

# 知っておきたい、 マンションの管理

—管理不全マンションにしないために—

齊藤 広子 Saito Hiroko 横浜市立大学国際教養学部教授  
博士(学術)・博士(工学)・博士(不動産学)。専門はマンション管理で、  
マンション管理適正化法の整備や改正等にかかわる

## 今、マンションで 何が起きているのか

マンション\*1の「管理不全」が深刻化しています。滋賀県野洲市にあったマンションは築50年にもなっていないのに壁が崩落するなど危険な状態となり、行政により解体・除去され、その費用として各所有者に約1300万円の請求が行われました。このマンションは約10年間空き家で建物の維持・管理はほとんどなされず、近隣から何とかしてほしいと行政に申し入れがあり、約10年がかりでようやく対処されました。

こうした状況は地方都市だから起きるものではありません。実は、首都圏でも起きています。例えば、私が勤務する大学が立地する横浜市金沢区で、築30年以上のマンションの管理状況を調べたところ、4割以上は管理が優秀でしたが、管理に問題があるマンションが約2割ありました。

## 資産価値に影響する 「2つの老い」

管理不全に陥るマンションにはどんな特徴があるのでしょうか。

第一は、供給当初から管理組合、管理規約、管理費、長期修繕計画、それに基づいた修繕積立金の設定が無く、総会が開催されず、管理者が選定されていないなど、基本的な管理体制が無い場合です。適正な修繕が行われず、区分所有者間での合意形成方法が確立していないた

め、建物がだんだん朽ちていっても何もできず、どうしようもない状態になっていきます。

第二は、地上げなどの目的でマンションの買い取りを進めていた事業者が、途中で倒産しそのまま放置、管理不全になっている場合等です。

第三は、自主管理のマンション等で陥りやすいのですが、築年数が長くなるとともに賃貸される戸数や空き家の増加などで所有者の不在化が進み、居住者の高齢化の進行とも相まって管理の担い手(管理組合の役員のなり手)が不足し、管理不全に陥ってしまう事例です。

マンションの「人の老い」と「建物の老い」という2つの老いの進行です。管理不全は、戸数が少ないために管理能力や費用負担能力が低く、また事務所や店舗、住居と用途が混在するなど合意形成が難しく、区分所有者の主体性が低いため、専門家の支援を受けにくいマンションでみられやすくなっています。

## マンション管理適正化法 改正

こうした状況を受けて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、マンション管理適正化法)が2020年6月に改正されました。この法改正によってマンション管理を取り巻く環境はどう変わるのでしょうか。

マンション管理適正化法は、2000年に整備された法律です。当時、社会問題化してきたマンション管理問題に対して、管理組合を応援す

\*1 本稿のマンションは分譲で区分所有される居住用物件で、賃貸マンション等と呼ばれるものは含まない

る体制整備をめざしたものです。第一に、区分所有者とその集合体である管理組合が、マンション管理の主体であることを明確にしました。第二に、管理の主体である管理組合がしっかりと管理を行えるように、行政の役割も明確にしました。第三に、マンション管理士や管理業務主任者というマンション管理の専門家の国家資格を創設しました。第四に、マンション管理会社は、一定の要件を満たしたうえで国に登録する制度が作られました。

しかし、管理不全マンションの増加で、行政による一歩踏み込んだ施策が求められるようになりました。冒頭のマンションのような事例で、事態が手遅れになる前に、行政が助言や指導、勧告ができるようにするなどです。改正前までは、「国及び地方公共団体は、マンション管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない(旧法5条)」とされていました。そのため、“管理組合に求められていないのに”行政が関与できるのか、問題があるマンションに対して指導や勧告はどうすればよいのかが課題となってきました。

そこで、法を改正し、「管理者がいない」「規約が無い」「総会を開いていない」などのマンションに対して、必要に応じて行政が、助言・指導・

勧告をできることになりました。さらに改正法では地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」を作成したうえで、その計画に基づいて、適切な管理計画を持つマンションの管理組合を認定し公表する制度が定められました(図)。つまり、がんばるマンションが行政により認定されることとなります。

## 各マンションは 何をすればよいか？

今後、管理組合にはどのようなマンション管理が求められるのでしょうか。

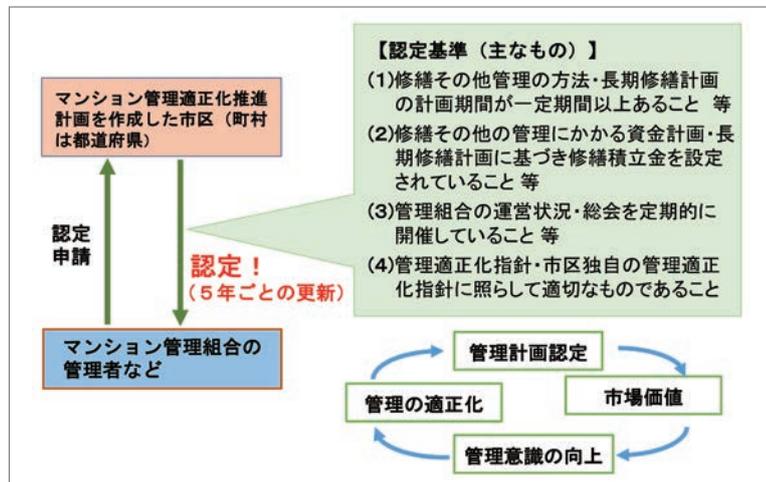
マンション管理適正化法が改正され、行政の関与が増えるといっても、管理組合がマンション管理の主体であることは変わりません。そこで、管理組合は、次の5点をポイントに、基本的な体制を整えることが重要です。管理組合をしっかりと機能させましょう。

- ① まずは組合員(区分所有者)のリストの作成です。最近、所在不明住戸が増えています。所有者の所在が不明ということは、管理費や修繕積立金が未納であり、管理組合には経済的な負担が強いられます。管理規約を改正する際などの特別多数決議も行いにくくなります。
- ② 1年に1度は総会を開催しましょう。マンションでは、大事なことは区分所有者全員が参加して、総会で方針を協議し決めます。

③ 管理者を選定しましょう。管理者とは各マンションの管理の最高責任者のことです。区分所有者から選出された理事の中からの理事長が選ばれる場合も多いですが、マンション管理士等の専門家が就任することも可能です。これを第三者管理者方式と呼んでいます。

④ マンション内の憲法である管理規約の整備をしましょう。国は規約の標準版を出していますので、参考にしながら、自分たちのマンションに合ったルールを検討し明文化しましょう。

図 マンション管理計画認定制度の概要



資料：国土交通省の発表資料を基に筆者作成

⑤ 将来的な大規模修繕などの計画修繕を適正に行うために、長期修繕計画を立て、それに基づいて組合員から修繕積立金を集めて、積み立てておきましょう。

### 2つの老いに ならないために

マンションを長く適切に管理するには、若い世代が管理の担い手となることに期待が高まります。そのために、たとえ築年数が経っていても若い世代が入居したくなるように、時代に合わせてマンションをバージョンアップすることが重要です。

例えば、京都市にある築約40年の約200戸のマンションでは、長期的なマンションの運営を考えてマスタープラン\*2を作成し、エコ・省エネ対策として、高圧一括受電、共用灯のLED化、住戸ガラスの断熱化、太陽光発電設備の導入や、ベビーカーを押しやすいバリアフリー化などを進めています。ほかにも「子ども絵本文庫」「ゲストルーム」があるコミュニティホールを整備しています。さらに将来の建替えに当たっての備えとして、隣接する土地を購入しています。若い世代が中古住宅として購入し、入居することを期待して、幼児同乗シート付き自転車優先区画を整備し、日曜日にはコミュニティホールの1階で喫茶室の運営もしています。

千葉市にある現在築約50年の約800戸のマンションでは、以前(1990年)、建替え決議で、97%まで賛成が得られていましたが、その後の検討で、建替えではなく修繕でマンションを長持ちさせることにし、築80年に向けてのマスタープランを作成しています。耐震改修工事をはじめ、玄関ドアや窓ガラスやサッシの交換を実施、さらに外構・庭の大規模な改修を行い、公園の砂場や遊具、ベンチを新しくすることで、子どもたちが安心して遊べる環境づくりも推進してきています。豊かな外部空間の見直し、子

ども用遊具を子ども自らの手でリニューアル。そのプランはマンション居住者の全員投票で決めるなどの取り組みも行われています。さらに住戸の一部に「DIY型賃貸住宅」を導入するなど、若者の入居を促しています。賃貸で入居した若い世代が、マンションの購入につながってほしい。また、賃貸で入ってきた人にもマンション内での活動に積極的に参加してもらえるようにするなどの取り組みがあります。

このように、管理組合にはマンション管理の基本的な体制を整えたうえで、各マンションに合ったかたちでマンションの魅力を高め、その「魅力の見える化」を進めてほしいと思います。

### 一人一人の自覚から

冒頭のマンションのような管理不全にしないためには、一人一人の区分所有者の心がけが重要になります。修繕積立金が不足となれば積立金の値上げや借り入れなどの方針を決めることとなります。しかし、区分所有者の関心が低いと何も決めることができません。

各区分所有者は、マンションの所有者としての権利と義務をしっかりと行使してください。所有者や入居者が変わった際の管理組合への届け出をはじめ、総会への出席、委任状や議決権行使書の提出、管理費・修繕積立金の支払い、理事の就任など、管理に関心を持ち参加することが重要です。こうした一つ一つが入居者自身の資産の価値の維持・向上につながります。

また、これからマンションを買おうと思う人は、契約を決める前に管理の質を把握し、確認してからマンションを購入するようにしましょう。契約前に必ず重要事項説明がされますが、それまでにマンションの管理の質を、公開されている管理情報で確認することをお勧めします。その際、マンション管理計画認定制度の認定が、判断材料の1つになるものと思われます。

\*2 将来像の設定と、その実現のための長期マネジメント計画