



# 大規模修繕 発注適正化で通知

# マーヅ得ようとして工作 国交省

## 設計コンサル「利益相反行為」を提示

大規模修繕工事における「設計・管理方式」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く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。大規模修繕での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を活用したマンションの大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」。

大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について。住宅局市街地建築課長、土地・建物産業局建設市場整備課長名で出した。通知では、大規模修繕工事における「設計・管理方式」適切な情報を基に透明な形で施行会社の選定を進めていくために有効であるとして「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

- 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、本社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行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・経験上の知識等の情報を基に 15 社に見積りを依頼し、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行会社を管理組合が決定。
- 施行会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公平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。施行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。

に注意して適正に行われる必要がある。管理組合の留意事項に盛り込まれた点に言及。設計・管理方式を採用する場合は「設計コンサルタントが利益相反行為を起さない中立的な立場を保つ形で施行会社の選定が公正に行われるよう注」とし、管理組合の取り組み例も示した（表②）。

財団法人マンション

に注意して適正に行われる必要がある。管理組合の留意事項に盛り込まれた点に言及。設計・管理方式を採用する場合は「設計コンサルタントが利益相反行為を起さない中立的な立場を保つ形で施行会社の選定が公正に行われるよう注」とし、管理組合の取り組み例も示した（表②）。

一方、建設労働者の社会保険未加入問題を受け、現在業界に法定福利費の計上と発注者の理解に取組んでいく現況に大規模修繕の発注に際しても、適切な法定福利費を含む金額を求めようとしている。

◇ 通知は一般社団法人マンション管理会、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連合会宛て。

例は、同省・マンション政策課が実施した工事発注に関する実態調査で行ったヒアリング等で得られた証言等を引用した。（マンション管理新聞 10 29 号）