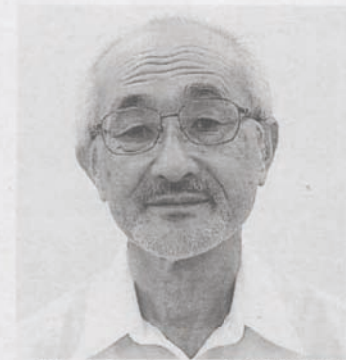


改修コンサルタントに聞く 課題と今後の展開

関西を中心にマンション改修専門のコンサルタントとして活動する3氏に、今のマンション改修コンサルタント業務の問題点や今後の展開について話を聞いた(質問事項①マンションの大規模修繕工事の設計コンサルタントとして今、感じている課題は②改修コンサルタント業界の健全な発展のためにも適正



NPO法人
集合住宅維持管理機構 理事長

って正しい情報を発信していくことが管理組合を正しい判断に導くことにつながる。業務の質を落とすことなく、適正な価格を提示していきたい

③…改修工事では、単なる建築技術よりも、ソフト面の住民対応の技術が7割のウエートを占める。にもかかわらず、中には分譲マンションの知識や改修技術に精通した技術者が配置されず、居住者とのコミュニケーション能力にも不慣れで問題になるケースは多い。どれも机上で一朝一夕に習得できるものではなく、新たに改修市場に参入しようという者は謙虚に学び、現場での経験を積んでほしい

④…建物の損傷劣化や機能上の弱点を見抜く考察力、実際の施工を十分熟知した設計書の作成や適切な工事監理を行う能力などが改修設計に必要なスキルは、建築士なら誰でも持つものではなく、一貫した改修技術についての実践に裏付けられた豊富な経験と知識により身に付く。私たちも常に社会におけるマンションとその居住者の本当の意味での利益を追求することができ、包括的な視点と、技術者としてのプライドを持って業務に携わりたい

長期的視野で維持管理手法確立を

梶浦 恒男さん



NPO法人
集合住宅改善センター 代表理事

タントが長い目で見て粘り強くやらないといけないし、規範を示していく必要がある。管理組合にはコンサルタント選定の常識をセミナーなどで広めていきたい。良いコンサルを選んで良い工事業者を選ぶ、それができればもう工事は半分終わったと感じたと言ってくれた管理組合の理事長もいたが、こうした考えを広めたい

③…コンサルタント側のレベルアップは長年の課題。マンションの大規模修繕では建築士としての設計と監理業務より、管理組合と一緒に企画を進め、調整することがとても大切。こうしたことを新規で改修設計に参入したいという人たちにレクチャーすることも必要になっていると感じている。意欲がある人をうまく業界に取り込んでいかないといけないと思う

④…改修コンサルタント同士の横のつながりをそろそろ考えてもいい。大規模修繕のコンサルタントとしての共通認識を深めないと、レベルは下がる、値段は下がる、意識も下がるではどうしようもない。ただ、もっと良い業務をしたいというのが根本にはあるので、前向きに考えたい

コンサル選定の常識広めたい

田村 哲夫さん



リノシスコーポレーション
一級建築士事務所 社長

くなど、総合的に判断してコンサルタントを選んでほしい

③…リニューアル分野に対し継続的に取り組む体制を社内につくり、いかに経験を積み重ねていく。単発的な仕事では良い結果が出ないし、ゼネコンの余剰人員や新築設計事務所の定年者を充てるというだけでは安易。リニューアルに対する意識の高い20代、30代の若い人を育成するのも大切だ。リニューアル関連の仕事が増えている割にはまだまだ人材不足であり、優秀な人材の獲得についての努力が各企業とも必要ではないかと思う

④…改修の経験を積んだコンサルタントがマンションの新築時の設計や管理組合の立ち上げ時など初期段階からアドバイスできれば、10年、20年先に起こりうるマンション問題を早々に解消できるのではないかと考えている。デベロッパーや設計事務所、管理会社と組み、ハード、ソフト両面でさまざまな管理組合やマンションを見て問題の解決に取り組んできたノウハウをフィードバックする。今でも新築後数年のマンションとの顧問契約もあり、それをもう一歩進めていければと思う

継続的な取り組み体制づくりを

大櫃 良之さん

な報酬を得ることが必要ですが、「ダンピング受注」という話も聞きます。何か対策はありますか③多くの企業がリニューアル市場に参入し始めていると思いますが、改修設計ならではの技術力やコミュニケーション能力などについて問題点はありますか④改修コンサルタントの専門家として今後の展開は