防水ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING／SIDING／INSULATION／RENEWAL

6
2014
No.511

特集

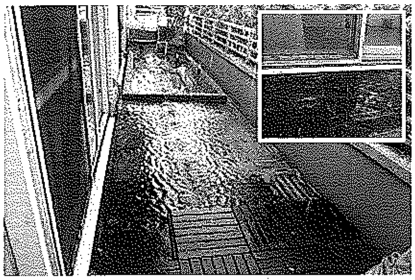
◆シーリング材を取り巻く最近の動向

◆屋上・屋根面の熱負荷低減対策

ルーフバルコニーの冠水・漏水事故

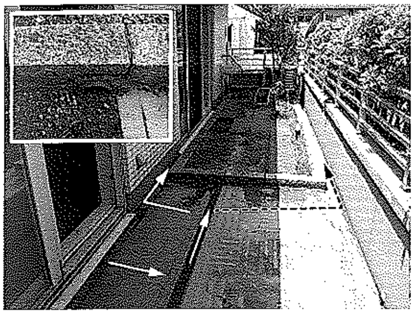
鈴木 哲夫

賃貸マンションの1室で，ゲリラ豪雨によりルーフバルコニーが冠水し，住戸内に漏水した（**写真－1**）。床には，防水層の上に植込みの設置とウッドデッキが敷き詰められ，植込みから飛び散った土の清掃が極めて困難な状態であった。



写真－1　冠水した床。水位は，サッシ下枠水切りまで及んだ（右上）

ルーフバルコニーは，床の中央付近にV字に勾配を取って設けられた排水溝があり，植込みの下を貫通して排水する構造になっていた（**写真－2**）。そのため，貫通部が詰まると水上側の15cm程度の隙間まで水位が上がらない限り排水できない。水上側にあるサッシ下端（写真－2の左側）は，ほとんど立上りのない防水納まり（**写真－3**）になっており，排水ドレンの詰りがあると水位の上昇により水切り皿板裏に雨水が廻り込む。サッシ下枠の止水不良があれば，サッシ下枠裏に水が廻ることは誰でもわかることだ。



写真－2　床中央付近の排水溝。土による排水口の詰り（左上）

写真－3　止水処理が困難な納まり

写真－4　植込み裏の排水ルート

ちなみに排水ドレンは，床に設置された植込みの奥にあり，オーバーフロー管も排水ドレンの近くにあった。位置が不適切の上，両方とも土砂やごみでほとんど詰まっていた。

植込みの下に設置された排水ルートは，**写真－4**のように半割り塩ビ管を被せただけの簡易な納まりで，流れ込むゴミや塩ビ管の隙間から植込み土も溝に移動する。

このような状態では，こまめな排水ルートの清掃を行わないと排水不良が起こって水位上昇に直結する。再発防止の解決策は，入居者のルーフドレンの清掃に頼るのではなく，排水ルートの詰りの原因となる植込みを撤去することにした。

しかし，根本的な問題は清掃不良による排水ドレンやオーバーフロー管の詰りではなく，最悪詰まっても冠水を防止できる排水計画をしていなかったことだ。また，このような掃出しサッシの下部は，防水の立上りを造るべきであり，危険予知にルーズな設計者および施工者の未熟さの現れと見て取れる。

（有）鈴木哲夫設計事務所　代表取締役社長）