▲立体式の駐車場

▲マンション外観

管理組合のしごと。

みんなで解決！

Vol.23 クレッセントグランコート

立体駐車場の一部修繕から全体の大改修工事へ。住民の声を取り入れより良い住まいづくりを実現。

2019年2月から、立体駐車場の大改修が始まる
クレッセントグランコート。
理事長の池田さんに、その実施を決めた
経緯についてお伺いしました。

理事長の池田さん

小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅からバス11分、徒歩2分。閑静な住宅街に位置するクレッセントグランコート（川崎市・築15年・9階建・全130戸）では、2017年の理事会から、立体駐車場の改修が協議されてきました。

大規模修繕後に見えてきた立体駐車場の不具合

竣工から10年が経過した2014年、クレッセントグランコートでは大規模修繕が実施されました。しかしすべてをカバーできたわけではなく、経年とともに改善すべき点が明らかに。立体駐車場の課題も、その一つだったと池田理事長は言います。

「2年ほど前から、駐車場設備の老朽化に伴う不調や故障を訴える声が徐々に増えてきました。クレッセントグランコートは駅から少し離れているため、自動車が出せなくなると、仕事や生活に支障をきたします。私自身も何度か、駐車場の故障でタクシーを呼ばざるを得ない状況になったことがあったので、早く直したい気持ちがありました」

また併せて、金属のさびが雨水とともに垂れ、自動車が汚れるといった苦情も聞こえるようになっていました。機械の不調はその都度対応していたものの、さびについては根本的な改善が必要なため、悩みの種になっていたそうです。

一部修繕から全体改修へ 信頼できる施工を判断基準に

駐車場の改善に対する機運が高まってきた経緯から、前回の理事会において不具合・さびが多い箇所、全体の約3分の1の部分修繕を行うことが決定しました。

決定後、意見交換会を開いて住民の方々に考えを聞いたところ、「うちも調子が悪い」「なぜ一部だけなのか」といった意見が多く挙がり、今回の対象になっていない箇所にも問題があることがわかりました。一方で見積もりにおいても、駆動部品だけで1000万円を超える金額に。そうしたなかで、「全体を見直す方向で考えてみてはどうか」という話が持ち上がりました。

「モリモトクオリティに修繕積立金の確認をしたところ、多少の余力があったので、それならばその金額内でできる限りの修繕をしようという結論に至り、話を進めることになりました」と池田理事長。そこで改めて、全体改修の見積もりを打診しました。今度は全体予算が決まっているため、既存設備を施工したA社と新規B社に、相見積もりを取って検討したそうです。

「焦点は、金額内で希望通りの工事ができるかどうかでした。そのため両社には、駆動系も電装系もすべて一任できるかを強く訴えかけました」

その結果、金額だけを見れば若干の差があったものの、これまで通りA社に依頼することに決定。それには幾つかのポイントがあったと理事長は解説します。

「本来の施工価格から大幅な値引きをして指定金額に収めていただけたこと、課題のさびに対しても、さびにくい新部品の提案があったことが決め手になりました。これまでの実績や関係性、何度も打ち合わせができた安心感なども相まって、より信頼できる施工を判断基準に選びました」

こうして全体改修実施の目処が立ち、臨時総会を開いて予算承認に至りました。

より良い住環境のため理事会に前向きな参加を

改修工事の着工は2019年2月から。完成は6月を予定しています。池田理事長は今回のスピーディな意思決定について「モリモトクオリティの素早い対応が後押しになりました。マンションの状況や修繕積立金のことなどもよく理解されているので、相談を持ちかけたその場でアドバイスをいただけました。そのおかげでスムーズに話が進み、短期間で着工に結びついたと思います」と語ります。

なお工事期間中は、隣接するスーパー「いなげや」様のご好意により、駐車場の無償提供が決定しています。理事長は「諸条件に恵まれました。そもそもマンションの隣にいなげやさんが建設される際には、当管理組合との話し合いがあったと聞いていますし、普段から住民の皆さんも利用しています。そういった背景もあって、前向きなご対応をいただけたと思っています。同じ地域としての、持ちつ持たれつでしょうか」と笑顔を浮かべます。

改修の完了後は、故障が少なくなることは当然のことながら、さびの問題も改善できるとあって、住民の皆さまからも大きな関心が寄せられています。

理事長は最後に「クレッセントグランコートは比較的戸数も多い物件ですので、様々なご意見をいただきます。なるべく全員が納得できて、全体として良い方向に進めていくためにも、ぜひ理事会に参加いただけたらと思います。お仕事やご家庭の事情もありますが、皆さんで建設的な意見交換ができれば、今回のような大改修に進展するケースもありますし、より住みやすい環境にしていくことができます。そのために、私も努めていきます」と結んでくださいました。入居者一人ひとりの声が実を結ぶ理事会。より良い住まいづくりのためにも、前向きな参加が期待されています。

▲所々にさびが出てきている駐車場の一部

▼収容台数も多く、様々な仕様の駐車場