第三種郵便物認可

第三種郵便物認可

オープンブック 価格開示方式 本格施工がスタート

価格開示方式採用の藤和宝塚小林ホームズ大規模修繕工事が竣工

兵庫県宝塚市内の分譲マンションで、オープンブック方式の一つである価格開示方式（リノベーション・マネジメント方式）を本格的に採用したマンション大規模修繕工事がことし6月末に竣工した。同方式を採用したマンション大規模修繕工事は、ことしの秋工事に近畿圏では箕面市内と堺市内で着工に向けて準備が進められている。藤和宝塚小林ホームズ管理組合や工事に携わった関係者らから話を聞くと、「価格のみえる化」や「職長のみえる化」を通じ、マンション管理組合への情報共有を進めるとともに、品質確保につなげる取り組みが行われていた。日本リノベーション・マネジメント協会と関西分譲住宅仕上業協同組合は、マンション大規模修繕工事に関連する工種の専門工事会社や、設計事務所など新たな参加者を募りながら、価格開示方式のさらなる普及に取り組む考えだ。

（文・構成は、大阪支局＝羽田勇司）

魅力は「価格のみえる化」

藤和宝塚小林ホームズ管理組合　植田靖彦理事長らが工事を振り返る

「大規模修繕工事に向けた準備を進めている中、カンサイ建装工業さんと出会い、価格開示方式のことを知った」と植田靖彦理事長は話す。植田理事長は修繕委員会のメンバーら3人で鹿島建物総合管理を訪ね、説明を受けた。

「理事会役員になると大規模修繕工事がなくとも仕事が増える。そんな中で何かあれば裏でつるんでいるんじゃないかと思われかねない。『価格のみえる化』は管理組合にとって魅力的だった」と植田理事長。もちろん、選定段階では他社からも見積もりを徴集している。「元のマンション管理会社が提示していた工事費の8掛けが他社の提示金額。今回提示された工事費は元マンション管理会社提示金額の7掛けだった」。

管理組合では、マンション管理会社の変更を全組合員一致の下で決議、現マンション管理会社に変更してから、これまで明らかになっていなかった建設当初の問題点が表面化していた。「われわれでは、瑕疵（かし）かどうかを判断するのは難しい。不具合を指摘できても経年劣化と言われると反論のしようがない」。ところが、価格開示方式はマンション管理組合と一体となって活動することを柱の一つに掲げている。「専門家が判断すると、当初設計上の不備なのか、元施工上の不備なのかを的確にみてくれる。元マンション管理会社や元施工会社も途中で対応が大きく変わっていった」。

『価格のみえる化』だけでなく、『職長のみえる化』の取り組みも評価している。「価格開示方式は、専門工事会社や職長、職人を大事にするために取り組んでいると説明を受けた。現場代理人は住民全体に目配りしてくれ、疑問点があると分かりやすく説明してくれた。管理組合役員は職長が誰かも分かっていたため、より身近に工事をみることができた。職人のタイムカードも全て開示されるので、どの工事で何人の職人がいたのか確認もしやすく納得だ」。

竣工後、植田理事長ら修繕委員会メンバーが近所の喫茶店にいると、たまたま隣り合わせたお客さんが「あそこのマンション、すごく奇麗になったよね。小林にはもったいないくらい」と話していたのが耳に入った。植田理事長らは、「私たちも大満足の大規模修繕工事だったが、近所の方からもうれしい言葉をもらい本当に感謝しています」と締めくくった。

藤和宝塚小林ホームズ建物概要ー鉄筋コンクリート造8階建て、戸数52戸

今回の大規模修繕で新設されたエアコン室外機設置スペース

思い出に残る現場の一つ

日之出塗装工業㈱　職長　了味義三氏

外壁部と鉄部の塗装を最大8人の複数のグループで担当しました。今回の現場では足場が複雑に組まれており、さらに工程上、足場を一時的に取り外したり再び取り付けたりして改修を行う必要がありました。そこで、作業の安全を徹底するため、グループごとに毎日KY活動を実施、当日の作業手順や注意する場所・行動を確認して工事を進めました。

現地周辺は雨の通り道となっているらしく、急な夕立があることがたびたびありました。天気予報はもちろん、雲の流れには常に注意を払い、早め早めの対応で工程・品質の確保に努めました。

オープンブックという耳慣れない方式で戸惑うこともありましたが、現場でのコミュニケーションと安全に気を使い、ベストを尽くしたと考えています。

良い評判だと聞きましたので、思い出に残る現場の一つとなりました。現在は千葉市稲毛区にある超高層マンション大規模修繕工事の職長を担当しています。

11社23見積から施工者選定
打ち合わせ徹底し連携不足解消

リノベーション・マネジメント会社　鹿島建物総合管理㈱　仁木　邦稔氏

足場、下地補修、塗装、防水など全10工種に分け施工者を募集し、11社23見積もりから施工者を選定しました。

評価は見積もり価格だけでなく、工事統括管理会社の評価、施工遂行能力、アフターメンテナンス体制の4項目を設け、計30点満点で評価しました。マンション管理組合さまの意向に応じて評価項目や配点は変化します。ほかの評価項目としては職長面接があります。

専門工事会社を分離発注しますが、CM方式の弊害といわれる他工種との連携不足といった問題は起こりませんでした。個々の業務、特に他工種との境界線にあたる業務の取り扱いを事前に明確化し、施工中は連携を綿密に図れるよう、専門工事会社や工事統括管理会社との打ち合わせを徹底したためです。

藤和宝塚小林ホームズ管理組合さまには、大規模修繕工事以前に新築工事の瑕疵がありました。管理組合さまの立場に立って活動するのが価格開示方式の特徴ですので、専門的立場から必要なアドバイスを行っています。

参加工事会社の評価は文書に残してフィードバックし、次回に活用していく考えです。

価格開示方式は、回復利益を認めていません。したがって、費用と利益の開示を通じて会社の維持・発展のために利益は必要というコンセンサスを得られるよう努力を続けていきます。

価格開示方式とは

発注者とRM会社 一体で取り組み
工事費に上限金額設定

価格開示方式は、発注者（マンション管理組合）と、発注者の技術支援業務を行うRM会社が一体となって、マンション大規模修繕に取り組むのが特徴。

RM会社や、施工会社の工事費、劣化診断費・設計費・工事監理費などは、費用（コスト）と利益（フィー）に分けてマンション管理組合に開示される。さらに価格開示方式最大の特徴は、まず先に専門工事会社の費用（材料費、労務費、外注費、一般管理費）と利益を各専門工事会社から競争見積もりにより求め、積み上げた合計金額を工事費とする点。

重層下請構造の排除と、これまで各専門工事会社が一手に担ってきたリスク負担を、各専門工事会社の個別負担とすべき事情（事例は見積もり参加時に事前提示）を除き、各専門工事会社から解放する。そしてリスク負担は、RM会社がリスク費として一元管理し、悪天候の連続による工程の変更といった想定外の事態に対処する。二つの新たな取り組みで従来からの総価請負方式と比べて全体費用縮減を目指す。

予定より安く上がる→施工者などに還元

工事費に設定上限金額を設定し、工事完了後に精算するのも特徴の一つだ。当初実行予算（図1）に設定上限額を設定、工事完了時に当初実行予算を超過した場合は、RM会社が超過金額を負担する（図2）。一方、当初実行予算を下回って工事を完了した場合は、予算縮減金額の一定割合（契約時に事前設定、図3では管理組合と施工者などを各50%と仮定）を各関係者に還元する。

なぜ、還元の仕組みが必要かというと、予算が縮減されるケースは、工事が当初計画よりも順調に進み、工期が短く済んだというケースが大部分を占めるためだ。建設業では、各専門工事会社に直接雇用されている職人の数はまだまだ少ないのが現実だ。そのため、職人の立場でみると、当初工期よりも早く工事が完了するのは、自らの日当合計金額が当初見込みより少なくなることを意味する。管理組合やRM会社が考えていた以上に順調に工事が進んだ場合、専門工事会社や職人らがボーナスを受け取れるとする方が職人らのモチベーションアップにつながり、結果として良い仕事をしてもらう環境づくりができることになる。

RMAJ ●日本リノベーション・マネジメント協会

オープンブック方式の第三者機関
岡廣樹会長

オープンブック方式は、国土交通省のCM方式ガイドラインでは、工事費用を施工者に支払う過程で支払金額とその対価の公正さを明らかにするため、施工者が発注者に全てのコストに関する情報を開示し、発注者または第三者が監査を行う方式と定義しています。公共工事は、発注機関自らで監査できますが、マンション管理組合には難しいことです。当協会は価格開示方式を含む全てのオープンブック方式で、第三者機関としてオープンブック監査を実施します。

契約書や支払いを監査

藤和宝塚小林ホームズ大規模修繕工事のオープンブック監査は8月19日に実施しました。RM会社と工事統括管理会社、工事統括管理会社と専門工事会社間の契約書の有無と記載金額の整合性を確認したほか、関係者間の支払いが契約書通りになされたかの確認を当協会監査員2人にて監査しています。

価格開示方式では、RM会社に在籍するマネージャーの能力・技術力、RM会社が培ってきたノウハウと、専門工事会社、職長や職人が持つ技術をうまくつなぐことが重要です。これまで開示していなかったことをオープンにするので、まず社内の意識変革が非常に重要になります。

2012年6月27日設立、事務局＝大阪市中央区、岡廣樹会長。

二つの老い（マンションの高齢化、住民の高齢化）に代表されるさまざまな課題に取り組むため、オープンブック方式の普及と実践に取り組む。

書籍では、「価格開示方式（RM方式）によるマンション大規模修繕」「そこが知りたいマンション大規模修繕Q＆A」「マンション大規模修繕の業務約款・業務委託書・工事約款及び同解説」（以上、販売中）、「マンション大規模修繕工事標準仕様書」（9月出版予定）。

KSK ●関西分譲住宅仕上業協同組合

「いい仕事を安全に」
草刈保廣理事長

建物の美観と保護を維持するためのマンション大規模修繕で、最も気を使ったのが現場のコミュニケーションのカギを握る職長選びにありました。

塗装が美観の80%以上を占めますので、安全と品質を兼ね備え、長年付き合いをしている了味君を指名しました。工事は好評だと聞きましたので安心した次第です。

専門工事会社の仕事はひとつひとつの現場が大事です。「いい仕事を安全に」今後も取り組んでいきますのでよろしくお願いします。

2010年10月22日設立、事務局＝大阪市淀川区、草刈保廣理事長。

専門工事会社などが『まちの大工さん』をキーワードに、オープンブック方式の実践を通じて、「職人の待遇改善」と「職人の保険加入の推進」に取り組む。出版物して、「はじめてのマンション大規模修繕」のほか、「これだけは知っておきたいマンション大規模修繕Q＆A」「マンション大規模修繕の施工マニュアル」がある。

日之出塗装工業株式会社
HINODE PAINTING CO.,LTD.
本社 岸和田市八阪町1-5-43
〒596-0049 TEL(072)422-2520 FAX(072)439-3870

カンサイ建装工業株式会社
Kansai Kenso
大阪本店 大阪市淀川区西中島5-14-5(ニッセイ新大阪南口ビル5F)
〒532-0011 TEL(06)6195-5334代 FAX(06)6195-5414

Risk Consultant
日本リスクマネジメント
代表取締役 青木 亨
〒563-0025 大阪府池田市城南2-2-1-302
TEL(072)751-8109 FAX(072)751-8209

株式会社 匠 SHO 設計
代表取締役 辻 裕樹
本社 大阪市東住吉区山坂1-9-21
〒546-0035 TEL(06)6629-7688代 FAX(06)6626-3055
URL http://www.shosekkei.com

総合建設業・外装リニューアル業
株式会社ショウユウ建工
代表取締役 壷井紀男
本社/大阪府藤井寺市西大井2丁目271-1
TEL(072)931-1155 FAX(072)931-1156
E-mail : sho-yu@orange.plala.or.jp URL : http://www.shoyu-kenko.jp

一般社団法人
日本リノベーション・マネジメント協会
会長 岡 廣樹
協会事務局 大阪市中央区城見2-2-22(マルイトOBPビル3階)
〒540-0001 TEL(06)6944-0770 FAX(06)6946-7431

KSK
関西分譲住宅仕上業協同組合
国土交通省近畿地方整備局認可
理事長 草刈保廣
事務局 大阪市淀川区西中島5-14-5(ニッセイ新大阪南口ビル5F)
〒532-0011 TEL(06)6306-1133 FAX(06)6195-5414