

# マンションの大規模修繕における 「不適切コンサルタント」問題について

東京三会建築会議  
2018年10月4日

・東京三会建築会議とは、一般社団法人東京建築士会、一般社団法人東京都建築士事務所協会、公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部の建築設計職能三団体が共通の課題について意見交換をする場として設けた会議体です。

建築・まちづくりの専門家団体として行政当局等への提言・協力をおこなってきたほか、東京都との定期的な懇談会を設けるなどより良い住環境をつくるための活動を行っています。

## ■マンションの大規模修繕における「不適切コンサルタント」とは

□昨今、マンションの大規模修繕について、設計監理のコンサルタントの中に建築主との利益相反行為をおこなう悪質な会社がまぎれていることが社会問題として取り上げられています。平成29年1月には国土交通省からこれらの悪質な業者の存在を周知させるために「大規模修繕の不適切コンサルタントに関する注意喚起」が通知されました。また同年10月にはNHK「クローズアップ現代+」で報道されたほか、新聞・雑誌で特集されるなど設計・コンサルティング・工事施工の専門家全体の信頼を揺るがす問題ともなっています。

□国土交通省は上記通知の中で、『マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「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ます。しかしながら、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ます』（一部省略・下線追記）と現状の課題が指摘されました。

このように「設計監理方式」は管理組合自身が専門家のアドバイスを受けながら自分たちで施工会社等を選定する場合に採用される方式ですが、不適切コンサルタントはその際に自社に利益を還流する特定の会社を選定させるように巧妙に誘導するため、専門家ではない管理組合役員が「不適切コンサルタント」を見分ける事はたいへん困難であるといわざるを得ません。

□これらの不適切コンサルタントは管理組合によるコンサルタント選定入札を安価な業務費で落札し、その後は専門家としての立場を利用して、修繕積立金をより多く使わせるための改修計画を立てる・工事の品質検査を適切におこなわないなどの行為によって、特定の施工会社に利益を上げさせその見返りを受け取ります。しかもそれらが法的にも契約上も問題とされないよう対策を講じているため、不適切行為に気付いても契約を取りやめることは難しくなっていることに加え、管理組合役員の方々がその設計コンサルタントを選んだ責任の問題を恐れるうちに手の打ちようが無くなってしまいうこともあります。

□これらのいわゆるマンション改修専門の「不適切コンサルタント」は、建築士資格者を擁し建築士事務所登録をした上で「専門家」を自称して営業をおこなっているため、外見からは建築主に対する利益相反行為をおこなう悪質な事業者であることの区別が難しくなっています。そのため東京三会建築会議では、マンション住民・管理組合の方がどういう事業者をどのようにして選定すれば安心できるのかについて協議を進めてまいりました。

## ■東京三会建築会議の対応

□東京三会建築会議では、マンションの大規模修繕におけるこのような不適切コンサルタントの存在は、誠実に業務にあたる建築設計・コンサルタントの信頼を失墜させるばかりでなく、住生活の安心を根本から揺るがす問題であると認識しております。各団体は建築主・管理組合のみならずからのよりいっそうの信頼にお応えできる体制を維持するとともに、会員の中に建築主の利益に反する行為をおこなう者が発見された場合には、各団体の規約に基づき対処する所存です。

□相談窓口の活用

これから大規模修繕等のコンサルタントを選ぶにあたり不安を感じている、または既に選定されたコンサルタント等に不安をお持ちになっている管理組合の皆様におかれましては、下記の相談窓口を通じて東京三会のいずれかの団体にご連絡ください。専門の建築士によるアドバイスとともに、個別のケースに応じて適切な対応を取らせていただきます。

#### ■各会のマンション相談窓口

一般社団法人東京建築士会

<https://tokyokenchikushikai.or.jp/>

電話番号 03-3536-7711

一般社団法人東京都建築士事務所協会

<http://www.taaf.or.jp/>

電話番号 03-3203-2601

公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部

<http://www.jia-kanto.org/>

電話番号 03-3408-8291