

マンション管理士吉田総合事務所通信

2020年(令和2年)3月25日
第00071号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: www.mankan-builkan.com

敷地の斜面が崩落

逗子のマンションの通行中の高校生が死亡

神奈川県逗子市サポートしていき

と求めているとい

で2月5日、市道沿

市道に面した民

いの石積みの上に

有地ののり面が崩

あった、のり面から

落ちて通行人が死亡

土砂が崩落し通行

がなければ、刑事責任

中の高校生が死亡

あるのか。

する事故が起きた。

落して通行人が死亡

同市都市整備課

した場合、仮に過失

によれば土砂があ

があれば、刑事責任

った、のり面は分譲

あつたかになるが、

マンション(築16

あつたかになるが、

年)の敷地で「完全

予見する予兆がな

に民有地」。管理責

かつたら、なかなか

任は「マンション管

17条の土地の工

理組合にあると考

る。

えている」とする。

合が10%超でも

山上知裕弁護士
は「あり得るだろ
う」という。罪は「業
務上過失致死。過失
致死の可能性もあ
る」とし、責任を問
われるのは「分から
ないが、実際に管理
行為を行う理事長
になるだろう」とし
ている。その上で過
失を問われるとす
れば「予見可能性が
あつたかになるが、
予見する予兆がな
かつたら、なかなか
民事では民法7
17条の土地の工

作物等の責任の損害
賠償責任を負う可能
性がある。折田泰宏
弁護士は「敷地その
ものが工作物か、と
いう議論はあるが、
少なくとも工作物責
任が準用されるだろ
う」と解説する。
山上弁護士は「お
そらく共同不法行為
責任で個人が連帯
責任を負うのではな
いか」とらむ。(マ
ンション管理新聞1
129号)

返済期間 最長20年に

一定の工事に適用

住宅金融支援機構

大規模修繕工事

も行った。

などの工事費用を

融資限度額は従

融資する、住宅金融

来、おおむね「対象

支援機構の「マンシ

工事費の80%以

ョン共用部分リフ

内か150万円×

ーム融資」の返済

住戸数の低い額」と

期間が延伸してい

定められていたが、

る。昨年10月か

これを「100%」

ら、一定の工事を

に引き上げた。

う場合を対象に従

規定していた積立

返済期間延伸の
背景には長期修繕
計画に計上されて
いない工事項目へ
の対応がある。
住宅金融支援機

構は耐震改修や機械
式駐車場の解体、と
いった工事は「現在
の生活様式や社会環
境の変化に適合させ
るための『改良』と
いう点もあり、長期
修繕計画で周期的な
工事として計画され
ていない例が多く見
られる」と指摘する。
これらの工事は費
用も多額になりがち
で「特に修繕積立金
が不足することが懸
念される(機構)。
このため「改良」と
いう観点からピック
アップした七つの工
事のいずれかを含む
工事を実施する場合
に限り最長返済期間
を10年から20年
に見直した。(マン
ション管理新聞113
2号)

住宅金融支援機構

も行った。

融資限度額は従

来、おおむね「対象

工事費の80%以

内か150万円×

住戸数の低い額」と

定められていたが、

これを「100%」

に引き上げた。

規定していた積立

金、毎月徴収する積

立金の60%以内

返済期間延伸の
背景には長期修繕
計画に計上されて
いない工事項目へ
の対応がある。
住宅金融支援機

構は耐震改修や機械
式駐車場の解体、と
いった工事は「現在
の生活様式や社会環
境の変化に適合させ
るための『改良』と
いう点もあり、長期
修繕計画で周期的な
工事として計画され
ていない例が多く見
られる」と指摘する。
これらの工事は費
用も多額になりがち
で「特に修繕積立金
が不足することが懸
念される(機構)。
このため「改良」と
いう観点からピック
アップした七つの工
事のいずれかを含む
工事を実施する場合
に限り最長返済期間
を10年から20年
に見直した。(マン
ション管理新聞113
2号)

住宅金融支援機構

も行った。

融資限度額は従

来、おおむね「対象

工事費の80%以

内か150万円×

住戸数の低い額」と

定められていたが、

これを「100%」

に引き上げた。

規定していた積立

金、毎月徴収する積

立金の60%以内

マンション管理適正化法・ マンション建替え円滑化法

改正法案が国会提出

管理計画認定制度を創設

法案の概要

- ・ **マンション管理適正化法**
 - ① **国による基本方針の策定**
 - マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
 - ② **市区 (町村部は都道府県) によるマンション管理適正化の推進**
 - 基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画 (「マンション管理適正化推進計画」) を策定 (任意)
 - 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施
 - マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定
 - ③ **重説義務等の一部免除**
 - 認定を受けたマンション管理組合管理者に対する重要事項説明について管理者の同意があれば書面交付のみで重説が可能
 - 管理組合の同意があった場合、一部書面交付の電子化が可能に
- ・ **マンション建替え円滑化法**
 - ① **除却の必要性に係る認定対象の拡充**
 - 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足に加え、外壁の剥落等により危害を生ずる恐れがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加
 - ② **団地における敷地分割制度の創設**
 - 要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の 4 / 5 以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正法案が 2 月 28 日、閣議決定され同日付で国会に提出された。各市区や都道府県にマンション管理適正化の推進を図るための計画策定を促す「マンション管理適正化推進計画制度」を創設する。計画を策定した地区では「管理計画認定制度」を実施。地区内の管理組合は各自マンションの「管理計画」を作成でき、国が作成する基準を満たせば都道府県知事等の認定を受けられるようにする。マンション管理適正化法の制定から今年で 20 年。地方自治体にマンション管理に対する積極的な関与を促す新制度の創設で、マンション管理施策は大きな節目を迎える。

マンション管理「心」だ。適正化法で建替え円滑化法はマンションの「終活」をスリム化する。適正化法は地方自治体にマンション管理への積極的関与を促し、いかに「管理不全」の認定対象を広げ、自治体による管理組合の予防・改善を図る。適正化法では、自治体による管理組合の予防・改善を図る。適正化法では、自治体による管理組合の予防・改善を図る。適正化法では、自治体による管理組合の予防・改善を図る。

管理組合が「適正化計画」策定の自治体に各自作成・申請

合への助言・指導も盛り込んだ。管理組合の運営がマンション管理に照らして著しく不適切であることを把握したときは管理組合理事長らの管理組合に即した管理を行うよう努めた。マンション管理関係では重要事項説明・書面交付について変更を加える。重説は、自治体から管理計画の認定を受けた管理組合の管理者 (理事長) については、管理者が希望しない場合は書面交付だけ済ませられるようにする。重説書や契約時に作成・配布する書面は、管理組合側の承諾があれば電子ファイルなどに置き換えることもできる。

円滑化法の「除却認定」は従来の耐震性不足に、火災に対する安全性、外壁・外装材が落下し周辺に危害を生ずる恐れがあるもの、給・排水など配管設備が損傷するなど衛生上有害な恐れがある、バリアフリー基準に達していない、などの要件を加える。いずれも国が基準を作成する。(マンション管理新聞 1131 号)

編集後記：

管理組合の主たる目的は快適なマンション生活を送り、建物・設備の維持向上をすることにあります。その為、分譲マンションでは計画的工事として大規模修繕工事が 10 数年おきに実施することが一般的です。この事業を成功裏に終えるためには、工事開始 2 ~ 3 年前から準備して実施する必要があり、管理組合 (理事会) の心理的、ロード面の負担は相当なものがあります。管理会社に丸投げでは管理組合の立場に立ったものにはならず、自主的・主体的に取り組むことが極めて大切ですが、この事業の立上げから知識を持った外部の専門家としてマンション管理士を活用することで、結果的に管理組合・組合員にとって満足のできる透明性高い一大事業の完遂が可能となると思います。(吉田)