

小規模マンションの改修に注力

責任施工でローコスト化図る

関西分譲住宅仕上業協同組合（略称・K S K、草刈保廣理事長）は、本年度から30戸以下の分譲マンションに的を絞り、大規模修繕工事の受注に向けた営業活動を推進する。同組合では、ローコストで高品質な工事を提供するため、優秀な職人をかかえる塗装業者などの参加を広く呼びかけていく。

優良塗装業者の参加を

近年、マンションの大手が多いが、コンサルタ
規模修繕工事は、設計監
理方式で実施されるケ
のハードルが高く、大手
ゼネコンや実績のある改
修工事業者しか見積もり
に参加できないのが現状
である。

一方、小規模マンション
の場合、設計・監理方式を
チーム（リーダー・實松

採用すると、一戸当たり
の工事管理費やコンサル
タント費用が割高となる
ことが、管理組合にとつ
てもデメリットになって
いた。

このため、同組合では
本年度からプロジェクト
チーム（リーダー・實松
当面の営業活動として

幹次郎理事）を立ち上げ
30戸程度までのマンショ
ンを対象に、独自の責任
施工方式によるローコス
トで高品質な施工を提案
する。従来の設計・監理方
式に比べ、足場や雨がが
かり部の施工の見直し、コ
ンサル費の削減などによ
り、30〜40%のコストダ
ウンが可能という。

冒頭、草刈理事長は「当
組合はこの1年間で一応
の着地点と出発点が見
えてきた。日本リノベ
ーション・マネジメント協
会の岡廣樹会長とともに
オープンブックによる
施工を掲げ、マンション
大規模改修工事を正しい

は、チラシを1万枚作成
し、対象になるマンショ
ンに配布する。

ターゲットを絞った営
業活動により、同組合で
は小口工事を含めて本年
度7件程度の受注を目標
にしており、優良な専門
工事業者の参加を呼びか
けている。

同組合の第4回通常総
会は6月13日、大阪市内
で開かれた。

方向に導くという社会貢
献の道筋ができた。国交
省のフロンティア事業で
は、K S KとR M協会が
車の両輪となって活動し
たが、R M協会は全国組
織に移行するため、本年
度からは別個に進むこと
になった。今後は主に30
戸程度の小さなマンショ
ンをターゲットにチャレ
ンジしていく。小さなマ
ンションの改修はコンサル
タントも要らず、施工
会社のV Eにより、良い
工事を安く提供すること
が可能である。K S Kで
は独自のチラシを作成し、
需要の掘り起こしを図つ
ていく」とあいさつ。

プロジェクトチームの
實松リーダーは「分譲マ
ンションの市場は20戸か
ら30戸の建物が60%以上
といわれ、弊社でもこの
規模の賃貸マンションの
改修は責任施工で実施し
ている。K S Kはこうし
た賃貸マンションの改修
工法を応用し、価格開示
方式と併用でローコスト
化を実現させ、同時に各
社で抱えている優秀な職
人さんに職場を提供して
いきたい。K S Kは小さ
な会社がマンション大規
模改修を受注できる最後
の機会だと確信しており、
この船に乗り遅れるとも
うチャンスはない。K S
Kではこれからも多くの
優良施工会社に声をかけ、
優秀な職人さんたちに自
慢の腕をふるってほしい
と願っている」と述べた。