「効果保証」で採用実績増やす

検証 給水管対策

赤錆閉塞が一定割合で改善 せねば、返金・撤去

日本システム企画「パイプテクター」

給水管劣化対策で各種工法が開発されている。中でも、最近とみに採用実績を伸ばしているのが「効果保証」をうたう、日本システム企画の「パイプテクター」。一定期間経過後に管内の錆閉塞率が一定の割合で改善が見られない場合は、全額返金、装置を撤去するというのだ。同装置を導入したマンションを訪ね、採用経緯などを聞いた。

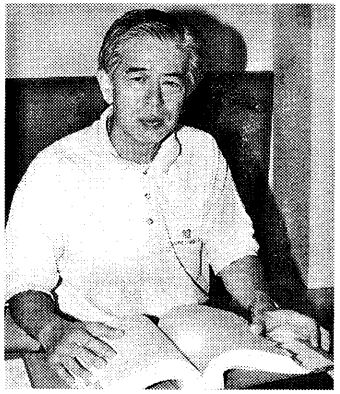
メトロエステート西巣鴨管理組合が採用

「お風呂の水の色が変わった。やや茶色から青みがかかってきた」

「年のせいで、足のかかとが荒れてジュータンに引っかかっていた。そのため、くつ下を履いていたが、今は履かなくても引っかからなくなった」

こう話すのは、七月末にNMR共鳴水処理装置「パイプテクター」を取り付けた、「メトロエステート西巣鴨」(築九年、百四十三戸、内店舗二十七)管理組合の関戸浩理事長だ。

7月末に「パイプテクター」を設置した東京・豊島区の「メトロエステート西巣鴨」(上)関戸浩理事長



理事長のみならず、居住者からも「飲み水がおいしくなった」「臭いが無くなった」「ご飯がふっくら、おいしく炊けるようになった」との声が寄せられている。

「実は、メーカーの話では設置後すぐ効果が表れるとの触れ込みだったので、設置してすぐ、居住者と店舗オーナーに評価アンケートをお願いした。居住者には十項目、店舗オーナーには六項目で評価してもらった。管理員室に届いたアンケートを見ると、皆さんの評価はすこぶるいいので安心した」

関戸理事長は相好を崩す。

配管切断不要、メンテフリー等に魅力

こうした水の浄水効果と共に、管理組合が期待しているのは配管の延命効果だ。同マンションは築九年を迎えたばかり。使用されている管の種類は塩化ビニルライニング鋼管(VLP管)。赤水が発生しているわけでもなく、将来の継ぎ手部分の腐食だけが心配の種。そのため、同マンションの長期修繕計画では築二十年目でのライニング工事が予定されていた。

「当初、飲料水の浄水化を目的に対策を計画していたが、その後の調査で、心配の種だった継ぎ手部分の腐食が予想以上に進んでいることが判明、浄水効果と併せて配管延命効果を期待できる工法の検討に入った」と関戸理事長は語る。

同マンション管理組合には総務・会計・営繕等六つの部会が組織化されている。今回の給水管対策は施設部会が検討、理事会に提案、了承という流れをたどっている。施設部会が浄水効果と配管延命効果を期待して選択した工法は四工法。

今回、導入した「パイプテクター」以外に、防錆剤注入、セラミック工法、多極磁場式遠赤外線水処理工法が比較検討された。

「飲料水に薬剤を注入、あるいは装置が直接水に触れるといった工法はまず減点した。つまり、水との非接触タイプを良とした。加えて、メンテナンスフリー、配管切断不要等の利点で最終的にパイプテクターを選んだ」(関戸理事長)

浄水即効に驚き

配管延命効果では、「パイプテクター」の販売元である日本システム企画が「設置一年後に配管継ぎ手部の閉塞率が一〇%以上改善が認められない場合は全額を返金し、装置を撤去する」と約束、その旨を確約した契約書を交わすと申し入れてきた。

「相当に自信があるからだ」(関戸理事長)と理事会は確信、これが最終的な決め手となった。

「日本システム企画さんには失礼かもしれないが、継ぎ手部分にファイバースコープを挿入して、閉塞率の改善を確認することにしているが、カメラの角度等で多少の差異が生じてしまう。そのため、管理組合では屋上の高架水槽内の汚れ付着度でも確認するつもりだ。水槽清掃実施の直前に装置を設置したのも、高架水槽の出口二カ所に加え、受水槽の揚水管に設置したのもそのためだ。来年の清掃時に、槽内汚れを見れば、効果は一目瞭然となろう」

関戸理事長は一年後が楽しみな様子だ。

管理組合では、予定通り効果が発揮されれば、「築二十年に予定していたライニング工法も不要になる」と期待している。