

# 象地域設計とマンション業務にみる専門家の役割

2024年11月  
東京支部 佐伯和彦

## 1. 様々なマンション業務

### 1) 計画修繕工事

- ・大規模修繕工事コンサル
- ・給排水設備改修コンサル
- ・電気設備改修コンサル
- ・責任施工方式セカンドオピニオン

### 2) 単発リニューアル工事

- ・機械式駐車場更新検討
- ・駐輪場増設検討

### 3) 再生検討

- ・建替え検討コンサル
- ・団地再生検討コンサル
- ・将来を考える勉強会支援

### 4) 防災・防犯

- ・耐震診断設計
- ・災害対応、復旧相談
- ・水害対応相談
- ・オートロック化設計
- ・自家発電機更新相談
- ・

### 5) 維持管理・点検

- ・特建定期報告
- ・アスベスト調査支援

### 6) 長期修繕計画

- ・長期修繕計画書作成、見直し
- ・修繕積立金見直し合意形成
- ・長期修繕計画書査定

### 6) 管理組合運営

- ・マンション顧問
- ・駐車場外部貸出し実施検討
- ・収益事業税務コンサル
- ・管理方式変更コンサル
- ・公開空地維持管理折衝
- ・瑕疵交渉支援コンサル
- ・漏水調査
- ・保険見直し相談
- ・専有部分改修工事申請確認
- ・大規模修繕工事勉強会支援
- ・次世代意向調査

## 2. 仕事を通じて感じること

### 1) 大規模修繕工事コンサルから派生した対応が増えている

設計事務所が関わる大規模修繕工事によって、マンションに内在していた課題が明らかになり、新築時の施工不良による瑕疵交渉、管理会社の不適切管理による対応（清掃、建具部品交換、公開空地維持管理折衝、保険見直し）等を私たちに依頼するケースが増えています。特に、過去の大規模修繕工事を管理会社による責任施工方式で実施したマンションでは、過去の工事で問題が隠されていた事実や管理会社の仕事が不適切であったことを一部の組合員が知る機会になっています。

### 2) 責任施工方式のセカンドオピニオン依頼が増えている

「悪徳コンサル問題」をネタに設計監理方式は問題が多いとして、責任施工方式の選択を促す管理会社が見られます。その他にも、設計監理方式を否定する理由とし

ては、「設計費用などが余分にかかる」、「時間がかかる」、「理事会や専門委員会の負担が大きい」などがあります。

理事会や専門委員会メンバーは、設計監理方式で管理組合が主体的に進めるべきだと考えていても、総会で否決されてしまい責任施工方式で進めざるを得ない結果となってしまいます。そのようなマンションから、「セカンドオピニオンとしてできるだけ管理組合目線でサポートしてほしい」との依頼が増えています。

### 3) 高経年高齢化に伴う課題が多く見られる

高経年高齢化に伴う建替えや再生に関する依頼以外に、築 40 年越えのマンションでは、以下のような悩みが聞かれます。

- 修繕積立金の値上げと高齢者負担
- 管理委託費の値上げ
- 自主管理の限界と管理方式の変更
- 収益事業の実現と合意形成

## 3. 専門家集団の必要性

以前に比べて、管理組合の主体性が大事であることを認識している方が増えているように感じます。しかし、日常から管理会社にうまくコントロールされてしまい、本質的な課題認識を持っている方は少数派と言うのが実情です。

また、築 40 年を超えてくると、ハードソフトの課題も多岐にわたり、人任せにできない状況でありながらも管理会社にお任せ気質から脱却できない場面も見られます。

このような状況を踏まえると、管理組合の主体性を支え、高める専門家が必要であり、合わせて、多岐にわたるマンション課題に多面的に応えられる専門家集団の形成が重要であると感じています。

象地域設計では、以下の設立背景をもとに、2005 年に弁護士、マンション管理士、建築士が呼びかけ人となり、「マンション維持管理支援 専門家ネットワーク (M-Net)」を立ち上げました。

マンション管理を外部からサポートしていく視点として大切なのは、第 1 に管理組合・区分所有者・居住者の立場に立ち、管理組合の主体性を育成支援していくことです。第 2 には、大規模修繕施工者等との経済的關係から独立し、公正な判断材料を管理組合に提供することです。第 3 は、マンションコミュニティの醸成を念頭に置いた視点です。マンションの特質は共同性にあり、管理組合という組織と規約をもつ共同居住体は、他に例を見ません。逆にこの共同性を都市生活を充実させる長所として生かす管理運営が大切と考えます。第 4 はマンション管理や維持修繕、居住生活面での多様な改善要求に応えていく視点です。以上から同じ問題意識を共有できる専門家の方々と、「(仮称)マンション維持管理支援・専門家ネットワーク」を立ち上げ、実践的にマンション問題に取り組んでいきたいと考えています。

年3回の管理組合向け講座・公開相談会を活動の主とし、出版、管理組合からの相談などを行っています。

ここ数年は、建築設備士、税理士、保険プランナーなどの会員も増え、専門家の幅も広がっています。仕事で直面した課題や対応を専門家同士で相談したり、協働したりなど、管理組合へ多面的に応えられる集団となってきています。

#### 4. もう一つの課題～マンション供給の問題～

マンションは売買契約に基づいた「買う住宅」です。マンションチラシを見ても住戸内や耐震性能、豪華なエントランスなどのウリがメインで、管理組合運営、区分所有者としての責務、修繕工事や積立金など、購入者にとって重たい話は十分に伝えられていないのが一般的です。また、ディベロッパへのヒアリングで分かったことは、販売側は責任が問われないように責任の線引きを行っており、要は「説明はしています、相手が理解しているかは関係ありません」が基本で、訴えられても負けないというスタンスです。大規模修繕工事に関わっていると、新築マンションがしっかりと造られていない現実を知ることが多くあります。

ハード面で見ても、「一所懸命に修繕を行っても、品質の悪いマンションが次々に造られては意味がないのではないか」と感じるくらい、マンションは「まじめに造られていない」と感じます。売るために階高を抑えた設計や納まり、長寿命化など考えていない設計、きちんと管理されていない施工など、問題が多く見られます。

M-net では、マンション供給のあり方について、提言を出す予定でいます。時間があれば、スライドを用いて以下の不具合事例集をご報告します。

- |               |              |              |
|---------------|--------------|--------------|
| ・伸縮目地の埋設      | ・大面積のタイル浮き   | ・樋の逆勾配       |
| ・伸縮目地の目地棒残置   | ・かぶり厚さ不足     | ・1+1≠2の樋     |
| ・耐震スリットの埋設    | ・空洞の出現       | ・支持金物不足      |
| ・耐震スリットのゆがみ   | ・密着しているEXP.J | ・半埋設オーバーフロー  |
| ・コールドジョイントの埋設 | ・打継目地の未施工    | ・使用不可オーバーフロー |
| ・打継目地の埋設      | ・梁の切り欠き      | ・剥がれる床仕上げ    |
| ・打継目地の目地棒残置   | ・押えコンの目地不良   | ・不適切なシール材    |
| ・壁躯体内ごみ       | ・押えコンの風化     | ・スケルトン天井     |
| ・鉄筋露出         | ・押えコンによる防水破断 | ・鉄筋切断スリーブ    |
| ・型枠材の残置       | ・排水口埋設       | ・断熱低下給気口     |
| ・アンカーの発錆      | ・立上り不足       | ・金物の間違った流用   |
| ・Pコン処理不良      | ・立上りなしサッシ    | ・FD無し        |
| ・電配管の位置不良     | ・後先考えない花壇    | ・離隔距離不足スリーブ  |
| ・空洞の放置        | ・不連続シングル葺き   | ・大きすぎるスリーブ   |
| ・空洞の埋設        | ・排水逆勾配       | ・振動ダクト       |
| ・空洞の埋め戻し不良    | ・防水ダイレクト貫通   | ・車両下点検口      |
| ・構造材の不良       | ・小さな水抜き      | ・覗けない点検口     |