

陳 情	受 理 番 号	142	受 理 年 月 日	令和2年8月26日	付 託 委員会	都市建設 環境
件 名	「のうれんプラザ」建物及び設備等の不具合改善に関する陳情書					

「のうれんプラザ」建物及び設備等の不具合改善に関する陳情書

1 陳情の趣旨

- (1) 那覇市農連市場地区防災街区整備事業（以下「本事業」という。）を推進する那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合（以下「事業組合」という。）に対し、「のうれんプラザ」の建物及び設備等の不具合を早期に改善するよう指導していただきたい。
- (2) 上記不具合の改善に当たっては、本事業目的に沿った改善がなされるよう、所要の予算措置を含め、「のうれんプラザ」建物及び設備等を使用、維持管理する立場に立った指導を行っていただきたい。

2 陳情の理由

(1) はじめに

本事業により建設された「のうれんプラザ」建物及び設備等については、完成直後から多くの不具合が確認されており、その要因は、法律に抵触しない範囲で極力その建築等の費用を低廉化し、更に建物の完成を急ぐあまり本事業の目的等を軽視したことにあるものと考えます。

のうれんプラザ管理組合（以下「管理組合」という。）においては、上記事実を踏まえ、事業組合に対して改善要望を重ねてきたところですが、「のうれんプラザ」が竣工後やがて満3年となる現在もなお、その不具合改善の目途は立っておりません。

「のうれんプラザ」は、「相対売り」が象徴するマチグラー文化を継承しながら、商業施設として永続的に繁栄し、収益を生み続けることができるようにとの理念のもとに建築されたものと認識しており、その理念は、本事業の計画書等に掲げられている、

- ① 農連市場の「相対売り」が象徴するマチグラー文化の継承
- ② 商業活動拠点の再生
- ③ 優れた防災機能を有する建築物の建築
- ④ 商業施設の立地を誘導、

といった事業目的等からも読み取ることができます。

しかしながら、完成した「のうれんプラザ」は、防災面、安全面、衛生面、更に機能面においても、これを軽視した造りとなっています。

多くの不具合が明らかとなっている現状では、前記の理念及び事業目的等に沿った商業施設であるとは到底言い難く、また、これを利用、維持管理していくためには今後多額の資金と手間を要することから、管理組合及び各店舗における負担は大きく計り知れないものとなっています。

(2) 不具合の状況等

多くの不具合の中でも、特に以下の不具合については、今後の管理組合及び各店舗の大きな負担が少しでも軽減されるよう、重点的な指導をお願いしたい。

(イ) 3階駐車場発券機前の危険な状態（安全面の軽視）

発券機前の車路が大きく傾斜しているために駐車券取り出し時に車両が後方に流れやすく、非常に危険な状態にあります。

管理組合としては、発券機を移動し安全性を確保していただくよう事業組合に対し改善要望を行っていますが、他にも同様の施設は存在するとして、安全性を確保するための根本的な要因の改善には至っておりません。

管理組合としては、事業組合に対し、コスト面にとらわれず、安全面を重視した抜本的な改善をお願いしております。

(ロ) 消防法上不適切な状態（防災面・安全面の軽視）

平成30年以降、年2回実施している法定の「消防用設備等点検」により共用部及び専有部ともに多数の指摘事項が発生していますが、未だ改善の見通し

が立っていません。

その指摘事項について管理組合としては、当時の内装監理室の監理の在り方に起因するものであると主張し事業組合の責任で改善をお願いしましたが、内装監理室は内装工事に関する具体的な審査や進行管理まで責任を負っていたものではなく、また、「のうれんプラザ」の引き渡しが行われて以降は内装監理室が内装工事に関与した事実はないため、基本的には店舗又は管理組合の責任で改善すべきものであるとの説明を受けています。

管理組合としては、事業組合に対し、共用部の各指摘事項をはじめ各店舗における各指摘事項について、防災面や安全面を重視した全面的な改善をお願いしております。

(ハ) 分電盤遮断器の問題（防災面・安全面の軽視）

「のうれんプラザ」各店舗の分電盤は配線用遮断器になっており、分岐遮断機の一部だけが漏電遮断器になっていることから、首里城火災を契機に電気設備等の安全性が問われていたなか、電気保安協会より文書での改善指導を受けています。

しかし事業組合からは、指導はあくまでも指導であり法的に問題はなく、今後どのように対応するかは管理組合の責任と負担において行うべきとの説明を受けていました。

その後、事業組合からは、保安協会からの指導に対して、あくまでもコスト面を考慮し、主に飲食店に限定して分岐ブレーカーの一部のみを漏電ブレーカーに付け替えるという案が示されていますが、漏電は日頃水気のない場所であっても発生するものであり、コスト重視ではなく防災面及び安全面を重視し、各店舗の主幹ブレーカーを漏電ブレーカーへ換えていただくよう改善をお願いしております。

(二) 空調設備の不具合（機能面の軽視）

共用部空調の室外機については、建物完成直後から故障が相次いでいます。

管理組合が業務委託を行っている空調点検業者からは、共用部の全ての室外機の設置場所に問題がありサーキット状態にあるとの指摘を文書により受けていますが、事業組合からは、

- ① メーカーの設置基準の範囲内

② 「のうれんプラザ」は空調が無くてもよいという前提で設計している

③ 各出入口を開放したままでも涼しい環境で建物を使用する（よって、自動ドアもいない）前提で建築されたもので、念のために空調を設置したとの説明がありました。

しかし過去2年半を超える状況を振り返ると、「のうれんプラザ」の各出入口を全て開放したとしても空調なしで利用できるような造りにはなっておらず、それどころか、消防法上開放したままにしてはいけない出入口も多く、消防法との兼ね合いで矛盾した説明となっています。

また、空調を使用するため全ての出入口を閉めた状態にしたとしても、

④ 3階エレベーターホールにおいては換気口もないことから熱がこもり、気温が40度程に上昇し、

⑤ 2階エレベーターホールにおいては両サイドに大きな間口が開いていることから、猛暑日には空調が機能せず、

⑥ 1階東側においては、2か所の大きな通気口から熱気が侵入し、空調が機能しない状況もあります。

事業組合に対しては、空調室外機の設置環境の改善について改善を求めています。

しかし、これによっても前記①～⑥のことを踏まえると通気口や出入口などについて、抜本的な改善を行う必要があるのではないかと考えており、併せて改善指導をおこなっていただくようお願いしたい。

（ホ）ポーラスコンクリートの剥離（安全性・機能性の軽視）

建物周辺に敷かれたポーラスコンクリートについては当初から随所に剥離が目立ち、その破片が館内へ侵入してくるほか、エスカレーター室内へも侵入し機器を破損させる事故や来館者が剥離した段差で転倒し手指を骨折する事故も発生しています。

ポーラスコンクリートの脆弱性については、以前から指摘し、重量のある台車が行き交うことを踏まえ、強度を上げて補修していただくよう要望しています。

このままでは、今後管理組合において、随時ポーラスコーンの補修工事が必要となり、その補修費用負担が重荷となるため、事業組合に対し、その改善を要望しております。

(へ) 排水管に関連する問題（衛生面の軽視）

- ① 令和2年5月末に特定の店舗の壁掛け空調機が冷えなくなるという現象が発生しました。

その原因について、空調機のメーカーの調査によると、室内機のドレン配管が、糞尿が流れている污水管へ直接繋がっていたために、酸化した空気がドレン配管内を逆流して室内機側に侵入し、室内機内の冷媒管が腐食して冷媒が全て漏れ出したとのことでした。

また、同店舗においては、以前から室内機の稼働時に異臭が厨房内まで漂うという現象があったようですが、これも室内機のドレン配管が污水管に繋がっていたことが原因のようです。

他店舗においても同様の箇所が存在するものと考えられ、更に、共用廊下においても、以前から、日により時間帯により異臭がするとの指摘を店舗から受けており、その異臭も污水管からのものではないかと考えられ、いずれ早い段階で店舗内の空調だけでなく、共用部の空調機器にも影響を及ぼすのではないかと危惧しています。

また、「のうれんプラザ」は、飲食店や惣菜店など、食品を加工販売している店舗が少なくなく、また来館者も多数あることから、その状況が衛生上好ましいとは言いがたく、適切であるとも考えられません。

事業組合からは、排水管の現状は法的には問題がないため、各店舗及び管理組合の責任と負担において対応するよう回答がありましたが、管理組合としては、衛生面を重視した改善を行っていただくよう要望しております。

- ② また、污水管に関して、ゴロゴロ通気弁の問題もあります。

同通気弁は、污水管の流れを良くするための空気の取り入れ口となっており、定期的に点検し、必要に応じ部品等を交換する必要があるものですが、四面を壁に囲まれている中であって点検口がないところもあり、また、図面では存在しませんが、実際にはドルゴ通気弁が設置されているところも確認されています。

点検・補修が必要なドルゴ通気弁ですが、点検口のないものについては、将来点検・補修をする際には壁を剥がさなくてはならない状況となっています。

今後の保守管理を行っていくため、排水管に関する正確な図面を提供していただくとともに、保守点検に必要な点検口の増設などの改善を行っていただくよう要望しております。

(ト) 雨漏りへの保証がないとする問題（機能性の軽視）

「のうれんプラザ」の屋根はその大部分がトタン張りで、その継ぎ目等はシーリングにより目詰めされていますが、そのシーリングの不具合による雨漏りにより3階部分の柱内に雨水が溜り、その水圧により柱が破裂するなどの現象も起きております。

破裂などした柱についてはこれまでに修繕していただいているものの、念のため雨漏りについての保証期間について事業組合へ問い合わせたところ、一部の屋根のコンクリート部分の防水塗装部分については10年の保証はあるものの、屋根の大部分を占めるトタン部分からの雨漏りについては保証の対象外であるとの回答を得ています。

日差しの強い沖縄の気候ではシーリングの劣化は早いものと考えられますが、事業組合によると、劣化したシーリングについては管理組合の負担により補修していくことになるとのことでした。

管理組合としては、事業組合に対し、屋根の大部分を占めるトタン部分の全てに防水塗装を施すよう要望しております。