

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2020年(令和2年)3月25日  
第00071号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所  
住所: 神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710  
電話: 042-851-5056  
URL: <https://www.ito-mankan.com/>

# 敷地の斜面が崩落

## 返子のマンションの通行中の高校生が死亡

神奈川県返子市サポートしていきと求めているとい

で2月5日、市道沿の2月7日、神奈川県要請で国土交通省の国土技術政

の石積みの上に事故から2日後土砂が崩落し通行中の高校生が死亡する事故が起きた。

同市都市整備課によれば土砂があつた、のり面は分譲マンション(築16年)の敷地で「完全に民有地」。管理責任は「マンション管理組合にある」と考

えている」とする。マンションの管理業務を受託するのは大京アステージャ。グループ広報を担当するオリックによれば、敷地は区分所有者全員の共有。管理組合が

り面の保全計画を持っていたかどうかは「個別の契約内容に入ってくるの

で回答を差し控えている」としている。管理会社として今

後、管理組合を「でける範囲で全力で

管理組合として今

後、管理組合を「で

ける範囲で全力で

管理組合として今

後、管理組合を「で

ける範囲で全力で

管理組合として今

後、管理組合を「で

市道に面した民有地ののり面が崩

落して通行人が死亡

した場合、仮に過失

があれば、刑事責任

を問われる可能性が

あるのか。

# 返済期間 最長20年に

## マンション共用部分 リフォーム融資 一定の工事に適用

住宅金融支援機構

大規模修繕工事

などの工事費用を

融資する、住宅金融

支援機構の「マンシ

ョン共用部分リフ

ォーム融資」の返済

期間が延伸してい

る。昨年10月か

ら、一定の工事を

う場合を対象に従

も行った。融資限度額は従

来、おおむね「対象

工事費の80%以

内か150万円×

住戸数の低額」と

定められていたが、

これを「100%」

に引き上げた。

「100%以内」と

規定していた積立

0.22%高い。

「マンションすま

い・る債」積立管

理組合は0.2%

金利優遇される。

耐震改修を実施

する場合は0.3

8%。ほかの工事

と比べ、返済期間

は0.08%と小

山上知裕弁護士

は「あり得るだろ

う」という。罪は「業

務上過失致死。過失

致死の可能性もあ

る」とし、責任を問

われるのは「分から

ないが、実際に管理

行為を行う理事長

になるだろう」とし

ている。その上で過

失を問われるとす

れば「予見可能性が

あつたかになるが、

予見する予兆がな

17条の土地の工

事

難しいと思う」と

話している。

濱田卓弁護士も

理事長が「具体的

な危険性を認識し

ていたのに何もし

なければ、業務上

過失致死になる。

ただ民事よりも過

失の程度が高く要

求されるので刑事

責任を問うのは難

しいだろう」とす

129号)

マンション管理新聞1

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

2号)

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

## 管理組合が「適正化計画」策定の自治体に各自作成・申請

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「適正化法」だ。適正化法で建替え円滑化法はマンションの「終活」をスリムな地方自治体で多数決で敷地の売却に進める狙いがある。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る管理組合 (理事長) に対しては、管理側が希望しない場合でも書面交付だけ

合への助言・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理事長らの管理指針に即した管理を行うよう働きかけた。マンション管理関係では重要事項説明・書面交付について変更を加える。重説は、自治体から管理計画の認定を受けた管理組合 (理事長) に対しては、管理側が希望しない場合でも書面交付だけ済ませられるようにする。重説書や契約時に作成・配布する書面は、管理組合側の承諾があれば電子ファイルなどに置き換えることもできる。

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など衛生上有害な恐れがある、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