

ROOFING / SIDING / INSULATION / RENEWAL

防水ジャーナル

2021

8

No.597

特集2

現場発泡ウレタン断熱の課題

特集1

アスファルト防水の利点を再検証



THE ROOFSIDE JOURNAL

ネズミの侵入による漏水被害

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役 鈴木 哲夫

都心の河川に隣接する高経年マンションで、住戸に突然大量の漏水が発生する騒ぎが起きた。漏水の原因は上階ユニットバスの排水管の劣化とされ、修繕を行って一時は平常に戻ったが、再び別の階で漏水が発生した。

漏水状況は前回と変わりなく、溜まり水に異臭はないことから、汚水系からの漏水ではないと判断した。高経年マンションでは、給水・給湯系からの漏水が疑われるので、上階の水圧テストを実施したが異常はなかった。残るは雑排水系である。

とりあえず、上階住戸のメーターボックスを調べたところ、住戸との区画は木軸であり、メーターボックスと床下がつながっていた(写真1)。通常であれば防火区画がなされている部分である。そのお陰と言っては変だが、床下状態が目視できたので、脱衣室とユニットバス方向から床面に広がる水濡れが確認できた(写真2)。そこで洗濯機の防水パンを外したところ、接続にはジャバラタイプのフレキシブル継手(ジャバラ継手)が使用されていた。ジャバラ継手の上半分側に穴が開いており、内部の水位が半分以上になるとそこから漏れ出し、断続的に漏水になると判明した。

抜き取ったジャバラ継手を見ると、かじられた跡がいくつもあった(写真3)。歯形からネズミのかじり跡と推定できた。どこからか床下に侵入したようである。

マンションの住人から聞いた話では、河川に隣接しているせいか日ごろからネズミが多く、階段室で見かけることもあったという。特に、築地場外市場の解体着手後に多くなったとも聞いた。

どのようにしてネズミが床下に侵入したのかは不明だが、常時閉鎖状態であるはずのメーターボックスの扉が半開き状態になっていたことから、住人が日常的に廃棄物の仮置き場として



写真4 扉を半開きにして使用していたメーターボックスとゴミ袋(手前)



写真1 住戸床下とつながっている木軸区画のメーターボックス



写真2 確認できた上階床下の水濡れ

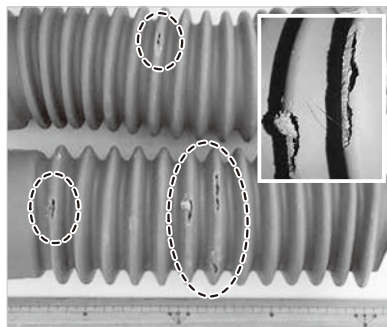


写真3 防水パンにつながるジャバラ継手のかじり跡(円内)

使っていたようである(写真4)。どうもネズミはここから侵入し、柔らかいジャバラ継手をかじったのではないかと。床下に侵入したとなれば、木軸壁をかじって住戸内に出没するのも時間の問題である。

対応策として、ジャバラ継手の使用を止め、通常の塩ビ管で接続することにしたが、これで解決したとは言えない。ネズミはまだ床下に隠れているに違いないと、この先は、ネズミ駆除業者にバトンタッチすることを提案した。