

第 125 回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2020年10月15日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室
3. 出席者 : 6名(敬称略):

西山、三條場、井口、小池、末満、細貝

4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
124G、「シーリングQ&A 集抜粋」(日本シーリング材工業会発行:三條場)
※「124G」は、第124回配布の資料Gを指す



5. 議事

この日は小池さんが久しぶりに参加してくれた。

5.1 近況報告

(小池) 久しぶりなので豊ヶ丘5-3の近況報告をする。

今年、第4回目の大規模修繕工事をやる予定で進んでいたが、コロナの状況下で相当遅れてしまっていて、現在コンサルタント選びの段階である。実際のスタートは来年4月の総会の後になりそうだ。コンサルタントは前回は前回も担当してもらった柴田建築設計事務所に頼みたかったが多忙ということだったので、他のモア・プランニングオフィスとスペースユニオンと八生設計事務所の3者を選び検討中である。個人的には理事の順番に当たってしまい副理事長を担当しているので非常に忙しくなっている。

(西山) 私も自分の仕事から近況報告をする。このコロナ下でも大規模修繕工事を実施したところを2か所知っている。1つは埼玉鶴ヶ島市のマンション(コンサルタント:汎建築研究所、施工:建装工業)で4月1日に開始8月29日に終わった。もうひとつは神奈川の戸塚のマンション(株大和)で2月1日に開始8月末に完了している。コロナの状況下なので、住民説明会が一切できなかった。そのため文書を配布して説明にかえた。このような場合には、設計事務所が親切に文章を作らないと、なかなか伝わらないと思った。

現場代理人

(西山) あともう一つは、現場代理人がしっかりしていないとだめだということをおきたい。現場代理人が途中で変わってしまったり、あるいは、施主側の要求で代えたりすると、新しい現場代理人と作業員がしっかりいかないケースが以前にあった。というのは、現場代理人についている職人がいるケースがあるからだ。そのときは2週間くらいたって、作業員がやっと新しい現場代理人の言うことを聞くようになった。そのため、単に現場代理人が良くてだめで、このようなことがあるので、安易に現場代理人は代えないほうが良いが、現場代理人がダメだと、とどうしようもないので難しいところだ。

(末満) 私のほうでも近況報告をする。私の住んでいるグリーンコープ松が谷では、年明けに第4回大規模修繕工事を実施する予定である。コンサルタントの応募を今日締め切って4社から1社に絞り込む選定に入るところだ。うちは、元施工が清水建設だったので大規模修繕工事の1回目も2回目も清水建設に施工をお願いした。だが、現場代理人がリタイア直前の人 came したので若干問題視されていた。前回設備工事のときに長谷工リフォームに頼んだ時は、長谷工の現場代理人は若い人だがマンション専門で実績を積んでいるのですごく細かいところに気が付いて非常によかった。やはり現場代理人が誰かということが非常に大事であると感じている。

(西山) 設備工事に関していえば、現在では、川本工業(神奈川)がトップだ。次が太平エンジニアリング、建装

工業だ。その次あたりが京浜管鉄工業だと思う。京浜管鉄は給水管は得意だが排水系統はあまり得意ではない印象である。仕事の的には、東久留米の滝山団地（築52年1400戸）の修繕工事を注目している。

5・2 シーリングについて（資料124G）

（三條場）シーリングの話の続きをしたいが、小池さんが前回聞いていないので、少し復習しながら説明しようと思う。

シーリング材の復習

（三條場）シーリング材には1成分系と2成分系とがある。1成分系のほうがそのまま使えるので使いやすい。2成分系は硬化剤を混合して使う。2成分系には、シリコン系、ポリイソブチレン系、ポリサルファイド系、変成シリコン系、ポリウレタン系などがある。シーリング材の選定は、金属とコンクリート間、金属と金属間などで異なるが、コンクリート同士、あるいはその目地のシーリングにはほとんどポリウレタンが変成シリコンを使うことが多い。特に仕上げ材を使っている場合にはだいたいポリウレタン系とってもらってよいと思う。あと、磁器タイルのシーリングにはポリサルファイド系が推奨されている。今まではシーリング材の製品保証は5年程度が標準的だが、最近は高耐久性のシーリング材がでてきていて、メーカーも10年の製品保証を出せるような方向に進みはじめています。

シーリング材の打ち替え

（西山）シーリングを打つときは下地処理をちゃんとしているかどうか問題だ。シーリングでは前のシーリング材を取り除く打ち替えしないと、あとで必ず問題を起す。ただ、それは職人さん任せになってしまっていて、後から見てもわからないので難しいところがあるのは事実である。

（三條場）そのとおりで、シーリング材は毎回打ち替えるのが原則である。ただ、下地がALC板のときは、シーリング材を打ち替えるときにALC板を傷つけることがあり難しいので、ブリッジ（上乘せ）することもあるようである。

（三條場）シーリングの耐久性は、実際には耐疲労性で評価している事が多い。耐久性試験では温度条件の変化の試験はやるが、紫外線照射試験や、耐水性試験をしていない。そのため、実際の現場での耐候性は耐久性の試験結果だけでは一概に言えない面がある。

（三條場）プライマーとは、塗装のときにおけるシーラーがそれにあたる。最初に塗るものというイメージである。プライマーは下地との密着性を確保することが第一の機能である。そのほかに、被着体の表面強化、水分、アルカリなどの浸出防止等・前処理の機能がある。今回はこのあと、シーリング材の汚染の話をしたところだった。

シーリング材の汚れ

（三條場）シーリング材の汚れについては、シーリング材に含まれている可塑剤が悪さをすることが多い。可塑剤は簡単に言うと柔らかくする材料である。つまり変形したり元に戻ったりする性質を付与するものである。シーリング材自体が柔らかいこともあるが、触るとべたべた粘着性があるのは多くは可塑剤の影響である。あと、当初シーリング材に含まれている可塑剤は時間がたつと表面に上がってくることもある。これをタック（表面粘着性）が出てくると言う。

（西山）シーリング材の上に外壁の塗装をするのか？

（三條場）仕上塗材をシーリング材の上に塗ることは実際には多い。ただ、このときに、シーリング材と塗料との相性が問題になる。塗料メーカーとシーリング材メーカーはシーリング材との相性DATAを出している。最近はノンブリード（耐汚染性）ポリウレタンシーリング材が出て主流になっているが、このシーリング材は上に塗料を塗ることを前提にして設計されている。最近では、シーリング材メーカーや塗装メーカーが、

連携して各々、密着性と耐汚染性の評価をしてそのデータが出てきている。ただそのデータは、あくまで標準的にシーリングを施工して、その上に標準的に塗装をした場合という条件でのものである。

シーリング材の劣化

(西山) シーリング材が7～8年たって、手で触って柔らかいのがよいのか、固くなっているのが本当なのか？

(三條場) シーリング材が劣化すると、ほとんどは固くなる。ただし成分系によってはそうでないものもある。また可塑剤が表面に浮いてくると、表面は柔らかいが中は固くなっていることになる。この場合は、中で劣化が進んでいるとみられる。あるいはその逆に表面は固いが中は柔らかいこともあり得る。この場合は、劣化が進んでいるのは表面だけで、中はまだしっかりしているということができる。したがって、表面の状態だけ見て、それを改修時期と判断してよいかどうかは簡単には言えない。補足だが、ポリサルファイドは昔は鉛を触媒として使っていたが、イソシアネート硬化剤設計を使うようになって、異常軟化するクレームが勃発しているようになった。

(西山) 塗料を上塗ると、シーリング材の劣化は遅くなるのか？

(三條場) シーリング材の耐久性試験は、一般的には上に何を塗ったかによって判断しているものではない。ただ、紫外線が直接当たらなくなったり、雨が直接当たらなくなったりはするので、組み合わせ次第だが、一般的にはシーリング材の上に塗料を塗ると耐久性、耐候性は上がると思う。

シーリングの打ち替え

(西山) 私のところの豊ヶ丘2-1住宅では第一回大規模修繕ではシーリングの打ち替えはやらなかったが、第2回目のときにはやった。シーリングの費用はかなり高いが、防水のかなめなので、今では大規模修繕工事の時には、特に雨に当たる部分については必ず打ち替えを行ったほうが良いと思っている。

(三條場) 特に外壁が磁器タイルの場合、少しグレードの高いシーリング材を使うことが多いので、予算面でもよく考えておく必要がある。

メンテナンスサイクル

(西山) 塗料をアクリルシリコンなどを使って20年持たせようとする動きがあるが、あまり賛成できない。というのは、東京都の10年でタイル全面打鍵の規制があるので、外壁磁器タイルのマンションでは、それが制約となってメンテナンスサイクルを伸ばすことができなくなっている。それがあって、高価な塗料を使って寿命だけを伸ばしてもあまり意味がない実情が東京都にはあると思う。

(三條場) 一般的に言われているのは、アクリルシリコンは12年～15年、フッ素は15年～20年、アクリルウレタンだと12年程度までが目安である。国交省は12年のメンテナンスサイクルを推奨している。通常は長期修繕計画は12年くらいのメンテナンスサイクルで作られていると思うが、フッ素が20年持ったとしても、単純にメンテナンスサイクルが20年にはならない。ちなみに、公団の賃貸では18年サイクルでやっているが、これは賃貸という特別な条件もあるからとみられる。

Q18：軟化・変色

(三條場) シーリング材と仕上塗材との相性、組み合わせによっては、シーリング材の可塑剤成分がにじみ出し、仕上塗材が軟化したり、溶解したり、変色、汚れを生じたりすることがある。その対策として、ノンブリードタイプのシーリング材が出てきている。

(西山) このタイプのシーリング材については設計事務所はよく知っているようだ。

(三條場) 最近の設計事務所はシーリング材についてもよく意識している。今はネットで自分で調べられるので、

素人でもある程度のことを知っているようになってきているためだと思う。

(西山) 私もよくいろんなところの説明会に行くが、みんなが良く知っているようになってきているので、話を振られたときに、知りませんでは済まなくなっている。設計事務所の先生たちと同じくらいは知っておきたいと思っている。

(三條場) そろそろ時間なので、今回はなぜ磁器タイルのシーリングに変成シリコンが使えないのかというところから入って、保証の話も含めて何に注意して、シーリング材と塗装材の相性を見なければいけないのかとかを話してみたい。

(細貝) 相性の話を詳しく聞きたい。相性の一覧表はあるのか？

(三條場) シーリング工業会が表を作っている。シーリング材メーカーと塗装材メーカーとが出している表もある。此の当たりの表の見方等も詳しく、説明したく考えている。

6. 次回(第126回メンテナンス部会)の開催

(1) 日 時: 2020年11月19日(木) 14:00~16:00

(2) 場 所: 唐木田菖蒲館第2会議室

(3) テーマ:

- ① シーリング材について続き: パート3 (三條場)
- ② 西山さんの情報提供
- ③ その他話題

(議事録作成: 細貝) 以上