

# URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

## 水のトラブル

管理部 施設管理課の岡部です。私の担当している業務は、オーナー様より管理させていただいている物件の、共用部や室内で起こる不具合の対応を主としております。入居者様からは弊社へ室内設備の不具合などに関するご連絡をいただきますが、給湯器やエアコンの不具合をはじめ、他の入居者様の生活音に関するご相談などもいただきます。その中でも毎日のご連絡いただく項目に、「水のトラブル」があります。



キッチンの水栓から水がポタポタと垂れ続ける・トイレの水が流れっぱなしになってしまう・上階（天井）から水が垂れてきたなど症状は様々ですが、いずれも現地を確認することで、不具合の原因を特定して改善に向けての部品交換などの手配を進めていきます。

大抵の不具合は目視で確認することができるので、スタッフが現地確認後に必要があれば業者へと見積依頼をしますが、先日漏水箇所をなかなか特定できず、対応に苦戦した事例がありました。

ある物件の202号室の入居者様から浴室（トイレと洗面ボウルがついた3点ユニットタイプ）から水が漏れているような音がずっと聞こえるとの連絡が入り、その日のうちにスタッフが物件に向かいました。お部屋についてまず、トイレタンクの中や浴槽についている点検口の中を確認するも、水漏れは確認できませんでしたが、たしかに「シュー」という音が響き続けていました。耳を澄ましてみると浴室の壁の向こう側で音が鳴っていたので、他の部屋で水漏れが起きている可能性も考え、まずはどこの部屋で水漏れが起きているのかを確認する必要がありました。給水管のどこかで水が漏れている場合、各部屋の水道メーターを確認することで漏水している部屋の特定位置がわかります。早速水道メーターを確認すると202号室で漏水していることがわかりましたが、正確な漏水箇所は室内の目視確認ではわからないままだったため、次に確認したのが1階の各お部屋の天井裏でした。これは202号室で水漏れが起きているのは確定していたので、下階に水の被害が及んでいることを危惧しての対応でした。しかし1階の部屋の天井点検口から天井裏を確認しても、水漏れを確認することはできませんでした。その時、念のため見ておこうと思い、1階の部屋の浴室にある点検口から床下をのぞいてみると、床下が水たまりになっていました。確認を進めていくと、202号室の給水管が101号室と102号室の間を通過しており、ちょうどその付近で漏水が起きていたことがわかりました。かなりの量が漏れ出ており、漏水に伴う給水管の震えが振動となって202号室の浴室まで響いて音が聞こえていたようです。

本件の改善に向けて2パターンの工事を検討しました。

- ① 水漏れが起きている部分の一部交換
- ② 水道メーター（最初）から202号室の水栓に至るまで（最後）の給水管引き直し

①で工事を進める場合、今回は漏水箇所が部屋と部屋の間であったため、外壁部分の穴あけ等が必要になってしまい、通常よりも高価で難しい工事となり現実的ではありませんでした。したがって、既存の管は放置し建物の外壁に露出で配管を行い、部屋までの給水管をすべて新しくする②の工事で進めることとなりました。

このように、漏水対応と一言と言っても、原因の確認には時間と複数の手段が必要になり、改善方法も複数検討する場合があります。特に給水管の劣化に伴う漏水や詰まりの対応には苦戦することが多々あり、入居者様の生活に不便をかけてしまいます。そこでオーナー様・入居者様にとってより良い物件環境づくりに繋げられるよう、事前に給排水管のメンテナンスに目を向けて頂きたいと思っております。



お部屋の目に見える部分が入居者募集に影響することをご理解いただけていることで、退去後のリフォーム時の設備補修や交換の為の費用には前向きにご検討いただけるオーナー様も多いかと思えます。その反面なかなか目につきにくい隠れた給水管は何らかのトラブルが生じるまでほとんどの場合が放置されているのが現状です。貯水槽や排水管は定期的なメンテナンスがありますが、給水管は放置された結果、だいたい築25年以上の建物で老朽化により下記のような症状が出てきます。

- ・水が濁っている
- ・水に異物が混ざっている
- ・水が変な味がする
- ・水道の水圧が弱くなる
- ・床や天井が水で濡れている

このほとんどが給水管内の錆や腐食による漏水が原因です。水道管の耐用年数は使用されている管によって差がありますが、多くのマンションで使われている「水道用硬質塩ビライニング鋼管」は30年程度もつと言われていています。しかし管と管の継手の部分は腐食しやすく、そういった箇所からもっと早い段階で漏水などが起きる場合もあります。対策として給水管の改修工事の主な工法を2つご紹介します。

### ○ 更新工事

配管自体を取り外し、既存の給水管から新品の高性能ポリエチレン管やステンレス管などに取り換える工事です。今回ご紹介した物件で採用したのもこの工法です。年数が経ち劣化が酷い場合は更新工事を行うこととなります。既存配管を撤去するために時間がかかり、状況により露出での配管や室内での工事を行います。更新のメリットは一度取り換えることで長期的に改修工事が不要になる・漏水のリスクが低くなる・長期の安心を確保できる点が挙げられます。反面一時的に資金が必要となってしまいます。

### ○ 更生工事

老朽化した既存の給水管の内側にたまった錆を落とした後、管の内面を樹脂でコーティングして延命させる工法です。更新工事のような室内の解体工事などを必要としない為、建物(戸数)によって差はありますが、更新工事の半分以下の費用で工事ができるというメリットがあります。しかし延命の工事の為15~20年後には再度対策を検討する必要があります。

それぞれにメリットとデメリットがありますが、現場の状況と工事の特徴を踏まえて、入居者様が毎日使う水が安全で問題なく使用できる環境を維持できるよう、早い段階での対策を検討しましょう。

