

## 漏水事故から生まれた危機感

## 区分所有者全員の協力なくして成功ならず

マンションの排水管の経年劣化は避けられないものの、漏水が発生してしまつと、階下に被害がおよび、生活に大きな支障をきたします。ただ、改修にあたっては居室内での工事が必要となるため、住民の合意形成が難しいのも事実です。この課題を乗り越え、平成28年12月に全面的な共用排水管改修工事を終えた「プリムローズ浦和」の管理組合理事長である中村哲二さんと、前理事長で現在大規模等修繕委員長 須田力さんのお二人に、お話をうかがいました。



大規模等修繕委員会メンバーの皆様と理事長 中村さん(左)

### 大規模な漏水事故で高まった危機感

— 改修工事の検討を始めたきっかけをお聞かせください。

**須田さん** 実は平成26年に大規模な漏水事故が2回あったのです。そのうちの1回は7階から1階までの大きな被害となりました。そのときは応急処置的な工事で済ませたのですが、ほかにも小規模な漏水事故が起きていたことから、これは本格的な工事が必要だと直感的に思いました。

**中村さん** おそらく東日本大震



理事長 中村 哲二さん

災の揺れの影響で、老朽化していた排水管の本管と枝管がずれたのではと思われるのですが、目に見えない部分ですので、きりとした原因は分かりません。管理組合で契約していた保険も、このまま漏水が続けば継続が難しい状況でしたので、事故直後から危機感をもって検討を始めました。ちょうど大規模修繕工事の検討を始めた時期だったのですが、同時並行で工事を行うには予算の問題もありましたので、事故が起きた排水管の改修工事から優先的に検討することにしたのです。

### — 検討にあたって大変だったことはありましたか？

**中村さん** 検討にあたっては、当時理事長を務めていた須田さんが委員長となって、大規模等修繕委員会を立ち上げました。自薦他薦合わせて7名の委員で、2年半ほど検討を続けてきました。

**須田さん** 私は設備関係の仕事をしていたため、排水管についてはある程度の知識がありました。そのため、全てを業者任せではうまくいかないことは承知していました。修繕委員の皆さんにも理解していただき、納得してもらうことが重要だと思ひ、まず月一回の勉強会からスタートしました。

**中村さん** 排水管工事で一番問題となるのは、専有部分であ



大規模等修繕委員長 須田 力さん

る居室内に立ち入る必要性があることです。そのため、全体の工法や居室内における施工方法の工夫、効率よく工事を行うための日程管理などが重要となります。1階から7階までの縦1系統を6日間で工事するのが、該当する居室の住民の方には立ち会ってもらう必要があります。その調整が一番大変でした。また、当マンションは築35年を経過しており、全174戸の半数以上が水回りのリフォームをすでに行っていたので、一律に施工するというわけにはいきませんでした。そこで全戸にアンケートを取るなどして、綿密な調査を行いました。

**須田さん** 最初はさまざまな理由で、工事に反対される住民の方が1割程度いらっしゃいました。そうした方には、われわれと施工管理会社の方で、お宅を一軒一軒訪問して工事の必要性を説明しました。案内の配布だけでなく直接お会いしてお話すると、一人また一人と了承してくださり、最終的には全員の方





プリムローズ浦和 1978年11月竣工/174戸/地上7階建て



中村さん、須田さんと日本ハウズイング北関東支店 久留健児課長(左)、坂野史和課長代理(左から2番目)

から許可を得ることができました。そのときに、やはり誰かが夢中になってやらないと、うまくはいかないのだと確信しました。

**住民の協力が不可欠な  
居室内の工事も  
スムーズに進行**

**—実際の工事の様子について  
お聞かせください。**

**須田さん** 排水管はトイレの水槽側の壁の奥にあるので、壁を壊してから取り換える必要がありました。また、天井にも配管されているので、その天井をはがして工事しました。

**中村さん** 居室内の工事は基本的には8時30分〜17時30分に行いました。できる限り不便さを解消できるように朝トイレの便器を取り外して、夕方工事が終了するときにまた取り付けるようにしました。工事時間以外は、トイレ、風呂、台所、洗面所など、通常どおりにご利用できました。  
**須田さん** 日中はトイレが使用できないことから、A棟、B棟で1台ずつ仮設トイレを設置しました。ただ、ご高齢の方など、1階まで降りられないという方もいらっしゃいましたので、携

帯トイレを100個ほど用意して、必要な家庭に配布しました。おかげさまでスケジュールどおり、約3カ月で工事を終えることができました。

**中村さん** さきほども申しましたように普段、排水管は目に見えない部分です。公募入札を行って施工会社を選定したのですが、今後のアフターフォローの面でも信頼できる日本ハウズイングをお願いできて良かったと思っています。素材についても耐火機能に優れ、半永久的に使える高品質の塩化ビニル



工事施工前(天井)



工事施工中(洗面台)



トイレの壁を壊した後、配管の取り換えを実施



素材のものを採用してもらいました。

**—工事を終えてのご感想や、今後の展望はいかがですか。**

**中村さん** これまで水に関わるトラブルが多発していたのですが、工事を終えてトラブルがなくなり安心して暮らせるようになったのが一番の成果です。

**須田さん** 今回の工事を無事終了できたのは、管理組合が主体性を持って課題に取り組んできたことと、そして何より仕事の都合などを調整して工事に立ち

会っていただくなど、区分所有者の皆さんのご協力のたまものであったと思います。

**中村さん** 先延ばしになっていた大規模修繕工事については、今年の5月下旬から施工を開始しています。当マンションのバルコニー柵は鉄製のため、腐食がかなり進んでおり、命の危険にも関わるため、アルミ製の柵に取り換えます。ただ、コストを掛けて足場を組むため、それだけではもったいないので、同時に外壁の補修や塗装も行う予定です。

