

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

11

2016

No.540

特集

● ●
ポリマーセメント系塗膜防水の課題と将来性
長寿命化へ向けたコンクリート構造物の止水技術



改修工事が原因の漏水か

鈴木 哲夫

大規模修繕工事後、突然の漏水が発生し改修工事が原因ではないかと疑われ相談があった。

このマンションは、新築時にセントラル空調方式が導入されていたが、運用を中止したおりに床置き設置された機器の撤去はしたものの、室内の機器と接続したドレン排水経路はそのままにし、床上で切断した状態だった。その後、所有者が変わることによりスケルトンリフォームの際に配管を撤去し、バルコニー床に埋め込むように出されたドレン排水貫通部が塞がれず、そのまま残っていた。

改修工事では、バルコニーの防水を行うにあたり、床の一部に配管があることは分かっていたが、実際に、ドレン排水として水が出ていることを一部で確認したことから、使用されている配管と判断して塞ぐことをためらったのだ。

写真1は、漏水が発生した天井内である。上階のドレン貫通部からの漏水で、天井裏は相当のカビの繁殖があり、最近発生した漏水とは思えない状態であった。確認の結果、上階の未使用の空調用ドレン排水口が、写真2のように排水溝と同じ高さで床に埋め込まれており、その部分から雨水が逆流したのである。降雨のたびに流入があったのであるが、天井の造りが、合板二重張りで密閉度の高い構造であったことや不在がちの住人ということもあって、長年の間、漏れに気づけなかったのである。このところの台風で、写真3のように天井内がプールになり、漏水にやっと気が付いた。

発注者は、改修工事に問題があったのではとトラブルになったのだが、漏水に至る原因はそもそも何かを整理すると、

- ①使用していないドレン管が床面すれすれに設置されており、防水改修で床面レベルが以前よりも数mm上がったことで逆流しやすくなったこと
- ②発注者がセントラル空調方式の運用を中止したときに排水閉鎖処理を行わなかったこと
- ③住人がドレン管の立上り配管部分を撤去したことにより室内側が解放された状態になっていたこと

このことから、漏水すべくして漏水したといえるが、防水改修工事前に漏水があることが分かっていたら、工事の責任と言われずに済んだであろうが、発覚が遅れた不運がある。工事の際に、排水ルートの使用の有無と閉鎖処理した記録など調査記録を残しておかないと説明がつかず、善管注意義務を怠ったとして責任を呼び込んでしまうケースである。

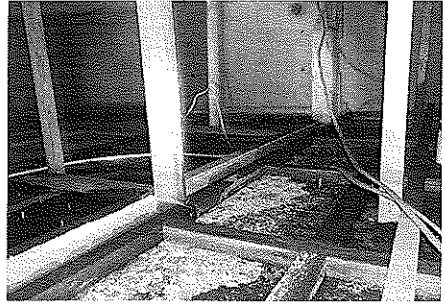


写真1 カビが繁殖した天井内

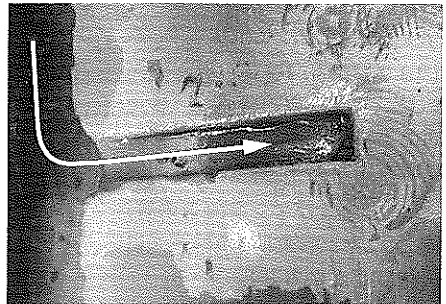


写真2 床に埋まったドレン管に雨水が逆流



写真3 漏水でプールになった天井内(矢印)

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役)