技術部会だより

より良い大規模修繕を実現するためにコンサルタントとしてどう支援できるか

一級建築士　**小玉 隆司**（技術部会長）

一級建築士で構成する建築ネット技術部の主要業務は、建築相談とNPO運営費の大半を担う改修コンサルティングです。特にマンション大規模修繕設計・監理業務は昨年から受託件数が増え、その数はこの一年間で計4棟、442戸です。これらは管理組合関係者からの紹介が主で、特命での委託は一つもありません。すべて3、4社によるコンペティション、いわゆる競い合った結果、当センターに委託が決まった案件です。

コンペティション参加社の中には、管理会社紹介という優位性と極端に安価な業務報酬で受注し、その差額分を施工会社からキックバックで得る、という巷で横行している「悪徳コンサル」も少なくありません。

ある大規模修繕業者は、最近悪徳コンサルがはびこり管理会社と共謀して積立金を貪る、工事発注を餌に施工会社に全てやらせ何もしない、工事を受注するにはそんな輩（やから）と付き合わざるを得ない、と嘆いていました。

コンペティションの対応作業は、業務報酬額の提示だけではなく建物簡易調査、提案資料作成、ヒアリング会出席等で、われわれ建築士は労力を惜しまず無報酬で対応しています。その最終面談で劣化診断、修繕計画、改良提案の各能力や取り組みをアピールするわけですが、それだけでは足りていないのがコンサルティング能力です。単に仕様と施工の照合をする監理ではなく、管理組合がより良い大規模修繕を実現するためにコンサルタントとしてどう支援できるかが重要であり、丁寧さときめ細やかさ、わかり易さ、実行力と信頼性とその姿勢がヒアリング会場の空気に映し出されるかのようなプレゼンテーションをすることが必要なのです。支援はそこから始まっています。

関心を得るには住人の心に響く丁寧なプレゼンが必要
（大規模修繕の説明会）

TEA TIME

マンション生活の「水先案内人」

専門家を活用し快適で楽しい生活を

金子裕行（マンション管理士）

はじめまして。マンション管理士の金子と申します。この春、建築ネットの会員になりました。よろしくお願いします。

私がマンション管理士になったのは、居住するマンションで不適切な管理組合運営があったことがきっかけです。有志で住民運動を起こし、組合を適正化する活動の中で熱意が高じて資格取得にいたったというわけです。

日常の管理上の諸問題、管理組合の円滑な運営、大規模修繕などマンションには何かと難しい課題があります。関連法規や制度が大きく変わりつつある昨今、管理会社任せではなく、専門家を活用して住民が主体的に管理組合を運営していくことが、快適で楽しいマンション生活のカギとなります。

マンションといういわば「一つの船」を良き方向に導く水先案内人としてお役に立てれば幸いです。なんでも気軽にご相談ください。

建築ネットの経験豊富な諸先輩と共にお待ちしています。

快適な日常生活を送るには、なんらかの潤いが必要です。わたしはベランダの草花に癒される毎日です。

秋の講演会は11月9日

講師　浅野 幸子 氏
減災と男女共同参画研修推進センター共同代表

避難生活で健康被害や関連死を出さないために
～高齢者・障碍者・子供・女性などの視点から～　（仮題）

秋の講演会は11月9日、新宿消費生活センター分館で開催することとなりました。講師は浅野幸子氏。

浅野氏は、防災領域における“多様性の力”に着眼し、避難生活において健康と安全を守るため男性、女性、高齢者、障碍者、子供など幅広い視点から問題を提起し、防災に強い地域づくりを提案しています。建築ネット講演会でお話しをいただくのは初めてです。講演会は今回も新宿区の助成事業の認定を受けて開催します。

第10回文化美術展

開催は来春3月に

第9回会場

2024年11月に開催を計画していた第10回「建築ネット文化美術展」は、会期を来年3月に延期し開催することとなりました。初めての春開催となります。会場は、これまで通り新宿区民ギャラリーAホールを予定しています。会場、開催日は10月に確定します。決まり次第、改めてご連絡いたします

隔年で秋に開催してきた文化美術展。第9回（2022年11月10～13日）はコロナ禍にもかかわらず、24人が80点を出展し、厳重な感染防止体制の中、賑わいを見せました。

次回は桜の開花の頃、みなさまと元気にお会いできることを楽しみにしております。