



外壁からの雨漏りは屋根より多いって本当ですか？

A 集合住宅、商業ビル、学校等の鉄筋コンクリート造(RC造)建屋で発生している雨漏りは、屋根よりも外壁で多く発生しています。主な雨漏り箇所を図-1に示しました。雨漏りは、屋根からと思っている方がほとんどかと思いますが、外壁からの雨漏りは次の3つの条件が揃うと発生します。

(1) 外壁に水があること。

風速が5m/秒(軽風よりやや強い軟風程度^{注)})で外壁に当たる雨量は、屋根と同じになると言われております。風速40m/秒の猛烈な台風では、壁の雨量は屋根の約8倍にも雨達します。

(2) 外壁に隙間があること。

コンクリートのひび割れ(特に開口部回り)、シーリング材の不備による目地からの漏水。

(3) 外壁に水を押し込む力があること。

風速5m/秒で壁面積の1㎡あたりに、約1kgの風圧力が働きます。結構大きな力です。以前、筆者が住んでいた老朽マンションで台風時に雨が鉄サッシの隙間から室内に2m近い風圧力で吹き込まれ、室内がピシヨピシヨに濡れた苦い経験があります。

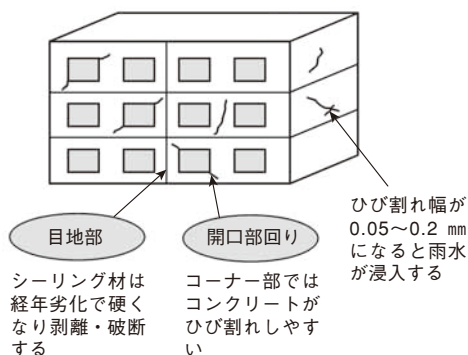


図-1 建屋外壁からの雨漏り箇所

注) ・軽風(けいふう)：風速1.6～3.3m/秒、顔に風を感じる。木の葉が揺れる。
・軟風(なんふう)：風速3.4～5.4m/秒、木の葉や小枝が揺れる。

また、昨今のマンションの外壁は、ひさしのないすっきりしたデザインが多く、雨が外壁に直接当たることにより、外壁からの漏水が増えているとの指摘もあります。

表-1 新設RC造建物の雨漏りクレーム箇所

外壁	一般外壁	12%
	開口部回り	33%
屋根		21%
その他		34%

(社)建築業協会 建築工事瑕疵・クレーム防止技術マニュアル(平成7年版)

RC造の新築工事に関する瑕疵・クレームについて、大手建設会社の集まりである(社)建築業協会(現・(社)日本建設業連合会)は、外壁からの雨漏りのクレームが最も多いと報告しております(表-1)。

このように実態としても外壁からの雨漏りが指摘されています。

今回は、“なぜ外壁から雨漏りが発生するのか”，建物の抱える問題点をお話しします。