

前号で連載予告した「マンションドクターのドクターファイル」が始まります。初回は、神戸市にある、1986年竣工、3棟、639戸のマンションでのマンションドクターの活躍を紹介します。

2009年頃、神戸市すまいのネットで大規模修繕工事についてセミナーを行った時に、数人で会場に来られていたマンションから、セミナー終了後、「集合住宅維持管理機構」という組織があることを初めて知った。現在大規模修繕工事の設計監理者（コンサル）を募集している最中なので、ぜひ、見積に参加してほしい。」と依頼され、見積を出すことになりました。その後、最終2社に選ばれましたが、ヒアリングの結果、落選となりました。

その管理組合から、今度は、「大規模修繕工事をお願いできないが、いろいろ相談に乗ってもらえないだろうか。」と申し入れがあり、大規模修繕工事には設計者が存在するので関与しないという条件で、マンションドクター業務が始まりました。

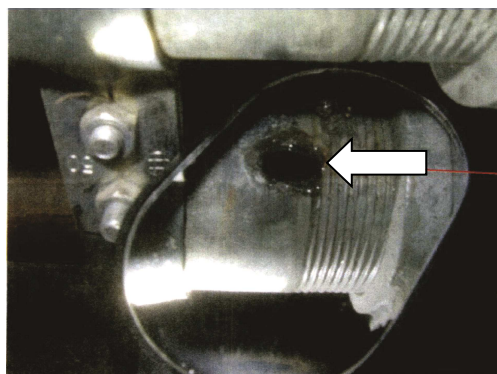
最初に相談された事は、管理会社から提出があった2008年の給排水設備老朽化調査報告書の内容についてと台所の排水管の漏水についてでした。

報告書によると、給水管の一部と台所の排水管の一部に不良箇所があるようでしたが、竣工後22年経っていることを考慮すると状態は良好で、早急に修繕等の必要はないようでした。一方、台所の排水管については、配管に穴があいている箇所が数戸あり、応急処置は施されていましたが、早急に取替えが必要になっていました。

しかし台所の排水管は専有部分の配管です。また、穴あき現象は、台所の排水管のみにおこっていましたが、他の雑排水管にも同じ材質のSGP管（配管用炭素鋼管）が使用されているため、同様の漏水が懸念されました。

そこで管理組合としての基本方針を考えるために、住戸のリフォーム工事が行われる時にあわせて、合計15戸程度の配管の状態の確認を行いました。このマンションでは区分所有者が住戸のリフォーム工事をする際に管理事務所に提出するリフォーム届を、管理事務所の確認を経て、マンションドクターが内容を検証し、書類に関して必要な指摘を行った後に、理事会で承認される流れになったので、このような確認が可能でした。

床下や壁の中に配管されているために個人では取替えが困難なことと、共用縦管（铸铁管）への接続が必要なことなどから、専有部分の排水管ですが、管理組合として対応する方針を固め、まず台所の排水管のみをV P管（塩ビ管）に取替えることとし、次にその他の雑排水管を取替えることになりました。



台所の排水管の穴あき

その後このマンションでは専有部分の給排水管の改修を管理組合で計画的に行っていますが、給湯管や一部排水管が竣工当初のままの住戸が残っています。漏水がおこった時には、現地へ出向いて調査したり、設備業者による調査に立会ったり、さまざまな角度から原因を考えるようにしています。またリフォーム届が提出された時には、ユニットバスやキッチンの取替え時の配管材料や、台所の排水管に掃除口を設置することなどに、特に注意しています。

その他、毎年検討して総会資料に添付することになっている長期修繕計画書の確認や見直しをはじめ、機械式駐車場の老朽化や車の大型化に伴って設置された駐車場の将来検討委員会への出席、ポンプや建物の不具合箇所に関する設備保全委員会との協議など、いろいろなことがあります。総会へも毎年出席して、修繕項目について質問があった場合のフォローも行っています。

（主任専門委員 中島幸博）