

1

はじめに

この小冊子は、国土交通省近畿地方整備局建政部建設産業課作成の『建設業法に基づく適正な施工体制と配置技術者』（平成 21 年 3 月版）を参考にし、マンション大規模修繕に特化してまとめたものです。

また、この小冊子は、マンション大規模修繕を行う管理組合、それを施工する専門工事会社などに、正しい建設業法の理解を深めていただくことを目標とし、同時に関西分譲住宅仕上業協同組合（以下、K S K）が目指す方向を明示したものです。

日本の建設市場では、公共投資が激減する一方でリフォーム市場が活性化しており、分譲マンションでは、全国で 624 万戸、近畿圏だけでも 135 万戸（2012 年 1 月 東京カンテイマンション化率 都道府県資料より）のストックがあります。これらの計画修繕には、私たち地元専門工事会社の技術が生かされています。

しかし、マンション大規模修繕は大手の専門工事会社、ゼネコン、管理会社等の入札条件などにより、後発の専門工事会社は元請（※）として入札すら参加できない状況です。

この現状を打破するためには、まず、専門工事会社が元請として申し分のない体制や技術の習得ができるようになる必要があります。また、従来の慣習にとらわれない新しい試みも必要です。

K S K では、事業協同組合を設立し、マンション管理組合、管理会社、設計事務所に喜んで頂ける身近な「まちの大工さん」を目指しています。

そのなかで、K S K では新しい工事方式である「オープンブック方式」について、積極的に取り入れていこうとしています。

近年、「オープンブック」という言葉は、建設業だけでなく、「オープンブック・マネジメント」として、企業の中でも広まりつつあります。自社の従業員に財務諸表をはじめとするあらゆる経営指標を公開しようという経営思想です。良い数字だけでなく悪い数字も共有し、従業員が自らの問題を発見して解決策を考え、それを実践する環境を作り出すものです。

K S K ではマンション大規模修繕に「オープンブック方式」を導入し、お金の流れを明確にし、元請はどこに、いくら支払うか等の見積り内容や工事の情報を全て開示することを実践します。この取り組みを実践することによって、管理組合（発注者）に向けては透明性が高くわかりやすい工事を提供でき、それと同時に、孫請、ひ孫請と連なる重層構造の工事に対してメスを入れることで、建設業の体質の改革、技能労働者（職人）の待遇改善にもつながります。

この取り組みは、国土交通省「建設業におけるフロンティア事業」に認定され、新しい建設業のあり方として注目されています。われわれの着実な活動が、よりよい建設業はもとより日本の未来を切り開くと信じております。

なお、この小冊子の編集に際しては、一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会（R M A J）に協力をいただきました。

※建設業法では「元請負人」、また一般的な用語として「元請負者」「元請業者」「元請会社」などと表記されていますが、本マニュアルでは「元請」との表記に統一します。同じく「下請負人」なども「下請」とします。

※請負金額等の表記は、全て消費税込みの金額です。