

『修繕工事 住民説明会 実施報告』

実施日時 2015. 8. 9. (日) 10時～12時 於 鬼高公民館 大会議室

参加者数 33名 (A棟18名 B棟15名)

配布資料 平成27年8月1日付 非常階段塗装工事及び給水設備工事 住民説明会資料
平成27年8月8日付 同上 2枚目7枚目 差替え資料

内容: ①「非常階段補修・塗装工事」と②「給水設備工事」の概要説明と各質疑応答

…以下、会議内容(骨子)を実施順に記載

1) 開催あいさつ 浦 38期理事会理事長

緊急を要する工事として再生委員会に調査・研究を依頼している2つの大規模修繕工事の実施要領がまとまったので、住民の皆様と情報を共有する機会を設けた。概要説明とその後の質疑応答を通じて、当ハイツの現状認識と今後に予定されている工事についての理解を深めていただきたい。

2) 本日の説明会の位置付けと今後の流れについて 鶴田 再生委員会会長

大規模修繕工事については、先日の定期総会で予算を計上していない。本日の説明会は、来る8/30の臨時総会で工事の予算化をする際に、判断の一助としていただくために開いた。給水設備工事については2つの方式のどちらかを臨時総会で選択していただくことになる。そのうえで、10/4に再度、臨時総会の場で事業計画を承認していただく予定にしている。

3) 工事概要説明と質疑応答 高田 再生委員

①非常階段補修・塗装工事について

- ・現地調査結果の説明…写真をプロジェクターでスライド撮影し、腐食の度合い、サビの酷さを共通認識する。支柱の根元が崩れ落ちたり、踊り場に穴があいている箇所を全員で目の当たりにする。
(写真については別紙1、2参照)

全体の被害状況を、既に配布済の資料中の「非常階段修復ヶ所」一覧表で確認する。

=ケレンヶ所 A棟 930
B棟 583

溶接ヶ所 A棟 12
B棟 50

※ケレンとは、塗装工事において、サビ落としや脆弱な旧塗膜の除去などの行為
仕上りの美しさや塗膜の寿命に大きく影響を及ぼす重要な作業となる

なお、他の主な説明は以下のとおり

要補修ヶ所は、現地調査時の数値であり、以後、さらに増加している可能性がある。

工事中は、溶接やペンキ塗装をする関係上、足場を組み養生をするが、付近の契約車両は一時期移動していただく必要がある。

- ・工事日程の説明… 当日配布の差し替え資料をもとに、工事期間は約2ヶ月の予定であり、2度目の臨時総会を経て、10月末から工事に着工し年内に終了させる予定を説明した。

なお、他には、

業者選定は、当方の「仕様書」に基づき相見積もりをとり、経費面、アフターフォロー面を含めた総合的判断で内定することと、事業計画として臨時総会で決定する旨があった。

・質疑応答

1. 溶接ヶ所で一番大きい面積の場所はどこか？

→ 踊り場のステップ1枚分。裏側は雨水が回流し、サビや腐食がすすんでいる。
周辺の支柱も溶接する必要がある。

2. 4つの非常階段は一斉に修理をするのか？

→ 非常時に利用できるよう各棟1つは空けておく。
経費面、業者の人員体制を含め、支障のないように工夫する。

3. 建物と連結している鉄パイプ部分の塗装は行わないのか？

→ 異常部分の対象とする。

4. ケレンヶ所と溶接ヶ所の一覧表で、ケレンヶ所が多ければ溶接ヶ所も多くなるのが普通だと思われるが、矛盾していないか？

→ 現地調査の結果の数値である。

5. 点検の結果、補修が判明したヶ所以外は手当てしないのか？

→ その後、劣化が発生した部分があることを想定し予備費を計上する。(約150万円)

6. 南側の非常階段は、北側に比べて湿気が多く、そのことが傷みの多さや酷さにつながっているように思う。今回の補修はそのことを念頭に手当てするべきだと思うがどうか？

→ より重厚な補修となるよう配慮する。

7.踊り場の穴はいつ、何のために開けたのか？

→ 雨水が水たまりになり、水はげが悪いので20年以上前にあけたようだ。

8.今回の工事でその穴はどうするのか？

→ 階段の歪みを取れば水たまりは解消できるが、経費がかさむ。

各階の傷みの様子を見ながら最終判断する。

9.過去に溶接して直している箇所がまた同じように傷んでいるのではないかと？

→ 溶接の前に事前処理をしっかりとやることで、同じことがないように留意する。

10.工期は2ヶ月で終わるとあるが、もう少しかかるのではないかと？

→ 階段1本あたり2Wと見込み、A棟で1ヶ月、ひきつづきB棟で1ヶ月を予定しているが、手法については再度、検証し後日報告としたい。

なんとか年内に完了となるよう努力する。

②給水設備工事について

- ・現地調査結果の説明…写真をプロジェクターでスライド撮影し、高架水槽の土台が腐敗しボロボロに侵蝕している実態を説明する。

支柱部分の歪みや傷みに一同が息を呑むシーンが続く。

(写真については別紙3、4参照)

引き続き、以下の説明

高架水槽自体を交換する必要もあるが、それ以前に土台が危機的状態にある。

大地震が起きた場合は、重みに耐えられず落下の危険があり、2次災害の心配もある。

そもそも高架水槽式は、耐震面で不安が付きにくい。

現状の高架水槽給水システムの説明 (配布済の資料中のフロー図ももとに)

受水槽から揚水ポンプで水を高架水槽まで引き上げ、その後2つの流れで給水しているすなわち、11F～6Fまでは高架水槽からそのまま各戸へ給水され、

1F～5Fについてはいったん1Fへ下ろし減圧装置を使い各戸へ給水となっている。

他方、地上圧力タンク方式での給水システムの説明 (同上資料をもとに)

受水槽から圧力タンクで各戸へ給水する方式で、現存の給水管をそのまま利用し、

11F～6Fまでと1F～5Fまでの2つの流れも同じである。

比較表に基づくメリット/デメリットの説明

高架水槽をなくすことで物理的な貯水量は減るが、その分メンテナンス費用が軽減され、なにより耐震面での不安がなくなることのメリットが大きい。

概算ではあるが、総工費も高架式を継続するより低く抑えられる試算結果が出ている。

圧力タンクは5～7年周期で交換する必要があるが、各棟@10万円程度で足りる。
ただし、新方式に切り替える場合には、バイパス工事の関係で工事着工時と工事終了時の
2度の断水が、各半日程度生じる。

現行の高架式を継続する場合の断水は工事時の1回だが、断水時間はまる1日である。
近隣のマンションも一様に地上圧力タンク方式をとりいれている。

以上のことから、委員会としては新たに地上圧力タンク方式を提案したい。

なお、ここで使う「タンク」はモーターをコントロールするもので水を貯蔵するものでは
ないことに留意願う。

※7/28、29と各棟で給水管耐圧テストを実施したが、揚水管、給水管ともに良好な
状態であった。どちらの方式にも耐えられる。

- ・工事日程の説明… 当日配布の差し替え資料をもとに、工事期間は約2週間の予定であ
り、11月初旬に着工し中旬に完了を予定している。

・質疑応答

1,地上圧力タンク方式を採用した場合、高架水槽と土台はどうするのか？

→ 撤去する予定である。

2,最近では、受水槽もなくした直結方式がある。常に水道水そのものが使えるメリットが
ある。この方式は検討したのか？

→ 検討していない。

大地震で水道管が損壊したり、断水したら、いっさい水の供給が絶たれてしまう。

受水槽やさらに地下の貯水槽を利用できるメリットを活かしたい。

3,受水槽がなければ、井戸を掘る方法もある。

→ 災害時に緊急避難的に給水を確保する方法は理事会でも検討しているが、先日の耐圧
試験でも直結方式は想定していない。

※他の出席者からは、今回を契機に直結方式も検討してみてもどうか、という声もあがっ
たが、逆に、この会議を開くために数ヶ月かけて準備し、数週間前から資料の提供をして
いるにもかかわらず、今日まで具体的な提案をせず、この会議の場でもう一度検討し直せ
という要求に対してその姿勢を非難する声があがる。

具体性をもたない思いつきの意見は聞き入れなくて構わないという意見と、検討にはやぶ
さかではないが、提案者自らが調査し住民の皆が判断できるように準備するなり、自らが
再生委員となり調査検討したらよいのではないかという意見が出た。

提案者は、以後、全く発言をせず、事態を収集するため、再生委員会会長が委員会でいっ
たん預かり、検討をする、とした。

提案者および出席者から異議はなかった。

<参考>

住民説明会にて提案のあった直結方式についての検討

- 1, 住民説明会直後の理事会との懇談会にて、工法の特徴と概算費用について、担当理事から情報提供を受ける。
 - 2, 翌日、8/10に、会長と修繕担当委員で、水道局に出向き、工法の是非について相談をする。
 - 3, その結果、直結方式は総工費がよりかさむことと、当ハイツのA棟とB棟では水道管の設置状況が異なるため、B棟向けに別途、本管からの埋設が必要となりさらに追加工事を要することが判明。
- 結論として、今回の修繕工事においては直結方式を答申対象から除外することとした。

1、非常階段の支柱



2、非常階段のステップ



3、高架タンク架台の支柱



4、高架タンク架台の支柱

