

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

5

2017

No.546

特集

- ◆ 塗り床材に求められる品質と付加価値
- ◆ 屋上防水に求められる耐風性能と対策



防水保証の存続トラブル

鈴木 哲夫

大規模修繕工事の監理で、いつも現場作業員に指導する1つに、屋上防水平場部の使用と養生についての注意がある。マンションの大規模修繕工事では、2回目になると屋上などの防水改修を行う場合と、大規模修繕工事の数年前に防水改修が完了しているケースがある。後者の場合は、当然ながら防水保証期間内に大規模修繕工事を実施することになるため、「防水改修を実施した施工会社」(施工A)と「大規模修繕工事を行った施工会社」(施工B)との間でトラブルになることがある。

大規模修繕工事では、やむを得ず屋上面を歩行したり、必要に迫られ資機材の仮置き場や加工場になることもある。防水層上の不適切な使用を挙げると、機材を無造作に直置き(写真1)するケースや養生範囲が狭い上に研磨加工など行って汚損(写真2左)するケース、直置き又は薄い養生シートの上に部材を置いたケース(同中及び右)がある。これらのケースは、防水層を損傷させる要因になる。また、写真3は、加工作業による多数の切り傷を付けたケースである。



写真1 防水層上に直接置かれた工具や機材

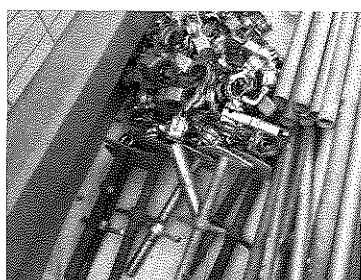
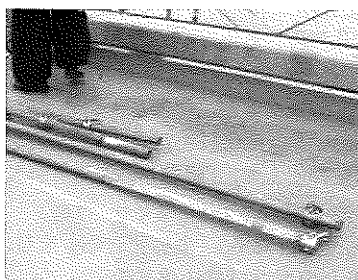
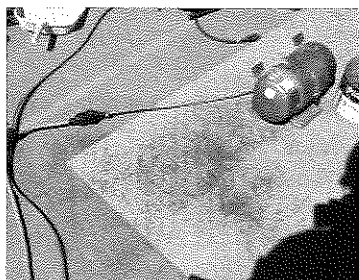


写真2 研磨加工等の汚損(左)、仮設材の直置き(中)、シート1枚で角が鋭い仮設材部品の直置き(右)

このケースの屋上防水は、施工Bの工事範囲外で施工Aによる保証期間が残っており、あらかじめ定められた経年の不具合に対して無償補修の対象になっていたが、施工Bが防水層を破損させ勝手に補修も行ったのである。施工Aは、何ら施工Bから事前協議もなく防水層に手を加えられたことからアフター存続の打ち切りを主張し、発注者と設計監理者を巻き込んだトラブルに発展した。

このトラブルは、何が足りなくて起こったか。作業員の気配りや監督員等の指導が足りない状態で屋上を使ったことよりも、施工AとBの間で事前手続きを踏んでいないことが問題を大きくしたものとみている。

こういった場合は、足場の架設前に施工AとBの立会いの下で屋上防水の現状を確認し、工事で屋上を使用することで破損等が発生した場合は、施工Bの費用負担を前提に施工Aがその補修を行うなど十分な協議を行って施工Aの保証継続に支障のないよう合意しておかなければならなかったのである。

ちなみに、施工AとBのそれぞれの工事には、同一の工事監理者が関与しており、その工事監理者の指示により施工Bは補修を実施したようだ。

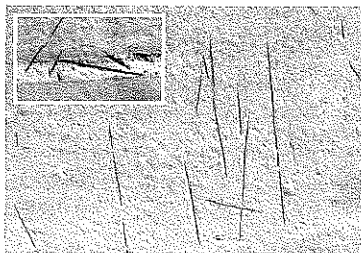


写真3 防水層上で加工作業を行ったときに付いた切り込み跡

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役