る設計監理方式では、コ

へ規模修繕 工事におけ

る場合もあります。

ション改修業界の健全な発展の

般社団法人 マンションリフォーム技術

历为

トとしての設計事務所や

論ですが、コンサルタン

よう管理組合を支援する が増えています。 使命です。そのコンサル を公明正大に実施できる 切な工事費で良好な工事 模修繕工事等に際し、 す。管理組合が行う大規 組織的に工事会社からバ タントの一部が計画的・ ており、最近そのような ックマージンを受け取っ ことがコンサルタントの 行うコンサルタントの横 業界は、不適切な行為を 不適切なコンサルタント その結果、ユーザーで し、さらに改修工事では あり、官公庁や大企業で ばならない管理組合にと 分所有者に対して公明正 います。したがって、区 や竣工図書類の確認を行 付きものの増減実数精算 等を通じて施工者を指導 できるよう、現場で検査 事中は適切な品質を確保 を支援します。さらに工 る適切な工事費で、管理 行い、それに基づく施工 はこの設計監理方式を採 っては最も適切な方式で 会社からの競争見積によ 大に工事を実施しなけれ ントの最大の問題は、マ とえ法に触れなくとも、 タントも含まれます。た ンション管理組合(区分 けることになります。 業界そのものが取り返し サルタント」の存在を放 バックマージンを取る事 の支援者としての使命感 のつかないダメージを受 置すればマンション改修 に腐心する「不適切コン が欠如した似非コンサル てしか考えず、管理組合 を単なる金儲け商売とし この不適切コンサルタ

ています。工事会社は勿 に参入する会社等が増え たにマンション改修業界 してきました。一方で長 年の経済不況により、新 務所のコンサルタントに 繕工事においても設計事 よる設計監理方式が普及

マンションリフォーム技術協会 幸夫 会長

無いでしょう。

ントの拡大再生産不適切コンサルタ

弊害5

業界全体の劣化・衰退に ひいてはマンション改修 合もあります

弊 害 1

割高な工事費

特定の工事会社が受注出

はバックマージンを出す

不適切コンサルタント

サルタント(設計事務所)

交です。その中にはコン

へを含め、実態は玉石混 らは技術的には全くの素 少なくありません。それ マンション管理士なども

> くと数多くの弊害が生じ らの問題を子細に見て行 つながることです。これ

> > 弊害3

ている事がわかります。

不明朗な工事発注

現在のマンション改修

なければなりません。当 然その分の工事費は割高 ントに渡すバックマージ ン分を工事費に上乗せし 上事会社はコンサルタ をします。そのために工 事発注の経過が不明朗に 業務が著しく損なわれる 事となります 行われるべき管理組合の 来るように不適切な工作

過剰な工事内容 弊害4 甘い工事監理

ら、当然に被害を受ける

官理組合も今後益々増加

産は現に進行中ですか

ノサルタントの拡大再生

弊害2

の負担になります

の設計や工事監理は工事 しい監理など願うべくも ている工事監理者には厳 バックマージンをもらっ く、甘くなりがちです。 会社にお任せの場合が多 不適切コンサルタント することでしょう。 ルタントの減少真面目なコンサ 不適切コンサルタント 弊害6

あるマンション管理組合

割高な工事による経済的

マンションの大規模修

業界全体が信用を失い

(区分所有者)に対して、

います。

用するのが標準となって

という実害を与えている

増やすには、工事費全体 決まるバックマージンを

工事費のパーセントで

を増やす必要がありま

す。そのため過剰な工事

ことでしょう。さらには

な損失を与え、さらには

上事の品質に影響してい

不適切コンサルタント おつりが来るでしょう。 でも工事費の3%のバッ 業務委託料を安くするこ はバックマージンにより クマージンがあれば十分 額~1/3の業務委託料 とが出来ます。 通常の半

みならず、マンション改

計監理方式が衰退するの コンサルタントによる設 事になります。その結果、

業務に関する法令及び実

れる事となります 修業界全体の信用が失わ

> 業務を行わなければなら に、公正かつ誠実にその 質の向上に寄与するよう 務に精通して、建築物の

項目や仕様を設定する場により容易に利益を得る それに倣って同じ事を始 めるかも知れません。さ ら独立する若い建築士は です。その設計事務所か 計事務所となっていくの で得た資金で会社を拡大 ンの不適切なコンサルタ 所を買い取ってマンショ 手法を知った一部が新た して外見上は立派な大設 り、経営不振の設計事務 に設計事務所を設立した ント業を始めます。そこ 実際にはそれ以上と言わ れています。したがって、 理組合にとって良い事で するのたとえ通りで、管 染めるかです。いずれに か、不適切な行為に手を の業務を細々と続ける 極めて困難となります。 は費用面での業務受注が 真面目なコンサルタント はありません。 しろ、悪貨は良貨を駆逐 部の理解有る管理組合

> かけだけであり、巡り巡 安いからです。それは見

> > よって依頼者の

の理由は、彼らが管理組 ルタントが蔓延する最大

A)の倫理規定

には「依

ここまで不適切コンサ

らに我々の多くが所属す

合に提示するコンサルタ

ント費用の見積が異常に

用が失われる 業界全体の信 弊害フ

ネスモデルとして蔓延し

らにこれらが新たなビジ

す。このように不適切コ

ていく事も考えられま

か出来ませんから、コン く、排除する事はなかな っています。しかし、不 界内では常識化していま サルタントの実態は、業 サルタント(設計事務所) おいても知るところとな すが、一部の管理組合に 全体が疑われ信用を失う 観的に特定する事は難し 適切コンサルタントを客 このような不適切コン り施主のために設計し、 責を「常に品位を保持し、 取るなどと言うのはあっ てはならない事です。 である設計事務所は、 においては、建築士の職 建築士法(第二条の二)

見積金額を提示したコン で選ぶ事が多く、それが サルタントをその場限り 不適切コンサルタントの

は競争見積で、より安い なるのですが、管理組合 り、結局は高い買い物に って管理組合に跳ね返

るコンサルタン 事務所)におい

7

技術協会の個人

めるのが仕事です。工事 り、公明正大に業務を進 施工会社との間に立って 主(管理組合)の依頼によ 施主の適正な権利を守 付け目になります。 業者からマージンを受け 本来、コンサルタント

会報誌「MARTA」

に業務を遂行することに頼者の要請に応え、誠実 益を守る。」とあります。 マンションリフォーム 八会員であ 近当な利 です。ユーザーである 管理組合の正当な利益の 業界の健全な発展のた 数、広く問題提起・啓発 すると共にご理解・ご賛 いと考えております ださい。

い、危機感を強くするも業界の昨今の実態を憂のようなマンション改修 「不適切コンサルタント問 題への提言」をお読みになったご意見・ご感想をお寄せく

Eメールあるいは当協会ホ -ムページのお問い合わせフ ォームをご利用ください。 $E \times - \mathcal{W}$:mansion@marta.jp http://www.marta.jp/

一般社団法人マンションリフォーム技術協会

平成15年2月、日本建築家協会の旧マンションリフォーム技術協会 を発展解消するかたちで、マンションの改修技術の向上をめざして若 手建築家が中心になって設立された。改修工法等の研究、研修、啓発 等々の活動を行っている。

会員数 個人会員(設計事務所等)25名、法人会員(工事会社)49 社、法人会員(メーカー・流通)33社。

一般社団法人マンションリフォーム技術協会 (略称/MARTA)

柴田幸夫会長(예柴田建築設計事務所 代表取締役)

事務局:〒101-0041 東京都千代田区神田須田町 2-13-1 ノルン秋葉原ビル2F TEL03-5289-8641 FAX03-5289-8642 会報誌「MARTA」を定期発行している。