

防水ジャーナル

ROOFING / SIDING / INSULATION / RENEWAL

2022

1

No.602



特集1 | 2022年に期待される防水材料と需要予測

特集2 | 防水工事会社における価値ある資格

THE BOUSUI JOURNAL

施工不良がもたらす外部建具の変状

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役 鈴木 哲夫

新築後6年のマンションでルーフバルコニーを点検したところ、鋼製扉枠に異常な錆の発生が認められた。鉄部塗装を実施しようとしたところ、塗装会社から「腐食した部分から水が浸み出てくるので塗装できない」と言われたため、管理組合は売主に対して「施工不良ではないか」と指摘した。売主は、写真1の状態を見て、「表面からの腐食だ」と真逆の回答をしてきた。どう見ても孔食があり、内部から腐食が進んだものだと分かる。売主らは目をつぶって調査したのではないか。

管理組合は納得がいかず、再度別の調査会社に調査を依頼したところ、内部から水の噴き出しがあることを再び指摘されたので、改めて施工不良を根拠に改善を求めた。しかし、「請求の前提が成立していない」という回答が売主からあり、いまだ解決に至らないという。そこで、売主の主張する「請求の前提」をはっきりさせるため、徹底的に調べることにした。

通常、外部設置の建具枠の内部は、防水モルタルなどで密実に充填することになっているが、往々にしてこれが詰まっていないという施工不良はよくある。事実を確かめるため、枠回りのシーリングの上からアンカーセット部に向かってドリル穿孔したところ、ドリル穿孔圧にバラツキがあり空洞の有無がよく分かった。思ったとおり穿孔時にスッと抜けただけでなく、写真2のように水が噴き出してきたのである。さらに内視鏡カメラを使って内部を確認すると、写真3のように内部はスカスカの状態で枠の鋼材表面が見えていたため、請求の根拠が見つかった。

図に示す建具枠の面付け納まりの躯体と建具枠の境目は、2次シーリングが施工されていないとタイル張りの裏を通る雨水が建具枠内部に供給されてしまい、このケースのように枠の内部から腐食するのである。

念のため、絶縁抵抗計を用いて雨水の流動ルートを探ってみることにした。扉枠上部のパラペット天端のタイル化粧目地にテストピンを当てると、建具枠下部のモルタル部とメーター指針が大きく振れた。このことから、タイル化粧目地から雨水が浸透し、扉枠の上枠にたどりついた後、建具枠の左右に流下したことが判明した。

これらの建具枠面付け納まりの施工不良を明らかにしたことで、売主の主張はもろくも崩れ去ったのである。

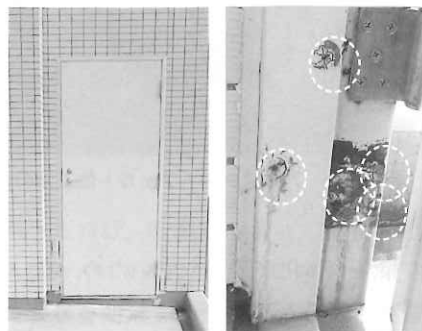


写真1 外部設置の鋼製建具（左）と内部からの孔食がある建具枠（右）



写真2 ドリル穿孔により内部から水が噴き出した建具枠外側



写真3 内視鏡カメラで確認した建具枠内部の空洞の状態

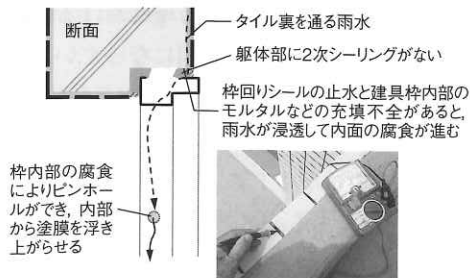


図 建具枠への雨水侵入経路