

## シーリング（コーキング）劣化

本件建築物は平成7年12月竣工後、外壁、窓廻り等のシーリング打ち替えを行っていない。また、外壁タイル目地の劣化が確認されている。

本件建築物は、工事請負契約とは異なる外壁タイル（名古屋モザイク二丁掛タイル特注品）が張られ、下地成型板の合せ目部分に外壁タイルが張られる施工が成され、下地成型板合せ目部分上に張られた外壁タイルにクラックが生じている。

現状建築物は、外壁タイルシーリングの劣化と外壁タイル目地の劣化、更に外壁タイルのクラックによる雨水の侵入による白華現象、浮き、剥離、外壁タイル剥離落下が発生している。

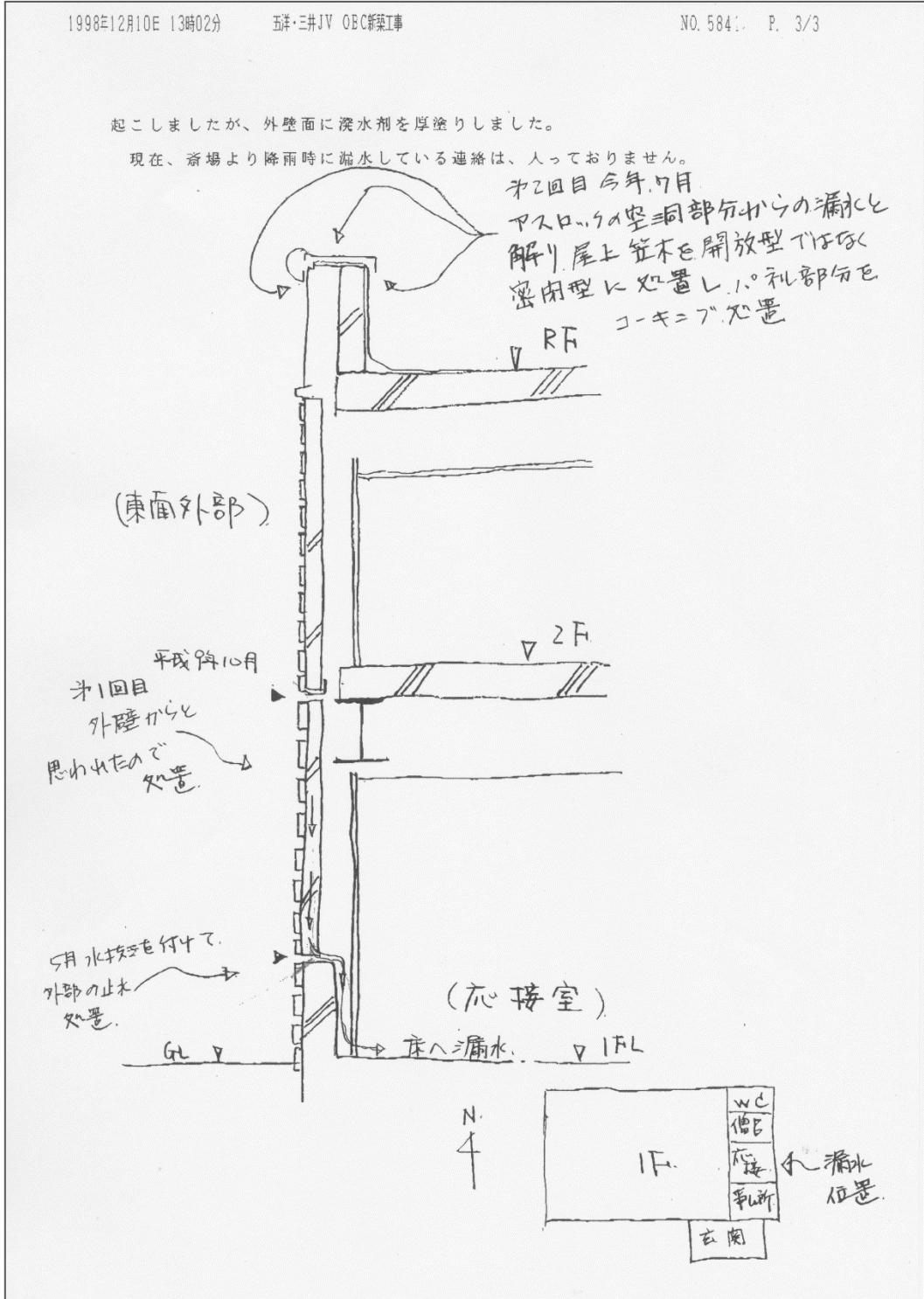


平成9年10月、建物南側1階応接室・会議室において漏水事故が発生したが、漏水事故の原因究明には至らず、平成10年7月に再び漏水事故が発生し、屋上笠木とパネルの空き部分からの雨水が侵入し、アスロック空洞部に達した漏水事故であることが判明した。

この漏水事故はパラペット天盤部の防水施工が杜撰であったことを意味する。

屋上笠木は、五洋建設(株)と交わした工事請負契約（見積書）とは異なる笠木変更施工（150φタイプから85φタイプ）が施主の同意を得ることなく行われていた。

平成9年、10年の漏水事故発生は建物所有者に報告されることなく、テナントである榎博善社は五洋建設㈱に漏水事故の処置を任せ、笠木部分のシーリング（コーキング）材密閉施工が行われている。



屋上アルミ笠木施工は開放型施工が行われ、密閉型施工は行われぬ。

シーリング材による密閉施工は躯体と笠木との間に、空気の流通層が出来なくなり、溜り水・結露・凍害等が発生することになる。

**建築大臣官房官庁営繕部監修「建築工事監理指針」(下巻) 14章8節「アルミニウム製笠木」**においての、適用範囲は、通常の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の屋上パラペットに使用するアルミ笠木は開放型を想定している。

㈱博善社は本件建築物の維持保全計画書の作成義務を負っている。

建築物の維持保全計画には、㈱博善社は点検・調査有資格者と委託契約を交わし、点検・調査有資格者は点検・調査業務を担うことになる。

平成9年、10年の漏水事故発生時に委託建築技術者の立会いがあれば、漏水事故の原因である笠木部分のシーリングによる密閉施工を容認することはなかった。

シーリング(コーキング)の耐用年数は6年程度とされ、打替えが必要となる。