

住民側の能動的な取り組みを

マンションの住み心地と資産価値を確保するには

Interview



NPO法人
リニューアル技術開発協会

望月 重美会長

マンション大規模修繕工事。より良い施工を実現して住み心地の良さと資産価値を守るためには、管理組合と設計コンサルタント、施工業者の意思疎通と連携が必要不可欠だ。また、管理組合側の当事者意識の向上、知識の深化も欠かせない。そこで、マンションのリニューアルを中心とした関連業務に携わる企業、個人が集まって、安全で快適な住まいを確保していくための研究、精査と情報提供をしているNPO法人リニューアル技術開発協会（リ協）の望月重美会長にインタビューを実施。マンション大規模改修・修繕における課題、管理組合の知識の集積、業界の意識・技術向上に向けた同協会の取り組みなどについて聞いた。

（聞き手＝報道部二課 井上認）

「2年目」「9.5年目」点検が重要

「いまマンション大規模修繕や改修で課題となっていることは、

「きちんとできている現場とそうでない現場の差が大きい。現場代理人の技術や経験に左右される場合もあるが、その現場代理人も会社から割り振られた予算がなければ協力会社に払える額も少なくなり、品質の確保が難しくなる場合もあると思う」

「施工業者を選定する際に現場代理人と面談して話を聞く方式を採用する管理組合が増えていくと聞く。実際に、建築や大規模修繕に関する知識が専門家ほど十分でない管理組合や修繕委員が、金額の差をヒアリングの結果で覆せるのか。」

「例えばヒアリングの結果、安い方から3番目の業者が一番良かったとする。では、最安値ではないその業者との契約を管理組合が決められるかという点、なかなか難しい」

「総会の決議の際に選定理由をきちんと説明できるか。ヒアリングの場になかった上に大規模修繕について詳しくない一般の組合員に対して、なぜ一番安い業者ではない企業と契約するのか理由を説明して納得してもらえないか。最安値の業者と契約すれば良い」という強い意見が出れば、ヒアリングの結果にかかわらず一番安い金額を提示した業者と契約せざるを得ない状況もありうる。大抵の管理組合の理事や修繕委員は持ち回り制で、『たまたまその時に役員だった』というだけの場合が多いため、批判を受けてまで押し通そうとする人は少ない」

「確かに、大規模修繕の品質確保には管理組合側の積極的な姿勢や知識の集積が欠かせない。当協会では管理組合向けをはじめ各種セミナーを開いている。そこでは、大規模修繕や設備工事、管理組合の運

「最近、新築工事の不具合の相談が増えていると聞く。『人手不足をはじめ各種の要因により、新築工事の技術者の技術力低下や職人への指導力不足などが顕著なマンションも見受けられる。マンションのアフターサービス期間は基本的に新築引き渡し後2年間だが、ここで外部の設計事務所などの目でちゃんと見ておくことが、その後の大規模修繕をスムーズに行うために大いに役立つ』

外部コンサルによる第三者の目で点検を

「業者や管理会社のためのセミナーも開催。『当協会会員である施工業者やメーカー、管理会社の底上げのためのセミナーにも、管理組合向けセミナーと同じくらい力を入れている。さらに、普段現場に出ている現場代理人を対象に塗装や防水、シーリングなどの分野ごとにセミナーを行い、積極的に参加してもらっている。各参加者に自分の経歴を話してもらって技術者のモチベーション向上にもつながっており、ゆくゆくは現場の施工技術の向上と、マンション管理組合・住民のためになっていくと思う』

「そこで、当協会ではマンション新築工事の施工を担当するゼネコンの技術者へのセミナーもやっている。ゼネコンは完成工事補償引当金のよう形で社内でも積み立てをしており、不具合の指摘があった際にそのお金を使って手直しをしているが、最近はその費用も膨れ上がっており、主にカスタマーサービス部門などが費用圧縮を考えて積極的に参加している」

「2年目点検の充実度はその後の大規模修繕にも影響を及ぼす。『将来的には、まずこの2年目点検時に第三者の外部コンサルの目で点検をしておくことが自らの住まいや資産を守る第一歩だ。マンションの劣化という外壁タイルの剥落や白華現象、ひび割れなど、『自覚症状』が出てやっとな住民が気付いて修繕に着手する部分もあるが、そもそも2年目点検時に外部の目でちゃんと診断していれば表面化する前に食い止められる可能性はある』

「もつひとつのポイントは、品確法で義務付けられた構造耐力上主要な部分と雨水の侵入を防ぐ部分の保証が切れる『10年目』だ。『2年目』と『10年目』の二つの区切りの前に、きちんとした点検をしてほしい』

「9年半で調査診断を。『よく大規模修繕は12年目を目安に』と云われるが、これに向けて11年目に調査診断をしても既に10年間の瑕疵（かし）担保責任は満了済みだ。そこで、品確法上の問題がないか確認し、第1回大規模修繕工事の時期を見極めるために9年半くらいのタイミングで診断するのがベストだ。できれば、2年目点検をきっかけに『建築顧問』となる外部の設計コンサルを見つけてくれると良い。その際には、コンサルタント料の安さだけで決めたり、『受注実績が多いから安心』と単純に思い込まないことも大切だ」

「管理組合や居住者が適切な大規模修繕をして、快適な暮らしと資産を守るにはどうすればよいか。『まずは、勉強してもらうのが第一歩。電話で相談したりセミナーに参加したりして、他人任せではなく、自ら知識を身に付けて能動的に大規模修繕に取り組む、自分たちのマンションを守ってほしい。学ぶことで自らの目を養うとともに、2年目点検などの節目には外部の目を入れられればより良い大規模修繕ができ、資産の保全につながる』

「新築引き渡し後2年の時点で、すでに大規模修繕の第一歩が始まっている。『第1回目の大規模修繕は経年劣化部分の補修も当然行うが、実は新築工事の不具合の手直しも含まれる』

「せっかく大規模修繕のために積み立てた資金が新築時の不具合の手直しに使われるのは不合理だ。」