

THE BOSUI JOURNAL

# 防水ジャーナル

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

# 3

2013

No.496



特集

- 施工効率が高まるウレタン防水
- 多岐にわたる塗布含浸材の活用動向

# バルコニー等上げ裏漏水の盲点

鈴木 哲夫

マンションなどのバルコニーは、改修工事のたびに調査すると、ほとんどの建物で上階からの漏水跡を見つける。ひび割れに起因するものや床版の構造によるものなどさまざまであるが、今回は床版の先端鼻先部のみをPC版とした漏水事例を取り上げてみた。

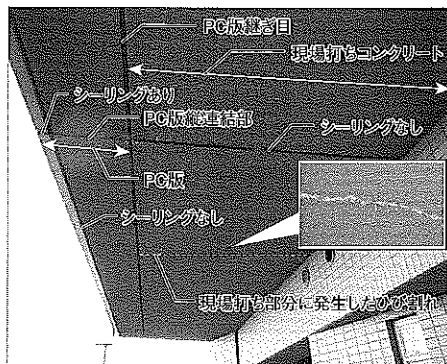


写真-1 床版の構築状態と漏水不具合の状況

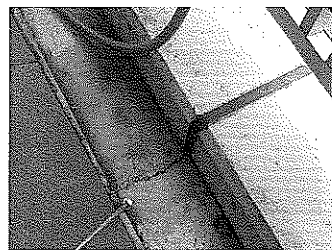


写真-2 床版PC版の縦継ぎ目

写真-1は、バルコニー上げ裏の漏水部である。床版の目地には、PC版縦連結部のみにシーリングされ、その部分に漏水跡が集中している。

写真-2は、漏水部の上階床面で、排水溝のPC版継ぎ目にひび割れがあり、その真下付近に漏水汚損が広がっている。床版の排水溝は、モルタルで勾配を取って排水しているが、防水処理していない。また、PC版と現場打ちコンクリートの上階界面も防水処理はされていない。

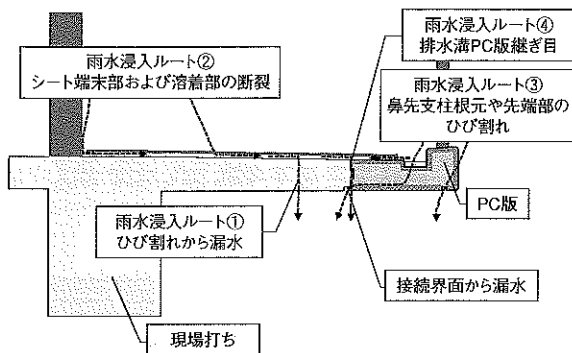


図-1 床版の構造と漏水ルート

このような場合、塩ビ系シートの張り替え、シーリングの打ち替えと上階床排水溝の防水処理で済ませてしまうことが多い。しかし、これでは漏水が再発し止まらない場合がある。

図-1に漏水ルートを示した。見落せない部位は、

- ①床版ひび割れ
- ②床の塩ビ系シートの四周端末部および溶着部
- ③鼻尖支柱根元や先端部のひび割れ
- ④PC版と現場打ち部分の接続界面

——などが挙げられる。

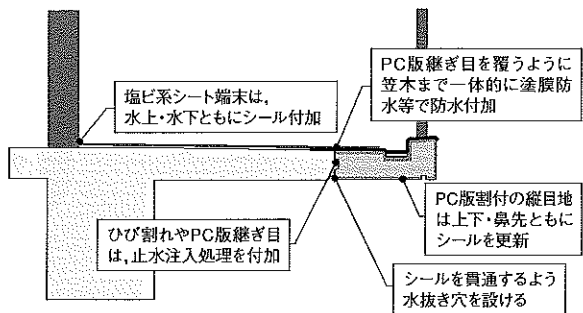


図-2 床版等止水改修のポイント

これらのすべての改善処理がされない場合は、いずれ漏水が再発することになる。躯体ひび割れの止水注入処理、床の塩ビ系シート端末四周止水処理、排水溝を防水しても上記④に類する状態は見落としがちである。図-2に示したように、笠木から排水溝とPC版継ぎ目界面を覆う範囲まで一体的に防水処理する必要がある。しかし、防水層が切れれば漏水につながりやすいため、漏水予防の観点からPC版継ぎ目界面の注入止水処理を併せて施しておくことや水抜き穴を新設することが好ましい。

(㈫鈴木哲夫設計事務所 代表取締役)