

私が担当している維持管理コンサルタント業務（マンションドクター）の中から、大規模修繕工事後の 2004 年から 18 年間にわたり支援しているマンションの事例を紹介いたします。相談対応が多い内容の一つとして、漏水に関するトラブルがあります。管理組合としては、共用部分からの漏水であるか、または専有部分からの漏水であるかの確認を行うことが一つのポイントとなりますが、居住者間で問題となる専有部分の漏水の事例について紹介いたします。

当マンションの浴室は一般的なユニットバス（天井、床、壁、浴槽などを工場一体成形した浴室）の仕様ではなく、床や壁に防水を行い、モルタルとタイルで仕上げられた在来工法による浴室です。壁面に施された防水の立ち上りが低く、それ以上に水が溜まると下階へ漏水が発生する場合があります。管理組合では浴室の仕様に関する資料を作成して啓発してきましたが、不注意による漏水や入居者の理解不足による漏水が度々発生します。



漏水が発生すると管理組合の担当理事から私に連絡が入り、状況報告を受けます。日時の調整の上、担当理事と現地確認を行います。漏水の原因としては、使用上の問題や経年による防水層の劣化、浴室改修工事の不具合などがありました。その都度、漏水の原因となっている居住者に対して浴室の納まりについて説明を行い、考えられる漏水の原因と改善方法や漏水被害の対処方法などについて助言を行います。その後、漏水の被害を受けた下階の居住者にも状況の説明を行います。漏水事故が発生した場合、当事者間では感情的になることもあるため、専門家として考えられる漏水の原因と対処方法などについて技術的な説明を行い、理解してもらえるように努力します。

このような浴室リフォーム工事の不良による漏水を防

ぐためには、管理組合にリフォーム工事に関する事前申請があった際、現状の浴室の納まりを理解している内容であるか確認することが重要です。また、必要に応じて、申請された内容の通り工事が行われているか、現場確認を行う場合もあります。

マンションドクター（専門家）を上手に活用する

私がマンションドクター業務を契約させていただいているほとんどのマンションは、建物の調査診断業務や大規模修繕工事の設計監理業務、長期修繕計画策定業務などの業務の過程で、管理組合や委員会との信頼関係が確立され、管理組合からの今後の維持管理に関する支援の要請によりマンションドクター業務がスタートしています。契約は単年度更新です。長いお付き合いとなれば評価もその時々で、業務の依頼を受けることとなった当時の管理組合の判断やこれまでの経緯、マンションドクターの必要性を理解していない居住者から「管理会社と契約しているのに、なぜ別の専門家が必要であるのか。全てを管理会社に任せれば良いのではないか。」という意見が出て、管理組合で契約更新について再検討されることもあります。

マンションドクター業務では、上記のような漏水が発生した場合の相談対応や、専有部分のリフォームに関する相談対応、管理会社などからの工事の見積りや提案資料の確認・助言、修繕計画や修繕工事に関する助言など、マンションの維持管理で発生する様々な問題について、管理組合の要請により対応しています。

マンション側の担当者としては、主に専門委員会が窓口となっているマンションもありますが、多くの場合は理事会での対応になっています。10年以上、マンションドクター業務を継続しているマンションにおいては、ほとんどの区分所有者が理事を経験した結果、専門家と上手に付き合える管理組合体制が確立され、建物に関するトラブルや管理組合では判断が難しい事象が発生しても迅速に対応できる状態となっています。今後も経験に基づく見識を生かして、業務にあたっていきたいと思います。
(主任専門委員 後藤昌久)