

THE BOSUI JOURNAL

防水ジャーナル

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

7

2014

No.512

特集

● ●
● 既存防水層に適した改修提案
● 多様化する屋上と防水層の付加機能



屋上床版貫通部からの漏水

鈴木 哲夫

長屋建てのタウンハウスで新築時竣工直後から漏水が多発し、瑕疵工事で部分的に補修等が行われたが、根本的な漏水ルートの調査が行われなまま第1回目の大規模修繕工事を迎えることになった。

漏水状況を調べると、写真-1のように屋上床版を貫通した配管ルートがあり、給水管回りからも漏水していた(写真-2・3)。

エアコン室外機配管貫通部は、暴露調査により図-1に示す通気用金物であることが分かった。当然、貫通部本体(下部)と防水押え部(上部)の間に防水層を挟んで締め込む必要があったが、防水層を挟まずに外側に立ち上げてあった。このような状態では、防水層の裏に水が入り込み、金物の

防水挟み部の隙間から容易に漏水する。また、給水管の貫通部は、防水層を貫通し、押えコンクリートの中に埋め込まれていたため、配管に沿って水径があった。

改修工事において、金物回りに接続する上部の延長部分と室外機配管類を撤去し、新築時の納まり不良を改めるべきであるが、予算的に相当の負担と日常生活に影響する工事になることから、金物回りの止水を行った。

止水にあたっては、通気用金物本体と防水押え金物部の隙間を処理するため、上部金物皿部に注入口を開け(写真-4)、発泡ウレタン樹脂を注入した。また、給水管回りも同様の処理とした。

ここで、なぜ防水層を金物に挟まなかったのか疑問になる。この物件では、内装工事の作業工程の都合上、防水工事より先にエアコン用の配管設置を先行したため、防水工事のときに金物回りが決まってしまう挟み込みができなかったためだ。防水工事の常識といわれることだが、非常識な納まりで施工され、呆れる次第である。
(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役社長

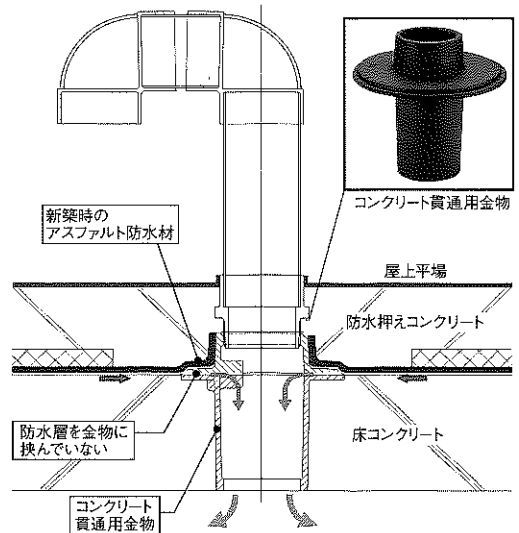


図-1 エアコン配管貫通部の施工状況

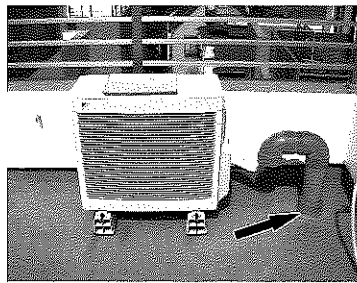


写真-1 屋上床に貫通して設置されたエアコン室外機の配管

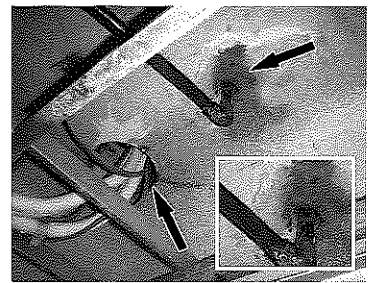


写真-2 漏水した配管等の床貫通部(左)と給水管床貫通部(右)

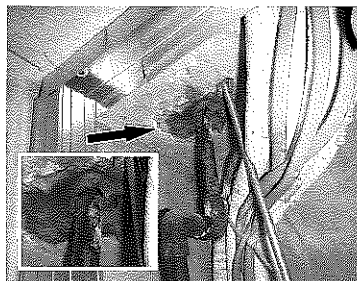


写真-3 給水管の床貫通部からの漏水

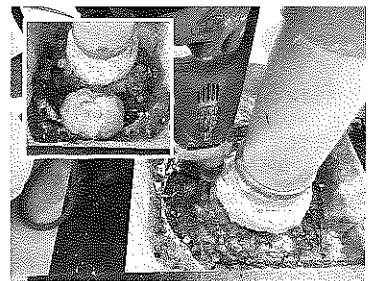


写真-4 発泡ウレタン樹脂による金物回りの隙間止水処理