



屋上防水層、築25年目で健全化 —改善提案し元施工者側負担で改修—

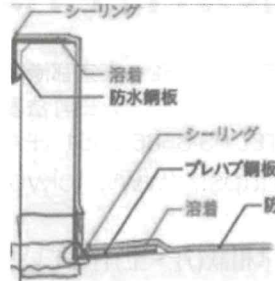
一級建築士 小玉隆司

大規模修繕工事設計監理の依頼で現地調査に向かった。建物は築25年の鉄骨ALC(発砲軽量コンクリート)造の3階建てである。屋上の防水層更新改修は1年半前に元施工者が行っており、今回の大規模修繕からは除外していた。

雨水が溜まり塩ビシート劣化のリスク

屋上に上がると前夜の雨で塩ビシート防水のいたるところに水溜りがあり、露出防水の勾配不良や傷を見るのには最適であった。中央を水上にして両側に流れる雨水計画で水勾配は100分の1程度とれているが、シートの重ね部分が盛り上がり、

若干の雨水が常に溜まるようだ。特に問題なのは周囲の排水溝手前に大量の雨水がずっと溜まっていることで、塩ビシートの劣化や漏水に繋がるリスクが高い。中央の防水面を叩くとポコポコと乾いた軽い音がするが、排水溝手前の盛り上がった所は固い音がする。



竣工図面を見ると屋上の床は端まで全てALC版が水平に貼られ、その上に勾配の付いたスタイロフォームが敷かれていた。但し、設計変更で外周は鉄骨梁の天端としたようで、元々は梁の天端とスタイロフォーム面が同レベルだったものが経年劣化によりスタイロフォームが収縮して沈み、鉄骨部が土手状になって排水溝に雨水が流れ込まなくなった可能性も考えられる。しかし、鉄骨梁の天端が外周各所均等に上がっていることから元々段差が付いていたと推察する。

新築時に不適正、漏水防止の改善は急務

漏水は発生していないが改善しなくてはならない。改善方法としては、塩ビシートまたはスタイロフォームの全面嵩上げ案か、構造的に問題が無ければ鉄骨梁天端の加工案が考えられる。この問題の責任は明らかに元施工者側にあり、新築時の納まりが適正ではなかったこと、また、本来防水改修時に改善すべきであったというこの2点を元施工者側に主張し、参考として改善提案を申し入れた。話し合いの結果、元施工者側の負担で改善改修を行うこととなった。

屋上防水は築25年目にして晴れて健全な状態になる。

無料相談のご案内

準備のため、事前に連絡をお願いします。

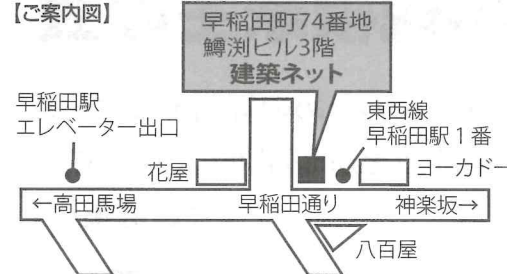
◆住まいのことなら何でもご相談ください。

毎週火曜日午後4:00~5:30

相談内容に応じ、一級建築士、マンション管理士、法律家等の専門家が対応します。

マンションの大規模修繕、長期修繕計画、管理・規約・運営、戸建てリフォーム、修繕、新築、日影、境界、その他。

【ご案内図】



地下鉄東西線早稲田駅1番出口(神楽坂駅寄り) 徒歩1分 Tel.03-6457-3178



私と書道

筆を持っているときに自身を解放できる時間 和賀 徹(会員)

書道を始めたのは定年後である。

漢字には若い頃から興味を抱いていたが、筆を持って書くとは思ってもしなかった。近隣の知人が書道教室の事務をなさっていると聞き、その気になったわけである。考えてみれば、筆を持つのは小学生以来か。

これが、いざ筆を手にとり書き始めると難しい。とくに私は、縦の線が書けない。縦画である。真っ直ぐに書いているつもりでも曲がっているのである。定規で垂直に引くのとは訳が違う。筆の瘦肥や筆勢、墨の濃淡によって違って来る。人間の視覚は微妙である。真っ直ぐな線と真っ直ぐに見えることは違う。たかが縦画、されど縦画なのである。ふと人生にも通じるような気がする。

そうこう四苦八苦しているうちに、十余年が経ってしまった。

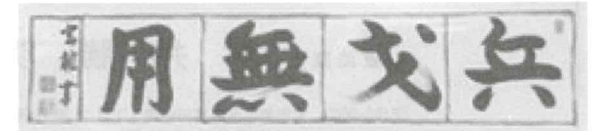
2019年
相談事例

マンション建設工事中止を勝ち取る

主なもので50件近い相談がありました。

2019年の傾向ではマンション建築をめぐるトラブルが目立ちました。これまで閑静な住宅地だった都内の一隅に忽然と現れたマンション建設計画の看板。あわてる住民。施行業者は説明会を開催しますが住民側は納得しません。その中で、一筆の土地を4分割し4棟のマンションを建てることで日影規制のハードルを下げ、近隣住民の強い反対に遭う事例がありました。NPOのS建築士が日影図を描き生活に大きな支障を来すことを証明し、住民も団結して反対した結果、裁判所から工事中止命令が出て、工事を中断に追い込みました。きわめて珍しいケースと言います。54号、55号の「技術部だより」で報じました。

同じようにマンション建設を巡る相談で、住民がまとまらないため施工業者を押し戻すことがで



老子の名言「兵戈無用」を行書で

普段は、主に漢詩の一節を楷書、行書、草書、隷書などそれぞれ違った書体で練習をしている。一年に一回の書展では、日頃の成果を発表すべく制作に取り組んでいる。

最近、書の巧拙は別として、筆を持っているときに自身を解放できる時間になればと思っている。

写真の書は「兵戈無用」と行書で書いたものである。読んで字のごとくである。軍隊と武器もいらない＝ならば自ずから戦は起きない。中国古代の思想家、老子の名言である。そう、憲法九条の思想は紀元前の中国に既に在った。平和憲法を守れとの思いで書いた書である。(わが とおる)

きなかったケースも。施工業者と対等に話し合っていくためにはやり周辺住民の団結が必要です。住まいの悩み、トラブルは、お早目にご相談ください。

定期総会のお知らせ

特定非営利活動法人
建築ネットワークセンター

日時 2020年2月22日(土)
午前11時~午後4時30分

会場 大久保地域センター
新宿区大久保 2-12-7 ☎03-3290-3961

JR山手線「新大久保」駅から徒歩8分
JR総武線「大久保」駅から徒歩13分
東京メトロ副都心線「東新宿」駅から徒歩3分
都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅から徒歩8分