

～給水系の漏水修理の実務～

築年数が相当に経過した集合住宅において、給水系からの漏水の発生は、珍しいことではない。それは、突然多量の水が室内に侵入してくるということではなく、例えば、じわじわと天井が湿り気を帯び、暫くして穴が開いてしまうとか、あるいは天井から水滴が落下してくるというような現象が生じるのである。我々は、それによって漏水の事実を知る訳だ。漏水の原因は様々考えられ、雨水の室内への侵入や排水系に起因することも、可能性としてはある。しかしその中で、最も多いのが上の階の給水系が原因であるものなのである。

今、給水系の配管は、主にポリエチレン管、場合によっては塩ビ管（ポリ塩化ビニール管；HIVP）によってなされるが、ひと昔前までは、鉄管や銅管によって施工されていた。そして、継手（直線方向への管延長）や仕口（直角方向への管延長）は、溶接されていたのである。しかも、給湯系については、つい数年前まで、銅管によるこのような施工が一般に行われていた。

ここまで読んで、勘の鋭い読者の方なら、もう既にお分かりかもしれない。給水系からの漏水の大半は、溶接された継手や仕口部分から生じるのである。一般に、経年使用によって、継手や仕口部分にピンホールと呼ばれる微小な穴が生じてしまうのである。給水系の漏水の多くは、ピンホールから水道メーターが回転しないほどの微量の水が漏れ出すことが原因である。

さて、溶接か所のピンホール発生メカニズムはさておき、漏水の修理を行うためには、その原因箇所を特定して管を取り換える必要がある。勿論、上の階の原因室の床や壁といった造作の一定部分を破壊しなければならない。

そこで、原因箇所を的確に推定する能力が求められる。なぜなら、それが修理後の復旧工事を最小限に抑えることをはじめ、原因室の居住者の生活上の負担の軽減に資するためである。もし、やみくもに原因室を破壊してしまい復旧工事量が増加すれば、工期が長期化し、何度も、何日間も原因室に立ち入らねばならず、原因室の居住者に多大な迷惑をかけることになる訳である。いわずもがな、工事費用も増加する。

ところが、設計図書の設備図に既存の配管の位置が正確に記載されていることは、稀有である（尤も、設備図自体が紛失している場合もある）。したがって、原因室の間取りをはじめ水栓の位置等を前提に配管経路を推定することになる訳であるが、このとき、実際の配管がどのように施工されるものであるかという建築上の知識は勿論、復旧の容易性の観点で内装工事に対する知識と経験が必要であるといえる。防水パンの下の床やユニットバスの鏡の裏側を破壊して穴を開けたとしても、復旧費用はほぼゼロな訳である。

給水系の漏水のスムーズな修理は、建築知識の豊富な管理運用会社の担当者と水道設備の施工者の連携によって初めて成し得るのである。

