

マンションの「適正管理」画期的な法改正

戎正晴 弁護士に聞く



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

これから、組合役員のなり手がなくなり、管理に関する組合内で合意形成が困難になってきた。普段議による修繕についてすら合意形成が難しくなり、その一方でマンションの老朽化が進んでいました。

これら種々の事情により国の指針に沿った適正管理が行えなくなってきた。また、空家対策法が施行されましたが、マンションの場合全住戸が空家にならないと適用されない。同法では、所有者がその責任を全うできず放置され、それにより周囲が迷惑を被る場合、空家と認定され代執行に

管理法により空家ができるないようになっているはずなのです。

令和二年一月にマンションの敷地崩落による死亡事故が発生した事例あり、遺族が区分所有者に対して損害賠償請求を行い、裁判で適正管理がないとして賠償命令が下されることも

戎正晴（えびす・まさはる） 戎・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。

これら所有者としての責任です。責任が果たせない、あるいは責任を果たさないといったことを防ぐため、適正管理法ができました。これが、自助努力を促したもので、これに基づき文言が明記されました。

しました。これにより、管理計画を策定しない組合、計画は策定したが申請しない組合、申請したが認定されなかつた組合、計画が認定された組合と四つに分かれ、これを基に市場評価が行われることになります。また行政側は、管理状況によって指導や勧告を行うことができるところとなりました。

——こうした管理の適正化に伴い、適正な修繕工事のあり方も求められ、管理指針の中にも発注等の適正化が明記されています。適正な管理の肝は、適

るためには長期修繕計画を策定する必要があり、規約も定め、意思決定も図らなければならず、そのためには理事会がきちんと機能することが必要となる。

ここで言う適正な修繕工事とは、修繕時期と内容と費用です。修繕時期を曖昧にすればその分省化が進む。修繕可能な時期に手当しなければ、いざ工事となつた場合に費用がかさみ、修繕積立金を必要以上に取り崩すことになつてしまふ。修繕工事が適正かどうかは発注段階で決まります。このため発注方式が重要に

将来の安心のために 管理計画自治体が認定

発注プロセス見える化重要 工事費の新しい金融支援も

なるき先画きばるな三万た分 れまでト金の工く

ら掛かるかが分かり、事費の「高い」「安い」感覚が生まれる。積立からの支出では、コスト意識が低くなりがちで、そこを業者につけ込まれ余分な工事が追加されるおそれもあります。

——修繕積立金だけをみて工事項目や仕様を設定する業者もいると聞きます。

例えば、積立金が不十分な場合に予算に合わせ工事を実施する。八千円かかる工事なのに、一千万円ができる必要のない工事をやる。そういうと定期的にやらなければならない修繕工事がで延ばしや、計画前でなくなってしまう。計して工事の単なるならない修繕工事がでなくなってしまう。計画前に発注方をやることで、組合に発注方式についての関心と理解を促すことは本来、望ましくあります。

一方、行政側にも、ノンションを統括する部のない自治体が多く、の戸数も把握していくな

ところであるため、改正にあたっては、管

は、適正化推進計画ので地方自治体が制度を改訂にあたっては、管

計画の届出制度に関し

るかどうかを判断する

とになりました。いざにせよ、これまで待ち姿勢であつた行政も攻勢であります。この姿勢に変わつていき

パソコンにマンション契約書の登録情報を入力する機能や工事内容を入力する機能や工事内容を入力するだけで概算工事費がシミュレーションできるソフト「長期修繕ナビ」を開発して公開しています。これは、工事費に対する融資額が適正かどうか過去の融資事例と比較しながら工事費と工事内容について適正かどうかを確認できる仕組みです。これを参考にすれば、工事の見積金額の妥当性について業者に対し説明を求めることができます。今まで不透明だったものを見える化し、主体的に決議を行えるようになります。今回の法改正による適正管理の推進は、このういふたリンクする部分も含めて行われています。

り、管理の適正化と再生の円滑化を、一体と考えることでマンションを巨大な廃墟にしないことを目的としています。さらに今回の改正では、適正化法の中に初めて建替支援に関し、長期修繕計画の中に建替時期等を明記するというコメントが追加されます。建替時期を明確にすることで、

に廢墟を残さないということです。

これら所有者としての責任が果たせない、あるいは責任を果たさないといったことを防ぐため、改正管理法ができました。またまだ不十分であることから今回、改正に至つたものです。

今回の改正により行政と管理組合の責務が強化されました。改正では、行政側は国が適正化に向かって指針を作成し、地元自治体はその推進のための計画を策定し、組合に対する文言が明記されました。これは、自助努力を促す責任です。

これにより、管理計画を策定しない組合、計画は策定したが申請しない組合、申請したが認定されなかつた組合、計画が認定された組合と四つに分かれ、これを基に市場評価が行われることになります。また行政側は、管理状況によって指導や勧告を行うことができるようになりました。

——こうした管理の適正化に伴い、適正な修繕工事のあり方も求められ、管理指針の中にも発注等の適正化が明記されています。

適正な管理の肝は、適

るためには長期修繕計画を策定する必要があり規約も定め、意思決定を図らなければならず、そのためには理事会がきちんと機能することが必要となる。

ここで言う適正な修繕工事とは、修繕時期と内容と費用です。修繕時期を曖昧にすればその分省化が進む。修繕可能な時期に手当しなければ、いざ工事となつた場合に費用がかさみ、修繕積立金を必要以上に取り崩すことになってしまいます。修繕工事が適正かどうかは発注段階で決まります。そのため発注方式が重要に

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、昨年年六月に、改正管理適正化法及び建替引換化法が公布された。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ました弁護士の戎正晴氏は、「街中に巨大な廃墟をつくるないため」と指摘する。その戎氏に、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。

とする意見が出ました。

100