

平成 年 月 日

居住者各位

鎌倉グリーンハイツ管理自治会
資産保全管理委員会

漏水事故対処への参考資料

本資料は、漏水場所の調査、復旧に際して GH の設備配管方法、配管経路、浴室防水層の納まりなど素早く把握できる資料として、速やかに適格な対処を期待するものです。

A. 洗面所・便所・浴室廻りについて

1) ●点検口

GHは全戸の次の場所に点検口を原則として設置しています。

中には、取り付けていない住戸があります。

- ・洗面所床 床下点検口(300X300)
配管類は B タイプ住戸を除いてここから見る事ができます。
B タイプは、流し台の下を給水管・給湯管・ガス管が通っています
- ・雑排水縦管（共用部） 壁点検口(120X150)（洗面所袖壁廊下側、又は便所側）
排水管の上階の継手部などから漏水が無いか手で触れて確認する場合に利用する。
- ・汚水排水縦管（共用部） 壁点検口(120X150)（便所内壁正面）
排水管の上階の継手部などから漏水が無いか手で触れて確認する場合に利用する。

2) ●専有部分にある共用排水縦管

専有部分に、共用排水縦管が次の二本通っています。

1. 便所右又は左奥（汚水排水管）
2. a 洗面所の洗面器の右又は、左の化粧棚奥(雑排水管)
b 洗面所出入口口枠の便所側壁内（雑排水管）
A 1～3、E1、F1～4 棟

3) ●浴室の水栓(蛇口)からの漏水事故

浴室の壁面にある水栓は、横引き塩ビ管から蛇口を取付けるため一部に鉄管が使われています。長い年月でこの部分が腐食し漏水する事故があります。

浴室漏水の場合は、この部分も疑いの一つに入ります。

4) ●浴室防水補助金について

浴室の防水層からの漏水が確実な場合で、防水層から改修して漏水を止める工事の場合は、防水層を共有部と定めており補助金をだしています。

防水層、床仕上げ、壁は床上 60cm の壁仕上げを補助金対象として 30 万円です。防水工事の補助金を受ける場合は、事前に防水仕様、防水改修工法について改修計画図書の提出が必要です。

別紙参考図参照

B. 設備配管及び防水層の標準図

1) ●各住戸タイプの設備配管について

水周りの漏水調査をする場合は、別図を参照して下さい。配管材は次の通りです。

給水管(HIP)、排水管(VP)、給湯管(銅管)、ガス管(白ガス管)

各住戸タイプ別の洗面所・浴室・台所回りの設備配管図を添付します。

A タイプ住戸 B タイプ住戸 C タイプ住戸 4LDK タイプ住戸

2) ●躯体 PC 版と配管方法について

躯体 PC に、直接埋め込む配管はしていません。別紙図面の様に、PC 躯体に、予め欠き込みをして置き、この欠き込みに配管し、モルタルを塗り込む方法がとられています。配管の更新をする場合は、このモルタルを撤去し配管を取り替えて下さい。

但し、電線配管は PC 盤埋め込み配管です。

3) ●浴室防水層、床排水トラップ回りの納まりについて

- ・浴室床防水の床及び壁の納まりは別図です。(この図は C タイプ住戸ですが他のタイプも同仕様です)

浴室の床・防水層、並びに排水トラップの納まりは別図の通りです。

C. 構造躯体と漏水経路について

GHは壁式プレキャスト鉄筋コンクリート構造(PC構造)です。このため漏水の経路は、鉄筋コンクリート造の建物とは異なりますので、下記を参考に調査されると良いと思います。参考図 PC床版の配置図

1) 床と床の漏水について

PC床版とPC床版の接合部から漏水する。

例：Cタイプ住戸の台所の流し台上天井（接合部あり）

◇漏水要因について

- ・洗面所床下の配管類から
- ・旧セントラルヒーティングの銅管の腐食により管内の溜まり水が漏水する
- ・洗濯機の操作誤りによるものなど、人によるもの

2) 壁からの漏水について

◇浴室の漏水とは

- ・浴室からの漏水は、防水層によるもの
- ・浴室出入口の床高さと浴室床との段差が少なく、排水トラップの流れが悪い時(トラップの掃除不足)、浴槽の水を抜くと水が敷居を超える、又は、敷居の下から水が溢れて洗面所床下に漏水する(事故として多い)
- ・防水層と排水トラップとの接続部の不具合によるもの(リフォーム工事による)
- ・シャワーの水がタイル目地の隙間などから裏面の壁に水が入り床防水層の裏に回り漏水する、壁の入り隅部の隙間からと思われる。
- ・浴室壁面の水栓(蛇口)の取付け部の鉄管が腐食し、タイルの裏面に水が流れ漏水する。継続して漏水が止まらない場合に疑いのある場所

◇漏水経路について

- a. 防水層などから漏水した水は、PC床版を受ける壁の欠き込みに流れて、そのまま下に流れる場合と、欠き込みに沿って横に流れる場合が有ります。
- b. 下に流れる場合で直下階が浴室の場合は、その階の天井と壁の入り隅に流れて表面に染み出る場合とタイルの裏に水が流れ落ちる場合が有ります。
- c. 下の階の壁表面に出ないで壁を伝い、更に下の階の天井と壁の入り隅に流れて表面に染み出る場合と、染み出る場所が横に移動する場合が有ります。
- d. 壁のPC床板受け欠き込みに沿って横に流れる場合で次が考えられます。
 - ①少し横に移動して、壁に染み出る場合
 - ②PC床版を受ける壁の欠き込みを横に移動して、壁と壁を接続している壁の継手部分又は、壁の縦方向に欠き込みが有る部分を下に流れ落ちる場合です。

この場合は、直下階、又は一つ飛んだ下階の洗面所側に染みが出ます。浴室側はタイル張りの下に流れ落ちるので、分からない場合が多い。
- e. 便所の浴室側天井、洗面所の浴室出入り口側壁の両側天井、の漏水は、PC 間仕切り壁の床取付部分に取付用コッターがあり、ここを水が流れていると考えられます。