

# 防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

# 1

2021

No.590

特集

2021年に期待される防水材料と需要予測  
防水施工店の経営強化のヒント



# 屋外照明配線経路からの漏水

鈴木 哲夫

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役

テラスハウス型の住戸で、新築直後に屋上からの漏水が発生した。当初は防水層の施工不良が疑われ、点検して当該部分を補修したものの、一向に改善しなかったという。

テラスハウスは通常のマンションとは異なり、屋上を専用使用する関係から、専有部分とされる給水や照明、および電源コンセントなどの設備配管・配線類が、下階の屋内から屋上に向かって敷設されているところに特徴がある。

今回取り上げた事例は、屋上の戸境壁（住居との間の壁）に設置された照明器具の電気配線が漏水ルートになったものである。写真1の照明器具を外したところ、写真2のコンクリートボックスがあり、電線管が横取出しで斜め下に向かっていることが分かった。このことから、コンクリートボックスに入った雨水が、電線管の内部に伝ったものと判断された。

また、取出し部を暴露したところ、電線管を針金で固定した部分に穴が開いていた。外見からは判断できないが、結束した針金が錆びており、水が通ったことが分かる。電線管は、コンクリート打込み時に穴が開くことがあり、かつコンクリート打込み後は見えない部分であるから、穴開きがあるものと疑ってかかった方がよさそうである。

戸境壁のひび割れは、外見では照明器具に直接つながるものではなかったが、写真1のように電線管に沿うようなひび割れがある場合、仮に電線管に穴が開けば、水の供給口になる可能性もある。

一方、室内側では、図のように電線のエンドカバーが躯体に埋め込まれていた。断熱処理が施されていないため、外部の電線管内部に暖かい空気が入り、温度差で結露した可能性も考えられる。外部につながる電線のエンドカバー露出部には、断熱処理が必要である。

今回は、照明器具付近を暴露したことで複数の漏水原因を突き止めることができたが、多くのケースにおいて、躯体に埋め込まれた設備配管・配線類の施工時における不備・不良は、隠された部位にあることから、容易には漏水の原因を見つけづらい。

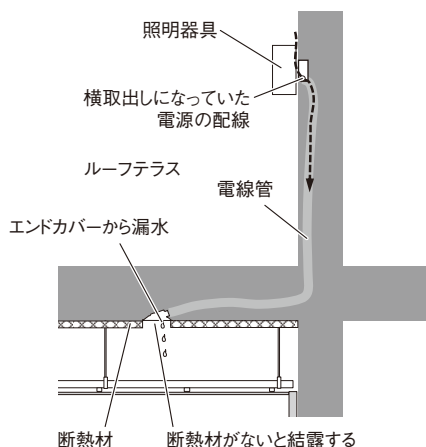


図 屋上テラスの直下階の漏水ルート

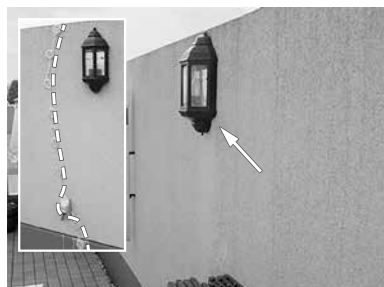


写真1 漏水ルートになった戸境壁に取付けられた、照明器具と近傍のひび割れ(左)

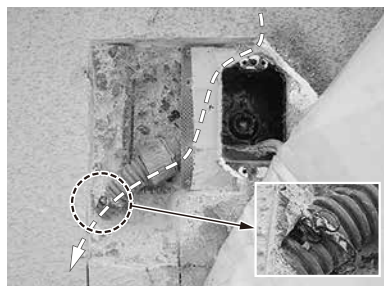


写真2 下勾配で施工した電線管と結束部の穴開き

また、それらの設備配管・配線類が図のように下階とつながっている場合は、そこをたどって漏水を起こすケースが多いため、設備配管・配線類に漏水ルートとなる不具合があることを前提に調査方針を立て、断熱や止水注入などの処理を施すようにしたい。