

季刊

# マンションを考える



## 第5号 特集 小規模マンションの維持管理

2006 秋 No005

### 小規模マンションの状況

首都圏では、10年後に築年数が30年以上のマンションが82万戸に達すると予測されています。そのうち住戸数が30戸以下の小規模マンションは、東京23区内では34%を占めています。((株)マンションデータサービスの調査による) 小規模マンションのすべてではないにしても、その多くは大規模マンションに比べ様々な固有の問題を抱えています。

それは、規模が小さいことからくる人材不足、情報不足、管理費の割高感などの問題や、賃貸化、空室化などに起因する管理・運営面での問題です。また、経年化すればするほど、居住者の高齢化、建物の老朽化が進み、問題を先送りしていくと、その存立すら危ぶまれることとなります。

今や、マンションも「終の棲家」となりつつあるなか、経年化したマンションが10年以内に大幅に増え、そして住替えや建替えもままならない状況下では、建物を長持ちさせ、永く住み続けるための有効な対応策が望まれます。今回はこれらの問題について考えてみたいと思います。

#### 小規模マンションとは

小規模マンションに関して、法律的な定義はありませんが、住戸数が約30戸程度のマンションを小規模マンションと呼ぶことにいたします。

下が51.5%、60戸以下の合計が75.7%、世田谷区では、30戸以下が64.2%、50戸以下の合計が86.4%首都圏都心部では、高地価や土地が狭いことなどもあって、小規模マンションが高い比率を占めるため、マンション問題の中心に小規模マンショ

ンを据えざるを得ません。

一方、建物の老朽化、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化や不在区分所有者の増大などにより維持管理上の問題も深刻化しています。

#### 小規模マンションの現状

わが国のマンションストックの状況を国交省による推計値で見ると、2003年末現在で約450万戸、居住人口で約1200万人に達します。マンションの規模(戸数)別で見ると全国的には「31から50戸」が27.0%と最も多くなっています。(図1)

首都圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)では、30戸以下が43.9%と最も多い割合です。(図2)  
東京都心部の新宿区では40戸以

図1 マンションの住宅戸数(全国) n=823  
資料:国交省平成15年度マンション総合調査

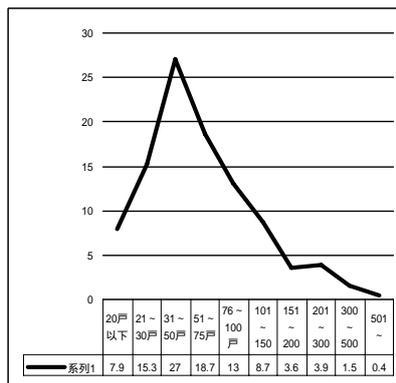
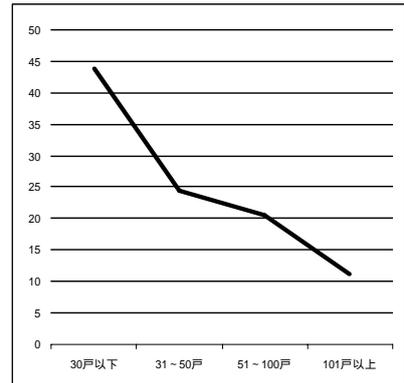


図2 分譲マンションの住宅戸数(首都圏) n=30279  
資料:マンションデータサービス 2000 5月調査



#### 特集 小規模マンションの維持管理

目次

小規模マンションの状況 ..... 1

小規模マンションの大規模マンション事例 ..... 3

小規模マンションでの管理組合設立・  
管理規約の設定 ..... 4

小規模マンションの規約モデル ..... 5

#### コラム

パティオトーク ..... 6

会員募集 ..... 6

編集後記 ..... 6

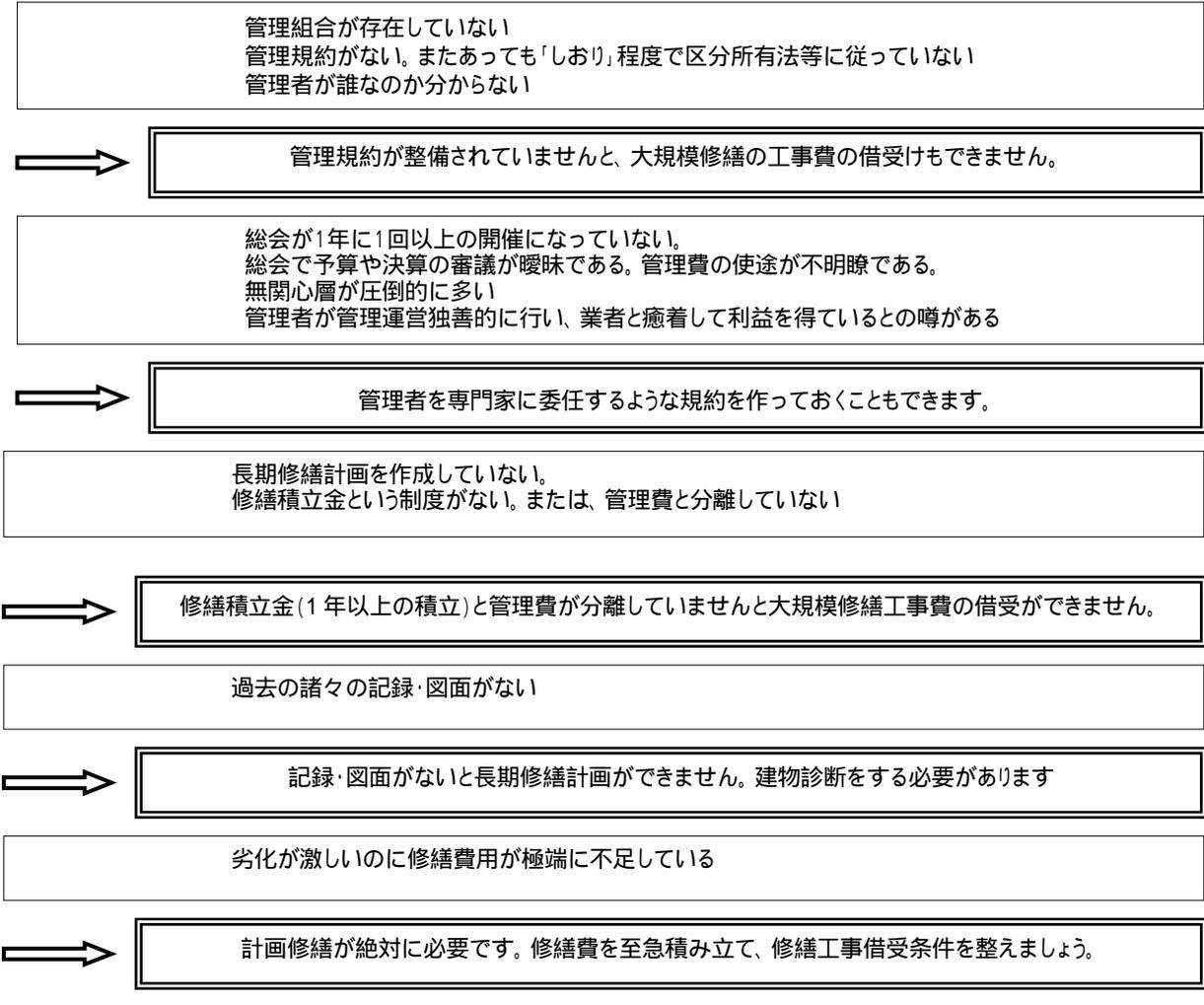
全国に存在する1970年以前(築後30年)のマンション戸数をみると2000年現在440,000戸、2010年1,000,000戸に達するともいわれています。但し、この戸数には用途変更したもの、テラスハウス、コーポラティブハウス形式のものは含まれておらず、必ずしも現況をあらわしたものではありません。首都圏全体では、築後30年を超えるものが、106,719戸(1,250件)あり、その内30戸以下の小規模マンションが35,000戸(411件)あります。(あ)

**小規模マンションによくある問題と対応**

スケールメリットが働かず、戸当たりの管理費・修繕積立金が高くなるという点は小規模なマンションの一般

の特徴です。しかし、小規模マンションでも適切な維持管理を行い、新築マンションにひけをとらないマンションもあります。大規模修繕工事が適切に行われたことで、賃貸化が進んでいても、資産保全という点で維持管理に対する意識の高いマンションも見受けられます。そして、調査によると、維持管理が「竣工当初は不十分だったが現在は良好である」とした管理組合では、ほとんどが、建築後10年程度経過した時期の大規模修繕工事がその“きっかけ”となっています。小規模マンションに限りませんが、築30年以上のマンションは耐震性に問題がある場合が多くあります。多くの自治体で耐震診断助成、耐震補修工事助成などの支援策があります。また、全国の築20年以上の分譲マンションを対象とした調査(日本経済新聞社2006年調査)では、修繕積立金の滞納が5割のマンションで発生しているようです。高齢化が進行し、年金生活で資金が負担できない高齢住民の増加が積立金不足の背景の一つにあると見られています。家族からの支援でまかなわれているようですが、マンション資産を担保に生前に融資を受ける制度などの支援策が国、自治体で検討されることを期待いたします。また、滞納者がいる場合、対規模修繕工事の場合、融資対象から外れる場合がありますので注意する必要があります。(あ)

**小規模マンションによくある問題と対応**



## 小規模マンション(22戸)の大規模修繕事例

ここでは管理規約の整っていない小規模マンションが住宅金融公庫の融資を受け大規模修繕を行った事例の経緯をお伝えし、建物の劣化が進行している小規模マンションの参考になればと思います。

## バルコニー笠木が落下した

Sマンションは、1981年1月に竣工した戸数22戸のメゾネットタイプで、鉄骨造ALCパネル張りのマンションです。一時は、管理会社に管理を委託していましたが、規模が22戸と小規模であることと、階段室型で、エレベーター・廊下が無く、管理が容易なタイプであるために、管理組合による自主管理を行ってきました。今回、一部のバルコニー笠木の落下と水道管の赤水を是正したいという相談があり、現地を訪問・調査しました。不具合は、その2点だけでは無いようなので、マンション居住者全員に不具合についてのアンケートを行い、その結果、大規模修繕を行う運びとなりました。

## 資金が不足している

不具合についてのアンケート結果をすべて是正するには、資金が不足するため、住宅金融公庫の「マンション共用部リフォーム融資」を利用することが計画されました。U市の「分譲住宅共用部分修繕等工事資金利子補給制度」を利用することも提案されました。その結果管理組合の当初負担率は工事費の約28%となりました。

## 管理規約が無い

住宅金融公庫の「マンション共用部リフォーム融資」を利用するためには、管理規約の存在と修繕積立金と管理費の別会計が必要のために、「標準管理規約」を参考にして「管理規約」を作成し、修繕積立金と管理費の別会計が計画され、総会で承認されました。本マンションの管理規約の特徴は、5月と10月の第三土曜日に総会を行うことを管理規約に明記した点です。また10月の総会には賃貸居住者も参加するというユニークな形式です。

## 大規模修繕計画の承認

総会において大規模修繕計画と住宅金融公庫の「マンション共用部リフォーム融資」が承認され、工事が8月に着工し、現在工事中です。その経緯の概要は次の通り。

平成 15 年

12月中旬

現地訪問し、理事会と打ち合わせ、具体的問題点が、4つあることを確認した。

バルコニーの笠木の落下。

給水管の更新。

給水管増圧直結方式の提案。

地盤沈下による床タイルの破損。

平成 16 年

11月下旬

「Sマンションマンション不具合等アンケート調査結果報告書」の提出と説明を行いました。修繕の優先順位は、次の通り。

バルコニー手摺のモルタル笠木の落下 早急に修繕の要がありました。

東側窓上部からの漏水が多発しています。

外壁材の剥落、亀裂およびシール材の劣化が発生しています。

赤水の問題。

平成 17 年

2月中旬

修繕委員会設立。委員7名。主な決定事項は、次の通り。

管理費と修繕積立金の区分経理を行う。(公庫融資を受けるため)

管理組合規約を検討・作成し、5月の総会時に提案する。

平成 18 年

5月下旬

平成18年度Sマンション管理組合総会で、次のことが、報告、審議された。

今年度の行う第3回目大規模修繕の議決。工事範囲は、建築共用部分全般に係わる下地補修、壁面塗装、鉄部塗装、防水工事、シーリング工事、その他工事および、共用給水設備改修工事。

住宅金融公庫からの借り入れ決議。

工事期間の決定。(8月22日～12月10日(予定))

6月下旬

修繕委員会。見積依頼書他書類について説明し、5社に見積依頼することを決定しました。(総合工事3社、給水工事2社)

7月中旬

修繕委員会。見積比較表提出・検討。施工業者との折衝。

7月下旬

理事会。施工業者決定、最終工事範囲・工事額・工程決定。工程説明会案内郵送。

8月下旬

工事着工

12月上旬 工事竣工(予定)

## マンションの進化(バリューアップ)

ここで我々が考えたことは、「マンションの進化」です。これは、ただ、大規模修繕を行うのではなく、より「進化したマンション」を提案することを考えたのです。その内容は、次のようなものでした。

- 1) 外壁の再塗装ではなく、下地にガラス繊維ネットを全面貼り込み、表面クラック(亀裂)が発生しないようにした。
- 2) 庇のない東側サッシ上に、水切を新設し、台風時等の雨水の浸入を妨げるようにした。
- 3) バルコニーのモルタル床に、塩ビシートを貼り、クラック(亀裂)の発生を防いだ。
- 4) 外部階段のクリンカータイル床に、塩ビシートを貼り、掃除を容易にした。
- 5) 鉄製の隠蔽型給水管を、点検のし易い露出型のステンレス配管とした。
- 6) 鉄製玄関扉の上に、リフォームシートを貼った。
- 7) 扉に接着されていた各室表札を、壁つきのステンレス製表札とした。
- 8) 受水槽、高架水槽を廃止し、直圧直結方式とし、水槽掃除を不要とした。(お)

## 小規模マンション(8戸)での管理組合設立・管理規約の設定

「マンションは、ある総合建設会社の社員持家推進事業の第1号として、希望者を募り、土地を選択・購入、同社設計施工により、昭和42年3月に竣工しました。区分所有者は皆、同じ会社の社員であり、お互い協力して同事業を進めて来たこともあり、相互信頼を基に、管理組合・管理規約も無いまま今日に至りました。管理費や修繕積立金も徴収せず、管理に必要な経費は都度、輪番制で一年交代の当番が各戸から集めて支払い、補修工事も総合建設会社社員である居住者が、それぞれの専門性を生かし適切に実施しており、これまで何ら問題無く管理されてきました。

しかし、竣工後40年近くともなると、入居当初からの所有者や家族構成に変化が出始め、今後益々世代交代や売却により、所有者の入れ替わりが進むことが懸念されました。これまで気心の知れた社員同士により良好な居住環境が維持されてきただけに、このままでは、相互信頼だけでは、その維持が難しくなることが予想され、平成17年末を目標に、管理組合を設立し、管理規約を設定することになりました。

平成17年6月上旬、当時の当番より、管理組合設立、管理規約制定に向けて進める旨のお知らせ文を全戸に配布し、管理組合設立準備委員3名を中心に作業が開始されました。コンサルタントに起用したマンション管理士作成の「マンション管理規約(案)(最新の標準管理規約に則った)をたたき台に、」マンションの実態に合わせ何度かすり合わせを行い最終案が10月に完成しました。

それから管理組合設立総会の準備を行い、平成17年12月上旬に管理組合が設立され、管理規約・細則が承認され、管理規約原本に署名・捺印されました。

管理組合設立総会には、8戸全ての区分所有者(内1戸は委任状による)が出席しました。また、管理組合設立準備委員の意向に基づき、各区分所有者に加え、その子供達も総会に出席し管理組合設立および管理規約等設定の趣旨・意義についてしっかりと説明を受けました。

「マンションの管理規約は国土交通省の標準管理規約を参考にしましたが、同マンションで長年の慣習となっている事項については、区分所有法に抵触しない限り、できるだけ生かすようにして作成されました。主な事項は以下の通りです。

これまで、管理者や理事を置かずに、居住者が1年交替で管理の当番をしてきたため、新しい管理規約でも、組合役員の他に当番制が残されました。共用庭の草取り等の管理は、全住戸に割り当てられた区画を、各戸が責任をもって実施する旨、新規約でも定められました。近隣も含めたごみ当番について新規約でも定められました。

区分所有法と管理規約の関係について

#### 区分所有法(法律)と異なる定めができない事項(主な事項)

共用部分の変更(第17条)の集会決議要件のうち議決権数。  
規約の設定、変更および廃止(第31条)に関する集会の決議要件。  
集会の召集(第34条)請求権者の定数、管理者がないときの集会召集権者の定数。  
(いずれも区分所有者5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものとされていますが、規約でこの定数を減ずることはできても定数を増加させることはできません。)  
集会における決議事項の制限(第37条)  
(集会の特別多数決議を要すると法律に定められた事項以外については、召集通知においても決議できる旨を規約で定めることが認められますが、特別多数決議を要する事項については、そのような規約の定めをすることはできません。)  
建替え決議(第62条)の要件  
管理組合法人の成立(第47条)、解散(第55条)決議

#### 区分所有法(法律)と異なる定めができる事項(主な事項)

共用部分の持分の割合(第14条)

(各区分所有者の共用部分に対する持分は、専有部分の床面積の割合によるのが原則ですが、規約で別段の定めをすることができます。)

共用部分の変更(第17条)決議における区分所有者の定数の要件

(共用部分の変更は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するのが原則ですが、規約で区分所有者の数を過半数まで減ずることができます。)

管理者の選任(第25条)・権限(第26条)

(選任および解任方法、権限等に関し規約で定めておくことができます。なお、管理者は区分所有者でなくとも、選任できません。)

議決権(第38条)の割合

(各区分所有者の有する議決権の割合は、各区分所有者の専有部分の面積比によるのが原則ですが、規約でこれ以外の議決権の割合を定めることができます。(例：一戸一議決権)

集会(第34条)について

(「集会の召集請求者の定数の削減」・「管理者がない場合の召集権者の定義の削減」・「召集通知期間の伸縮」・「決議要件(管理に関する事項)」等に関し規約で別段の定めをすることができます。)

まとめ

区分所有法(法律)は、規約で法律と異なる定めができる事項を設けていますので、マンションの実態に合った管理組合運営を行っていく上では、このことを活用することは重要なことと考えます。小規模マンションで、かつ賃借人が多い場合の役員の選任など、規約により実態に合わせた選任規定を設けることもできます。(い)

### 小規模マンションの規約モデル

小規模マンション用の管理規約モデルが、横浜市住宅局より出されています。非常に参考になりますので、一部要点を抜粋してみます。

#### 管理規約について

マンションの管理規約はマンションで暮らす際の最も重要なルールです。

マンションの管理や使用などに関しては、マンション法に定めるものの他、個々のマンションの実状に合わせた規約で定めることができます。

参考となる管理規約として、国土交通省より、モデルとなる標準管理規約が示されています。

標準管理規約は「マンション標準管理規約」として「単棟型(1棟のみのマンション)、団地型(2棟以上のマンション)、複合用途型(住宅だけでなく、店舗屋事務所のあるマンション)の3種類が作成されています。

横浜市では、特に小規模マンションへの対応を踏めえた、管理規約(案)を作成しています。

#### 横浜市の管理規約(案)の大きな特徴

理事長に代わり、管理者を外部の専門家に依頼できる規約をモデルとしています。

マンション管理を自立的に運営するためには、役員の役割は大変重要なものになります。しかし、区分所有者の管理に対する意識が低く、役員を担うことの煩わしさから、役員の選任に苦慮している事例が多く見られます。

また、小規模なマンションではそもそもの区分所有者の人数が少なく、また特に賃貸・事務所化が進んでいるマンションでは、現に居住している区分所有者の数が少ないこと、

その中でマンション管理や建築設備などに詳しい人などが不足しがちなことから、役員のなり手を確保することが難しくなりがちです。

他に標準管理規約に従って、次のような規約事項が考えられるとしています。(標準規約第35条第2項)

理事に報酬を支払えるようにするケースがあります。

#### 管理規約を見直す方法と手順

管理規約を見直すためには、理事会により規約の変更原案の作成、総会における決議が必要になります。

総会における規約変更には、区分所有者の3/4以上かつ議決権の3/4以上の賛成が必要です。

規約変更検討委員会等を設置して検討を進めましょう。

### マンション共用部分リフォーム融資について

マンション共用部分リフォーム融資とは、マンション管理組合(法人格の有無は問いません)のみならずが共用部分のリフォーム工事を行うときに、無担保でお借り入れが可能な融資です。

#### 主な融資条件

ご利用いただける管理組合

(1) 次の事項が管理規約または総会の決議で定められていることが必要です。

マンションの共用部分をリフォームすること

管理組合が住宅金融公庫から資金を借り入れること(借入金額、借入期間、借入予定利率) 修繕積立金を返済金に充当できること、及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること

手持金に充当するために臨時徴収金(一時金)を徴収するときは、その旨と徴収額

修繕積立金を増額する場合は、その旨と増額後の額返済金に充当するために一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額

管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め

管理組合が(財)マンション管理センターに保証委託すること

(2) 管理費または組合費の経費を修繕積立金で取り崩すことができることが管理規約または総会の決議で決められていないこと。

(3) 毎月の返済額(すでに他の借入れがある場合は、当該借入れにかかる返済額を含む)が毎月収まる場合には、その徴収額を加えた額の80%以内となること。

(4) 修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して

おり、管理費や組合費と区分して経理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、原則として滞納割合が10%以内であること。

(5) 管理組合の管理者(または管理組合法人の代表理事)が、原則としてリフォームするマンションにお住まいになっている区分所有者の中から選任されていること。

#### 融資額

対象となる工事費の8割以内で、150万円×住宅戸数が融資額の限度です

#### 融資金

<平成18年9月5日から>

一般のリフォーム :3.50%  
バリアフリー工事、省エネルギー :3.40%  
耐震改修工事 :3.20%

#### 返済期間

1~10年(年単位)

#### 担保

(財)マンション管理センターが保証人となり、担保が不要です  
(あ)

100万円あたりの元利均等返済返済額の例 (円)

金利/ 期間	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
3.50%	84,921	43,202	29,302	22,356	18,191	15,418	13,439	11,958	10,807	9,888
3.40%	84,876	43,158	29,257	22,311	18,146	15,373	13,394	11,912	10,761	9,841
3.20%	84,784	43,069	29,169	22,222	18,057	15,283	13,303	11,820	10,668	9,748

**パティオトーク**  
マンションなんでも指南塾



不動産カウンセラー 鈴木 優

不動産鑑定士。(財)不動産流通近代化センター標準システム(現在のレインズ)専門委員、定期借地権活用住宅研究会流通小委員会委員、貸家業務合理化方策調査検討委員会委員等を歴任。また、雑誌等への執筆、講演活動のかたわら、不動産カウンセリング会社「不動産ソフトバンクリミテッド」の代表、NPO マンション・再生建替支援センター理事、著書「土地価格がこうなる・家賃収入のあるサラリーマンになる法(中経出版) 他多

これからのマンションと管理

都市型住居として定着したマンションは、小・中・大規模マンションが混在しながら、今後も増え続けるものと推測されます。特に、バブル崩壊後は都心に近く、専有面積が広いマンションが、一般的なサラリーマンでも購入可能な価格まで低下し、マンションの需要は大幅に増加しています。また、従来からのファミリー層だけではなく、女性の単身者や老夫婦など幅広い層の人たちがマンションを購入するなど、マンション需要の多様化が進化しているため、今後は需要(供給)だけでなく管理の多様化も求められてくるでしょう。

21世紀はマンションストックを活用する時代であるともいわれます。新しいマンションを供給し続ける時代はいずれ終焉を迎えることになるでしょう。今後は、現在ストックされている優良なマンションを良好な状態で、維持・管理、活用していく必要があります。

『マンションは管理を買え』とよくいわれていますが、これからは、まさに管理が問われる時代が、これからは、まさに管理が問われる時代になっていくでしょう。

マンションは丈夫で長持ちすると一般的には考えられがちですが、歳月の経過に伴う「経年劣化」による性能・効用が低下したり、不具合などが生じることは建物として避けることができない現象です。

マンションを長期にわたって快適に、便利に、安全に、居住しうる状態を維持し、その資産価値を保つには、住む人たちが「経年劣化」に対する正しい認識を深め、きめ細かい日常の維持管理や周期的に行う大規模な修繕に対して、あらゆる面で対応可能なマンションとすることが求められます。

【編集後記】

今年も残り少なくなりました。今年の建築界とりわけマンション建築においては耐震偽装問題が起き大騒ぎとなりましたが、結局恒例の手打ち式「泰山鳴動ねずみ一匹」で姉歯建築士、イーホームズ、木村建設に責任を押し付け幕としてしま

ました。跡に残ったのは、建築基準法、建築士法の改正という、言わば建築士が悪さをするので厳しく見張りましょうというピントのボケた結果です。しかしこの問題はマンションディベロッパー、ホテル業界等にあっては広く見られた構造的な問題で、これらに巣食う根本的問題には触れられないまま、蓋をしたのが現状です。あまり取り上げられていませんが、イーホームズが告発した一連のヒュ

ーザーマンションとは別のAチェーンホテルの問題は表沙汰にならずに(表沙汰にさせずに)建築が中断しています。

また1981年の建築基準法の改正(新耐震基準)以前の建物は全てではないにしても現在の耐震基準を満足するものではなく、調査を行ったあるマンションは姉歯物件とは意味は異なりますが、保有水平耐力が0.5(ユーザーマンションと同程度)と必要基準の1を大きく下回っていました。

本誌の2号、3号においてマンションの耐震について特集を行ったのも、耐震性に劣るマンションはユーザー物件だけではなく、巷にあふれていることに気がついていただきたいという意味もありました。

来年も問題の根源を見据えて編集を行ってゆきたいと思っています。

よいお年を。

会員募集

NPOマンション再生・建替・支援センター  
〒112-0014  
東京都文京区関口1-8-6-805  
TEL:03-5225-7621,  
FAX:03-3268-3642  
http://mansion-saisei.jp  
会員募集中です URL を御覧ください

発行者: 阿波秀真  
発行所: NPOマンション再生・建替・支援センター  
4 東京都文京区関口1-8-6-805  
TEL:03-5225-7621, http://mansion-saisei.jp  
編集: マンションを考える 編集室

マンションを考える

編集責任者 …三浦義幸