マンションリニューアル特集

長寿命化とゴール設定の両立を

提唱!!「2年目点検」と「5・9年目点検」

設立25周年、NPO法人化20周年を迎えたリニューアル技術開発協会。技術の開発や、管理組合を対象としたセミナーの開催、リニューアル工事現場の視点から新築工事を担当する業者に対するフィードバックなど、さまざまな取り組みを進めてきた。同協会の望月重美会長は、「大規模修繕の第一歩は、新築工事の瑕疵（かし）を正すことから始まる」という考えのもと〝2年目点検〟と〝9・5年目（9年半）点検〟を提唱し、これら実行するタイミングで管理組合の〝建築顧問〟となる設計コンサルタントを見つけることを提案している。望月会長に、コンサルタントとして管理組合と向き合う際の姿勢・心構えや、マンションを一100年持たせることも可能になりつつある今、「建て替えや解体のタイミングをどう決めればよいか」という課題について聞いた。（聞き手＝報道部二課　井上認）

信頼できる建築顧問探して

マンションの〝ゴール〟定めよ

―設立26年目を迎え、これからの課題・展望を聞かせてください。

「『5たつの老い』への対応が大きなテーマだ。技術的にはマンションを一100年持たせることも可能になってきたが、建物が長持ちしても費用がかかるのかどうかはまた別問題だ。これから人口減少が進む中、立地や悪いなど条件の良くないマンションに住む人は減るだろう。そこで、設備や内装を使いやすく魅力的にしたり、減築をしたり、エレベーターを設置したりするなど、今ある建物をどう有効利用して需要に合わせるかということも重要になる」

「新築時の取扱を正すための2年目点検、9・5年目点検の重要性についても、引き続き訴えていく。新築のアフターサービス期間延長を迎えて2年目に、品確法に関わる保証が切れる10年目を迎える前に正しておくことが、順調なマンション長寿命化につながっていく」

―大規模修繕工事の設計コンサルタントは、技術力だけでなく管理組合を導く能力も求められます。どのようなことに配慮してコンサル業務に当たっているか、教えてください。

「『建物が抱えている問題を、一般の人にいかにかみくだいて伝えるか』を心掛けている。私の場合、プロジェクターとスクリーンをいつも車に積んでいて、写真や動画を使いながら説明している。例えば、触っただけで取れそうなくらいタイルの状況が悪化した現場の場合、写真よりも動画の方が説得力を持つ」

―理解してもらうには『熱心さ』と『信頼関係』が肝心ですね。

「『私が以前から提唱している、管理組合の〝建築顧問〟として付き合いができている場合は、非常に話がスムーズに進むことが多い。大規模修繕のたびに一般競争入札をやって単発で決めるのではなく、建築コンサルタントを顧問に据えて、日常管理を主治医あるいはセカンドオピニオン的な相談をしておくと、住民側も安心感が違うはずだ。管理組合に寄ちんと寄り添い、内部での意形成から、『お金をかけるべきところ、我慢すべきところ』という、長期的なお金のメリハリの付け方を説明できる人を確保するというのではないか」

―国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果報告書」によると、「マンションに永住するつもり」という回答が62・8%に上る反面、老朽化問題について「議論を行っていない」管理組合は56・3%に上ることが判明しました。このことについて、どう考えますか。

「所有者には当事者意識を持つってしっかりと議論をしてほしいし、われわれも技術を駆使してマンションの老朽化対策や、魅力向上による価値向上の考え方を伝えていきたい。一方で、マンションの終末をどうするかという、ゴールを設けるための制度も必要だ。建物自体の劣化については技術的にはかなりの部分で直せるので、これを指標に建て替えや除却の時期を定めるのは無理があるだろう。そうなると、マンションの〝終末〟はハード的な部分ではなく、ソフトや需要の面で決まってくるのではないか」

「だが、一定数の区分所有者が『まだ住み続けたい』『手放したくない』と言えば、いまの制度上、除却は難しい。もし誰も住んでなかったとしても、解体や建て直しの際に所有者全員に連絡が取れるのか、合意ができるのかという問題もある。問題を先送りせず きちんと決着をつけるための制度改革が必可欠だ」

「管理組合側の立場でできることの一つとしては、修繕積立金に『不測費』の項目を設けておいて、将来、『自分は死ぬまでここにいる』『私が死ぬまでは取り壊さないで』という区分所有者からその住戸を買い取る費金にするということだ」

―除却をするにも費用が必要です。どのように準備するのが望ましいのでしょうか。

「区分所有者の意識向上、管理組合活動の活発化、技術・工法の開発、法制度の改革…。マンションの老いを放置せずに住み続けるためにも、国、業界、所有者それぞれの立場での工夫と努力が求められる。

「長期修繕計画の最後に『解体費』の項目を設けて、それに間に合うように積み立ておくのも一つの方法だ。例えば30年後に解体すると決めておけば、40年目のエレベーター交換とか、42年目の排水管の更新を『やらず』に済ませられることになるかもしれない。ゴールをあらかじめ決めて、そこに至るまでの大規模修繕のストーリーができていて、合意形成もできていれば、それも一つの正解だ」

◇　◇　◇

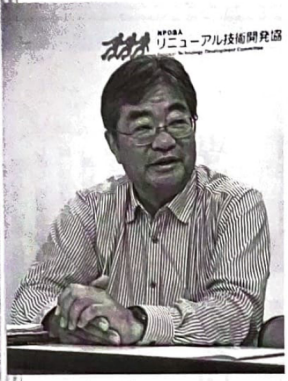
快適な住まい環境と資産価値を維持向上させるために、マンションの大規模修繕・長寿命化が重要であることは言うまでもない。だが、いつか〝終末〟はやってくる。施工技術や製品の開発だけで解決できるわけではなく、管理組合による資金確立や計画の工夫や、区分所有者マンションに関する法制度の改正が不可欠となる。

例えばあるデベロッパーは、大阪府など関西圏を中心に定期借地による分譲マンション開発を得意としている。これならば、ゴールとなるため、「長寿命化をするのか建て替えるのか」という議論が紛糾する可能性が減るだろう。

OUR BRAIN
修繕コンサルティングの
圧倒的な実績が実現する
4つの目的
長寿命化の回復
住環境の向上
4つの目的
資産価値の維持・向上
美観の回復
アワーブレーン環境設計株式会社
一級建築士事務所
〒104-0041 東京都中央区新富2-4-14 新富田所ビル2F
TEL(03)3297-0245　FAX(03)3297-0246
http://www.ourbrain.co.jp

NPO法人 リニューアル技術開発協
Renovation Technology Development

Interview



設立25周年迎えた
NPO法人リニューアル技術開発協会
会長 望月 重美氏