

2023年8月28日～9月29日の約1か月の期間にメゾンふじのき台団地の配水管工事が実施されたが、マルナカ作成の報告書だけでは工事期間中に種々発生した問題に対応した経緯等が十分に伝わらず、今後の改修時の参考となるようにという趣旨で本稿を取り纏めたものである。

1. 工事事務所の配置、仮設トイレの決め方：

工事事務所の設置については、7月8日(土)の第3回マルナカとの定例会議の席で「排水管工事前説明では排水管へのエポキシ樹脂の反転挿入は屋外で行う事となっていたが、今回の工事の日程が繰り上がり、高温下での作業はエポキシ樹脂の含浸(がんしん)作業中に樹脂が硬化する恐れがあり、その為の作業所を現場事務所を兼ねた仮設建物内とし、空調の効いた環境下での作業としたい。細長い仮設建物になるので敷地を通り抜けるのに遠回りになるが了承願いたい。」との要望が出された。これに対し組合側は「仮設建物に対し人や自転車が通れる幅は確保、仮設建物は鋭角にならないように気を付けて設置、又、設置する事務所の形状の写真等の資料を提出する事を条件に承認する。」と返答した。

その後、工事事務所の設置に関し組合員より「通行に支障があるあのような位置での設置は良くない。」或いは「現場事務所がプレイロット内に建てられたが、臨時総会議案書の説明資料と違う。変更になったならば、変更を周知すべきではないか。」等の意見が寄せられた。

8月19日(土)にはマルナカの工事説明会が開催され、その「工事説明資料」には現場事務所兼含浸作業場所、仮設トイレ4台設置と明示、又、現場事務所設立の為迂回のご協力をお願い致します、現場事務所用発電機を設置します、事務所稼働時は騒音等でご迷惑をお掛けしますがご協力をお願い致します等の文言を記載し、組合員各位に協力をお願いした。

仮設トイレに関しては当初マルナカは利用者の利便性を考え、仮設トイレ4個を別々の4カ所に設置する予定であったが、1個だと男女別とはならず、給水、排水設備が夫々必要であり、又、駐車スペースを制限する為この案をギブアップし、男女別の区分が出来、給水、排水設備が1箇所済み、駐車スペースを制限せず、又、工事事務所の目の前で管理が容易であるという理由で、13号棟と14号棟の間の通路に4個まとめて設置する事とした。

簡易トイレは汲み取り方式と下水に直接排水する方式があるが、偶々、4個設置予定の場所に汚水桝の配置が確認されたので、今回は使用頻度が多く、又、夏場であり、匂い、虫の発生等の事を勘案し、容量に制限がなく、直ぐに下水に直接排水出来る方式を選択したという経緯があった。尚、この仮設トイレも設置した初日には、トイレの水や手洗いの水が出ないというトラブルに見舞われ、マルナカの担当者がバケツで水を流すシーンもあったが、お昼頃には解決した。仮設トイレは外部の人が使いにくいように表示し、時間外はフェンスを設けた。又、11号棟106号室からは見えにくい位置にした。

2. 13号棟から電源を取らず、発電機を利用した理由：

マルナカの8月8日付の掲示資料では、仮設工事事務所の電源は13号棟の分電盤から取る事を想定し、その為13号棟は一時停電が発生する懸念があると記載されていた。然しながらそれは、もし室外機の音がうるさい場合等は第2次大規模修繕工事の時のように、そのような措置を検討するという事であり、その旨は理事会でも説明をしていた。もし13号棟から電源を取る場合はバットマウントから取り出す必要があり、その為には東京電力との協議が必要となる。又、停電となれば13号棟の皆様は大いに不便をかける事となる。多分マルナカと組合側との連絡に齟齬があったと思われるが、理事会としては、取敢えずは室外機を設置して様子を見ることとし、もし問題があればそれなりに対応する事とした。実際に工事が始まってみると心配されたほどの騒音ではなく、結果的には室外機で何とか対応が出来たと言えるが、現時点で振り返ってみると、騒音、或いは悪臭等に対するクレームが出てから上記の様な協議を始めても、その切り替えに数週間が必要だと思われるので、その時点で事前協議をすべきであったと今更ながら反省している次第である。

3. 水道料金の件：

マルナカの見積もり要領の中では工事中の水道の使用は共用の水源よりメーターを設けて分岐するものとし、その費用は請負者（マルナカ）負担としていた。工事が始まった初日の8月28日（月）にその分岐メーターが設置されていない事に管理組合側は気がつき、マルナカに伝えた処、「水源メーター内は構造的に追加分岐を設けるのは困難であり、水栓に簡易的に取りつけるメーターもあるが約4万円と高価である。又、これから設置するとなると時間もかかるので、その代わりに8月、9月分の水道料金を全額お支払いする事を提案させて頂きたい。」との返答があり、管理組合はこれを了承した経緯があった。

13号棟前及び15号棟ゴミ置き場の2か所の水道代金はマルナカ負担とし、今回、8月、9月分の金額が判明した為、以下の金額21,014円をマルナカに請求した。

13号棟前	8月、9月分	： 13,842円（参考：6月、7月分	3,247円）
<u>15号棟ゴミ置き場</u>	<u>〃</u>	<u>： 7,172円（</u>	<u>〃 3,251円）</u>
合計		： 21,014円（	〃 6,498円）

4. 賃貸集会所を借りた経緯：

排水管工事は8月28日（月）～9月29日（金）に実施され、自宅の工事期間4日の内、最初の2日間は工事の排水制限でトイレ等が使えない為、上記1.の仮設トイレの項で記載の通り13号棟と14号棟の間の通路に仮設トイレ4個を設置すると共に希望者には自宅使用の為の簡易トイレを無償で貸し出した。

然しながら、特に女性から仮設トイレに馴染まない為、賃貸集会所のトイレを借りて欲しいという要望があり、理事会で検討した結果、工事期間中は組合員の要望を考慮して賃貸集会所の部屋を借りてトイレも利用出来るようにした。但し、賃貸集会所からは「各日の鍵の管

理者」を決め、特に賃貸集会所の職員が不在となる時間帯は管理者が出来るだけ在室することを要請され、その鍵の管理と在室を理事の皆様をお願いした。然しなかなか決まらずに苦労したが、テレワークが出来たので参加出来た方もおり、又、理事以外の方にもお願いした。日曜、祭日の集会所が休みの日を除いて延べ26日間部屋を借りて、支払った金額は合計で231,960円であった。1日当たり大体10名程度の利用者があったが、組合員の皆様のお役に立ったと思われる。9月29日(金)の最終日には賃貸事務所から「鍵の管理者をきちんと決めて頂き、又、当方からの要請に従ってご利用して頂き、有難うございました。」とのコメントがあった。

尚、上記に加え、工事当日の排水管工事が遅れた場合は夕方に自宅のトイレが使えなくなる事も想定して、賃貸集会所とは別に管理事務所の外部トイレの鍵を開けたままにして、自由に使えるようにして置き、その旨の連絡は組合員各位に周知した。

5. 工事中に起きた問題点等、どのように解決したか？：

① 10号棟301号室

8月30日、トイレ床下のY字継手管の交換時、邪魔になる床梁の固定木材を外して工事をし、その木材は翌日も外されたまま放置され大工への引継ぎもなかった。

9月1日にマルナカ坂本氏と大工に直接指示し修復されたが、居住者よりは「この固定木材撤去放置のままだと、この部分は強度不足なので、人が踏み込む度に歪み、問題が遅れて発生する可能性がある。又、トイレの修復工事が終了してしまうと、見えない箇所なので確認のしようがない。」とのコメントがあった。(※注：本件、実際に後日、不具合が発生した。

6ページ目、項目13. 参照)

② 12号棟・光回線ケーブル破断事故(※詳細はマルナカ坂本氏の報告書参照)

9月5日15時頃、12号棟407及び、307号室のパイプスペース内にて研り(ハツリ)作業中に光回線ケーブルを破断した。この事故により307、308、407、408、507、508号室でのインターネットが使用不可となった。その復旧工事は翌日にも可能であったが、露出配管とする必要があり、その詳細につき管理組合とマルナカが協議し、最終的に光回線復旧方法を株式会社首都圏ネットワークサービスに依頼し、9月8日にインターネットが使用可能となる復旧工事が完了した。又、一部パイプスペース内のモルタル補修工事が残されていたが、9月12日に修復された。尚、本件に関しては、事故発生の場合の緊急連絡先が周知されておらず、NTTへの修理依頼が2日後になってしまった。管理組合としては、即時対応が出来る体制を組んでおくべきだったと反省する処です。

③ 11号棟205号室

9月12日、洗濯盤の下部の排水管に繋がる鋳物(鉄製)の排水トラップを樹脂製の新しいものに取り換えた。その時、排水盤の下の約40cm四方のチェック用床板を外して工事をしたが、その床板を元に戻さないまま、その上に洗濯盤が設置されてしまった。偶々、居住者が立ち合っており、玄関先に放置されたままの40cm四方の床板を見つけ、直ぐに工事

作業員にその旨を告げ無事修復されたが、見えない箇所なので、立ち合っていなかったらそのままだった可能性もあったと思われた。

④ 10号棟105号室の件

11月26日(木)に10号棟105号室の居住者の方から「今回、排水管工事をしたキッチンのコンロ下の排水管周りが丸々と空いている」とのことで写真添付の上、理事会に報告があった。

早速マルナカに連絡したところ「本件に関しては居住者に謝罪の上、マルナカの責任で即刻修復したい」との返答があり、修復工事は12月4日(月)に実施され、マルナカより修復前と修復後の写真送付があり、工事は無事終了した。

⑤ 組合側からマルナカへの要望事項

工事途上で色々不具合が発生した為、マルナカに対し以下の申し入れを何度も実施した。

*マルナカ側の責任者による作業進捗状況の確認の徹底。

*お互い業者間での連絡漏れの無いように、玄関のところの平面図に変更箇所を記載して、情報を共有し易くする。

*既に工事が済んで隠れてしまった箇所に不具合があった場合は、瑕疵期間を延長する。

*写真記録を確実にする。

6. 今年度に住民に配布した資料：【Dropbox 参照】

7. リフォームガイドに記載すべき項目：【Dropbox 参照】

8. 工事説明会関係資料：【Dropbox 参照】

9. 営繕理事への情報：【Dropbox 参照】

10. 臨時総会の資料(質疑応答等)：【Dropbox 参照】

11. 10号棟404号室の理事と委員会による工事立ち合い検査について：

最上階の立管工事は組合関係者が数人で工事の状況や膜厚測定などに立ち会うことが一般的との事で、この検査スタイルを採用するのが良いと判断した。11号棟404号室が外部居住者であり、工事中鍵預かりということであったため所有者に許可を得て、工事が行われる9月2日(土)に複数人で立ち会う事となった。立会人は岡田大規模修繕委員長、岸理事長、谷越、松本、中山の長期修繕理事3名が参加。8:30に集合し、実際に樹脂の含浸されたホースの運び込みと同時に404号室まで行き反転挿入されているところを見学した。一度解散となり、13:30頃に再度404号室前に集合し、膜厚測定の立ち会いを行った。その際に、現場責任者であるマルナカの坂本氏に「含浸作業、反転挿入、膜厚測定時の立ち

会い写真記録の手配」をお願いしたが、岡田委員長から以下の2点の質問があった。

- ① 念の為の確認ですが、添付の写真はどこかの床開口で抜き取った板と思えます。金属製の床支えが映っています。この床支えは開口の為に抜き取る前は、その床全体を支えている床支えの一部ですから、状況によっては開口で抜き取った後に必要な補強（支え）が必要になると思います。これは大工さんのこれまでの経験と実績からの判断で状況に応じ対応されていると思いますが、実際にはどのようにされているか確認をお願いします。10号棟と11号棟がこの床支えでも違うように、それぞれ新築時の施工者、設計者が異なっており、14、15号棟だけが同一の施工者、設計者です。それぞれ対応方法が異なり大変かと思いますが、宜しくお願い致します。
- ② 洗濯盤横の立管にキッチンからの横枝管が切断され、そこからの穴開け、研磨の作業を拝見しました。その後の塗装の様子を見る事が出来なかったのですが、あのかなり細くて奥が深い管内をどのようにして塗装するかの説明をお願いします。何かそれなりの機材を使用するのでしょうか？

上記に対するマルナカ坂本氏の回答は以下の通りであった。

- ① 建築の写真を確認しましたが、施工中の写真を撮っていないのでデータ上での確認が出来ませんでした。
- ② 横枝管への湿布工法は、刷毛を使って手塗りで対応します。長さに応じて刷毛を延長し、対応していくことになります。

12. 排水管工事を終えて ～マルナカへの感想・意見集約～ :

〈工事全般〉

- ・工事開始時間が8:30～とされていたが、8:20より前に各住戸へ訪問していた。岡田委員長よりマルナカに朝の時間厳守を申し入れ、翌日から改善された。
- ・2日目以降の工事開始のタイミングが分からなかった。スタートの声掛けを岡田委員長から要請し、翌日から改善された。
- ・10号棟は全体工事の一番スタートで進捗状況等が読み辛い時期ではあったが、毎日工事の終了が19時以降迄延びていた。何故工事が延びているかの説明がなく、こちらから質問して初めて状況の説明があった。
- ・その日の工事終了も宣言がなく、終わって行った印象であり、まだ続きがあるのかどうか、分からない状態であった。工事責任者の坂本氏が進捗状況の確認をして、「本日の工事はこれで終わりです」と宣言して回っている様子はなかったが、これは後日改善された。
- ・キッチンの引き出しを抜いて工事をするのは理解出来るが、その引き出しを雑にカーペットの上に置き、ブルーシートを掛けられた状態で説明もなく放置されていた。鍋やフライパン等が入っている物も置かれていたので、工事後の生活の事も考えて欲しかった。
(明日の工事もある為、引き出しは抜いたままで良いか？等の声掛けがあったら、印象が変わったであろうが、、、)

- ・現場責任者の坂本氏と顔を合わせたのは初日の床材確認時のみであった。(忙しいのは承知の上で) 現場の進捗状況や状態、不備がないかなど、もう少し見れるとよかったのではないかと感じた。
- ・トイレの床材等の各住戸への確認を工事初日の朝に行っていたが、前もって確認したほうが良かったのではないかと。又、この作業を全て坂本氏が行っていたので、現場の進捗状況等を見る余裕がなかったように感じる。
- ・現場責任者という立場は分かるが、全て坂本氏に確認しないと現場が進まない状態であったように感じる。質問しても「確認します」言われ、返事が返ってくるまでかなりの時間を要していた。

〈危機管理体制〉

- ・ノコギリやカッターの替え刃が室内に落ちていた。小さな子供がいる家庭もあり、確認や廃棄などを徹底して欲しかった。
- ・作業ワゴンの取り扱い方で、カッターの刃が外に飛び出した状態で歩道に置いたままになっていた。

〈工事の正確性への疑問〉

- ・工事終了後、脱衣所の床が一部凹むようになってしまった。クッションフロアを剥がして確認したところ、不必要な切り込みがあったが、修復せずにそのままにされていたのが原因であり、再工事を依頼した。
- ・脱衣所のクッションフロアの端が剥がれてきたため修復工事を依頼した。
- ・ガスコンロ下の排水管周りの開口部分が修復されずに、大きな穴が開いていた為、修復工事を依頼した。
- ・工事終了後、洗面所と風呂場辺りから今までしなかった音がするようになったが、原因は不明である。

13. 10号棟配水管工事不具合：

前述5. ①の10号棟301号室の居住者の方から、令和6年1月下旬に「洗面所床点検口の金具がせり出し、足が引っかかる。点検口と床材の間に隙間が出来て浮いている状態である」との連絡が理事会にあり、2月8日(木)にマルナカと共に現場確認をすると、点検口の内側の金具固定用束材(角材)がぐらついており、これが原因で金具が数ミリせり出したものと考えられた。早速必要部材等を調達し、従来の工法(点検口の金具を単体として専用の根太、束材で固定する方法)ではなく、既存床板と点検口を同時に一つの根太で受け止め、最後に根太固定材を4か所に入れる新たな工法を採用し、改修工事は夕方4時頃終了した。10号棟で今回、洗面所前床板の開口工事が必要となったのは30戸のうち10戸であり、その修復方法は、(A)301号室と同様に新たに点検口を設けるタイプ5戸と(B)全面的にクッションフロアに貼り替えるタイプ5戸となっていた。理事会としては301号室で発生した問題は、他の9戸でも発生している可能性があると考え、2月26日(月)に

8戸の調査を行った結果、(A)タイプの103号室で同様の問題がある事が判明した。
3月2日(土)に(B)タイプの残り1戸は問題ないことが確認され、その後、103号室の修復に取り掛かり、根太と根太の固定束材をT字型金型で固縛し、又、点検口金具の締め付けを強化することにより、金具のせり出しを抑え込むことが出来、工事は終了した。
尚、今回調査、修復した10戸の居住者の方には「本工事に関しては、マルナカの保証期間は工事終了後2年間です」と口頭でお伝えした。又、後日、広報紙でも報告をした。

14. 配水管修繕工事・立ち合い検査及び写真(理事と委員の各戸で実施した資料・・・完了検査要領6ページ、チェックシート14件34ページ、写真5ページを含む)：
【Dropbox参照】

追記：

- 1) 上記の「配水管工事 纏め」はホームページにも掲載されています。
- 2) 壁紙や床材は決まったものから選んで頂き、特殊なものは追加料金としました。
- 3) 本工事に関しては、種々問題が発生しながらも何とか無事に終了出来ました。担当理事としては、マルナカと共に「良くやり遂げた」というような感想です。

以上