

THE BOSUI JOURNAL

防水ジャーナル

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

5

2013

No.498



特集

● 効率の良い塗り床改修を考える

● 活気づく物流倉庫の防水

配管保温巻き手順の間違い!?

鈴木 哲夫

原因不明の漏水は、浴槽排水と給湯器からの給湯の漏れ出しなどが犯人だった。

不動産会社がマンションを買取り、全面リフォームして分譲した一室で、住みはじめたら漏水が発生した。このマンションは、3階建てメゾネット形式で、1住戸が3層屋上テラス付きである。漏水したときにたまたま雨であったため、屋上防水に問題があるのではと先入観を持ってしまった。しかし、屋上直下の階ではなく、1階で漏水とはどうもおかしい。細かく聞き取りを行うと、漏水前には短時間の霧雨はあったが強い降雨はなかったことが分かった。中間階に浴室があり、外部からの雨水浸入と設備配管などの水回りが疑われるケースだ。

屋上ハト小屋に通じるパイプスペースは、各階床を貫通して全階に通っており、ハト小屋回りでは、点検口や排気口からの漏水ルートが見つかった。さらに調べると、

- ①浴室洗い場排水トラップの腐食による漏れ出し
- ②浴槽排水のトレンチに設置された排水管の口径不足があり、トレンチ水位が上昇し洗い場防水裏に水が移動して、漏れ出す(写真-1)

——などの不具合が見つかった。

さらに、室内設置型給湯器の配管保温巻きを剥がして点検したところ、給湯管とフレキシブル管接続部から湯が漏れていることも分かった(写真-2)。これに追い打ちをかけたのが給湯器設置場所の床防水である。保温巻きとラッキングテープを巻いた後にかさ上げコンクリートを打込み、写真-3のようにウレタンゴム系塗膜防水で表面を覆ったため、漏れ出した水を抱え込む結果になった。給湯器下部の床防水裏のかさ上げ部をはつり出すと湿りを確認できた(写真-4)。

給湯管は、湯を通すと管の膨張による接続部の緩みができて漏水することがあるので、保温巻き前に湯を通してから再度ひと締めするべきである。ほかにも床防水を保温巻き前に施せば、かさ上げ内部への水の供給を断つことができ、配管漏水の発見は容易であったと思われる。

それにしても、ここまでひどいズサン工事は滅多にお目にかかることはない。

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役)



写真-1 排水管の口径不足による漏水

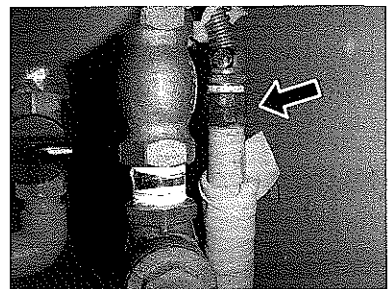


写真-2 腐食があり、継続的に漏水している接続部



写真-3 問題箇所となった給湯器下の床



写真-4 床防水裏の湿り