

～トラブルにならない～

「施工技術・施主対応の情報交流会」記録 雨漏り編2（リフォームや修繕依頼時）オンライン会員交流会

日時：2021年8月24日（火） 15時30分～17時

案内人：企画推進部会

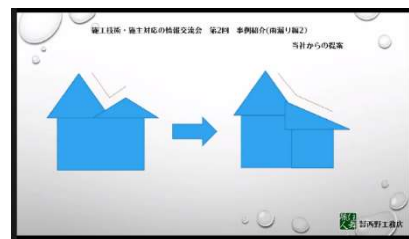
15：30 理事長 ご挨拶
部会長 挨拶

15：35～16：00

1. 雨漏り修繕依頼と 施主との困りごと N工務店 専務取締役 N氏

【事例 N邸】 雨漏り修繕依頼 「屋根が複雑に絡み合う部分の雨漏り」

- ・ 着工前の建物全体と屋根形状の紹介（築70年以上）
増築、リフォームなど継ぎ足し工事を繰り返してある建物だった。
当初は、不動産屋を介した室内リフォームの依頼であったが、所有者は、雨漏りのトラブルも抱えていた。
- ・ 雨漏り修理も含めた改修を提案し、見積もりを提出。
- ・ 雨漏り箇所は、増築部の屋根と本体屋根との谷部分
- ・ 増築部分は平屋であるが、屋根が高く2階建てのように見えるので平屋に見えるようにしたいとの依頼もあり、この屋根を解体し右図のような形状になるよう工事を進めるが、構造的不安要素もみつき、補強の必要性も出てきた。
- ・ 雨漏り箇所の谷部分になぜか軒樋がつけられていた。これは、前回の工事会社の雨漏り対策と判断したが、シーリングもされずに、樋受け金具の周囲に穴があいたままだった。



【解体で判明したこと】

- ・ 雨漏り箇所の谷部の前面は、手が入らない程、屋根が複雑に入り組んでいた。
- ・ 外壁の折版波板の内側は、CB 塀の上に土壁が載せられていた。
- ・ 内部を解体すると、左手側：矩勾配屋根の建物と右手側：CB 塀の上に土壁が現れた。
- ・ 梁もツギハギ。火打ちもなく、水平構面がとれていないので、構造的にも危険なため、土間に有鉄筋の厚150の耐圧盤を施工した。
- ・ 構造補強し仮筋違をいれて屋根を解体。瓦を下ろし葺き土を除去したが、小屋組みを解体中に増築部屋根が本体建物の陸屋根の上に架かっていたことが発覚。

【工事途中】

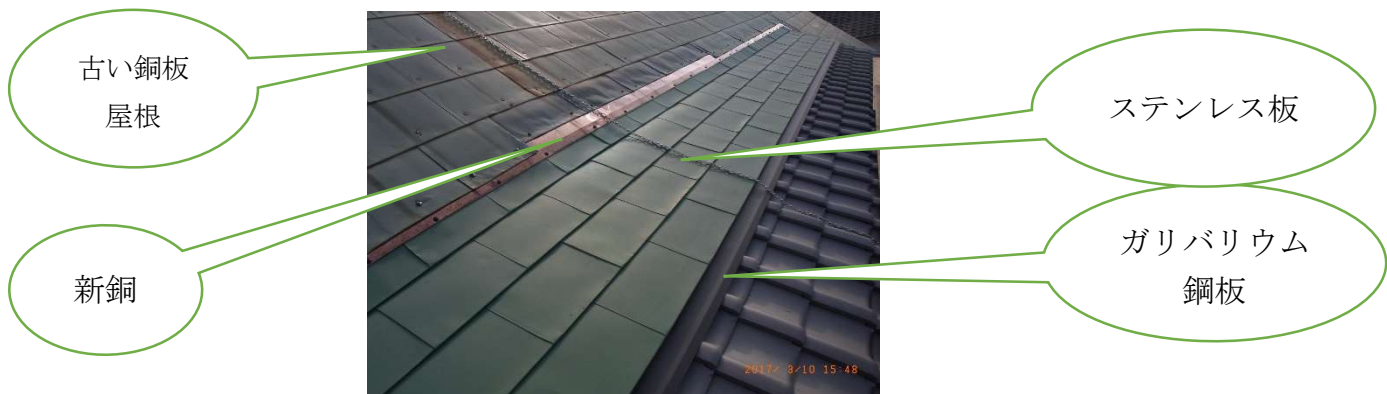
- ・ 柱だけを残して新しい桁の高さまで切断した。
- ・ 上部がすっきりしたところで柱と上下の240成の集成梁とでロ型の構造体を形成。接合部は、金物で繋いだ。（木造耐震シェルターの構造をイメージして）
- ・ 前面の屋根取り合い部分から雨漏りの跡を発見。コンクリートスラブの上に乗っているのは調査時の非破壊時点での認識は当時の図面でもない限り、雨漏り跡発見は不可能といえる。
解体してみないと雨漏れ原因が判らなかった。

・野地板を貼り、新設屋根を隣の銅板屋根取り合いを瓦葺で仕上げるための方法を説明中。



・下屋の取り合い部も含めて考えた結果・・・
前回のよう谷部が発生しないよう、納め方を検討し
既存の銅板葺との取り合い部銅板のつながり部を切断して
ルーフィングを挟み込む。

・電蝕のこととコスト面も考慮して古い銅板と接する部分には、同じ材質の新銅を設置。
新銅に接する部分にはステンレス板をステンレス板と接する部分に、ガルバリウム鋼板を設定



・よく見える部分を緑青色のステンレス板にしたのは、
現代の空気環境では古い銅板のようなきれいな緑青色に錆びない為。



下屋取り合い部の納まり

完成



16 : 00～16 : 30

2, 情報・意見交換

(1) 上記事例を受けて ご意見、雨漏り対応施工技術の情報提供

●質問 : F 氏 / 事前に調査したと思うが、見積はどのようにしたのか?

回答 : N 氏 / 見積は、ざっくりと提示し、実施に必要ななかった工事金額分は減額している。

想定できるすべてを盛り込んだ見積りを提示するため、最初は高額になるが、それでも心配なお客様からは、依頼がくる。

昔からの付き合いがあるお客様となら、双方の信頼の上で工事が成立する。

●質問 : T 氏 / 私は現場監督をしています。初期対応から完成までの期間は?

回答 : N 氏 / 半年以上。夏の現場調査から正月明けに工事着工した。工事は3か月ほどかかった。

工事現場も不便な立地で、建築材料を手運びするのも大変だった。

●意見・感想 : M 氏

／増築物件での屋根からの漏水は、結構多い。

ほとんどが過去の増築工事で適切に対応していれば防げたかと思う。

しかし実際工事の場合は、施主さんの予算との兼ね合いがあり苦慮することが多い。

これだけ大掛かりなものは、僕にはできない

●意見・感想 : H 氏

最初の雨どいをなぜとりつけたのか疑問 (リフォーム前)

●意見・感想 : I 氏

谷の屋根は難しい。近年は雨量が多いので、浸透圧で漏れるケース等も見ている。

●質問 : S 氏 / 雨漏り補修とリフォーム工事となりましたが、

耐震補強はどうしたのか?

回答 : N 氏 / 耐震性を考慮したリフォームではあるが、(建物全体では) 基準クリアはしていない。

所有者が望んでいない工事範囲の為、予算面も含めて提案は難しい。

●意見・感想 / 住宅保証機構

雨漏りは、思い切った工事をしなければ解決にならないことが多い。

中途半端なリフォームでは、治らない。

(2) その他 : トラブルを防ぐために実践している事 : 建材情報交換 等

防犯カメラ「スマカメ2」

Planex 防犯カメラ スマカメ2 LTE 対応モデル(防水/防塵) CS-QS50-LTE 本体価格 37,500 円

リンク先 : <https://www.planex.co.jp/products/cs-qs50-lte/>

16 : 30～17 : 00

3, 住宅保証機構(株)より 雨漏り事事故事例とその傾向

配布済み参考資料を閲覧しながら 説明あり。会社毎に出張セミナーで詳細は対応する。

次回 / 第3回 会員交流会開催予定日 令和3年10月26日(火) 15:30～17:00

以上