

THE BOSUI JOURNAL

防水ジャーナル

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

5

2016

No.534

特集

● ●
塗り床の品質管理と不具合防止
道路橋床版防水の最新動向



結露による外廊下天井からの漏水

鈴木 哲夫

マンションの屋上直下の外廊下に原因不明の漏水があり、屋上防水層に原因があるのではとの相談が管理会社から寄せられた。

聞くとところによれば、漏水部位は外廊下天井部分の壁際から水が垂れ落ちるとい現象で、写真1のように壁や玄関ドアを汚損していた。天井には、写真2のように住戸内から導かれた排気口や給気口があった。竣工図書を確認すると、この部分には給気口はあるが、排気口の記載はない。しかし、調べると浴室とつながる排気ルートがあり、天井に排気口が設置されていた(写真2矢印)。

天井内を確認すると排水臭があつて湿度が高く、躯体やダクト表面など結露が異常に発生していた(写真3)。天井内は、漏水らしき形跡は見当たらないのでダクトのつなぎ目などに異常はないか確認すると、天井排気金物がダクトから外れていることが分かった(写真4)。

よって、天井内の結露は、浴室排気の漏れによって天井内に水蒸気量の多い空気が供給され、外気温との温度差で結露した水が壁際を伝わり垂れ落ちたものと断定された。

原因はともかく、なぜダクトの口開きができたのかが気になってくる。排気口は、交換した経緯はないが、境目の接着剤のような汚れが破断してズレていることから、新築時からこの状態であったか、あるいは点検で排気金物を取り外し、再設置するときダクトを押しこむことになってダクトがズレたのか不明である。いずれにしても、ダクトと金物を接着剤やスプリングに頼った金物設置に問題があり、ダクトと金物を機械的にビスで留め付ける必要がある。

一方、いつからこの現象が認められたのかを聞き取ると、当該住戸の住人が転居し、新たな入居者に代わってからのことと分かった。前の住人は、普通の浴室使用であったが、新入居者の浴室使用は、日常的に昼夜関係なく頻繁であることが分かった。

このことから推定すると、新築時からダクトの接続不全があつて、前住人の居住期間は湿気の漏れが少なかったため天井隙間の空気交換で何とか結露せずに済んでいたが、新入居者に代わって浴室使用が頻繁になり、異常な湿気供給について行けず結露に達したものとみられる。

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役

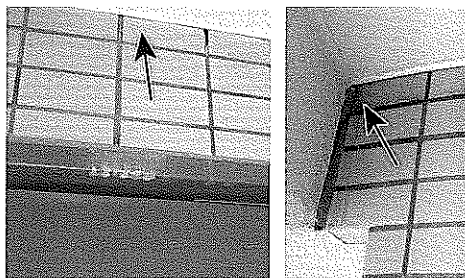


写真1 玄関前の天井内から壁を垂れる水の汚損

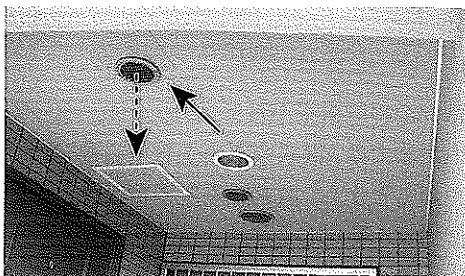


写真2 浴室排気がある玄関前の天井

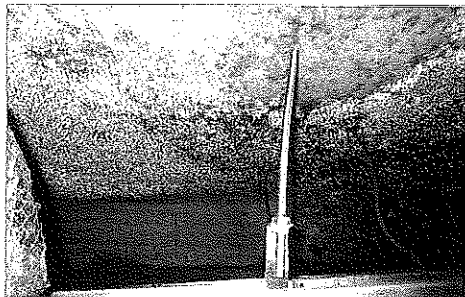


写真3 躯体に烈しい結露があり、排水臭がした天井内

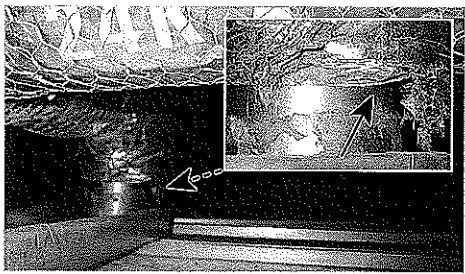


写真4 口が開いたダクトと排気金物の接続部(矢印)