



I'mネット通信 No. 60

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

大規模修繕工事の現場見学会

今回は、アイムネット通信第59号に記載致しました中塚捷司副会長のマンションで進められている大規模修繕工事の現場見学会に参加致しました。概要は以下の通りです。

◆実施日 2022年12月17日（土曜日）13時半～16時

当日は、大陸型寒気到来で朝からの雨天で、工事現場見学会としては最高のコンディションではありませんでしたが、大規模修繕工事プロジェクトの責任者のご支援並びに工事担当会社の皆様の心のこもったご説明で大きな学びと気づきを頂く3時間でした。

◆初めに中塚様からご挨拶を頂き、その後、大規模修繕工事プロジェクトの責任者大野様から、今回のプロジェクト立ち上がりから今日に至るまでのプロセス紹介を兼ねたご挨拶を頂きました。今回は二回目の大規模修繕工事で、第一回目は建てた当初のビルダーにお願いしたが、今回はコンサルタントから施工業者選定全てをプロジェクトの責任において検討公募したところが特徴であることを説明頂き、検討から施工までおおよそ3年を要したということで、組織の強い一体化を感じました。

◆続いて工事業者協立技研(株)の竹内健佑様から、手元資料に基づき工事の概要、管理体制、施工手順の説明を頂きました。その中で気付かされたことは、工事の段取り構築（プロセス管理）の重要性でした。特にいろいろな作業工程が続く事から、住民の理解協力が欠かせないこともあり、住民目線に立ったプロセス確立は当たり前の事とは言え、新しい価値創造プロセスの参考になるものでした。繰り返しになりますが、作業を立案通りに進めるには住民の了解を得ることを第一義に置き、その実現は住民との密なるコミュニケーションに意識を強めているという説明は、掲示板一杯に大きな案内を掲示、明るく見やすく傍に意見箱を設置している处にも作業の強い使命感に近い思いを見



た感覚を持ちました。

◆その後、13 階から作業の実態を説明頂く形で各階の確認ツアーを行い、その後一階に戻り作業事務所周辺をまわり、利用済の塗料の空き缶の山についてその存在理由は、週一回コンサルが確認する際どの工事にどの材料がどの程度使われたのかというエビデンスの為とお聞きし、各位の責任体制の見える化の一環ではと理解しました。

◆続いて駐車場、自転車置き場を見学（其れなりに課題はあるようでしたが、今回の大規模修繕工事の課題には入っていないという事でした）、続いて集会室で改めて各位からの質問コーナーに入りました。



◆質問コーナーで話題になった点

1. サッシュの交換希望者についての対応、各部屋の窓のサイズが一般的な（industry standard）なものではなく特注品であることから要望数をアンケートで捉え、協立技研経由で作成して頂くのがプロジェクトの基本スタンスで、今アンケートを取りまとめている処との説明がありました。只、サッシュの交換とはいえ外から外せるものではなく、室内に入り畳サイズに近いものを取り出す作業が伴うことから、段取りにはそれなりの注意とエネルギーを要するのではと思いました。
2. 共立技研の体制並びにストロングポイントは、100 戸から 120 戸のマンションに担当者 1 名という割合が基本的な体制で、当社の他社と異なる強みは当社を中心にしたステークホルダー（工事関連業者）全てが ISO9001(品質マネジメントシステムに関する国際規格)を取得している処ではないかとのことでした。確かに今迄のご説明の真にマネジメントの確かさを感じた点が御座いました。又、これら体制以外ではトップから常に云われている真ところを持った活動ですと、少し言いにくそうに話されておりましたが、今の時代は言葉に価値がある社会の一場面を拝見した思いを持ちました。

（文責 横須賀 亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）
FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2023年1月13日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**