

最近の内外装材と事業損失調査

サイディングボード(外壁)や、ビニールクロス(内壁)が主流でしたが、最近ではジョリパット(外壁)や珪藻土(内壁)が多く使われるようになってきています。ここではその特徴や損傷状況はどうなのでしょう？

【内外装材の変遷と今回のテーマ】

昭和中頃の一般の戸建て住宅では、外装はモルタル下地リシン吹き付け、内装は京壁や繊維壁など、損傷が生じやすい湿式(左官)系の仕上げ材が多く使われていましたが、昭和後期から平成に入ると、サイディングボードやビニールクロス等の乾式系の仕上げ材が主流となり損傷発生は少なくなりました。しかし最近では、ジョリパットや珪藻土など、また湿式系の仕上げ材を多く見るようになってきました。今回は事業損失の観点から、それらの特徴などについて紹介します。

【内外装材の変遷の要因】

湿式(左官)系から乾式系への移行は、第一に、工期短縮の問題が大きく、左官工事の場合には、下塗り・中塗り・仕上げと工程数が多く、工期がどうしても長くなりますが、乾式工法の場合は工程数が少なく短い工期で仕上げられます。これに加え、湿式系の場合には、左官材料の乾燥収縮や下地材の動きによるひび割れ等が起きやすくクレームとなる場合が多く、ひび割れ等の損傷が生じにくい乾式系の仕上げ材が多く使われるようになったと考えられます。ハウスメーカーなどでは、ユニットバスやキッチンパネルなどでタイル貼りも極力避け、タイル仕上げを用いる場合でも、コーナーの目地は全て弾性コーキングとするなど、工期やコストよりもクレーム対策に重点を置いているものと思われる。

そのような傾向から、最近ではまた、湿式系に分類される、ジョリパットや珪藻土が多く用いられるようになってきました。

これらは、湿気を調整するなどの機能と共に、落ち着いた風合い等が好まれているものと思われるが、材料や施工方法の改善により、ひび割れ等の湿式系仕上げ材のネガティブな面が改善されてきたことも要因と考えられます。

【事業損失調査における注意点】

材料や施工方法等が改善され、ひび割れ等の発生が少なくなったとは言え、「材料に水を混ぜて練り合わせ塗り付ける」と言う湿式系の仕上げ材の特性として、乾燥収縮と下地の変動によるひび割れは「ゼロ」にはなりません。また、材料の調合や施工などの良否によって大きく左右されることになります。写真 1~3 のように、「開口部回り」や「下地の接合部」、「木部との取り合い部分」などには、どうしてもひび割れや隙間などの損傷が発生しやすくなります。損傷発生は築後1~5年未満が最も多く、徐々に発生しますので、引き渡しが終わりに入居時には何ともなくても、その後発生する事が多くあります。そして、これらは振動被害の被害形態と類似するため、この期間に事前・事後調査を行うと、その識別は難しくなります。



写真-1 ジョリパット (外壁) のひび割れ



写真-2 珪藻土 (内壁) のひび割れ

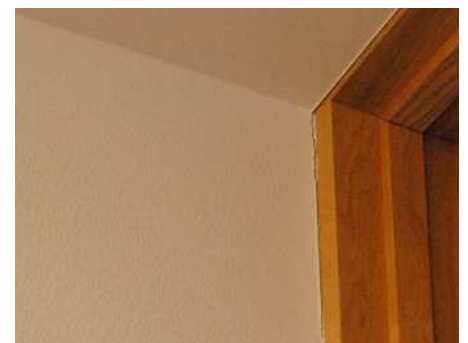


写真-3 珪藻土 (内壁) の隙間

【まとめ】

これらのことを十分に理解した上で、事前調査では損傷を良く探して出来る限り記録すること(兆候を捉える)、事後調査では、損傷の変化のみに頼らず、到達振動の大きさ、建物の増幅特性、下地の状況や建物の剛性、などを総合的に検討して判定する必要があります。(経年変化については「WEB サイトの経年変化のページ」を参照して下さい。)