



I'mネット通信 No. 61

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

マンションで雨漏りした時の原因として疑うポイント

今回は、マンション管理士阪本義樹様から『マンションで雨漏りした時の原因として疑うポイント』の演題でご講演を頂きました。マンションのトラブルの多くが水漏れであること。そして住民の高齢化と建物の経年劣化を揶揄した二つの高齢化と称される一番のトラブル発生源が水漏れと繋がっている実情から考えると、この『疑う目』を持つことは、マンション住民として至極当然のことと理解しておくものでは、と強い想いでお聞きしました。又、事前に手元資料をお送り頂き、目を通して頂きましたこともあり、読み聞かせタイプの講演は納得感の強いもので多くの気づきを頂きました。

◆初めに

雨漏りの要因を疑う6か所を以下の様に整理下さり、各々の劣化がどのような形で経年劣化リスクに繋がるのか？を詳細に説明くださいました。

- 1, 笠木の劣化
- 2, 屋上の防水層の劣化
- 3, ルーフドレンの劣化
- 4, パラペットの劣化
- 5, 外壁のシーリングの劣化
- 6, 外壁の劣化によるクラック（ヒビワレ）

◆笠木の劣化

特に講義を受け感じました处は、例えば、笠木の劣化の説明では、いろいろなリスク発症要因になるまでは、余り気付かない箇所ではあるが、セルフチェックとメンテナンスで発見することが出来るという点で、（正に疑いの目を持つ）意識を持つことの大切さを気づかせてくださいました。

◆屋上の防水層の劣化

屋上の防水層劣化の項目では、施工費が高価だから防水工事は不要という勘違いが多発している事例として、正しい情報を把握することの大切さを説明くださいました。特に平らな屋根の建物には、屋上に必ず防水層が施工され屋上にたまった雨水の建物内浸水を防ぐものだが、常に雨水に晒されている部分なので補修工事は絶対必要な箇所である。勿論それなりの耐久性を考慮した補修工事の実施という面もあるが、耐久年数はあくまでも目安であって意識したメンテナンスが無ければ、気付いた時に雨漏りというケースも十分考えられる部分であることを改めて理解させられました。又、屋上の防水層の種類の説明にあります屋上の下地の状態等の条件を考慮して選択されるということが対応年数に関わることも理解いたしました。

◆ルーフドレン劣化

ルーフドレンは屋上に溜まった雨水を流す排水口で、ここが詰まると雨水の大量な浸水に繋がりが、甚大な被害にも繋がることになり、ごみ等の詰まりによる被害防止の為にドレンの役割を理解すべきと学びました。

◆パラペットの劣化

パラペットとは屋上の周囲に立ち上げられた低い壁のことで、雨水が外壁に流れるのをブロックし、外壁の劣化を軽減させるための目的とその役割の解説から入り、問題は屋上の防水層との間につなぎ目の隙間が出来ると容易に浸水することから、被害の拡大に繋がると説明くださいました。

◆外壁のシーリングの劣化

外壁のシーリングの破損による雨漏りの項目では、雨漏りと云うと屋根から水がしたたる様子をイメージすると思うが、外壁からの雨漏りは少なくない。その感覚認識の差から天井からの雨漏りより気づきにくい為、腐朽被害が拡大しがちであることを解説頂いた。それだけに、続いて解説下さった外壁の種類並びにどのようなリスクを抱えているかという説明と外壁の耐用年数の説明では、あくまでもメンテナンス活動が伴っている条件の基の対応年数であることが理解できました。サイディングボードの素材はセラミックや樹脂金属等さまざまで、耐久年数は40年とあるが、外壁材のつなぎ合わせるシーリングは7～10年ほどで劣化するという説明は、問題個所をしっかり見届ける住民の活動の大切さを再認識させられるものでもありました。

◆外壁のクラックとヒビ割れの説明

ひび割れは塗膜の膨張等で生じることであって、だから雨漏りに繋がるという判断は正しいものではないという説明でも、どのような材料をどの程度塗布するのかという工事以前の計画立案の重要性を改めて気づき、先日の現場見学会で業者とコンサルタントが事前打ち合わせの中で、材料を決め、作業方法等詳細を決めているという実態をお聞きしたことが思い出されました。

◆拝聴して感じたこと

今回は、分譲マンション住民として誰でもが理解しておくべき内容という捉え方で講義を受けましたが、意識して見通す努力の重要性を気付かされる内容でした。そして講義終了後、外壁の塗装についての質問から、推進役の花谷様によるコンクリートに関わる化学反応と課題、コンクリートの中にある水分を逃がす装置の存在、並びにクラックとヒビ割れの違い等々、コンクリートの化学反応に関する特別講義となり、多くの情報提供を頂きました。同時に平成28年3月22日のアイムネット通信23号に中島様から伺った『コンクリートの雑学』の内容を思い出しました。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2023年3月10日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**