

設計監理方式は管理組合にとって理想的な方法なのか

1 大規模修繕工事における「設計」とは

大規模修繕工事（設備を除く）とは、既に出来上がっている建物の防水、塗装、タイルなどの劣化を新築時の状態に戻すことです。

そして、大規模修繕工事における「設計」とは、その防水やタイルの補修、塗装の塗替えなどの施工方法とその費用を算出するための仕様書を作成することで、特に、設計会社の1級建築士等が作成する場合に「設計」と言っています。何故か、施工会社の積算担当者が作成する場合には仕様書と言います。

なお、法律で「設計」とは、図面と仕様書を作成すること。と定められていますが、大規模修繕工事では仕様書のみの作成で足りるため、これを「設計」と呼ぶのが適切かどうかという議論もあります。

建物を一から作る新築では、1級建築士などの図面作成の技術が必要となりますが、こうした修繕工事では、劣化状況を判断して最適な修繕方法を提案するための現場経験が必要となります。このため設計会社によっては、協力施工会社の積算担当者が作成した仕様書に自社の表紙をつけ「設計」として使う場合もあります。

このように技術面からみれば、設計会社に依頼して「設計」を行ってもらう必要性は特にないように思うのですが、建築に関してはすべて1級建築士がプロであるとの印象と信頼によって依頼するケースが多いようです。実際は建築といっても、構造、設備、修繕など様々な分野に分かれており、それぞれの専門家や実務経験者がいるのですが、一般的にはあまり知られていないようです。

一つの建物を区分所有するマンションでは、区分所有者間の合意形成の難しさがありますので、合意形成を容易にするため、こうした「設計」を行うことは一つの手段だと思われます。しかし、単独オーナーのビル等の修繕工事では、こうした「設計」はあまり活用されないことから考えれば、大規模修繕工事における「設計」とは、合意形成を容易にするためのマンション独特の方式とも言えるかもしれません。

2 設計監理方式による施工会社の選定とは

設計監理方式による施工会社の選定方法は、施工会社の規模や実績等から予め選出した数社に、設計会社が作成した共通の仕様書に工事単価を入れて見積書を提出させ、その見積金額を比較して基本的に一番安い施工会社に決定するという方法です。

共通の仕様書で見積金額を比較するのですから、明確であり、透明性も確保できるというメリットがあります。反面、指定された仕様書に工事単価を入れるだけなので、

現場を殆ど確認せずに見積書を提出する会社や、技術力のない会社が安い金額で落札し、実際の工事に支障を来すという例もあります。

また、透明性が確保されることによって談合はやり易くなり、特に、設計会社が施工会社の選定に関与する場合は談合の可能性が高いので注意が必要です。

国土交通省の通知等で社会問題となっている「不適切コンサルタント問題」は、設計会社と施工会社の癒着により談合を行うものですが、前提となるのは、施工会社の選定に設計会社に関与することです。施工会社の選定を契約条件にしている設計会社も少なくありません。

3 プロポーザル方式による施工会社の選定とは

プロポーザル方式は、施工会社提案方式ともいいます。具体的には、各施工会社がそれぞれ建物の劣化状況を確認して最適な修繕方法による見積書を提案してもらい、工事金額だけでなく、その会社の技術力、特徴、誠実性などを総合的に比較して決めるものです。

共通の仕様書に単価を入れるだけの設計監理方式とは異なり、施工会社の負担も少なくないため技術力や熱意の差が現れやすくなります。

なお、仕様が完全に一致するものではないため、工事金額の比較がしにくいというデメリットもありますが、各社が提出した見積書を工事項目ごとに分類した一覧表を作成し、比較しやすくする方法もよく行います。

また、事前に指定された仕様書を使用しないことから、実施する必要がない工事項目を省けるとともに、談合を行うことが難しいという大きなメリットがあります。このため工事費用を大きく削減することが可能となります。

理事会等が十分に機能している管理組合では、こうしたプロポーザル方式は有効な手段であると思われます。

4 談合の実態とは

談合を行うためには、設計会社や管理会社（一部のマンション管理士も）が施工会社の選定に関与することが前提となります。

談合のやり方は、例えば、本来 4,000 万円でできる工事の予定価格を 7,000 万円で設計会社や管理会社が作成・設定し、見せかけの入札により 6,500 万円で落札させ、差額の 2,500 万円を関係者で分け合うというものであり、マンションの業界では今も常態化しています。

常態化する理由は、管理組合が設計会社や管理会社をプロとして信頼し、全てをお任せしてしまうからです。何も知らない管理組合は、7,000万円かかる予定の工事が6,500万円で実施できたと思い納得してしまうというものです。

談合を防ぐには、施工業者間による適正な競争を実現させる必要があります。そのためには、入札に参加させる（見積書を提出させる）施工業者の選出を管理組合が直接行う必要があります。設計会社、管理会社、マンション管理士などが業者を紹介、斡旋するような場合は癒着・談合の可能性があります。

なお、普通のコンサルタントは、第三者性、中立・公平性を確保するため、入札に参加させる業者の紹介、斡旋はしないことを徹底しています。

また、マンション大規模修繕工事において、談合が全く無くならないのは、談合が発覚した場合であっても罰則が適用されることもなく、また、談合を行っていた業者が今でも引き続き営業を継続し、実績もあげているという現実があるからです。

5 大規模修繕工事における「工事監理」とは

工事監理とは、仕様書（設計）どおりに施工されているかどうか確認することを行います。また、施工会社と管理組合との契約は、仕様書どおりに工事を完成させることに対して工事費用を支払うという請負契約になります。

つまり、工事監理がなくとも、契約上、工事は仕様書（設計）どおりに完成することになります。しかし、管理組合の立場に立てば、施工会社が本当に仕様書どおり工事を行ったかどうか第三者に確認させたいと思うのは自然であり、また、二重三重のチェックにより工事の完成度が高まるという期待もあります。

なお、大規模修繕工事は、建物を一から作る新築とは異なり、既に出来上がっている建物の防水、塗装、タイル等の劣化を新築時の状態に戻すための工事であるため、工事監理における確認項目も新築と比較して多くはありませんので、報酬額も新築と比較して低い額になります。

PMコンサルタント事務所
代表 及川忠良