

【サッシ廻り漏水調査】

【依頼内容】

- ・Aマンション理事会より、サッシからの漏水ということで調査の依頼
- ・漏水箇所の確認後、責任の所在の有無（区分所有者か管理組合なのか）の検証

【現地確認】

（区分所有者からのヒアリング）

- ・右側の窓がよく締まらない。サッシ業者に依頼したが、サッシは直せないと言われた。
- ・窓下の右側にサッシから漏水したため、カビが発生してしまった。
- ・以前にはカビはなかった。
- ・サッシは、共用部であるので、管理組合で治して欲しい。



【状況確認】

- ・確かに右側のサッシが動きにくいですが、枠等が歪んでいるようには思えなかった。
- ・カビは、右側だけでなく左側でも発生しているようであった。
- ・外壁廻りのタイルにひび割れが発生している。
- ・サッシ廻りのシーリングの劣化により防水機能の低下が考えられる。

以上のことにより推測されることは、

- 1.サッシ廻りからの漏水（シーリングも含む）
- 2.サッシ本体からの漏水
- 3.躯体からの漏水
- 4.また、漏水ではなく結露によるカビの発生

【原因調査】

まず、発生している箇所を解体し内部の状況を確認することとした。そこで右側だけでなく左側にもカビの跡があったため両側の窓下を確認することとした。



[サッシ右側]

躯体のひび割れが内部迄貫通していて、そのひび割れから漏水している跡が確認された。以前から漏水はあったようである。又、床付近には、鉄筋の爆裂や他のひび割れからの漏水跡も確認できた。但、サッシからの漏水は確認できなかった。



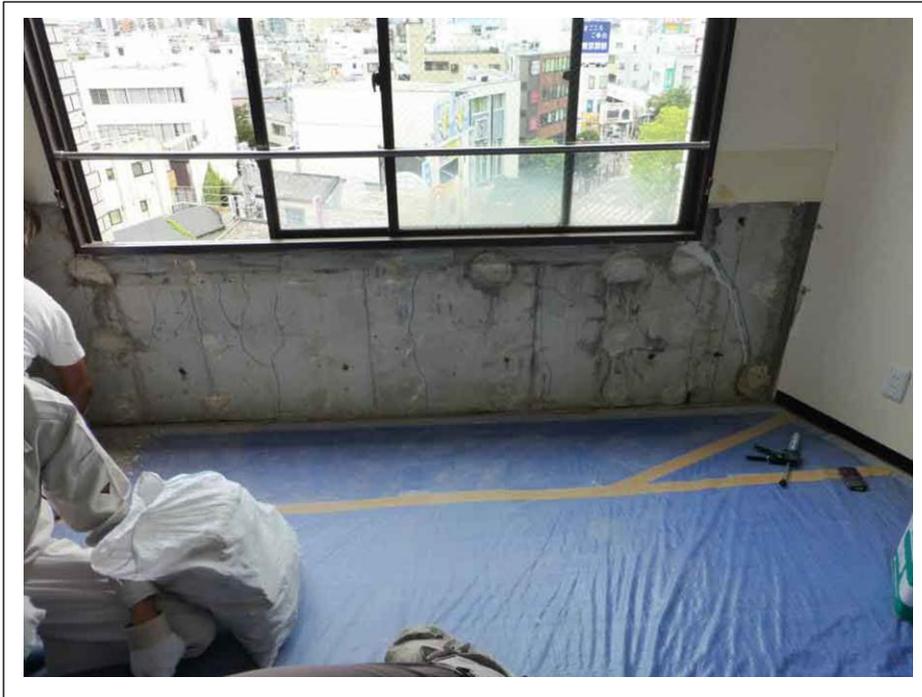
[サッシュ左側]

こちら側も右側同様の漏水跡が確認された。外部ひび割れも同様であり、躯体からの漏水と考えられる。又、サッシュ廻りのシーリングも破断しており、原因の一つではないかと推測される。



[対処方法]

推測された4項目から、「3.躯体からの漏水が原因」と考えられる。そこで、本来外壁廻りの防水対策を実施することが、必要となりますが、発生箇所が高層階であることから外部に足場を設置することが現実的でないこと。又、大規模改修工事を実施する予定があることから、区分所有者と管理組合が協議し内側から漏水対策をすることで、合意し実施することにした。(あくまでも緊急対応策としてですが・・・)



[対策工事]

窓下を撤去解体したところ各所でひび割れが発生していた。中には外壁からの貫通ひび割れも確認できた。(漏水はしていない模様) ひび割れの処理をした上に防水処理を施した。サッシの両脇には、漏水している箇所は発見できなかったことから、窓下のみの防水工事とした。





完了（白い跡がひび割れの処理を実施した箇所）

【総合所見】

カビの原因は、以前より漏水していたことによるものと考えられる。又、サッシの歪み等が原因ではなく、躯体のひび割れからの漏水があったからのものと推測される。このマンションは、築後 27 年間一度も大規模改修工事を実施しておらず、経年劣化によるものであろう。そうなるに管理組合側の責任となるため、今回の場合のような漏水対策に余分な費用が発生する原因となってしまう。こうなる前に早めの建物調査を実施することで、不具合を確認し計画に沿った改修工事を実施することが、管理組合として「ベスト」であると考えます。