



# マンション通信

第80号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

## マンションの維持管理に専門家の活用を考える ～理事会方式 VS 第三者管理方式～

マンション管理士 酒井貴生

### はじめに

最近、理事会を廃止して、管理会社が管理者になる第三者管理方式が話題になっています。管理会社によっては、試験導入を始めたところや新たな部署を作り本格導入を進めているところもあります。

新築のマンションでは、「役員にならなくてもよいマンション」というキャッチフレーズで募集をしているところが出て来ました。

確かに休日が活動の中心になる役員の役務から解放されることは、共働き世帯等にとっては魅力的なことかもしれませんが、維持管理への関心が低下することは避けられず、管理会社への監視が薄れることで、いつの間にか費用負担が増える可能性もあります。

現在、多くのマンションで理事会方式が採用され、維持管理が行われています。役員を総会で順番（輪番制）に選出して、管理者である理事長を中心に理事会で議論して、点検報告等を基に工事の発注を進め、維持管理をしています。

しかし、築年数が経過すると修繕項目も多岐に渡り、専門知識がないと管理会社のフロントマンの提案が1つだけの場合、実施か継続審議かを判断することも難しく、年間予算をオーバーしなければよしとして承認してしまうこともあるようです。

2018年から区分所有者ではない、マンション管理士の私が管理者になり第三者管理方式を実践しているTマンション（理事会方式から第三者管理方式へ移行）の移行経緯や現状を知ってもらい、理事会方式と第三者管理方式の違いを考え、マンションの維持管理を今後どのようにすればよいのか、議論するきっかけにしていただければ幸いです。

### T管理組合との出会い

Tマンション（1966年築、RC造5階建、住居40戸、自主管理）と関わりを持つようになったのは2008年7月に当該マンション1室の売買に参与して、重要事項説明書作成のための調査で現地確認に訪れた時からです。外見からは「しっかり管理されている」という印象を受け、管理規約、滞納状況等の調査のために管理責任者と面談したところ、「管理規約がないので制定して管理組合を組成し、管理を管理会社に頼みたい」との要望を持っていました。



### ～CONTENTS～

マンションの維持管理に専門家の活用を考える	1～3
長期修繕計画作成ガイドラインの改訂について	4～6
マンション通路の違法駐輪問題について	7
江戸川区からのお知らせ	8

3日後、管理を行っているグループの代表者3名が来所され、「管理規約制定、管理組合立ち上げと管理会社の選定」の支援をして欲しいとの依頼を受け、8月には仮契約を結ぶことになりました。

現状を詳しく尋ねてみて、分かったことは次の4つでした。

- ①30年前、管理会社が倒産したため、6名の有志グループ（以下「管理G」という。）が24年間ボランティアで管理を実施していたが、6年前からは若干の手当てを出すようにした
- ②管理費・修繕積立金の集金と清掃は管理Gが行い、点検・外壁等の修繕は業者を頼んでいる
- ③多額滞納者が3名いて、対応に苦慮している
- ④管理Gは管理から手を引いて、新しい管理会社のもと他の方に役員を任せたい

### 管理組合の立ち上げ

そこで管理Gの方と何度か打合せを行い、管理規約のたたき台を作り、案がまとまったので説明会の開催を促しました。ところが「何度も集まらない」との意向が強かったため、ぶっつけ本番になります。臨時総会の案内を出すことにしました。



2008年11月の総会は、外部オーナーも含め38名の出席がありました。そこで出た意見は「長年管理を引き受けてくれたこと」への感謝の他、「説明不足で強行採決なら法的手段を取る」とか、「自主管理の事務報告がない団体に管理費等は支払えない」と長年の思いをそれぞれが述べ、議案の内容とは程遠い発言がしばしば続きました。

そこで、今まで外部オーナーへの事務報告を怠ったことを管理Gの代表が陳謝したこと、「皆さんはこのマンションを良くしようと思い、本日集まったのではないのでしょうか」という私の問いかけから、雰囲気が変わり議論が進むようになりました。採決の結果、管理規約案が承認され、役員も選出され、

管理会社選定も理事会一任となりました。

その後の理事会で数社の管理会社から見積もりを取り、ヒアリングの結果一社を選定し、次期役員と共に、2009年3月の臨時総会で承認され、新しいスタートを切ることが出来ました。

### 役員のなり手不足への対応

司法の力を借りて滞納問題を解決し、輪番制役員が一巡すると、家族や本人の病気と高齢を理由にして役員辞退者が目立つようになりました。そこで国土交通省公表の「外部専門家の活用パターン」方式の検討と同時に今後役員に就任出来るかについて、アンケートを行うことにしました。

その後、顧問のマンション管理士がいることを踏まえて、役員定数を6名から4名に削減するよう管理規約を改正すると共に管理費を600円/月・戸値上げして役員報酬を36,000円/年としました。これは、役員に就任できると回答した区分所有者が20名いらしたので、5年に一度役員に就任すれば値上げ分を相殺できるようにして、事情により就任できない方は支払い続けますが、気持ちの負担も解消できるようにしました。「みんなが協力する管理」をアピールしたところ、輪番表も整い、役員のなり手不足は一時解消しました。

しかし、4回目の大規模修繕工事も無事に終了して8年が経過すると「もうひと頑張り」と今まで頑張って来た方々も80歳代になり「自分のことで手一杯」という意見が出て来て、4名の役員も選出が出来ない状態になってしまいました。

そこで、2017年の定期総会で理事会制度を廃止して、第三者を管理者とする方式を検討することを上程しました。そしてこの議案が承認され、管理規約改正も含めて議論することになりました。

### 第三者管理者方式の導入

管理組合の運営について理事会を廃止して第三者管理へ移行することで問題になったのは、金銭事故防止策と第三者管理者へ支払う報酬をどこから捻出するかという2点でした。

金銭事故防止策として、手当ありの監事1名を区分所有者から選任し、銀行印の保管・押印を行ってもらい、銀行の通帳名もその監事名とすることとし

ました。管理会社が通帳を保管し、管理者が管理費から出金が必要な場合は、銀行の出金伝票に金額を記入して、監事に説明の上押印してもらい、その伝票を管理会社の会計に出金処理してもらうこととし、第三者の管理者が単独で出金出来ない方式にしました。そして管理会社が作成する月次報告と管理者が作成する業務報告を監事に報告することとしました。



管理者へ支払う報酬については、管理会社の業務の見直しを行い、管理会社は会計・出納を中心に一部の点検以外は直接組合発注とし、運営のメインは新たな管理者に担ってもらい、総会にもフロントマンは出席しないようにしました。役割分担したことで大幅に管理会社の管理委託料を減額することができ、管理者に支払っても以前より安くすることが出来ました。

一年間議論を重ねた最後に管理者の選出は公募するように進言しましたが、管理組合立ち上げから9年間顧問として携わっている私が適任と全役員と役員経験者から推薦を受け、管理規約の改正、監事の選任と外部の第三者管理者との契約の議案が臨時総会に上程され、承認されました。

外部の第三者が管理者となってから4年以上が経過しています。漏水事故、放置自転車の対応、給水方式変更工事や立配管の入れ替え等の修繕工事、点検業務への立会い、居住者からの要望対応等毎月異なる案件がありますが、区分所有者の負担は大幅に減りました。

第三者管理を実施して重要だと感じているのは、①マンションをどのように管理して行くのか将来像を伝え、区分所有者と方向性を合わせる②定期的な報告③問題が生じた場合、区分所有者にアンケートで意向を把握してから処理するという事です。総会時だけでなく、マンションの状況や方向性を繰り返し伝えることで、徐々に区分所有者との間に信頼感が生まれてきました。

## おわりに

国土交通省のマンション管理適正化法では、区分所有者で構成される管理組合が管理の主体であり、区分所有者の意見が十分に反映され、長期的な見通しを持って運営することが大切であると言っています。

現在、多くの管理組合では輪番制役員により理事会を運営しています。理事会に参加することで組合員の交流の場ともなりますが、その弱点は①個人の資質ややる気により理事会のレベルが左右される②任期終了後も同じ建物に住み続けるため、在任中に他の区分所有者が不適切な行動をしても指摘することを躊躇してしまうこと等が挙げられます。

そこで、管理組合の運営に専門家を活用すると、役員の精神的な負担を軽減しながら、管理組合のレベルを維持でき、経験や情報量から長期的な視野にもたてる専門家を管理組合の運営に組み込むことは、管理組合にとって高齢化対策や役員のなり手不足の問題解決に有効で現実的な一つの選択肢だと思えます。

第三者管理方式も専門家を管理者にした場合、その人の能力や考え方が今迄の進め方や人間関係を含めたマンションの雰囲気にもマッチするかという不安が生じます。管理会社が管理者となった場合も財政状態を知っているので、その範囲内の提案があり、交渉なしで物事が決定して進み、将来の費用負担が増えるという懸念が生まれます。

今後の維持管理の方法として、今まで通りの理事会方式、理事会方式に専門家を組み入れる、第三者管理（専門家に依頼または管理会社主導）方式に移行すると色々な選択肢がありますが、マンションの歴史や現状と将来像を考え、メリット、デメリットも挙げて、時間をかけて検討することをお勧めします。





## 長期修繕計画作成ガイドラインの改訂について

令和3年9月に「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改訂が行われました。本記事ではその概要をお伝えします。

令和3年末時点のマンションストック数は685.9万戸であり、1,516万人超えという国民の1割強が居住していると推計されます。平成30年度マンション総合調査によると、このうち約6割の方がマンションを終の棲家と考えています。

一方でマンションの高経年化も進んでおり、築40年超えのマンションが、現在約115万戸に対し、10年後には約2.2倍の約249万戸、20年後には、約3.7倍の425万戸と急増することが分かっています。

このような背景を踏まえ、老朽化を抑制し、マンションの再生に向けた取り組みを強化するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（以下「改正法」）が令和2年6月に公布され、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が令和3年9月に策定されました。その中で、本記事で取り上げる2つのガイドラインが改訂されました。

### ●長期修繕計画作成ガイドライン

長期修繕計画作成ガイドラインの概要、主な改訂内容は下記の通りです。

#### ■ガイドラインの概要

- ・長期修繕計画作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- ・長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等）④修繕積立金の額など

※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

#### ■主な見直しの内容

①望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。

②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。

※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など

③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。

- ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
- ・エレベーターの点検において、国土交通省が平成28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿った定期的点検を行うことなどの重要性。

対比すると下表のようになります。

	令和3年9月改訂の 長期修繕計画ガイドライン	改訂前、平成20年6月策定時 の長期修繕計画ガイドライン
計画期間	30年  かつ計画期間内に2回の大規模修繕工事が含まれる	新築マンション：30年 既存マンション：25年 かつ計画期間内に2回の大規模修繕工事が含まれる
修繕積立金	計画期間終了時に赤字となっていないこと	(コメントなし)
計画期間内に実施されない工事（窓/サッシ/給排水管）	「参考情報として修繕周期が計画期間を上回る当該工事の予定時期及び推定修繕工事の費用を明示すること、「多額の費用を要する修繕工事については修繕積立金を計画的に積み立てる観点から、予め計上しておくことも考えられる」こと	「計画に計上していない旨を明示する」こと
見直し期間	5年毎	5年毎

また、それぞれのマンションの仕様や地域の特性、修繕状況などを踏まえて長期修繕計画の作成・見直しを行うことが大切とされています。

### ●マンションの修繕積立金ガイドライン

マンションの修繕積立金ガイドラインについても改訂が行われました。概要、主な改訂内容は下記の通りです。

#### ■ガイドラインの概要

- 修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- 事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

#### ■主な見直しの内容

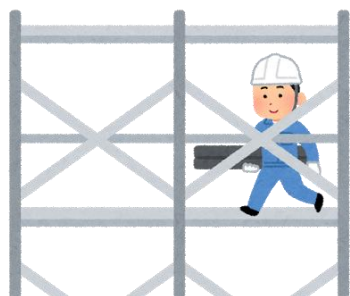
- ①適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ②ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。

※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

「専有面積当たりの修繕積立金額の目安」の算定方法が変更され、すでに積み立てられた修繕積立金の残高を考慮するようになりました。これを含めた上で、専有面積当たりの修繕積立金額の目安が次のように改訂されています。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く) 令和3年9月改訂			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

●同左、改訂前			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	165円～250円/㎡・月	218円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	140円～265円/㎡・月	202円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	135円～220円/㎡・月	178円/㎡・月
	20,000㎡以上	170円～245円/㎡・月	206円/㎡・月
20階以上		170円～245円/㎡・月	206円/㎡・月



算定式の変更により、単純に比較できるものではありませんが、概ね3～6割のアップとなっています。工事技術の進歩だけでなく、人工費、材料費、消費税率のアップなど、様々な変動要因があります。

修繕積立金の額は、個々のマンションごとに様々な要因によって変動し、ばらつきも大きいことから、本ガイドラインの「目安」の算出に当たっては、実際に作成された長期修繕計画を幅広く収集し、それらの事例の平均値と事例の大部分が収まるような幅として示しています。あくまでも「目安」であり、修繕積立金の額が「目安」の範囲に収まっていないからといって、直ちに不適切であると判断される訳ではありません。そのような場合には、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法などについて確認することが大切です。

なお、詳細は国土交通省のホームページをご参照下さい。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000206.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000206.html)



## マンション通路の違法駐輪問題について

私が入居するマンションは築25年超えの小規模マンションです。当初から住む方々も少しずつ入れ替わり名前と顔が一致しない方も少し増えた様な気がします。今まで特に大きな問題もなく過ごしてきましたが、最近駐輪場の利用について少し問題があるようなのでそれについてお話しします。



その問題とは、駐輪場が空いているにも関わらず、通路に自転車を停める人がいることです。このマンションは1世帯最低2台確保できます。使用料は1台年間2,000円です。基本的に毎年抽選で位置を決めますが歴代理事の知恵で隣通しがぶつからないような配置を考えて最終的に位置が決まります。上下2段式駐輪機、平置きラック式駐輪機ですが、上下2段式は、下段に後ろかご付きの自転車を入れた場合、と上段のレールを下げる時にかごに当たるので配置に工夫が必要です。毎年理事が事前アンケートをとりながら苦労してやっています。

新築当初は満杯で、やむなくエレベーターを使用しない1階の入居者は違法と知りながらも通路に停めるのを黙認していた状況でした。ところが最近の上段の駐輪場が10台ほど空くようになりました。入居者の年齢構成が変わってきたためでしょうか。足りないよりはましですが、問題は上段が不人気なのか相変わらず通路に自転車を停める人が各階に一部いることです。



通路は非常時の避難通路にもなっており実のところ本当に危険な問題です。区分所有法や消防法などに違反する行為の上、使用料を払わない状態なので、駐輪場に停めている人との公平性が保たれていません。パンクして乗らなくなった自転車を放置している人もいます。通路に停めている本人にとっては影響がなくても、奥の入居者の避難通路を妨害する形は、生命にかかわる場合もありますので非常に危険です。

上下階の騒音問題はマンションの長年の複雑な問題ですが、この駐輪場の問題は解決の非常に簡単なことです。それは明らかに違法なのだから本人に指摘し駐輪場へ移動してもらうことです。誰が注意するのか。個人的に注意するのか、管理組合が注意するのか。他人の安全を妨害している人はそこに気付いていないのでしょうか。妨害されている人のみが危険にさらされ、我慢するというのは不公平です。本当は本人自ら気づいてほしいのです。



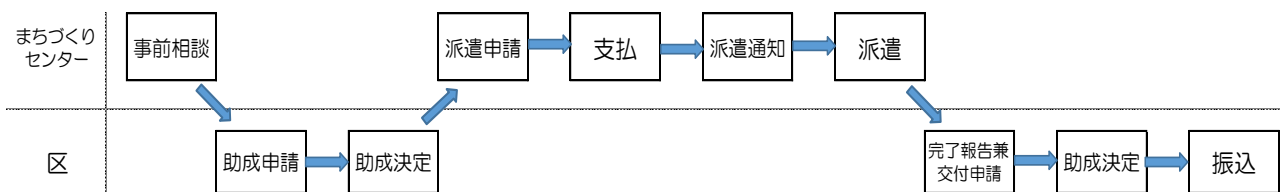
共用部分の管理責任は管理組合にあるので管理組合が対応しなければなりません。理事長及び理事は駐輪場が空いているにも関わらず、共用部分の不法利用を放置して非常時の避難の妨害を見過ごしたことになるればその責任を負うことになるでしょう。平常時でも通行時に自転車に当たり負傷したなどと言うことがあれば同様です。早急に危険なマンションの状況を改善するような措置を執ることが急務です。理事長及び理事には居住者を代表してそのマンションの安全を確保する義務があるのです。



## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2(千円未満知り捨て)です。**必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。**詳細は下記までお問い合わせください。

### <制度の流れ>



#### 【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

#### 【管理、建替え・改修アドバイザー制度(実施内容)に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

## 江戸川区内マンション 交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円(役職・資格などにより異なります)です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

## マンション管理士による 無料相談会

相談日時：毎月第4土曜日

13時～16時

(受付は15時まで)

相談場所：グリーンパレス2F 相談室

(グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。)

定員：3組(予約優先・当日受付可)

※3営業日前までにご予約ください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389  
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】酒井貴生(西葛西) 志賀直哉(東葛西) 中村博幸(中葛西)  
増淵裕史(西葛西) 眞船常雄(西葛西) 山崎辰彦(南葛西)(五十音順)