

不適切コンサル問題を乗り越えて大規模修繕成功

2017年に築24年目を迎え、二回目の大規模修繕を計画していた当管理組合は、修繕委員会を2015年9月に立ち上げた。今回はその修繕委員会の委員長であった西村氏の体験に基づく、大規模修繕を行う上でのコンサル社及び施工会社を選定する上での重要な点、並びに住民間のコミュニケーションの大切を学んだことの紹介。

当マンションは6棟、293戸で構成されており、管理形態は自主管理ある。自主管理である関係から、大規模修繕を行う上で相談相手となるコンサル社をまずは決める必要があった。選定の方法は一般的に知られている、建築専門新聞に広告を掲載し、応募してきたコンサル社から選ぶという方式をとった。応募12社より3社に絞り込んだ後、Aコンサル社を選んだ。選定の決め手は配布された資料やプレゼンテーションに非の打ちどころが無かったこと、費用の点でも十分納得のできるものであったからである。その後選定したAコンサル社の指導のもと、工事内容についても委員会で検討した。Aコンサル社は3月までに申請書を出せば、国の補助金が受けられるので、窓サッシと玄関ドアの更新は、通常よりも6500万円は安くきると更新を強く主張した。窓サッシの更新について、賛成派は窓サッシ下部からの浸水を防止するためには更新の必要性を説いたのであるが、反対派は築24年で窓サッシを更新するのは早すぎるし、修繕積立金の値上げが必然であることからとの反対意見であった。委員長としては賛成派、反対派両者の主張はどちらも正しいことから、大規模修繕工事の臨時総会の席上で、一度は窓サッシの更新を行うことを決めた。しかしながら、その後の委員会内部での再検討や、全住民に対するアンケート調査から、玄関ドアの更新のみにすることに変更した。

工事内容が決まり、2017年6月には施工会社を決めた。7月より工事が行われる段階になった時に、Aコンサル社の芳しくない噂が耳に入ってきた。また、委員長自身も窓サッシの更新に関して、何故にあれほどAコンサル社は強硬に更新策を進めたかの疑問を抱いていた。施工業者からのバックマージン、資材の水増し見積もり等も頭によぎったのである。委員長としては積立金をやすやすとドブに捨てるような行為を取ることは出来ないので、修繕委員会で今回の大規模修繕工事の白紙撤回することを提案し、委員会はその方向に舵を切る事となった。

A コンサル社との 325 万円の契約破棄については、数量計算書の間違いや、単価の算出方法に疑問があった点を追求した。建物診断等の実費は認め、顧問弁護士の仲介もあり、A コンサル社に対しては 95 万円を、顧問弁護士の成功報酬として 10 万円を支払い、手元には 220 万円残った。施工会社に関しては契約書が未だ作成されていなかったため、白紙撤回を言い渡したら了承してもらえた。これはその当時マスコミが不良コンサルタンの新聞やテレビでの報道が、後押ししたとも考えられる。このようにして大規模修繕工事の白紙撤回やり直しに関する、住民説明会も無事に終了することができた。

新しいコンサル社の選定方法としては、当管理組合と関係するマンション管理士と市民大学講師の推薦する数業者の中から選んだ。重要視した点は担当者本人によるプレゼン依頼時の、その際の人となりを重視した。これは A コンサル社を選んだ時のプレゼン内容の素晴らしさ、コンサルの実績、会社組織の完璧さを重視して誤ったことの反省からであった。今回選定した D コンサル社の費用は A コンサル社の費用に対して約二倍であったが、内容はそれ相応と理解できた。例えば修繕箇所をどのように行うか、そしてそれを行うにはどのような安価な別の方法があるか、また修繕箇所を長持ちさせるにはどのような方法があるかなど、非常に具体的で丁寧な説明があった。D コンサル社のもと施工業者の選定に際しては、施工業者の下見がどの業者も熱心であり、ある業者は 4 度、少ない業者でも 2 度は下見に訪れていた。見積もりに参加する施工業者もどのようなコンサル社が旗振りを行っているかで、集まる施工業者もそれなりに決まってくるのが改めて確認することができた。

第二回目の大規模修繕が予定されていた 2017 年が 209 年にずれ込んでしまったが、このようにして無事に終了することができた。A コンサル社のもとで行う工事であった場合は 4.55 億円、D コンサル社で行った場合で 3.74 億円であり、単純比較でも 7 千万円も節約できたこととなった。さらに工事内容のグレードを考えれば 1.3 億円の節約と言えた。

ひとえに、大規模修繕工事の成功は、どんなに困った状況が生じても委員会及び住民説明会等で、正しく判断してもらえるよう、状況を真摯に説明してコミュニケーションをとることが重要であることを再認識した。