

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

3

2017

No.544



- ウレタン防水はいま
- 外壁美観維持のための防汚・エイジング技術

キッチンセット回りの漏水

鈴木 哲夫

新築直後から何かおかしいと思いつつ10年以上経過したマンションの1階で、床の暴れがひどくなり調査することになった。新築入居後、湿気が高いと思っていたが、1階だからだと思っていたようだ。徐々に床の不具合が始め、これも経年による不具合だからしょうがないのかと我慢していたのである。そうしているうちに、床の暴れが烈しくなり異常に気付いたのだがすでに手遅れ。

管理組合では、何度か調査したが原因がつかめず、隣接する植込みからの漏水ではないかと掘削調査を実施しようとしていたが、待ったをかけ、その前に室内調査をすることにした。

外壁回りの床に不具合はなく、キッチンセット回りを中心に床の暴れ(写真1・2)、隣接する和室では、大きく畳が落ち込み、剥がしてみると写真3のように荒板がかなり腐朽していた。これらの状況から外部からの漏水の可能性は薄いと判断した。室内のどこからか特定した部分のわずかな漏水とみられ、給排水設備配管の不具合を疑った。調査したところ、図の床転がし部分の配管漏水は認められなかったが、キッチンセットの混合水栓と給湯管接続部からわずかに漏水していることが分かった。これは後天的な劣化ではなく新築時の配管と器具の締め付けが甘かったものとみられる。しかし、引渡し前には、通水テストを行っているのに、どうして接続部から漏水していたのだろうか。ちょっとした盲点がある。

新築時の給湯管と機器との接続は、ガスの使用開始前であり、冷水の通水テストは合格でも、ガスを開栓し、温水を通して漏水の有無を検査したかどうかである。給湯管の接続部は、冷水では漏れはないのだが、温水を通すと接続部が膨張し、その後冷えて隙間ができることがある。

そのため、温水を通して配管を膨張させ、再度締め直さなければこのような漏水につながるのである。

それにしても室内のカビや湿気が高く、床がぶかつくまでよく我慢できたものである。特に新築入居直後で、カビや湿気などの異常があったら、まずはキッチンセットの器具回りに水の浸み出しはないか調べてみよう。特に給湯配管接続部の漏水は、使用開始直後から出やすい部分である。

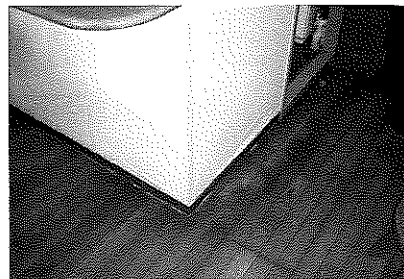


写真1 床の暴れが烈しいキッチンセット回り

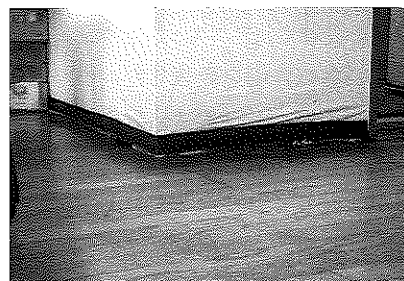


写真2 口が開いたキッチンセット腰壁の立上り付根

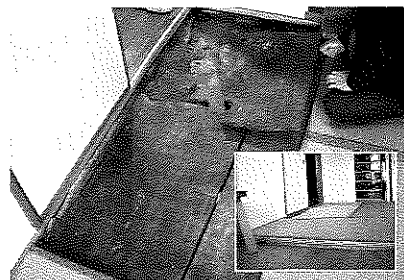


写真3 腐朽が烈しい畳の下地と畳の落ち込み(右下)

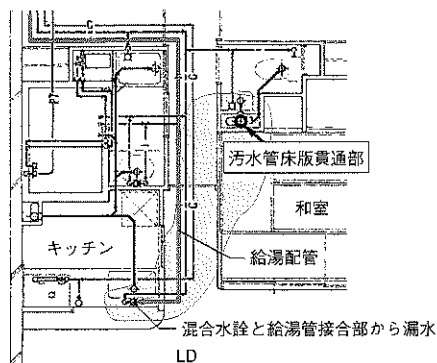


図 キッチン回り配管図

((有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役)