



**No.35**  
 特定非営利活動法人 (NPO法人)  
 建築ネットワークセンター  
 〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3  
 渡辺ビル505  
 TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

http://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

## 「まちづくり市民事業の展開」をテーマに 創立15周年記念講演会を開催。新宿区が後援

### 震災復興を考えるうえで学ぶ必要があると思った

建築ネットは、11月17日、全水道会館で「記念講演会」を開催しました。豪雨のなか、70名近くの人々が熱心に聞き入り、質問が多く寄せられ、佐藤先生(早稲田大学教授)が分かりやすく応えてくれました。

これからのまちづくりを考えるうえで、「まちづくり市民事業」の手法が今後の方向性を示し、来年の取り組みとして「建築ネット」の大切な課題となるでしょう。

参加者の感想を紹介します。「建築ネットが『まちづくり市民事業』の方向に運動を発展させることへの期待」、「まちづくり市民事業の大切さがよく分かった」「協同組合の運動に希望がもてた」「震災復興を考えるうえで全国的に広げ、学ぶ必要があると思った」「広く社会を見ながら活動していくことが、求められていると思った」「まちづくりのノウハウがよく理解できた」「協働社会を新しい社会のビジョンとして実体化していく、という話には示唆を受け

た」「ものすごく触発され、いい勉強になった」「3・11以降のいまの情勢にかなったもので、参加者の大きな収穫になったと思うし、今後の建築ネットの活動にとって重要な問題提起となった」などです。



講演する佐藤滋氏



## 大規模修繕に欠かせない専門家の役割

### 1. マンション大規模修繕(再生)時代へ

現在、マンションが全国で570万戸(国土交通省平成22年度)を超え、建物の傷みがピークとなる築30年以上のマンションが100万戸を越す時代に入りました。都内では15万戸以上にのぼります。いま、建物をいかに長持ちさせるか(長寿化)、経年により住宅としての機能が陳腐化してくるマンションをどのように再生させるかが大きな課題となっています。今や経年マンションの大規模修繕(再生)の時代に入ったと言って良いでしょう。

### 2. 大規模修繕工事の実情

一般的に建物の傷みは経年に比例します。経年による傷みに対応するためには定期的な「手入れ」が不可欠です。これが「計画修繕」又は「長期修繕計画」です。この計画修繕に基づき一定時期に集約したものが大規模修繕工事です。工事を行う前には、傷みの程度・不具合箇所を発見し、その原因究明と対策について経験豊かな専門家の検討が必要になります。その結果で「手当て」(工事)の方法が決まります。これが「建物診断」と言うものです。ところが、多くのマンション大規模修繕工事では、管理会社任せ、施工会社任せが多く、「建物診断」はおろか修繕計画もなく、工事の方法も各社まちまちで行われています。その結果、法外な高額工事費や工事の欠陥が露見されるなど管理組合の被害があります。原因は、管理組合の「目」が大規模修繕に反映されていないことによります。

### 3. 管理組合の立場に立った専門家が不可欠

マンション建物の大規模修繕は複雑で専門的知識が必要です。管理組合・住民の立場すなわち管理組合の「目」となる「専門家」が必要です。おなじマンションの大規模修繕でも施工業者によって、工事の方法や見積金額が異なり、億単位の工事では、数千万円の違いが出るという特異な建築業界です。管理組合の大切な財産(修繕積立金)を守り、公正な大規模修繕を実施するためには、専門家が管理組合の「目」となって、先にあげた「建物診断」を行い、適正な手当ての方法(工事仕様)を決め、工事基準

額を決定し、これに基づき施工業者を競争入札で選考し、管理組合・専門家の監理・指導で大規模修繕工事を進めることが必要になるのです。

### 4. 専門家に求められる役割と資質

特異な建築業界の中で、管理組合・住民の利益の実現のために徹底して取り組む専門家が求められます。建築ネットワークセンターでは、管理組合・住民の納得のいく解決のために、よく話し合い高い技術と高いモラルで奉仕する専門家をめざしています。さらに、業務には複数の専門家が当たり、建築ネットワークセンターの技術部会(毎週火曜日)で専門家全員による集団討議で、専門家としての責任と質・技術力の向上を図っています。

管理組合の真のパートナー(専門家)が今ほど求められているときはありません。 一級建築士 小川満世

### 大規模修繕にのぞんで 専門家にはどんな役割があるのか

- 第一に、マンション建物の劣化の現況を科学的に調査し内容と所見を管理組合・住民に報告すること。
- 第二に、管理組合のパートナーとして、調査に基づき長期修繕計画及び資金計画を立案し、助言すること。
- 第三に、大規模修繕工事設計・仕様と見積額を作成すること。
- 第四に、施工業者選考に当たり、的確な助言を行うこと。
- 第五に、必要に応じ共用部分の区分の明確化、規約改正等の検討、提案をすること。
- 第六に、資金計画、借入金等に対する助言をすること。
- 第七に、施工監理を行い、適正な施工を指導すること。
- 第八に、大規模修繕工事竣工を踏まえた長期修繕計画の見直しを作成し、管理組合に提出し業務終了。

## 2013年 あけましておめでとうございます 「住まいは基本的人権」の世論づくりを!!

|      |        |    |       |    |       |    |       |
|------|--------|----|-------|----|-------|----|-------|
| 理事長  | 小川 満世  | 理事 | 阿部 英幸 | 理事 | 日比野正壽 | 顧問 | 桐原 昭光 |
| 副理事長 | 鐘ヶ江 正志 | "  | 小俣 昭光 | "  | 宮下 幸子 | "  | 黒崎 羊二 |
| "    | 榎本 武光  | "  | 笠井 艶子 | "  | 森川 純一 | "  | 添島 幸雄 |
| "    | 藤井 勝明  | "  | 木村 昭一 | "  | 山下 太郎 | "  | 高瀬 康正 |
| 専務理事 | 長谷川博道  | "  | 新宅 正雄 | "  | 渡辺 政利 | "  | 藤原 進  |
| 常務理事 | 荻野 広己  | "  | 高杉 康信 | 監事 | 上原 和子 | "  | 松本 恭治 |
| "    | 神谷 正生  | "  | 高平 茂  | "  | 上野 正美 | "  | 山本 厚生 |
| "    | 千賀 良作  |    |       |    |       |    |       |