マンション管理新聞

2005年（平成17年）3月25日　第638号

設置4年前後の追跡調査で確実な閉塞率改善実証される

長期修繕計画から給水管改修項目を削除へ

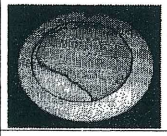
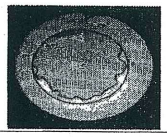
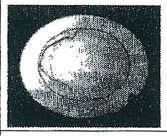
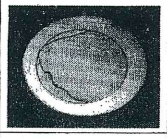
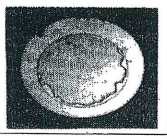
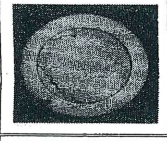
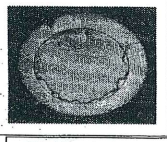
給水管対策

NMR工法「パイプテクター」

NMRパイプテクター

日本システム企画（本社東京、熊野治行社長）が製造・販売する配管更生装置「NMRパイプテクター」（以下パイプテクター）を設置したマンションの管内閉塞率を追跡調査したデータが次々と発表されている。設置一年目、二年目に続いて、四年目のデータも収集されてきた。今回は設置四年前後の二つのマンションのデータを報告するが、いずれも大きな改善データが出ている。一定の閉塞改善率が示されたことから、長期修繕計画に挿入されていた「給水管改修」を削除する動きにもつながっている。

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（東返西住宅）

内視鏡調査箇所	内視鏡調査写真 2号棟208号室トイレ	閉塞率	内視鏡調査写真 9号棟403号室トイレ	閉塞率
設置前		23.7%		15.6%
設置12ヶ月後		13.6%		11.8%
設置31ヶ月後		13.2%		9.8%
設置43ヶ月後		9.2%		6.3%
	設置前に比べて61.2%改善		設置前に比べて59.6%改善	

東返西住宅（東京・560戸）

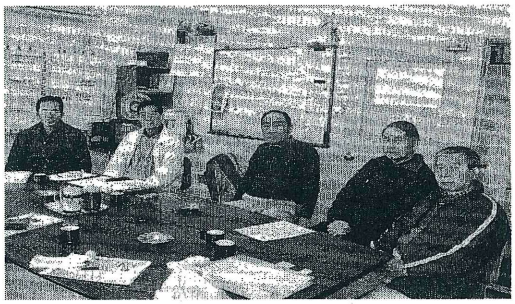
43カ月後の調査で60%の改善データ

平成十三年八月にパイプテクターを設置した東京・府中の「東返西住宅三街区」管理組合（十六棟五百六十戸、築二十七年）は三月、三日に設置四十三カ月後の内視鏡調査を実施した。その結果、設置前に比べて、一カ所が六・一・二%、もう一カ所が五九・六%、それぞれ改善が見られたことが判明した。

この結果を受け、「安心している」のが、役員の共通認識だ。

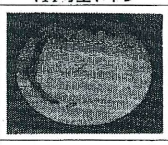
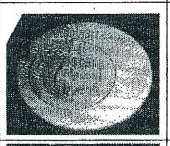
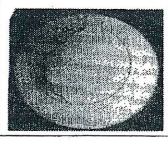
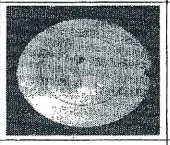
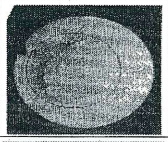
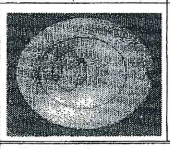
「当面はしばらくこのまま様子を見ていく。追跡調査費用も毎年、組合として手当していく。現在のところ住民からの水に関する苦情は一切ない。ただ、ひとたび苦情やトラブルがあれば、即座に対応できるよう、資金手当てを含め、技術・施工面での情報の収集にも努めている」と、殿垣英一副理事長は話す。

給水管劣化対策として同組合はさまざまな工法を検討、研究した。その結果、水は口に入れるものだから、給水管対策は「何も足さない、何も引かない」を基本スタンスに決定、その結果、設置したのがパイプテクターだった。



左から三上、遠藤、殿垣（副理事長）、木村、渡辺の各理事

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（成増ハウス）

内視鏡調査箇所	内視鏡調査写真 417号室トイレ	閉塞率	内視鏡調査写真 714号室トイレ	閉塞率
設置前		92.0%		94.0%
設置12ヶ月後		89.2%		77.7%
設置24ヶ月後		84.7%		71.7%
設置51ヶ月後		77.9%		70.1%
	設置前に比べて15.3%改善		設置前に比べて25.4%改善	

成増ハウス（東京・155戸）

51カ月後の調査で25%の改善データ

平成十二年十一月にパイプテクターを設置した東京・成増の「成増ハウス」（百五十五戸、築二十二年）管理組合は今年二月十六日に設置五十一カ月後の内視鏡調査を実施した。その結果、設置前に比べて、一カ所が一五・三%、もう一カ所が二五・四%と着実に改善されているデータが出た。「二年目の追跡調査で一カ所が七・九%、もう一カ所が二三・七%改善されたデータが出た時点で、当組合では長期修繕計画から給水管改修を外した」と細野健二修繕委員は話す。

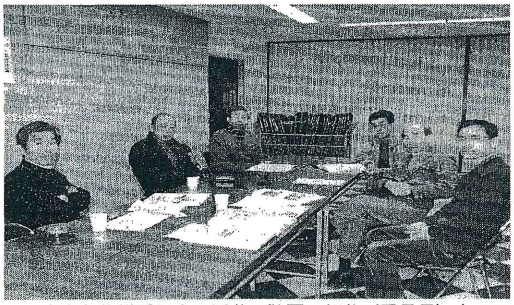
五十一カ月後の今回の調査でも一定の改善データが出たことから、修繕委員会では給水管の延命に自信を持つ。

「現在の改善データが及第点がどうかは、事例が少ないので判断ができない。正直なところ、個人的にはもっと高い改善数値を期待していた。だが、水に関する居住者からの苦情やクレームは今のところ一切、管理組合に寄せられていない点も判断の材料にしないといけない」加藤正治修繕委員長）

「パイプテクターによる配管延命に期待している。設置された日赤の病院でも確実な改善データが出ており、当マンションでも今後の追跡調査に期待が膨らむ」（山下善道修繕委員）

「近隣のある団地は水中に添加剤を注入する工法を選択したが、ランニングコストがかさむと同時に毎日の添加作業に手間がかかるとのことから、結局、取り外したと聞いている。私たちもこの先十年も十五年も大丈夫という視点にあぐらをかかず、常に危機意識を持って、対応していこうというのが役員共通の認識だ」と殿垣副理事長は話す。

パイプテクターに寄せる修繕委員会の期待値は依然として高い。



左から修繕委員会の近藤、諸岡、加藤（委員長）、中川（管理組合副理事長）、山下、細野の各メンバー