



チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

全員参加型の 管理組合運営を目指して



① 「2つの老い」は将来の懸念

昨年5月の区分所有法等のマンション管理関係法の一括改正を受けて、10月にマンション標準管理規約(以下「ひな型」という。)も改正されました。これを受けて、ほとんどのマンション管理組合は、この「ひな型」をもとに、総会で規約の改正を審議すると思います。

国が法律や「ひな型」の改正を行った背景には「マンションの建物・設備の老朽化」と「区分所有者等の高齢化」の「2つの老い」が進行することへの懸念があるからと考えられます。

この「2つの老い」が、すでに多くのマンションで問題になっているというわけではありません。現在の管理組合の運営状況等から、今後築後年数の経過で、建物・設備の劣化が進み、高齢の区分所有者が増えると、修繕工事の実施といった適切な対応ができなくなり、地域社会に大きな負担をかける心配があります。

そのため、国は事態が手遅れになる前に、法律や「ひな型」を改正・整備をしたと思います。

② 管理組合で管理規約の改正を検討するときは

このようなことも考慮して、各マンション管理組合が総会で規約の改正案を審議するときは、その賛否だけでなく、

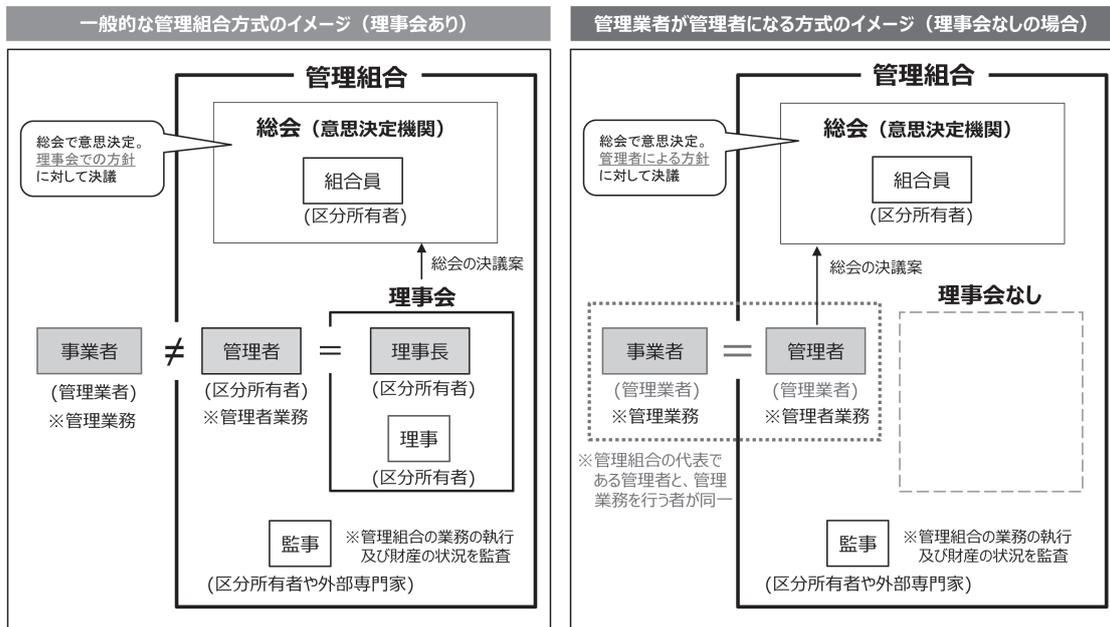
- ①自分たちのマンションが「2つの老い」の懸念はないのか？
- ②規約の改正で組合運営が円滑になるのか？
- ③役員等の担い手不足等が、解決あるいは改善されるのか？

などについても意見交換をしてほしいと思います。

管理組合の運営状況は、それぞれ違いはありますが、一般的な傾向として、役員や専門委員等の担い手が減少傾向にあることは間違いありません。

国土交通省が、管理組合運営を実質的に管理会社に委ねる「管理業者管理者方式」の導入に必要なルール*を定めたことも、背景に役員等の担い手不足があります。

「管理業者管理者方式」は、マンションの管理組合の理事会や理事長を廃止し、日頃の管理を管理会社に委ね



(図版)「一般的な管理組合方式(理事会あり)」と「管理業者が管理者になる方式(理事会なし)」の比較イメージ(国土交通省)

て、毎年1回開催される総会の運営を行います。これは、理事会等がある場合に比べて、区分所有者の負担が軽減されるように見えます。

3 管理業者管理者の問題点

しかし、管理会社が誠実に区分所有者の利益第一で、管理組合運営を行ったとしても、大きな問題が少なくとも2つあります。

① 管理コストの上昇

区分所有者が理事長や理事等を務める場合、その「報酬」は少額で、事実上、ボランティアに近い状態です。「管理業者管理者方式」を採用すれば、管理会社の社員が管理組合運営にあたるため、人件費が発生します。それだけ管理費の上昇につながります。

② 災害等の緊急事態への対応

災害等発生時の緊急事態に迅速な対応が困難です。地震が発生した場合は、管理会社も被災します。しかし、偶発的に管理員等の管理会社のスタッフが勤務時間中に地震が発生した場合、一定の対応が可能です。ただし、原則管理会社は対応できません。このようなときに、区分所有者が理事長や理事等を務めるなど、従来型の管理組合の運営が行なわれていれば自助と共助による対応が行なわれる可能性があります。

4 災害発生時に在宅避難ができる条件

東京都が推進している「東京とどまるマンション普及促進事業」では、地震等の災害が発生したときに「在宅避難」をすることで被災生活を乗り切ることが可能となっています。被災という厳しい環境の中で、在宅避難を円滑に行うには、日頃から区分所有者・居住者の交流が大切です。

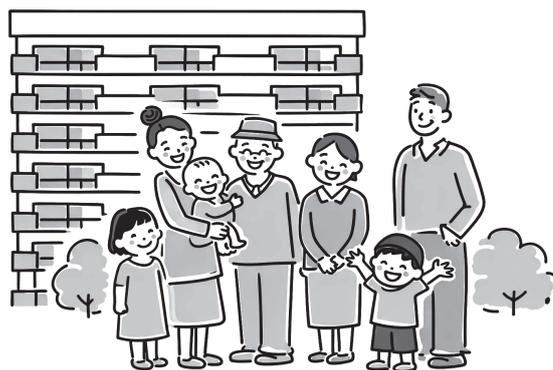
また、高齢の居住者が増える中で、地域社会とさまざまな形で交流を深めることも、マンション生活に必要です。多世代が同じ建物で生活をする「共同住宅」は、煩わしいと感じる反面、メリットも多くあります。

今後、高齢者の増加は避けられません。できるだけ多くの区分所有者・居住者が、管理組合や居住者団体の活動に参加することで「2つの老い」に負けないマンションづくりにつながります。

5 「管理業者管理者方式」は、管理組合が危機に陥ったときのセーフティネット

国土交通省が「管理業者管理者方式」を導入する場合にルールを設けたことは、非常に意義のあることです。しかし、「管理業者管理者方式」導入をすることは、建物や区分所有者の利益になるとは限りません。

前述のとおり、規約の改正の総会審議は、その是非だけでなく、管理組合運営やマンションのあるべき姿などに視野を広げて、意見を交わす機会にしてください。



| 公益財団法人 まちみらい千代田 |

規約改正の相談に対する支援



〈総合相談窓口〉

<https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/residents.html>



〈まちづくりアドバイザー派遣〉

<https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/management.html>

| 国土交通省 |

管理組合との委託契約（管理業者管理者方式）



https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000205.html



飯田太郎 (いいた・たろう)
マンション管理士
㈱TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数