

不適切コンサルタント問題への対応について

1 はじめに

一部の設計コンサルタントと一部の施工会社との癒着関係は、以前から関係者の間では問題視されていた。

そうした中、平成 28 年 3 月にマンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省告示）が改正され「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」と規定された。さらに、内部告発をきっかけに、平成 29 年 1 月、国土交通省から「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」（以下「国交省通知」という）が通知、公表された。

そして、この国交省通知が公表された後、新聞やテレビでも度々とりあげられ、昨年 10 月には NHK クローズアップ現代でも放送され、社会問題となり、現在では多くの管理組合が不安と危機感を持つに至っている。

こうしたことから、マンション管理や建築・設計等に関係する団体では、この問題の対応について検討を進めており、当会（政策推進委員会）においても、以下のように、問題点を整理しながら対応策を検討中である。

2 国交省通知の内容

国交省通知では、現状の課題として、大規模修繕工事において「発注者たる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る」としている。そして、ここで指摘されている 3 つの事例は、いずれも設計会社（コンサルタント）と施工会社との癒着等により、管理組合に不利益を与えたものであった。

また、課題解決に向けた取組の実現として、「設計監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こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要がある」としているが、こうした観点に留意した取組事例として、マンション管理士の協力を得ながら、設計会社等の選定を適切に行った事例を示している。

そして、「今後、管理組合において大規模修繕工事等の実施に際し設計監理方式を採用する場合には、このような取組みを参考に適切に行うことがマンションの管理の適正化を図る上で有効である」としている。

整理すると、「管理組合が大規模修繕工事を行う際には、利益相反を起こさない中立的な立場を保つ形として、マンション管理士の協力を得て、設計コンサルタント及び施工会社の選定を公正に行うことが、一つの有効な手段である」ということである。

3 建築法令からみる制度上の課題

国交省通知において、設計コンサルタントとは「マンションの大規模修繕工事において、診断、設計、工事監理等を担うもの」とされており、建築士資格に限定されてはいないが、ここでは建築士資格に関わる法令について考えてみる。

まず、建築法令上、一般的なマンションの大規模修繕工事は、確認申請の必要がなく、その設計と監理は建築士の資格がなくても行うことができる。

しかし、大規模修繕工事の設計と監理を設計事務所（建築士）が行う場合には、建築士法第 18 条「建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおり実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のお

りに実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない」が適用となる。つまり、建築士は工事施工者に対して、必要な指摘をし、それに従わせる法的権限を持つということである。

このように、工事施工者に対して法的権限を持つ設計事務所（建築士）が、その工事施工者の選定に関わることは、国交省通知で示す「中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する」という趣旨からしてと好ましくないものと考えられる。実際に、設計事務所とのコンサルティング契約において、「工事施工者の選定は除く」という管理組合も増えてきている。

4 マンション管理士の役割と業務の可能性

国交省通知において、大規模修繕工事における業者選定は、利益相反を起こさない中立的な立場を保つ形で公正に行う必要があるとし、マンション管理士の協力を得ながら適切に業者選定を行った例も示している。そして、今後管理組合においては、このような取組みを参考にして大規模修繕工事を進めることが有効であるとしている。

このように、大規模修繕工事におけるマンション管理士の役割は、管理組合と設計コンサルタント・施工会社の関係において「中立的な立場」で関わることが期待されている。

また、当然のことながら、設計や工事を発注する管理組合とそれを受注する設計コンサルタント・施工会社とは利益が相反する関係にあるため、管理組合のチェックが甘ければ利益を損なうことは契約の原理ともいえる。そのため管理組合サイドに立つ専門家（マンション管理士）の存在が重要であることも当然のことである。

5 談合（癒着）の防止策と予定価格の適正化

談合等を防ぐため、リベートを受け取らないと宣言するコンサルタントの存在や、公募等で多くの業者から見積り取得するなど、様々な取り組みが行われている。

しかし、そもそも談合等により不当な利益を上げることが可能にするのは、発注時の予定価格が過大であるということをおぼろげに忘れてはならない。例えば、本来 5,000 万円で実施可能な工事の予定価格を 7,000 万円に設定して、そこに 2000 万円の余剰金を作り、それを業者間で分け合うのが談合等の一つの目的である。つまり、予定価格の設定が適切であれば談合等を行うことは出来ないのであり、不適切コンサルタントの問題は、工事費を過大に積算する予定価格にあるともいえる。

マンション管理士が「中立的な立場」で業者選定に関わる場合、まずは、適切な予定価格の設定を大きな目標として掲げるべきであり、その具体的な方策として検討すべきことの一つに、予定価格の事前公表がある。

予定価格の事前公表は、現在も多くの自治体で採用している方式であり、採用する理由は「外部からの不当な働き掛け防止効果や、透明性の確保」としている。公表前の予定価格を特定の業者に漏らすなどの不正撲滅は公共発注機関の長年の課題ということである。予定価格の事前公表のデメリットとして「積算能力が不十分な業者の応札や、ダンピング」が指摘されているが、これは一律に入札金額のみで比較し決定する場合に問題となるものであり、最終段階で各業者からのプレゼンテーションにより決定されるマンションの大規模修繕工事においては、積算根拠や業者の技量なども明らかにできるため問題とはならない。

業者選定を適切に行うことは、各自治体においても様々な努力を重ねている状況を考えれば、基本的に素人集団であるマンション管理組合が、法的な規制もない中で談合等を防ぎ、優良業

者を選定することは、容易なことではない。

6 最後に

社会問題となるような大きな事件等があると、それをきっかけに法改正や新たな制度ができることが多い。例えば、耐震偽装事件後には、建築士法が改正となり建築士の業務拡大が図られたり、また、最近では福岡市の病院火災を受け、建築基準法が改正となり防火設備の検査制度が創設された。

そして、こうした制度改正には、関係する業界団体の働きかけも大きく影響している。

今社会問題となっている不適切コンサルタント問題については、法改正にまで発展する可能性は少ないように思われるが、国交省がガイドラインを作成中とのことである。

国交省通知には、「管理組合が大規模修繕工事を実施する際には、利益相反を起こさない中立的な立場を保つ形として、マンション管理士の協力を得て、設計コンサルタント及び施工会社の選定を公正に行うことが、一つの有効な手段である」旨の記載があり、大規模修繕工事におけるマンション管理士の役割が示されている。

こうした社会の追い風を生かし、マンション管理士の業務拡大を進めるには、全国のマンション管理士会においても、地域の議会等の協力も得ながら国や自治体に強く働きかけて行くべきと考える。

指をくわえて静観しては、押しの強い建築関係団体の働きかけによって、マンションの大規模修繕工事のコンサルタント業務は、建築士の独占業務とされてしまう恐れもある。

平成 30 年 1 月 31 日

及川忠良