

# 大規模修繕 発注適正化で通知

# 了 得 ようと 工作

## 設計コンサルの「利益相反行為」を提示

国交省

大規模修繕工事における「設計・監理方式」で、設計コンサルタントが管理組合の利益と相反する立場につくケースが報告されているとして国土交通省は1月27日、担当課長名義で関係団体に通知した。大規模修繕でトラブルや疑問が生じたときは、公益財団法人マンション管理センターなどの相談窓口の活用を周知するよう求めた。

通知名は「設計コンサルタントが利益の取組み例も示した オーム・紛争処理支援センターを挙げては、同省・マンション管理士会連合会、公益財団法人マンション管理センター、NPO法人全国マンション管理組合連合会宛て」。

### 具体例、対策例も紹介

通知では、大規模修繕工事における「設計・監理方式」は、「適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効である」とされている。一方、「管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています」とし、具体例を示した(表①)。

### ①指摘されている事例

- ・最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント(実際には施工会社の社員)の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員1人だけの会社であった。
- ・設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
- ・一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

### ②取り組み事例

- 利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例
  - ・管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積もりを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。
  - 管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識などの情報を基に15社に見積もりを依頼し、うち7社から見積もりが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位2社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施工会社を管理組合が決定。
- 施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続きの下で決定した事例
  - ・設計会社は、公募および紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。
  - 施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。
  - ・設計会社は、管理組合において、従前から理事会のアドバイザーに就任していたマンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補5社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して1社に絞り込み、定期総会で承認。
  - 施工会社は、専門紙で公募し、5社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が1社に絞り込み、臨時総会で承認。

判決確定  
有法57条1項に基づき居室の使用停止と弁護士費用50万円の支払いを求めた裁判(1月25日「民泊」を行っていた日付2面掲載)で、双方が期限までに控訴せず、判決が確定した。

大阪府が創設意向  
大阪府が検討している府内分譲マンションの登録制度が今年3月末までに創設される見込みであることが府への取材で分かった。2月中旬ごろ成案を決める予定。

**TOSHIBA** Leading Innovation >>> エレベーターのお悩みをピンポイントで解決!

リニューアルしたら、後ろが見えて安心。  
**広角ミラー付操作盤**

操作盤の前から振り向かずにかご内の様子が見渡せるので、さりげなく背後を確認でき不安を軽減します。



操作盤と一体化したスタイリッシュな仕上がり!

**東芝エレベーター株式会社** (お問合わせ) リニューアル事業部 Tel:044-331-7032