長期修繕計画の改善に絶大な効果

「エレベーターが新設できた」

NMRパイプテクター

設置物件訪問

コスモ梶が谷ル・セーヌ

抜管調査で防錆効果一目瞭然

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」（以下パイプテクター）を導入したマンションから同社に「赤さびから黒さび転換が進み、配管更生の効果が確実に表れている」といった吉報が次々と届いている。神奈川県川崎市高津区の「コスモ梶が谷ル・セーヌ」もその一つだ。

長村吉洋理事長（左）と板谷敏正・建築専門委員長

導入して15年が経過

「パイプテクターを設置したことで長期修繕計画が改善した。おかげでかねてから住民要望が多かった（玄関までの長い坂道を回避するための）エレベーターを新設できた」

こう話すのは、コスモ梶が谷ル・セーヌ管理組合の板谷敏正・建築専門委員長だ。

パイプテクターを設置して今年で丸15年が経過するが、設置10年目に実施した専有部枝管の抜管サンプルを手に板谷委員長は「見てください。きれいでしょう！一部黒さび化しているところがあるのも分かるでしょう」。

抜管サンプルは調査業者がいったん会社に持ち帰って半分に切断、ケースに入れて納入するスタイルが多いが、設置10年目の調査の際はその場で切断、展示する方式をとった。

「きれいだったので住民の皆さんも驚かれた」（板谷委員長）

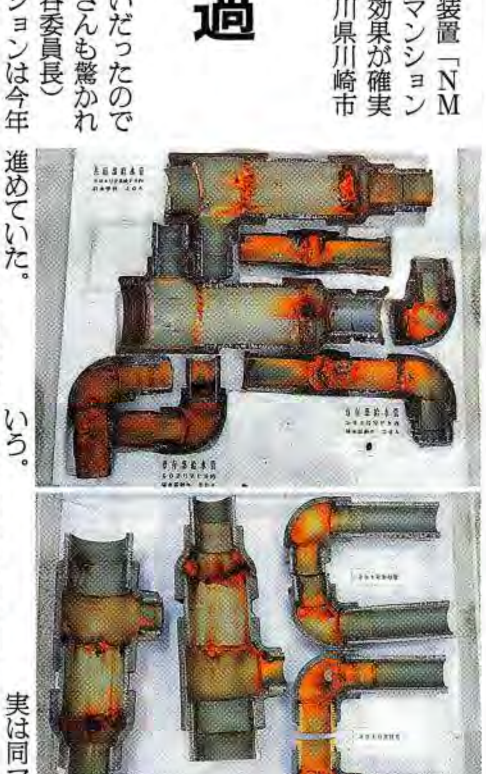
同マンションは今年築29年を迎えた7階建て72戸の建物。築15年目の2002年にパイプテクターを設置した。板谷委員長は設置を検討した当時の建築専門委員でもある。

実は、パイプテクター設置の前年に専有部枝管の抜管調査を行っている。エルボや継ぎ手箇所に赤さび発生が見られ、近い将来の対策が迫られていた。

建築専門委員会は脱気や磁気、セラミックなど更生装置の研究を進めていた。

そんなとき、板谷さんは建築や空調などの学会誌、電車内の広告で同装置を知る。

同装置の防さび理論について「私も化学をやっていたので、そうした効果があってもいい」と、長村吉洋理事長（当時建築専門委員）の意見などもあって導入を決定。最大の決め手は効果がなければ装置を外して返金するという「1年間の効果保証」と「その後の追跡調査」だった、という。



パイプテクター設置前の専有部枝管の抜管サンプル（上）と設置10年時の抜管サンプル（下）。エルボや継ぎ手部の赤さびが減少し直管部分もきれいになっている。一部黒さび化も確認できる

付加価値が増大し資産価値向上へ

ところで、当時、同マンションの長期修繕計画では築20年ごろにライニング工事が計画されていた。

「資金計画ではライニング工事を実施すると修繕積立金がゼロになる状況だった」（板谷委員長）

「パイプテクターを早めに導入すれば、ライニング工事の時期を大幅に延長でき、長期修繕計画は改善され資金的にも余裕が生まれる」（同）

資金的な余裕が生まれたことで、パイプテクターの導入と同時に「要望の多かったエレベーターの新設の検討に入れた。資金的に十分可能、臨時総会にパイプテクターの設置とエレベーターの新設の議案がセットで上程され承認された」（同）

パイプテクターの設置で資金的な余裕が生まれ念願のエレベーターの新設ができた

実は同マンションは斜面に建設され、玄関へは急勾配の階段が設置されていた。自転車置き場も玄関周辺に配置されていたため、自転車も階段を使って上げなければならない。階段の上り下りのきつさから入居当初よりエレベーターの設置要望が高かった。

「パイプテクターとの出会いがあって、念願のエレベーター（自転車も乗せられる奥行きの広いかごタイプ）が新設できた。マンションの付加価値が増大し、資産価値向上にも大きな影響を与えられた」と板谷委員長は話す。

長期修繕計画では、パイプテクターを導入したことで管更生工事時期を後ろへ延ばしている状況だが、長村理事長は「今後も、長期修繕計画を見直しながら、より快適な住環境を目指したい」と話す。