

シリーズ

# 知っておきたい 建築物の不具合事例とその対処

＜第1回＞雨漏り・水漏れ

はやし  
林

ただし  
理

(一財)建築保全センター 参事

## シリーズの開始にあたって

公共建築の施設管理者には、施設が安全かつ快適に利用できるよう努めることが求められますが、建設後の時間の経過や地震・台風などの災害発生とともに各所に不具合が生じてきます。

(一財)建築保全センターでは、公共建築の施設管理や修繕・改修工事を行う方々へ向けて、建築物の点検や劣化判定、そして修繕工事に関する調査研究を行い、参考図書として、『国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン』、『施設管理者の

ための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック』や『建築改修工事監理指針』を発行しています。

一方、国土交通省大臣官房官庁営繕部のHPでは、官庁施設の施設管理者へ向けて「国家機関の建築物等の点検」や「支障がない状態の確認」のパンフレット、「官庁施設の施設管理者のための防災性能確保ガイドブック」などを公表しています。

このシリーズでは、安全で快適な施設管理の一助となるよう、知っておきたい建築物の不具合事例とその対処方法を12回に分けて紹介します。

## ＜第1回＞ 雨漏り・水漏れ

### 1 雨漏り・水漏れの兆候とは？

写真1・2は、雨漏り・水漏れの兆候です。

### 2 雨漏り・水漏れが起こると？その原因は？

雨漏り・水漏れが起こると、室内の環境が悪化し、業務の継続が困難になるほか、設備機器の故障の原因ともなります。電気設備の場合には停電のおそれもあります。

雨漏り・水漏れの原因としては、次のようなことが考えられます。

- ①屋上やベランダの排水口の詰まりによるもの(写真3)
- ②屋根や屋上防水の不具合によるもの(写真4)
- ③外壁のひび割れ等によるもの(写真5)
- ④窓まわりのシーリングの劣化等によるもの(写真6)

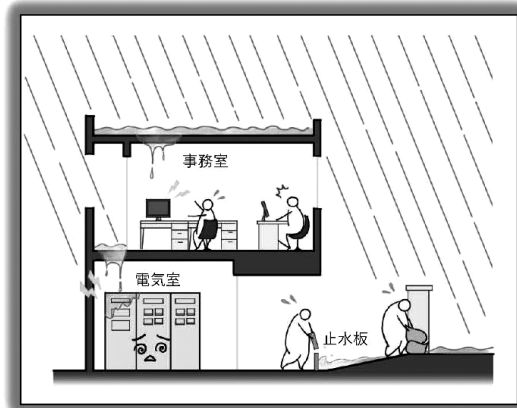


図1 雨漏り・水漏れのイメージ図<sup>1)</sup>



写真1 天井の漏水痕



写真2 壁の漏水痕

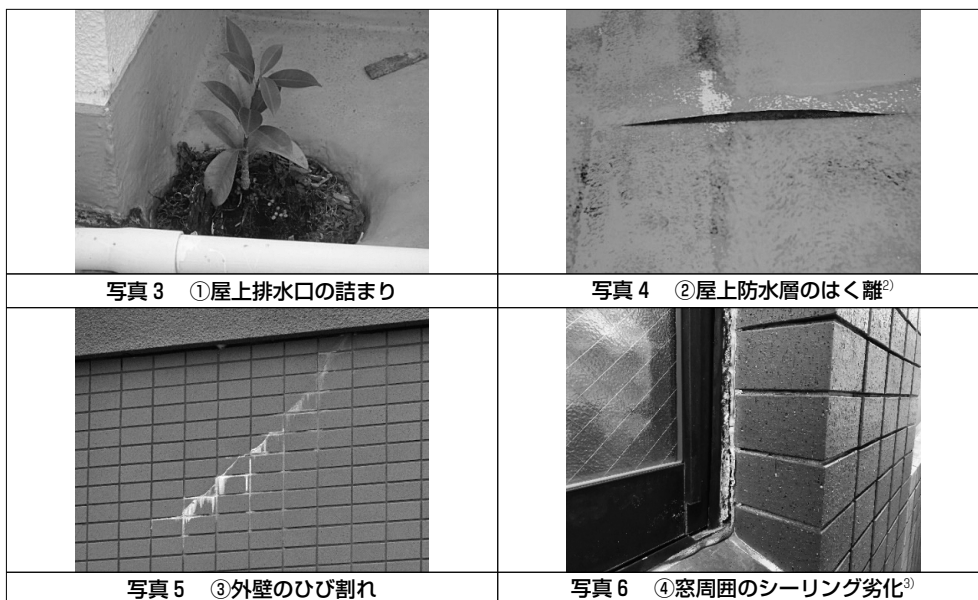


写真3 ①屋上排水口の詰まり

写真4 ②屋上防水層のはく離<sup>2)</sup>

写真5 ③外壁のひび割れ

写真6 ④窓周囲のシーリング劣化<sup>3)</sup>

これらの劣化・不具合の現象や対応する判断には『施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック<sup>2)</sup>』や『国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン<sup>3)</sup>』が参考となります。

### 3 雨漏り・水漏れのチェックと対処 (参考文献1)を基に一部修正・加筆)

保全チェック項目	対策ステップ	対策の例
□法定点検等により「要是正」の指摘を受けたのに、そのまま放置していませんか？	応急	貼り紙等で注意喚起する。
	短期	速やかに補修を依頼する。
	中長期	老朽化した屋根・外壁は改修を行う。
□屋根・外壁から漏水はありませんか？ 例)屋上の排水溝や排水口(ルーフトレイン)の目詰まり、シート防水のひび割れやはがれ、外壁のひび割れ、シーリングの劣化などはありませんか？	応急	つまりを撤去する。 照明器具やPC等電気機器に水がかかる場合は、当該部分の電源を切る、または退避させる。
	短期	速やかに補修を依頼する。
	中長期	老朽化した屋根・外壁・シーリングは改修を行う。 (一般的にシーリングの寿命は20年とされており、定期的な更新が必要です。 <sup>4)</sup> )
□天井内の配管から漏水はありませんか？ 例)エアコンの配管や屋内消火栓の配管からの水漏れなどはありませんか？	応急	照明器具やPC等電気機器に水がかかる場合は、当該部分の電源を切る、または退避させる。
	短期	速やかに補修を依頼する。
	中長期	老朽化した設備配管は改修を行う。

補修・改修にあたっては、『建築改修工事監理指針 令和4年版<sup>5)</sup>』が参考となります。

#### (参考文献)

- 1) 「官庁施設の施設管理者のための防災性能確保ガイドブック」(令和4年6月、国土交通省大臣官房官庁営繕部) [https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk3\\_000008.html](https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000008.html)
- 2) 『施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック 平成31年版』(平成30年12月、(一財)建築保全センター編集・発行)
- 3) 『国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 令和3年版』(令和3年11月、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修／(一財)建築保全センター編集・発行)
- 4) 『平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版』(令和元年5月、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修／(一財)建築保全センター編集・発行)
- 5) 『建築改修工事監理指針 令和4年版 上巻・下巻』(令和4年12月、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修／(一財)建築保全センター編集・発行)