

南側バルコニーの排水口からの水漏れの原因と防止対策について

建物施設委員長 鈴木 暁夫

ここ数年で、E棟とJ棟で10件の雨水中継ドレイン部よりの水漏れが発生し、その都度交換修理を実施しています。

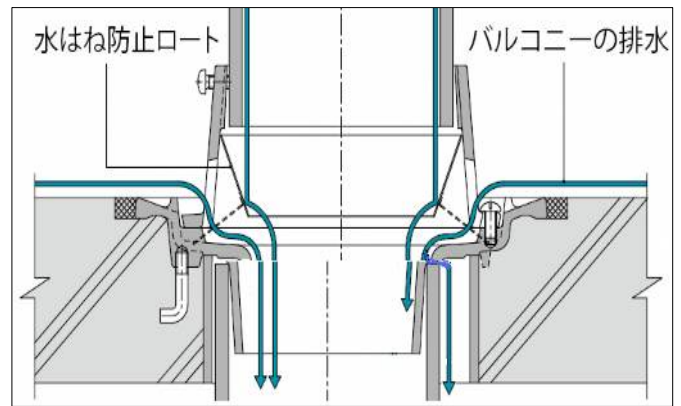
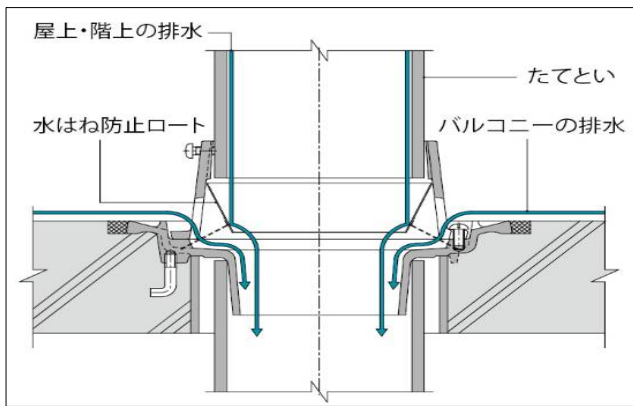


左の写真は、南側バルコニーの排水管の全体写真です。多くの南側バルコニーの排水管は、2家(室)で共同使用する構造になっています。

右の写真は、交換修理する雨水中継ドレインです。この雨水中継ドレインが極度に腐食すると、何かの外力(地震や強風)が加わった時に切断する可能性があります。この切断が発生すると、降雨時に下階の雨水の「たてとい」からの水漏れとなります。



下図は、左の図が水の正常な流れで、右の図が破断時の水の流れを現わしています。「水はね防止ロート」は、各棟の雨水中継ドレインには取り付けいていませんので、上階の「たてとい」の水は一度雨水中継ドレインに流れてから下階の「たてとい」に流れて行きます。



水漏れの原因である雨水中継ドレインが切断する原因は、雨水ドレイン本体の上部に腐食が発生し、腐食が全体に進展し雨水ドレインの脚の部分にも腐食が起こり、この部分より破断が発生します。

単に、土、埃、植物の根等の蓄積だけでは腐食の発生する可能性は低いが、植物への水やりや土いじり等で水、土、埃、植物の根等がドレインに流れ、ドレインに蓄積された土、埃、植物の根等が濡れた状態で雨水ドレイン本体の上部で継続すると、構造物材(鉄)に腐食が発生し、放置すると破断に至ります。

又、雨水ドレインの構造上、ドレインから流出した水、土、埃、植物の根は、直下の雨水ドレイン本体の上部の内側に落下します。落下した水、土、埃、植物の根が、次第に雨水ドレイン本体の上部全体に蓄積する事に成ります。よって、不具合が発生した直下の雨水ドレインにも、上記の経緯の腐食と破断が発生した事例があります。

◎水漏れを防止する為、バルコニー等での好ましくない行為と推奨される行為等

雨水中継ドレインの腐食が原因で、南側バルコニーの雨水中継ドレインが切断する事象が発生しています。南側バルコニーの雨水ドレイン以外の他のバルコニーの雨水ドレインは、南側バルコニーとは排水方法が異なりますが、排水管の詰まりが生じれば排水が出来なくなる現象になります。

雨水中継ドレインの切断や排水管の詰まりによる排水が出来なくなる事を防止する為に、東西南北側のバルコニー、南北側のテラス、北側のポーチに於いて、下記の各事項（A. B. C. D.）の再認識と励行をお願いいたします。

下記に於いては、東西南北のバルコニー、南北のテラス、北のポーチをバルコニー等と表記しています。

A. バルコニー等での好ましくない行為

1. 拭き掃除や水洗いで出た汚水を、バルコニー等の雨水ドレインに捨てること
2. バルコニー等のゴミ(土、綿ぼこり、落葉、植物の根等)を、水で洗い流すこと
3. バルコニー等で育てている花、盆栽、野菜等への水やりの水で、バルコニー等の雨水排水溝を毎日濡らすこと
4. 植木鉢等の水受けのトレイの水を、バルコニー等に捨てること

B. バルコニー等で推奨される行為

1. バルコニー等での作業（DIY等後）には、ゴミは必ず塵取り等で取り除くこと
2. バルコニー等で土いじりを伴う作業後の土、植物の根等は必ず塵取り等で取り除くこと
3. バルコニー等にある花、盆栽、野菜等の鉢の下には、必ず水受けのトレイを設置すること
4. バルコニー等にある花、盆栽、野菜等への水やりは、水受けのトレイに水が少し溜まる程度にすること
5. バルコニー等に風、雨等で溜まった土埃は、定期的に塵取り等で取り除くこと
6. エアコン(空調)の排水をバルコニー等に流す場合には、定期的な清掃でバルコニーに風、雨等で溜まった土埃を取り除くこと

C. 南側バルコニーの雨水中継ドレインの清掃方法

1. 本体上部に取り付くストレーナーの外周部に蓄積したゴミを取り除く。この時に、ドレイン内にゴミを落とさないように留意する。
2. 本体上部に取り付くストレーナーの隙間から絵具筆、細い刷毛等を入れて、ストレーナーの内部に蓄積したゴミを取り除く。この時は、ゴミを「たてとい」内に落下させる事になるので、清掃は雨の日が好ましい。清掃時に、絵具筆、細い刷毛等を「たてとい」内に落とさないように、紐で結ぶ等の対策を講じる。
3. 本体上部の周囲には、ウレタン防水塗料が施されているので傷つけないように注意する。

D. ウレタン防水塗料が施してあるバルコニー排水溝と巾木の取り扱いと注意事項

1. 防水層を痛めるので火気(煙草、花火等)は、行わない。
2. 防水層に対する傷は禁物。傷が漏水の原因になる。
3. 溜まった水は、雑巾で拭き取る。砂や埃は、ホウキ等で取り除く。
4. 汚れは、水拭きで落とす。汚れが落ちない時には、台所用中性洗剤で拭く。
5. デッキブラシは、防水層を傷つける可能性が高いので使用は避ける。
6. 防水層を傷つけるので、犬、猫等を遊ばせない。鳥のくちばしにも、注意が必要である。