

美しい弐番街

(No. 18, 平成 11 年 3 月 29 日)

コープ野村南流山弐番街管理組合・保全専門委員会

「浴室換気扇の常時運転」のお願い

1. エレベータホール天井からの水漏れについて

1号棟1階のエレベータホール天井から漏水があり、天井を穴明けして調べたところ、浴室の換気扇に接続された排気ダクトの曲がりの部分の下面が錆びて穴があき、その部分から水が垂れている状況が確認されました。この錆びの原因は次のように発生したダクト中に溜まった結露水によるものと考えられます。

- ・ 入浴した後、換気扇をすぐ止めたために、排気ダクト内の水蒸気を多量に含んだ空気が冷やされて結露する。
- ・ 浴室内の暖かい空気は軽いため排気ダクト内に自然に入り、上記と同様にダクト内で冷えて結露する。

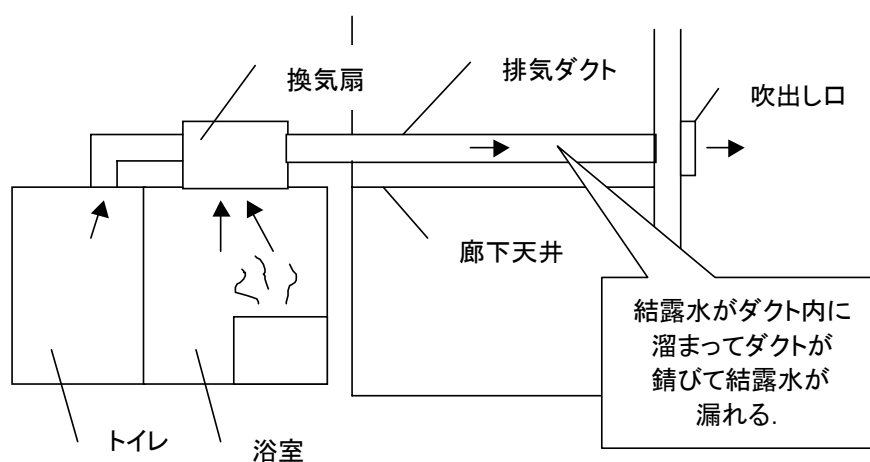


図1 ダクト中の結露水の発生

結露しても排気ダクトに水勾配がついていれば排出されるのですが、天井の懐が狭く、ダクトの水勾配をとれないため、結露水が溜まる状態となっています。これは大規模修繕工事の時に2号棟のエレベータホールの天井を剥がしてダクト工事を行いましたように、各所での発生が同様に考えられます。ダクト内の結露

の発生を低減するにはダクト内に湿気の多い空気を滞留させないことが必要で、換気扇を常時、運転していることが必要です。

ダクトの交換は天井の張り替えを伴うことから多額な費用がかかります。つきましては排気ダクトの結露による水漏れを防ぎ、将来の全戸のダクト交換という大掛かりな工事とならないようにするため、居住者の皆さんに浴室の換気扇を常時運転状態とすることをご協力願います（浴室が乾いた状態となったならば、換気扇の運転を停止しても大丈夫です）。また、マンションの居室は換気性が悪いため、常時運転状態とすることは換気の面でもよい方法です。なお、理事会及び保全委員会では、現在、ダクトの補修工事方法について検討しています。

2. 浴室、キッチンの換気扇について

浴室の換気扇から異音の発生する状態が確認されつつあります。換気扇の寿命はモータのコンデンサや軸受け部の耐用時間により決定されます。一般には 10 年くらいを寿命の目安とされます。当マンションは建築以来 17 年を経過することから上記の異音発生などの不具合が出てきているといえます。

浴室、キッチンの換気扇は専有部に属することから、各住居の負担になりますが、現在、換気扇の調査（換気扇の痛み具合は上述の換気扇の運転状況にも関連し、浴室を使って直に停止する場合など、湯気で換気扇本体が錆びてモーターの交換だけで済まない場合があるため）と交換工事の斡旋について検討しています。

近日中にご案内できるようにしたいと考えていますので、暫くお待ちください。

