

大規模修繕に「匠の技」を生かし 建物寿命を延ばす丁寧な施工を

京都市に大規模修繕の老舗企業がある。創業50年、施工エリアは京都や大阪を中心に、滋賀や兵庫、奈良までと幅広い。驚くべきことにそのほぼ100%が、施工した管理組合やコンサルタントからの紹介とリピートだという。人気の秘密は「正直」「丁寧」な仕事だ。マンションの長寿命化に欠かせない地道な作業を、黙々と繰り返している。

専門企業として培った 大規模修繕の技術

装研は塗装と防水からスタートして、25年前にマンションの大規模修繕に事業を特化した。



壁面を丁寧にチェックして補修箇所をマーキング。赤はクラック（ひび割れ）、青はモルタル下地厚さ、黄は「めくり」といって、超高压水流でモルタル塗膜を全部剥がし、一から塗り直す箇所

京都エリアの大規模修繕の草分け的存在で、まだ改修工事のノウハウがシステム化されていなかった時代から、手探りで自社技術を積み上げ、職人を育てていった。

今こそ、大規模修繕は複数社から相見積もりを取ることが常識だが、同社の場合、「訪問営業はしたことがありません。ほぼ100%がご紹介です」（装研



装研
代表取締役
神館 賢二氏

代表取締役・神館賢二氏というから驚く。単に歴史があるからだけではなく、同業他社と比較しても圧倒的に丁寧な仕事ぶりに、感激した管理組合から「紹介の輪」が広がっているのだ。

「一番うれしかったのが、竣工後に『うちのマンションの主治医になってください』と言われることです。自分がこうありたいと、ずっと思っていたことでした」（神館氏）

同社は、当面の「安さ」ではなく、建物にとって本当に価値ある工事を行い、長期間のコストパフォーマンスを上げることが目指している。

例えば壁面の工事一つとっても、調査に始まり、マーキング、下地直し、シーリング……と8工程を重ねていく。その間、十

装研の壁面工事は8工程 決められた工程を誠実に守る

- | | |
|---------|-------|
| 1 マーキング | 5 下塗り |
| 2 下地直し | 6 中塗り |
| 3 シーリング | 7 上塗り |
| 4 水洗い | 8 美装 |



見た目ではわからなかった壁面のタイルが大きく剥離した現場。残るタイルもコンクリート躯体との間に「浮き」が見られ、全部剥がして張り直すことになった



タイルの上から見たらヘアークラック（髪の毛ほどの細いひび）だったが、タイルの下にクラックが見つかった例。コンクリート中性化防止のために、早めの修復が必要だ

プラスアルファの防錆加工で 鉄部塗装が長持ち

隙間にさびが残っていると、そこからまたさびが広がってしまう。装研では刷毛が届かない隙間や隠れた部分にも、液状のさび凝結剤を流し込み、コーティングして鉄部塗装を長持ちさせている



分な乾燥時間を取っていくから、時間も手間もかかる。

「足場を組んで、地に足を付けて、作業をします。パッと見比べたらゴンドラなどで手早く済ませる作業のほうが、時間も速く費用も安いと感じるかもしれませんが、果たしてどうでしょう。粗雑な工事で、次の大規模修繕までの期間が短くなるより、長持ちする工事のほうがいいのと同じです」（神館氏）

マンションの大規模修繕は、規模にもよりますが億単位の費用がかかる。安い金額で10年ごとの工事を繰り返すより、たとえ1割コストが高くとも、15年もつ質の高い工事をすれば、3回目の大規模修繕の頃には後者のほうが、圧倒的にコストパフォーマンスが高まるのである。

感謝状



施工した管理組合から贈られた感謝状

仕事を受注するために、見積金額をダンピングすることはしないが、いったん引き上げたなら、その金額の中で正直な仕事をする。追加費用を発生させることなく、見えないところまでコツコツと手をかけていく。その結果、装研の修繕は長持ちする」という定評が生まれた。

例えば、マンションの外部階段改修の工事例（写真上）を見てほしい。傷んだ箇所をチェックし、必要とあれば取り替える。ここまではどこでもできることだ。その後、装研では小さなさびから再びさびが広がり、大きくなっていくのを防ぐため、刷毛の先が入らない箇所まで、液状のさび凝結剤を流し込む。

こうしたプラスアルファのひと手間は、工事費に計上されることはないが、その後の美観を見れば違いは一目瞭然だ。

職人たちのマナーにも厳しい。「最近は大手の会社でも「挨拶教育をしている」といわれますが、挨拶は教育ではない、しつけです。うちの職人には挨拶しない人はおりません」と神館氏。着工式と竣工式もきちんと行

い、子ども向けには紙芝居持参で工事の説明をしている。ガードマンを交えての寸劇はいつも盛況で、工事中の安全確保に大きく役立っているという。

「心に勝る技術はない、というのが当社の仕事に取り組み姿勢としての持論です。これは技術をないがしろにした言葉ではありません。技術が向上していくほど人間力も向上していく。心づかいができる余裕やちょっとした積み重ねが、建物全体の品質を高めていくのです」（神館氏）

消費税増税と建築コスト上昇がダブルで訪れた今春、駆け込み需要が多かったが、同社は数件の見積もりを辞退したという。「無理をすると、建物と住民の方々のためにならない」という姿勢が伝わるエピソードである。

マンション大規模修繕に、職人魂を重視する同社の姿勢に、他社とは異なる「修繕の匠」の姿を見る思いがした。

お問い合わせ

株式会社装研
〒615-0033
京都府京都市右京区西院南町1-1
☎ 0120-196-197
営業時間/8:00~19:00
定休/日曜日、祝日
<http://www.soken-kyoto.co.jp/>