設置15年が経過、築63年で装置交換計画

給・排水管 長計から更新削除

NMRパイプテクター

設置物件 訪問

コープ野村南石切

抜管調査で黒錆化進行を確認

「建物の寿命まで現状を維持できると確信」

宮城県仙台市若林区の「コープ野村南石切」（1978年築、3階建て24戸）が配管更生装置“NMRパイプテクター”を設置し15年が経過した。「今」を取材した。

「コープ野村南石切」がパイプテクターを設置したのは2000年8月、築24年目を迎える年だった。あれから15年が経過。今年築39年を迎えた。

「給水管はもとより、排水管も延命が図られており、長期修繕計画では更新の予定はない」

こう話すのは、営繕担当理事の古田武さん だ。4年前に専門家に依頼して向こう30年間の長期修繕計画を立てた。そこには築63年時にパイプテクターの交換予算が組み込まれている。

メーカーの日本システム企画によれば、設置40年間は効果が持続できるがそれ以降、効果はゆっくり減退する。そのため、設置41年目に新しい装置に交換する計画になっている。設置41年目といえば築63年だ。「いわば建物の寿命まで現状を維持していく」（古田理事）ということだ。

設置15年を迎えた昨年6月に配管の劣化進行調査が実施された。高架水槽2次側と住居内部の給水管、そして排水管を抜管しての調査だ。その結果が左の写真だ。

報告書によれば、給水管はいずれも「配管内部の劣化による赤さび化はほとんど見られず閉塞もなく、表面が黒さび化され、配管更生されていることが確認できた」との評価。

排水管も「劣化による赤さびの進行もなく配管更生されて黒さび化が確認できた」との評価だった。

実は古田さんが会計担当理事の時にパイプテクターを設置したが、「給水管に効果があるなら排水管にも効果があるはず」と、給水管はもとより排水管への効果も期待しての導入だった。

実際、設置後、それまで年1回実施していた排水管洗浄回数を30％減らした。

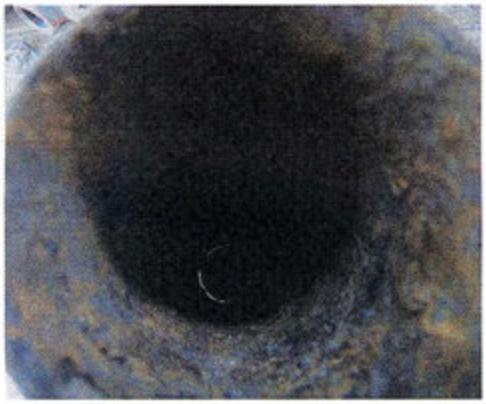
「当時、排水管洗浄の際に立ち会うことが多かった。排水升にたまる堆積物を見てびっくりした。油かすなどのヘドロだけでなくさびの塊が多量に排出されていた。だから、パイプテクターを通った水が排水管にも流れることで、排水管の腐食進行も抑えられると踏んだ。実際、パイプテクター設置後に排水管洗浄に立ち会うとさびの量は極端に減り、ウサギのふんのような収縮した黒さびのかけらが出てきた」と、古田理事は話す。

「築年数を重ねると今後はますます資金的に苦しくなるだけに、給排水管を更新しなくて済むメリットは計り知れない」（古田理事）

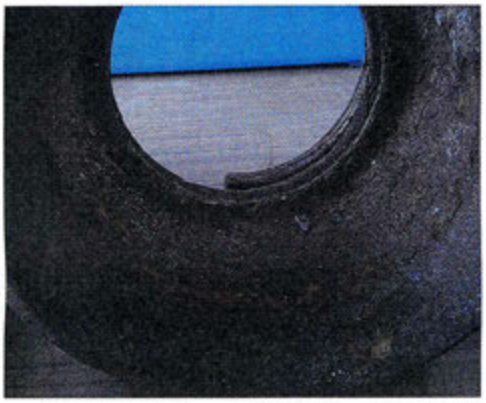
最近、たまたまリフォームした部屋があり配管を更新。その際に旧管を譲り受けた。「エルボーの部分もネジ山がしっかり残っており、全く問題がなかった」（古田理事）ことで、パイプテクターの延命効果にさらに自信を深めた、としている。

営繕担当理事の古田武さん。最近、リフォームした部屋の配管を譲り受けたが、「全く問題がなかった」と延命効果にさらに自信を深めた

「排水管洗浄回数を30％削減しました」



高架水槽2次側給水管。赤さび化は見られず閉塞もなし



排水管も劣化による赤さび進行がなく黒さび化を確認