

マンション管理適正化法が改正され、4月1日から施行される。国と地方自治体で新たな適正化推進の仕組みづくり、制度づくりが推進される。各地方自治体では、マンション管理適正の計画づくりや、マンションの管理状況を把握して、適切な自身の支援を行う制度が整えられる。いよいよマンション管理の新しい潮流がスタートする。以下マンションの適正な管理を考える上で重要な『適正な工事発注』に焦点を当てて説明する。

「改正マンション管理適正化法の要点」

〈第2回〉

マンション適正管理サポートセンター(MTS)副会長、弁護士 戎 正晴氏

マンションの管理とは何か。それはマンションを不良ストックと呼ばれるような建物にしないことである。その予防の一連の営みが管理である。予防であるから最初に計画がある。マンション管理の一番大切なことは、「適正な時期に適正な大規模修繕工事がきちんと行われる」ことである。これが『適正管理の一丁目一番地』である。

工事発注があれば、適正な修繕工事が行われ、適正な管理がもたらされることにならな。改正前の法律と比べて大きく変わったことが2点ある。第一は「管理組合の責任が強化された」ことである。今まで以上に主体的に取り組むという方向が明確になった。より積極的に主体的に管理組合がマンションを適正に管理を行うことが望まれている。

そのためにどんな条件を満たさなければいけないか。適正な時期の他に、適正な工事内容、適正な価格が挙げられる。それらは発注の段階で決まる。適正な

む街を管轄することが望まれている。そのために必要とあれば管理組合に支援、指導、勧告も行う。管理組合の責任の一つに周囲の人に対する責任(工作物責任)がある。例えば外壁が崩れて歩行者に当たって亡くなった場合、損害賠償責任が生ずる。また周囲の環境、まちに対する責任がある。

第二が行政に対するもので、特に地方自治体の責務が強化された。そして地方自治体にはマンションを含

区分所有者が訴えられた。野洲市の場合にはマンションの適正管理を全体として意図するため、街中に巨大な空き家ができてしまった。管理組合は、「次世代に不良ストックと呼ばれるものを残さない」という国の指針に従って管理する義務がある。自分たちの街に巨大な空き家、廃墟を残さないことが「適正管理」である。

一昨年、神奈川県逗子市と滋賀県野洲市で適正管理の観点から見逃せない事例があった。逗子市のケースでは建物擁壁が崩壊して通学中の女子高校生に当たって亡くなった。管理組合と

区内所有者が訴えられた。野洲市の場合にはマンションの適正管理を全体として意図するため、街中に巨大な空き家ができてしまった。管理組合は、「次世代に不良ストックと呼ばれるものを残さない」という国の指針に従って管理する義務がある。自分たちの街に巨大な空き家、廃墟を残さないことが「適正管理」である。

内容に書き込まれた。「より主体的にマンションの適正管理に管理組合が取り組むべき」だと内容が示された。

「フルボーザル十総合評価落札方式」という発注方式は、管理組合が適正な時期に、適正な内容の適正な価格の修繕工事を決定することを基本としている。現状で主体的な工事発注がなされているのか、それが一番の問題である。修繕工事は管理組合にとって専門的で、中身がよくわからない。人まかせにしておくままになってしまつてもいけない。

価格の面では、修繕積立金があるからしかるべき時期に工事を行える。逆にその制度があるために工事の度に自分の財布からお金を出す必要はない。そうすると何度修繕工事を行っても工事の自身や費用の適正さについての知識・見識は管理組合には何も残らない。

今後各マンションは「管理計画」を作つて、国の認定を受ける制度になる。法改正によって「管理計画」の作成に関しても「自ら」という文言が入っている。自主的に、主体的に計画の策定に取り組んでいかなければいけない。適正管理の自身で一番重要なのが「適正な工事をいかに管理組合として自ら意思決定するか」である。それができる発注方式が適正な工事発注である。このように観点から、責任施工方式、設計監理方式に加えて、管理組合の自主管理に貢献する「フルボーザル十総合評価落札方式」を提案させていたたく。