

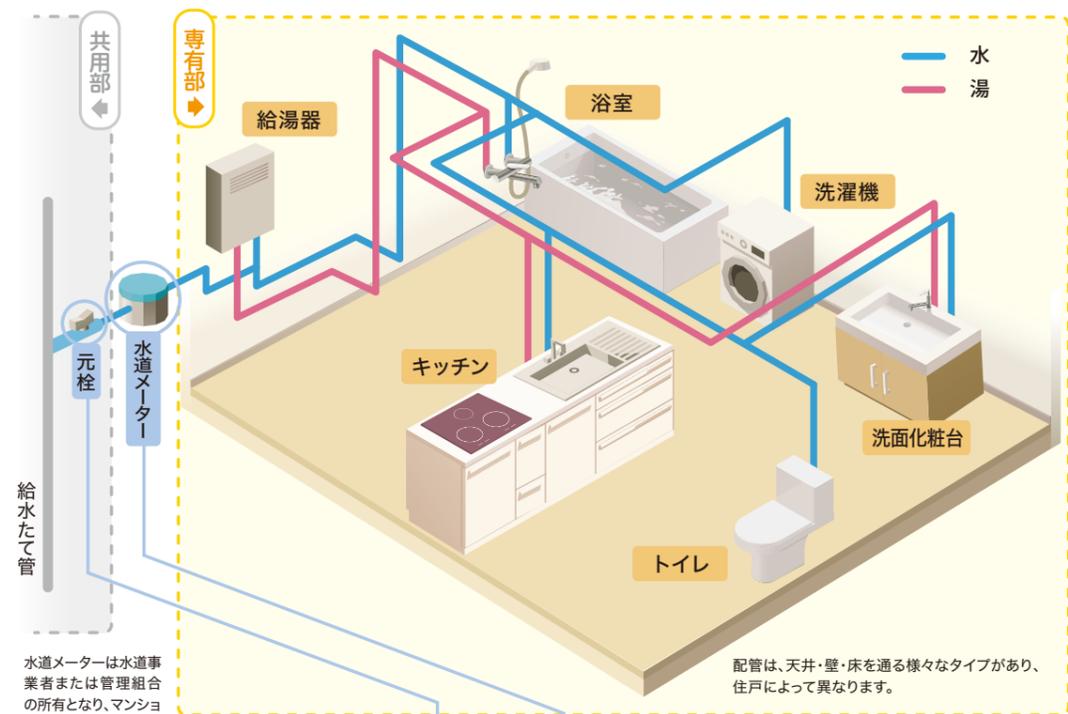
第5回

マンション設備
を知ろう
給水・給湯設備
(専有部編)

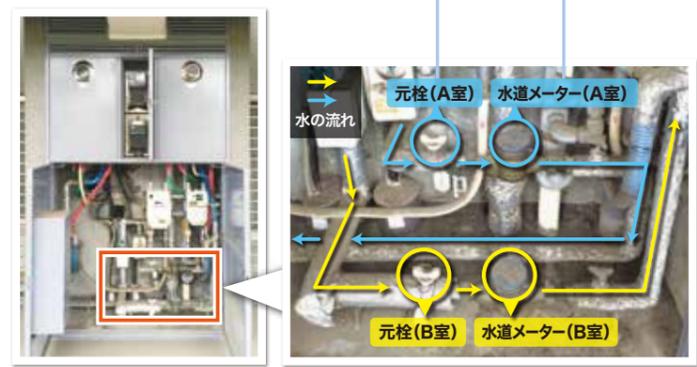
設備を知って
快適に暮らしましょう



●給水・給湯天井配管 イメージ図



水道メーターは水道事業者または管理組合の所有となり、マンションにより異なります。
配管は、天井・壁・床を通る様々なタイプがあり、住戸によって異なります。



メーターボックス 例
(2住戸が一緒になっている場合)

皆さまがマンションライフを安心・快適に送るために欠かせない給水・給湯設備。前号でご紹介した共用部の給水・給湯設備に続き、今号では専有部の給水・給湯設備についてご紹介します。

●主な給湯方式と種類

	種類	エネルギー源	給湯方式	主な設置場所	特徴
個別 [住戸単位で 設備を保有]	ガス給湯器	都市ガス LPガス	瞬間式	バルコニー または メーター ボックス内	給湯能力・形状・給湯方式などにより、様々な種類がある。
	エネファーム®※1	ガス (燃料電池)	貯湯式		「燃料電池ユニット」で発電し、この時に発生する熱でお湯を沸かし、タンクに貯める仕組み。
	エコキュート®※2	電気 (ヒートポンプ)		「ヒートポンプユニット」で空気の熱を取り込み、その熱でお湯を沸かし、タンクに貯める仕組み。	
集中(セントラル) [マンションで 設備を保有]	住棟セントラル 給湯・暖冷房システム (HEATS®など)※3	ガス 重油		室内またはメーターボックス内	タンクの中に組み込まれた電気ヒーターによって指定された沸き上がりまで加熱し、タンクに貯める仕組み。
				マンション 共用部	共用設備としてガス熱源機を設置し、一括して給湯・暖冷房を行う。各住戸に熱量計があり、使用量に応じて湯を購入する。

※1: 家庭用燃料電池コージェネレーションシステム。エネファーム®は、東京瓦斯株式会社、大阪瓦斯株式会社、ENEOS株式会社(旧JXTGエネルギー株式会社)の登録商標です。
※2: 自動冷暖ヒートポンプ給湯機。エコキュート®は、関西電力株式会社の登録商標です。
※3: HEATS®は、東京瓦斯株式会社の登録商標です。

専有部の各種設備の劣化および更新について

給水・給湯管は腐食や経年などに伴い劣化し、漏水につながることもあるため、更新が必要となります。また、キッチンなどの各種水栓や給湯器などの設備機器も経年に伴い交換が必要です。(原則費用は区分所有者のご負担となります。)

●給水・給湯管の更新
更新の目安は以下の表をご確認ください。

●各種水栓の交換「交換目安10年」
レバーハンドルがガタついたり、水栓本体や付け根の部分から水漏れがある場合は交換を検討しましょう。

●給湯器の交換「交換目安10年」
お湯の温度が不安定になったり、エラー表示がでるようになったら交換を検討しましょう。故障して困る前に事前の交換をおすすめします。

給水・給湯管の更新工事について
共用部の給水管改修工事を検討する時期に合わせて、専有部の給水・給湯管更新工事を検討することをおすすめします。

●主な給水・給湯管の種類と耐用年数

※使用環境などにより変動します。

種類	使用区分			耐用年数 (目安)※	特徴・劣化についてなど
	給水	給湯	排水 (参考)		
金属	硬質塩化ビニルライニング鋼管	—	—	約20年	内面は硬質塩化ビニルでライニングしてあるため耐食性は良いが、継手部分で腐食が発生しやすい。
	ステンレス鋼管	—	—	約40年	耐食性に優れ、赤水などが無いので衛生的。軽量、衝撃に対しても強い。
	銅管	—	—	給水約40年 給湯約20年	耐食性・衛生性に優れ、軽量でかつ施工性も良い。
樹脂	耐衝撃性硬質ポリ塩化ビニル管	—	—	約40年	塩ビ樹脂でできているため、耐食性・耐薬品性に優れているが、紫外線により劣化する。
	耐熱性硬質ポリ塩化ビニル管	—	—	約20年	耐食性・耐薬品性に優れているが、紫外線により劣化する。
	架橋ポリエチレン管	—	—	約40年	耐食性・耐薬品性に優れているが、紫外線により劣化する。
	ポリブテン管	—	—	約40年	耐食性・耐薬品性に優れているが、紫外線により劣化する。
	硬質ポリ塩化ビニル管	—	—	約40年	耐食性が良く寿命は半永久的だが、紫外線により劣化する。
	排水用耐火二層管	—	—	約40年	塩ビ樹脂でできているため、耐食性・耐薬品性に優れている。

参考「マンションの給排水設備改修の手引き」発行・NPO法人リニューアール技術開発協会

給水・給湯管は普段目に見えない場所になく、漏水が起きて初めて劣化を知る場合もあります。

●漏水が起こりやすい部分
●配管の継手部分の腐食・ひび割れ
●給湯管の劣化によって生じる小さな穴(ピンホール)

*排水管は多くのマンションでは硬質ポリ塩化ビニル管を使用しているため劣化による漏水は起こりにくい

●漏水による影響
漏水が発生した場合には、自室のみでなく、下階へ影響が出る場合があります。



●漏水後の生活リスク

改修・復旧に伴う工事が必要となり、日常生活が制限される可能性があります。

漏水かな!?!と
気づいたら、
まず応急処置を!

漏水は自室の「給水・給湯管」「排水管」または「他の住戸の配管」などから起こる可能性があります。

まずは...
メーターボックス内の給水バルブ(元栓)をしめる

確認する
●漏水が止まった場合
給水・給湯管からの漏水の疑いがあります。

●漏水が止まらない場合
排水管または他の住戸からの漏水の疑いがあります。

連絡する
管理室または支店・営業所
夜間・休日の場合は
アウル24センター(緊急連絡先)
へ連絡を入れる。
上下階にも被害がないか確認
しましょう。

詳しい対応策は
こちらから↓



※アウル24センターの電話番号は本誌裏表紙をご確認ください。