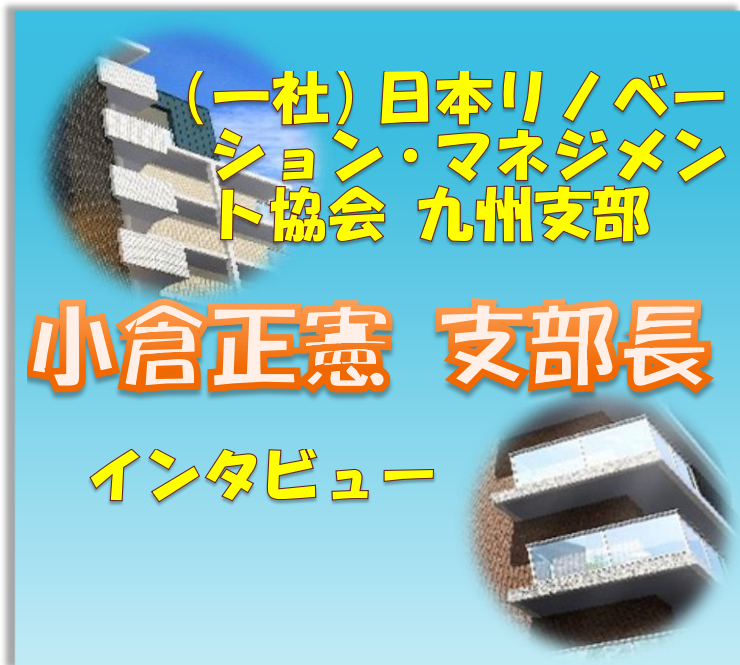


かお・人インタビュー

2014年 6月 5日(木)



これまで日本の住宅づくりは、新築中心で短命。欧米諸国では価値あるものを造って、長く大切に活用していく“ストック型社会”が根づいている。日本でも自分なりの価値観で、新品じゃなくてもいいものはいい、次世代に家を引き継いでいく循環型の消費スタイルが定着しつつある。このような時代背景の中で、マンション等の大規模修繕工事において、従来の請負方式に代わって、新たな価格開示方式（オープンブック方式）の建設手法を普及させていこうというのが日本リノベーション・マネジメント協会（RM協会）九州支部。笑顔の絶えない温厚な人柄、柔らかな物腰で熱く語る一小倉正憲九州支部長にマンションの大規模修繕工事の現状と課題などについて話を聞いた。

◎RM協会九州支部の紹介を

平成24年に上部団体の一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会（略称：RM協会）が設立され、九州支部は昨年2月に立ち上げられました。協会設立の趣旨・目的は、マンションの大規模修繕工事において管理組合の方々が素人なので、契約の不備によって図面・仕様書などの不足や工事金額が高くなるなどして困っている現状があります。そこで、RM協会ではオープンブックをベースとした価格開示方式（RM方式）を前面に出して、工事価格や施工方法をオープンにしたやり方をしていこう、1,000万

円かかるとすれば、その内容をお客さんに明示して、根拠となる工事価格や工事内容もしっかり説明し、透明性・客観性のある内容をお客様（管理組合）に提示して、納得して頂くことを目標としています。価格開示は施主のみならず、専門工事業者や工事施工に関わる関係者すべてにオープンにするため、ごまかしのない新たなマンションの修繕工事の建設手法となり、品質のいい仕事にも繋がっていくと思います。これまで一括請負方式が主流だったが、これからの新しい建設手法として、九州全体に普及させていきたい。

◎会員さんの状況は

現在、法人・個人会員など50人くらいですが、今年中には100人くらいに持っていきたい。業種的には設計事務所、それから電気等の設備関係と塗装、防水などの専門工事会社などから構成されています。マンションの大規模修繕工事では、共用部の防水・塗装工事など外回りの工事だけでなく、入居者の部屋内部の仕事もあるので、大工や左官、内装工事、配管業者など12～13業種くらいが必要になってくると思います。だから、福岡だけでも30～40社、200人くらいの組織集団になっていくと思われます。

◎具体的な活動内容では

私たちのRM協会ではオープン

ブックをベースとした価格開示方式の周知徹底と普及を目的に、講演会などを年に2～3回開催しています。対象としては会員のほか、マンション管理組合や建物オーナー、管理会社、材料メーカーさん向けに詳しい説明を行っています。今年4月には鹿児島県のRM協会南九州支所に、ある管理組合と管理会社から「話を聞かせてほしい」との問い合わせがあり、RM協会の価格開示方式を説明し、管理組合から「これはいいね」という話などもあり、少しずつですが、われわれの活動が浸透してきているのではないかと思います。福岡でも管理組合等へのアプローチも徐々に行って来ています。

◎公共工事などについては

公共工事の改修工事については、RMというより、CM（コンストラクション・マネジメントの略）のアットリスクCMが多いようです（*注1）。東北震災復興工事には、国土交通省がURを活用して、建築工事においても、アットリスクCMで多くの工事に取り組んでいます。10数年前、CM方式が日本に導入されて以来、国内では、ピュアCMのみが取り入れられてきました。アットリスクCMの本格的な導入は、東北が最初ではないかと思います。土木では、九州地区の川内川激甚災害復旧工事に、平成19年以降、採用されています。



◎マンション改修工事の現状について

建築工事は一括請負方式が主流になっているが、請負方式の問題点として、入札の場合は、ダンピングによる工事の品質低下、随時契約の場合は、工事金額の高止まり及びその内容が明確にされない等があります。また、価格ばかりでなく、管理組合は前にも話しましたが、素人の方が多いので、専門的なことをよく知らない。そのため、契約書や図面、仕様書などの不備も多く、品質的にも悪くなるケースがあります。また、管理会社には2種類あり、一つが管理だけをする会社、二つが管理と工事も請負う会社で、工事を請負う管理会社では、設計や施工の専門スタッフがいなくて多く、うまく現場管理が行えず、工事ミスなどのトラブルの原因ともなり易いようです。そのような声が管理組合や入居者などから聞こえてくるようになってきました。

◎支部長としての抱負は

日本の建設システムはほとんどが一括請負方式であり、職人さんや専門工事業者が育たない。30年から40年前までは、ゼネコンさんに協力会という組織があって、専門工事業者を育成していたのですが、現在ではそれが十分機能していないと思われます。工事に関しては、できるだけ多重請負をなくすことによって、工事金額が下がる可能性があり、職人さんにもお金がまわっていくような仕組みができると思われる。そのためにも、価格開示方式を普及していき、工事費

*注1 アットリスクCM

○CM方式（ピュアCM）では、施工に伴う最終的なリスク（施工を分離することなどに伴う全体工事の完成に関するリスク）について発注者が負うため、発注者が支出する工事費がその分増加する可能性がある。米国では、発注者が支出する工事費を低減するために、CMRにマネジメント業務に加えて施工に関するリスクを負わせる場合があり、このようなCM方式を「アットリスクCM」と呼ぶ。

（国土交通省HPより）

や仕事の内容もすべて開示し、ごまかしのない、オープンな建設システムを構築することにより、健全な建設業界になっていく—そのような業界にしていきたいと思っています。

◎趣味や好きなこと

今月からゴルフを始めましたよ。10月の本番デビューに向けて、道具を揃えたり、香椎のゴルフスクールにも今月から通っています。

“シングルになるには、シングルの人に学べ”というので、しっかり基本を学んでいます。でも、ちゃんとしっかりとやると、腰にくるねー。20代の頃から囲碁も嗜んでいるが、今は、6段格です。国内旅行がほとんどですが、北海道から九州まで、色々なところに旅をしました。旅先の景色を堪能するのもいいですが、仕事柄、その土地の建物を見るのも楽しみです。まだまだ、趣味のレパートリーを広げたいと思っています。

◎簡単なプロフィールと目標を

出身は、福岡県です。大学で建築を学び、設計事務所経営も長かったですが、25年前からは、建設会社の技術系の社員教育のお手伝いをしていた経験から、CM方式が導入されて、スムーズの入ることが出来ました。今後は、九州地区のCM（RM）市場の拡大を図り、ピュアCM（RM）市場として、10億円の市場を目指します。

