

令和4年度マンション調査・研究結果報告書

見落としがちなマンションの建物・設備点検 (長期修繕計画表との関係)

令和4年7月

目次

I 章 <はじめに>

1. 建物・設備点検と長期修繕計画表
2. 建物・設備点検の実施者—おさえておくべき点
 - ①自主管理のマンションの場合
 - ②管理会社に業務を委託しているマンションの場合
3. 長期修繕計画表はだれが作成するのか—点検結果の拾い上げ

II 章 <建物の維持管理>

1. 見落としがちな日常点検業務—敷地異常
2. 特定建築物定期調査
3. 建物劣化診断の必要性とその方法—見落としがちな注意点

III 章 <設備の維持管理—一般的な法令点検>

1. 建築設備定期検査
2. 防火設備定期点検
3. エレベータ定期検査
4. 自家用工作物定期検査
5. 消防設備点検
6. 連結送水管・消火栓ホース耐圧試験
7. 貯水槽清掃
8. 簡易専用水道検査

IV 章 <設備の維持管理—法令点検以外の一般的な点検>

1. 機械式駐車場点検
2. 雑排水管清掃
3. 植栽管理
4. 自動ドア（オートロック）点検

V 章 <設備の維持管理—一般化されていない点検>

1. 排水ポンプ点検
2. 防犯カメラ点検
3. 宅配ボックス点検
4. インターホン
5. ガス漏れ警報器
6. 給水ポンプ

VI 章 <設備の維持管理—珍しい定期点検業務>

1. 減圧弁点検

2. デイスポーザ点検
3. 照明センサー・タイマー
4. 量水器（水道メーター）
5. 汚水管調査
6. その他

VII章＜最後に＞

1 章 <はじめに>

1. 建物・設備点検と長期修繕計画表

当該報告書のタイトルを「見落としがちなマンションの建物・設備点検」としたが、より口語的にタイトルの意図を解説すると「分譲マンションの建物・設備点検を種別し、その必要性を再検討すること。また点検者とのコミュニケーション不足がもたらす不利益を再認識するとともに、点検結果を長期修繕計画表作成の重要なファクターとすること」ということになる。

昨今、分譲マンションの高経年化が問題視され、建物・設備自体の劣化や管理組合運営が機能不全となる前に、行政の指導をふまえて、何らかの防止措置をとろうという雰囲気がある。これは国、地方公共団体及び業界全体にある雰囲気であり、そのような認識の中から、令和4年4月1日より、管理計画認定制度¹の実施が開始された。これは、地方公共団体が、分譲マンションの管理体制を評価する制度で、同制度にて評価認定された分譲マンションは、公開情報として市場でも閲覧することができるという点では、市場動向にも影響を与えることが期待されている。

この管理計画認定制度の評価ポイントとしては、マンションの長期修繕計画表の有無や内容に、かなり重きが置かれているということに注目したい。

長期修繕計画表というのは、マンションの特性にあわせて、一般的な修繕部位や修繕周期、概算費用などを最低30年間サイクル化した表のことであるが、同表の有無（総会にて決議承認されていることが要件）はもちろんのこと、同表を根拠に修繕積立金額を算定することとなるため、管理計画認定制度の評価ポイントが高いのである。つまり、同表の有無とその内容は、今後30年間のマンションの建物・設備の管理体制が整っているかどうかを判断する重要なファクターとして位置付けているのである。

さて、冒頭の当報告書のタイトルに話を戻すと、マンションにおける建物・設備の点検作業は、その結果いかにかわらず、大きく長期修繕計画表の作成や変更に影響を与えるということなのである。結果いかにかわらず、というのは、点検結果に異常がなければ、一般的な耐用年数から修繕サイクルを設定すればよいし、異常が見つければ修繕時期を判断し、修繕サイクルを変更することとなる。つまり建物や設備の点検は、管理組合の主要な業務の一つであると思われるが、より詳細に考えてみれば、実施すること以上に、その結果内容が大事であるということなのだ。

月並みなストーリーでは、毎年輪番表で役員の改選を行っているマンションなどでは、管理会社との委託契約となっている点検業務の実施の有無の報告だけを受け、結果内容にまでは、あまり立ち入らない傾向がある。一例では、消防設備点検がある。同点検については、本稿でも詳しく紹介するが、年2回の点検を実施し、その結果報告が1か月くらい経過して

¹ 公益財団法人マンション管理センター 管理計画認定手続支援サービス

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.htm

から管理組合に提示されるのが一般的だ。毎月、理事会を開催しないマンションでは、報告書が2か月後、3か月後になるようなケースもある。また管理会社自体が、点検自体を下請業者に作業を再発注しているため、報告書の内容をよく吟味しないで提示することがままある。その場合、点検後、3か月後に、管理組合は初めて不具合箇所を把握して、修理見積書を依頼する。結局、半年後に見積書が提示され、作業の実施を検討することとなる。不具合箇所が専有部の火災警報器だった場合、半年間も火災警報器が不具合のまま放置されることとなる。そのスピード感自体の詮索は同稿の目的ではないので触れないが、あまり好ましい傾向とは言えないだろう。

長期修繕計画表のガイドライン²では、7年ごとに同表を再作成することが望ましいとされている。これは同表の変更には総会決議を要するため、5年ごとに案を見直し、総会準備に2年。要するに7年ごとに総会決議を経るという意味である。しかし、現場での緊急事態は当然、7年ごとに起きるわけではないので、多額な費用を要する修繕項目が突発的に発生した場合、長期修繕計画表に影響を与えることもありえる。例えば、上に記した消防設備点検の結果、あまりに火災警報器の不具合件数が多い場合、すべての火災警報器を一括取替ということも十分考えられる。それは長期修繕計画表の大きな変更となる。

当報告書で指摘したい点は、マンションには、それぞれのマンションでいろいろな点検項目が存在しているということ。そして、その点検結果をどのように長期修繕計画表に反映するかという問題である。またタイトルの「見落としがちな建物・設備点検」という文を、あえて「建物・設備点検の報告書の読み取り方」と変えてもよい。せっかく日常点検を充実させていても、指摘事項が有効に管理組合運営に反映されていかなければ、点検を実施する意味がない。

当報告書を読了し終えた後は、点検項目の再確認、報告書の内容確認、また点検から報告書提示及び修繕判断までのフローチャートをマンションにて作成してほしいと思う。

2. 建物・設備点検の実施者—おさえておくべき点

(1) 自主管理のマンションの場合

マンションの点検業務を考えるとときに、管理会社と委託契約を締結しているかどうか。自主管理であるのかが大きく違うところだ。

先に自主管理のマンションから考えて見ると、この場合は、すべての業務を外部発注していることが一般的であると思われる。とくに法令上の必須点検である消防設備点検やエレベータ点検、キュービクル（自家用電気工作物）点検などは、有資格者でないと実施できないため、多くの場合が、管理組合から外部の業者に点検作業を発注することとなる。

管理組合で、これらの有資格者をすべて抱えているところは、皆無だと思われるので、それぞれの専門業者に発注することになる。それならば、どのような業者が選考の基準になる

² 国土交通省HPに長期修繕計画表ガイドラインが掲載されている。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

だろうか。

当然、簡易的ではあるが最低限のマンションの情報を業者に与え、必要であれば現地を調査してもらうことは必要であろう。選考の判断として費用（金額の多寡）も大事であるが、どのような報告書が提出されるのかを必ず確認してほしい。また点検実施後、報告書が提出されるまでの期間が重要な選考ポイントだ。また報告書提出と同時に不具合箇所の改善案が提示されるのかどうか等が業者選考の基準となる。

実は、点検業務というのは、どの業者でも、それほど大きな違いはないと思われる。服装や挨拶など、感覚的な要件もあるだろうが、とくに法令点検の場合は、点検項目が決まっており、それをしかるべき機関や行政に決まったひな形で届けることになるので、実施内容は大きく変わらないのである。

（２）管理会社に業務を委託しているマンションの場合

管理会社が行う管理組合の運営業務は、重要事項説明書と委託契約の内容によるのだが、多くの場合、建物・設備点検業務は基幹事務ではない。基幹事務とは、第三者にアウトソーシングできない業務であるため、建物・設備点検を管理会社を実施するという場合（元請として）でも、実際の業務は、ほぼ100%外部に再発注している。

管理会社に業務を委託している場合、点検業務は2つの方法が考えられる。一つは、点検業務を委託業務としてとらえる方法である。これは実際に点検するのが管理会社の下請け業者であるが実施者は管理会社ということになる。そのため報告書は管理会社名で提出される。つまり管理会社に元請け責任があると考えられる。

上記とは別途の方法として、管理会社の委託業務とはせず、管理組合からのオプション業務にて点検を実施するという方法である。委託業務として点検を実施する場合は、点検費用は委託業務費の中に含まれるが、オプション業務の場合は、実施した後に、実施業者に費用を支払うこととなる。もちろんオプション業務を管理会社が受けるケースもあるため、その場合は、委託契約内であろうとなかろうと実質的な違いはない。管理会社が点検業務を実施するのであれば、委託業務の範囲としてとらえればよいと思うが、必ずしもそうではないらしい。オプション業務としてとらえれば、実施の可否は管理組合が都度判断すればよいことで、委託契約の変更に当たらない。また責任が取り切れないと管理会社が判断した場合、管理会社が実施しないという判断も容易である。

このように点検業務は、委託契約とするか、オプション業務とするかは管理組合の判断であるため、費用などを鑑み管理会社と相談して決めればよいと思われる。大事なことは、発注方法ではなく、点検業務を発注した業者との契約内容である。

特に管理会社に発注する場合は、従来の信頼感が底辺にあるので、アフターフォローの部分まで、あまり詳細に決めないのが一般的である。しかし、点検というのは、結果内容とそのフォローが大事なのであって、そのフォローの部分までを契約内容とすべきと考える。そうしなければ、業者と管理組合の間で感情の齟齬が発生する可能性がある。

これは点検業務の例ではないが、管理組合が総会を開催した後、議事録を作成する。この

場合、区分所有法³やマンション標準管理規約⁴では、議長が議事録を作成して保管場所を掲示することとしている。しかし、実際の場合は、管理会社が作成して、議長他2名の署名捺印にまわることが多い。一般的に、この業務は委託契約の範囲内で考えられるが、必ずしも管理会社が作成すべきものとは決まっていない。最終責任者は議長なのである。ところが、このような事情はあまり斟酌されず、管理会社の担当者の議事録作成が遅延し、速やかな署名捺印や回覧閲覧ができないことが、管理会社への不満となり、委託契約の破棄となるケースもある。これなどは、委託契約を締結しても、詳細な部分まで契約内容をつめていないせいで起こる事象なのである。

点検業務もこれと同じで、管理会社が点検を実施しても、実施することまでを契約内容としており、**実施する前の掲示を誰が作成し、全戸配布するのかどうか。そのコピー代は誰が支払うのか。また点検結果の提出期限はいつか。不具合箇所の通知は、点検結果報告書の提出を待たずに先に行うのかどうか。改善提案までを委託契約とするのかどうか**等である。

上記で線引きした部分までを文書化している管理会社も管理組合もほとんどない。長い管理会社とのつきあいで、詳細は阿吽の呼吸で行っているケースが多い⁵。しかし、長い習慣はいつか崩れることが多く、管理会社の担当者も管理組合の理事も変更となる間に、そのような信頼関係は崩れることがままある。

当報告書で指摘したい点は、点検結果の速やかな情報開示や対応策がフローチャートとして管理組合に存在しているかどうか、今後の大きな問題であるということだ。

3. 長期修繕計画表はだれが作成するのか一点検結果の拾い上げ

日常や通年の建物・設備の点検結果や改善策を修繕履歴として公のものとするシステムが整備されていなければならない。修繕履歴をシステムとして整備している管理組合は少ないと思われる。修繕履歴として体系化されていなくても、決算書の収支報告書(内訳明細)を見れば工事項目は確認できる。しかし、都度収支報告書をひっぱりだすよりも、修繕履歴としてシステム化されていれば、非常に便利である。管理会社が委託業務を行っている場合は、管理会社に修繕履歴が備わっている場合がある。しかし、管理会社も自社元請け工事であれば、内容を把握しているものの、管理組合から自発注された工事内容までは把握していないケースが多い。委託契約では、点検・工事の立会い業務は、管理員の業務として認識されていることが多く、管理会社フロントや営繕担当者が関わることは多くない。まして管理会社元請けでない点検や工事については、多くの場合、管理会社の修繕履歴に入らないケースもある。

³ 正式には「建物の区分所有等に関する法律」第42条

⁴ マンション標準管理規約第49条1項と4項(電磁的方法が利用可能ではない場合)

⁵ 多くのマンションでは一定の書式に基づいたマンション管理委託契約書を使用していることが多く、そこまでの詳細な管理方法までを明記した契約書を締結していることは、ほぼ無いと考えられる。

修繕履歴が大切な理由は、それが長期修繕計画表の作成に結び付くからだ。

ここで長期修繕計画表は、誰が作成すべきなのかを考えて見たい。もちろん主体は管理組合なのだが、計画表の作成はプロでないと作成できないため多くは外注する。

管理会社の重要事項説明書には、「マンションの維持又は修繕に関する企画または実施の調整」は基幹事務となっている。しかし同時に「建物・設備の劣化状況などを把握するための調査・診断を実施し、(中略)当該計画(長期修繕計画案のこと)の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。」と書かれている。これは一言でいうと、管理会社が建物設備の劣化診断を行い、長期修繕計画表を作成することは有償である、という意味だ。

上記の表現でも明らかなように、長期修繕計画表を作成する前段階として、建物・設備の劣化診断が前提条件となっており、そこでは当然、修繕履歴が必要となってくるのである。

修繕履歴を管理し、点検業務の多くを管理会社が実施しているのであれば、長期修繕計画表も管理会社に発注するのが普通である。

長期修繕計画表の仕様は、マンション独自で構わないのだが、先に述べた管理計画認定制度の評価を受けるためには、国土交通省が推奨する長期修繕計画ガイドラインに準拠していなければならない。同ガイドラインの様式4-1⁶という形式が標準的な形式なのだが、同仕様は、簡単なソフトでは作成できない。インターネット上では、無料で作成できる簡易ソフトがあふれているが⁷、それをもとに様式4-1に近づけるためには、かなりの専門性が必要だ。

長期修繕計画表をどの機関で作成するかは管理組合の任意だが、過去の修繕履歴を管理保管しているのは誰か。また普段の建物・設備点検を実施しているのは誰かということを考える必要がある。結論的に言うと、業者とのコミュニケーションを良好にして、改善案を提案してもらうことは絶対に必要だ。一例をあげれば、機械式駐車場を敷地内に設置しているマンションも多いだろう。この場合、長期修繕計画表の一項目として(ガイドラインでは様式4-1 設備項目16)計上しなければならないが、こればかりはメンテナンス業者やメーカーでないと修繕計画は提案できない。建築士や設計事務所に長期修繕計画表の作成を依頼しても、駐車場設備の項目だけは、詳細な作成は不可能だといえる。そのため、管理会社が元請けとして駐車場点検を委託業務として実施している場合は、管理会社を通じてメーカーに計画表を作成してもらうしか方法はない。もちろん、一般的な機械式駐車場の計画案を算出するソフトは存在するが、それは正確さにかけるといえる。実際に点検している業者の意見、過去の修繕履歴、メーカーなど点検業者の作成する計画書に勝るものはない。

上記は、機械式駐車場を例としてあげたが、これは駐車場だけの話ではなく、多くの設備が、それぞれ特注であり、そのマンションの特徴にあったものであるため、点検業者との密

⁶ 国交省HPから長期修繕計画表様式 <https://www.mlit.go.jp/common/001172734.pdf>

⁷ 住宅金融支援機構「マンションサイクルシミュレーション」は有名。素人でもかなり詳細な計画表が作成できる。 https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

接な関係が大事なのである。

II 章 <建物の維持管理>

当章では、実際の建物の劣化診断の方法。とくに、建物の劣化診断とは、どのようなことを行うのか。日常の点検業務の内容と特別な費用を発生させて行う建物劣化診断について、その発注先の選択や費用面を考えて見たい。

1. 見落としがちな日常点検業務—敷地異常

建物の劣化程度、設備の劣化や敷地の異常などについて、組合員や居住者が日常的に監視する体制を構築するのは難しい。もちろん、日常生活を行っていくうえで、気づくことも多いため、組合員、居住者と理事会や管理会社とのコミュニケーションを良好にしておくことは必要だ。組合員からの指摘事項は、必ず履歴として保管しておき、問題の重要性や改善策を考慮する場を設けなくてはならない。

当報告書で、最も指摘しておきたい**見落としがちな日常点検業務は、敷地の異常**である。管理員の常駐しているマンションやビルでは、巡回業務を行うのが一般的であり、目視での外壁、屋上、各種設備の異常は日報や緊急連絡が義務付けられていることが多い。外壁のタイルが剥落していたり、屋上の防水シートが切れたり割れたりしていた場合、即日に本社フロントに連絡するのが普通だ。危険度にもよるだろうが、緊急事態ととらえた場合は、早い対応が必要だ。タイルの剥落が見つかったら、その近くの通路を通行止めにするなどの措置が必要となる。ただし、この剥落箇所が膝くらいの高さであったら生命の危険に対する緊急度は低いため、近年、腰より低い箇所は、大規模修繕工事時に貼替を実施しないマンションもあるようだ。そのような場合、修繕計画表のタイル貼替枚数を減らさなければならない。

管理会社との委託契約は、いくら信頼関係で成り立っているといっても、やはり契約関係に違いはないので、シビアな面がある。つまり、だれが責任をとるのかという問題だ。タイルの剥落を日常点検として気づいていながら、管理会社が管理組合に連絡せず、修繕実施の可否を問わず、事件が発生した場合、管理会社の責任は重い。もちろん剥落まで放置していた管理組合も責任を全面的に免除されるとは思わないが、情報の共有がなされなければ、改善に動きにくい。

さて問題の敷地異常だ。責任という面で、最も問題になったのが2020年2月、神奈川県逗子市のマンション敷地内の斜面が崩落した事件である。斜面下の歩道を通行していた高校生が土砂に巻き込まれて死亡した事件だ。

同事件では、責任の所在が管理組合であるのか、管理会社であるのか。また分譲を許可した市にあるのか。当報告書では同裁判の詳細を述べることはしないが、この斜面の崩落に至った経緯を把握した誰が点検すべきで、だれが対応すべきだったのか。また今後、同様な敷地内の崩落や陥没といった異常などについては、だれが点検し、誰がアフターフォローすべきなのかを考えて見たい。つまり敷地内の異常を発見するための日常点検とはどのような

ものなのか。じつは、このような点検は日常行っているものなのか、そうでないのか。誰かが費用を発生させて敷地の異常について調べているのか、という問題である。まさしく見落とされている点検の一例だ。

まず管理会社が管理員業務を委託契約としている場合だ。管理員の業務は、多くの場合、委託契約書の別表⁸として提示されることが多い。もちろん細部はマンションによって違うこともあるが、多くが「敷地点検」は管理員業務としていない。よくマンションに訪問すると管理員室窓口に「巡回中」といった札が置かれているのを目にすることも多い。どのマンションの管理員も巡回するのだ。しかし、実際には、巡回とは、どのような業務かを問う人は少ない。それは標準管理委託契約書の別表2に示されている「建物・諸設備及び、諸施設の外観目視点検」が巡回内容だと判断できる。それならば、敷地異常発見は、上記の「諸点検」に当たるのかどうか。逗子市の当該マンションの管理会社は、管理員業務でも管理会社の委託契約内で把握すべき点検業務ではなかったと主張している。

しかし、同時に当該管理員は斜面の崩落前日には、異常には気づいており、管理会社本社に通報していたという記録も発表されている。

つまり当報告書が主張したいことは、敷地異常を発見したり、状況を目視レベルで確認できるケースは、巡回業務とし速やかな管理組合への報告業務とすべきかどうかを明確にしておくべきだということだ。例えば、敷地の陥没や隣地との境界壁の倒壊など、巡回点検できるし、すべき箇所はいくつもある。

敷地が陥没する理由はいくつか考えられるが、マンションで多いのは、分譲時の転圧の弱さだ。この場合、ある一定の位置まで地面は落ちるが、建物の近くであれば、捨てコン⁹と呼ばれるコンクリート部分があるため、大きな陥没には至らないケースが多い。また意外に多いのが、配管（とくに給水管）からの漏水だ。地中で漏水した場合、土砂が液状となり一挙に運ばれてしまうことがあり、掘ってみると大きな陥没穴が見つかることがある。これなどは、早めに通行禁止として、漏水箇所を探すことが最優先だ。

このような敷地の陥没などの原因を発見し、修繕するのは管理組合自身が行うのは困難であるため管理会社に委託したいところだが、管理会社は受託しない可能性が高いと思われる。

2. 特定建築物定期調査¹⁰

⁸ 一般社団法人マンション管理業協会HPからマンション標準委託契約書 23 ページ
<http://www.kanrikyo.or.jp/format/pdf/kiyaku/keiyaku20220408.pdf>

⁹ 建築前に地面に流し込むコンクリートを言う。一般的には鉄筋は入っていない。

¹⁰ 東京都都市整備局HPの説明が詳しい。

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/tamakenchikushidou/teikihoukoku.html>

ここまでの説明で、マンションの敷地（地面、外構、擁壁など）に関する点検業務は、非常に不透明であるということが理解できたと思う。管理会社に委託契約を任せていても、地面の陥没や、外構回りや擁壁の傾きなどの異常については、管理会社に報告義務があるような無いような状況なのである。そのため管理会社との委託業務の内容は、明確にしておく必要がある。

それでは、地面・外構・擁壁などの点検は法令上の義務ではないのか、と問われると、実は法令上の義務点検なのである。

マンションを訪問すると、エントランス付近に図表1のステッカーが貼ってあるのを目にすることも多い。このステッカー表示を貼っているマンションは、特定建築物定期調査（3年ごと）を実施しているマンションである。

特定建築物定期調査の調査内容を以下に列挙してみる。



図表1

1. 敷地及び地盤 : 敷地内の通路、擁壁の状況など
2. 建築物の外部 : 外壁の劣化の状況など
3. 屋上及び屋根 : 屋上周りの劣化の状況など
4. 建築物の内部 : 防火区画や、床、天井の状況など
5. 避難施設等 : 避難施設、非常用設備の状況など

同点検は建築基準法に基づく法令上の点検であり、ある一定条件のもと、共同住宅であれば実施しなければならない点検だ（神奈川県や地方公共団体では、条例によって要件が違うことがある）。

同点検では、敷地の通路や擁壁などが、一定の有資格者による点検対象となるため、明らかな敷地陥没などは点検結果として報告される可能性が高い。しかし、3年ごとの点検であるため突発的な異常事態が報告されることは少ない。それでも大事な点検であり、管理組合は必ず報告書の内容を確認して、不具合や異常個所を把握して改善策をたてなければならない。場合によっては、サイクル的な修繕周期を計上し、長期修繕計画表に反映する必要がある。

それでは特定建築物定期調査が管理会社の委託契約内の点検業務かと言うと、そうではないケースも多い。それにはいくつか理由があるが、やはり3年ごとの義務点検であるため、予算の計上しがづらく、オプション発注としている管理組合が多いということが1つ。また決して良い傾向とは思えないが、逗子市マンションの事件を受け、特定建築物定期調査を管理委託契約から外す管理会社が増えてくるのではないかと推測できる。

3. 建物劣化診断の必要性とその方法—見落としがちな注意点

当報告書の趣旨の一つは、忘れてしまいがちな点検業務を紹介することであるが、それだけでなく、通常業務として実施している点検業務でも、その内容に見落としがないかどうかを検討してもらうことにある。

日常業務としての建物の点検、調査、診断のすすめ方や内容については、種々の説明書も多く出版されており、そちらを参照していただきたいが、ここでは、大規模修繕工事の前に行うことが多い、かなり広範囲にわたる建物の劣化診断について説明したい。

建物劣化診断は、その内容によって費用もかなり違うし、すでに I 章 4. でも説明したように、管理会社が委託業務の延長として行う場合は、有償となることが多い。つまり、管理会社の重要事項説明書では、劣化診断調査も長期修繕計画表の作成も有償であると読み取れることはすでに述べた。

有償であれば、実施する立場の管理会社または専門業者も責任をもって、費用に見合った商品を提示してくるはずだ。なぜこのような回りくどい言い方をするのか。それは、多くの管理会社が無償で劣化診断や長期修繕計画表の作成を実施することがあるからだ。もちろん無償で実施してもらえるとという費用的なメリットはあるのだが、無償の場合、費用対効果というスケールが無いと、内容が実施者任せとなることが多い。建物劣化診断を実施する目的を明確にすべきだ。建物劣化診断は、大規模修繕工事の実施予定時期の 2 年～1 年前くらいに実施するのが時宜を得ていると考えられている。建物劣化診断の結果は大規模修繕工事の実施時期に大きな影響を与える。むしろ建物劣化診断の結果次第で、実施の有無を決定するともいえる。そのために、長期修繕計画ガイドラインでも、一定周期ごとに建物劣化診断費用と長期修繕計画表の作成費用を計上している。

無償で建物劣化診断を実施する場合は、その内容を明確にしてから行うべきだ。その結果が、修繕時期の決定要因となりうるだけの情報を与えてくれる内容かどうかかが大事である。

そこで十分な情報を与えてくれる建物劣化診断とはどのようなものか。それを以下に列記してみるのだから、この情報をもとに無償で行うという管理会社または専門業者に相談してみたい。

1. 実施前にアンケート調査を行うのかどうか。

(とくにベランダなどの簡易的な図を配布して不具合箇所を明記してもらう)

2. アンケート結果に基づいた個別調査を行うのかどうか。

3. アンケート結果を披露し、対応策を検討するのかどうか。

4. 打診調査は、どの範囲を行うのか。

(全体のタイル面積と打診箇所からパーセンテージを割り出すことが必要である。これは困難な作業ではなく、図面からタイル面の面積を数値化して、そこからタイルの大きさ—2 丁掛けタイル¹¹なら寸法は既成であるため割り算でパーセンテージが割り出せる)。

¹¹ 2 丁掛けタイル。マンションに標準的に使用されているタイルの名称。227mm×60mm のサイズ。これより小さいサイズ (小口平タイル) は 108mm×60mm のサイズで、小口

5. 打診箇所のプロット図¹²を提示できるか。
(打診者は下地からの浮きやタイルのみの浮きかが、ある程度は判断できるので、それによって貼替や樹脂注入かを判断できる)
6. 塗膜付着力調査、外壁タイル付着力調査、中性化調査、シーリング劣化調査（硬化測定及び引っ張り）を実施するかどうか。
7. 同劣化診断結果に基づき長期修繕計画案を作成できるかどうか。
8. 資金計画案を作成できるかどうか。
9. 報告書を提出し、住民説明会を開催してもらえるかどうか。

上記の1～9をすべて網羅できる無償の建物劣化診断は無いと思われる。またとくに4と5の打診調査については注意が必要だ。どの範囲を打診するのか、という問題だが、無償の場合は、間違いなく「手の届く範囲」という回答が来る。それでは、手の届く範囲とはどこか。ベランダから手の届く範囲を打診するのかどうか。玄関ポーチの中はどうか。等々、質問していくと、無償の場合は、たぶん非常に狭い範囲となると思われる。タイル面積全体を100%と考えた場合、3%だけを打診しても、意味がないことはないが、母体が少なすぎ、全体のタイルの浮き枚数を推測できない。またかなりの範囲を打診したとしても、それをプロット図として表示してもらわないと、数値として確認できない。打診した専門業者の感覚で「あまり浮いていない」「かなり浮いている」などと言われても信用性に欠けるし、組合員は納得できない。

つまり無償の建物劣化診断というのは、上記の1～9のかなりは実施できないが、最低限のことは分かる、ということで納得するならば、実施すればよいということなのだ。

建物劣化診断を実施し、長期修繕計画表を作成する場合に見落としがちな注意点は、必ず予算化すべきだということだ。長期修繕計画表にこの2つの項目が入っていれば、計画案にそって一定サイクルで実施時期に予算化すればよいと思われる。

最後に余談めいた話題を追加すると、なぜ管理会社は無償で建物劣化診断が実施できるのか、ということを説明する。多くの管理組合員は、営繕部や建築部を持っている管理会社は、自前で大規模修繕工事を実施したいため、その営業トークである、と判断しているようだ。実際に工事が管理会社元請けで行われた場合、無償で行った建物劣化診断や長期修繕計画表の作成費用くらいペイできるだろうと考えている、というものだ。それは、あながち間違っていない面もあるのだが、実は、建物劣化診断を実施するのは、無償の範囲くらいであれば管理会社は、ほぼ経費が掛かっていないのだ。

もともと管理組合の共用部情報や専有部の個人情報把握しているためマンション内の調査が非常にしやすいし、外壁打診は、昵懇の下請け業者（建設会社や工務店）に無償で

平タイルを2枚並列して目地部分をとれば、ちょうど2丁掛けサイズになる。

¹² プロット図とは一般的には設備、意匠、構造などをすべて1枚で見れるようにした図面のこと。この場合は、マンションの立面図（東西南北）に浮き位置と枚数を書き込んでいく図面

協力してもらう体制が構築されている。また建物劣化診断項目6のような機械を導入した検査は、すべてメーカーが無償で協力する。多くの場合、協力体制を敷いている下請け業者がメーカーに依頼する。たぶん、あなたのマンションで実施されている塗膜付着力調査は、某有名メーカーなどの会社が協力している。当然、管理会社が工事を受注した場合、塗料はこれらの会社から買うことになる（だからといって品質には問題はない）。シーリング調査も有名なシール会社から派遣されてくる。これが無償にできるカラクリであるが、これは悪いことだとは思わないとしても、あくまで無償であるため協力の限界がある。

マンションのタイル部分を全て打診すればすべてのタイルの浮き箇所が把握できるが、そのためには足場をたてたり、屋上からゴンドラやブランコを吊るして打診する必要がある。そうすると業界でも名の知れた会社が無償で行ったりするので、当然有償となるのである。

Ⅲ章＜設備の維持管理—一般的な法令点検＞

Ⅲ章では、いろいろな設備点検を実際に検証していきたい。どのマンションでも行っている法令点検、マンションの判断による一般的な点検、特殊な点検と3つに分けて、それぞれの簡単な内容と点検を行ううえで見落としがちな点を指摘したい。

1. 建築設備定期検査

同定期検査はⅡ章2. で説明した特定建築物定期調査の場合と実施要件は同じで、東京都では必須の義務点検である。おもに（1）換気設備 （2）排煙設備 （3）非常用照明装置 （4）給水設備及び排水設備の4項目を点検調査する。

注意したい見落としポイントは、（3）の非常照明装置の点検だ。まず点検者が非常照明の位置をはっきりと認識しているかどうかの問題。有資格者が点検を行うので事前に図面と現地調査において十分状況を把握していると思われるが、意外に見落としがある。集会室の天井に設置されていたり、通路天井にサークル型で一般的な電灯と同じ型をしているものがある。

非常照明装置は、稼働するかどうか（バッテリーが機能しているかどうか等）。またルクス（照度）が基準数値内であるかどうか等を確認する。不具合が発見された場合、速やかに改善措置をとることとなるが、同点検結果報告は行政機関を経由し、管理組合に届くまで相当の日数がかかる。また同点検は法令化された義務点検であるが、一般的に調査者は報告書の作成までで、改善策としての見積書の提出の義務はない。そのため不具合箇所の改善が遅延することがある。とくに非常照明の不具合は、バッテリーを交換するだけで改善するのかわかる。交換するならばLED化したほうが得策なのか等を専門業者に相談すべきである。LEDに交換する場合は、純正のリモコンを同時に購入すべきだ。そうすれば、管理員の日常点検の項目に非常照明の作動点検を追加することができる。

2. 防火設備定期点検

防火設備定期点検は平成28年(2016年)6月施行の法改正によって義務化された点検業務だ。平成31年(2019年)以降は、毎年点検を実施し報告する義務がある。同点検は、当報告書の趣旨である「見落としがちな」部分はあまりないが、むしろ**点検の実施そのものを見落とし**てしまう**可能性**がある。2019年に第1回目の点検を実施したマンションが多いと推測されるが、未だ同点検が義務化されたことを知らない管理組合も見受けられる。同点検は、防火シャッターや防火扉等が点検対象となる。実際には稼働状況や閉じ力の測定などを行う。とくに稼働状況に不具合が生じた場合には、早急なる改善策が求められる。

注意すべき点としては、平成17年(2005年)に改正された建築基準法施行令112条14項にて、防火設備が開閉作動する際に、周囲の人の安全の確保が義務付けられたことだ。つまり防火シャッター降下中に人が挟まれないように危険防止装置を設置しなければならない、ということ。築20年ほどを経過したマンションでは防火シャッターや防火扉に同装置は設置されていないことが多い。

防火シャッターや防火扉の作動不具合は、専門業者の調整で復旧することが多いが、不具合が頻発したり、交換を推奨された場合は、新たな設備には同装置を設置しなければならない。そのため、現在、同装置が設置されていない設備に対しては、報告書では「**既存不適格**」とされる。また危険防止装置を設置した後も、設備との連動中継器に内蔵されている蓄電池は4～5年ごとに交換していく必要性も出てくる。

防火シャッターや防火扉の新規交換は、それ相当の費用がかかるもの。報告書の内容をよく吟味して、長期修繕計画表に反映すべきだと考える。

3. エレベータ定期検査

エレベータ点検については、メンテナンス会社の選定時に留意すべきこと、保守点検契約に盛り込む必要事項、エレベータ保守点検業務標準契約書及び同標準仕様書¹³が国土交通省住宅局建築指導課から指針が出ているので、そちらを参考してほしい。

そこで、まず考えていただきたいことは、ご自分のマンションのエレベータ改修について、長期修繕計画表にどのように表示されているのかを確認してほしい。25年～30年くらいで新規交換になっているのだろうか。概算費用はいくらくらいだろうか。概算費用が思ったほど高額でなければ、かごを残した改修かもしれない。

築年数によってエレベータの性能はかなりの違いがある。多くのマンションでは、年1回の法令上の定期点検を実施した結果、「既存不適格条項」が出るのではないだろうか。ピット内の耐震化、ロープ巻き上げ機の耐震構造化、戸開走行保護装置未設置等である。

これら既存不適格条項は、可能な限り長期修繕計画表に盛り込みたいところだ。また地震管制装置や自動着床装置などが未設置なエレベータでは、これらの装置の導入も検討した

¹³ 国交省HP。 https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000607.html

い。

まず管理組合が行うことは、定期的な保守点検報告書をよく確認することだ。エレベータの仕組みは、保守点検報告書を見れば非常に分かりやすい。未設置の装置には未設置と記入されている。

マンション管理に精通した役員や組合員であれば、エレベータの仕組みをよく知っている。ロープ式か油圧タイプか。メンテナンス契約かPOG契約なのか¹⁴等だ。しかし、意外と知られていないことは、エレベータ操作キーの使い方やエレベータ内のストレッチャーボックスの鍵の存在の有無などである。またエレベータ内天井の電灯が切れた場合、誰が交換するのか。乗り場とかごの隙間から鍵などを落下させた場合、無償で拾得してくれるのか等々、分からないことも多い。

4. 自家用電気工作物定期点検

自家用工作物とは図表2（写真）のようなキュービクル（高圧受電設備）のことを指している。600Vを超える高圧、または特別高圧で受電する設備である。100世帯くらいの分譲マンションであれば、設置されていることが多い。同設備は月次点検を行い、同時に年1回の停電を伴う法令点検を実施することとなっている。普段の月次点検では外観点検と設備電圧などの測定を行う。そして年1回の年次点検では、共用部を停電させ、低圧電路負荷電流の測定などを行う。

次ページの図表3は、あるマンションで実施された自家用電気工作物定期点検のお知らせ掲示である。

共用部の停電によって、生活にどのような影響があるかを知ることができる。



図表2

¹⁴ 八王子市まちづくり公社 マンション管理に関する調査研究 平成25年度「エレベータの維持管理」5ページに詳しい。 <https://www.hachi-jtk.or.jp/mansion/mansion.html>

■年■月■日

■■■■■■■■■■
居住者 各位

共用部停電のお知らせ
(自家用電気工作物定期点検)

拝啓 時下ますますご清祥の段、お喜び申し上げます。

さて、下記要領にて法令にもとづく電気設備の定期点検ならびに試験を実施いたします。

下記時間内に共用部の電気が停電します。お部屋の中の電気は停電しませんが、共用部の停電による**生活に影響のある箇所もありますので、下記をご確認**の程、宜しくご理解ご協力をお願いいたします。

敬具

記

日 時：■■■■年■■月■■日(■)

10:00～12:00

※皆様の生活に影響のある箇所

- ・エレベーターが使用できません
- ・機械式駐車場が使用できません
- ・1階、2階通路の通路電灯が消灯になります
- ・水道が使用できません (加圧ポンプが停止するため)
- ・テレビの映像が乱れます (各階ブースターが停止するため砂嵐になります)
- ・インターネットが使用できません (MDF 電源が切れるため)
- ・オートロックの開閉不可能 (オープンにします)
- ・インターホンが使用できません (来客とのインターホンがつながりません)
- ・自動販売機飲料の購入ができません。
- ・■■■■店舗■■■■内の電気が停止します

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

図表 3

図表3を掲示したマンションでは、点検実施1か月前に同文書を掲示し、同時に全戸に配布している。

昨今、コロナ禍で自宅にてリモートワークを行ったり、授業を受けている学生もいる。同点検中は、MDF（主要配電盤）¹⁵という装置の電源が落ちる。またネット回線をつなぐVDSL¹⁶という装置も使用できず、インターネットの使用は不可能となるため、前もっての広報が必要である。

さて、同点検を実施するにあたり、必ず見落としがちな事項を述べさせてもらう。同点検によって明らかになる事項の一つに、各配電盤への絶縁抵抗値の測定がある。例えば、キュービクルから管理員室の配電盤への回線の数値が基準値以下であれば、漏電の可能性があるということが分かる。大事なことは、点検時間内で、その配線盤の中の、どの部分の絶縁値が低いのかを調べるかどうか、ということだ。

仮に管理員室にある配電盤の数値が低いとする。しかし実際には、管理員室の配電盤の中には多くのブレーカーがある。共用部電灯やコンセント、テレビブースター、排水ポンプ等々。それら設備のどの数値が低いのか。それはキュービクルをダウンさせて共用部を停電させている間にしか調べることができない。

配電盤が数か所あり、またその中に多くのブレーカーがある場合、限られた時間内では調べられないことが多い。

自家用電気工作物定期点検も管理会社の委託契約としてとらえているマンションも多いが、あなたのマンションでは、同点検にだれが立ち会っているのだろう。絶縁値が低い場合、誰が点検員をその配電盤まで案内して測定させているのか。じつは自家用工作物定期点検結果報告書には、どの配電盤の絶縁値が低いのか、というところまでしか表示されず、それを後日、知らされた管理組合は、再度、停電をさせて再調査することになる。数度の停電は管理組合としても避けたいところだ。そのため、1回の停電時間を多めにしておき、不具合が出た場合の調査の時間を確保しておくべきだ。管理組合はもちろんのこと管理会社フロントでも、そこまで準備用意して同点検に立ち会っている者は少ないと思われる。

自家用電気工作物定期点検の結果にもとづく改善工事は修繕履歴として残しておかなくてはならない。またキュービクル自体の劣化も計算して、設備を長く維持するためには、定期的なオイル交換なども長期修繕計画表に計上するべきだろう。

一般的に、キュービクルは一定サイクルで全面交換を計上することが多いようだ。キュービクルは、機械式駐車場やエレベータと違って、メンテナンス費用がかからないという印象があるが、それは設置状況などに左右されるので、専門業者と修繕サイクルについて検討すべきだ。

¹⁵ MDF：Main Distribution Frame を主要配電盤や主要配線盤と訳す。電話会社から建物内に引き込んだケーブルを整備し、中間配線盤（IDF）に幹線として分配する。

¹⁶ VDSL：Very high-bit-rate Digital Subscriber Line 電話回線で高速な通信を行う装置。短距離を高速で通信できる。

5. 消防設備点検

消防設備点検は消防法に基づく年2回（1回は機能点検、1回は総合点検）の点検であるということは、マンション関係者であれば、全員が知っている。同点検ほど、管理組合員に周知されている点検も少ない。ここで、**消防設備点検について考えたいことは、その点検内容ではなく、専有部と共用部の区分けという問題である**¹⁷。消防設備に限らず、マンションにおける専有部と共用部の線引きは、種々のトラブルを生み出す要因となる。

消防設備点検の結果、ある住戸の火災警報器が破損していたとする。そのことは点検結果報告として管理組合に報告される。専門業者より交換費用の見積書が管理組合宛てに届く。果たして、管理組合は組合費用として、この火災警報器を交換すべきであろうか。これには正しい一般的な回答は無い。

火災警報器の設置箇所が明らかに専有部の場合、専有部の所有者が交換費用を負担してもよい。もしくは専有部とはいえ火災警報器は共用部配線や火災警報盤と一体化した共用施設とみなし管理組合費用として支出することもあり得る。破損した原因を究明したうえで費用負担者を決定してもよい。例えば、火災警報器が変形していたりした場合、専有部の居住者が警報器に物をぶつけた可能性が高い。

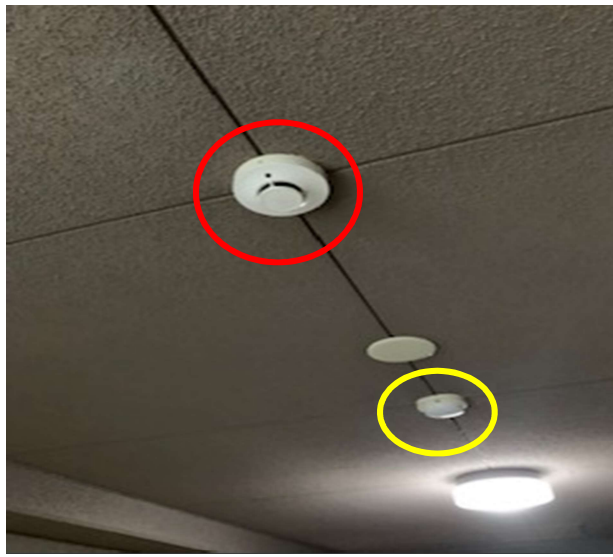
つまり専有部の火災警報器について、管理組合の管理方針を明確にしておく必要があるということだ。そうしなければ、長期修繕計画表に計上する消防設備の改修費用が大幅に変わってくる（消防設備は長期修繕計画表様式4-1 設備14）。

専有部にある火災警報器が作動しないとする。その場合の原因は、火災警報器自体の不具合、コネクタ、配線（断線など）、中継器、インターホン（火災警報器はインターホンの配線を経由するのが一般的）などに不具合が生じている可能性が高い。火災警報器の配線は専有部を通過している。中継器も設置位置によるが専有部に設置されていることが多い。断線や中継器の故障は管理組合の費用負担において改修するのかどうか。どの部位までを共用部の管理と考えて長期修繕計画表に計上するのか等は、常日頃から考えておかなければならない。

¹⁷ 専有部と共用部の区分けについては、区分所有法やマンション標準管理規約を読んだだけでは明確ではない。また境界を主張する人の拠って立つ根拠（建築基準法など）によっても考え方が違う。専有部は一般的に、構造上の条件として三方（天井、床、壁）に囲まれ、最低限の生活を行えるスペース（ガス、水道、電気設備などの存在）を言う。またマンション標準管理規約では、部屋番号を掲示した内部と判断される。

それでも、専有部の壁の表面は専有部か共用部かについては、複数の見解が専門家の間にもある。

実際の現場では、トラブルが起こった時に保険適用を試みるが、保険会社の判断はマンション標準管理規約の「内法」法を選択している。これは壁の表面までが専有部という考え方である。



図表 4
赤枠—差動式火災警報器
黄枠—一定温火災警報器

あるマンションで上階の過失によって下階へ漏水した。火災警報器なども濡れてしまったので念のため交換したが、配線までは交換しなかった。その後、銅配線が緑青を吹き、配線は断線状態となり、火災警報器が反応しなくなった。数年前の漏水が原因だと思われるが、その因果関係をどのように証明するのか。そういったケースまでを想定して、共用設備の管理は実行しなければならないのだ。

さて消防設備点検の結果報告書は、住居専用のマンションであれば（階数や延べ床面積などの要件にもよるが）、3年に1回、

管轄の消防署に届け出て検査済印を押印してもらい管理組合の保管資料としなければならない。店舗などが入居している複合用途と呼ばれるマンションでは毎年1回の報告書の提出義務がある。報告書を提出すると同時に、消防設備に不具合がある場合は、改善策と改善予定時期も提出しなければならない。つまり、消防設備点検が実施されたらすぐに不具合情報を管理組合に報告し、改善策をとるべきだ。報告書を届けると同時に、改善策が完了していることが理想だ。

6. 連結送水管・消火栓ホース耐圧試験

築10年を経過したマンションは、3年ごとに連結送水管と消火栓ホースの耐圧試験を実施しなければならない。この2つの点検は3年ごとであるため管理会社が委託契約としているところは少ない。多くが管理組合からのオプション発注となることが多いが、実際には委託業務として消防設備点検を実施している管理会社に同点検の実施を依頼することが多いようだ。実際の点検業務は消防設備士が行う。

連結送水管については、日常点検で外観目視を行うことが必要だ。目視にて不具合が発見できるのかというと、実は意外に見つかるのである。連結送水管は途中で逆止弁とよばれる部品が入っており、これが劣化すると、連結送水管の差し込み口から漏水する。これは送水管を常に目視していれば気が付く不具合だ。

連結送水管の修繕サイクルについては、消防設備の改修業者と検討をしてほしい。連結送水管の交換というのは一般的に考えられていない。多くの場合、送水管は建物の中に隠蔽されており、もし配管が割れたりした場合、修理はとてつなく不可能に近い。その場合は、旧配管を残し、外付けなどの別のルートで新規配管する。

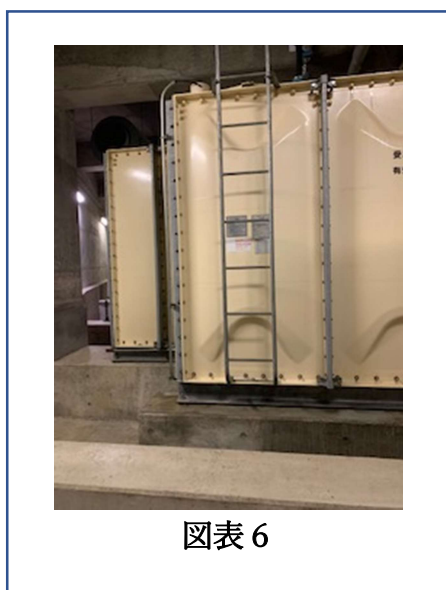
一方で、消火栓ホースの不具合は日常点検では、その不具合を発見する可能性は少ない。消火栓ホースを実際に使用するには、普段の消防訓練などで使用方法のレクチャーを受けていなければ咄嗟には使用できない人がほとんどだ。消火栓

ホースの不具合は3年ごとの耐圧試験と目視で実施する。同点検の際に管理組合が最も悩むのが、ホースの取替だ。消火栓ホースは、普段頻繁に使用するものではない。そのため劣化も少ないのが一般的だ。しかし3年ごとの点検費用を考えると、すべて新規交換してしまえば、3年ごとの点検はなくなり、設置後10年間は点検を免除される。つまりサイクルによって10年の期間中に3～4回の耐圧試験を実施する費用と、1回の交換費用を比較してみた場合、どちらが費用的に得なのかということである。もし10年ごとに新規交換するというのであれば、その費用を長期修繕計画表に計上すべきだ。



図表5

7. 貯水槽清掃



図表6

10tを超える貯水槽のあるマンションは、水道法により年1回の清掃が必要だ。水道法では、清掃のみでなく、消毒、水質検査も義務付けており、清掃時に同時に実行する。清掃と言っても点検業務ととらえられる。

貯水槽が室内にある場合などは、衛生的に監理されやすいが、同時に巡回点検の経路として認識していないと異常や不具合に気付かないこともある。貯水槽は定期的な目視点検を欠かさないようにしたい。管理員が派遣されているマンションでは、貯水槽巡回が定期業務となっているかどうかは確認したほうがよい。

貯水槽の経年劣化で意外に多いのが漏水だ。貯水槽メーカーはそれほど多くなく、どのメーカーの貯水槽も同じような造作をしていることが多い。図表6の貯水槽はFRP製だ。同タイプの貯水槽を維持管理しているマンションが多いと思うが、メーカー側の見解では、FRPの貯水槽は、築20年～30年で、内部水圧に対する耐力が20%ほど落ちると報告されている。そうするとどのような現象が生じるかという図表7のように、組み合わせたパネルの隙間から漏水する。

このような漏水は貯水槽では、わりと一般的な現象なのだが、問題は、改善策に多額の費用がかかることだ。貯水槽を一定周期ごとに更新していくかどうかは、劣化状況によるが、貯水槽を新たに交換設置したというマンションは、多くないと思われる。一度解体して新規交換するのであれば、給水方式を貯水槽タイプから直結タイプに変更したほうが、費用的には得かかも知れない。新規交換した場合は、これまでの貯水槽を解体する必要があるが、解体・廃材処分費用が予想外に高くつく。もし貯水槽の改修案を長期修繕計画表に網羅するなら（ガイドライン様式4-1 8給水設備）、更新費用と直結タイプへの変更費用を比較してみる必要がある。ちなみに図表7の貯水槽のあるマンションは、メーカーに貯水槽内部から止水工事を実施してもらった（70tで概算2,000,000円ほど）。



図表7

8. 簡易専用水道検査

Ⅲ章7.で説明した貯水槽のあるマンションでは簡易専用水道検査が必要である。保健所の指定機関に申し込めば、20,000円前後で実施することができる。管理会社の委託契約でも20,000～30,000円くらいである。

同検査には、必ずマンション関係者の立会が必要である。同検査時に点検者に1年以内に実施した貯水槽清掃記録と日常の水質点検記録を提示しなければならない。また検査時に貯水槽からなるべく遠い専有部の散水栓からの水道水を提供してもらい水質検査（残留塩素など）を実施するため、あらかじめ居住者に協力を求める必要がある。

協力してくれる居住者が不在の場合、よく管理員室や共用部の散水栓からの水を取水することがあるが、共用部は直結の場合が多く、貯水槽を経由した飲料水を取水しなければ意味がない。

以上、ここまで各種の法令点検を確認すると同時に、いつも行っている点検業務の中でも見落としがちな業務や、いかに長期修繕計画表に反映していくべきかなどの考え方の一部

を披露した。マンションの法令点検には、他に浄化槽清掃や増圧ポンプの年次点検などがあるが、必ずしもどのマンションでも行う一般的な点検ではないため、割愛した。浄化槽の清掃については5章のディスポーザ点検の説明の際に、少し触れることとする。

IV章＜設備の維持管理―法令点検以外の一般的な点検＞

III章ではおもに法令点検における見落としがちな注意点を述べた。IV章では、法令点検ではないため義務化されていないが、多くのマンションで行っている点検業務を取り上げる。

1. 機械式駐車場点検

マンション敷地内に機械式駐車場のあるマンションでは、頻度は別にして、多くが点検業務を行っている。機械式駐車場の点検業務は義務化されているわけではないが、管理会社と委託契約を締結している管理組合は、同点検業務を委託契約としているケースが多い。

機械式駐車場の長期的な修繕サイクルについての考え方はI章3.(2)で大まかに説明したため、割愛する。ここでは、多くのマンションで機械式駐車場点検について悩んでいることをピックアップしてみたい。駐車場の維持管理は、今や分譲マンションの大きな課題となっているからだ。機械式駐車場が存在している限りメンテナンスは継続すべきだ。マンションのあらゆる設備は必ず劣化する。劣化を放置する



図表 8

ことは社会的にも環境悪化につながるし、事故の発生確率も高くなる。問題は劣化（社会的劣化も含めて）の進行が激しい設備を延々と維持管理していくのか、設備そのものを廃棄し、新たな付加価値をもった設備に入れ替えていくのか、という判断をどこで行うのかということだ。

長期修繕計画表の一般的な考え方では、向こう30年間の建物・設備の維持管理費用を計上するのだが、その中に機能のグレードアップは、あまり考慮されていない。分譲時から30年間は機械式駐車場を維持するという考え方は納得できるが、築30年のマンションが築60年にむけて、延々と機械式駐車場の維持管理をしていくのは、新たな駐車場を設置するくらいの費用がかかる可能性がある。

まずは駐車場点検結果の不具合一覧と駐車場自体の長期修繕サイクルを比較してみることが必要だ。築20年以上を経過した駐車場については、メーカーは必ず、設備の耐用年数から考えて、あらゆる部品の新規交換を提案してくることは間違いない。スプロケット（ベアリング含む）、チェーン、リミットスイッチ、モーターなどの部品交換に加えて、電気系統の更新工事を加えると、50台～100台相当の機械式駐車場であれば、30年間のメンテナンス費用は、日常の点検費用を含めずとも高額な費用がかかり、相当の積立金の累積がないと支払うことができない金額だと思われる。

分譲時から機械式駐車場の修繕サイクル（長期修繕計画表）があり、それに沿って維持メンテナンスしてきているマンションは非常に少ないと思われる。築20年経過し、不具合箇所がかなり増加した時点で、メーカーに長期修繕計画表のサイクルを求めても、間違いなく提示されることは無い。その段階では、まずは部品、電気系統の一斉更新を勧められ、更新後、新たな修繕サイクルを提示することとなる。

管理組合が行うべき機械式駐車場の日常点検は、まず警備会社の出勤回数とその原因を調査すべきだ。それと同時にメーカーに、工事すべき箇所の優先度を3段階ほどに分けて提案してもらうことも必要だろう。当面は、生命の危機に直結するような事故を防ぐべき工事を優先すべきだ。駐車場の工事は、期間中の使用が不可能となることが多く、契約者（使用者）への対応にも時間と費用がかかる。管理組合の手間暇は決して少なくない。管理会社もそのあたりの差配を無償で行うことはない。

築20年～30年のマンションで、劣化がすすんでいると思われる機械式駐車場は、早い段階で将来の利用方法を再検討すべき時期にきていると思われる。その判断は、長期修繕計画表にも大きな影響を与え、将来の資金計画を大きく左右すると思われる。

マンションの設備の維持管理において、将来的に多額の費用を要するだろうと思われるものは、エレベータ、機械式駐車場、配管（給水、給湯、排水管、汚水管）などだ。この中で、最も生活から切り離して考えられる設備が機械式駐車場だ。早い段階での、将来の利用方法を、普段の設備点検結果表を見ながら検討することをすすめる。

2. 雑排水管清掃

雑排水管の清掃は、管理会社の委託契約に含まれていることが多いが、これは法令上、義務化された点検業務ではない。よく居住者から勘違いされるのが、同点検は雑排水管のみであり、トイレなどの汚水管の清掃ではないということ。専門業者も汚水管の清掃は、依頼されれば実施可能だが、あまり分譲マンションの定期業務としては行っていないと思われる。

厚生労働省の建築物環境衛生管理基準¹⁸によれば、建物の管理者は衛生上の安全管理を行う義務があり、そこから判断すると、雑排水管の清掃は推奨される点検と位置づけられているのだろう。

分譲時に、管理会社を要としてマンションの管理を始動させるのが一般的なため、管理会社の委託契約の点検業務として雑排水管の清掃が当初から行われていることが多い。しかし、一部にはその必要性を感じなくなったり、自主管理に移行したりする際に、同点検業務を中止してしまうマンションもあるようだ。

雑排水管の傷み具合は、素材の種類、設置状況（勾配など）、使用状況により様々だ。築40年経過し、雑排水管の高圧清掃（洗管ノズルを高圧で挿入）を実施することで、排水管そのものが破損する可能性があるようなマンションもあるし、40年間、一度も高圧洗浄を行わないでも漏水もなく機能しているマンションさえある。それであれば、雑排水管清掃は

¹⁸ 厚生労働省HP <https://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/seikatsu-eisei10/>

実施しなくてもよいのか、ということになるが、そうではない。実施するメリットは十分にある。また管理会社の委託契約における雑排水管業者であれば、清掃を実施した専有部に限り、1年間のつまり保証をつけているような業者もある。

雑排水管清掃の際に見落としがちなポイントは、以下のような点である。

- (1) 洗管ノズルを立管まで入れているのかどうかを確認
- (2) 洗面所はU字トラップとなっているためノズルではなく、サンクションで洗浄
- (3) **洗面所、キッチンの清掃時にシンク下にある散水栓配管や止水栓の状況をチェックしているかどうか**
- (4) 規約違反のディスプレイが設置されていないかどうか
- (5) 洗濯機が大きく（昨今はドラム型など）排水管蓋にまで手が入らない
- (6) **専有部散水栓配管や止水栓の漏水のチェック**
- (7) 共用部のグリーストラップの清掃が含まれているかどうか
- (8) 共用部柵やグレーチング、マンホールの清掃が契約範囲かどうか

とくに上記(3)(6)は、未然に下階への漏水を防ぐための重要な点検となる。キッチンのシンク下の散水栓配管や止水栓は、ボードの後ろに隠れていることも多い、そのボードをはずしてまでの点検を行っていることは少ないが、有償でも点検をお願いすることが、未然の漏水防止に大いにつながると思われる。専有部の散水栓配管や止水栓からの下階への漏水は、非常に多い。ボードや床下に隠れていれば、自宅からの漏水には気づかないことが多い。

3. 植栽管理

マンション管理において植栽管理という言葉は、剪定や施肥のことを指している。マンションの場合、分譲時に緑地をつくることが多い。条例によって公開空地を設けているマンションもある。植栽管理とは、当初計画した緑地計画を維持することだ。竣工図面には、植栽の種類や位置が書き込まれている。それを維持するのが植栽管理だ。植栽管理費用も多くのマンションでは高い出費項目だ。専門性が高く、いわゆる一昔前の植木屋さんと呼ばれるような専門職人ほどではないとしても、やはりかなりの専門知識は必要である。

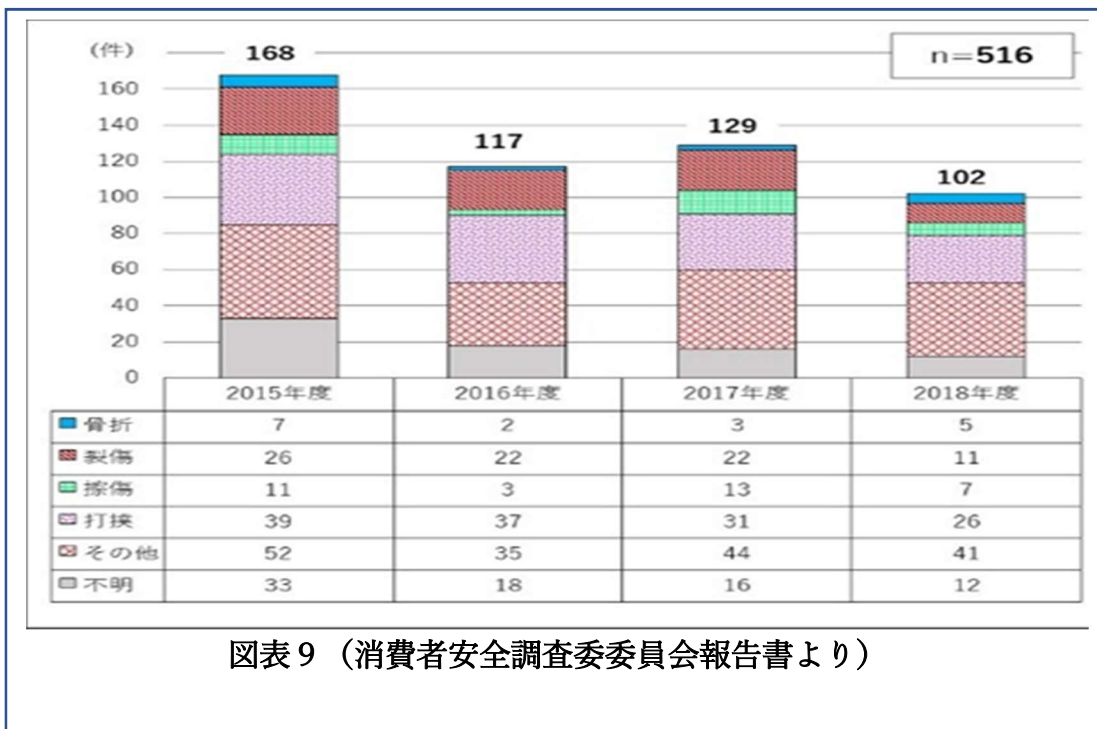
植栽の種類によって剪定の時期や方法、施肥の種類や実施時期、高木剪定の形の作り方や高さの制限は、本来、管理組合から指示を出すべきだが、多くの場合、植栽業者にすべてまかせているマンションが多いだろう。

公道に面しているマンションが多いだろうから、いずれの倒木や雑草の繁茂などを防止するためには、最低限の管理は絶対に必要だ。

点検時の植栽業者の助言は大切にすべきだと思う。盛り土の状態に異常を感じたり、倒木の可能性、はたまた蜂の巣の除去まで、意外に植栽業者の知見は広い。またチャドクガなどの人体に影響を与える害虫などの大量発生を予防するための薬品散布などを行うかどうかなど、常に検討しなければならない。

4. 自動ドア（オートロック）点検

全国自動ドア協会という団体がある。そこには正会員として8社が登録されている。この8社が日本中の自動ドア（＝オートロック）の多くを製造していると考えてよい。そのうちの1社（〇ブ〇）は国内市場の55%のシェアを占めている。また自動ドア周辺の部品（センサーなど）はOEMも多く、いくつものメーカーが使用している。他のメーカー品でも職人たちはかなりの範囲を技術的には扱えるということだ。しかし実際には、自動ドアのメンテナンスは設置機種メーカーがそのままメンテナンスすることが一般的。



図表9（消費者安全調査委員会報告書より）

自動ドアの点検業務を定期的にフルメンテナンスしているマンションは非常に少ないのではないかとと思われる。その理由は、エレベータや駐車場ほど、故障による生命の危機感をリアルに感じないからだろう。しかし2004年3月に六本木で起きた6歳男児の死亡事故は記憶に新しいし、図表9を見てみると、やはり自動ドアは事故が発生しやすい設備であることが認識される。

消費者安全調査委員会の報告では、自動ドアの事故は9歳以下の児童と60歳以上の高齢者に多いようだ。当報告書は啓発書ではないので、自動ドアの定期点検を必ずマンションで行うべきだと強く主張するつもりはないが、管理組合自体、また管理会社や管理員は以下のような日常の自主点検に留意すべきだと思う。

- (1) 製造業者や保全業者からセンサー検出範囲の測定値を把握する
- (2) 協会ガイドライン推奨の値を確保できない場合は、センサー交換を検討
- (3) 指詰め防止位置にてドアを停止させている

- (4) 戸袋部に手が届かないような対策（防護柵、ガードスクリーン）を検討する
- (5) 動きや異音の異常に気が付いたら速やかに専門業者に連絡する。そのため**自分のマンションの自動ドアメーカーを必ず把握しておくこと**。また緊急連絡先を知っておくこと。一般的には自動ドアにメーカーシールが貼ってあることが多い
- (6) 外部業者（宅配、引っ越し等）に、自由にオートロックの稼働スイッチを操作させない
- (7) 管理者は、自動ドアの消防用緊急スイッチの位置と操作方法を知っておくこと

V章＜設備の維持管理—一般化されていない点検＞

V章では、あまり一般化されていない点検業務をいくつか取り上げる。もちろん法令上の義務はないし、管理会社の委託契約の範囲としても入っていないことがほとんどだ。いくつかの点検業務を紹介するが、定期的を実施しているマンションは多くはないだろう。

1. 排水ポンプ点検

排水ポンプの故障に気が付かないと、意外な被害が生じることがある。むしろ、事故が発生してから、その原因が排水ポンプの故障であったことが分かる。マンション業界の関係者であれば、一度くらいは出くわすトラブルの一つだ。

まずご**自分のマンションの排水ポンプがどこに設置されているかを知ることが先決**だ。実際に現場を見ることが必要だ。竣工図面に書かれている箇所に設置されていないなどのことは、よくあることなのだ。

排水ポンプの設置場所は、浸水が予想されることが前提となっているため、外部機械式駐車場の最下段パレットの下、建物地下のピット、貯水槽室などに設置されていることが多い。管理会社フロントに「当マンションのどこに排水ポンプが設置されているのか」と聞いてみるとよい。たぶん、確実に回答できるフロントは少ないだろう。どの排水ポンプがどこからの浸水に対応しており、どの配電盤ブレーカーにつながっているのか。設置排水ポンプの仕組み（ユニットが多い）や排出量、排出先、メーカー名となると、たぶん誰も把握していない。とくに機械式駐車場の地下にある排水ポンプの故障には気をつかう。最下段のパレットから床までは、どの駐車場でも 30 cmほどだ。機械式駐車場のメンテナンス会社が、排水ポンプの点検も同時に実施していると思っている方も多い。一度、ご自分のマンションの管理会社やメンテナンス会社に確認してほしい。まず間違いなく「点検項目外である」という回答がくる。駐車場メンテナンス業者は機械式駐車場の専門家であり、ポンプの専門家ではない。つまり責任はとれないのだ。実は、多くの場合、駐車場点検業者は、任意で排水ポンプのゴミを除去したり、作動確認を行ってくれている。しかし、それはポンプの点検業務とは言えない。

長期修繕計画表を作成しているマンションでは、敷地内の排水ポンプの交換サイクルが含まれているかどうかを確認してほしい。できれば、定期的な交換サイクルを持っていると、

都度の点検はそれほど必要ないかも知れない。

また昨今はゲリラ豪雨などによるマンション敷地内への浸水量が増えている可能性がある。マンション敷地内の降雨は、地下のピットなどにいぎない、それを排水ポンプで下水道に流し込む仕組みとなっている。知らないうちに排水ポンプが故障し、地下ピットがプールのような状態になったという話は、実はかなり一般的なものである。

2019年10月の東日本台風による川崎市の内水氾濫は広く報道されたので多くの方が知っていると思われる。この事故は浸水による高圧受電設備（いわゆるキュービクル Ⅲ章4. 図表2）を含む多くの設備が故障したのだが、マンションの地下への浸水は、今に始まった話ではないのである。国交省住宅局は、マンションの今後の浸水・洪水対策について指針を出しているが、浸水量が増加した場合の排水設備の拡充については、あまり考えられていない。

排水ポンプは水位の低い位置に設置するため地下ピットなどにあることが多い。これらの点検には、本来、酸素欠乏・硫化水素危険作業主任者を伴う必要があったりするが、多くの現場では、このルールは守られていないと思われる。

2. 防犯カメラ点検

防犯カメラの定期点検を専門業者に発注しているマンションは多くないだろう。リースにて防犯カメラを設置したマンションは定期メンテを依頼しているケースがあるかも知れない。工事費込みで防犯カメラ機器一式を買い取ったマンションは、まずメンテナンス業務はしていないだろう。

専門業者に依頼する必要はないと思うが、管理組合や管理会社にて独自に定期点検は行うべきだと思う。必要なときに、故障していて録画されていない等ということは、よくあることだ。

まず定期的なモニターのチェック。映像は見られるが録画がされているかどうかは分からない。多くの防犯カメラはモニターによって録画されているかどうかのチェックができる。撮影範囲に異常がないかどうか。誰かがカメラを触って撮影向きを変えているかもしれない。

防犯カメラは、閲覧が必要になったときに機器が壊れていて役目を果たさなかったということがある。このような場合、管理会社の点検業務が悪いと指摘する向きがあるが、はたして防犯カメラの機器点検は管理会社の委託業務に含まれているのかどうか。どのようなルーティンでそれを行うのか。一度、管理組合で話し合う必要があると思う。

防犯カメラの閲覧方法や閲覧権限者を細則などで決めておくことも必要かも知れない。

3. 宅配ボックス点検

宅配ボックスの定期メンテナンスはメーカーでのみ実施していることが多い。エレベーターや機械式駐車場のようメーカー以外の独立系のメンテナンス会社は、宅配ボックスにおいては皆無ではないだろうか。

宅配ボックスのメーカーメンテナンスは年1回が通例で、稼働状況をチェックする。メンテナンス契約をしていると派遣費が無償となるなどの特典もあるが、実際には、分譲後しばらくは、あまり故障もなく、多くのマンションでは定期的な点検は実施していないことが多い。

宅配ボックスの維持管理においては、日常の操作方法を熟知しておくことが大事である。エレベータや駐車場のように、故障した場合の生命の危機という点からは、少し緊急度が薄いと管理組合は感じているだろう。

宅配ボックスは**操作キー（マスターキーや管理カード）を誰が管理しているかということを知っておかなくてはならない**。フルメンテナンス契約によって、メーカーの管理システムと24時間つながっている宅配ボックスもあり、そのような宅配ボックスは遠隔で操作することも可能だ。しかし、本当に緊急でボックスの扉を開放しなくてはならないようなケースでは、現地の操作キーが必要となる。操作キーと暗証番号が必要となるケースもある。

つまり宅配ボックスの管理者は操作のための情報共有と鍵の維持管理の責任があるということだ。

宅配ボックスには、いろいろな機能がある。ボックス内の荷物の滞留状況、ボックスの開閉や荷物の出し入れの記録などだ。それらは一般的には管理者しか閲覧できないが、実は誰も閲覧していないことが多い。半年間も荷物が入ったままだった、というようなこともよくあることだ。

緊急にボックスを開放しなければならないケースもあるだろう。利用者からのそのようなクレームは誰が受けるのか。管理会社なのか管理組合なのか。宅配ボックスの使用細則を決めているマンションもあるようだ。

4. インターホン

自動ドアが設置されているマンションではエントランスから各専有部への呼び出しができるよう、各戸にインターホンがついている。室内から自動ドアを開放することができるのが一般的だ。このインターホンが故障した場合、個人負担なのだろうか。管理組合で修理や交換費用を負担してくれるのかどうか。この問題は、早い段階で管理組合にて決定しておくべきだろう。自宅のインターホンが故障したため管理会社に連絡をしたところ、管理会社の回答は「管理組合にて費用負担するかどうかを理事会で検討する」と言ったきり2、3か月かかった。その間、インターホンが故障したままだった、ということは、あり得そうな話だ。インターホンの管理維持については消防設備点検の議論（Ⅲ章5.）と似ているところがある。各戸に設置されている機器は、区分所有法やマンション標準管理規約に照らしても明らかに専有部分だ。しかし集中制御盤は管理員室にある。配線は共用部から専有部に達している。果たしてこれは共用施設なのだろうか。調査した資料などはないだろうが、インターホン修理や交換を修繕積立金から支出している管理組合は多いのではないだろうか。室内の火災警報器を一括して交換するよう修繕サイクルを組んでいるのと同じように、インターホン交換も長期修繕計画表（様式4-1 設備13 情報通信設備）に計上してよいだろう。

インターホンも20年近く使用していると基盤の交換が必要になることが多い、その段階では、メーカーも同じ基盤を生産しておらず代替え品もなく、全面交換とならざるを得ないだろう。

現代のマンションでは、非常警報、火災警報、機器異常などの警報をインターホン経由にしていることが多い。そのためマンションの警備体制にも影響を与えるため、インターホンは専有部の判断だけで修理・交換することは躊躇される。またマンションによっては、警報関係だけでなく、宅配ボックスとインターホンが連携しているようなシステムもある。このようなことを鑑みると、インターホンは共用施設扱いとせざるを得ないと思われるが、これは長期修繕計画表を作成する早い段階で判断しておくべきことだ。また専有部の過去のインターホンの修繕履歴を必ず管理組合にて保管しておくことも必要だろう。

インターホンで警報が発した場合は、管理員室などの親機を経由して警備会社に発報するシステムをとっているマンションが多いと思う。警備会社は必ず警報内容の記録を残しているため、それは必ず管理組合にて保管して、改善策を検討する材料とすべきだ。

5. ガス漏れ警報器

専有部にガス漏れ警報器が設置されているマンションは多い。これはよく勘違いされることだが、ガス漏れ警報器は、一般的な消防設備ではない。そのため消防設備点検でも点検対象ではない。これは意外に知られていない。専有部に設置（主にキッチンの天井設置が多い）されており、法令上の点検業務はない。ということになれば、共用設備ではないということになる。しかし問題は火災警報器やインターホンとまったく同じ理屈だ。このガス漏れ警報器は室内インターホンを経由して管理員室のインターホン親機まで回線が引き込まれ、警備会社につながっていることがほとんどだ。つまりガス漏れ警報器も管理組合の管理範囲におくべきではないか、という考えが成り立つ。ガス漏れ機警報器にもいくつかのメーカー品があるが、おおむね1台10,000円～20,000円前後。これを100世帯のマンションで全戸交換しても100万円である。多くのメーカーのガス漏れ警報器は耐用年数が5年ほど。5年ごとに長期修繕計画表に計上すればよいのではないかと考える。

6. 給水ポンプ

ポンプメーカーにも技術者が減っているような気がする。ポンプのオーバーホールなど、一昔前はコイルを巻きなおしたりするような職人が業界に残っていた。しかし今はそのようなメンテナンスを行っているメーカーは皆無だ。実際のオーバーホールは、ポンプの主軸を見たり、Oリング、メカニカルシールといった部品を交換したりする。それでも、定期的の実施したほうがよい。それだけでもポンプの劣化速度を遅らせることができる。

しかし給水ポンプは10年～15年ほどのサイクルで交換していくようお勧めしたい。ユニットで設置されている場合が多く、1台が故障した場合、もう1台で稼働することが多いが、1台に負荷がかかり、もう1台も行く末故障する。費用対効果を考えても、ユニットで2台同時の交換をおすすめする。給水ポンプが外部にむき出しになっているマンション

もあるが、多くは貯水槽室やポンプ室内にある。そのため定期的な巡回を行っていないと劣化に気づかない。異常に熱をもったり、異音がすると故障への前兆だ。

貯水槽で飲料水を貯めて各戸に送水するタイプのマンションでは給水ポンプが貯水槽の横にユニット（2台）として設置してあるはずだ。真横に圧力タンクがあり、制御盤がある。貯水槽が2槽式である場合などは、制御盤で稼働ポンプの振り分けをしたり自動運転にしたりする。

給水ポンプの点検を定期的に行う場合は、圧力タンクや制御盤も同時に点検を行うことになる。

貯水槽が無く、直結タイプのマンションもある。この場合は必ず増圧ポンプが設置されており、これは法令上の点検が年1回必要となってくるため、そこで劣化状況が確認できる。

VI章 <設備の維持管理—珍しい定期点検業務>

以下に、一般的にあまりなじみのない点検業務をいくつかご紹介する。これらの業務が必要だと主張するつもりはない。ご自分のマンションの設備状況と比較し、なんらかの参考としてほしい。

1. 減圧弁点検

そもそも減圧弁とは何か、という話であるが、これが設置されていないマンションもある。また高層マンションでは低層階に設置され、高層階に無いケースもある。

減圧弁とは、多くの場合水道量水器の近くに設置されており、文字通り、飲料水の送水圧力を弱くするものである。

高層階では、貯水槽が下層階に設置されていることが多く、その場合、高層階にまで飲料水を送る圧力が強くないと、水圧が弱くなる。そのため下層階では、必要以上に水圧が強いケースがある。つまり水圧を減じる装置だ。ご自分の専有部に減圧弁が設置されているかどうかを知っている方は、ほとんどいない。

普段よりも水圧が弱くなったなどの相談が舞い込んだ場合、多くの管理会社フロントは給水ポンプや圧力タンクに疑いをかけることが多い。とくに圧力タンクは、各戸に送る飲料水の押出水圧に影響を与える装置だ。しかし、これらの装置が悪いと、ほぼ他の専有部にも同じような影響があるものだ。その専有部のみの現象だという場合に、減圧弁の故障を疑ってみるべきだ。また減圧弁が劣化すると微妙な異音が発生することがある。夜になると壁からかすかな異音がするというような相談あった場合、減圧弁を交換すると収まる場合もある。

この減圧弁の交換を長期修繕計画表に計上しているマンションはほとんどないし、その必要性を訴えるつもりはない。そのような設備が存在し、水圧に影響を与えるということだけは知っておくべきだろう。

2. ディスポーザ点検

分譲時より専有部にディスポーザが設置されているマンションでは定期点検を行っているところもあるだろう。

分譲当初からの設置がない専有部にディスポーザを設置することがあるが、これは条例違反となる。ディスポーザの設置は各地方公共団体の条例によって設置が認可される。

ディスポーザというのは、いくら砕くといっても生ごみをそのまま排水管に流すため、ディスポーザ専用の排水管を設置しなければならない。ディスポーザ用の排水管が設置されていないマンションの専有部でディスポーザを設置すると生ごみをそのまま下水道に流すこととなり、それは下水道法違反だ。

ディスポーザ専用の排水管は、敷地内の浄化槽につながっている。浄化槽の清掃は法令上の点検義務だ。

各戸のディスポーザ自体を点検する義務はないが、浄化槽は必ず清掃とメンテナンスが必要である。そのため浄化槽の修理・交換は一定のサイクルのもとに長期修繕計画表に必ず計上すべきだと考える。

3. 照明センサー・タイマー

日が暮れるとマンションの照明が一斉に点灯する。多くの方は、タイマーで点灯時間を設定していると思っている。もちろん、そういうケースも多い。しかし、それだと季節ごとにタイマーを設定しなおす必要がある。そのため開放通路の照明などは照明センサーを利用して点灯させていることが多い。昼でも、急激な降雨などで暗くなったような時に照明が点灯することがある。それは間違いなく照明センサーが反応しているからだ。

誰が照明センサーの位置を知っているのだろうか。意外に知らないものだ。夜になっても照明がつかない、というクレームを受けた管理会社フロントや理事会役員の方も多いただろう。もちろん電灯器具の故障や漏電の場合も多い。しかし、意外に照明センサーやタイマーが故障しているケースもある。

照明がタイマーで点灯するのか、照明センサーなのか。もしくはタイマーと照明センサーの両方が影響している回線なのかを知っておく必要があるだろう。

照明センサーは照度などが手動で設定しているものが多い。マンションを巡回した際に、照明センサーに箱などをかぶせ暗くすると照明が点灯する。照明センサーが故障していない証拠だ。

4. 量水器（水道メーター）

量水器は多くの場合、専有部玄関近くにある PS ボックス（PS＝パイプスペース）の中にあることが多い。給水管はこの量水器を境に専有部と共用部が分かれる。はたして量水器は専有部の所有物なのか。管理組合のものなのか。これはマンションによって違う。

一般的に東京都の場合は、量水器は水道局のものだ。そしてこの量水器は計量法により 8 年ごとに交換しなければならない。だから経過 8 年近くになると水道局から管理組合にお

知らせが届く。しかし、中には分譲時に管理組合で買い取ってしまっていて組合の共用施設としていているところがある。この場合は、管理組合にて8年ごとの交換をしなければならない。

要するに組合資産でないため定期点検はいらない。しかし、まれに8年以内に故障する場合がある。PSボックスの中から漏水している、という通報があると量水器が故障しているケースがある。これは水道局に連絡をして交換してもらわなければならない。

ちなみにガスメータは10年ごと（まれに7年）の交換である。

5. 汚水管調査

雑排水管の清掃は一般的だが、汚水管の定期調査を行っているマンションは多くない。手間が面倒なことと、費用が高額になる可能性があるからだろう。しかし、雑排水管よりも劣化した場合の被害は、汚水管のほうが大変だといえる。汚水管については、詰まりが多発するようであれば、スコープなどを入れて調査すべきだと思うが、これは必ず長期修繕計画表に計上すべきだ。

給水管、給湯管、雑排水管、汚水管の更新は長期修繕計画表で、更新時期を決めておくべきだと思うが、果たしてどれくらいの概算費用を計上するかが問題だ。

上記の4管はすべて専有部の床下にあることが多い（専門業者は、転がすという表現をよく使用する）。配管の劣化については、長期修繕計画表に盛り込むのが普通だが、専有部の床下配管の交換費用までを計上することはあまりない。今後は、専有部の床下も考慮したほうがよいと考える。

最新のマンション標準管理規約では、共用部の配管と一体となっている専有部の配管交換に対しても管理組合費用を充てることが可能と規定されている¹⁹。

6. その他

ここまで紹介してきた各種設備以外でも管理組合員や管理会社の巡回業務でつねに点検をしておくべき箇所をあげておく。専有部か共用部かも微妙なものもあるが、それぞれの管理組合で考慮して、過去の修繕履歴を検索すると同時に、長期修繕計画表に盛り込むかどうかを検討してほしい。

- (1) 集合郵便ポスト（共用施設と考えるマンションが多い）—とくにダイヤル錠の交換などの修理が頻発する
- (2) テレビブースター設備—故障の場合の修繕業者を確保しておくことをおすすめする。また共用アンテナではなく、すべて有線を引き込んで地域テレビで放送を鑑賞している場合、ブースターが、それら民間会社のメンテナンス範囲となっていることもある。テレ

¹⁹ マンション標準管理規約第21条2項 とくに令和3年のコメント改正によって、専有部の配管工事を共用部の工事と一体化して行えば費用が軽減できる場合、あらかじめ長期修繕計画表に専有部の工事費用を計上しておくことを前提にして工事の実施を推奨している。

ビブスターは、数階ごとに各ブスターが管理しているので、テレビ視聴ができないというクレームが入った場合は、その専有部を管轄しているブスターを調べる必要がある。

- (3) 共用扉—鍵シリンダーやドアクローザなどの不具合がおきやすい。またラッチが固着して、ドアが閉まりにくくなったりする。鍵専用のシリコンスプレーなどを管理組合で用意しておくべきだろう。
- (4) 通路手摺—とくに高層階の開放廊下にある手摺などは、その異常を即座に管理者（理事会）や管理会社に報告するべきだ。築年数が経過するとアルミ手摺はネジが緩んだり変形したりするので非常に危険だ。
- (5) 共用部散水栓—ゴミ置場や各階に共用散水栓が設置されていることが多くパッキンの劣化で漏水することが多い。

VII章＜最後に＞

ここまで、マンションで一般的に行われている点検業務の中でも、意外に見落とされている注意点、報告書の利用（修繕履歴の整備、長期修繕計画表への盛り込み）。また法令化されていないが、一般的に実施されている点検やあまり実施されていないが、ひとたび事件が起こった時に、緊急対応を迫られる設備の点検紹介などを行ってきた。

もちろん、それぞれのマンションの特性によって、独自の定期点検を行っているマンションもあるだろう。

大事なことは、点検業務というのは、ひとたび専門業者に依頼してしまえば、あとは形式的な業務となってしまうことが多いということだ。建物や設備の点検業務とは、業務そのものを実施することが大事なのではなく、その結果報告を理解し、必要であれば改善策をとらなくてはならない。最終的にはすべての修繕履歴がマンションの長期的な修繕計画に盛り込まれ、そのうえで資金計画をたてることが大事なのである。

また管理会社との管理委託書や業者との業務契約書を再度見直し、点検業務について、より詳細な内容を別表に明記してもらったりすることも大切だと考えられる。