

排水管の水漏れ・破損はなぜ、 多発しているのでしょうか！

コンサルタント主導の「連続交流会」が、この間、2回開催されました。
参加者は、少なく、共に3割程度でした。

この中で、参加者の中から排水管の水漏れを懸念する声がありました。
会場の集会所には、排水管の水漏れの写真、修繕費の推移のグラフ等の展示があり参加者の不安を煽っているようです。

この不安を作ったのは？ この原因を作ったのは？

私たち「考える会」は、全戸配布15号（2008/8/28発行）で次の提案をしています。

「大規模修繕であと30年ぐらい長持ちさせ、その後建て替え出来るように、今から準備すること」

都住宅供給公社は、70年対応の住宅といっています。

私たち、分譲棟と同時期に建てられた賃貸棟（1～15号棟）は計画的に、修繕・改修をしてきており、居住者に大きな不安、犠牲を与えることなく、成果をあげて来ています。

分譲棟の排水管の水漏れは、言わば、当然の帰結

建物は、何も手当をしなければ、傷むのは当然です！
なぜ、このような事態に陥ってしまったのでしょうか？

それは、管理組合が、総会で承認済みの「長期修繕計画」を計画通りに、実施せず、「先送り」をしてきたからです。

第12回通常総会（2006/5/28）では、「第9次長期修繕計画」が決議されました。
ここでは、給・排水管の更新（新しく敷設すること）となっています。

しかし、その後の経緯は、第13回通常総会（2007/5/27）での「実施見合わせ」、続く第14回総会（2008/5/25）では、計画の具体化を担うべき「建築委員会」を設置せず、時期も方法も明らかにしないまま、「理事会で検討する」という提案にとどめたのです。

このように、管理組合理事会は重要な修繕計画を次々に先送りしてきました。
その結果が、今日、多くの住戸で排水管の水漏れとなって現れているのです。

まさに、「建て替えるのだから、修繕に遣うのは無駄だ」という言い分です。
そればかりでは無く、第14回通常総会では、修繕積立金を取り崩して、「建て替え」のためのコンサルタント費用3550万円を計上しました。

本来の目的と異なる資産の流用は、慎重に検討すべきであり、4分の3の特別決議が順当な性格ものです。現にその反対数は、271名と、過去の総会史上、最大のものでした。

下表は、賃貸棟の修繕・改修の実施状況です。これを見ていただければ、その差は歴然としています。

なお、分譲棟の修繕工事は、1997年（築30年）の外壁塗装・住戸内外の鉄部塗装を実施以降、ここ10年間では2003年（築36年）の戸車交換・外部鉄部塗装にとどまっています。

賃貸棟の主な修繕・改修工事

項 目	修繕・改修年	築年	内 容
サッシ	1983	16	既設にアルミ枠で被せ
外壁・鉄部塗装・避難階段	1985	18	新設取付（二方向避難）
給水管	1987	20	更新（外付け）
ドアクロージャー	1990	23	新規取付（防火・防災）
ベランダの手すり	1992	25	アルミ材に交換
北側窓部の枠・手すり	1992	25	アルミ材に交換
排水管	2001	36	更新（外付け）
棟前道路	2004	37	バリアフリー化改修
玄関扉改修・浴室改修	2006	39	蝶番交換、浴室扉・コンセント設置
取っ手・ドアスコープ	2006	39	交換（サムターン回し対策・防犯）
ドアクロージャー	2006	39	交換
公園（15、1-7、9-10・14棟）	2008	41	13号棟北全面改修をもって4ヵ所完了

さらに、私たちには、危惧しているものがあります。

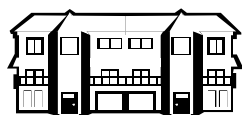
世界同時不況といわれる深刻な経済不況です。「道理無き資本主義」、「カジノ資本主義」といわれる「金の亡者」が今の状況を作り出しました。派遣切り、正社員にも及ぶ首切り・賃下げが行われ、また住宅業界の低迷・倒産が報道されています。

新規マンションの売れ残り、共同住宅240万戸の空き住戸と状況は悪化しています。今までの共同住宅の建て替え手法、すなわち、建ぺい率・容積率を上げ、つまり高層化し、土地を切り売りし、余った住戸を販売することで、還元率（元の居住者の費用負担を軽減すること）を上げるということは、最早、難しくなっています。ましてや、郊外型で立地条件の良くない当富士見町団地は、より困難であると想定されます。

ならば、私たちはどうすべきでしょう！

当面の重要な給・排水管の更新工事の実施と30年後を見据えた「建て替え計画」ではないでしょうか！

2009年3月27日



「住み続けるための建て替えを考える」会 世話人会

「考える会」のホームページ <http://www.geocities.jp/fujikan27/>