

冬場のトラブル！水道管・給湯器の凍結・破裂

◎温暖化が問題視される昨今ですが、ここ3年ほど冬場の寒波による冷え込みで被害が少ないとされる阪神間の弊社管理物件でも給水管・給湯器の凍結が見られ、酷くなると管の破裂が起こっています。

一般にマイナス4℃を下回ると水道管が凍ったり破裂したりする可能性が高まるとされています。

この冬の寒波の到来により、弊社管理物件でも、配管等の凍結破裂により、5件の修理交換事例が発生しました。

概ね早朝の冷え込み時に管内の水が凍結し、凍結による体積増加で管に亀裂が入り、お昼を過ぎて気温が上がった時に氷が溶けると、管の破裂したところに水圧が掛かって、大量の水が溢れ出し、御近所から連絡が入るといったケースが多いです。給湯器は熱効率を上げるため、管が細くなっている部分があり、構造上そこが凍結しやすく、また破裂も起こりやすくなってしまいます。

◎管が凍結してしまった際には、タオルを巻いて50℃ぐらいのお湯を掛けてゆっくり溶かすか、ドライヤーを当てて溶かすなどすると良いとされています。

ただ、破裂してしまうと、管を交換しないとお湯はもちろん、水も使えません。トイレも困りますし、一番寒い時期にお風呂も使えません。「急ぎ」での対応が必要になります。

給湯器に入る給水管などは空中に浮いている形になっているため、気温や風の影響を受けやすいです。一般的には被覆で覆って凍結予防をしますが、給湯器設置時に省いてしまっていたり、経年劣化で被覆が割れているケースもあります。



◎給湯器は「凍結防止ヒーター」と「自動ポンプ運転」の2つの機能が自動的に稼働し、御入居中でブレーカーが上がっていれば、阪神間では殆どの場合凍結を防止できます。

しかし今回は御入居中にもかかわらず給湯器内の管が凍結・破裂に至る物件もございました。

物件の前が公園で少しだけ開けており、おそらくはビル風がその空間を抜けて給湯器に直撃し続け、凍結防止ヒーターでも間に合わなかったと思われます。結果は隣地の駐車場にまで大量の水が飛び散り、その水たまりが凍結して隣地にまで御迷惑をお掛けする大惨事となりました。

給水管や給湯器の設置場所、被覆の有無でもコンディションは全く異なります。思いの外出費も嵩みますので、御所有の給湯器や配管にも御注意いただいて御確認ください。



(有) フロンティアホーム

神戸市灘区深田町2丁目3-8-1 TEL: 078-856-8181

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員