大規模修繕工事の正常化に向けて

神戸中央マンション交流会が特別セミナー開催（ＫＳＫ協賛）

「バックマージン」など不正行為根絶へ

特別セミナーのもよう

草刈理事長

西村課長

管理組合役員ら200人が出席

神戸中央マンション交流会（宮前行男会長）は二日、ニューオーサカホテル（淀川区）で「適正で透明なマンション管理運営と大規模修繕工事を目指して」をテーマに特別セミナーを開催。協賛は関西分譲住宅仕上業協同組合（ＫＳＫ）、後援は近畿地方整備局など。今回のセミナーは、マンションの大規模修繕工事における適正で透明なマンション管理運営の在り方を探るもので、近畿地区各府県のマンション管理組合役員や住民ら約二〇〇人が出席した。

開催に先立ち、主催者を代表して宮前会長が挨拶。「昨年十一月に一部の不適切なコンサルタントと工事業者とのリベートの問題が発覚した。これは非常に大きな問題であることから、今回大阪で初めてセミナーを開催することになった。この問題については、マンション管理組合の無知識、無関心、無気力が原因でもあり、厳しいチェックの目が必要だ。本日のセミナーが問題解決へのきっかけになれば幸いだ」と期待を寄せた。

セミナーでは、まず近畿地方整備局建政部住宅整備課の西村紘明課長が「最近のマンション政策について」と題して講演。その中で西村課長は、大規模修繕工事における発注の実態について「本来なら、適切な情報を透明な形で提供して進めていく設計コンサルタントがいるべきだが、管理組合の利益と相反する立場にある」として、国土交通省所管の「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」（リフォームマネジメント）と「マンション管理センター」（長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス）を紹介。さらに西村課長は、業者選定の際に活用できる「住宅リフォーム事業者団体登録制度」について触れ、「人材育成、相談窓口、瑕疵保険の三つが担保されたリフォーム業者のグループを国が登録したものだ」と説明した。

次いで、京都産業大学法科大学院の釜田佳孝教授（弁護士）が「マンション大規模修繕工事に必要な倫理」をテーマに講演。釜田教授は「最近になって、大規模修繕の不正行為が一般に周知されてきた。設計・工事段階で談合や発注者情報の不正開示、業者の情実選定、キックバックなどの問題。これらがやっと明らかになってきた」と語り、メディアの記事などを紹介しながら実態を詳しく報告。また、これら不正行為の法的な問題として「民事上は『不適切な工事代金の負担』と『品質が確保されないリスク』。この二点で組合は損害を被る。従って、コンサルや工事業者は債務不履行責任あるいは不法行為により発生した損害賠償の責任を負う」と指摘した。さらに不正行為の根絶に向けて四つの対策を提案。そのうち、「不正行為を排除、チェックできる仕組みの構築」としてはオープンブック＋コスト・プラス・フィー方式の採用が有効との見方を示した。

公募条件緩和しプロポーザル方式で

その後のパネルディスカッションでは、神戸中央マンション交流会会員の田中建治氏（マンション管理士、一級建築士）がコーディネーターを務め、「適正で透明なマンション大規模修繕工事に求められるもの」と題し、宮前会長、釜田教授、建物診断設計事業協同組合関西支部・山中信二氏、ＫＳＫ・別所宏昭副理事長、同・小野列行技術部長が議論を交わした。

このうち、施工会社の立場からＫＳＫの別所副理事長は「大規模修繕工事に関しては公募条件が厳しい。例えば、経営事項審査（Ｐ点）で九〇〇点以上、資本金一億円以上、三年間で元請として大規模修繕工事を一五件以上受注した実績など。これでは地元の中小業者はなかなか見積もりに参加できない。また、公募条件が厳しいのは特定の業者に取らせるためでもあり、これが談合の温床となる。特定の業者に受注させてバックマージンを取る。全てではないが、このようなことが往々にして行われている」と実情を語った。そのうえで「四千万円～五千万円の規模の工事では、もう少し条件を緩和し、地元の業者が見積もりに参加できるようにして欲しい」と語った。また、不正防止策については「入札の段階で『誓約書』を提出させることも必要ではないか」とした。

次に、ＫＳＫの小野部長が発注方式について言及。「現状では、多くが責任施工方式と設計監理方式。これでは管理組合が置き去りにされ、施工の状況や適正価格が見えにくい。陰で不正が横行しやすい方式だ」と述べたうえで、「やはり、それぞれのマンションの実状に合った技術・施工提案を求めること。高い技術力を持つ地元業者や専門業者を幅広く募集してプロポーザル方式にすべきだ。あわせて専門的な判断ができ、管理組合の側に立ったサポーターを選出することが重要だ」と提案した。

パネルディスカッション終了後、ＫＳＫの草刈保廣理事長が閉会挨拶。草刈理事長は「大規模修繕工事においてはかつての談合のようなことが行われ、マンションの修繕積立金が狙い撃ちされている。いずれ関係者は淘汰されるだろう」と指摘。続けて、「私は『管理組合』『管理会社』『コンサル』『業者』がそれぞれ原点にかえって話をすればウィンウィンの関係を築けると思っている。今後は管理組合に寄り添いオープンブックでやっていく。このやり方が主流になるだろう。市場全体の約七割を占める五〇戸未満のマンションは中小企業にとって手頃な仕事といえる。改修工事は『足場』『防水』『塗装』『タイル』からなる仕上業。町の大工でもできる。地元業者の育成というのはまちづくりの根本的な部分。これからも関西発で正常化への道を進んでいきたい」と改めて決意を示した。

建設新聞
平成29年／2017年
12月11日(月)
発行所
日刊建設新聞社
〒541-0043　大阪市中央区高麗橋1-5-6（東洋ビル）
©日刊建設新聞社 2017
本紙あんない
電話
編集部　(06)6202-6870
営業部　(06)6202-6861
FAX
(06)6202-8651
E-mail
代表　info@co-press.com
ホームページ
http://www.co-press.com