

## ▶▶仕上げ前処理

外壁の仕上げ劣化は、美観や機能性の低下だけではなく、剥落等により人身事故につながることもある。中には仕上げ前処理を起因とする不具合が多く見られる。躯体に問題がなければ生じない不具合だが、新築時には施工者責任を問われる可能性があり、体裁を整えるための恥隠しの措置となっているのではないだろうか。

美観を整えることに重きを置くのではなく、できるだけ長く美観・機能・安全性を維持し続けるかに重点を置いた処理が求

マンション  
大規模修繕

NPOリニューアル技術開発協会

新築工事への  
フリードバック ④

# 下地重視が長寿命化の秘訣

## 美観、機能、安全に重点

められる。

■つけ送りモルタルの不具合：手摺天端やベランダ等の床は、つけ送りモルタルによる不陸調整が行われていることが多く、乾燥収縮により亀甲状に亀裂が入る不具合が発生する（写真1）。

▶注意点：過剰な嵩上げは行わず、コンクリート直押えを原則とし、できるだけ補修程度で済



写真1

ませる。補修の際もコンクリートと補修材の接着性を高める処置を講じることが重要である（ポリマーセメントモルタル等



写真2

の使用)。  
■充填モルタルの不具合：建具廻りは、躯体ー建具枠間にモルタルを充填するが、充填不足の場合、開口部廻りの漏水につながる（写真2）。

▶注意点：外部建具廻りのモルタル充填が行いやすいよう、外部建具枠と躯体コンクリートとのクリアランスを適切に確保す



写真3

る。充填状況を外部から目視で確認をしてから、シーリングを施工する。充填が不足している場合は外部側からもモルタルを充填する。

■薄付モルタルの不具合：コンクリートの部分的な補修として多くみられるが、躯体ー薄付モルタル間の付着力低下により剥落の危険があり、修繕時に段差

調整を余儀なくされる（写真3）。

▶注意点：状況に合わせて適正な吸水調整材やポリマーセメントモルタル等の使用により接着性を高める。

タイル下地モルタルの不具合については、別途タイルの回で説明するため割愛する。

理想と現実の狭間にあるグレーゾーンについても明確にする必要がある。仕上げ材で一時的な輝きを得ることは難しくないが、下地をもっと重視する意識を持つことが長寿命化につながることを意識していただければ幸甚である。