

配水管ピンホールによる漏水

築年数の古い物件では、お部屋床下の給湯管（お湯の供給管）にてピンホールを原因とした水漏れが起こるようになります。

ピンホール（孔食）とは、金属腐食の一種で金属の表面に小さな穴（ピット）ができ、その内部に腐食が進行することです。

近年に建築された物件であれば、給水・給湯管ともにポリエチレン管や塩化ビニル管を使用しているケースが多いですが、それまでは鉄製の管が主流でした。中でも給湯管の場合、耐熱温度の高い銅管を採用しておりましたが、金属には変わらない為、経年劣化とともにサビるなどして、ピンホールで水が噴き出すことがあります。



噴き出し始めは小さい穴ですが、水圧により穴が拡大していき、階下への漏水だけでなく、2階下のお部屋や、斜め下のお部屋にまで被害が拡大する場合がございます。

漏水箇所の特定は難しく、現場判断で段階的に施工していく場合も多々ございます。また、漏水している箇所の住民は、床下での漏水で御自身には被害がないケースが殆どで、工事に理解を得づらく、入居者と水道業者の都合が合わずに、施工できない期間が続く場合があります。工事が進まないことから現に漏水の被害を受けているお部屋の方からクレームや、二次被害などへ発展していく場合がございます。



配管へもそれぞれ耐用年数が設けられており、【建築設備の耐久性向上技術（建設大臣官房技術調査室監修）】出典。を参考にすると、銅管の場合、給水で30年・給湯で20年、ポリエチレン粉体ライニング鋼管の場合、給水で40年・給湯で30年との指標が示されております。

今回ピンホールによる漏水が起こった共同住宅は、給湯管に銅管を使用しており、昭和62年の建物でした。平成29年（2017年）7月及び令和3年（2021年）6月にそれぞれ発生しており、上記指標年数を超えての漏水となりました。配水管は床下（コンクリートの中など）に埋設されている場合もある為、管の交換や切り替えは容易ではない物件もございます。それぞれの建物に見合ったメンテナンスや、今後予測できる修繕工事を意識することが大切となります。

