

今回、紹介するマンションは、2005年から現在まで約16年間継続的にマンションドクター業務を依頼されている明石市にある団地タイプのマンションです。このマンションは、管理組合支援の原点とも言えるマンションドクター業務（維持管理支援業務）に、建物を計画的に維持管理するための長期修繕計画を上手く組み込み活用し、管理組合運営を行っています。まず、理事会から、長期修繕計画書に記されている大規模改修工事や小・中規模の修繕工事の修繕時期が近づいた時点で、マンションドクター業務の担当者に相談の電話が入ります。担当者は相談内容を確認し、適切な対応策を伝えます。通常は、技術者が現状確認（調査・診断）し、修繕工事の要否を判断した上で、管理組合として必要と思われる部位の修繕・改善工事を行います。

今から16年前に遡りますが、当時の管理組合運営は、それほど上手く機能していませんでした。当マンションの理事会役員を選出は、各棟から1名、1年毎の輪番制で、結果として当該年度の役員は、前年度役員からの引き継ぎを受けますが、いきなり管理組合運営の最前線に立たされることとなります。当時も長期修繕計画は策定されていましたが、専門的な内容を含む計画書を理解して、直ぐに活用するには難しい面があります。当時の理事会から、給水管改修（市水直結増圧化）の相談があった際に、「役員は1年毎の輪番制のため、どうしても煩わしい問題は次年度へ引き継ぐケースが多く、必要とされる共用部分の維持管理が上手くいっていないので技術的なサポートをしていただきたい」との理由で、マンションドクター業務を依頼されました。

市水直結増圧化工事の後、適宜理事会に参加している中で、次に役員から相談があったのはアルミサッシからの浸水についてです。2007年当時で築32年目の時期、比較的海岸に近く、高台に建てられた当マンションでは、強風雨の影響をまともに受けるため、経年劣化したサッシの隙間から雨水が吹き出してくるとのことでした。現地調査及びアンケート調査の結果、当時ではあまり一般的ではなかった全住戸のサッシ（窓）をカバー工法で取替えることになりました。既に、個人でサッシを取替え

ている住戸や住戸内に立入りを拒む住戸、サッシの取替え自体を拒む住戸への対応など、理事会は、一つ一つ問題を解決していきました。

サッシ取替え工事の後、新たに長期修繕計画（2009年）を策定しました。長期修繕計画は、大規模改修工事の後に策定することが多いですが、大規模改修工事の前に建物調査診断を含めて策定することも少なくありません。集合住宅維持管理機構の策定する長期修繕計画書は、内訳明細書の各項目が細かく書き込まれているため、当マンションの場合は、約100ページにも及ぶ資料となりました。この長期修繕計画策定時に設定された主な調査や修繕工事には「地デジ対策の事前調査・計画」、「屋上換気システムの更新」、「屋内外排水設備の調査・更新」、「2012年予定の大規模改修工事」、「LED照明器具への更新」、「外構改修工事（駐車場・車路のアスファルト舗装及び埋設排水管の改修）」、「外構フェンス・縁石の更新」などがありました。このような専門的な知識を要する改修工事を管理組合役員のみで判断し、適切に対応することは相当に困難です。当マンションの場合、毎年2月～3月に行われる管理組合役員引き継ぎ後の理事会にマンションドクター業務の担当者は呼ばれます。最初は業務内容を説明し、次に長期修繕計画書の中で今年度の修繕工事として設定されている工事の内容と対応策を説明します。因みに、上に挙げた修繕工事は、2010～2015年の5年間で全て実施済みとなりました。

その後、「大規模改修工事」や「外構改修工事」を終えて、共用部分が一新された時期を機会に、新たな長期修繕計画（2016年）を策定しました。この計画書では、2017年以降の調査及び修繕工事として、「屋上防水の調査・保護塗装」、「増圧ポンプの更新」などがありましたが、現在は、これらの工事も終わっています。今から数年後に設定されている大規模改修工事では「鋼製手摺りからアルミ手すりへの取替え」なども含まれます。

現在、当マンションは築後46年目です。前回の大規模改修工事から10年近く経過しているため、それなりの経年劣化は見られますが、全体的にはとてもよい住環境に保たれていると思います。（主任専門委員 山口英高）