

# マンション管理士田原事務所通信

2014年(平成26年)6月25日  
第00036号

編集/発行者: マンション管理士田原事務所  
住所: 広島市中区広瀬北町3-11 和光広瀬ビル  
7F 707室  
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137  
URL: http://www.ccm-tabara.com

## 緩和積和率許可基準作成へ

### 2/28改正法案 国会提出 総合設計制度へ

#### 建替え円滑化法

多数決によるマンションと敷地の売却制度創設等を盛り込んだマンション建替え円滑化改正法案が2月28日、閣議決定された。耐震診断を受け耐震性不足が認定されたマンションは売却や容積率緩和特例による建替えが可能となる。危険・有害マンションに関する規定は全部削除するなど法の構成は大きく入れ替わる印象。衆議院に同日送付され、国会の成立、年内施行を目指す。

改正法案の対象  
なっているのは、耐震性が不足しているマンション。特定行政庁が不適合性を認定する。仕組みは改正耐震改修促進法と同じだ。管理組合等は耐震診断を行い、適合基準以下の場合「要除去認定マンション」の認定を受ける。認定マンションは売却か容積率緩和による建替えを選択できるようになる。  
売却制度では改正法に基づく「マンション敷地売却決議」を設置する。要件は区分所有者と議決権に加え、敷地処分を伴うため、敷地利用権の持ち分4分の5の各5分の4

以上。買い受け人の氏名や、売却代金見込み額等の明示も必要としている。都道府県知事等は買い受け人から申請された「買受計画」を認定する。国や地方公共団体には居住区分所有者や賃借人への居住安定確保に関する措置の努力義務を設けた。  
売却事業は「マンション敷地売却組合」が行う。売却組合設立の要件は建替組合同様、合意者の4分の3以上。売却事業の不参加者には売り渡し請求ができる。  
マンションと敷地利用権は権利消滅期日に組合に帰属し、借家権と担保権は消滅。区分所有者に分配金、借家権者には補償金を支払い、担保権に関する

容積率特例は第105条に新設した。規定を基に今後同省は建築基準法の総合設計制度をベースに制度の許可基準を提示し、自治体が運用基準を定める予定。総合設計制度の平均的容積率緩和は1.5倍程度とされる。  
改正法では危険・有害マンションへの自治体勧告等の規定を全て削除。代わりに要除去認定、売却、容積率特例等の条文を新設した。今回の改正で建て替えが対象だった法律の内容も大きく変わる。このため法案ではこれまでのマンション建替え円滑化法を「建替え等」に改め、法律名を変更している。  
施行は交付から6カ月以内。同省が所管し、提出予定の法案11本中、改正円滑化法は8番目の閣議決定。市街地建築課では「ゴールデンウィーク明けの審議入りに向けて」として期待している。(マンション管理新聞 第933号より)

## TOPIC 工事妨害 共同利益背反行為 専用庭への 足場設置 区分所有者が拒否 東京高裁

「区分所有者一人の妨害でベランダ鉄部塗装の再工事を余儀なくされた」として神奈川県川島市にあるマンション管理組合が、工事業者が工事の追加費用約17万円の損害賠償を求めていた訴訟の上

### 再施工で16万円支払い請求

理組合が妨害区分所有者に追加費用約17万円の損害賠償を求めていた訴訟の上  
年、8棟、34戸。工事の追加費用約17万円の損害賠償を求めたが、1階に住む区分所有者Aが専

用庭への足場設置を拒絶。その棟だけ工事が出来ず、翌年理事會役員らが見守る中、同じ工事業者が再度足場を設置しようとする。Aは警察に通報した。(次ページに続く)

# 「瑕疵認定し保険金支払」

## 大規模修繕 原状回復・配管交換費用も

給排水管の単独工事でも対象となる大規模修繕工事瑕疵保険。5つの保険法人が取り扱い、排水管工事の保険事故で対応したケースもある。元請け業者にとっては不本意ながらも「保険の効果」とは？

# 排水管施工不良で漏水事故

ある保険法人によると、昨年神奈川県内の築約20年のマンションで、住戸内の壁紙等の内装やフロアリング等で水濡れ損害が起きた。通常給排水管等設備の不具合などが原因の水濡れによる損害事故は管理組合加入のマンション総合保険で対応できるが、管理組合は4ヶ月前に排水管のたて管更新工事を完了していた。

調査の結果、塩ビ管の排水たて管と専有横引き間を接続する継ぎ手部分で施工不良があったと判断。工事業者はたて管を設置していたパイプシャフト内が狭く、またコンクリートの躯体をいじれてなかったため、接続工事が適切にできず、結果的にミスが生じたことを認めた。

瑕疵の発生は工事業者にとって不名誉なもの。そもそも「瑕疵」かどうかは当事者だけでは判断がつかない。大規模修繕工事瑕疵保険では、検査員が現場を判断する。事故調査費用や被害者の仮住まい費用は保険金で支払われ、仮に瑕疵となっても必要な補修費が客観的に示され、かつ保険金として支払われる。管理組合・工事業者双方にとって安心材料が増える効果があるといえる。

給排水管工事は専有部分の配管でも、工事の発注者が管理組合であれば保険の対象となるため、事故が起きてもマンション総合保険のように「共有部分の配管でも、工事の発注者が管理組合であれば保険の対象となるため、事故が起きてもマンション総合保険のように」

（前ページのつづき）  
出動した警察官は現場の状況を判断し取り合わず、予定通り工事は完了した。管理組合は追加工事代16万8000円をAに請求した。総会では工事項目も示し、予算承認されていたがAは「工事承認件は総会に限定されており、予算承認だけの支出は認めていない」と反論していた。1審・保土ヶ谷簡易裁判所は2013年2月28日の判決で工事を中断させた行為を「共同の利益に反する行為」と指摘し、「総会決議の存否につき、自己の思い込みや規約の独自の解釈により誤った判断をした結果、妨害行為をしたのであるから、損害を賠償しなければならない」と原告請求を認めた。2審・横浜地裁は7月28日、予算承認の総会で全員賛成し、可決した点を指摘した上で、共同利益背反行為を認め、控訴を棄却した。管理組合は月額管理費3000円の自主管理で運営し、世帯主の平均年齢は65歳前後。Aへの対応のため月額3万円を弁護士と顧問契約も始めた。総会では「Aの行為は他の住民に不要な支出を生じさせるばかりではなく、これからの管理に暗い影を落とすもの」と「原点に戻って平和的に解決したい。費用も大変」「仲良くしよう」などの発言があった。被告は理事長経験者。（マンション管理新聞 第933号より）

金で支払われた。総額約100万円、補修工期は約2週間だった。

「申し込みは築20年

新聞 第935号より）

有か専有か」の特定で一喜一憂する苦労も免れる。保険法人大手の住宅あんしん保証（本社・東京）では、2013年度の大規模修繕瑕疵保険の申し込み450棟のうち、設備改修工事は前年度比約10ポイント増の約20%を占め、うち半数は給排水管工事。

以上の物件がほとんど。管の更新・更生を検討する。管理組合は今後も増える。組合の工事に伴う不安や苦労を減らすためにも、工事業者が大規模修繕工事瑕疵保険に加入する意義は大きい。「（渋谷貴博大規模修繕保険事業課長）と話している。（マンション管理新聞 第935号より）」

**編集後記：**改正マンション建て替え円滑化法が6月18日の参院本会議で可決し、成立した。12月施工。しかし実際に管理組合の現状から建替えに該当可能なマンションは地方の場合わずかな数にしかならないのでは。以前の小規模空地、区画整理、地上げ、高層ビルという構図も垣間見えなくはない。資金のない築40年の敷地の狭いマンションではマンションの建替えではなくデベロッパーに管理組合が売り渡すという構図になるのでは。高齢者の多いマンションでは新たな問題も考えられる。排水管工事 時間がたってから漏水が発生する場合が多く瑕疵保険は有効な手段ではないだろうか。これから増える設備改修工事、瑕疵保険の増加が見込まれる。