

新連載！ 多彩なマンションドクター業務を紹介します

集合住宅維持管理機構には、1984年の設立期からマンションの維持管理を支援する仕組みとして「マンションドクター業務」があります。この頃は、長期修繕計画や大規模改修工事などのマンションを適切に保全していくための手法も定着しておらず、「外壁や鉄部の塗装、屋上の防水、設備配管の更新などの修繕」、「駐車場や自転車置場など不足する施設の環境整備」、「瑕疵問題への対応」、「管理会社とのトラブル」などの課題に関して管理組合を支援する専門家集団（コンサルタント）の設立が社会的に望まれていた時期でした。マンションドクター業務は、マンションのホームドクターとも言うべき専門家を派遣する制度としてスタートした、集合住宅維持管理機構の管理組合支援の原点となる活動です。今日でも下記のような課題に対して支援活動を展開し、多くの管理組合がマンションドクターを活用しています。今回から連載がスタートする「マンションドクターのドクターファイル」では、現場で活躍するマンションドクターからの実践報告として、マンションが抱える共通の問題や個別の問題に管理組合と共にどのように取り組んでいるかを紹介していきたいと思っておりますので、ご期待ください。

小修繕の補助

緊急に必要な修繕は、毎年と言っていいほど発生します。原因も自然災害、人為的な事故、工事の欠陥によるものなどさまざま、対処の方法にも違いがあり専門的な知識も必要になります。修繕をする場合は、施工会社への見積徴収、査定、完成後の検査、修繕記録の適切な保存など、事の大小に関係なく多くの事務があります。

漏水事故への対応

漏水事故には、外壁の亀裂や屋根の防水の問題、設備配管の故障、上階住戸の生活水、生活者の漏水と結露水の勘違いなど様々な原因があり、初動の原因解明が解決の鍵になり、長丁場になることも多々あります。現場の調査、居住者へのヒアリングを踏まえた専門家の所見や改善までの道筋の提案が役立ちます。

自然災害への対応

毎年来る台風による風水害や小中規模地震被災への対応があります。被災直後の被害状況の把握や保険会社との交渉だけでなく、災害に強いマンションづくりのための日常的な助言も有効です。

長期修繕計画の運用

長期修繕計画は正しく理解し、継続的に運用していくことが求められます。長期修繕計画の見方、修繕実施の判断、修繕計画や修繕積立金の見直しなどの進め方について専門家からの助言は適切な判断材料となります。

瑕疵相談

建設時の施工や修繕工事の欠陥について対処するためには、現場の状況判断をはじめ、工事契約の履行、瑕疵担保の考え方、工事保証の適用などに精通した専門家の見識を生かすことができます。

管理会社とのトラブル

管理会社による修繕の提案への疑問や、予算、業務の不履行などについて、第三者の専門家としてのセカンドオピニオンが役立ちます。

管理規約の正しい運用

管理組合の適切な運営には、管理規約を正しく理解し運用していくことが基本となります。また、マンションを管理して行く上で不足する規約の追加や不適切な規約の見直しも状況に応じて必要になります。例えば、共用部分・専有部分の規定、維持管理責任の負担の考え方、専用使用部分の細則などについて、区分所有法や標準管理規約、マンションでの事例にもとづくコンサルタントの見識が生かせます。

専有部分などのリフォームのトラブル

築年数が経過すると、家族の成長や入居者の入れ替えを機に専有部分のリフォームが行われることがあります。不適切な材料の使用による工事後の階下への騒音、共用部分である構造部分に開口を設けるなどの違法な改造などを予防するための管理組合への事前のリフォーム申請の審査や問題のある工事への是正対応等があります。

（主任専門委員 北村順一）