

悪質コンサルタントを追放したい

マンションの工事に絡んで、悪質コンサルタントのことが話題になっている。国土交通省は事例を挙げてマンション住民に注意を喚起する通知を管理組合団体などに出した。最も悪質と思われるのが、大規模修繕工事の際に工事業者からリベートを取るもので、そのリベート分はそっくり管理組合が業者に支払う費用に含まれるようになり、結果として工事費は割高になっている。

私どもの機構も管理組合の大規模修繕工事などを支援して、同じように設計・監理業務を行っているが、悪質コンサルの話聞くにつけ、嘆かわしい思いが募ってくる。何とかしたいものだ。

大規模修繕に際して、施工と設計監理を分離し、第三者による工事のチェックを行う「設計監理方式」では、管理組合は工事の仕様書作成や施工業者選定、工事監理などをコンサルタントに依頼するが、この設計監理方式を採用する場合、管理組合は、まず設計監理を行うコンサルタントを選定する。公募によるところが多いのだが、その選定ではやはり費用の安いところに決まりやすい。そこで悪質コンサルは格安の費用を提示して設計監理を受注する。そして施工業者の募集ではリベートを払う約束をした業者だけが見積もりに参加できるようにする。リベートは工事費の20%になる例もあるという。このような方法で工事がなされると、設計監理の主目的であるチェックは甘くなり、工事業者の言いなりに過剰な工事があっても認めていく。その結果、マンションの管理組合は割高の工事費を負担させられ、しかも

工事内容はしっかりチェックされず、良好なものになるとは限らない。

毎日新聞がマンション関連の連載記事で、悪質コンサルタントの事例を掲載している(4月20日朝刊) 不要な塗装や材料の数量水増しをコンサル側が業者に指示して工事費を増やし、リベート額を多くするとか、業者から「塗装漏れがあったが頼む」と言われて、コンサルが見逃したといった例、さらに管理会社がリベートを求めて「大規模修繕のコンサル業務を任せて欲しい」と頼んできた事例などが紹介されている。コンサルと業者が持ちつ持たれつでよろしくやっているというのだ。

このような悪質コンサルを追放するにはどうすれば良いだろうか。まずマンションの管理組合がコンサルタントの選択を注意深く行うようにしてもらうことが第一だ。コンサルタント費用の安いケースについては良く調べて欲しい。また、業者の選択はコンサルタントに任せず、管理組合が主体的に行うようにして欲しい。私どもの機構では、業者は公募し、応募した業者の情報を一覧にして管理組合に示し、それを元に判断してもらい、必ず管理組合が業者を選んで決めるようにしている。

設計事務所の協会や管理会社の協会、施工会社の団体などはこの問題に関心を持って、改善を考えて欲しいと思う。

2017年5月14日

梶浦 恒男

通常総会の報告

特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構の2017年度通常総会が3月22日に開催されました。まず、2016年度の事業活動、収支および会計監査の報告があり、続いて2017年度の事業計画と収支計画が提案されました。その他の報告、提案を含めて賛成多数で承認され、総会は無事終了しました。概要は以下のとおりです。

〈2016年度事業報告〉

- ・集合住宅の維持管理、改修・改善等に関する技術的支援、マンション管理実践講座や改修工事の見学会、行政機関と連携したセミナーを積極的に実施した。
- ・新規事業として大阪市、神戸市、京都市と共催し、小学生とその保護者向けのセミナー「小学生マンションドクター養成塾」を開催した。
- ・国土交通省の補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」に応募し採択され、阪神大震災で建替えられたマンションにおける課題解決に向けた環境整備に取組んだ。
- ・彰国社から『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』を出版した。関連して、セミナー「マンションのグレードアップを語る集い」を開催するとともに、マンション学会大会において改善改造工事事例について実務報告をおこなった。

〈2017年度事業計画〉

- ・維持管理、改修技術に加えて、引き続きマンション再生の具体的手法と事業化の研究をすすめ、それらに関する情報発信、普及活動の充実、推進をはかる。
- ・行政関係のマンション施策推進団体や管理組合団体、専門家との連携も一層強化し、幅広い層を対象とした社会教育活動や研究普及活動など多面的な活動を展開する。

