新築住宅の事業者の方へ

新築木造戸建住宅における雨漏り
事例と防止のためのポイント

本資料は、住宅取得者向けに作成しているWEBページ「住まいの雨漏り対策を考えましょう」にて掲載している部位の雨漏りリスクを取り上げるにあたり、参考とした雨漏り事例を紹介したものです。

事例の詳細に加え、雨漏り防止のためのポイントや参考情報等もまとめています。雨漏り防止対策の再確認や、WEBページをご覧になった住宅取得者からの問い合せ等にご活用ください。

※最後のページに「本資料利用上の留意点」をまとめていますので、そちらも併せてご一読ください。

公益財団法人　住宅リフォーム・紛争処理支援センター

1 モルタル外壁における サッシ取合い部のひび割れからの雨漏りの防止

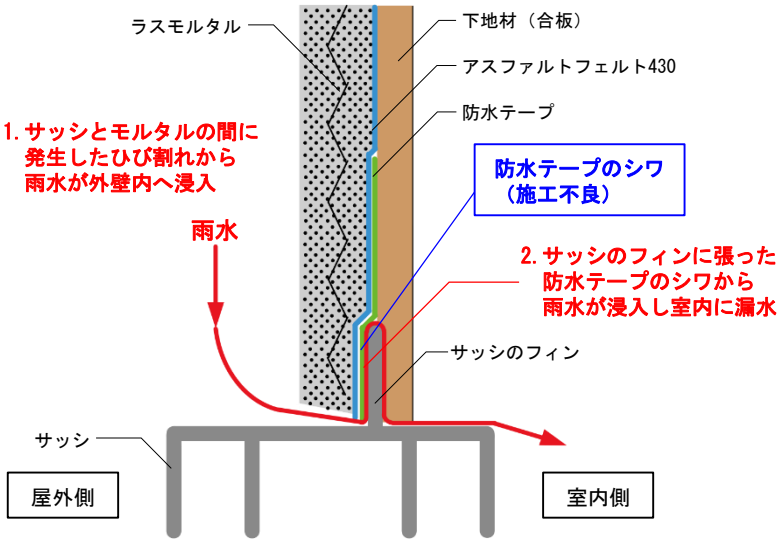
チェックポイント

外壁モルタル	□ **外壁とサッシ取合い部からの雨水浸入対策を検討する** （サッシ取合い部へのシーリング、軒の出を設けて雨がかりを少なくする等） □ **均一で適切な塗り厚さを確保する** □ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）等に従い施工する** 既調合軽量セメントモルタルは、製造業者等の仕様に準拠したガラス繊維ネット等の確実な施工
防水紙等	□ **アスファルトフェルト430又は改質アスファルトフェルト等（以下、防水紙）、防水テープ、先張り防水シートを適切に施工する** ・防水紙はシワ、たるみを生じさせないように張る ・防水紙等が傷ついた場合は、補修テープ等により適切な補修を施す ・防水テープ等は、水みちとなるシワや浮きをなくすように、圧着具や軍手を用いて圧着する
通気構法	□ **通気構法の採用を検討する**

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	モルタル外壁のサッシ取合い部のひび割れから浸入した雨水が、サッシフィンに張った防水テープのシワから室内側にしみ込み、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出なし　（関東地方）
3. 外壁仕上	合板＋アスファルトフェルト430＋ラス＋モルタル（塗り厚20㎜）＋アクリル樹脂系塗材
4. 発現事象	サッシ付近に雨漏り
5. 雨水浸入箇所	モルタル外壁のサッシ取合い部のひび割れ
6. 雨漏りの原因	モルタル外壁のサッシ取合い部のひび割れより浸入した雨水が、サッシフィンに張った防水テープのシワから室内側にしみ込んだ

7. 想定浸入ルート



＜外壁・サッシ上部　断面図＞

▸類似事例

開口部まわりのモルタルひび割れ
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P70

▸雨漏り補修のための参考資料

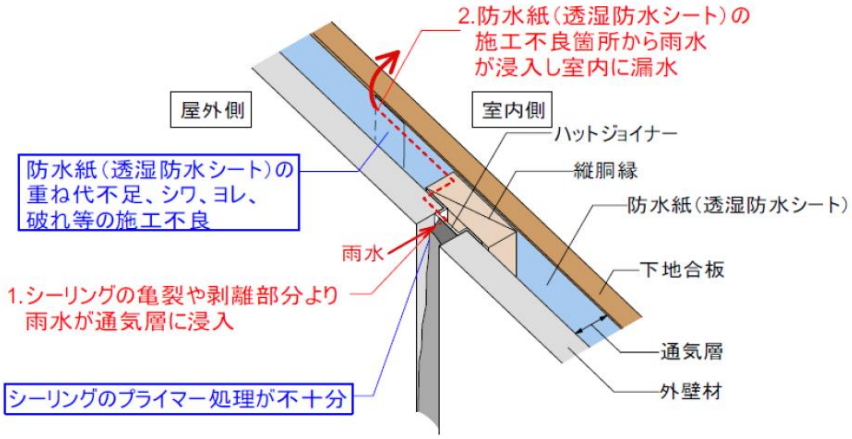
サッシ回りの防水テープ、防水紙の再施工／遮音性能のある外部建具への交換
住宅紛争処理技術関連資料集　補修方法編　W-1-506

2 サイディング外壁における二次防水層からの雨漏りの防止①

チェックポイント

外壁サイディング（窯業系）	□ **窯業系サイディングと標準施工（一般社団法人日本窯業外装材協会）及びメーカーの施工要領に従い施工する** 留め付け材料、留め付け方法等を確認する □ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** 土台水切り等の取合い、開口部回りの防水処理、水切り及び雨押えの取付け等を確認する □ **通気構法を採用する**
防水紙等	□ **窯業系サイディングと標準施工（一般社団法人日本窯業外装材協会）及び木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** ・横張りを原則として、下から張り上げる ・重ね幅は上下方向90mm、左右方向150mm以上とし、たるみやシワのないように張る ・留め付けはステープルを用い、継目部分は300mm間隔とする
シーリング	□ **窯業系サイディングと標準施工（一般社団法人日本窯業外装材協会）に従い施工する** ・シーリング材及びプライマーが適切な材料（サイディング材メーカーの指定品もしくは推奨品）であるか確認する ・プライマーは塗り残し等がないように塗布し、塗布後は所定の乾燥時間を守る ・ボンドブレーカー又はバックアップ材を用いて、シーリング材が三面接着とならないように施工する ・土台部、開口部、接合部、出隅・入隅の納まり等を確認する
その他	□ **防水工事後、防水紙等の施工不備がないか確認を行う** □ **第三者による防水工事のチェック（保険法人の追加検査等）の採用を検討する**

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	外壁の目地部等のシーリング接着不良箇所から浸入した雨水が、透湿防水シートの重ね代不足、シワ、ヨレ、破れ等の箇所から室内に浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出750mm　（中部地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層（15mm）＋窯業系サイディング
4. 発現事象	１階の天井に雨漏り
5. 雨水浸入箇所	透湿防水シートの重ね代不足、シワ、ヨレ、破れ等の施工不良部分
6. 雨漏りの原因	・シーリングのプライマー処理が不十分で、シーリングの所要の接着力が発現されずに亀裂や剥離部分が発生し、雨水が通気層に浸入した ・透湿防水シートの不適切な施工により重ね代不足、シワ、ヨレ、破れ等が発生したまま外壁材が施工され、透湿防水シートの施工不良箇所から雨水が室内側に浸入した
7. 想定浸入ルート	 ＜外壁断面図（通気構法）＞

▸類似事例

防水材の重ね不足
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P84

▸雨漏り調査のための参考資料

外壁面からの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

3 サイディング外壁における二次防水層からの雨漏りの防止②

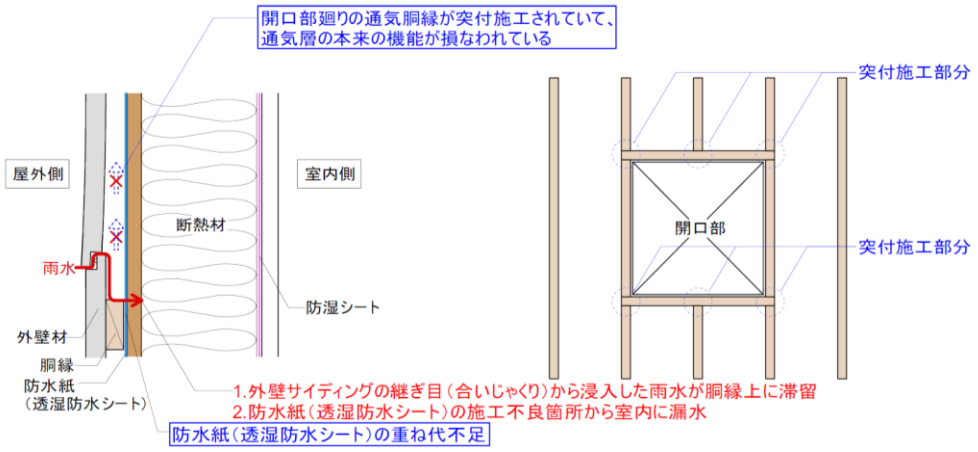
チェックポイント

外壁サイディング（窯業系）	□ **窯業系サイディングと標準施工（一般社団法人日本窯業外装材協会）及びメーカーの施工要領に従い施工する** 留め付け材料、留め付け方法等を確認する □ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** 土台水切り等の取合い、開口部回りの防水処理、水切り及び雨押えの取付け等を確認する □ **通気構法を採用する**
防水紙等	□ **窯業系サイディングと標準施工（一般社団法人日本窯業外装材協会）及び木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** ・横張りを原則として、下から張り上げる ・重ね幅は上下方向90mm、左右方向150mm以上とし、たるみやシワのないように張る ・留め付けはステープルを用い、継目部分は300mm間隔とする
通気胴縁	□ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** ・厚さ15mm以上、幅45mm以上とする ・サイディング目地部、壁出隅部・入隅部の幅は90mm以上とする ・開口部周囲は、通気確保のため、30mm以上のすき間を設ける ・横胴縁の場合、胴縁端部・長さ1,820mm内外に30mm以上のすき間を設ける
その他	□ **防水工事後、防水紙等の施工不備がないか確認を行う** □ **第三者による防水工事のチェック（保険法人の追加検査等）の採用を検討する**

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	開口部周りの通気胴縁が突き付け施工され、通気層に浸入した雨水が排出されずに胴縁上部に滞留し、透湿防水シートの重ね代不足部分等から室内に浸入した
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出400mm　（東北地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層（15mm）＋窯業系サイディング
4. 発現事象	１階の天井に雨漏り
5. 雨水浸入箇所	透湿防水シートの施工不良部分（重ね代不足）
6. 雨漏りの原因	・通気胴縁の突き付け施工により通気層の機能が確保されなかった ・外壁サイディングの合いじゃくり部から通気層内部に雨水が浸入、突付施工された胴縁上部に滞留した ・滞留した雨水が、透湿防水シートの重ね代不足部分から室内側に浸入した

7. 想定浸入ルート



＜外壁断面図（通気構法）＞

▸類似事例

通気層の不具合
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P65

▸雨漏り調査のための参考資料

外壁面からの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

4 モルタル外壁におけるひび割れ等からの雨漏りの防止

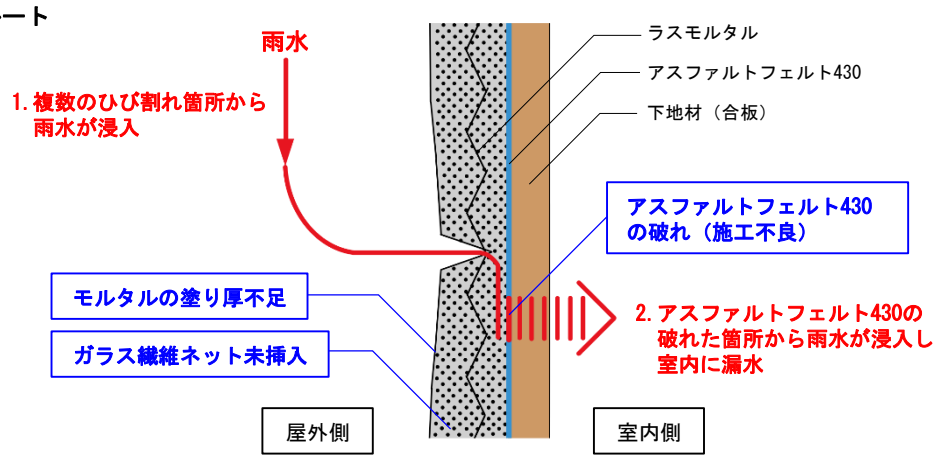
チェックポイント

外壁モルタル	□	均一で適切な塗り厚さを確保する □ 木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）等に従い施工する （既調合軽量セメントモルタルは製造業者等の仕様に準拠した施工）
防水紙等	□	アスファルトフェルト430又は改質アスファルトフェルト等（以下、防水紙）を適切に施工する ・防水紙はしわ、たるみを生じさせないように張り、必要な重ね幅を確保する ・防水紙等が傷ついた場合は、補修テープ等により適切な補修を施す
通気構法	□	通気構法の採用を検討する

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	モルタル外壁の複数のひび割れより浸入した雨水が、アスファルトフェルトの破れ目から室内側にしみ込み、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出150mm　（関東地方）
3. 外壁仕上	合板＋アスファルトフェルト430＋ラス＋既調合軽量セメントモルタル（塗り厚15mm）＋アクリル樹脂系塗材
4. 発現事象	建物の複数箇所で雨漏り
5. 雨水浸入箇所	モルタル外壁の複数のひび割れ
6. 雨漏りの原因	・外壁モルタルの塗り厚不足（不均一）やガラス繊維ネットが挿入されていないことにより、モルタルにひび割れが生じた ・雨水がそのひび割れから浸入し、アスファルトフェルトの破れ目から、室内側にしみ込んだ

7. 想定浸入ルート



＜外壁　断面図＞

▸類似事例

ラスの継ぎ目の留め付け不十分
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P69

防水シートのシワによるモルタルひび割れ
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P71

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

モルタル塗替え（下地込み）
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　G-2-101

外壁通気層構法の採用
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-3-501

外壁のひび割れ・欠損（モルタル塗り）
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

5 屋根と外壁の取合い部（立上げ部）からの雨漏りの防止

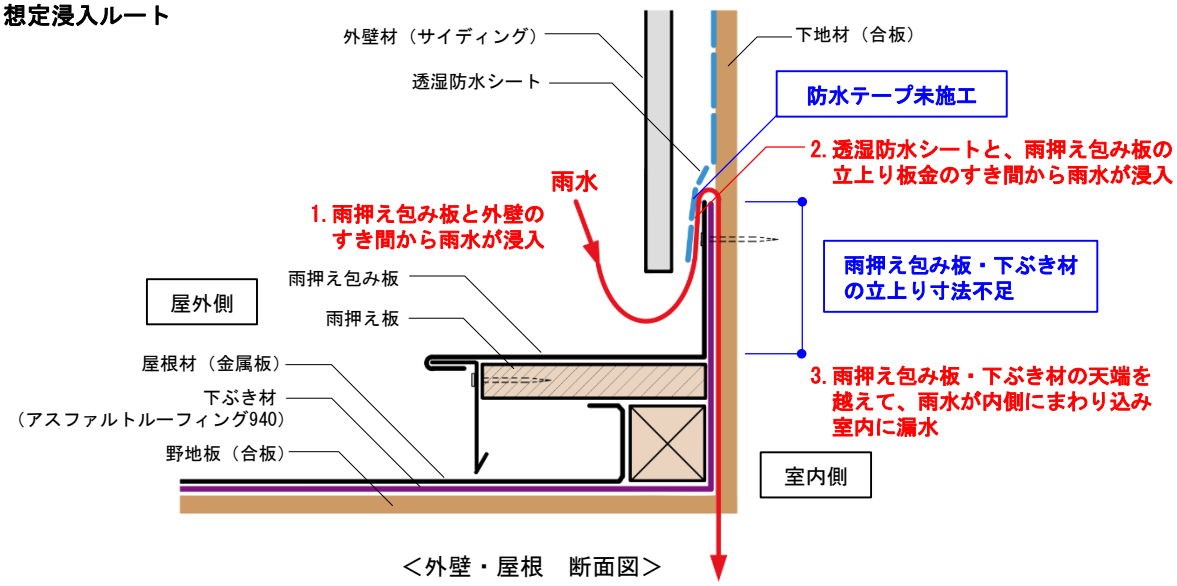
チェックポイント

雨押え包み板	□	外壁やパラペットと取り合う屋根の雨押え包み板は適切な寸法まで立ち上げる
下ぶき材	□	外壁やパラペットと取り合う屋根の下ぶき材は、雨押え包み板上端を越えた適切な寸法まで立ち上げる
防水紙等	□	防水紙・防水テープは、適切に施工する ・防水紙にシワ、たるみを生じさせないように張る ・防水紙等が傷ついた場合は、補修テープ等により適切な補修を施す

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	屋根とパラペット取合い部の雨押え包み板の立上げ部から雨水が浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造枠組工法、２階建、軒の出なし　（四国地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層18㎜＋窯業系サイディング
4. 屋根形状・勾配	片流れ（三方パラペット）　1/10
5. 屋根仕上	合板＋アスファルトルーフィング940＋金属板ぶき（瓦棒ぶき）
6. 発現事象	2階の天井、壁、床に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	屋根とパラペット取合い部の雨押え包み板の立上り天端
8. 雨漏りの原因	屋根とパラペットの取合い部の雨押え包み板及び下ぶき材の立上げ寸法が不足し、かつ透湿防水シートと板金の間にすき間があり、風であおられた雨水が同箇所より屋根下ぶき材の裏側に浸入した

9. 想定浸入ルート



＜外壁・屋根　断面図＞

▸類似事例

外壁と下屋の取り合い部の凍害
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P107

▸雨漏り補修のための参考資料

下ぶき材、雨押え包み板の再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-509

軒先壁止まりの再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-514

6 片流れ屋根の棟包みからの雨漏りの防止

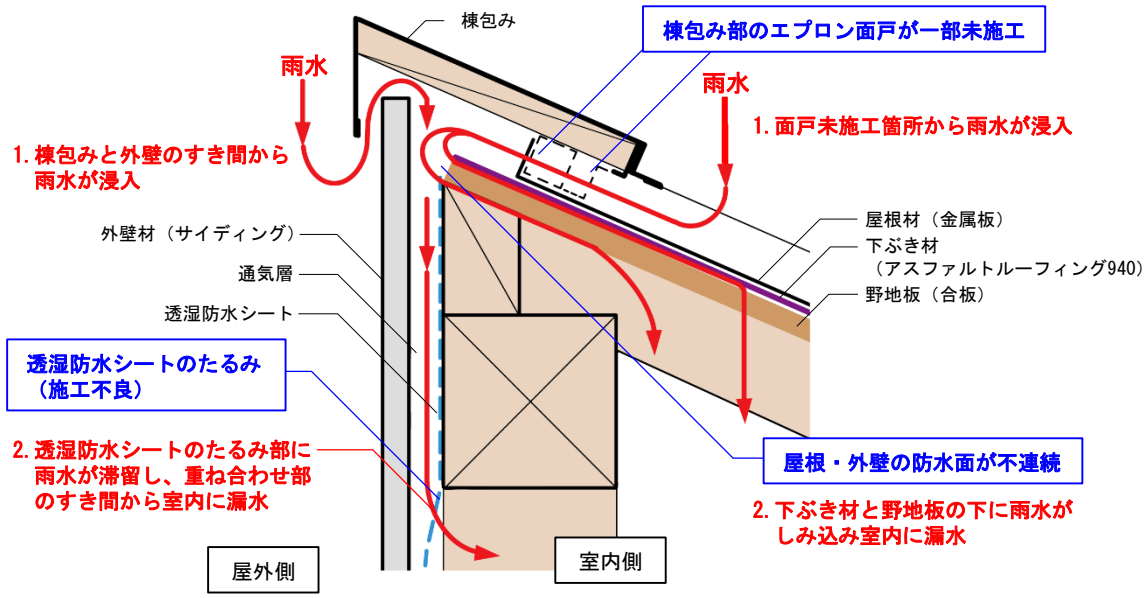
チェックポイント

棟包み	□ 棟包みにエプロン面戸等仕様に則った部品・部材を取付ける □ 棟包みの水切り部の立下り寸法は適切な長さとする □ 棟包みは風にあおられて大きく変形しない強度を有するものとする
防水紙	□ 外壁の透湿防水シートは、シワ、たるみが生じないように張り、必要な重ね幅を確保する
防水層の連続	□ 雨水の浸入が想定される屋根と外壁の接続部の防水面は連続させる ・屋根の下ぶき材は屋根の端部で止めず、外壁頂部において壁の透湿防水シートに被せて張る 又は、先張り防水シートを用いて防水面を連続させる ・小屋裏換気等で防水面が連続できない場合は、別途雨水浸入防止の措置を講じる

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	軒の出がない片流れ屋根の棟包みから浸入した雨水が、下ぶき材や野地板の下にしみ込み、また、外壁通気層に達した雨水が、防水紙のたるみ部より室内側に浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出なし　（関東地方）
3. 外壁仕上	透湿防水シート＋通気層18mm＋窯業系サイディング
4. 屋根形状・勾配	片流れ　3/10
5. 屋根仕上	合板＋アスファルトルーフィング940＋金属板ぶき（瓦棒ぶき）
6. 発現事象	1階の天井・サッシに雨漏り
7. 雨水浸入箇所	・棟包みと屋根の間 ・棟包みの水切り立下り部と外壁の間
8. 雨漏りの原因	・棟包みにエプロン面戸が取付けられていないため、雨水が棟包みの下の屋根面を上り、棟頂部に達した ・屋根の下ぶき材が棟頂部までしかふかれておらず、外壁の透湿防水シートと防水面が連続していないため、雨水が下ぶき材の下に浸入した ・棟包みの水切り立下り部と外壁のすき間から雨水が吹き込み、外壁内の通気層に達した ・通気層内を伝った雨水が、下張り合板がない間柱間に張られた透湿防水シートのたるみ部に滞留し、その重ね合わせ部のすき間より室内側に浸入した

9. 想定浸入ルート



＜外壁・屋根　断面図＞

7 軒の出がないけらばからの雨漏りの防止

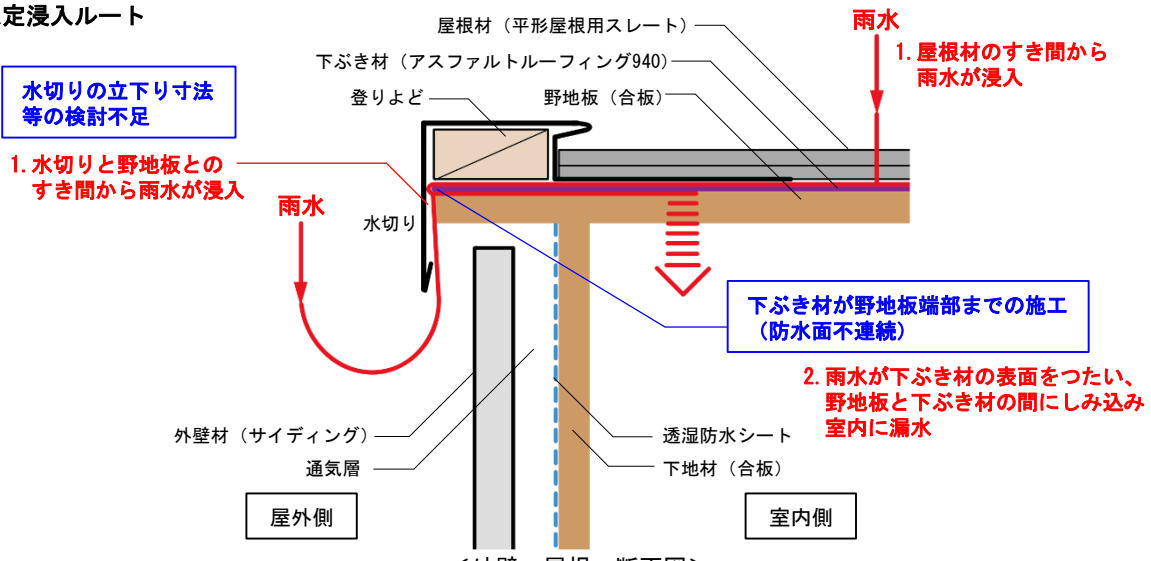
チェックポイント

水切り	□ 水切りの立下り寸法は適切な長さとする □ 水切りは風にあおられて大きく変形しない強度を有するものとする
下ぶき材	□ けらばに登りよどがある場合は、屋根ふき材の製造所の施工要領書に準拠して施工する
防水層の連続	□ 雨水の浸入が想定される屋根と外壁の端部が近接する防水面は連続させる 屋根の下ぶき材は屋根の端部で止めず、外壁頂部において壁の透湿防水シートに被せて張る 又は、先張り防水シートを用いて防水面を連続させる

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	・屋根材のすき間から浸入した雨水が下ぶき材の表面を伝い、けらばで屋根下ぶき材と野地板のすき間にしみ込み、雨漏りした ・軒の出がない屋根のけらば水切りと外壁の間より浸入した雨水が、屋根下ぶき材と野地板のすき間にしみ込み、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出なし　（関東地方）
3. 外壁仕上	合板+透湿防水シート＋通気層18mm＋窯業系サイディング
4. 屋根形状・勾配	片流れ　3/10
5. 屋根仕上	合板＋アスファルトルーフィング940＋平形屋根用スレートぶき
6. 発現事象	2階の壁・天井に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	・屋根下ぶき材と野地板のすき間 ・けらば水切りと外壁の間
8. 雨漏りの原因	・屋根下ぶき材が野地板の端部で切られていたため、屋根面から下ぶき材表面を伝った雨水が、下ぶき材と野地板のすき間に浸入した ・強風によりけらば水切りと外壁の間から吹き込んだ雨水が、下ぶき材と野地板のすき間に浸入した

9. 想定浸入ルート



＜外壁・屋根　断面図＞

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

けらば水切の再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-501

スレートの屋根からの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

8 トップライト（天窓）からの雨漏りの防止

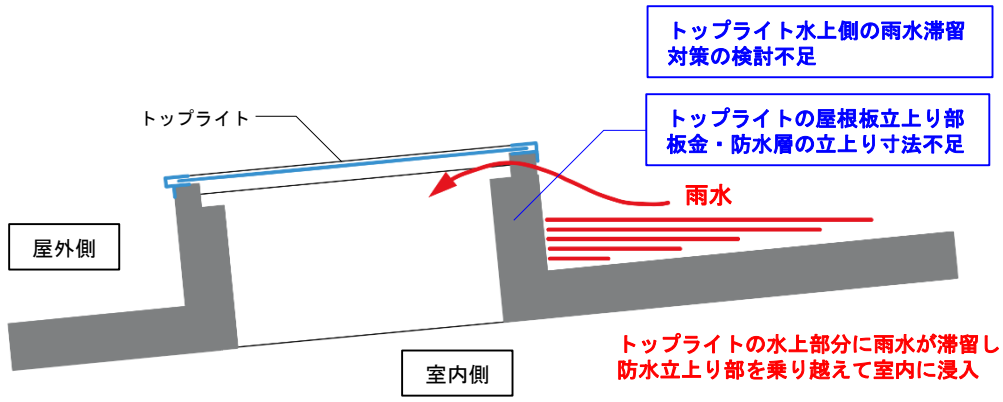
チェックポイント

トップライト	□	サッシ及びトップライトメーカーの既製品を選択する
施工	□	トップライト及び下ぶき材メーカーの施工要領書に準拠して施工する （設置場所、屋根勾配、下ぶき材・防水テープ・水切り材の納まり、シーリング処理等）
滞留防止	□	トップライトの水上側に水が滞留することが想定される場合は、トップライトの水上側に滑り台や雪割り等を設ける

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	金属板瓦棒ぶきの片流れ屋根に設けたトップライトの水上側に滞留した雨水が、防水立上げ部の天端を越えて防水面の裏面にまわり、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出なし　（中部地方）
3. 外壁仕上	合板+透湿防水シート＋通気層＋金属サイディング
4. 屋根形状・勾配	片流れ（三方パラペット）　5/100
5. 屋根仕上	合板＋アスファルトルーフィング940＋金属板ぶき（瓦棒ぶき）
6. 発現事象	2階天井のトップライト下に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	トップライトの水上側、防水立上り部
8. 雨漏りの原因	・トップライトの屋根板立上り部の板金の立上げ不足 ・同箇所の防水層の立上げ不足 ・大雨時に屋根のトップライトの水上側の板金上部に雨水が一時的に滞留し、板金裏へ水がまわり室内側へと浸入した

9. 想定浸入ルート



＜屋根・トップライト部　断面図＞

▸類似事例

トップライトの下葺き材の施工不良
国総研資料　第975号　第３編 第Ⅸ章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P16

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

開口部材取付け部のシーリング再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-505

勾配屋根からの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

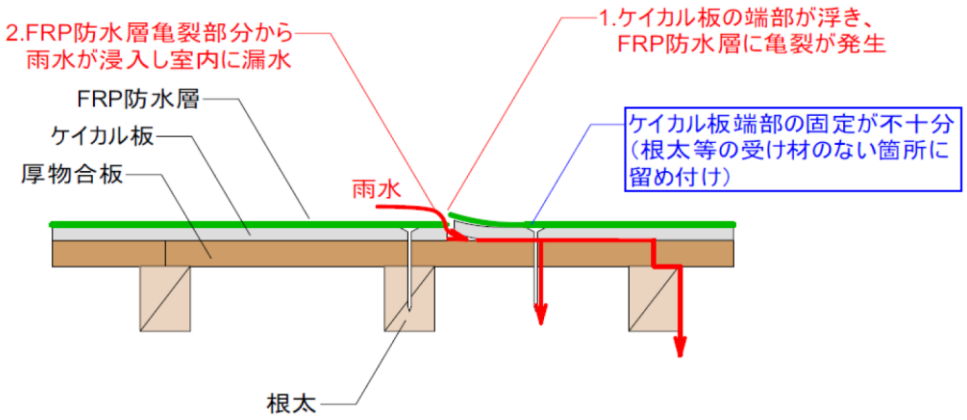
9 バルコニー等床面における FRP防水層の亀裂からの雨漏りの防止

チェックポイント

防水下地	□ **木造住宅バルコニーFRP防水標準施工仕様書（FRP防水材工業会）に従い施工する** ・留め付け間隔、勾配等を確認する ・下地板の目地・突付部分の上部には、幅50mm程度の絶縁テープを張る等、下地材の動きの力が防水層に伝わらないよう処理する ・下地板の目違い（段差）や小孔（ビス穴等）はパテ材で処理をし、防水層に適した形状とする □ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** 根太寸法、根太の間隔に適した下地材の仕様等を確認する □ **下地板は根太等の受け材がある箇所に留め付ける**
防水層（FRP）	□ **木造住宅バルコニーFRP防水標準施工仕様書（FRP防水材工業会）に従い施工する** 防水層の仕様（施工工程等）、材料（プライマー、保護・仕上げ材等）等を確認する
バルコニー等面積	□ **FRP防水を採用する場合は、バルコニー等面積*によって最適な工法を確認する** *20㎡を目安に、FRP防水材メーカーに確認の上、通気緩衝工法等の採用も検討する

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	下地面材（ケイ酸カルシウム板）の浮きにより発生したFRP防水層の亀裂から雨水が室内へ浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出200mm　（関東地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層（15mm）＋窯業系サイディング
4. バルコニー等の水勾配	1/50
5. バルコニー等の床仕上げ	合板（15mm）＋ケイ酸カルシウム板＋FRP防水
6. 発現事象	１階の天井に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	バルコニー等床面におけるFRP防水層の亀裂
8. 雨漏りの原因	・根太等の受け材のない箇所にケイ酸カルシウム板を留め付けたため、ケイ酸カルシウム板に浮きが生じ、追従したFRP防水層に亀裂が発生した ・FRP防水層の亀裂より浸入した雨水が、受け材のない箇所にケイ酸カルシウム板を留め付けた釘やケイ酸カルシウム板の突付け部分を通り室内側に浸入した
9. 想定浸入ルート	



＜バルコニー床　断面図＞

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

防水層および水切り部シーリングの再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-512

バルコニーからの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

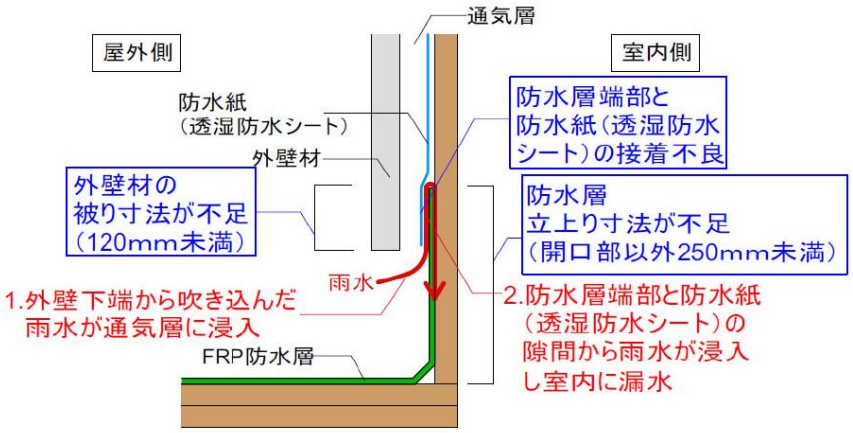
10 バルコニー等床面における FRP防水層の立上り端部からの雨漏り防止

チェックポイント

防水層（FRP）立上り	□ **木造住宅バルコニーFRP防水標準施工仕様書（FRP防水材工業会）に従い施工する** ・防止層立上り寸法は、開口部下部120mm以上、開口部以外250mm以上とする ・端部にはがれ、あき等がないか確認し、不具合があれば補修する ・防水層端部の処理等の方法を確認する
外壁材との被り	□ **木造住宅バルコニーFRP防水標準施工仕様書（FRP防水材工業会）に従い施工する** 防水層立上りと外壁材との被り寸法は、水切り金物がある場合100mm以上、水切り金物がない場合120mm以上とする
各部取合い	□ **木造住宅バルコニーFRP防水標準施工仕様書（FRP防水材工業会）に従い施工する** ・防水層に水切り金物を設置し、上から被せる透湿防水シートは両面粘着防水テープで固定する ・防水層と水切り金物、サッシ枠の取合いは、変性シリコーン系シーリングで止水処理する ・水切り金物を設置しない場合、透湿防水シートは、防水層に両面粘着防水テープで固定する

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	FRP防水層立上り寸法の不足により、防水層立上り端部にかかった雨水が、透湿防水シートの接着不良部分から浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出なし　（関東地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層（15mm）＋窯業系サイディング
4. バルコニー等の水勾配	1/50
5. バルコニー等の床仕上げ	構造用合板二重張り+FRP防水
6. 発現事象	２階の天井（屋上ルーフバルコニー直下）に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	FRP防水層の立上り端部
8. 雨漏りの原因	・FRP防水層立上り寸法の不足により、外壁材と防水立上りの被り寸法不足が生じた ・被り寸法不足により、外壁下端から吹き込んだ雨水が通気層内部にまで浸入した ・透湿防水シートの防水層端部への接着不良により、透湿防水シートの隙間から浸入した雨水が室内側に浸入した
9. 想定浸入ルート	



＜ルーフバルコニー床　防水層立上り部分　断面図＞

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

バルコニー防水立上りの確保
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-515

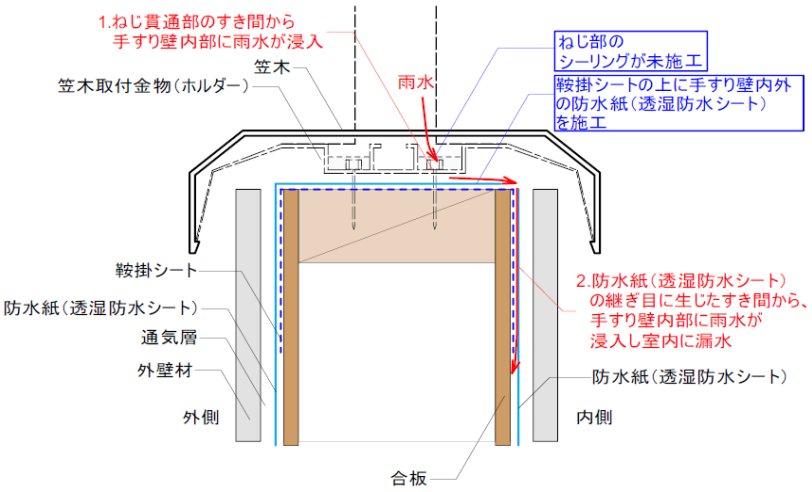
バルコニーからの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

11 笠木天端からの雨漏りの防止

チェックポイント

防水紙等	□ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** ＜手すり壁の透湿防水シートを、手すり壁上端位置まで張り上げる場合＞ ・手すり壁の上端部には、幅100mm以上の両面粘着防水テープを通し張りする ・両面粘着防水テープの上に鞍掛シートを張り掛け、手すり壁の外側及び内側に100mm以上立下げ、ステープルで留め付ける ・鞍掛シートの上から笠木を留め付け、笠木取付け金物の固定用ねじ部分に、シーリングを充填する
通気構法	□ **手すり壁へ通気構法の採用を検討する**
笠木	□ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** ・手すり壁に通気構法を採用する場合は、通気排出機能を有する構造のものとする ・固定用ねじ穴等からの雨水浸入リスクが低い納まりの笠木の採用を検討する

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	バルコニー手すり壁の笠木取付部分（固定用ねじ部）のすき間から浸入した雨水が、透湿防水シートの継ぎ目部分より浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出600mm　（関東地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層（15mm）＋窯業系サイディング
4. バルコニー等の水勾配	1/100
5. バルコニー等の床仕上げ	構造用合板二重張り+FRP防水
6. 発現事象	１階の壁・天井に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	バルコニー手すり壁の笠木取付部
8. 雨漏りの原因	以下の要素が重なり、雨水が室内側に浸入した ・笠木取付金物の固定用ねじ部（ねじと鞍掛シートの取合い部）のシーリングが未施工であり、ねじ部のすき間から雨水が浸入した ・鞍掛シートの上に手すり壁内外の透湿防水シートが施工され、透湿防水シートの継ぎ目部分に生じたすき間から、手すり壁内部に雨水が浸入した
9. 想定浸入ルート	

＜バルコニー手すり壁笠木部分　断面図＞

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

（防水床バルコニーの）
防水紙、防水テープの再施工
住宅紛争処理技術関連資料集　補修方法編　W-1-511

バルコニーからの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

12 バルコニー排水管における接続部分からの雨漏りの防止

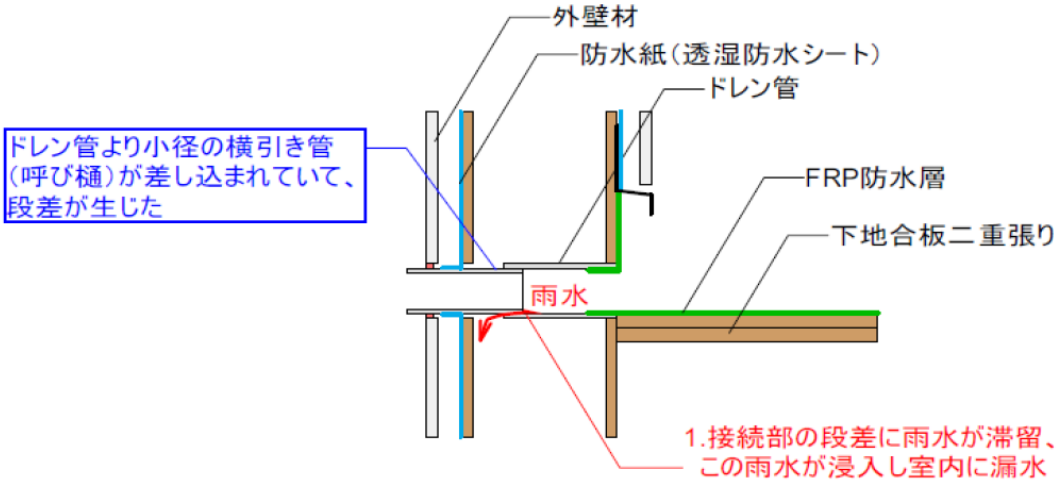
チェックポイント

ドレン・ドレン管等の接続（FRP防水）	□ **木造住宅バルコニーFRP防水標準施工仕様書（FRP防水材工業会）に従い施工する** ・ドレン内径の寸法、ドレイン取り付け位置等を確認する ・フランジ付きのドレン管を用いる （素材・接着性に留意　例：フランジ部がFRP製のドレン管の採用を検討する等） □ **ドレン管・横引き管は、壁内での接続を避ける** □ **ドレン管を外壁等に貫通させる場合（オーバーフロー管含む）は、外壁等に確実に固定される納まりとする**
雨水排水計画	□ **木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）に従い施工する** ・ドレン管・横引き管が極力屋内を通らない経路とする ・排水ドレンは、原則として複数箇所設置する ・排水ドレンが1箇所となる場合は、オーバーフロー管を設ける （最も低い防水層立上り上端よりも低い位置に設ける）

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	バルコニーの横引きドレンと呼び樋（横引き管）の接続部に段差が生じて雨水が滞留、接続部のすき間から浸入し、雨漏りした
2. 建築概要	戸建住宅、木造軸組工法、２階建、軒の出250mm　（中部地方）
3. 外壁仕上	合板＋透湿防水シート＋通気層（15mm）＋窯業系サイディング
4. バルコニー等の水勾配	1/50
5. バルコニー等の床仕上げ	構造用合板二重張り+FRP防水
6. 発現事象	１階の天井に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	バルコニーの横引きドレンと呼び樋（横引き管）の接続部
8. 雨漏りの原因	ドレン管より小径の横引き管（呼び樋）が差し込まれ段差が生じ雨水が滞留したため、接続部から雨水が室内側に浸入した

9. 想定浸入ルート



＜バルコニー横引きドレンの外壁貫通部　断面図＞

▸雨漏り補修・調査のための参考資料

ドレンまわりの再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編　W-1-513

バルコニーからの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

雨漏り防止の基本的な考え方と参考情報等について

ここまでは当センターが収集した新築木造住宅の雨漏り事例を基に、雨漏り防止のための基本的な考え方や参考情報等を整理した12の事例を紹介してきました。
さらに以下の内容を確認することで、雨漏り防止への理解がより深まることと思います。

1　雨漏り防止の基本的な考え方

雨漏りを防止するための防水措置の多くは、屋根や外壁、バルコニーの仕上げ材等（１次防水面）とその内側にある防水紙等（２次防水面）から成り立っていることはご存知のことだと思います。
それと併せて、雨水の浸入を防止するために、雨水の流下以外に生じる以下の水の動きや性質等を念頭に置いて、対策を講じる必要があります。

①外壁材のひび割れや目地部のすき間、孔からの雨水の流入　［事例２、３、４、９、１１、１２］
②強風等による雨水の逆流　［事例５、６、７、１０］
③滞留による雨水の防水ラインの越境　［事例８］
④毛細管現象による水の吸い上げ　［例：防水紙や防水テープのしわからの吸い上げ等　事例１］
⑤水の状態変化【固体・液体・気体】
［例：壁内に浸入した雨水が滞留し気化した後、異なる場所で再液体化する等］

※［ ］内には、主な要因と考えられる事例をあげていますが、①～⑤の複数要因が同時に又は交互に作用することも十分に考えられます。

2　施工管理による雨漏り防止

張り上げた防水紙（透湿防水シート等）・防水テープの破れやしわ、たわみ等の確認をすることで雨漏りを防止できることがあります。

雨漏り防止の例１：外壁をはがしたら、防水紙が破れていた
⇒次の工程に移る際に、防水紙の破れがないか確認する。
雨漏り防止の例２：防水紙が平滑でないことから、モルタルの厚さが不均一となり
ひび割れが生じた（事例１）
⇒次の工程に移る際に、防水紙が平滑になっているか確認する。

3　メンテナンス（維持管理）

新築後しばらくは雨漏りしなかった住宅でも、適切なメンテナンスを怠ったために雨漏りすることがあります。メンテナンスの多くは居住者が行うものですが、居住者はどのようなメンテナンスが必要かを知らないことがあるので、引き渡した住宅の内容に合ったメンテナンス資料等を用意してあげるとよいでしょう。メンテナンスのほか、雨漏りと誤認されることがある水蒸気をコントロールする住まい方等も併せてまとめている『住まいの管理手帳』（（一財）住宅金融普及協会発行）を紹介することも一つの方法です。
また、定期点検の時等に居住者から住宅の状況について聞き取りを行うことは、雨漏り等の問題の早期発見につながる場合があります。

4　住宅品確法に規定する瑕疵担保責任

住宅取得者や外部の設計者等からの指示に従って工事を行い雨漏りが発生した場合においても、注文者や買主に引き渡した時から10年間の「雨水の浸入を防止する部分」等の瑕疵を担保する責任は、新築住宅の建設工事の請負契約においては請負人（法第94条）が、新築住宅の売買契約においては売主（法第95条）が負うと規定されています。したがって、請負人又は売主は、当該指示が雨漏りの原因とならないかをよく確認する必要があります。

※2020年4月の民法改正によって、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」という用語に変わっています。
住宅品確法においては、「瑕疵担保責任」を引き続き使用しています。

5　参考文献

「〇〇に従い施工する」と文献の記載がある箇所については、原典のご確認をお願いします。チェックポイントでは、当該事例に大きく関係する箇所を抜粋して紹介しています。他項目や詳細についても、必ず原典の内容をご確認いただきますようお願いします。

新築木造戸建住宅における雨漏り
事例と防止のためのポイント

本資料の作成にあたり、株式会社住宅あんしん保証、住宅保証機構株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社ハウスジーメン、ハウスプラス住宅保証株式会社並びに業界団体に、ご助言等の協力を頂きました。

●本資料利用上の留意点
本資料を利用する際には、以下の点にご注意ください。

- 本資料で取り上げる「雨漏り」対策は、当財団が収集した新築木造住宅において雨漏りの生じた66事例を基に整理したものであるため、収集した事例では確認できなかった「雨漏り」の原因や部位については記載していません。
- 雨水浸入の原因は、設計（材料の選択）や施工（納まり）、地域における環境など多岐にわたり、複数の要因が組み合わさって生じる場合もあるため、住宅取得者向けWebページ「住まいの雨漏り対策を考えましょう」（以下、Webページ）で取り上げた1～12の部位においても、「外壁の種類」や「屋根形状」「部位（「取合い」を含む）」だけをもって、雨水浸入が生じるものではなく、材料や工法自体を否定するものではありません。
- Webページで取り上げているリスク低減のアイデアは、雨漏りリスクを低減する一例に過ぎず、当該アイデアを採用することによって、雨漏りがしないことを保証するものではありません。
- Webページ及び本資料に掲載しているイラストや図は、わかりやすさに重点を置いているため、一部詳細を簡略しており、実際とは異なる部分があります。
- 本資料の雨漏り事例（12例）は、前述の66事例を基に再構成したものです。そのため、実際の雨漏り事例の内容そのままを記載しているものではありません。特に、想定浸入ルートは、考え得る主な経路を記載しており、実際の事例では他の複数の経路や要因も考えられ、全ての経路を網羅しているものではありません。