# 年々錆閉塞率改善

## 設置後漏水は一度たりともなし

NMRパイプテクター
設置物件
訪問
パレス鶴見

# 「設置12年、建物寿命まで延命できそうだ」

## 配管更新不要になり積立金値上げせずに次々と計画修繕

9月1日に給水管更生装置「NMRパイプテクター」（以下パイプテクター）を設置して約12年が経過する配管閉塞率調査が行われた。設置経過年数を重ねるごとに閉塞率が改善されている状況に管理組合は大満足の様子だ。

パイプテクターを設置して約12年が経過したマンションは、神奈川県横浜市鶴見区のパレス鶴見（5階建て32戸）だ。1972年1月竣工で、築39年の2011年4月に設置された。

設置前そして設置後の内視鏡写真および閉塞率の改善データを左に示した。

設置前の閉塞率40・3%は設置約1年後には37・6%、約5年後には34・8%、約8年後には31・6%、約10年後には31・1%、そして今回実施した約12年後の調査では30・4%と年を追うごとに改善されている。

開発した日本システム企画（本社東京、熊野活行社長）によれば、パイプテクターは赤さびの進行を防ぎ、赤さびの黒さび化による体積収縮で閉塞を減少すると同時に、継ぎ手ネジ部の脱落を防ぎ、配管内強度を現在より強くすることができる装置である。改善データから赤さびがより体積の小さな黒さびに確実に変化していると、「改善データもよく、漏水は設置後1度も起きていない。建物寿命まで大丈夫そうだ」と満足そうだ。

「建物寿命まで延命できそうだ」と話す金谷和夫理事長

「パレス鶴見」には約3年前の20年6月に訪ね、金谷和夫理事長にパイプテクターの導入経緯と現状、今後について聞いている（2006年6月25日付第1144号参照）。

当時、給水管の閉塞率改善データから「効果があると実感している。今は建物寿命が延びているかもしれないが、私は60年とみていた。築60年までは10年を待っている」と述べていた。

パイプテクター設置前の長期修繕計画では、給水管はステンレス管による配管更新を検討していた。2000万円ほどの費用が予想されていた。

「多額となる工事費用問題もさることながら、配管更新となれば、専有部内に立ち入っての作業が必要で住民への負担が大きい。スラブ内に埋め込まれた配管も多く、はつり作業による騒音、振動、ホコリも発生する。パイプテクターの設置で給水管対策費用は大幅に削減され、修繕積立金を値上げせずに済むことは住民への負担は一切なかっただけに助かった」（金谷理事長）

パイプテクターの設置で給水管対策費用は大幅に削減され、修繕積立金を値上げせずに済むことは住民への負担は一切なかっただけに助かった」（金谷理事長）

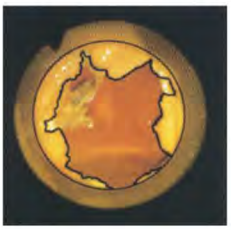
劣化対策前の給水管の抜管サンプル。継手部の腐食進行が見られる

実際、21年7月に外壁塗装を中心として大規模修繕工事を実施、以前の白と茶系のツートンカラーから白と青系に変え、美観アップに成功している。また、その前年には住民の利便性アップに宅配ボックスも設置した。

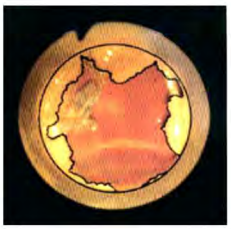
「住民は高齢化し年金生活者が増え、修繕積立金の値上げは難しい。パイプテクターに限らず、今後はますます費用対効果を考慮した維持管理対策が必要となる」と金谷理事長は話す。

築50年を超えるパレス鶴見。計画修繕は抜かりなく進められている

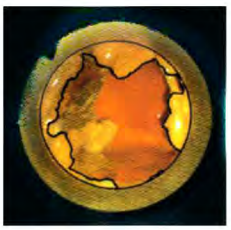
### 内視鏡撮影写真及び設置後の閉塞率データ



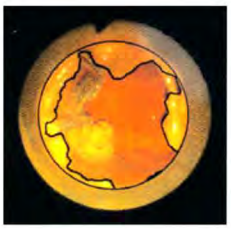
設置前（2011・4・14）
閉塞率40・3%



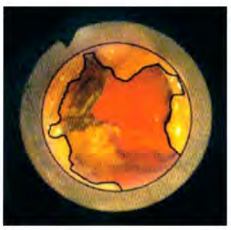
設置14カ月後（2012・6・29）
閉塞率37・6%



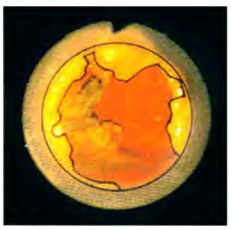
設置63カ月後（2016・7・26）
閉塞率34・8%



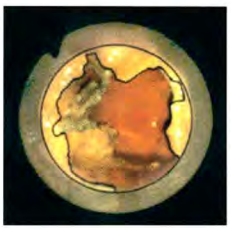
設置88カ月後（2018・9・6）
閉塞率33・3%



設置103カ月後（2019・12・12）
閉塞率31・6%



設置115カ月後（2020・12・2）
閉塞率31・1%



設置148カ月後（2023・9・1）
閉塞率30・4%

## 錆閉塞率は設置前の40・3%から30・4%へ