

外壁タイル

タイル張り壁面の伸縮調整目地は、躯体及び下地モルタル面の亀裂誘発目地と一致させる必要がある。各々の位置が異なった場合、躯体あるいは下地における亀裂誘発目地の位置にあるタイルには、ひび割れが発生する。また、タイル面のみに伸縮調整目地を設けても、ほとんど意味をなさない。JASS 19

外壁タイルのシーリング材の耐用年数は5～10年とされ、打ち替えが必要となる。

外壁タイルのひび割れやシーリングの劣化は、外壁タイル裏側への水の侵入を意味し、下地コンクリートからの、水酸化カリシウムによる白華現象を発生させる。

白華現象の抜本的解決は外壁タイルを撤去し、下地から修繕する以外に解決方法はない。

本件建物の外壁タイルは浮き・剥離が進行していることは明らかであり、一部は崩落している。しかし、㈱博善社は崩落片を除去するだけで放置している。

平成20年の定期報告制度の改正により、外壁タイルの打診調査を行い、点検結果を札幌市建築安全推進課に報告しなければならない。(建築基準法第12条)

建築基準法第8条

1. 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
2. 第12条第1項に規定する建築物の所有者又は管理者はその建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し、必要な指針を定めることができる。

㈱博善社は平成23年と平成26年に定期報告を札幌市建築安全推進課に提出している筈であり、外壁タイルの打診調査を行い、打診結果を報告し、改善通知を受け、危険防止策を講じていなければならないが、なんら防止策を講じていない。