



No.67
 特定非営利活動法人(NPO法人)
 建築ネットワークセンター
 〒162-0042 東京都新宿区早稲田町74番地
 鱒淵ビル301
 TEL 03-6457-3178 FAX 03-6457-3179

https://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

マンション「第三者管理」の課題 専門家を活用しても主体はあくまで管理組合

建築ネットワークセンター副理事長 榎本 武光

最近、マンションで役員の担い手が足りないという事情から、マンション管理会社が従来の管理業務に加えてマンション管理組合の管理者として選任される事例が散見されるようになりました。このような管理者管理方式が、はたして区分所有者の意向に合致するのか、管理組合と管理会社との間で利害が相反する問題が生じないのか、また管理会社に支払う管理者報酬など検討すべき点が多々あるので、第三者管理のポイントを以下のように要点をまとめてみました。

1 外部の専門家の活用

管理組合にとって、管理会社以外に外部の専門家(マンション管理士、弁護士、公認会計士など)から随時、又は定期的に相談・指導を受けることは、マンション管理のうえで有効です。

2 外部管理の方式の類型

外部の専門家を活用する主な方式としては、次のものがあります。

- ア 理事に選任する方式＝理事会あり
- イ 理事長に選任する方式＝理事会あり、理事長が管理者となる

- ウ 管理者に選任する方式＝理事会なし、総会監督型

3 外部の専門家を導入する際の手順

外部の専門家がマンション管理について専門的知識経験を有しているか、管理組合にとって有効かがポイントとなります。このため、できれば複数の外部の専門家に、これまでのマンション管理に関する知識経験の履歴を開示させ、理事会で検討の上、管理規約の改正を含め総会で決議することが必要となります。

4 外部管理の法的問題点

外部管理の場合に問題となるのは、管理者と管理組合との間で利害相反が起こり得ることです。特に、管理会社が管理者となる場合にはつぎのような問題があります。

- ア 管理会社の管理委託料を値上げする
- イ 管理者報酬を値上げする
- ウ 大規模修繕工事を管理会社あるいは管理会社のグループ会社に請け負わせる
- エ 管理委託契約の内容を管理会社に有利にする
- オ 総会運営等に介入する

5 国土交通省、ガイドライン公表

国土交通省は、この間『外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ』を開催してきましたが、2024年6月に『マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン』を公表しました。

このガイドラインは、マンション管理業者による外部管理者方式の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定しています。

そのなかに、次の点が挙げられています。

- ア 管理者業務と管理業務の委託契約書を別々に分けるべきこと
- イ 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべきこと
- ウ 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい
- エ 総会決議事項、管理者の権限等規定につ

いての議決権行使は委任状ではなく出席又は議決権行使書によることが望ましい
 オ 利益相反取引について、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要があること
 カ 大規模修繕工事について、修繕委員会(区分所有者及び監事から構成)を設置し、これを主体として検討することが望ましい
 キ 監事の設置について、監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者から監事を選任することが望ましい

6 管理組合・区分所有者のとりべき姿勢

マンションの管理の主体はあくまでも区分所有者で構成する管理組合であることを認識し、各区分所有者が自らその責務を自覚して対処することが求められています。

外部の専門家を活用する際にも、この基本をもとに検討することが必要です。

2024秋の講演会(新宿区後援)

避難生活、命と健康、守れますか？

高齢者・障害者・子ども・女性からみる防災視点

浅野 幸子氏

公共政策学 博士
 減災と男女共同参画 研修推進センター共同代表
 早稲田大学地域社会と危機管理研究所 招聘研究員

防災対策・施設・運営等について、これまで無意識のうちに高齢者や障害者等、“弱者”への配慮に欠けた視点で考え行動していないでしょうか。昨秋に開催した講演会(建築ネットワーク主催・新宿区後援、11月9日)は、弱者や男女共同参画の立場からの防災対策の必要性を説く浅野幸子氏にお話をうかがいました。

浅野氏は、大学4年生のとき阪神淡路大震災に遭遇し、その後、4年間ボランティアとして現地で活動したことが防災に対する原点となっているようです。

例えば、地域の防災訓練は休日に開催されることが多く、平日の日中とは参加者の顔ぶれは大きく異なることが予想されます。「頼れる知人が不在の時間帯に災害が起きたらどうするのか」と浅野氏は指摘し、「日頃から、平日の日中に地域にいる人だけでも防災訓練をして課題を見つける、商店、事業者、学校など平日の日中に地域にいる人でできる災害時の対策を考えておくことも大切」と強調します。

東日本大震災では関連死の約半数は避難生活での肉

体的・精神的疲労が原因でした。昨年1月の能登半島地震でも、断水が続き応急危険度判定で黄色の家で要介護度3の親を介助し続けている家族など、弱者の環境はより過酷となります。

浅野氏は「性別や立場による被災の違いに目を向ける必要があります」と指摘します。

国の「防災基本計画」でも「被災時の要配慮者支援における女性ニーズへの対応」「子供や若年女性への支援」とあり、女性の炊き出しや一部男性への負担の集中など、安易に依頼しがちな仕事への注意を促します。

性別・立場によって被災者の困難の度合いは異なりますが、乳幼児や障害者、認知症の人を家族に持つ場合、避難所の生活はより過酷なものになります。「防災基本計画」では、とくに女性の場合は安全面の配慮や専用の物干し場、授乳室の設置、生理用品・下着の配布などについても記述し、ともすると男性視点では目の届かない問題への女性視点の必要性などについて課題を提起しました。

当日は、会場とズーム、合わせて30人が受講しました。

2025年 あけましておめでとうございます

理事長	荻野 廣己	常務理事	神谷 正生	理事	佐竹 義男	理事	日比野 正壽
副理事長	榎本 武光	〃	渡辺 政利	〃	鈴木 志朗	〃	古橋 温夫
〃	鐘ヶ江 正志	理事	秋葉 千秋	〃	高平 茂	〃	宮下 幸子
〃	藤井 勝明	〃	小俣 昭光	〃	中村 敬一	〃	吉見 暁子
専務理事	森川 純一	〃	小玉 隆司	〃	長谷川博道	監事	上野 正美
		〃	高瀬 康正			〃	上原 和子