

2009(平成 21)年 12 月 21 日

これからのマンションを考える
第4回 住民交流会 報告書

報告者: マンション住民交流会 運営委員会
副会長 谷恒夫

開催日時 : 2009(平成 21)年 11 月 21 日 午後 2:00～午後 5:00
プログラム : 第1部 ルネ大津団地 見学会(給排水更新工事現場他)
第2部 パネルディスカッション
パネラー : 発注者 ルネ大津団地 三宅理事長
ルネ大津団地 久保修繕委員長
工事請負者 (株)長谷工コミュニティ 太田課長
監理者 NPO集改センター 松山専務理事
参加者 : 35 名

今回の交流会は、滋賀県大津市のルネ大津団地に伺って、管理組合が現在取り組まれている給排水管更新工事の様子を見学いたしました。三宅理事長は「排水縦管は昔と違い現在は金属材料を一切使わない材料や工法に変わっている。ルネ大津団地でも、今回の更新工事が終われば今後行う必要がなくなり安心できる。コンサルタントと施工会社、そして住民の皆さんともうひと踏ん張りがんばって無事に竣工したい。」とご挨拶されました。



マンションの給排水管の寿命は、おおよそ30～35年位の耐用年数とされています。多くのマンションが一度は経験しなければならない工事ですが、実際に工事を行うとなるとマンション住民の負担は大規模工事とは比較にならないくらい大きいことが、今回の見学会で良く分かりました。ルネ大津団地管理組合法人の久保修繕委員長は「大規模工事は建物外壁メインの

お化粧工事、でも設備配管更新工事は外科手術工事。マンション住民の負担が違う。」と実感を込めてご説明されていました。



ルネ大津団地は、400戸を超える大規模団地です。今回の更新工事は、共用部の縦管だけでなく、専有部の横管も一緒に新しくされていました。専有部は、各個人(=区分所有者)が維持管理すべき財産ですが、「劣化には共用部も専有部もなく、安心のためには管理組合の資金で一緒に工事をしよう。」という考えで合意形成されたのだそうです。

排水の縦系統は40系統もあるそうです。更新工事に着手したのは今年の2月、それから試験施工を経て、毎週縦1系統ずつ12月まで更新工事が行われます。

修繕委員長の久保さんは、毎朝工事が始まる前に現場にやってきて工事中の縦系統の玄関ドアが全て開くのを確認してから、おいしいコーヒーを飲むのが日課だとお話しされました。今まで、まずいコーヒーは一度も飲んでおられないのは並大抵のことではないと思います。

久保さんは、工事の前に全戸居住者に対してヒアリングをされています。そして不在住戸には管理組合が責任を持って鍵を預けてもらうように直接お願いするそうです。ここでもやっぱり顔と顔を突き合わせたコミュニケーションが重要な役割を果たしていました。

また管理組合は、設計監理やコンサルタントや施工会社に対して、各住戸内の給水・給湯管について、隠ぺい配管にこだわってリクエストをされ続けました。そのために8つの全住戸タイプで試行錯誤のテスト施工を行い、机上では分からなかった配管経路を管理組合も一緒になって検討したそうです。そのおかげで、住戸内に入っても露出配管を隠す小梁はほとんどなく、あったとしても目立たない場所に作られていました。

これは、管理組合が自らも汗をかきながら設計監理コンサルタントや施工業者を上手く活用して初めてできる成果ではないかと思います。管理組合の熱意があったからこそ設計監理コンサルタントや施工会社も心を動かされたのだと思いました。

以上