

# 鹿島建物の マンション 大規模修繕

マンションを購入すると、やがて経験するのが大規模修繕だ。大規模修繕は、マンション竣工時に設立される、区分所有者による管理組合の主導で行われる。管理組合の役員は工事内容や契約など、建築工事に関わる多くの事柄を検討し、住人の合意形成を図り、工事会社との窓口となる。建築知識のない役員にとっては負担が大きく、要する時間も膨大だが、結果的に費用や品質に不満が残ることも多い。こういった事態を解消すべく、鹿島建物では2011年からRM方式を導入したマンション大規模修繕に取り組んできた。



## Renovation Management

[リノベーション マネジメント]

### RM方式 [価格開示方式]※1とは

RM方式とは、管理組合と専門工事会社との間にRM会社が入り、リノベーションマネジャー(RMr)が工事に関わるあらゆる業務を管理組合の立場からマネジメントし、支援する方式である。また、工事にかかるコストは全て開示され、日本リノベーション・マネジメント協会による第三者監査が行われる。これにより透明性が高く、適正価格での工事が可能となる。適正価格が実現することで、工事会社の適正な利益も保証されるため、モチベーションが上がり、品質の高い工事につながる。

※1「価格開示方式」は(一社)日本リノベーション・マネジメント協会の登録商標です。

### 一般的なRM方式の特徴

#### ◎オープンブックを採用

コストを含めた工事に関するすべての情報を管理組合へ開示する「オープンブック」を採用している。

#### ◎コスト+フィー契約

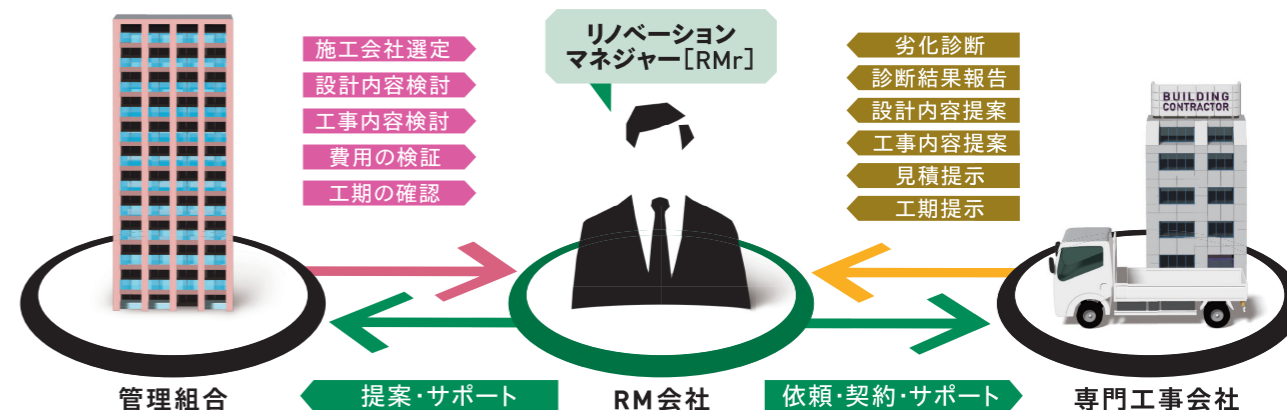
工事費の総額を原価(コスト)と報酬(フィー)に分けた契約で締結し、工事完了後に精算を行う。

#### ◎管理組合に対するリスクヘッジ

最大保証金額を設定することにより工事費の上振れを防止するなど、様々なリスクを予測し対策を図る。

#### ◎RMが管理組合支援

RMrが発注者である管理組合の立場から、劣化診断や長期修繕計画の見直しなど一貫して住人の合意形成をサポートする。



# 調査診断から設計・施工までを担う 鹿島建物のRM方式

マンション大規模修繕の様々な課題を払拭するRM方式。  
鹿島建物では自社の強みを活かしたRM方式でのマンション大規模修繕を展開している。

二つの部門で素早く情報を共有し、より着実で安心な工事を実現する

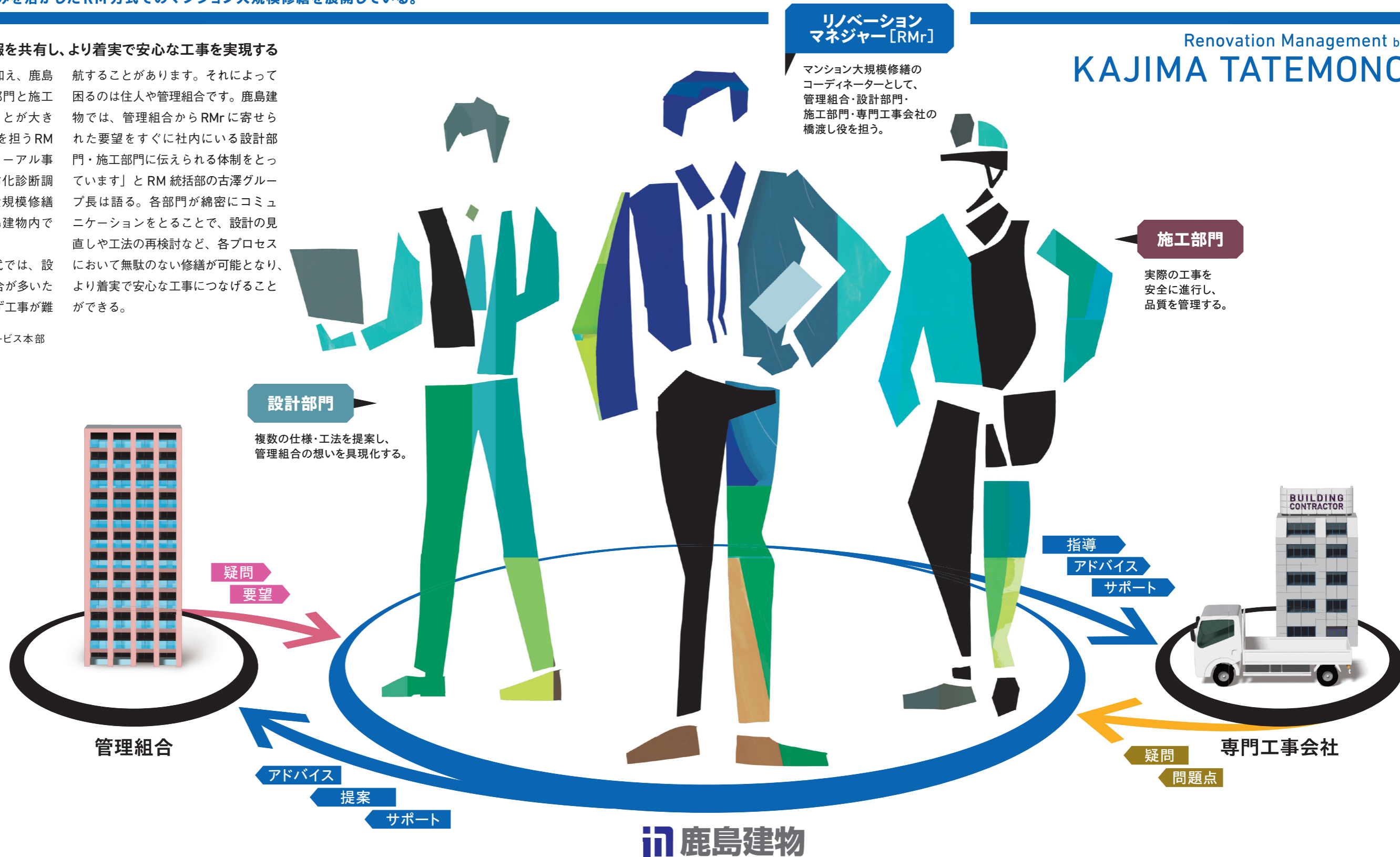
一般的なRM方式の特徴に加え、鹿島建物はRMrとともに設計部門と施工部門の両方を有していることが大きな強みとなっている。設計を担うRM統括部と施工を担うリニューアル事業部が連携することで、劣化診断調査から設計・施工まで、大規模修繕の一連の工程をすべて鹿島建物内で行うことができる。

「従来方式や他社のRM方式では、設計と施工を別に契約するケースが多いため、うまく情報が行き渡らず工事が難

航することがあります。それによって困るのは住人や管理組合です。鹿島建物では、管理組合からRMrに寄せられた要望をすぐに社内にいる設計部門・施工部門に伝えられる体制をとっています」とRM統括部の古澤グループ長は語る。各部門が綿密にコミュニケーションをとることで、設計の見直しや工法の再検討など、各プロセスにおいて無駄のない修繕が可能となり、より着実で安心な工事につなげることができる。



マネジメントサービス本部  
RM統括部  
グループ長  
古澤 和彦



## 鹿島建物のRM方式の特徴

### ◎情報の伝達がスムーズ

管理組合からRMrに伝えられた要望はすべて、すぐに設計部門・施工部門に伝わるため、情報の伝達漏れがなく工事のリスクを低減できる。

### ◎責任の所在が明確

大規模修繕の初期段階から完成、アフターフォローまで、RMrを中心として鹿島建物がすべての責任をもって修繕を実施する。

### ◎工事の手戻りが少ない

自社の設計部門・施工部門が計画段階から意見交換するため、工事が始まってからの手戻りを減らすことができる。

### ◎よりよい方法を提案

管理組合の要望に対し、RMr・設計部門・施工部門で相談し検討することで、具体的な解決策を提案できる。

## リノベーション マネージャー [RMr]

マンション大規模修繕のコーディネーターとして、管理組合・設計部門・施工部門・専門工事会社の橋渡し役を担う。

## Renovation Management by KAJIMA TATEMONO

## 施工部門

実際の工事を安全に進行し、品質を管理する。

## 設計部門

複数の仕様・工法を提案し、管理組合の想いを具現化する。

管理組合

専門工事会社

in 鹿島建物

## 管理組合の要望に応え続ける RMrの提案力

近年さらなる広がりを見せるRM方式。  
10年にわたりRMrとして大規模修繕の実績を重ねてきた、  
RM統括部 梅本副部長に話を聞いた。

マネジメントサービス本部  
RM統括部  
副部長  
梅本 一也



どのような点が管理組合の方から喜ばれていますか。

修繕の各プロセスにおけるすべての情報を開示しているため、あらゆる決断を判断しやすいという点です。例えば、専門工事会社の選定においては、費用だけではなく、その会社の特徴や得手不得手も資料に含めて管理組合にお伝えしています。各社の様々な情報を比較できるため、専門知識がなくても工事について判断しやすくなります。また、管理組合はマンションの居住者に対し、修繕工事について説明しなければなりません。その際に、しっかりとしたエビデンスを提示できる点も喜ばれています。

どのようにして居住者の皆様の理解を得ていますか。

鹿島建物では、工事説明会はもちろんのこと、事前のアンケートや臨時総会など、修繕プロセスの始めの段階から折にふれて情報発信を行っています。これにより、マンション全体で修繕への関心を高め、居住者の意見や理解を得やすい環境を整えています。

どのような点で、鹿島建物の強みを活かしましたか。

設計と施工どちらも鹿島建物で行うため、よりスムーズに工事を進められる点です。例えば、タイルの貼替えにおいては、既存のタイルが製造中止となっ

ていることがあります。その場合、メーカーにサンプルをつくってもらい、色や形を確認しながら新しいタイルを揃えなければなりません。通常の工事であれば、着工してから専門工事会社がタイルを注文するため、その分工期が延びてしまいます。しかし鹿島建物では、設計の段階からいち早く既存タイルのサンプルを取得し、タイルの見本焼きを数度行い、着工までにタイルの色決定をしています。これにより、工期を短縮することができます。

アフターフォローについて教えてください。

一般的な大規模修繕では工事が終わったら関係性が途切れてしまうのですが、鹿島建物では基本的に、一年次はアンケートと自主点検、二年次も自主点検を実施しています。以後は保証期間に応じて不具合が発生すれば、鹿島建物で対応する体制をとっています。

この10年間で最も変化したことや、得られた効果・成果を教えてください。

積算の仕方や帳票の作成方法、お客様に対する分かりやすいエビデンスの提示方法などがかなり改善されてきたと自負しています。これからも部内・そして社内の各部門でフォロー体制をとりながら、管理組合が安心・納得できる大規模修繕に貢献していきたいです。

### 鹿島建物の大規模修繕 実績紹介

#### ザ・梅田タワー



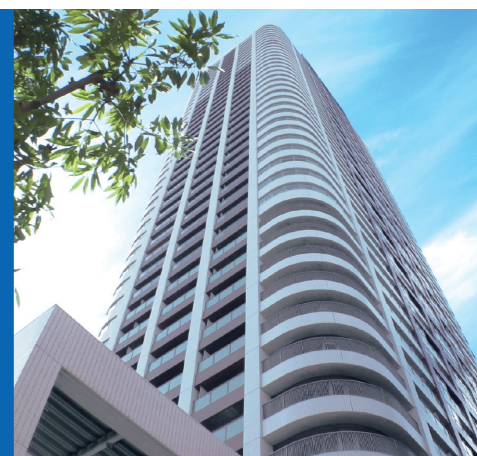
こちらのQRコードから  
事例紹介映像をご覧ください。

#### [建物概要]

竣工: 2005年10月  
設計・施工: 鹿島建設株式会社  
構造: 鉄筋コンクリート造  
規模: 地下1階・地上43階  
建築面積: 2,341.84㎡  
延床面積: 52,903.03㎡  
建物高さ: 147.85m  
住戸数: 385戸

#### [工事内容]

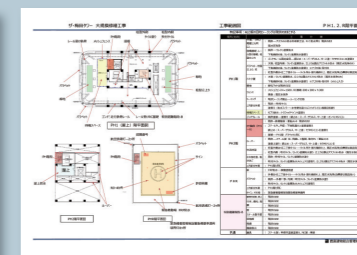
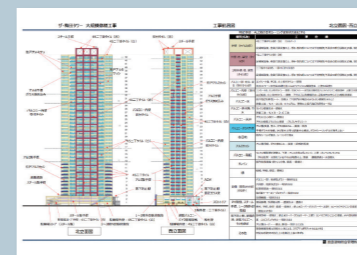
直接仮設工事、タイル貼替え工事、下地補修工事、シーリング工事、外壁・鉄部塗装工事、ウレタン防水工事、美装工事、社内検査、RM協会監査、施主検査、その他工事



#### POINT ①

#### 確実な情報を得て 修繕に活かす

図面など竣工時の情報の収集に加え、建物の診断・実測を実施。確実な情報・データをもとに修繕工事を計画。



改修設計図

#### POINT ②

#### 総合評価表を開示し透明性を担保

客観的に専門工事会社を比較できる総合評価表を作成し、管理組合に開示。通常は知ることができない専門工事会社の評価内容を管理組合が細かく把握し、比較できる。

総合評価表

#### POINT ③

#### 複数の施工方法を提示 納得の工事を実施

超高層マンションのため通常の足場を組めないという課題に対し、二つの方法を検討。管理組合に費用や期間を比較しながら説明し、より安全性・作業性の高い施工方法を提案。



検討の末、採用された移動昇降式足場

## RM 契約状況 年度推移

### 導入から 増加を続けるRM方式

2011年の導入から、契約件数・戸数ともに増加の傾向にあったRM方式。2018年に契約件数のピークを迎えるも、RMrのキャパシティを考慮して2019年は受注を制限。以降は社内の体制を整えつつ受注を徐々に拡大している。

