

# 戒正晴 弁護士に聞く



分譲マンションにおける管理組合の担い手不足と老朽化マンションの増加が懸念される中、昨年六月に、改正管理適正化法及び建替円滑化法が公布された。適正な管理に基づく修繕や再生を促進するためのもので、その趣旨について国土交通省の委員として法改正に関わってきた弁護士戒正晴氏は、「街中に巨大な廃墟をつくらないため」と指摘する。その戒氏に、改正に至る経緯や大規模修繕工事の発注方式も含めた適正管理のあり方を聞いた。

## 適正修繕工事が一丁目一番地

### 管理組合 求められる主体的な意思決定

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

改正法では、管理組合と行政の責務が強化されました。適正管理とは端的には適正な修繕工事とす。つまり、国が管理レ

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

— 今般、マンションは、巨大な廃墟と化して係る適正管理等について法改正が行われましたが、まずは、法改正の背景から。

# マンションの「適正管理」画期的な法改正

## 将来の安心のために

### 管理計画 自治体が認定

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

## 発注プロセス見える化重要 工事費の新しい金融支援も

出されますが、この積立金があることで組合員のコスト感覚が育ちにくくなっている。その都度、修繕費が徴収されれば、工費の「高い」「安い」の感覚が生まれる。積立金からの支出では、コスト意識が低くなりがちで、そこを業者につけ込ませ、追加する。また、積立金だけでは、工事費の見える化が難しく、主体的に決断する業者もいると聞きます。

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

戒正晴（えびす・まさはる）戒・太田法律事務所（神戸市）での業務とともに、明治学院大学法学部と政策研究大学院大学の客員教授、国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会、マンション管理の新制度の施行に関する検討委員会の委員を務める。

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う

— 発注方式の重要性とは。発注方式が重要なのは、この時点で工事内容と工事費が決まるからです。近年、発注を巡って悪質なコンサルト業者による事件が相次ぎました。発注者は管理組合が、組合員が内容や工事費について意思決定を行った上でありますが、本間に組合員が理解しているかどうか問題になります。適正な修繕工事を行う