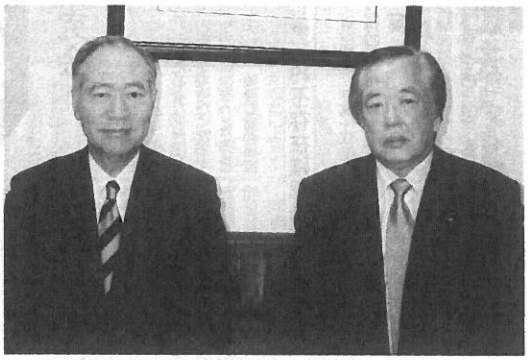
トップ対談

ホスト　一般社団法人 日本マンション協会
理事長　小木曽忠孝氏
URL http : //www.nmkk.jp/

ゲスト　一般社団法人マンション計画修繕施工協会
会長　坂倉　徹氏



「マンション計画修繕施工協会」の背景

公益法人改革がきっかけ

「一般社団法人」でスタート

「マンション改修フォーラム」が今日の礎

小木曽　分譲マンションはいまや五〇〇万戸時代。「ストック重視」が叫ばれて久しく長期修繕計画に基づく計画修繕（大規模修繕工事）はインフラとも位置づけられています。その施工を担う施工業界にこれまで団体が存在しなかった背景からご説明ください。

坂倉　建設行政そのものが職種の割振りを含めて新築工事中心の捉え方です。建設業法には土木工事業、建築工事業、屋根工事業など二八業種が規定されています。そうした職種をまとめてきたのがゼネコン（建設会社）です。その資格要件、法律の整備等については国土交通省の業者を指導し監督するためのセクションがリードしてきました。

マンションを含めた改修というジャンルの中で、外壁塗装一つとっても新築を手がける際の技術力、ノウハウは必要としません。私共のように改修工事の専門業者として産声をあげてから三〇年近くになり、それぞれ改修専業の業種別団体、協同組合が存在します が、改修専業のまとまった団体は今回の「マンション計画修繕施工協会」がはじめてです。今後、「ストック重視」に貢献する意味で団体としてマンション改修に関する技術・技能をより磨き、社会的にも評価されたうえで建設業法の新しい一項目として「改修一式業」という資格要件があって当然の時代がくるはずです。

心強い行政サイドのバックアップ

管理組合の利益代表たるスタンスでレベルアップをめざす

小木曽　今般、この時期に団体を結成された意図をご説明ください。

坂倉　何といっても公益法人改革がきっかけです。任意の団体ではやはり発言力に限界があります。公益法人改革によって昨年の一二月に一般社団法人として登記しました。この団体が実績をあげ社会的評価も磐石になればより公益性の高い内閣府の所管で認可を必要とする公益社団への チャレンジも可能となってくるでしょう。

ここで強調しておきたいのは、これまで新築指向の団体が中心で改修工事業団体など想定外だったのを具体化の方向に導いてくれたのが「マンション改修フォーラム」の存在です。マンション管理適正法が施行されて数年後の平成一五年に当時社団法人高層住宅管理業協会の理事長だった川崎達之氏（現東急コミュニティー顧問）が「適正化法が安定してくるとこれからは管理組合・管理業者のみならず良好なストック形成のために施工業者もより研鑽を積んで欲しい」のご提案で誕生した経緯があります。協会の内部組織であるマンション保全診断センターのバックアップのもとで以後、定期的な「実践セミナー」を通じ各界の講師の皆様のご提言、ご指導を得て、社員の教育現場としても我々にとって大きな財産となっております。こうしたフォーラムの実績を踏まえながら「これならば改修のジャンルの業者の一本化もできそうだ」という自信に結びつきました。

ユーザーである管理組合は技術集団とは違います。一般的に管理組合は技術を十分理解したうえで発注しているとはいえません。マンションの改修工事を施工するうえでの共通の品質を確保できるレベルを構築するのが、今回の施工協会の使命であり役割でありなおかつ団体としての信頼性・責務ではないでしょうか。それはすなわち今まで改修フォーラムの実践セミナー等を通じて蓄積してきた財産そのものです。

小木曽　今般の団体結成に対しては行政サイドの関心も相当高かったようにうかがっています。

坂倉　一般に業者の監督指導は業者側に立った行政がタッチするのですが、今回は国土交通省のなかでも管理組合の利益代表たる住宅局から縷々と指導をいただきました。やはり、ストック五〇〇万戸時代、約一、三〇〇万人の居住人口の重みだと思います。浄財である修繕積立金という原資のもとに計画修繕に取り組むうえで、管理組合が安心して工事施工を発注できるような体制をつくりが管理組合側に立った行政の大きな役割ともなっているように思います。

やはり管理組合をサポートする立場にある高管協（高層住宅管理業協会）の会員をはじめとした管理業界も住宅局のようなスタンスで私共の団体を見守っていただきたい、と思います。よく、「どの業者を選ぼうとするではなく、選ぼうとする業者を誰が担保するかが問題」といわれますが、そのバックボーンが住宅局とともに管理業業界の存在であり私共にとって身の引き締まる重いです。

小木曽　さて、協会が設立されてから約三ヶ月が経過しました。これまでをトレースしてください。

坂倉　現在、申請して入会が承認される会員を入れると三月末現在で一三〇社を超える見込みです。メーカー関係の賛助会員も近い将来七〇社ぐらいを想定しています。会員を積極的に募っている、ということもさることながらやはり、この団体の将来像が明確になり新聞報道等を通しての社会的評価の裏づけ、といえるのではないでしょうか。

この団体の役割・クレジットは何といっても工事竣工時の完成保証と瑕疵保証体制の確立です。国土交通省からも同様のご指導をいただいております。昨年も施工業者が倒産し複数の管理組合が被害を受けています。また、構造不況などの厳しい時代にあって管理組合が発注する会員業者に対して施工協会が保証体制を構築するのは当然のことでしょう。保険会社とシステムづくりについて具体的に交渉が進んでおり、四月には金融庁から許可・承認をいただける段取りです。保険制度の活用にあたっては協会内に保証委員会をつくり会員から内容が保証するにあたって問題がないか等を審査したうえで保証書を発行します。

施工協会として技術委員会の存在も重要項目です。長期修繕計画に基づく設備改修のウエートも高まっています。エレベーターの取替えの問題に対して施工協会なりの問題指摘等を考えてみたいと考えています。そういった意味でエレベーターの保守点検の賛助会員の皆様の知恵を結集し速やかな対応策を練って参ります。

設立後三ヶ月

会員すでに一三〇数社に

〔完成・瑕疵〕保証体制を確立

技術委員会の存在も重視

―超長寿命化時代―

問われる長期修繕計画の"重み"

《「高管協」等へ積極提案》

小木曽　マンションの計画修繕については周辺に諸団体が存在します。どんな協力関係を考えていますか。

坂倉　国土交通省はストック重視の一環として「超長寿命化」を提唱しています。何といっても基本となるのが長期修繕計画です。私共の立場は実際に施工に携わっている強みであり、そこから出てきた各種データを集約的に整理し協会としてまとめたい、とも考えています。そのデータを高管協（高層住宅管理業協会）や関係機関にご提供申しあげ、より具体的で説得力のある長期修繕計画を作成・構築していただくのが私共の役割そのものだと考えています。

また、各地域ごとに高管協の支部をはじめ管理組合団体が存在します。やはり諸団体の皆様のご指導のもとに施工協会としてはそういった支部や団体の方々とも連携を保ちたいと考えています。情報交換会、セミナー等を通じてお互いに意見、要望を出し合い切磋琢磨することが自ずから管理組合へ安心感を与えることになるでしょう。国土交通省の住宅局がバックボーンというスタンスを大切にしたいと考えております。

職　員　募　集

【募集情報】

仕事の内容　建物診断（建築設備検査・特殊建築物調査）
年齢　６０才以上
資格　一級建築士
応募　未経験可　履歴書（写貼）をお持ち下さい。

【応募問い合わせ先】

東京都中央区日本橋　１－７－１２　国土施設ビル
一般社団法人　日本マンション協会　(http//www.nmkk.jp)
お気軽にお電話下さい◆◆◆TEL０３－６２２５－４８２１　担当　宇山　迄