



(株)ファーマ 一級建築士事務所

神奈川県横浜市神奈川区栄町6-1
 ポートサイドロア壱番館 2904号室
 TEL.045-444-0091 FAX.045-444-0092
<http://www.fa-ma.jp>

建築物の適正な修繕・保全のあり方を提唱 皆様の健全な住環境づくりに貢献します！

対談 代表取締役 望月重美 × インタビュアー「俳優」萩原流行

萩原 ビルの二十九階とあって窓いっぱい
 に横浜市内の素晴らしい眺めが広がって
 います。(株)ファーマさんでは建築物のマネジ
 メントを手掛けているようですが、具体的
 にどのようなことを行なうのですか。

望月 建物の劣化や不具合を診断し、必要
 に応じて外壁、構造などに適正な修繕や処
 置を施すことを主軸に、改修設計や工事に
 社選定のコンサルティング、工事監理、アフ
 ターケアまでを行います。日本の建築業
 界が長年にわたり提唱してきた「スクラッ
 プ・アンド・ビルド」に対し、定期的に建物の

状態に応じて修繕しながら維持管理を徹底
 し、技術力で建物の寿命を延ばそうとい
 うのが私たちのコンセプトです。

萩原 ビル・マンションのドクターですね。
 望月 そうですね(笑)。環境やゴミ問題を
 少しでも解決するためにも建築物の修繕は
 必要です。物を決して粗末にしない日本の
 伝統的な精神を建築業界で生かしつつ、環
 境保全や地域の健全なまちづくりへの貢献
 を信念にこれまで様々なビルやマンシヨ
 ン、施設の調査・診断、改修設計などに携っ
 てきました。ちなみに当社は創業から今年

で十周年を迎えますが、この間に手掛けた
 建物は一〇〇棟以上を数えます。

萩原 相当な実績ですが、「スクラップ・ア
 ンド・ビルド」ではなくリニューアルに着目
 した背景にはどのようなお考えがあったの
 でしょうか。会社を立ち上げられた経緯を
 交えて伺いたいと思います。

望月 私ほもともと建築の意匠設計を志望
 し、武蔵野美術大学の建築学科へ進みまし
 た。ところが大学院修了時は建築不況で、デ
 ザイナーとして採用してくれる設計事務所
 や建築会社は非常に少ない時期でした。そ

んな中、私はゼネコンに就職して現場監督
 を務めることに。
 萩原 建築デザインとは方向が少し違っ
 ってしまったんですね。

望月 結果的に建築現場を体験することで
 技術的な裏付けができ、自分自身のキャリ
 アとして取り込むことができました。平成
 になって環境やゴミ問題が世界的にクロ
 ズアップされていますが、日本でも建築物
 のリニューアルに価値を見出そうとの風潮
 が広がりがついたので、私はそれまでの
 経験を建物の修繕・維持に生かすことが
 できればと、コンサルティングを行ないな
 がら建物を調査・診断し、リニューアルしたビ
 ルやマンションに価値を見出し、こうと
 考えた次第です。

修繕で愛着あるまちづくりを

萩原 御社は今年で十周年ですが、創業当
 初、建築物の修繕や維持管理をメインにし
 た設計事務所は多くなかったのでは。

望月 そうですね。先発組で活躍されてい
 る設計事務所は数社ありましたが、まだま
 だ一般的ではなかったと思います。ちよう
 ど好景気の頃に建てられたマンションやビ
 ルに劣化が目立ち始めていた時で、お陰様
 で仕事には恵まれました。

萩原 そうしますと、ビルやマンションの
 修繕を次々に手掛けていったのですか。

望月 商業ビルや事務所ビルのオーナーは
 「ビルに手を加えず経費を抑えて現状維持
 でのしぎたい」との意識が先だと思えます。
 それに対し区分所有のマンションでは世帯
 ごとに毎月定額のお金を積み立て、適切な
 時期がくれば修繕する準備をしていますの
 で、当社はこのようなマンションを中心に
 コンサルティングさせて頂いています。お
 陰様で東京・横浜から関東一円へエリアが

拡大し、更にはバブル期を中心に富士五湖
 や箱根などに建てられたリゾートマンシヨ
 ンも対象となりました。それらは普段あま
 り人が住まないことや、寒冷地による特殊
 な劣化の要素などもあり、調査・診断や修繕
 設計も経験が必要となります。

萩原 しっかりとした実績がなければ、ど
 んなにニーズが高くても受注を続けること
 は難しいと思います。望月社長にはゼネコ
 ンでの技術的な経験があるので、やはりそ
 れが次々と仕事へ繋がったのでしょう。

望月 実際の調査・診断、設計、工事監理、充
 分なアフター点検というプロセスが修繕の
 コンサルタントの基本です。私どもでは技
 術的なキャリアを根拠に的確な診断を实践
 し、材料の選定、工法の決定においても詳細
 に調べ、費用的にも無駄が出ないよう適正
 に建築物を処理することでリニューアルを
 実現します。仕上げて隠れている建物の見
 えぬ部分にまで配慮するには、やはり技





環境保全の視点がなければビジネス展開が立ち行かない時代、建築業界も長年の「スクラップ・アンド・ビルド」中心からリニューアル促進へと流れが変化している。美大の建築科出身ながらゼネコンに就職し、デザイン感覚と技術的裏付けの両分野を併せ持つ望月重美社長が経営する(株)ファーマは、時流に乗って創業10年で100余棟のマンション修繕にかかわってきた。その実績を生かしながら修繕技術の次世代継承にも力を注ぎ、建物のリニューアル市場の更なる活性化を目指す。

INTERVIEW SHIGEMI MOCHIZUKI × NAGARE HAGIWARA

④ INFORMATION

【業務内容】主な建物維持保全関連業務

1. 調査診断 2. 改修設計 3. 工事会社選定 4. 工事監理 5. アフターサポート

■調査診断 (目的・診断)

・建物に起因した問題の特定を行います

1. 目視調査
2. 建物に起因する問題の特定
3. 実測と設計図の照合

■アンケート調査

・アンケート調査を行い、キーマンと直接対話し、問題を特定します

	2019年	2020年	2021年
調査診断	63,317	60,735	60,432
改修設計	58,153	59,232	58,432
工事会社選定	43,878	43,389	48,079
工事監理	20,156	20,826	22,515
アフターサポート	13,258	13,258	13,258

■目視調査

・現場に赴き、目視で問題を特定します

■実測と設計図の照合

・設計図と実測値を照合し、問題を特定します

■アンケート調査

・キーマンと直接対話し、問題を特定します

■現場写真撮影

・現場に赴き、問題を特定します

■コンクリート中性化調査

・中和反応試験を行い、問題を特定します

■上部材調査

・上部材の劣化状況を調査します

■シリング防錆調査

・シリングの劣化状況を調査します

■鉄骨劣化調査

・鉄骨の劣化状況を調査します

■その他

・柱、ベランダ、バルコニー、屋根などの調査を行います

2. 改修 (設計・改修)

■設計 (設計)

・改修設計を行います

・設計内容

- 安全性の確保 (防火・防煙・防音)
- 建物の長寿命化 (耐震・耐風)
- 美観の向上

■改修 (改修)

・改修工事を行います

・改修内容

- 耐震補強工事
- 防火・防煙工事
- 防音工事
- 美観向上工事
- 生活環境の向上

■工事会社選定

・工事会社を選定します

・選定方法

- 見積り比較
- 実績調査
- 技術力調査
- 信用力調査
- 関係性調査
- その他

■工事監理

・工事現場を監視します

・監理内容

- 進捗管理
- 品質管理
- 安全管理
- コスト管理
- 関係者間の調整
- その他

■アフターサポート

・アフターサポートを行います

・サポート内容

- 定期的な点検
- 緊急対応
- 相談
- その他

萩原 長年の付き合いを見せてくれる建物には地域の皆さんも愛着が湧くことでしょう。望月 日本における鉄筋コンクリート建築の歴史は浅く、古いものでも大正期の建設です。また日本は地震国ですので、その部分でのフォローも必要かと思えます。行政、企業、そして私どものようなコンサルティング会社や修繕工事を行なう会社が連携し

ながら、国内で建築物の強固なスタンダードをつくらなければと考えています。萩原 建物に愛着が生まれ、それに共感し合いながら地域の方々にはコミュニティをつくり上げていくのでしょうか。そういう視点で考えると非常に重要な仕事に携わっていると云えますが、それだけに難しい点もたくさんあるかと拝察します。望月 経費を費やして大掛かりな工事を行なうわけですから、例えばマンションにお住まいの皆様は当然ながら修繕前より修繕後の建物の価値が高まっていることを望まれます。リアフリー化したり防犯性を高めるといった様々な付加価値も要求されます。費用面と照らし合わせて皆様の要望の取捨選択をアドバイスしたり、工事の必要性を皆様に分かりやすく説明させて頂くのも私どもの重要な業務になります。萩原 例えば工事会社を選ぶ際の相談にも乗ってもらえるのですか。望月 もちろんです。マンションでは積立金としてコツコツ貯めたお金を使うわけですから、一部の意向ではなくすべての住人が納得できるオープンな工事会社選びをすることが大切です。私どもは第三者の立場

で公平・公正に工事会社を選ぶお手伝いをさせて頂きます。また、その後は選ばれた工事会社がスムーズな流れの中で契約通りの工事を行っているか、実際に足場に登ってチェックをしますし、材料が適正に使われているか、工程に間違いはないか、美しく仕上がっているかなど、発注者の目に代わって監理を行ないます。望月 長もちする建物を継承する。萩原 ところで、マンションの修繕はどのくらいの周期で行なうのが理想ですか。望月 十数年おきに行なうのが得策です。ただしそのスパンで使える積立金は、ある程度将来を見据えて不足しないことが大切です。また、長期修繕計画を策定することで皆様への説明も必要となります。単に「いずれまたお金が必要になりますよ」ということではなく、「今後はこういう工事をしなければならぬので、積立金をあとどれくらい確保して下さい」と根拠を示しながら具体的な試算を行ないます。萩原 細かい部分にまでサポートやアドバイスが頂けるので、後々トラブルになることもなく住人の皆様は安心ですね。

望月 修繕工事後は防水や塗装などの保証期間を定め、それを文書化するなどアフターサービスにも万全を尽くします。萩原 そこまでして頂けることは、本当に信頼してお任せできます。環境保全の観点で物事を考えなければ企業も自治体も生き残れない時代ですが、今後の事業展開について何か戦略はお持ちですか。望月 建物保全に関するノウハウを開発・継承する目的で活動しているNPO法人リニューアル技術開発協会という組織があり、私は会長代行を務めています。これを拠点に建物のリニューアル技術者の育成や実際に工事を行なう際の居住者への対応、あらゆる知識に至るまで次世代に伝え、リニューアル市場の活性化に繋がっていきたいと考えています。また、このビルからもグラウンドやトレーニング施設が見えるのですが、地元サッカーチームの横浜F・マリノスの施設建設にかかわった経験や企業の施設の意味で「建物を長持ちさせることの有意義さ」をアピールしたいですね。萩原 修繕を通じてポリシのある住環境と、良いまちづくりを行なって下さい。

術的経験が必要です。当初の希望通りデザイン中心の仕事はしなかつたら、建物の美化には力量を発揮できたとしても修繕や維持の分野でこのような実績はつくれなかつたでしょうね。萩原 数年前のマンション耐震強度偽装問題を契機に、マンションの構造が意識されるようになりましなね。望月 はい。偽装問題以降、法的な整備も進んでいると思います。マンションは構造体として見れば一〇〇年の年月にも耐えると言われて見れば、ただし建物の寿命をできるだけ長くするには定期的な修繕が必要で、年数と共に増えるコンクリートのひび割れなどを上手に直しながら維持・管理をしなければなりませんので、私どもでは精一杯そのお手伝いをさせて頂きます。萩原 長年の付き合いを見せてくれる建物には地域の皆さんも愛着が湧くことでしょう。望月 日本における鉄筋コンクリート建築の歴史は浅く、古いものでも大正期の建設です。また日本は地震国ですので、その部分でのフォローも必要かと思えます。行政、企業、そして私どものようなコンサルティング会社や修繕工事を行なう会社が連携し

ながら、国内で建築物の強固なスタンダードをつくらなければと考えています。萩原 建物に愛着が生まれ、それに共感し合いながら地域の方々にはコミュニティをつくり上げていくのでしょうか。そういう視点で考えると非常に重要な仕事に携わっていると云えますが、それだけに難しい点もたくさんあるかと拝察します。望月 経費を費やして大掛かりな工事を行なうわけですから、例えばマンションにお住まいの皆様は当然ながら修繕前より修繕後の建物の価値が高まっていることを望まれます。リアフリー化したり防犯性を高めるといった様々な付加価値も要求されます。費用面と照らし合わせて皆様の要望の取捨選択をアドバイスしたり、工事の必要性を皆様に分かりやすく説明させて頂くのも私どもの重要な業務になります。萩原 例えば工事会社を選ぶ際の相談にも乗ってもらえるのですか。望月 もちろんです。マンションでは積立金としてコツコツ貯めたお金を使うわけですから、一部の意向ではなくすべての住人が納得できるオープンな工事会社選びをすることが大切です。私どもは第三者の立場

で公平・公正に工事会社を選ぶお手伝いをさせて頂きます。また、その後は選ばれた工事会社がスムーズな流れの中で契約通りの工事を行っているか、実際に足場に登ってチェックをしますし、材料が適正に使われているか、工程に間違いはないか、美しく仕上がっているかなど、発注者の目に代わって監理を行ないます。望月 長もちする建物を継承する。萩原 ところで、マンションの修繕はどのくらいの周期で行なうのが理想ですか。望月 十数年おきに行なうのが得策です。ただしそのスパンで使える積立金は、ある程度将来を見据えて不足しないことが大切です。また、長期修繕計画を策定することで皆様への説明も必要となります。単に「いずれまたお金が必要になりますよ」ということではなく、「今後はこういう工事をしなければならぬので、積立金をあとどれくらい確保して下さい」と根拠を示しながら具体的な試算を行ないます。萩原 細かい部分にまでサポートやアドバイスが頂けるので、後々トラブルになることもなく住人の皆様は安心ですね。

望月 修繕工事後は防水や塗装などの保証期間を定め、それを文書化するなどアフターサービスにも万全を尽くします。萩原 そこまでして頂けることは、本当に信頼してお任せできます。環境保全の観点で物事を考えなければ企業も自治体も生き残れない時代ですが、今後の事業展開について何か戦略はお持ちですか。望月 建物保全に関するノウハウを開発・継承する目的で活動しているNPO法人リニューアル技術開発協会という組織があり、私は会長代行を務めています。これを拠点に建物のリニューアル技術者の育成や実際に工事を行なう際の居住者への対応、あらゆる知識に至るまで次世代に伝え、リニューアル市場の活性化に繋がっていきたいと考えています。また、このビルからもグラウンドやトレーニング施設が見えるのですが、地元サッカーチームの横浜F・マリノスの施設建設にかかわった経験や企業の施設の意味で「建物を長持ちさせることの有意義さ」をアピールしたいですね。萩原 修繕を通じてポリシのある住環境と、良いまちづくりを行なって下さい。