

理事長改め、修繕委員長奮戦記

—かえるくん、工事の提案に戸惑う—

ようやく大規模修繕工事を担当してくれるコンサルタント会社を選んだかえるくん達。あんなに苦勞して選んだのだから、あとはおんぶに抱っこ、コンサルタントにお任せでシャンシャンと進んでいこうという淡い期待を胸に、大規模修繕工事へ一直線！というつもりであったが……

かえるくん、工事仕様の提案に戸惑う

「確認しておくけれど、屋上のアスファルト防水は、経年劣化程度で、特に大きな問題はないですよね」

僕は、狐似のコンサルタントの若者に尋ねた。

「そうですね、どこかで漏水しているという話ありませんし、調査でも特筆すべき劣化は確認できていません」

そうなのだ。調査の結果、マンションの状態は、局所的な劣化はあったが、総じて良かったのだ。僕が理事の時から2年近く工事を延期したけれど、大きな問題がなかったことには胸をなで下ろしていたのだ。だが工事仕様の話になってくると、どうもせつかく切り詰めたお金が出ていくような提案が気になってきた。例えば大きな問題はないという報告を受けていた屋上防水について、全面改修を提案してくる理由はどうしてなんだろうかと。気になるから伺うわけだが、回答は「10年の漏水保証も切れていますし、今後のことを考えると漏水が起こる前にやっておくほうが良いのではないか」ということらしい。



僕たちとしては、調査結果で悪い所がないのだから、部分的に手を入れるぐらいで延命するものだと思っていたのだが、どうもコンサルタントの彼の意見は違うようだ。

「屋上のアスファルト防水って、メンテナンスしていても15年ほどで漏水してくるようなものですか？」

返答を聞くに、特にそういうものでもないらしい。ならばメンテナンスだけでいいのではないかと思うのだが、二言目には「保証が切れている」といつてくる。だいたい保証期間が過ぎたものを全て交換しなくてはならなくなったから、僕の家にある家電製品は全部買い換えなくちゃなくなる。そんなことは現実的ではないけれど、専門家にそういう風に言われてしまうと、素人の集まりである僕たちには反論することは難しい。結局、長いやりとりの末、僕たちが押し切って屋上の全面改修はしないことにしたけれど、ひとつの仕様を決めるだけでこれほどのやりとりが続くとしたら、これはしんどい。

それとは別に、僕たち管理組合が決められなかったことで、コンサルタントが困ってしまうこともあった。例えばサイクルラックの改善だ。アンケートで「二段式のサイクルラックに電動アシスト式自転車が乗せられず困っている」と言う意見が多々あったのだけれど、そもそも電動式自転車に対応していないのだから使えないのは当たり前で、結果としてサイクルラックは余っているのに、自転車が溢れてしまうという事態に陥っていたのだが、こういうことは管理組合として方針を決めてあげないとコンサルタントとしては身動きがとれないようだった。これについては大規模修繕工事の範囲から外してもらって、理事会の中で結論が出てから対応することに決めた。

まあこんな風に、コンサルタントの提案が必ずしも僕たちのマンションの実情に合ったものではないことに早々に気づかされたり、意外と僕たち管理組合の中で結論を出さなくてはならないことがあったりして、結局、打合せの時間は、毎回のように長時間となっていった。そして打合せが終わる頃には、全員が疲れ切った顔となって解散することがほとんどだった。

それはそうと、コンサルタントの選定の際、業務が軌道に乗るまで若い彼と一緒にやってくれるといていた彼の上司は、ほんの2回ほど顔を見ただけで、打合せには顔を出さなくなっていたけれど、今さらこられてもね……と、思い、そっと胸の内にしまい、ご飯を食べに部屋に戻るかえるくんであった。(次回は次々号に掲載予定)