

「マンションドクターの知恵袋」その25 ーマンション維持管理用語⑮ー

大規模修繕工事といえば壁の塗装替工事や屋上の防水工事を思い浮かべる方が多いと思いますが、「躯体修繕」という工事をご存じでしょうか。「躯体（くたい）」とは建築物を支える柱・梁などの構造体のことで、マンションの骨格や筋肉に当たる最も根本的な部分です。この躯体修繕工事は、大規模修繕工事における重要な要素です。

足場架設後、最初に行うのが躯体修繕工事です。まず建物全体の損傷、劣化箇所を把握するために、パルハンマーと呼ばれる打診棒を使い、建物全体を目視と並行して打診します。その後、修繕の仕様ごとに色分けし、マーカーやスプレーなどを使って建物に直接印を付け（マーキング）、調査図、数量書に損傷の部位、寸法、数量等を記入します。監理者検査では、マーキングの記録に漏れがないか、内容が適正であるか、記録した数量に間違いがないかなどを確認し、検査結果による是正をしてから修繕に進みます。



マーキング状況

微細なひび割れの修繕はポリマーセメントペーストをすり込みます。雨が掛かるような部位で発生している大きな亀裂の修繕は、ひび割れ部分をディスクグラインダーでU字にカットして、シーリング材を充填し、ポリマーセメントモルタルで平面を平滑に仕上げます。



ひび割れの補修

曝裂の修繕は、鉄筋の錆膨張によって押し出されたコンクリートをハンマー等で研りとり、露出した鉄筋に錆止めプライマーを塗布し、エポキシ樹脂モルタルを充填して修繕します。



曝裂の修繕

浮き部の修繕は、浮いている範囲に電動ドリルで穿孔し、エポキシ樹脂系注入剤とステンレスピンを併用して躯体と接着します。

このように躯体修繕工事では、研りや穿孔等の作業時に騒音・振動・埃等が発生しますが、建物の耐久性を維持していく上で欠かすことのできない工事であり、居住者の協力が必要です。

(主任専門委員 塩田悦司)