

専有部分の給湯管・給水管老朽化による漏水事故

シーアイハイツ和光管理組合 広報委員会

各棟で専有部分内の給湯管・給水管劣化に起因する漏水事故が増加しています。早めの交換工事が必要となります。

■漏水事故体験談 事例1

洗面台裏側の給湯管で発生。洗面所のフローリングが水で膨張したことで気が付いた。漏水は発生場所から床下を伝い、北側洋室のフローリング、TES 点検扉前の廊下フローリングへ拡大して浸潤していた。

給湯管交換、水が浸みこんだフローリングの張替えが必要で、復旧工事に1週間を要した。工事関係者によると床下コンクリートの微妙な傾斜で漏水の流れる方向が異なり、住戸によって漏水箇所からの被害拡散はバラバラになるとのことであった。いずれにせよ不自由な生活を強いられた。

■漏水事故体験談 事例2

玄関を入った床、北側居室の床、クローゼット内の床を踏むと柔らかく水が浸みている感じがした。すぐに管理センターへ連絡し、翌日業者による点検を実施。洗面台の後ろの壁に穴を空け手作業。温水器の上部から台所・洗面所・浴室に繋がる給湯管の曲がり部分に小さな穴が空き、給湯管を伝って床下に漏水したことが判明。給湯管の交換工事と居室の復旧工事になった。

専有部分の給湯管経年劣化

当ハイツの共用部分は定期的大規模修繕工事によって、品質維持管理に努めています。一方、宅内リフォームは各世帯の判断で適宜行いますが、壁や天井の裏側にある**専有部分の配管=給湯管・給水管**は建設から40年近く経過し、劣化が進行して寿命が近づいていると考えられます。

そもそも給湯管とは？

給湯管は電気温水器または TES から温水を洗面台、ユニットバス、台所へ送る管です。

材質は銅管を断熱材で覆った「被覆銅管」です。これが経年劣



化・腐食で穴が空き、漏水に至ります。洗面台やユニットバスの接続部分で多く発生しますが、他の箇所でも発生します。

しかし、厄介なのは給湯管・給水管が**壁や天井の裏側**に取り付けられており、容易に点検できないことです。

給湯管は一度天井裏に上り、洗面所裏で下に降りて分かります。方向変換や分岐点の屈折部分が劣化しやすい危険箇所になります。

銅管の腐食は内側から発生するため、腐食状況を外部から確認し、給湯管の漏水を予知する事は困難です。逡巡するより交換する選択になります。電気温水器や TES 本体は各世帯が十数年間隔で交換すると思いますが、給湯管・給水管の交換とは連動せず、あくまで別工事です。

専有部分給湯管・給水管交換工事

腐食・劣化は現在進行形であり、今後漏水事故の発生が予見されます。建設からの経過年数で給湯管・給水管は交換・刷新の「潮時」が到来しているといえます。各世帯の喫緊の課題です。

被覆銅管に代わる給湯管材料として近年多用されるのは「架橋ポリエチレン管」です。これはポリエチレンの分子構造を変えて耐腐食性と耐熱性を高めたもので、従来の被覆銅管に比べて耐久性が向上しています。柔軟性もあり、施工時に配管を直角に曲げずに緩やかにカーブさせられるのもメリットです。既に管理組合は宅内営繕工事の給湯管・給水管材料に架橋ポリエチレン管を指定しています。施工実績のある工事業者情報は管理センターに一覧がありますので確認できます。

給湯管と同様に給水管も経年劣化による漏水事故が発生しています。給湯管と給水管の両方を架橋ポリエチレン管に交換することを推奨します。

給湯管交換工事の目安は 40 万円前後かかるようです。ただし、各世帯の間取りなどによって金額は変わります。大きな負担ですが、全世帯が直面する問題ですので早晚実施が必要です。

大がかりな工事ですので、ユニットバス・洗面台・流し台交換など水回りのリフォームを予定している場合は給湯管・給水管交換の好機です。同時に実施する方が工程や費用の面で得策です。

漏水事故は賠償責任が生じる事も

「交換工事は気になるが当面静観し、万一漏水事故が発生したら即対応しよう」とする消極策はいくつかのリスクを惹起します。

まず、階下への漏水被害が懸念されます。加害者には賠償責任が生じます。損害保険の個人賠償責任保険に加入していれば、原則保険でカバーされますが、保険未加入の場合は加害者の自己負担になります。個人賠償責任保険への加入については管理組合たよりでも度々ご案内しています。

被害者への金銭補償は当然ですが、被害修復まで相当期間不自由な生活を強いることに

対し、謝罪だけで隣人間が正常化できるか疑問です。

あわせて自己の宅内復旧工事と給湯管交換工事を行うのですが、これは全額自己負担で保険は関係ありません。被害復旧作業と交換工事を行うため、単独交換工事より費用はかなり嵩みます。

経年劣化による漏水事故が予見され、交換工事の必要性を認識しつつ先送りし、結果として発生する漏水は「事故」ではありますが、「偶発的」か「人為的」か、その原因はグレーな印象です。

今回のレポート作成にあたり、I 棟委員会の皆様に多大なご協力をいただきました。この場を借りて御礼申し上げます。

■まとめ・チェックポイント

- 給湯管・給水管の経年劣化・寿命接近
- ハイツ全体で漏水事故増加
- 配管接続部分・屈曲部分が特に危険
- 壁裏配管設備の点検は困難
- 給湯管・給水管交換工事の潮時到来
- 宅内水回り施設リフォームと同時施工が得策
- 被覆銅管を架橋ポリエチレン管に変更
- 施工業者情報は管理センターへ
- 個人賠償責任保険加入必須
- 自宅の給湯機器扉を開けて視認※

※給湯器、TES の扉を開けると、現在の給湯管が被覆銅管か架橋ポリエチレン管かを確認出来ます。ここだけが給湯管を目視出来る場所です。

