

# マンション通信

第73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）

## 分譲マンション管理組合セミナーの報告

令和2年11月29日（日曜日）に船堀コミュニティ会館において、東京都マンション管理士会城東支部の協力を得て、江戸川区主催の管理組合セミナーが行われましたので、その概要をお知らせします。

### 第一部

**水害時対策を考慮した  
管理規約等の提案**  
講師：マンション管理士 石渡 一郎

#### 概要

2020年の梅雨は大変降雨量が多く、球磨川（熊本県）、最上川（山形県）では堤防決壊などによる水害が発生、気象庁はこの一連の豪雨について「令和2年7月豪雨」と命名しています。首都圏における水害時対応としては、2019年10月の台風19号が記憶に新しいことと思います。江戸川区では「新中川以西に避難勧告」が発令され、多くの方々が区民館や学校などへ避難することとなり、まさに水害時対応が他人事（ひとごと）から自分事（じぶんごと）であることを認識するきっかけになったのではないのでしょうか。

#### ～CONTENTS～

分譲マンション管理組合セミナーの報告・1～4  
管理会社を変えてみた（実行編）・・・5～7  
江戸川区からのお知らせ・・・8

#### マンションでの対応

江戸川区では「江戸川区水害ハザードマップ（2019年5月）」を発行し、災害準備や広域避難などを呼び掛けているところです。

マンションにおいては、その立地や専有部分の階高などにより「避難実施者」と「住戸残留者」に分かれ、広域避難が実施された場合、住戸残留者による管理組合運営を余儀なくされます。この期間は1か月程度と予想され、この間、総会はもとより理事会も開催できないことが想定されるため、理事会に替わる権限のある意思決定機関が必要となり、これを規約に規定しておく必要があります。

#### 標準管理規約における災害関連規定

国土交通省が定める「マンション標準管理規約」において災害等の緊急時には、理事長に「総会又は理事会の決議によらずに保存行為」を認め（第21条第6項）、さらに「理事会決議により修繕行為（保存行為を含む）」を認めています（第54条第1項第十号）。

留意すべきなのは、この二つの理事長と理事会の権限を規定する条文は、標準管理規約平成28年改正で追加規定されているといった点です。平成28年以降規約改正を行っていない管理組合においては、災害等の緊急時にその対応のため総会決議等が必要であることとなり、（原則として）保存行為すらできない規約になっている可能性が高いものと考えられます。



水害時対応を考慮した管理規約、  
水害時限定運営細則

水害等の災害時に住戸残留者による管理組合運営を可能とするために、以下の手順で理事会に替わる機関を設置して組合運営をすることを規定しました。

- 行政機関から自主的広域避難情報（48時間前の広域避難の呼びかけ）が発表された場合、理事長は「水害対応の指定」をする

ことができる。

- この場合、理事長は住戸残留者名簿から委員を選任して「水害時運営委員会」組織、委員会はこれ以降理事会と同等の権限を付与され、管理組合運営を行う。
- 委員長も区分所有法上の管理者として理事長と同等の権限を付与する。
- 水害時運営委員会の運営は、別途定める「水害時限定運営細則」による。

水害関連規約案（抜粋）

第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）

7 第 54 条の 2 第 2 項に定める水害時運営委員会は、水害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為や応急的な修繕行為を行うことができる。水害時運営委員会の運営等は別途水害時限定運営細則に定める。

8 第 54 条の 2 第 2 項の申告された名簿に選任できる委員が存在しない、又は委員を選任できない場合は前項を適用せず、本条第 6 項により理事長が敷地及び共用部分の必要な保存行為を行う。

第 35 条 管理組合に次の役員を置く。

- 理事長
  - 副理事長 ○名
  - 会計担当理事 ○名
  - 防災担当理事 ○名
  - 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名
  - 監事 ○名
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事及び防災担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

第 54 条の 2（水害時運営委員会の設置・解散）

〇〇区（市町村）から自主的広域避難情報（広域避難の呼びかけ・48 時間前）が発表された場合、理事長は、水害対応の指定をすることができる。なお、理事長が不在の時は副理事長がその職務を代理し、副理事長も不在の時は〇〇名の役員の協議により職務を行うものとする。

2 前項により水害対応の指定を決定した者は、役員を中心に申告された名簿から組合員〇名を委員として選任して、水害時運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、理事会に代わって管理組合の運営をする。この場合、第 52 条第 1 項、第 53 条第 1 項は理事長を委員長、理事を委員、理事会を委員会と読み替えて準用する。この他委員会の活動は理事会の活動に準ずる。

3 委員会には、委員長と副委員長を置き、委員のうちから委員会で選任する。ただし、前項により選任された委員が 1 名の場合、この委員を委員長とする。

4 委員長は区分所有法に定める管理者とし、活動・意思決定の経緯を記録しなければならない。

5 第 48 条の規定にかかわらず、委員会は、理事会に準じて第 54 条第 1 項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

6 前項の決議における借入れ額や修繕積立金の取崩し額は各々〇〇〇〇万円を限度とし、事後に総会の追認決議を要することとする。

7 理事長は、理事会で水害対応の経緯や報告を受け、承認され対応が完了したと認めたときは、理事会の決議を経て委員会を解散させることができる。この場合、委員長は速やかに提出された申請書と作成したリストを適切に廃棄しなければならない。

出典：国土交通省ホームページ

おわりに

予告や予報もなく突然発生する地震と異なり、水害は被災（氾濫）前に準備できる期間が存在することが特徴で、この期間に何を実行するかが重要となります。備えとしての防災設備や備蓄品などハード面の整備に加えて、今回提案した管理規約改正などソフト面の整備も合わせて行っておくことが重要と考えます。



第二部

公開相談会  
東京都マンション管理士会城東支部

相談 1（築 40 年以上 200 戸以上）  
災害関連規定を定めていない状態で災害が発生し、理事長他が規定外行為を行う、行わざるを得なかった場合、対応策はありますか。また、罰則等がありますか。

- 罰則はありませんが、原則は総会決議で定めておくのが望ましいです。規定外の行為であっても、基本的納得感（やむを得ない状況）があればよいと考えます。

相談 2（築 40 年 500 戸以上）  
耐震診断はクリアしています。規約は改正していません。1～2 階の人は垂直避難にしようかと話していますが、家族以外が 2 週間住むというのは非現実的ではないでしょうか。安に近くの高い建物に行こうというのはどうでしょう。  
また、災害対策委員会に理事長と同等の権限のある人を決めることに躊躇します。

- 垂直避難が現実的に行われた時のために、あらかじめ話し合っておき、経費負担まで決めているマンションもあります。受け入れる対応ができる人に組合が支援（費用負担等）するなど。まず、話し合うことが大切です。
- 垂直避難が答えというわけではありません。去年の被害で武蔵小杉のマンションは電気設備が使用できなくなり、ホテルや知人宅等で 10 日間避難していたそうです。
- 江東区の湾岸地域のマンションでも受入 OK と NG のマンションがあります。出入りを断ったケースもあります。共助には危険性を伴うところもあり、何か問題が出たときに誰が責任を取るのかということになる可能性があります。
- 共用部にいてもらうという話になると思います。1～3 階の人は優先的にどこかへ行くしかない。例えば、時限的措置として共用廊下の建物側に荷物を置いていい。ブルーシートで覆うということもあります。どうしても専有部分において欲しいものは、あらかじめ話し合っておき、ケースに入れて預けるということも考えられます。
- とにかく事前に話し合っておく、検討しておくことです。人の避難、物の避難。委員会や理事会も避難する人、残る人を決めておくといいでしょう。

相談 3（築 45 年 180 戸以上）  
マンション管理士（相談やアドバイスなど）を活用していません。管理組合はよそから情報を取り入れてなくて、運営に閉鎖的です。区も耐震の後押しをして欲しいし、マンション管理士にも、もっと PR して欲しい。そうすればもっと活性化すると思います。同じようなマンションの情報を得る手段がありません。不動産業を営んでいる方は、そういった情報は持っていないのでしょうか。

- 顧問をしているマンションや相談に来るマンションは、管理組合が意識の高いところ



が多いようです。

- 地域で同じようなマンションの情報共有が大切だと思います。良いところを学ぶ。
- 江戸川区内マンション協議会という団体があるので参加してみてもいいでしょうか。
- 単発の相談はありますが、ちゃんとした情報としては持ち合わせていません。
- 東京都にアドバイザー制度（※1）があります。
- 管理の主体は管理組合なので、積極的に取り組んでいくのがベターだと思います。
- アドバイザー制度は専門家とコンタクトの取れない管理組合にとって、いいきっかけになると思います。



#### ※1【マンションアドバイザー制度】

詳細は下記へお問い合わせください。

（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

TEL：5989-1453

FAX：5989-1548

※区の助成制度が利用できますが、緊急事態宣言発令中等の期間は休止することがあります。

#### 相談4（築45年 180戸以上）

理事会で話し合っというと、何を話し合えばいいのかわからない。こうすればうまくいくというベースがなく漠然としています。消防訓練はあるが20人も集まらない。何か手引きのようなものがあればいいんですが。

- 標準管理規約にはありません。国交省も議論が始まったばかりで、成功例はありません。具体的にオリジナルで一番いい方法を（探る）きっかけになればと思います。
- 国交省のホームページ（※2）に管理規約の改正案が載っています。図解と表も載っているので参考にしてみてください。

#### ※2【国土交通省 HP】



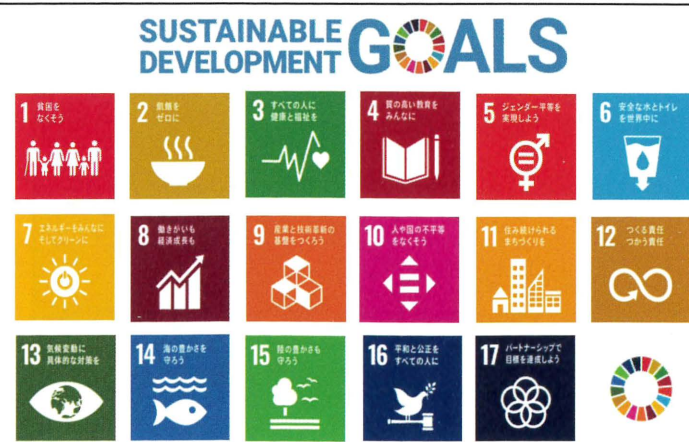
参加された方々には、お忙しい中、またコロナ禍の中お越しくださり、ありがとうございました。

マンションは規模や地域の違いがあり、更にマンションによって事情が様々です。特に災害に関しては難しい面も多いのですが、まずは、居住者にどのような考えや希望があるのか、管理組合としてどのような対応方法があるのかなどを、アンケートや座談会、理事会などで話し合うきっかけを作ってみてはいかがでしょうか。

「SDGs」とは Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称で、2015年の国連サミットで採択された2030年までの世界共通の目標です。

貧困、教育、環境、産業など17の目標と169のターゲットから構成され、すべての人が「自分ごと」として取り組むことで、住みよい社会が実現します。

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。



## 管理会社を変えてみた（実行編） マンション管理士 中村 博幸

前号の計画編に続いて実行編をお送りします。

### 新管理会社候補の選定

まず候補となる新管理会社の選定です。当マンションでは3社を選定して、見積もり合わせへの参加を依頼しました。「3社では少ない」という議論はありましたが、専門家を入れずに、理事会メンバーだけで、限られた期間で行うのは、その負荷を考えると、3社くらいが限界だったと思います。

マンション管理の品質は、管理会社によりますし、フロントマン（管理会社の担当者）にもよります。何より、彼らと対峙する理事会によります。良い会社を選んだからと言って、良いフロントマンが担当になるかは分かりません。良い会社を選び、良いフロントマンが担当になっても、彼らに任せきりでは、レベル低下や高コストを招きます。理事会が管理会社、フロントマンとしっかり向き合っていくことが、継続的に必要です。（これが難しい為にマンション管理士などの外部専門家がいます。）



話を戻しましょう。皆さんが気になっていることはどうやって、その3社を選んだかだと思います。管理会社は国内に数百ありますが、積極的に管理戸数を増やそうと努力している管理会社はそう多くないと思います。多くは、そのマンションの施工業者が持つ系列の管理会社です。良く頑張ってくれるのは、先に挙げた管理総戸数を増やそうとしている会社です。総戸数が多い分、フロントマンも管理員も多く、社内教育体制が整っています。少人数でも品質の高い管理を行う管理会社も

あると思いますが、それを見つけるのは難しいかもしれません。

多くの経済誌が、年に1度程度分譲マンションの特集号を出していますが、そのようなものも見ながら下記のような条件で選びました。

- 総戸数ランキングの上位10社
- 悪い評判を聞かない
- 近所のマンションで綺麗な管理をしている

前管理会社も総戸数では業界トップ3に入る会社でしたので、トップ3から別の1社を、残る2社もトップ10から選びました。

### 管理会社Cの辞退理由

計画編スケジュール内にも記載していましたが、管理会社Cは当マンションの状況調査を行った直後、相見積もりへの参加を辞退してきました。辞退理由ですが、エレベーター及び機械式駐車場のメンテナンス業者が、当マンションでは既に割安な点検専門業者へ変更されていて、管理会社Cが考える安価な委託費提案が難しいということでした。当マンションとしては、ある意味で、管理費全体を抑えられて来ていたことが分かり、良かったのですが、もし、もう1社が辞退したら競争原理が成り立たない不安もあり、候補会社の追加を理事会内で議論しました。

しかし、総会スケジュールを考えると困難となり、追加を見送りました。幸い、残る2社は辞退することはありませんでした。

### 各社への共通質問

検討に当たり、見積もりだけではなく、各社に共通の質問を投げ掛けることにしました。基本方針で挙げた下記になります。

- 前管理会社の対応へ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



新管理会社への質問回答例、理事会コメント

	質問（前管理会社の問題点より）	管理会社 A	管理会社 B	理事会コメント
1	フロントマンの担当マンション数、及び、サポート体制は？	9～11のマンションを担当。2名体制。1～2回/月のマンション巡回。	11～13のマンションを担当。3回/月のマンション巡回。 	管理会社Bは担当マンション数の多さが懸念。理事会日程調整や緊急時対応が困難にならないか？
2	予算超過時の対応は？（㊤大規模修繕工事期に予定外の定期清掃が行われ、期末に予算超過が発覚、㊤複数年に1回の課目について、予算時に計上されず期末請求発生）	予算超過が出ることはない。3年に1度の課目なら、1/3ずつ毎年予算計上する。前管理会社にそういう仕組みがないならシステムとして未成熟。	予算超過が出ることはない。予定外の清掃がされたとしても、月次報告を理事会に出す前に上司チェックが入り、管理会社内で処理。理事会には支出無しの事後報告だけ。 	複数年に1回課目の処理システム、管理会社内確認で、両社とも、同様の予算超過は発生し無さそう。
3	通常業務の抜け	2名でチェック、また、会社システムでもフォローをする。	フロントマン、上長の2名でチェックするので発生し難い。	前管理会社で抜けが多く、確認。どちらも現状よりは改善しそう。
4	（問題点ではないが）前管理員の継続雇用は可能か？ 	継続雇用は可能。但し、直接契約が必要。当社管理員は全て社員なので、継続せずとも当たり/外れはない。	継続雇用は可能。現在の方が優秀であれば、そうして頂く方がよい。	その後、前管理員さん自身が高齢を理由に辞退。別マンションで管理会社Aの管理員さんは評判が良い。

一般的な質問ではなく、実問題をベースにした点が、前管理会社への対応要求に展開できて良かったと思います。上記に実際の質問/回答例を記載します。

管理委託費の比較

各管理会社には以下2つの管理委託費の見積もりを依頼していました。

一現管理委託契約と同内容

一より良い管理（追加／削減）提案①

このように依頼はしていましたが、各社各様で課目に含まれる管理項目が異なり単純比較できるものではなく、これを理事会で理解して、居住者に説明できる比較表に直すのが一苦労でした。

各社からのより良い管理提案を理事会にて確

認する中で、当時の管理の冗長さも見えてきました。そこで、次年度以降の管理内容を改めて理事会で詰めた上で、前管理会社、新管理会社2社にその内容での見積もりを再度お願いしました。

一今後の管理仕様②

見易さの都合から上記①②での比較結果のグラフを掲載します。①②の違いは下記です。

- ・管理員勤務日を6日/週×0.5日から5日/週×0.5日に削減★
- ・腰壁清掃を削減（大規模修繕での塗装方法の変更により特別な清掃が不要なタイプに）
- ・植栽管理は管理会社系列ではなく、管理組合直契約業者を継続
- ・排水管清掃は現状通り1回/2年に統一（管理会社Bは、最初は毎年実施を提案）

この①から②で減額に大きく効いた項目は上記★になります。勤務日を減らしているので当然ですが、管理会社Aからの提案でもあり、当マンション規模から実害にはなりません。それまでが冗長だったと言えます。

最終議論

いよいよ理事会内最終議論です。前管理会社の改善提案は、当初より管理継続を希望する程の熱量を感じることができず、管理会社を変更することは早々に決まりました。

さて次は、管理会社Aか、Bかです。管理費減に重きを置けば、管理費比較グラフの通り管理会社Bですね。しかし、そのような結論にはなりません。質問表のように、前管理会社のフロントマンや管理体制への懸念が大きく、管理会社Aの方がその点への対応で、安心できる材料が多くありました。

同様に大きかった点は、2月に行った両管理会社からの居住者向けの説明会でした。管理会社の引継ぎ開始7月、管理開始10月でしたが、管理会社Aは、2月の説明会時点で当マンション担当のフロントマンが決まっていた、その場に同席のうえ挨拶があり、好印象な方でした。一方、管理会社Bでは、その時点では担当者未定、決定時期も未定でした。

管理費削減を前面に出してはいましたが、進めていく上で、管理品質は落としたくない、という当然の要求も出てきて、最終的には理事会案として、管理会社Aを新管理会社にする

方向で4月中旬の住民説明会に臨み、大きな反対はありませんでした。管理会社Aに内定を出し、以降は、管理会社Aの協力のもと、6月末の総会議案の準備を進め、総会承認を得て、引継ぎ期間の3ヶ月を以って10月から管理会社Aが当マンションの管理を行うこととなりました。

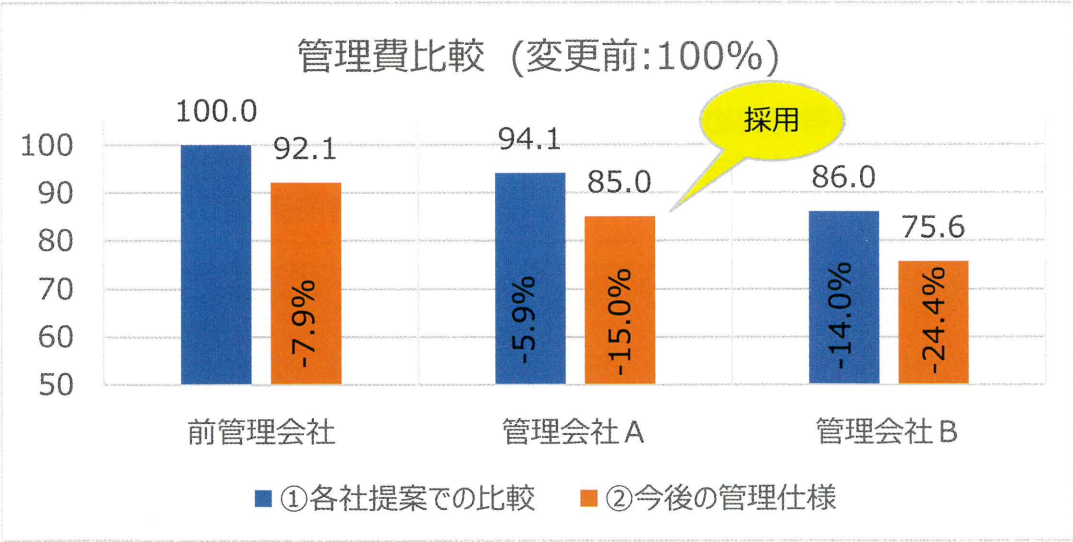
まとめ

自身のマンションで、現在の管理会社の対応だけを見ていると、その管理品質や、費用の妥当性が分かりません。

別の管理会社がそのマンションの管理状況を見るとどう思うのか、管理費は幾らくらいと考えるのかが、今回のアクションで分かって、理事会としての知見向上にもなり、非常に良かったと思います。前管理会社がより良い提案と管理品質の向上を言ってくれていれば、それはそれでも良かったかと思います。

その後、数年が経ちますが、大きな問題もなく、管理費削減、冗長な管理内容の削減、管理品質の向上など多くのメリットが得られ、かなり成功したケースだったと思います。（手前味噌ですが。）

管理会社変更による品質低下を聞くこともありますので、一概に勧めるものではありませんが、計画編に記載したような、基本方針などをしっかり持つことで、成功となる管理会社の変更に繋げられるのではないかと思います。





## 環境情報科学センター賞 特別賞受賞

「マンション通信」が公募区民と江戸川区の協働で平成15年3月から継続していることを評価され、第20回環境情報科学センター賞の特別賞を受賞しました。

現在までの発行部数は5万部を超え、これからも分譲マンションの問題や課題を捉え、マンションの適切な管理をしていくための一助となるべく、マンションにお住まいの方々に役に立つ情報をお届けして行きたいと思っています。



※バックナンバーをご希望の場合は、準備時間をいただいておりますので、事前にお問い合わせください。

## 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

◆◆◆◆ 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） 眞船常雄（西葛西） 山崎辰彦（南葛西）（五十音順）