「マンション再生」

マンション再生（修繕）には多種多様な事業者が携わるため、安心・安全な修繕業者をどう選ぶかが課題となってきた。課題解決策として国土交通省が９月に新設したのが、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」だ。その登録第１号となった「マンション計画修繕施工協会」の活動を紹介する。

事業者団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進

国土交通省によれば、2013年度末の分譲マンションのストック数は約600万戸と住宅全体の約1割を占め、都市部においては一戸建てよりも高い伸び率で推移している。しかし今後は、少子高齢化が進むことから、これまでの新築偏重を改め、中古マンションの長寿命化への動きが加速しそうだ。

安心・安全な修繕業者をどう選ぶかは、マンション管理組合など修繕工事の発注者にとっては、大きな悩みといえる。このため国土交通省では、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」を新設した。「住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保および消費者への情報提供などを行うなど、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達および消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図ること」が狙いだ。登録団体に加盟しているリフォーム業者であれば、安心・安全度がより高くなることが期待される。

同制度では、消費者相談や人材育成活動などを団体が国に定期的に報告し、団体は消費者の相談窓口となることが義務づけられ、加盟リフォーム事業者の情報提供、指導・助言・勧告・除名などを行う（図参照）。消費者とリフォーム事業者との間を団体がサポートすることで、より安心で安全、かつ円滑なリフォームを実現しようというものだ。

人材育成と制度の充実で会員企業と消費者を守る

登録第1号となったマンション計画修繕施工協会（MKS）では、具体的にどのような事業を行っているのだろうか。

マンションの大規模修繕工事の場合、多様な建築専門業種がからむため、施工品質や保証面での標準化が遅れているのが実情だ。このため協会では、会員向けにスキルアップ研修会、初任者研修会、廃棄物処理法研修会など各種研修会を定期的に開催し、人材育成に注力している。同時に協会ではマンション管理組合向けに全国各地でセミナーも開催し、管理組合の知識向上にも取り組んでいる。

現場に配置される技術者には、建設業法が定める「施工管理技士資格」の取得が求められる。しかし、これは新築工事を主体とした資格のため、MKSでは改修知識を問う「改修施工管理技術者試験」を独自に実施し、施工品質の向上を図っている。

MKSでは、「MKS計画修繕工事保証システム」や「MKS団体保険」を導入。保証システムでは、工事後の瑕疵（かし）に対応するための国土交通大臣認可の「大規模修繕工事かし保険」や工事完成引き渡しまでを保証するMKS独自の「MKS計画修繕保証制度」をMKS正会員に案内している。

団体保険では、年度の中途でも加入でき、「団体賠償責任保険（請負業者賠償責任保険・生産物賠償責任保険）」や「団体労働災害総合保険（法定外補償保険・使用者賠償責任保険）」などをマンション大規模修繕工事用にカスタマイズし、より安心できる体制を築いている。

「新制度の登録要件には、人材育成や消費者相談窓口の設置、インターネットによる各種情報開示などが求められている。MKSではいずれも登録前から実施してきたが、施工後のクレームやトラブルに対して適切なアドバイスが行える相談窓口に関しては、より消費者に寄り添う形での運営が必要」と、坂倉徹MKS会長は語る。

「今後は、女性や外国人の技能者育成にも注力していきたい。修繕工事は新築と異なり、女性や子どものいる日中に工事をする。施工側に女性がいた方が現場はスムーズに進むため、ニーズは高い」（坂倉氏）

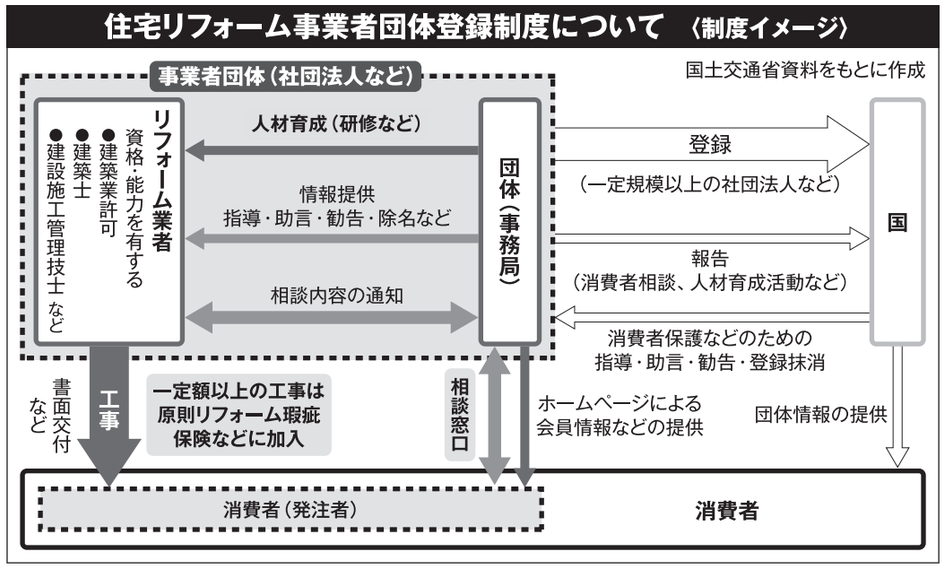
会員企業の概況情報を開示 管理組合向けにも情報発信

MKSが加盟企業を挙げて、安心・安全なリフォームの実現に取り組んでいる理由の一つが、会員企業の知名度の低さだ。大手ゼネコンなどとは異なり、リフォームの請負業者の多くは、地域密着型の中小企業が多い。このため、管理組合の人たちに名前が浸透している企業は少ない。

こうした点も配慮し、MKSのホームページでは、会員の会社概況を開示し、有資格者数なども公表している。同時に、管理組合などの発注者向けには、大規模修繕工事のチェックポイントマニュアルなどの紹介も行っている。

大規模修繕工事を検討する際には、登録第1号となったマンション計画修繕施工協会のホームページを、ぜひ見てもらいたい。

住宅リフォーム事業者団体登録制度について〈制度イメージ〉



―― 公開シンポジウム ――
「住宅リフォーム事業者団体登録制度に期待するもの」

MKSは11月10日に公開シンポジウムを都内で開催した。冒頭挨拶で坂倉徹MKS会長は、「会員各社が誇りをもって業務に取り組めるように、本制度を活用してほしい。MKSは制度そのものの認知向上にも努めていく」と語った。

国土交通省住宅局住宅生産課の林田康孝課長は、「米国が投資を上回る住宅資産価値を形成しているのに対し、日本の住宅は減損する一方だ。建物の耐震性や省エネ性能とともに、きちんとした維持管理で住宅価値を高める必要がある。今後増加が見込まれる登録団体も含め、団体の自主的なガバナンスが健全なマンション再生の発展につながることを期待する」と語った。

篠原みち子弁護士は、「消費者にとって修繕には不安要素が多い。MKSによるかし保険の活用や技術教育の徹底で、消費者の安心は確実に上がる」と期待を寄せた。全国マンション管理組合連合会の山本育三会長は、「低価格に釣られて修繕に失敗する管理組合もあり、長寿命化を目指す今後は技術力が大きな価値になる。MKSでも見積書に技術の優位性などを反映してもらいたい」と提言した。日本マンション管理士会連合会の親泊哲会長は、「登録制度は、修繕の価格と品質を住人に説明する際に寄与する。会員各社は本制度を管理組合にも積極的にアピールすべき」と指摘。また、マンションリフォーム技術協会の田邉邦男会長は、「本制度はアフターケア問題に大きく貢献する。MKSには人材の育成とともに、他団体との協力強化も期待する」と語った。

広　告　企画・制作＝日本経済新聞社クロスメディア営業局