

驚きの効果が判明

第三者機関によるX線透過検査実施

NMRパイプテクター
設置物件
訪問
インペリアル札幌



汚水・汚雑排水管にもパイプテクターの効果

築50年、過去に対策未実施にもかかわらず高評価

酸化による給水管の赤さびを電子の力で黒さびに変えて更生・長期延命させる給水管更生装置「NMRパイプテクター」(以下パイプテクター)を設置したマンションを訪ねるこのシリーズ、今回は北海道札幌市の「インペリアル札幌」(築50年、8階建て、93戸)を訪ね、導入の経緯や評価などを聞いた。

「給水管更生に対する こう話すのは、イン 雑排水・汚水管のX線によるパイプテクターの効果 ペリアル札幌管理組合 透過検査を多額の費用果はもろんだが、汚 の諮問機関である資産 をかけて第三者機関に水管・汚雑排水管への 価値向上委員会 神野 依頼した。効果も実証され驚いて 房公委員長だ。 その結果が左表だ。 この8月に給水・汚 SからDまでの5段階

評価で上から2番目の A評価が下された。パイプテクターが設置されている給水管は「最大減肉率は18.3%、推定残存寿命は20年以上」の結果が示された。以前よりパイプテクターを通過した水道管は47.2%、推定残存寿命は15.3年と、結果が示された。X線透過検査で一部を対管理運営に 持ったそうだが、同法 人の会員組合の中にも 導入するところが増え てきたことで、8年前 に設置した。

「当時は共用部の給水管を更新して17年ほど経っており、再更新せずに更生・延命を期待してパイプテクターを設置した」

同マンションは8年前に窓サッシの断熱改修、6年前に外壁の外断熱改修工事を実施した。

神野さんが委員長としてリーダーを務める委員会の名称をあえて「資産価値向上委員会」としているのも、

数々の修繕工事を行ったことで、取り組むべき建物関係はほぼ終えたとして、次のターゲットを「水回り設備」と決め、その基本データとしてX線透過検査を実施した。

その結果が「驚異の高評価」となった。これを受けて、保険会社との値引き交渉にも入る予定だ。排水管対策は何もしていないというので、前回の保険見直しでマイナス査定となったが、今回の結果を示すことでプラス査定で値引きが適用されるのではと期待を寄せる。

給水管の検査結果「推定残存寿命は20年以上」



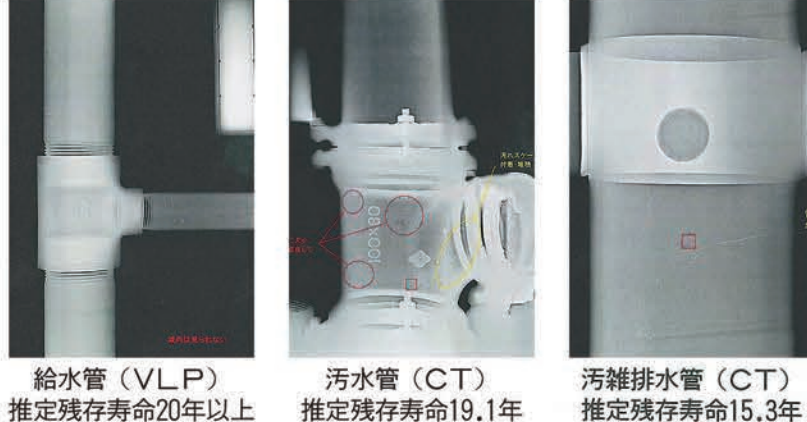
窓サッシ改修、外壁改修工事などグレードアップ改修工事を推進している神野房公・資産価値向上委員会委員長

インペリアル札幌 X線透過検査結果総評(2024年8月報告)

配管種類	配管評価	結果
給水管	A	軽微な腐食劣化を確認しました。最大減肉率は18.3%、推定残存寿命は20年以上です。10年後の再診断をご提案します。
汚水管	A	管と継手に腐食劣化を確認しました。最大減肉率は43.0%、推定残存寿命は19.1年です。配管内に汚れスケールの固着と堆積がみられます。10年後の再診断をご提案します。
汚雑排水管	A	継手に腐食劣化を確認しました。最大減肉率は47.2%、推定残存寿命は15.3年です。10年後の再診断をご提案します。

評価	提案更新年度	状態
S	20年以上	ほとんど腐食劣化していないため、当面の継続使用は可能
A	10年以上	軽度の腐食劣化を確認したが、継続使用は可能
B	10年以内	腐食劣化を部分的又は広範囲に確認したため、10年以内の更新を提案
C	5年以内	腐食劣化を部分的又は広範囲に確認し、今後の腐食進行により漏水の発生が懸念されるため、5年以内の更新を提案
D	早急に	顕著な腐食劣化を部分的又は全体的に確認し、漏水の可能性又は漏水を確認したため、早急な更新又は取替えが必要

X線透過検査の管種別の主な画像データ



給水管(VLP) 推定残存寿命20年以上
汚水管(CT) 推定残存寿命19.1年
汚雑排水管(CT) 推定残存寿命15.3年



今年11月に築50年を迎えるインペリアル札幌



圧力タンクの2次側給水配管にパイプテクターを設置