



マンション通信

第72号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課耐震化促進係）

管理会社を変えてみた（計画編） マンション管理士 中村 博幸

思い切ってマンションの管理会社を変えてみました。これは未だ私がマンション管理士になる数年前、自身のマンションにて理事長をしていた頃の話です。「管理会社を変える」と決めて始めた訳ではなく、結果、変えることになったというのが正解です。そんな経緯を計画編、実行編の2回に分けてお送りします。マンション管理の市場環境も日々変わっていて、また、各マンションでの状況も異なりますので、一概に管理会社の変更を勧めるものではありません。ご検討中の管理組合皆様のご参考になればと思います。

尚、本紙ではそれまでの管理会社を「前管理会社」とし、変更の候補となった管理会社を管理会社 A、B、C とします。結論を言ってしまうと、管理会社 A に変更しました。

管理会社変更のきっかけ

一般的に管理会社を変えたいと思う主なきっかけは次の5点です。

- ①フロントマン業務への不満
- ②管理員業務への不満

③管理委託費が高い

④小修繕工事、定期点検費用が高い

⑤日常管理の品質が低い

どれもこれも言い出したらキリがないですね。

当マンションは幸いにも管理員さんが非常に仕事熱心な方で、居住者からの評判も良く、管理会社を変えたとしても、この方だけは残すことを、変更後の管理会社に相談した程でした。一番の理由は①です。でも、これはフロントマンを替えて貰えば改善の見込みはあり、管理会社変更までは不要です。そこで、まずフロントマンを変更して頂きました。結果、変更前よりは当マンションに寄り添った方に来て頂き、多少改善は得られましたが、管理会社内の方針もあるのか、「出来るのはここまで」というスタンスを感じさせる方でした。こうなるとやはり管理会社の問題でしょうか。平行して管理委託費の見直し

（減額）を管理会社にお願いしました。折しも第1回大規模修繕工事の最中で、築14年で積み立てた修繕積立金の大部分を使って

～CONTENTS～

管理会社を変えてみた（計画編）	1～3
マンションの騒音トラブル	4～5
機械式駐車場の空き区画の対応	6
東京都LCP住宅のご案内	7
江戸川区からのお知らせ	8

しまい、修繕積立金の値上げを区分所有者に
お願いする必要がある時期で、合わせて管理
委託費の値下げの検討が必要となりました。

結局①と③からの変更の検討でしたが、フ
ロントマンを変えて頂いた経緯もあり、③を
前面に出した変更計画となりました。（①に
ついては、またいつか、当時どんなことが
あったかのペンを執りたいと思います。）

管理会社変更の組織体制

今でこそ、マンション管理士の立場で、管
理会社変更の際は、マンション管理士な
どの外部専門家の助言を受けながら行うこ
とを推奨していますが、その当時、そのよう
なツテがなく、理事会、修繕委員会委員長、
大規模修繕工事設計コンサル（一級建築士）
で検討から実現までを行いました。議論開始
が正に当マンションの第1回大規模修繕工
事の真っ最中であり、修繕委員会委員長とコ
ンサルの方は巻き込まれたような形でした
が、オブザーバー的にいろいろ意見を下さり、

実働は理事会のメンバーで行いました。管理
会社変更検討委員会のような専門委員会の
設置も行いませんでした。それでも十分出来
るものでした。

スケジュール

スケジュールは次のような形で行いまし
た。計画と実績を分けて記載すべきですが、
10月に検討を開始した際、6月の通常総会
での承認を強く意識して、計画を立て、その
後、ほぼその通りに実現できたので、スケ
ジュール実績として掲載します。6月の承認
実現に向け端折ったこともあります。概ね
正解だったと思います。

結果、ほぼ1年の長期に渡る変更劇となり
ましたが、4月下旬の管理会社 A への内定連
絡以降は、管理会社 A が自ら動いて下さり、
理事会負荷増のピークは、前管理会社の協力
が得られなくなった11月下旬から4月下旬
までの5ヵ月間でした。個々のお話はまた後
程。

管理委託費適正化スケジュール実績

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
理事会	議論開始	アクション決定			○比較結果整理	
前管理会社		委託費見直し			○他社比較後再考依頼 (見直し困難との回答後)	○契約更新保留
管理会社A		見積依頼	面談・主旨説明	状況調査	○見積案提 ○プレゼン	○見積更新提出
管理会社B		見積依頼	面談・主旨説明	状況調査	○見積案提 ○プレゼン	○見積更新提出
管理会社C		見積依頼	面談・主旨説明	状況調査	見積辞退	
住民説明会					○比較状況報告	
総会						

基本方針

スケジュールと記載が前後しますが、管理
会社の変更を考えるに当たって下記を基本
方針としました。管理会社を変えずに委託費
の削減ができ、前管理会社と良好な関係を再
構築できれば、理事会負担も少なく、その方
がベターです。

管理会社変更により改悪になる可能性も
あり、このリスクは分からないからです。そ
んな点から次のようにまとめました。

- 目的を管理委託費の削減に絞る（即ち、管
理会社の変更ありきではない）
- 前管理会社へも委託費削減提案を依頼
- 前管理会社が良い提案を出してきた場合は
変更しない
- 他の管理会社にも予めこの旨は伝える
- 他の管理会社には以下2つの管理委託費の
見積もりを依頼する
 - ー 現管理委託契約と同内容
 - ー より良い管理（追加／削減）提案

- 見積もり合わせは、この両方を見て行い、
単純に安さだけでは決めない
- 前管理員の継続雇用が可能なら求める
- 前管理会社の対応の不満を新管理会社へ伝
え、新管理会社の対応（見込み）を聞く

さて、計画編はここまでです。いよいよ次
回実行編にて、実際にどのようなことを行っ
て、管理会社変更という結論に至ったか、そ
の結果、管理委託費や管理品質は本当に改善
されたのか、このような内容をお伝えしたい
と思います。



4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
		○総会議案書類作成					
			契約延長				
	○内定連絡 ○事前準備		管理会社引継			契約スタート	
○理事会方針説明 (変更に向き合い意見大勢)							
		○変更議案可決 ○前管理会社契約3か月延長 ○理事会役員交代可決					

マンションの騒音トラブル

団地やマンションの騒音が社会的な問題となったのは昭和49年（1974年）神奈川県で起きた階下のピアノの練習音がうるさいということで起きた事件から、近隣騒音殺人事件の第1号となりました。それ以来、団地・マンションでの生活音によるトラブルは、平成30年度マンション総合調査(下表)にもある通り、トラブルの第1位38%で、相変わらず音のトラブルが続いていることが判ります。

そして、今年は新型コロナウイルスによるステイホームで、都内の騒音に関する4月の警視庁への通報が過去5年間で最も多くなったことが、報道機関による取材で明らかになりました。緊急事態宣言が出され、外出の自粛が要請された4月の110番通報件数は都内で10万7483件で、そのうち人の声やペットの鳴き声など、騒音に関する苦情の通報は1万7287件と昨年の同じ時

期より、4773件 38%増加したと報告されています。

いわゆる“巣ごもり騒音”と言われる現象が多発しており、「休校中の子供が日中家で遊び回り、騒がしい」「マンションの側の公園で遊んでいたものを投げつけられた」「朝から晩まで、マンションの廊下を走り回ったり飛び跳ねたりする音が聞こえる」「テレワーク会議の大声でのやり取りが喧しい」という苦情が、各地のマンションの管理会社に寄せられているということです。

そして、ついには今年の6月足立区のアパートで、60歳の男が隣人の男性の部屋に押しかけ、連休で遊びに来ていた隣人の息子夫婦と孫に対し「子供の声や物音がうるさい」と、息子を刃物で刺殺してしまった事件まで起きてしまいました。

子供による騒音は、人によって感じ方が違う為、子供がいる家庭ではどの程度でクレームになるのか、どの程度まで子供を自由に遊ばせることができるのか判断が難しいところです。子供の元気な声や姿を見ると癒されるという人もいれば、一方で子供が少しでも騒ぎ出すとうるさいと怒鳴りちらすような人もいます。

ならばマンションの構造、即ちスラブ(床板のコンクリート)や壁をもっと遮音性の高いものにすれば、音の問題は少なくなると思いがちですが、一般的なマンションでは、スラブの厚さは200mm位、隣家との間を隔てる壁は180mm位で、音を完全に遮ることはできません。スラブや壁を厚くすれば、遮音の効果は期待できますが、単にスラブが厚くても梁との間隔が広ければ遮音性は低くなりますし、コンクリートの密度や床版構造によっても違いが出てきます。そもそも既成のマンションなら構造を変えられません。

そういう状況でも、マンションに居住する住民としてできることはあります。それは、

両隣と上下階（特に下階）とは顔見知りになることです。例えば、「子供がいるので騒がしいことがあるかもしれませんが、遠慮なく教えてください。」というだけで、相手の気持ちは全く違ったものとなります。

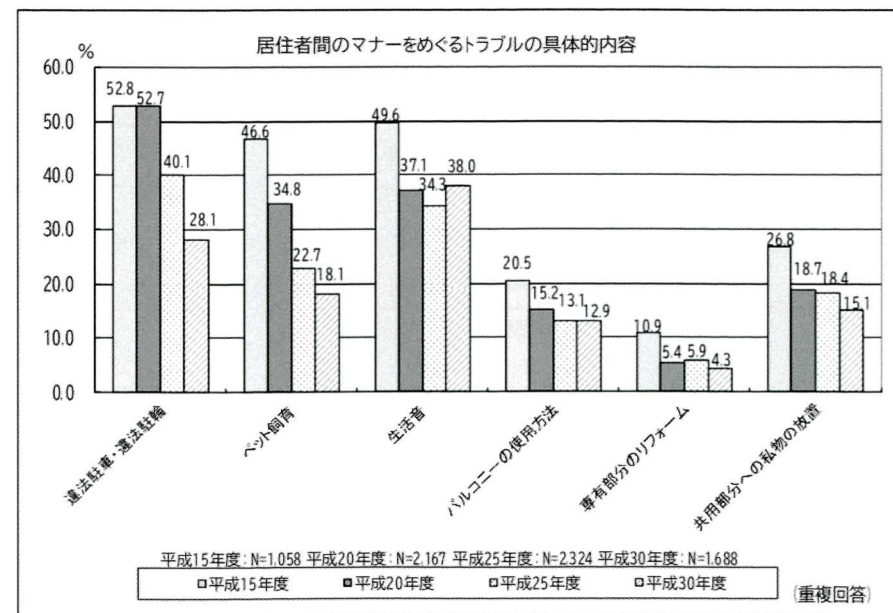
また管理組合として、可能な限り多くの同じフロアの住民の方との懇談会や話し合いを持つようにすることが大事です。たまには縦のフロア会を持つことも一案です。

大人の居住者同士のコミュニケーションが良くなれば、マンションは子どもにとって安全な場所となります。子供は親のやり方を見て社会性を身に着けますので、隣人に対する想像力や思いやりを少し働かせることで、マンション生活は快適となります。そういう地道なやり方が、たとえ騒音が発生しても問題を大きくすることを防ぐ力になります。

管理組合には率先してマンションのコミュニケーションをリードしてゆく役割もあることを管理組合の理事だけでなく、住民も理解して、協力することが必要です。

(7) 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容(管41①(2))

平成30年度は、生活音が38.0%と最も多く、次いで違法駐車・違法駐輪が28.1%、ペット飼育が18.1%となっている。



(国土交通省・平成31年4月26日公表)

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称です。17の目標と169のターゲットから構成されており、「誰一人取り残さない」社会の実現に向けて、経済、社会、環境の3つの側面のバランスの取れた持続可能な開発を目指しています。江戸川区は、誰もが安心して自分らしく暮らせる共生社会の実現に向けてSDGsに積極的に取り組んでいます。

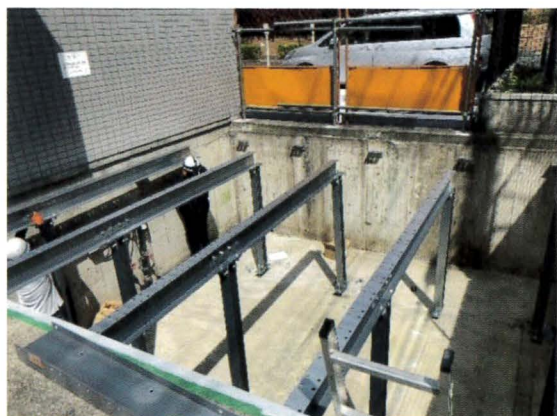
機械式駐車場の空き区画の対応

実情

機械式駐車場の空き区画が増えているマンションが多く、苦慮しているところの話をよく耳にします。

原因は、所有意識の変化と機械式駐車場のスペースと車のサイズ（高さ・幅）が合わず収納できないため、外部の駐車場を利用している人もいます。外部の利用者に貸し出しているところもありますが、セキュリティと税務申告の問題で踏み切ることが出来ず、空いた状態のところもあります。

駐車場の空き区画が多く、設置から20年程度経過しているところでは、使用されていない区画でも定期的なメンテナンスは必要のため、その費用の削減なども考慮して区の都市計画課開発指導係に事前相談の上、マンションの実情に合った台数を検討してみたいかがでしょうか。



事前準備

その方法は、まずマンション内の所有者・居住者が今後どのようにしたいのか意識調査を実施して今後の所有台数を予測することです。

機械式駐車場を平置き式にする場合は、直接建設会社に依頼し、機械を入れ替える場合は、メンテナンス費用も含めてメンテナンス会社数社から見積もりを取りましょう。

理事会で見積もりを精査してヒヤリングを実施した上で、施工業者を内定して住民説明会を実施後、再度アンケートを実施して、

所有意識や工事方法の賛否の確認を行ないましょう。

築20年～30年の10年間の部品交換費用、減築によるメンテナンス費の削減額、高さ・幅のサイズから外部駐車場を利用していた人が組合の駐車場を利用してくれた場合の収入増をシュミレーションすることで、方向が見えて来ると思います。



最近の事例

最近ですが、2段昇降式を平置き（4台→2台）に変更した事例がありました。管理会社推薦の業者と管理組合が指名した業者で相見積もりを取りました。金額に差がありましたが、部品交換・メンテナンス費から工事費を差し引いても、今後の削減額は25年間で1,562,000円になるという管理組合が推薦した業者で工事をするを総会に上程し、可決されました。

高さ・幅の制限が解消されて、2台分の駐車場収入（@18,000円×2台×12ヶ月＝432,000円）も見込まれる提案で承認されたので、機械式駐車場の空区画問題は一部解消されました。メンテナンス費の削減額（70,400円）と合わせると502,400円が年間でプラスとなりました。

先を見据えて

機械式駐車場の入れ替え時期は25年～30年の間に計画されているのが一般的ですが、設置から15～20年を経過したところで、空き区画が多いところは早めの対応をすれば、費用が抑えられ収入も増える可能性がありますので、検討することをお勧めします。

～災害時でも生活継続しやすい～

東京都LCP住宅のご案内

（Life Continuity Performance：居住継続性能）



東京都LCP住宅の必要性

災害時において救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続するためには、防災マニュアルや防災訓練、備蓄等の防災活動による備えが必要です。

東京都では、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源の確保（ハード対策）や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によって、自宅での生活を継続しやすいマンション等を「東京都LCP住宅」として普及を図っています。

主な登録要件は次のとおりです。

耐震性の確保

耐震性を満たしていることが基準です。昭和56年5月31日以前に新築された建物は旧耐震基準のため、建築基準法の基準に基づく耐震診断又は耐震改修により、耐震基準への適合が確認されたものであることが必要です。

非常用電源設備（ハード対策）

停電時でも、水の供給及び1基以上のエレベーターの運転を同時もしくは交互に行える電力供給可能な非常用電源設備が設置されている必要があります。

様々な防災活動（ソフト対策）

<必須事項>

防災マニュアルを策定していること。

<選択事項>

年1回以上の防災訓練の実施、3日分程度の飲料水・食料の備蓄、応急用資機材の確保、災害時の連絡体制の整備のうちいずれか一つに取り組んでいること。

登録メリット

登録マンションの情報を都のホームページなどで発信し、住まい選びをしている方に、防災対応力のあるマンションとしてのPRにつながります。

掲示用の登録ステッカーや広告・ホームページ等に掲載用登録マークを利用することができるため、住宅所有者がPRできます。

<登録ステッカーの種類>

3段階表示

ハード対策のみ、ソフト対策のみでの登録を可能とする
とともに、登録住宅の防災対応力を3段階で表示

- ★（一つ星）・ソフト対策の登録
・ハード対策（稼働計画日数3日未満）の登録
- ★★（二つ星）・ハード対策（稼働計画日数3日以上）の登録
・ハード対策（稼働計画日数3日未満）とソフト対策を両方登録
- ★★★（三つ星）・ハード対策（稼働計画日数3日以上）とソフト対策を両方登録

2 登録ステッカー

マンションのエントランス等の掲示用に、ステッカー（サイズ：直径12cm）を登録時に配布します。



登録ステッカーの下部に、登録要件に応じた記載が表示されます。
・ハード対策（稼働計画日数3日以上）「共用部における高度な非常用電源設備」
・ハード対策（稼働計画日数3日未満）「共用部における非常用電源設備」
・ソフト対策「防災活動」

東京都LCP住宅の制度の詳細や、申請書類等については、下記サイトをご参照ください。

URL: <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/O2lcp-touroku.html>

マンション管理状況届出はお済みですか？

令和2年4月より、マンションの管理状況の届出制度が始まりました。該当するマンションへは、すでに東京都からお知らせが届いています。

届出期限は9月30日まででしたが、お忘れになっているマンションがありましたら、今からでも届出をお願いします。

届出のないマンションへは、調査員がお伺いする場合があります。

【対象となるマンション】

昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるもの

【届出方法】

下記の①又は②のいずれかの方法で届出してください。

- ①インターネットからシステムにログインして入力
- ②届書に記入して住宅課耐震化促進係へ郵送又は持参

【提出先】

〒132-8501 江戸川区中央1-4-1
都市開発部住宅課耐震化促進係
電話 5662-6389

【制度に関する問い合わせ先】

分譲マンション総合相談窓口
公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
電話 6427-4900



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。

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

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持管理

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） 眞舩常雄（西葛西） 山崎辰彦（南葛西）（五十音順）