

タイトル：老朽化した給湯管（銅管）の改修方法

< 質問 >

専有部分の給湯管の改修についておうかがいします。

先日漏水がありました。下階のキッチンの天井の照明器具の周りから漏水していました。

調査結果

自室の洗面所の給湯管（銅管）にピンホールがあり、そこから漏水し2重床に水がたまり、下階に漏水したものです。竣工図と実際の配管に相違があり漏水箇所の特定に時間がかかりました。給水管、排水管ともにH I V Pが使用されており、今のところ劣化は見られませんでした。給湯は各戸のP Sのガス給湯器を利用しています。

調査、応急処置ともに組合で加入している個人賠償責任保険で処置しました。これまでも、数戸で同じような漏水が発生しています。工事中の傷ではなく明らかに銅管の劣化によるものと思われます。他のマンションでも同様な漏水事故があるようですが、漏水するまでは対処方法がないようです。

専有部分ですが、マンション共通の問題として組合で対応したいと考えています。

銅管だけの改修方法はどのようなものが考えられるのでしょうか、具体的な事例がありましたらお教え下さい。オゾン洗浄工法等検討しましたが、信頼性にかけるようでした。

貴団体は建築の専門家集団とお聞きしています。よろしくお願いします。

< 回答 >

管理組合で一括して改修を進めるのがベター

< 説明 >

給湯管は給水管や排水管と違い、ほとんど専有部分での使用で、管径が細く、管の厚みも薄いため既設管を利用した良い工法がなかなかなく、改修方法はほとんどが更新工事となっております。

更新工法は現状と同じ銅管に取り替えるか、腐食による漏水の心配がないポリエチレン管（柔軟性のある樹脂管）に取り替えるかのどちらかがほとんどです。他工法で更生（管内面ライニング）工事等もありますが、管径が細く、高温・低温の繰り返し使用ということもあり、お金をかけて工事をしても保証できるものではありません。

この給湯管の漏水問題は最近20年以上のマンションで結構問題になっており、今後工法検討も進んでいくかと思われませんが、現状では更新が最適な方法と思います。

管理組合が専有部分の工事に対応される姿勢は良いことだとおもいます。対応の方法として

（1）管理組合が一括して契約（発注）。支払いは個別又は修繕積立金 から支払う。

（2）管理組合が取りまとめて業者選定、契約は個別（業者紹介）。

工事完了後の保証期間や工事瑕疵の問題などもよく検討されて、管理組合が一括契約する場合はアフターに対する理事引継ぎや工事保証書類、工事記録などの保管にも注意してください。

*この文書の著作権はN P O集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

ださい。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。