

確実な「閉塞率改善データ」で効果立証

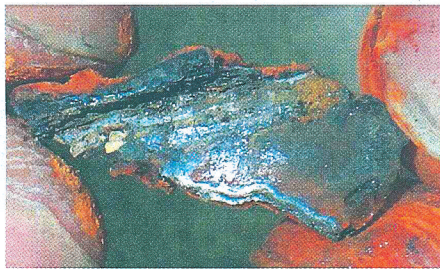
赤さびの破片に磁石を近づけるとくっついた。「私の期待通りに黒さび還元化が進んでいる証拠」と話す北澤邦雄理事長



「内視鏡による閉塞率調査に立ち会い、私が見られる。2カ所も浮かんできった。赤さびの進行が止まり、赤さびの黒さび還元化が進んでいること赤さびに体積の収縮が見られ、閉塞率に改善が見られた」

こう話すのは、北澤邦雄理事長だ。

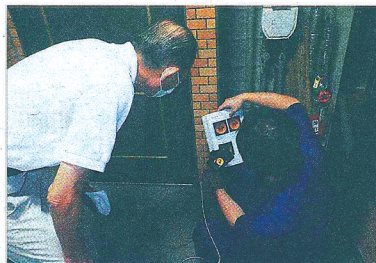
北澤理事長がテープカメラの設置前後の閉塞率改善データを左下。着き、その上に何かを近づけると、破片が黒さび化(マグネタイト)していった。赤さびの破片に磁石を近づけるとくっついた。「私の期待通りに黒さび還元化が進んでいる証拠」と話す北澤邦雄理事長



さびの破片の表面を拭くと黒さび化が確認できた

5年ごとに追跡調査を実施

「この前、エンターテインメント天井裏に配管されていた給水管の継ぎ手交換した。その際、旧管の継ぎ手の管内のさびコブの表面を採取した。それがこの破片」と北澤理事長。理事長が破片の上に近づけた磁石がくっついた。破片が黒さび化(マグネタイト)していった。赤さびの破片に磁石を近づけるとくっついた。「私の期待通りに黒さび還元化が進んでいる証拠」と話す北澤邦雄理事長



北澤理事長(左)も立ち会って閉塞率調査が実施された

内視鏡調査写真及び設置前及び設置後閉塞率改善一覧表

	内視鏡調査写真 207号室量水器	閉塞率	内視鏡調査写真 403号室量水器	閉塞率
設置前 (H22.11.19)		43.2%		50.9%
設置1年後 (H23.12.16)		41.7%		50.6%
設置5年後 (H28.07.08)		39.7%		49.8%
設置10年後 (R03.08.20)		36.8%		37.5%

設置前に比べて6.4ポイント改善

設置前に比べて13.4ポイント改善

NMRパイプテクター

設置物件

訪問



ライオンズマンション越谷北

日本システム企画(本社東京)が開発した給水管更生装置「NMRパイプテクター」(パイプテクター)を設置して配管延命を実現させているマンションを訪ね、現況と今後について聞いた。埼玉県越谷市の「ライオンズマンション越谷北」(築30年、5階建て41戸)は築20年時に設置、設置1年後、設置5年後に続いて、このほど設置10年後の内視鏡による閉塞率調査を実施した。

「建物寿命まで配管延命」に自信

赤さびの黒さび還元化、着実に進行

「私の期待通りに赤さびの黒さび還元化が進んでいる証拠」と話す北澤邦雄理事長

「このまま黒さび転換が進めば「建物寿命まで配管延命可能」と期待を寄せる。

「あの時に、ライニング工事をしなくて良かった」とも。

実は、2010年にパイプテクター設置決定する時に長期修繕計画ではライニング工事で立案されていた。

「つい最近、近隣のマンションで給水管ラッピング工事が実施された。現場を見たけどコンプレッサーの騒音も大きく、工事も大掛かりで、あんな大掛

「パイプテクターを」設置して10年、あの時」にライニング工事をしていたら、再ライニングを検討しなければならなかった時期にも当たらなかった。またまた出費もかさむ。パイプテクター設置による修繕予算削減効果は大きいね」

北澤理事長は当時の管理組合の決断を振り返る。

同マンションは5年ごとに長期修繕計画の見直しを実施している。給水管対策費の削減効果で照明のLED化を実現、そして今年エレベーターの交換工事も実施することができた。

北澤理事長はこの10年間で3期目(1期2年)の理事長の大役を務めている。2期目の理事長時代は動力の電気料金の見直しで「電気料金の削減」と「そのためには、適切なコストでの維持管理が必要」と北澤理事長は語る。

建物として住民の高齢化、いわゆる二つの年間で3期目(1期2年)の理事長の大役を務めている。2期目の理事長時代は動力の電気料金の見直しで「電気料金の削減」と「そのためには、適切なコストでの維持管理が必要」と北澤理事長は語る。

建物寿命まで配管延命可能とするパイプテクターは、こうしたマンションが抱える課題解決に欠かせない装置の一つと言えそう