

# 見えない危険：給湯管・給水管交換で守る安全な暮らし

建物施設委員会委員長 匡 農

## 給湯管・給水管交換の重要性

住宅の中でもあまり目に見えない「給湯管」や「給水管」の劣化は、見逃しやすい問題です。しかし、専有部分の給湯管・給水管が老朽化することで、漏水事故が発生し、住宅環境に重大な影響を及ぼすことがあります。一般的に被覆銅管の劣化は、20年を経た管に始まると言われています。特に、建設から40年以上経過している当団地では、配管の劣化が進んでおり、早めの点検・交換が必要です。この記事では、漏水事故のリスクと、その防止のための対策について考えてみましょう。

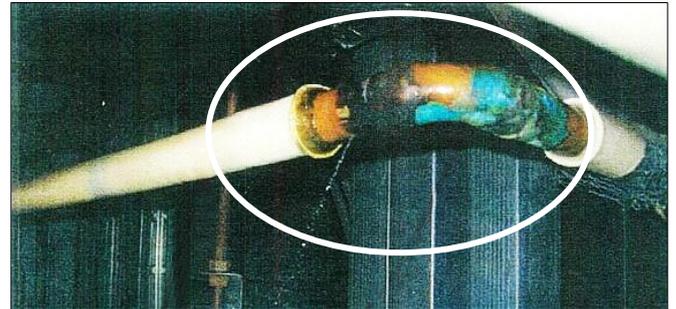
## 1. 実際に起きた漏水事故の事例

### 事例1：洗面台裏の漏水

ある家庭では、洗面台の裏側にある給湯管（被覆銅管）が経年劣化で穴が開き、漏水が発生しました。最初は気づかなかったものの、洗面所のフローリングが水を吸って膨張していたことで問題が発覚しました。漏水は床を伝って広がり、隣の洋室や廊下にまで影響を及ぼし、被害が拡大しました。結果として、給湯管の交換と床の張替え工事が必要となり、復旧には約1週間かかりました。住戸ごとに漏水の発見時期が異なるため、どの程度被害が出るか予測がつかないことも多いです。

### 事例2：玄関周りの漏水

別の家庭では、玄関や居室、クローゼット内の床を踏むと柔らかく感じ、管理センターへ連絡したところ、給湯管の劣化による漏水が原因と判明しました。給湯管の曲がり部分に小さな穴が空き、そこから漏水が発生し、床材下へと水が流れ込んでいたのです。漏水箇所を特定し、給湯管の交換と床の復旧工事が行われました。



給湯管の曲がり部分に小さな穴

これらの事例は、目に見えない場所で劣化が進行し、突然漏水事故が発生するリスクを示しています。

## 2. 給湯管・給水管の経年劣化とは？

給湯管は、電気温水器やTES（東京ガスの給湯・床暖房のシステム）から温水を供給するための管です。通常、銅管に断熱材を巻き



メーター周り給水鉄管内の錆・こぶ

付けた「被覆銅管」が使用されており、この銅管が時間とともに腐食し、漏水に至ります。特に、給湯管は天井裏や壁の中など、目に見えない場所に設置されているため、劣化の兆候を確認することが難しいです。

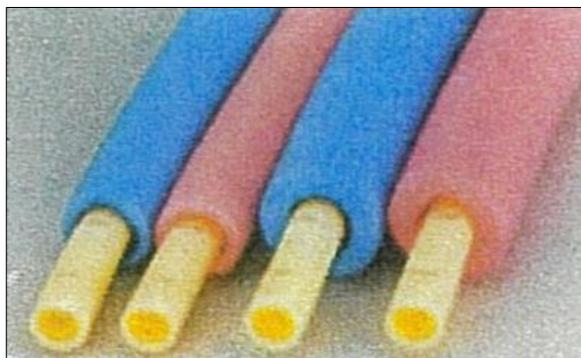
経年劣化は外部から確認しづらく、漏水が起きるまで気づかないことがほとんどです。温水器やTES本体の交換は定期的に行われますが、給湯管・給水管の交換は別工事にな

るため、配管が長期間放置されがちです。建設から40年以上が経過している場合、給湯管や給水管の交換が必要となる「潮時」が訪れていると考えられます。

### 3. 最新の配管技術である「架橋ポリエチレン管」とは？

近年では、従来の被覆銅管に代わり、「架橋ポリエチレン管」という新しい素材が多く使われるようになってきました。架橋ポリエチレン管は、分子構造を変えることで腐食や熱に強くなっており、耐久性が大幅に向上しています。また、柔軟性があり、施工の際に曲げやすいというメリットもあります。これにより、劣化しやすい屈折部分のリスクが減少します。

既に管理組合では、管の交換材料として架橋ポリエチレン管を推奨しており、多くの施工業者もこの新素材を採用しています。給湯管・給水管を一度に交換することで、長期的な安心が得られます。



耐熱性・柔軟性・耐久性に優れ錆に強い

### 4. 給湯管・給水管交換工事の必要性

給湯管・給水管の交換工事は決して安くはありません。一般的に、給湯管の交換には数十万円ほどかかりますが、間取りや施工内容によって費用が変動します。しかし、漏水事故が発生した場合には、さらに多くの費用がかかる可能性が高いため、早めの対策が重要です。

また、ユニットバスや洗面台、キッチンなどのリフォームを予定している場合は、同時

に給湯管や給水管の交換を行うことで、工程の効率化やコスト削減が期待できます。一度にすべてをリフォームする方が、長期的に経済的負担を軽減することができます。

### 5. 漏水事故がもたらすリスクと賠償責任

漏水事故が発生すると、住戸内だけでなく階下の住戸にも被害を及ぼす可能性があります。この場合、被害を出した住戸の住人は賠償責任を負うことになります。個人賠償責任保険に加入していれば、保険で補償されることが多いですが、未加入の場合は自己負担となります。

賠償金の支払いに加えて、階下の住人との関係性が悪化することも考えられます。漏水事故は、単なる修理費用だけでなく、隣人とのトラブルや精神的な負担を引き起こす可能性があるため、予防策としての給湯管・給水管交換工事が重要です。

### 6. 早めの対応が鍵

給湯管や給水管の経年劣化による漏水事故は、予見できるリスクです。早めの点検・交換を行うことで、事故を未然に防ぎ、不要なトラブルや費用を避けることができます。特に、40年以上経過している住宅では、すぐにでも専門業者に点検を依頼し、配管の状況を確認することが重要です。

給湯管・給水管の老朽化は避けられない問題であり、放置すれば大きなリスクを抱えることになります。漏水事故が発生する前に、給湯管・給水管の交換を検討し、家族や住環境を守るための行動を起こしましょう。

