

THE BOSUI JOURNAL

防水ジャーナル

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

1

2020

No.578

特集

● ●
2020年に期待される防水材料と需要予測
防水層の15年暴露結果と耐久性検証



外部側に設置した電線管からの漏水

鈴木 哲夫

新築マンションの住戸内で、ルーフバルコニー側のエアコンコンセント（ACコンセント）回りから漏水があった。新築施工会社が写真1のように、電線取出し部に対してシーリング詰めを行ったところ、漏水は一応治まったという。

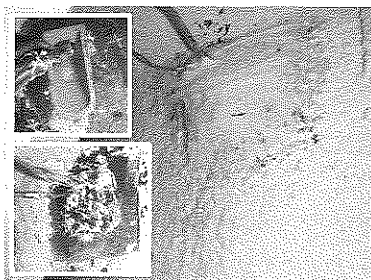


写真1 ACコンセント電源取出し部の打込み用エンドカバーの不適切な止水補修

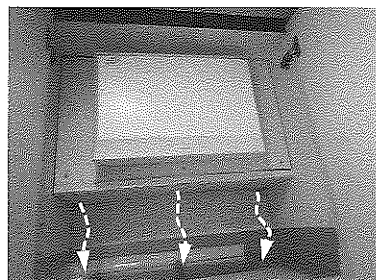


写真2 漏水がある下駄箱の分電盤取付け部

ところがその後、今度は

バルコニーとは反対側の玄関にある下駄箱内に漏水が発生した。この時は、上階の門扉の取付け時に誤って開けたアンカー穴が、未処理であったことが原因とされた。

その後も下駄箱の漏水は断続的に続き、いつの間にか10年が過ぎたところで、売主および新築施工会社から、アフターサービスの終了および今後は有償との通知を受けたようだ。そこで、下駄箱の前の天井を開口して調査した。



写真3 漏水ルートになったエアコン用コンセントにつながる打込み電線管

上階からの漏水であれば、天井裏に必ず漏水の形跡が残るはずだが、そのような形跡はまったく見られず、上階からではないことは直ぐに分かった。そこで、下駄箱の上に設置された分電盤（写真2）の上部を調べると、打込み電線管の端部にあるアウトレットボックスの電線に、エフロレッセンス（水分によって析出したコンクリート中の可溶性物質）の付着があることを発見した（写真3）。

その電線は、以前に漏水があったルーフバルコニー側のACコンセントの回路であった。ACコンセントの電線管とエンドカバーは、上階がセットバックによって外部に位置しており、横引きドレンがその真上付近にある。図の雨水横引き管の斜壁貫通部回りに散水したところ、分電盤の上にあるアウトレットボックスから水の滴下を確認できた。

なぜ、このようなことになったのか。最初のACコンセントからの漏水時（図中①）に、電線のエンドカバーを写真1のようにシーリングで詰めたことで、漏水ルートが変わり、侵入水が電線管の方に流れ込むようになった（図中②）ためである。

水の入口を処理せずに、出口をふさぐという低レベルな処置であるが、実は新築工事中にすでに漏れていたことが後に発覚する。これは、確信犯ではないか。止水のためには、電線のエンドカバー回りから電線管全体に止水注入を行う以外になさそうである。このような安易な処置で事足りりとする姿勢には、呆れるほかない。

（有鈴木哲夫設計事務所 代表取締役）

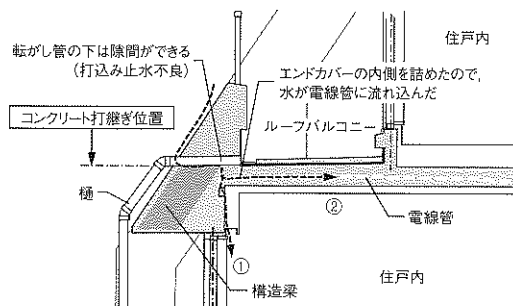


図 外部直下の電線管端末からの漏水ルート