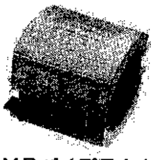
マンション管理新聞

2003年（平成15年）5月25日　第577号

現時点でベストの判断

給水管対策　NMR工法「パイプテクター」

日本システム企画（本社東京、熊野活行社長）が開発・販売する配管更生装置〝NMRパイプテクター〟（以後パイプテクター）のマンションへの設置が急速に伸びている。給水管の延命効果に加え、排水管の劣化対策としてもその効果が実証される事例も出てきた。公的試験機関が実施した実証試験でも効果を確認できるデータが発表されるに至り、同装置に関心を示す大学研究者も続々と現れている。今回は東京と千葉で、パイプテクターを設置したマンションを訪ね、設置経緯とその効果を聞いた。



NMRパイプテクター

青戸第2ローヤルコーポ（東京）

腐食進行阻止効果に期待

一年後の調査で効果証明

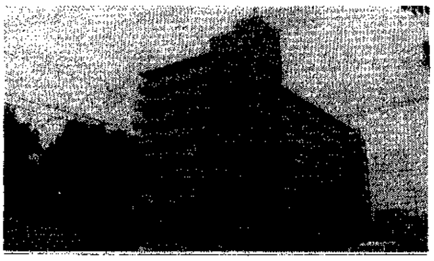
この六月で入居開始して丸二十三年が経過する「青戸第二ローヤルコーポ」（東京・葛飾、七十八戸）は昨年一月三十日と二月一日に、パイプテクターを二台設置した。

入居開始二年目にして早くも全面委託管理から自主管理に切り替えたほどの極めて管理意識の高いマンション管理組合である。自主管理に移行した翌年からスムーズな組合運営を目指して理事会の諮問機関として管理委員会を発足、諮問する人間と決定する人間が同一とならないよう、諮問委員の理事の兼務を禁止している。

長期修繕計画の立案、そして実行に中心的役割を果たしているのが管理委員会の施設担当委員だ。五人の常任メンバーがいるが、建築担当で設備も兼務しているのが醍醐司委員である。設計事務所を営み、管理委員会の発足からのメンバーでもある。

同組合は五年前から給湯管の漏水事故が目立ち始めていた。築年数から給水管も対策時期と考え、二年ほど前に屋上の横引き管を調査したところ、腐食でバルブの開閉が困難な状況となっていたことから、給湯管とともに、本格的に給水管の劣化対策にも乗り出すことになった。

「更新工法は費用が莫大となり、修繕積立金を使い切る可能性が高くなることから、選択肢から除いた。更生工法に絞って検討に入った」（醍醐委員）



築二年目から自主管理を続けている「青戸第2ローヤルコーポ」

醍醐　司・施設担当委員

ライニング工法、カルシウム、そしてパイプテクター等を検討した、という。

「ライニング工法は環境ホルモンの問題、十年後の再ライニングの問題等から結果的に外した。カルシウム工法については、こちらの質問に対してはかばかしい返事がかえってこなかったので、この工法も対象から外した。パイプテクターについては、配管工事不要、一定の効果がない場合は金額の返金を約束した効果保証書を入れてくれる、ということから、万が一の場合でも復旧が楽との利点から同工法に決定した。施設担当委員五人で話し合った時、正直のところ著しい効果がなくても、今の配管状態が続けば、今以上に錆の腐食が進行しなければいいのでは、とのコンセンサスがあった」

醍醐委員はパイプテクターに決定した経過を説明する。

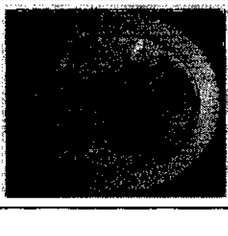
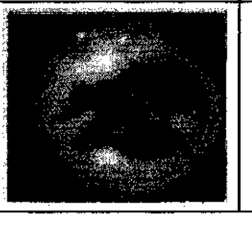
管理委員会から理事会にその結果を諮問、理事会で決定、平成十三年十二月に開催した臨時総会で給湯管の改修工事と共に、パイプテクターの設置を万場一致で承認された。設置は昨年一月三十日と二月一日の二日間行われた。

今年一月三十一日に設置一年後の内視鏡調査が行われ、「配管継手部の赤錆閉塞は設置前に比べ、五六・五%が五二・三%へ、七・四%縮小改善していることが確認できた」との報告書が届けられた。

「私も調査に立ち合ったが、データでは確かに改善されているようだが、正直のところよくわからない。ただ、個人的な感触として、水道水がサビの味がしなくなったと言うと言い過ぎかもしれないが、気にならなくなったことは事実。気にしなくて良くなったということは改善の証拠かな？」と醍醐委員は一年後の感想を述べる。

メーカー側からの報告書を踏まえて、「私はパイプテクターの設置で、十二～三年ほど配管維持が出来れば、結果的に良かったと言えるのではないか。メーカー側はそれ以上にずっと大丈夫と断言してくれるが…。施設担当委員として、現時点のベストの判断を下したと確信している」と、醍醐委員は胸を張る。

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

内視鏡調査箇所	内視鏡調査写真（設置前）	閉塞率（設置前）	内視鏡調査写真（設置12ヵ月後）	閉塞率（設置後）	改善閉塞率
901号室 台所給水口 第一継手部手前側		56.5%		52.3%	7.4%

新海マンション（千葉・市川）

工事条件、効果保証に信頼

満室確保の決め手策に

マンション入口に「やさしい水で配管保護〝NMRパイプテクター〟設置マンション」と書かれた表示板を張っているマンションがある。千葉県市川市南行徳に建つ「新海マンション」だ。築十七年を迎えた四階建て十三戸の賃貸マンションである。

「おかげさまで現在は満室。しかし、この近辺は競争激化地域で、二～三割空室となっている物件も目につく。常に、建物・設備の維持に努めておかないと満室を維持できない。パイプテクターの設置もその一環だ」

オーナーの新海三郎さんは語る。

給水管の劣化対策について四年ほど前から検討していた。

「近くの不動産屋に聞くと、給水管の劣化対策は露出配管だという。実際、露出配管で工事を行ったマンションもある。美観が著しく損なわれることから、絶対したくなかった」

オーナーの三郎さんに代わって、実質的に賃貸マンション経営を仕切る、新海ルミさんは話す。

「昨年春ぐらいからセラミック活水器訪問販売社員が出入りするようになった。どうも信用ならなかった。ある時は玄関に居座ってなかなか出ていかないこともあり恐怖感も覚えた。売っている機器がセラミックボールで、水道水がじかに接しているのにメンテナンスがいらないとの説明。水あかがついて掃除する必要があるのではと質問しても、いらないという。技術的にも納得いかなかった」（新海ルミさん）

「パイプテクター設置マンション」と書かれた表示板を設置。オーナーの新海三郎さん（左）と新海ルミさん（右）

給水管劣化対策に真剣に乗り出した時期だっただけに、各種工法も検討した。そんな時だ。パイプテクターの装置を知ったのは。

「いろいろと説明を聞かせていただいた。イベントの案内もあったので、出掛けていって給水管対策セミナーも聴講した。その結果、配管を切らずに設置できる、メンテナンスフリー、何よりも営業マンが信用できるとの判断からパイプテクターに決定した」

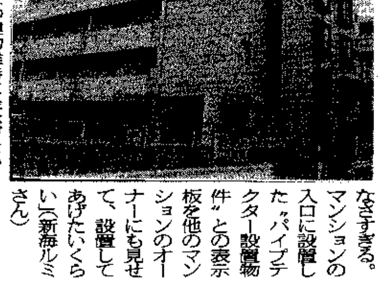
「賃貸マンションの経営者として、断水となると入居者に迷惑をかけるだけに、配管を切らずに配管の外側に設置するだけでOKというのは極めて利点だ。また、効果保証をうたっていることにも信用が持てた。自信の裏づけと判断した」

パイプテクターの設置経緯を新海ルミさんは説明する。設置は昨年十二月中旬。

「家で熱帯魚を飼育している。水替えのために業務用の大型浄水器を設置しているが、一カ月ごとにフィルターの交換が必要なのだが、水・湯併用型のためか、一カ月せずして目詰まりを起こし、水圧不足から湯沸かし器が点火せずに水のままということがよくあった。そのため熱帯魚の水替えが大変、湯にならないため、やかんで湯を沸かして適温にせざるを得ないこともよくあった。それがパイプテクターを設置後、レバーをお湯側にしても湯にならないということは全くなくなった。いつでも湯が出るようになった。これもパイプテクターの効果なのではと思っている」（新海ルミさん）

効果は上々のようだ。

「不動産屋はあまりにも給水管対策に対する知識がなさすぎる。マンションの入口に設置した〝パイプテクター設置物件〟との表示板を他のマンションのオーナーにも見せて、設置してあげたいくらい」（新海ルミさん）



満室確保のため建物維持に余念がない