

マンション管理士田原事務所通信

2020年(令和2年)3月25日
第00071号(隔月発行)

編集/発行者: 田原啓次

住所: 広島市南区東雲本町1-1-4

電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137

URL: http://www.ccm-tabara.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

と求めているとい

で2月5日、市道沿

市道に面した民

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

予見する予兆がな

年)の敷地で「完全

かつたら、なかなか

に民有地」。管理責

17条の土地の工

任は「マンション管

る。

理組合にあると考

民事では民法7

えている」とする。

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

「100%以内」と

は「あり得るだろ

作物等の責任の損害

う」という。罪は「業

賠償責任を負う可能

務上過失致死。過失

性がある。折田泰宏

致死の可能性もあ

弁護士は「敷地その

る」とし、責任を問

ものが工作物か、と

われるのは「分から

いう議論はあるが、

ないが、実際に管理

少なくとも工作物責

行為を行う理事長

任が準用されるだろ

になるだろう」とし

う」と解説する。

ている。その上で過

山上市護士は「お

失を問われるとす

そらく共同不法行為

れば「予見可能性が

責任を負うのではな

あつたかになるが、

いか」とらむ。(マ

予見する予兆がな

ンション管理新聞1

かつたら、なかなか

2号)

返済期間

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

「100%以内」と

は「あり得るだろ

作物等の責任の損害

う」という。罪は「業

賠償責任を負う可能

務上過失致死。過失

性がある。折田泰宏

致死の可能性もあ

弁護士は「敷地その

る」とし、責任を問

ものが工作物か、と

われるのは「分から

いう議論はあるが、

ないが、実際に管理

少なくとも工作物責

行為を行う理事長

任が準用されるだろ

になるだろう」とし

う」と解説する。

ている。その上で過

山上市護士は「お

失を問われるとす

そらく共同不法行為

れば「予見可能性が

責任を負うのではな

あつたかになるが、

いか」とらむ。(マ

予見する予兆がな

ンション管理新聞1

かつたら、なかなか

2号)

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」をスリムに。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、適正化法では、自治体による管理組合の側面から管理計画の認定を受けた管理組合の管理者 (理事長) に対しては、管理側が希望しない場合を除く。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) に対しては、管理側が希望しない場合を除く。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) に対しては、管理側が希望しない場合を除く。

管理組合が「適正化計画」策定の自治体に各自作成・申請

盛りの助言・指導も盛り込んだ。管理組合の運営がマンション管理の適正化指針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の理事長らに管理指針に即した管理を行うよう働きかけた。マンション管理業関係では重要事項説明・書面交付について変更を加えた。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) に対しては、管理側が希望しない場合を除く。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) に対しては、管理側が希望しない場合を除く。

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: 逗子のマンションにおいてショッキングで悲惨な事故が起きた。管理組合の敷地であるのり面の崩落による死亡事故。最近災害による被害が多く報告されているが、今回は災害が原因ではないため、管理組合の管理責任が問われるのでは。弁護士の見解も様々だが、管理組合としては敷地や共用部分の危険を予知し事前に適切な管理をすることが益々重要になる。・管理不全マンションの話題に事欠かない昨今であるが、マンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の改正法案が 2 月末国会に提出された。管理組合の理事会には適切に維持管理していくための管理の仕組みづくりやそのために必要な資金計画を作成することが求められる。