mm以上のひび割れにUカットシール材充填工法を採用します。

5) 外壁の劣化事例：コンクリートの押出し及び露筋

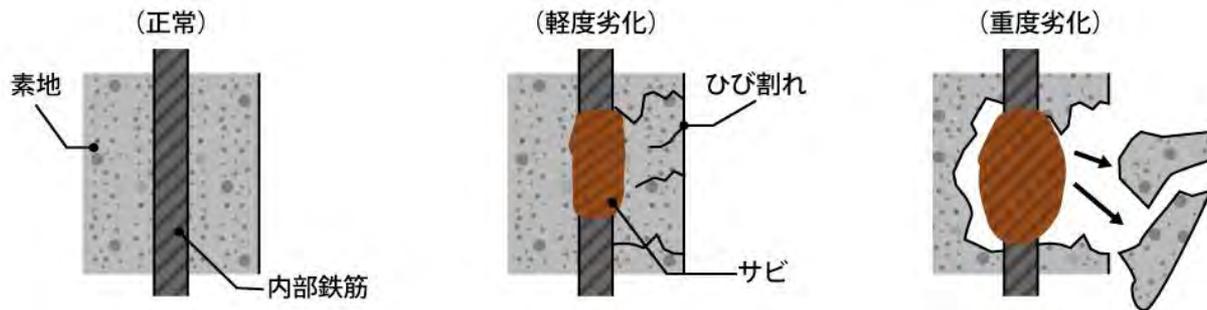
状況：躯体内の鉄筋に錆が生じコンクリートが押し出された状態です。
欠落する恐れがあります。
重度の場合は、鉄筋が露出した状態となっています。



5) 外壁の劣化事例：コンクリートの押出し及び露筋

原因

- ①クラック（ひび割れ）等から雨水や炭酸ガスが躯体内に侵入。
 - ②コンクリート中性化が促進される。
 - ③躯体内の鉄筋に錆が発生する。
 - ④発錆により、鉄筋の体積が膨張。
 - ⑤鉄筋周辺にコンクリート片が押し出される。
- といったプロセスを経て起こったものと推察されます。



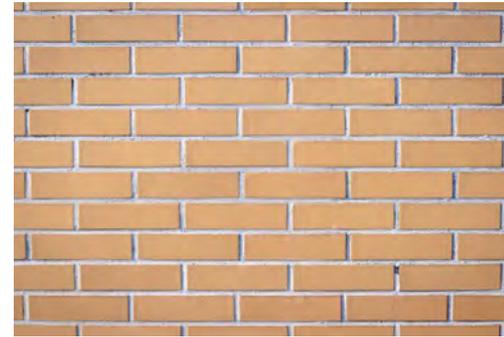
対策

押出されたコンクリートを削り取り、露出鉄筋の防錆処理後、エポキシ樹脂モルタルで成形します。クラック追従性を考慮した改修仕様の選定、防水施工箇所の見直し等が求められます。

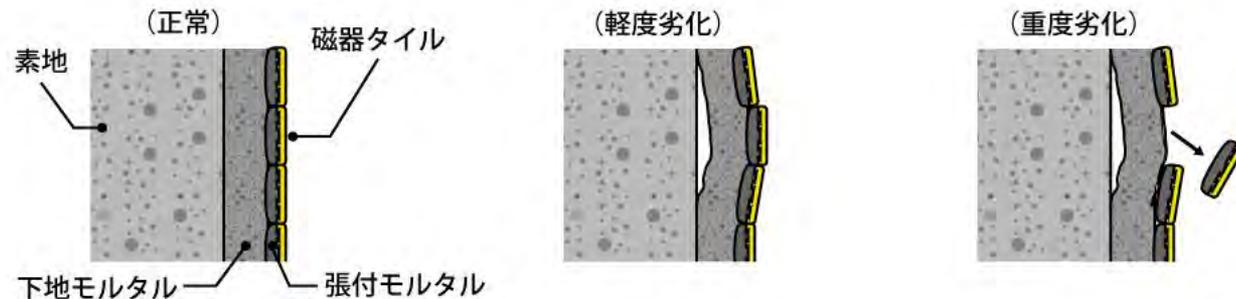
6) 外壁の劣化事例：磁器タイルのひび割れ・浮き・剥離

状況：

各層の付着力が低下し、ひび割れや浮き、場合によってはタイルが剥落しています。
(磁器タイルの施工方法によって、現象に多少の違いがある。)



原因：経年劣化や外的要因（地震、気温や温度の差による伸縮応力）などです。



対策

- ・磁器タイルの浮き箇所を確認し、目地からエポキシ樹脂などの注入（ピン打ち併用）を行います。
- ・目地から劣化（漏水・ひび割れなど）を防ぐため、磁器タイル目地コーティング工法にて施工します。



7) 処置のポイント まとめ

- ・ チョーキング現象が発生しているからといって、すぐ工事を行う必要はない
- ・ ひび割れ「0.3mm未満」の幅では、雨漏れの可能性が低い。
- ・ ひび割れ「0.3mm以上」の幅があれば、雨漏れの原因となる。
- ・ ひび割れをほったらかしにすると、浮きが発生する。
- ・ 浮きをほったらかしにすると、壁内の鉄筋が発錆し周りのコンクリートが押し出される。

補修工事が必要

まとめ

アパマン修繕テックの資料をご覧頂きまして、誠にありがとうございます。

ここまでご覧いただき、いかがでしょうか？

今回は大規模修繕における長持ちさせる秘訣をお伝えいたしました。

もちろん、今回は我々の大規模修繕のノウハウの一握りしかご紹介できておりません。しかし、このレポートが少しでも参考になりましたら幸いです。

そこで、弊社の特別企画として**無料建物診断**、**無料お見積り**を実施させて頂くことと致しました。

アパート・マンションの修繕でご不明なことがございましたら、些細なことでもお気軽にご相談ください。建物の専門家としてアドバイスさせていただきます。

アパマン修繕テック

【お問合せ先担当】 島津 奨（しまず すすむ）

TEL : 0120-774-544

無料建物診断

お気軽にお問い合わせください



アパマン修繕テック
責任者 島津 奨



児玉塗装のオーナー様ブランド

アパマン修繕テック

より詳しい
情報はこちら！
スマホでCHECK!



本資料の文章や画像について、株式会社児玉塗装の承諾なしに複製する等の行為を禁じております。