

## 倉庫で発生する屋根からの雨漏りの原因と修理



あなたの会社やお家にも倉庫や物置があると思いますが、倉庫や物置が雨漏りすると保管物に水がついてしまう大問題に発展することです。美術品や希少なもの、思い出の品なら損害は計り知れません。

本紙では屋根素材の視点から、倉庫と物置を同等として扱います。倉庫は建造物なので、雨漏りや維持のために改修工事やメンテナンスを行います。物置は補修で賄えない場合は廃棄や買い換えとなります。

### 倉庫・物置の雨漏りの可能性を考えてみましょう

#### 目視点検をすることがなく気付かない



あなたの会社は業務時間内に、倉庫の外観や構造を点検する時間は割いていますか？ご自宅の物置なら、外観や構造を点検をしていますか？倉庫や物置はお家より「頑丈」というイメージで、屋根などの外観を目視したとしても、内部の構造的な状態を隅々まで調べることは少ないのではないのでしょうか。

#### 会社の倉庫なら清潔感と安全が必要

汚れた倉庫は、どんな方でも立ち寄りたくないものです。清潔を求められる現代は労働環境を向上させ、労働者不足を解消するなど、様々なことへの注力が必要です。倉庫の外観がキレイでも庫内がカビていたら、健康被害に繋がることもあり、また床に溜まった水滴で転倒することもあります。補償を含め重大な危機に陥ってしまいますので、慎重に対処する必要があります。

#### 気付いたときには大惨事となっている

お家の中なら毎日行き来があるので些細な異変にも気付けますが、倉庫や物置は必要性がない限り行かない場所なので、異変に気付くのが遅くなる場合があります。雨漏りは時間が経つと被害が広がり、気付いたときには床一面が水浸しとなって、大事な品物も被害を負っているかもしれません。これらは未然に防げなければ、修理費的にも、精神的にも、高い代償となってしまいうでしょう。

#### 自宅なら物置からカビが移る場合も

物置は庫内が狭いため風通しも悪く、さらに環境が悪化します。雨漏りの発生に気が付かずに保管物の殆どにカビが発生してしまった、という話をよく伺います。そのような保管物を家の中に移動するのはイヤですね。せっかく毎日掃除をしているお家に、物置からのカビが移ったらいたたまれません。



### 倉庫や物置に最適な屋根材とその種類・特徴

#### ① メンテナンスが極力不要の長寿命品

こまめな目視点検が期待できない倉庫や物置の屋根材は、住まいとは違う製品寿命や耐候性能などの機能が重要です。とくに大きな倉庫は点検の目が届ききらない場合もあり、また賃貸式の倉庫は契約者以外の入室ができないので、所有者が内部の目視点検はできません。

#### ② 遮音性は重要視しない普及価格品

倉庫は生活する場所ではないので、遮音性は重要視されず、必要最低限の価格で寿命の長い金属屋根材が好まれます。これは「金属屋根材は遮音性が悪い」という意味ではなく、コンクリートに比べたらどうしても音が出る、という程度の話です。

# 倉庫や物置の屋根材の種類とおもな雨漏りの原因・修理

長寿命や低価格が求められる倉庫・物置の屋根材として、多く用いられるのは、「折半(せっぱん)屋根」と「波型スレート屋根」の2つです。どちらも耐久性や施工性が高く、雨漏りの原因特定が一般住宅に比べて容易という特長もあります。

## ① 折半屋根



折半屋根は金属製の板金材で、山・谷が連続した形の屋根はよくご覧になると思います。金属製なので耐火性が高く、もらい火などの防御性能が高い材質です。

### メンテナンスや修理方法

| 種類            | 耐用年数   |
|---------------|--|
| 再塗装           | 錆や傷の進行防止のために定期的に再塗装を行います。  |
| ボルトキャップとコーキング | 屋根材を留めるボルトが劣化し屋根材も傷めてしまうことを防ぐために、ボルトにコーキングとキャップを施します。                          |
| カバー工法         | 既存の屋根材はそのままに、新たな屋根を上乗せする工法です。廃棄を抑え、施工期間を短くでき、保管物の避難も不要です。(カバー工法は施工できない場合もあります) |
| 葺き替え          | 既存の屋根材を撤去して新たな屋根材を配置していく方法です。既存の躯体の状態にもよりますが、概ね施行後の耐用年数も新築同等となり信頼性がとても高い施工法です。 |

## ② 波型スレート屋根



スレートとはベース素材であるセメントに、劣化(ひび割れ等)を補う繊維素材を混合し耐久性を高めた建材で、耐用年数が25年以上、耐火性能も優れるため、大規模倉庫や工場で使われます。

### メンテナンスや修理方法

| 種類            | 耐用年数   |
|---------------|--|
| 再塗装           | ひびや崩壊など劣化が始まる前や微少なひびのうちに再塗装をし、基材の劣化を防ぎます。                                      |
| ボルトキャップとコーキング | 屋根材を留めるボルトが劣化し屋根材も傷めてしまうことを防ぐために、ボルトにコーキングとキャップを施します。                          |
| カバー工法         | 既存の屋根材はそのままに、新たな屋根を上乗せする工法です。廃棄を抑え、施工期間を短くでき、保管物の避難も不要です。(カバー工法は施工できない場合もあります) |
| 葺き替え          | 既存の屋根材を撤去して新たな屋根材を配置していく方法です。既存の躯体の状態にもよりますが、概ね施行後の耐用年数も新築同等となり信頼性がとても高い施工法です。 |

※既存屋根材にアスベストが混入されていた場合は特別な処置が必要になります。

## 屋根修理業者の選定ポイントは？

### 建物全体を考えられる業者か

雨漏りの修理は、「穴を塞ぐ」だけではありません。建物の構造(躯体や下地など)や歪みなど全体の状態を調査・分析できる業者でなければ、雨漏りを完全に修理できません。また取り扱い業種(この場合雨漏り修理)のアピールは、営業やウェブサイトでも多々見受けられますが、その根拠となる実績や経験、そして施工後の将来性なども一緒に確認してください。



### 見積もりをもらうときの確認



修理はどんな施工方法なのか、なぜその方法なのかを確認しましょう。例えば既存屋根はそのまま、新しい屋根を乗せる「カバー工法」だけをすすめる業者がいます。安価で工期も短いのですが、下地材の傷み具合や過去の修理状況などに影響される工法です。不明な専門用語は聞き返して、理解することも大切です。あなたが確実に信頼関係を築ける業者を選びましょう。

この内容を含む様々なお家の問題を取り上げた「トラブル解消特集」を当社のWebサイトで公開しています。ぜひご利用ください。

●お気軽にお問い合わせください



## 【保存版】お家の健康診断（マイチェックシート）

※太文字は放置すると家屋倒壊や火災につながる危険な項目です。屋根や天井裏などの高所点検は無理をせず、点検業者にお任せください。

| 診断箇所                 | 確認したいこと         | ○△× | 被害や今後の予測                              |
|----------------------|-----------------|-----|---------------------------------------|
| 外壁                   | 隙間や浮き           |     | 家が傾き、強度不足となる恐れがある。                    |
|                      | ヒビや損傷           |     | 壁内部へ水が侵入し、腐食の恐れがある。                   |
|                      | 汚れやカビなど         |     | 雨漏りの結果、壁内部が腐食している。                    |
| 屋根                   | 雨漏り             |     | 天井、壁内、室内の木材が腐食し、老朽化を早める。              |
|                      | 老朽化             |     | 雨漏りや家の強度不足につながる、災害に耐えられなくなる。          |
|                      | 雨どい(割れや外れ)      |     | 強風で飛ばされる、家屋に雨水が侵入する恐れがある。             |
| 基礎                   | 軒裏の状況           |     | 傷みがあると雨漏りの恐れがある。                      |
|                      | 基礎ヒビ・壊れ         |     | 家屋の傾きや倒壊の危険につながる。                     |
| ドア                   | 通気口の点検          |     | 床下の通気が悪いと湿気で腐食やカビの原因となり、シロアリが発生する。    |
|                      | 建具のきしみ・がたつき・すきま |     | 雨水や外気が侵入し、害虫被害などにもつながる。               |
| 窓                    | サッシの結露          |     | 断熱効果の低下が故であり、結露の水分で窓枠や床材の腐食が生じる。      |
|                      | サッシのパッキンの老朽化    |     | 室内に雨水が浸入し、窓枠や床材に腐食が生じる。               |
| 玄関<br>廊下<br>階段<br>など | 網戸の破れ・がたつき      |     | 害虫の侵入を許してしまう。                         |
|                      | 床板の具合           |     | 床下部のフカフカや損傷がある場合は腐食している恐れがある。         |
| キッチン<br>まわり          | 壁面や天井の汚れ・損傷     |     | 落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。               |
|                      | 照明・スイッチの具合      |     | 点灯具合の悪化や旧型器具の場合は漏電などの危険がある。           |
| キッチン<br>まわり          | 手すりのがたつき        |     | ガタつきから手すりが外れると体が支えられず、転倒や転落の恐れがある。    |
|                      | 玄関タイルの状況        |     | 割れや目地の損傷は躓くことや転倒する恐れがある。              |
| キッチン<br>まわり          | 壁面やタイル等の損傷      |     | 損傷部から壁内へ水が漏れ出し、周辺に腐食やカビをもたらす。         |
|                      | 壁面やタイル等の汚れ      |     | 落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。               |
| キッチン<br>まわり          | キッチン収納の不具合      |     | ゆるみやガタつきが進むと収納具が外れ落下し、怪我や損傷につながる。     |
|                      | 蛇口やハンドルの具合      |     | ゆるみやガタつきから水漏れし、周辺に腐食やカビをもたらす。         |
| キッチン<br>まわり          | コンロまわりの具合       |     | ガス栓のゆるみやガス配管の劣化は火災の危険がある。             |
|                      | 換気扇             |     | 異常動作は換気不足となり一酸化炭素中毒の恐れがある。            |
| トイレ<br>まわり           | 壁面の損傷           |     | 外気が侵入し臭気が排出されず、居室内全体にも拡散する恐れがある       |
|                      | 壁面の汚れ           |     | 落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。               |
| トイレ<br>まわり           | 使用年数の確認         |     | 配管からの水漏れは床材を腐敗させる。電気系統の不具合は漏電の恐れがある。  |
|                      | 照明器具の点検         |     | 暗所の照度不足は器具交換を。人感センサー付き照明なら消し忘れも防げる。   |
| トイレ<br>まわり           | 換気扇・換気口         |     | 臭気が排出されず、居室内全体にも拡散する恐れがある。            |
|                      | 床面の状況           |     | 落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。               |
| お風呂<br>洗面所           | 壁面やタイル等の損傷      |     | 損傷部から壁内へ水が漏れ出し、周辺に腐食やカビをもたらす。         |
|                      | 壁面やタイル等の汚れ      |     | 落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。               |
| お風呂<br>洗面所           | 換気扇             |     | 湿気が排出されず、居室内の湿気が多くなりカビや結露などの発生につながる。  |
|                      | 水栓器具の点検         |     | 水漏れなどはカビや腐食などをもたらす恐れがある。              |
| お風呂<br>洗面所           | 洗面部の損傷          |     | 下部などへの水が漏れ、カビや腐食などをもたらす恐れがある。         |
|                      | 照明器具の点検         |     | 暗所の照度不足は器具交換を。人感センサー付き照明なら消し忘れも防げる。   |
| お風呂<br>洗面所           | 洗濯機パンの水漏れ       |     | 床や基礎部などが腐食する恐れがある。                    |
|                      | 床板の具合           |     | 床下部のフカフカや損傷がある場合は腐食している恐れがある。         |
| 各室内<br>共通            | 壁面や天井の汚れ・損傷     |     | 落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。               |
|                      | 収納ドアなどの具合       |     | ゆるみやガタつきが進むとドアが外れ落下し、怪我や損傷につながる。      |
| 各室内<br>共通            | 照明器具の点検         |     | 点灯具合の悪化や旧型器具の場合は漏電などの危険がある。           |
|                      | 電源コンセントの不足      |     | たこ足配線は漏電の恐れがあるため、コンセント個所数を見直したい。      |
| 各室内<br>共通            | 電源コンセントの緩み・ガタつき |     | 漏電やショートの恐れがある。                        |
|                      | 天井<br>点検口       |     | 雨漏りの点検                                |
| 天井<br>点検口            | 虫害・獣害の点検        |     | 前回調査から10年を超えていたり、天井が染みていたりする場合は点検したい。 |
|                      | ブレーカーが頻繁に落ちる    |     | 異音や異常、天井に染みがある場合などは点検したい。             |
| 電気設備                 | 大型家電を導入した       |     | 電気配線の見直しを図り、回避したい。                    |
|                      | ベランダ<br>バルコニー   |     | 電気設備に大きな負荷がかかる場合があり、専用配線の設置を検討したい。    |
| ベランダ<br>バルコニー        | 防水の点検           |     | 腐食や劣化などがあると雨漏りにつながる恐れがある。             |
|                      | テラスルーフなど        |     | がたつきや腐食などがあると雨漏りにつながる恐れがある。           |
| 外構                   | フェンス・カーポート・物置など |     | がたつきや腐食などがあると雨漏りや倒壊の恐れがある。            |

●お家の気になること、ご相談ください



当店のWebサイトで様々なお家の「トラブル解消特集」を公開しています

☎ 0120-682-777 (9:00~20:00・土日祝も営業)

〒242-0001 神奈川県大和市下鶴間2079-1

✉ info@saihome.jp 🌐 https://saihome.jp/

建設業許可番号 神奈川県知事許可(般-4)第83905号 / 一級建築士事務所 神奈川県知事登録第18399号



禁無断転載