

# 防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

# 12

2018

No.565

特集

差別化競う外壁タイルの剥落対策  
高耐久化進むFRP防水



## 排水立て管の漏水

鈴木 哲夫

某分譲マンションの所有者が、中間階なのにどういふ訳か室内の湿気が高いため、外部からの漏水があるのではないかと疑い、売主に調査を依頼した。目視では外部からの漏水につながるような不具合はなく、住戸内の洗濯機パンを取り外して床下を確認したところ、水溜りがあったそうだ。早々に、溜まり水の排出と乾燥処理を行い、原因を探ることになった。

調査時には、すでに処理を終了しており、水溜りの状態は確認できなかったが、写真1の床束に溜まった水位を刻む汚れ跡が残っており、異常な水溜りであったことがわかる。

結局、水溜りの範囲は、水回りのみ床版を下げて、ピットになった部分にとどまっておらず、幸いにして床版にひび割れはなく、下階には及ばなかったようである。外部からの漏水の場合は、降雨に起因するものであるから、隙間や穴がなければここまで水が溜まることはまずない。従って、設備配管に何らかの問題があるものと見なされ、隠べいされた給排水と給湯管を確認したところ、写真2のように、排水立て管の配管表面と遮音シート表面の金網に錆や漏水らしき汚損が見つかった。

遮音シートを剥がして配管を確認(写真3)してみたところ、排水立て管の表面には垂れ跡があり、結露でビッシヨリ濡れていたのだが、すぐに乾いてしまい、漏れた部位を特定できない状態になった。そこで、乾いたティッシュペーパーを継手部のフランジ締付部に固定して、上階から水を流してもらい、1時間後に様子を窺ったところ、湿りを帯びた状態となったため、漏水場所はここだと判明した。

念のため、写真4の締付けボルトの状態を確認すると、何のことはない。仮締め状態のままであったため、隙間から漏れていたとわかった。入居後、建物の使用開始時点から漏れ続けたことで、水溜りができたのである。



写真4 締付け不良があった排水管継手のフランジ部締付けボルト

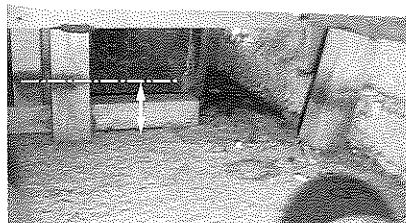


写真1 床下に水溜りがあった高さ(矢印)

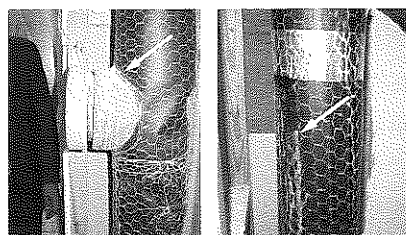


写真2 排水立て管の漏水汚損と遮音シート表面の金網の錆および汚損



写真3 遮音シート撤去直後の排水立て管に漏水垂れ跡と結露を確認

漏水部位は、配管継手の締付け不良であったが、これは新築工事中の検査が不充分であったと言える。遮音シートを巻いた後や、内装工事が進んで隠べいされた時点では、漏水の有無の確認はまず無理であることから、新築時の通水テストや漏水検査は、配管接続の施工完了直後、配管を直接確認できるうちに実施しておくことが常識であり、お粗末な検査スキームであったと言わざるを得ない。

((有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役)