



自主点検のすすめ方

マンションリフォーム技術協会常任委員
日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会長
宮城 秋治

〈於：住宅金融支援機構「すまい・るホール」、'07.7.14〉

はじめに

今年(2007年)の3月にマンション管理センターから「自主点検マニュアル」が発表されました。これまで点検や調査診断といった内容で広く一般向けにまとめられた資料は、マンション管理センターでもあまりなく、今回こうした形で初めて出来上がったという経緯があります。特に自主点検マニュアルは、点検についての具体的内容を示すことはもちろん、管理組合の皆さんが主体的かつ自主的にマンションの点検をして頂きたいという願いが込められています。

今日はこの内容について紹介しますが、そもそも点検や調査診断をして計画・設計をつくり修繕工事を行う、どうしてこのような面倒くさいことをしなくてはいけないのかということ、やはり形あるものは全て放って置けば減びて土に帰ってしまいます。ただ、少し気に掛かるのは、マンションも築30年くらい経つと、そろそろ建て替えなければという議論が自然と出てくることがあるので、そんなことはないという話から入ります。

写真1は広島市の原爆ドームです。大変古い建物で、1915年にチェコのヤンレッツェルという建築家が設計され、広島県の物産陳列館として造られました。築後92年、なおかつ1945年に築後30年で被爆してから今年で62年、被爆した瞬間がそのまま維持されています。当然、広島でも地震が起きるので内部のドームには耐震補強が入られ、壁にはマンションの修繕工事でも使われるエポキシ注入の跡などが見られます。そのような手当て、補修をしながら当時の被爆状況をそのまま継承している建物です。これだけ痛々しい状況でも建物は維持されていく、そうした技術があるというこ

とです。ひるがえってマンションの現状を見ると、首都圏では依然新築マンションの供給が続いて、昨年末にマンションのストックは全国で505万戸に達しています。そのうち築20年以上が162万戸、約3割を占め、3年後の2010年には300万戸が築20年以上、100万戸が築30年以上という、ストックそのものの高経年化が予測されています。超高層マンションも第1回目の大規模修繕工事を迎える時期に入っている中で、少し前は東京湾沿岸にマンションがどんどん建てられ「湾岸戦争」と揶揄され、現在は、武蔵小杉に高さ200mを超える日本一高い超高層マンションが建設中で、こうしたマンションの供給はまだまだ続くといわれています。一方、少し郊外に出れば旧公団の団地群が見られます。階段室型で4階建て、5階建て。エレベータがないので毎日階段を昇り降りしなければならず、転売価格も下落しています。余裕のある敷地に、小さなプールや池、テニスコートがあって駐車スペースにも恵まれ緑も豊か、子育てには非常によい環境であるにかかわらず場所によっては自動車よりも転売価格が下がってしまっているという状況で、同じストックでもそれだけ格差が進んでいるのが現状です。



写真1

点検とは？

建物は放って置くと最初の性能水準がどんどん低下して、いずれ朽ち果ててしまいます。それを何とか元の水準まで引き上げていこうという行為が修繕であり、元のレベルより上げていこう、今どきの性能に合わせていこうといったグレードアップ工事をして自分達のマンションの価値を維持していく、あるいは向上させていくことが求められているわけです。その修繕または改修を行う最初のきっかけとなるのが点検であり調査診断です。

点検と調査診断というジャンルを整理するに当たって、点検を日常点検と定期点検、臨時点検という大きな3つのカテゴリーに分けて、その中で自主点検を定期点検に含めました(表1・5頁)。

定期点検というと従来は、法定点検と保守契約による点検が定番ですが、これらと同レベルに自主点検を加えて、できれば年に1回くらい、管理組合理事会を改選する際、設計図書などの重要書類、あるいは主要な部屋のカギを引き渡す、そういった業務の引継ぎ作業の時に、一緒に建物を見て回って自主点検をしたらどうかというような提案を含めた内容になっています。なお、臨時点検は、漏水の発生といった不具合点検、台風や地震の直後に被害を見る災害点検を想定しています。

国土交通省が公表しているマンション管理標準指針に法定点検あるいは修繕履歴等の整理・保管・閲覧という項目があります。同指針では最低限実施する部類の行為を『標準的対応』、また、実施した方がベターであろうといったものを『望ましい対応』として区分していますが、法定点検については標準的な対応として、年間計画を作成し十分に周知をした上で実施するように謳われています。管理組合にとって法定点検は専門的で難しく自分達で行える内容ではありません。有資格者が法律に則って行う作業です。ただ、その実施を依頼し、結果の報告を受けることは管理組合の責務ですの



で、そうした計画を自分達で認知した上で組み立てていくという意味合いが込められています。また、修繕履歴の整理等として、当然、点検の記録も含まれるのですが、ただ保管しておくだけでなく、標準的な対応としては必要な時に閲覧できる状態で保管して頂くということです。大規模修繕工事の前段階で点検・調査診断を行う時に、過去の点検記録は非常に有益な資料になります。そうした履歴情報をしっかり管理して次の管理組合役員の方々に引き継いで頂きたいと思います。

日常点検では、やはり建物を常に見ている清掃員の方などが業務中に不具合を発見するといったことが多いと思います。居住されている皆さんも毎日、通勤か通学で建物を眼にされているわけですが、やはり自分の部屋からエントランスまで最短ルートしか通らないのが普通ですので日常的に居住者が全部を点検するのは難しいと思います。また、保守契約による点検ではエレベータ、受水槽、ポンプ、機械式駐車場、自動ドアなどが対象となり、これらは大体、保守会社と保守契約を結んで依頼、実施しているものです。

法定点検とは

法定点検の内容が一覧表(表2・6頁)にまとめられていますが、建物の規模や店舗の有無、さらに自治体によって扱いが異なるので正確には所轄の自治体に問い合わせて頂く必要があります。「特殊建築物定期調査報告」は、およそ3年に1回の頻度で点検します。「建築設備定期検査報告」は、毎年行います。両者とも建築基準法に基づく法定点検で、エレベータの法定点検は年1回の義務付けがありますが、毎月の点検は保守点検の契約による内容になります。

消防の点検については、建物によって消防の設備がまちまちですので、その設備ごとに6ヶ月から1年に1回ということで頻度も異なります。共通して必ずあるのが消火器具などで、ある程度規模が大きくなると屋内消火栓、また、屋内駐車場等があればスプリンクラーやハロゲン設備などが必要になります。自動火災報知設備も多くのマンションに見られる消火設備です。

水に関連する法定点検は大きく2つの検査に分けられます。一つが専用水道定期水質検査で、いくつか要件がありますが、水槽の容量が100㎡以上という大規模マンションや団地の場合に該当します。水質は1ヶ月に1回以上、残留塩素については1日1回以上とかなり厳しいチェックが課せられています。一般的なマンションの場合がもう一つの

点検 計画・記録シート(例)		(年 月 月)												(作成: 年 月 日)					
点検の名称	実施回数	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	報告会 日付	委託先			
		予定	実施	予定	実施	予定	実施	予定	実施	予定	実施	予定	実施	予定		実施	名称	担当者	電話番号
総会(定期・臨時)																			
理事会																			
専門委員会																			
防災訓練																			
長期修繕計画の見直し	5年程度ごと																		
調査・診断																			
計画修繕工事																			
経費修繕工事																			
自主点検																			
1 建物 法定	特殊建築物等定期調査														回/年				
	外観目視点検														1回/半年~3年				
2 設備 法定	建物設備定期検査														回/年				
	外観目視点検														1回/半年~1年				
3 昇降機 法定	昇降機定期検査														回/年				
	昇降機検査標準に基づく定期検査														1回/年				
4 給水 法定	専用水道														回/月				
	定期水質検査														1回/日				
	簡易専用水道														1回/年				
	管理状況検査														1回/年				
	外観目視点検														回/年				
5 消防 法定	消防用設備														1回/半年				
	等点検														1回/年				
	外観目視点検														回/年				
6 浄化槽・排水 法定	浄化槽保守														1回/1週~半年				
	点検														1回/半年~1年				
	外観目視点検														1回/年				
	排水溝・排水管の清掃														回/年				
7 電気 法定	家用電気工														1回/月				
	作定期点検														1回/年				
	上記以外の電気設備の点検														回/年				
8	機械式														1回/半年				
	駐車場点検														1回/年				
9	自動ドア点検														回/年				
10	オートロック点検														回/年				
11	宅配ロッカー点検														回/年				
12	給水・排水ポンプ点検														回/年				
13	避雷針点検														回/年				
14	電動シャッター点検														回/年				
15	情報通信設備点検														回/年				
実施確認	日付														年度確認	保管			備考
	担当理事																		
	理事長																		

図1

簡易専用水道の検査になります。水槽の容量は10㎡以上、100㎡未満で、水質検査は年1回、掃除も年1回の法的義務が課せられています。そのほかの点検として、最近では首都圏では大分減っていますが、浄化槽があります。時代の変遷で汚水等が生放流になり下水道に直結され、浄化槽が不要になったためですが、一方、台所にディスポージャーを設置しているような新築のマンションでは専用の排水管を設けて浄化槽を設置しているケースが増えており、この場合は浄化槽の検査が必要になります。

電気設備についても団地などで高圧の受電設備を持つマンションでは自家用電気工作物の法定点検が義務付けられています。これらの法定点検について図1に示すような年間計画を組み立てて進めるのが望ましいということです。

自主点検を実施する！

自主点検のすすめ方で準備するものを検査に必要な“7つ道具”として設定しました。一つは寸法を測るためのメジャーです。2つ目がクラックスケール(写真2)です。クラックに直接当てて、クラックの幅がコンマ1mm単位で分かりやすく識別できるスケールです。そして懐中電灯、カメラ、メモ

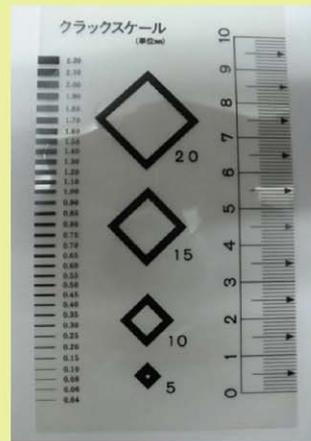


写真2

を書く台として平らな板、この場合マンション購入時のパンフレットに出ているような簡単な図面のコピー、平面図や立面図があれば準備としては万全です。あとは埃や汚れを取るための雑巾や刷毛、ブラシ、最後に双眼鏡ということで、専門家であれば打診棒を使ってタイルの浮きなどを判断しますが、タイルの浮きも躯体との界面がモルタルかといったケースがあり、自主点検レベルでそこまで要求するのは難しいということで打診棒は7つ道具に入れませんでした。

表1 点検の区分

点検	定義	具体例<実施時期>	実務者(管理組合又は委託者)		報告	判断
			管理組合	委託者(管理会社・専門家)		
日常生活点検	<p>変化・異常に対する日常的な観察行為 巡回、清掃等に平行して意識的あるいは無意識的に行うもの</p>	<p>例えば、 ・居住者が日々の生活の中で不具合や劣化を発見する。 ・管理員や清掃員が業務中に不具合や劣化を発見する。 <日常、随時></p>	○	○管理会社(管理員、清掃員など) (管理委託契約を含む)	○管理組合記録 ○管理会社 月次の報告を含む。	
			○	①管理会社 (管理業務委託契約を含む) ②建築士事務所、マンション管理士事務所など (業務委託契約、コンサルタント契約、顧問契約)	○共通 報告書(任意) 点検チェックシート (参考資料○) 劣化症状の数量等	
法定点検	<p>管理組合の意思により、計画的に、劣化や不具合を発見するために行うもの (点検に危険が伴う部位、専門知識を必要とする部位を除く)</p> <p>建築基準法、消防法、水道法等の法令によって、一定期間ごとの点検とその結果の報告が義務付けられているもの</p>	<p>例えば、 ・役員交代の際に新旧役員が巡回して、建物・設備の状況を確認する。 <少なくとも1回></p> <p>・特殊建築物等定期調査報告 ・建築設備定期検査 ・昇降機定期検査 ・消防用設備等点検 ・専用水道の水質検査 ・簡易専用水道管理状況検査 ・自家用電気工作物定期調査 ・浄化槽定期検査 <法令、行政庁の定めによる時期></p>	不可	①管理会社(有資格者) (管理業務委託契約を含む。) ②建築士事務所等の有資格者 (個別に業務委託契約) ③保守会社、メーカーの有資格者 (個別に保守点検契約)	○共通 法令による書式 (参考資料○) 行政庁への報告結果	○応急措置(経常修繕工事)が必要 ○(管理会社又は専門家による)調査・診断が必要 ○現状のまま
			不可	①管理会社 (管理業務委託契約を含む。) ②保守会社、メーカー (個別に保守点検契約)	○共通 報告書(任意)	
その他の点検	<p>法定点検以外で、建物・設備の維持保全のために定期的に行う必要のあるもの</p>	<p>例えば、 ・エレベーター保守点検 ・受水槽・ポンプ保守点検 ・機械式駐車場保守点検 <メーカーの内規等の定めによる時期></p>	不可	①管理会社 (管理業務委託契約を含む。) ②保守会社、メーカー (個別に保守点検契約)	○共通 報告書(任意)	
臨時点検	<p>火災、台風、地震など予期しなかった災害原因の後の異常、変化の有無を確認するもの</p>	<p>例えば、 ・地震後の昇降機の点検など <災害発生後></p>	不可	①管理会社 (管理業務委託契約に追加) ②建築士事務所等 (個別に業務委託契約) ③保守会社、メーカー、事業者 (保守点検契約に追加)	○共通 報告書(任意)	

表2 保守点検

法定点検の名称 (関係する法令)	対象となる建物・設備	点検の内容	点検の時期	報告先	資格者
特殊建築物等定期調査 (建築基準法 12条1項)	特定行政庁が指定(例:階数5階以上、延べ面積1,000㎡以上)建築物の敷地、構造及び建築設備	調査	6か月～3年の間で特定行政庁が定める時期	特定行政庁	特殊建築物等調査資格者、1級建築士又は2級建築士
建築設備定期検査 (建築基準法 12条3項)	特定行政庁が指定(例:階数5階以上、延べ面積1,000㎡以上)換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備、排水設備	検査	6か月～1年の間で特定行政庁が定める時期	特定行政庁	建築設備検査資格者、1級建築士又は2級建築士
昇降機定期検査 (建築基準法 12条3項)	昇降機(エレベーター)	検査	6か月～1年の間で特定行政庁が定める時期	特定行政庁	昇降機検査資格者、1級建築士又は2級建築士
消防用設備等点検 (消防法 17条の3の3)	消火器具、消防機関へ通報する火災報知設備、誘導灯、誘導標識、消防用水、非常コンセント設備、無線通信補助設備	機器点検	6か月に1回	消防庁又は消防署長	消防備士(甲種、乙種)又は消防設備点検資格者(1種、2種)
	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備、二酸化炭素消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、消防動力ポンプ設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災警報器、非常警報器具及び設備、避難器具、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常電源、総台操作盤、パッケージ型消火設備、パッケージ型自動消火設備	機器点検	6か月に1回		
	配線	総合点検	1年に1回		
専用水道定期水質検査 (水道法 3条6項、34条)	水槽の有効容量が100㎡を超える施設 口径25mm以上の導管の全長が1,500m超 居住人口100人以上 1日最大給水量が20㎡超	水質検査 消毒の残留効果等に関する検査	1か月ごとに1回以上、臨時 1日に1回以上	都道府県知事(保健所が設置されている市区長)(衛生上問題がある場合)	厚生労働大臣の登録水質検査機関
簡易専用水道管理状況検査 (水道法 3条7項、34条の2)	水槽の有効容量が10㎡を超える施設	水質検査 水槽の掃除	1年以内ごとに1回 1年以内ごとに1回	同上	地方公共団体の期間又は厚生大臣の登録を受けた者
	浄化槽の保守点検、清掃、定期検査 (浄化槽法 7条、10条、11条)	尿尿及び雑排水を処理する浄化槽	浄化槽の種類により1週間～6か月ごとに1回以上 全ばつ気式は6か月ごとに1回以上、その他は1年に1回		浄化槽技術管理者(浄化槽管理士)
			水質検査	1年に1回	環境大臣又は都道府県知事が指定する検査機関
自家用電気工作物定期点検 (電気事業法 39条、42条)	高圧(600V超)で受電する設備	月次点検 年次点検	1か月に1回 1年に1回		電気主任技術者(第1種～第3種)(電気保安協会等に委託)

(注) 特定行政庁：建築主事(建築確認検査を行う資格者)を置く市町村の区域にあっては、当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。

自主点検には、なるべく多くの人々が気軽に参加できるように当日はイベントのようなイメージですが、まず、その手順として主旨を説明して頂きます。できればマンション管理士やコンサルなど専門家にも立ち会って頂いて説明してもらおうと理解も深まり、今後の役にも立つと思います。人数が多ければグループ分けをします。そして7つ道具の点検や資料、チェックシートの配布、その記入方法や進行順序等を説明します。なお、点検に際しては、場合によっては双眼鏡でじっくり眺めたり、写真撮影なども必要になるので、特にプライバシーに配慮するなど注意事項をしっかりと説明して確認して下さい。点検を実施した後は、最終的に集計を行い報告し合うこととなりますが、その際に、先程言ったように、慰労会のようなイベントを兼ねるとよいのではないかと思います。そして皆さんの点検記録は写真も含めてファイルにして整理し、専門委員会に引き継いでいくような手順を考えています。

◇外観－外壁・基礎

外壁についてはコンクリートのひび割れ、古い建物の場合は表面にモルタルが塗られている外壁もありますが、そういったひび割れが発生していることが多いので、その状態を見ます。また、接近して見ると塗膜の表面が粉状を呈しているケースがあります。チョーキングと呼ばれる現象で、触れると白い粉が手につきます。太陽の紫外線によって塗膜の表面が分解され粉状になる劣化現象です。

タイル張り外壁では、タイルが部分的に落ちている、あるいは全体的に膨れて落ちそうになっているものも見つかることがあります。一時期、コンクリート下地を平滑にしてタイルを張るための下地調整剤として粒状の発泡スチロールを混入したタイプのもので使われていました。タイルの付着が弱く落下事故につながるため最近では使われていませんが、タイル張りといえども不具合が潜んでいる可能性を疑わずに見ていきます。写真3のタイル目地から出たエフロレッセンスは、タイルの裏側から水が回って内部のコンクリートあるいはモルタルに含まれる石灰分が水と一緒に析出したものです。水みちが存在する証拠でもあり、躯体の石灰分もどんどん失われる、さらに美観上もよくな

いという劣化現象です。タイル張り外壁の伸縮目地は、夜昼の温度差で発生するタイル面の膨張収縮を吸収する目的で設置されます。一方、各階ごとに設置されている水平目地は打継ぎ目地といいますが、それらに使われているシーリング材が劣化すると水密の機能がなくなります。

◇屋上、屋根

屋上の点検は、屋上に上がることが可能な環境にあるマンションということで、柵があって落下の危険がないことが前提です。当然、勾配屋根に上がるようなことは想定していません。屋根面が水平上の陸屋根の防水にはアスファルトなどの露出防水や保護コンクリート仕上の防水まで色々な種類があります。露出防水ではメンテナンスがされないと経年で表面を保護するために付着していた砂が飛散してシートの基材が露出してしまいうこともあります。

屋上は太陽の熱射で温度が非常に高くなり、熱による膨張を吸収するためにやはり伸縮目地が切られますが、それがうまく機能していない場合には、保護コンクリートがせり上がってしまいます。水が防水層の下側に入って、その蒸気圧で防水層を押し上げるケースもあります。

勾配屋根に使われているスレート瓦でも割れたり剥がれるような劣化が発生します。高置水槽は屋上からさらに上に位置するエレベータ機械室など塔屋に設置されていることがあり、タラップで上がるなど危険を伴うので、安全である場合に確認します。FRP製といえども劣化は進みます。FRPの基材が露出してさらに劣化が進んだり、昔はスチールやめっきのボルトが使われていたので、その部分の錆が著しく進行したりといった劣化現象が見られます。



写真3

◇外部の廊下・階段

廊下や階段の天井にひび割れが発生し、その裏側で鉄筋の爆裂が潜んでいることがあります。その鉄筋の爆裂が進むと表面のコンクリートが欠け落ちてしまいます。鉄筋が錆びて膨張することにより周囲のコンクリートが破壊される現象を爆裂と呼んでいますが、ある一定の間隔で、きれいに鉄筋が露出してしまっているようなケースもあります。階段あるいは廊下の床スラブ下端の配筋によく見られる現象ですが、どうしても新築時に配筋の上を歩きながらコンクリートを打設していくので、コンクリートが下に落ちやすいようなことから、特に古い建物ではこうした劣化現象に留意します。

足元のほうに眼を移すと、階段の踏み面で防水の塗膜がめくれている、あるいはシートが剥がれているようなケースが見られます。最近では段鼻を一体成形した既製品が普及していますが、以前は既存のノンスリップタイルやノンスリップの金物をシートに突き付けていたため、足の力も掛かる部分なのでそこから剥がれていたり、傷みも早いということです。

◇バルコニー

個人の専用部になるバルコニーには自主点検とはいえ皆でぞろぞろ入っていくわけにはいきません。個人個人あるいは理事さんが自宅のバルコニーを廊下と同様に天井の状況や床をチェックしていきます。

床は、防水性のあるモルタルで仕上げ、そのまま素地とするモルタル防水が一般的ですが、平場にシートを張っている新築マンションもあります。防水モルタルも亀甲状にひび割れが入るモルタル特有の劣化現象が現れます。手摺支柱の付け根回りは、傷みが非常に多く発生する箇所です。アルミ手摺でも同様の現象が起きます。支柱を埋め込んで固定しているコンクリート内部のプレートが錆びると、やはり膨張するので表面のコンクリートあるいはモルタルを壊して剥がしてしまいます。

隣戸避難板はボードが割れていたり、フレームが錆びているなどの劣化現象が見られます。

雨樋は、堅樋を支持しているスチール金物の錆が進むと美観上の問題にもなりがちです。

◇外部建具

スチールドアは錆びやすく、望ましくは4年サイ

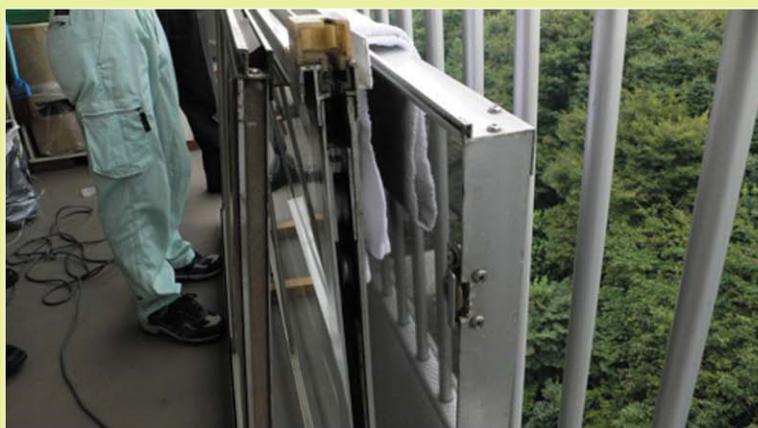


写真4

クル程度で鉄部塗装をしたいのですが、大規模修繕まで引張ってしまうのが現実のようです。その結果、錆が進むだけでなく、20年、30年経つとドアが変形していくような劣化にもつながります。

アルミサッシの戸車が傷むと破損して軸が折れたりしますが、そのことを知らずに、例えば、開閉が妙に重たいままギョーギョーコ開け閉めしていると、レールまで傷めて変形させることになりま

す(写真4)。
サッシの下端のシーリングは、水切りと一体の場合でも、シールが2段に打たれているケースがありますが、大規模修繕時にその一方を打ち替え忘れているような事例も見受けられます。シール全体にひび割れが入っていると、防水機能も保たれなくなります。

◇玄関ホール、内部の廊下・階段

エントランスポーチなどのアルミにできている白いポツポツは点蝕と呼ばれるアルミの錆です。天井ボードの照明器具回りで漏水が発生していると塗膜が剥がれてきます。内部の階段は踏み面に張られているPタイルが割れていたり、各室の名札にアルミの点蝕が発生している場合があります。エレベータの籠の中もかなり摩耗度や劣化が激しく、いたずらが多い箇所ですが、荷車、台車、もしくは自転車がぶつかって生じる傷もあります。

◇外構

外構回りでは、木製ベンチの座る部分が朽ちて欠け落ちていたり、擁壁部分に大きなひび割れが発生していて地面が陥没しているような不同沈下という現象が起きている場合があります(写真5・10頁)。建物自体は杭で堅い支持層に支持されて沈下しないのですが、表層の地面は安定するまで15~20年くらいの間に少しずつ沈下していきます。そのような沈下に擁壁が引っ張られて起きる



写真5

ものです。また、特に外構回りはバリアフリー的な観点からもチェックして、車椅子の障害になるL形側溝の段差など留意しておく必要があります。

自転車置き場では、自転車も乱暴に扱われるので側壁がぶつつけられて壊れるとか、屋根が壊れているとか意外と多く見られます。機械式駐車場はチェッカープレートのパレットに水が溜まりやすく発錆などの劣化が見られがちです。ごみ置き場も毎日使う施設ですが、中々手当てが行き届かない部分ですので十分点検して頂きたい箇所の一つです。

調査診断とは？

調査診断のすすめ方については、国交省のマンション管理標準指針に従っており、長期修繕計画の作成、あるいは見直しに際しては標準的な対応として調査診断を行うことが明記されています。当然、大規模修繕工事は、長期修繕計画に基づいて行われますが、そもそも計画した工事が必要かどうか調査診断の結果から判断するという内容が指針に示されています。また、原則的に調査診断は、専門家に依頼して行うというスタンスです。

まず、調査診断の実施の発意からきっかけが生

まれます。その受け皿として専門委員会、例えば、修繕委員会を管理組合の中にまず立ち上げていくところがスタートになります。次に専門家に依頼する際に準備すべきこととして、まず、自分達のマンションの設計図書や構造計算書、修繕履歴を揃えます。そして依頼内容を整理します。

専門家の選定に当っては、金額だけでなく「意思疎通」なども重要な選定ポイントになります。どうしても人間同士ですから我々もマンションとの相性があって、それが作業に

も影響する場合があるので相性のいいパートナーをぜひ見つけて下さい。委託契約の締結には、契約書のほか約款、仕様書と調査診断の内容を示した内訳書なども説明してもらいながら確認します。それらを踏まえて調査診断の実施に入るわけですが、事前に居住者に対する周知を十分図ることがポイントになります。調査診断はハードの調査だけでなく、アンケート調査で居住者のニーズを把握するというソフトの調査もあります。

調査診断の結果から修繕工事の要否を判定していきます。また、調査診断結果については組合員へも専門家の言葉を借りながら報告会、説明会等で情報を開示していきます。報告書は自主点検結果の資料と合わせて保管をしますが、専門家に依頼をすると資料は結構、膨大な量になりますので、CDあるいはマンションのパソコンに電子データ化して保管をします。調査診断が終了して初めて修繕計画が作成され、資金計画を検討しながら大規模修繕工事を迎え、さらに、工事終了後は長期修繕計画の見直しへとサイクルが回っていきます。なお、調査診断の詳細については別途まとめられた「調査診断のすすめ方」という本があります。

