

# 防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

# 3

2019

No.568

特集

いま、ウレタン防水が伸びている  
最近の外壁防汚技術



# 屋上防水の障害になる構築物

鈴木 哲夫

建物の屋上は、防水層を施工した後にコンクリート構築物や設備配管、機器などを設置していることが多い。防水については、経年による劣化に伴って更新することになるが、どう考えても、事実上構築物を撤去しないと防水改修が困難な場合がある。

写真1は、露出防水層の上に構築されたコンクリートの階段である。写真2も同様に、露出防水の施工後に大がかりなステージを作ってしまった事例である。いずれも、パラペット端末部やコンクリートとの境目に劣化が認められるが、構築物を壊さない限り、防水の更新は困難であり、特に写真2は壊すことに二の足を踏む規模である。

また、写真3は、防水施工後に設置された設備配管やダクトなどのケースだが、写真3上は、1階店舗のダクトと付帯する機器や配管が防水面を覆うように設置され、立ち入る隙間もない。写真3中は、高置水槽からの給水管のほか、数種の配管・配線が固定されている。写真3下では、配線ダクトを支える支柱と基礎が防水面上にある。

このような状態になると、日常的に稼働している設備を一時的に休止して撤去するか、稼働させつつ新たに配管などを設置して切り替え、後に旧配管を撤去

する以外にない。この場合は、思い切って配管などの更新を行うと同時に、将来の防水改修時に再度困ることのないよう、配管の設置方法を併せて検討する必要がある。

加えて、屋上防水面の配管類の基礎については、撤去しなくても済むように、据え置き基礎を極力避け、端末処理が容易なアゴ付き基礎に改良する、また、防水面と配管類の間に十分な空間を確保して、防水更新作業に支障を来さないようにするなどの処置が必要となる。

防水改修の維持保全義務がある建物の所有者は、上述したような防水改修以外の過大な費用負担を強いられることに、今ひとつ納得できないのではないかと。ただ、建築基準法第8条（維持保全）には、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」と定められている。建物の所有者らが改修工事を行おうとしても、仮に通常の防水工事ができるような配慮をしていなかった場合には、設計施工上の重大な過失を問われる可能性も考えられるため、注意されたい。

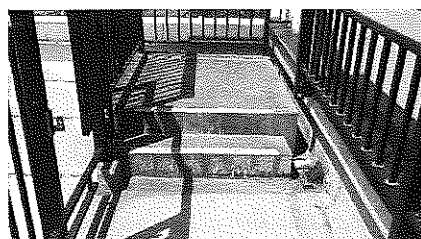


写真1 撤去しないと防水更新が不可能な防水層上のコンクリート階段

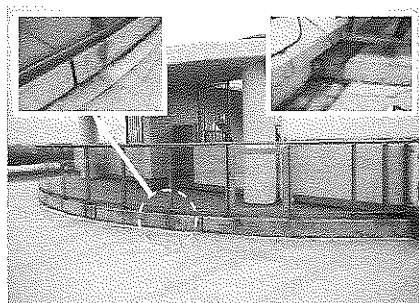


写真2 防水層上に大がかりなコンクリートのステージを打ち込んだ例

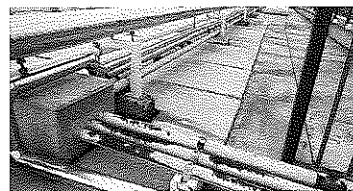
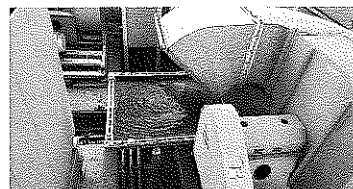


写真3 防水層の上に設置した仮移動が困難な配線ダクト・各種配管や機器類

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役