

マンション管理士前島事務所通信

2014年(平成26年)6月22日
第00025号(隔月発行)

編集/発行者: 前島英史

住所: 京都市下京区西洞院通花屋町上ル
西側町483 六条荘1C

電話: 075-744-0918

URL: info@mankann-maejima.com

緩和容積率許可基準作成へ

2/28改正法案 国会提出 総合設計制度へ

建替え円滑化法

多数決によるマンションと敷地の売却制度創設等を盛り込んだマンション建替え円滑化改正法案が2月28日、閣議決定された。耐震診断を受け耐震性不足が認定されたマンションは売却や容積率緩和特例による建替えが可能となる。危険・有害マンションに関する規定は全部削除するなど法の構成は大きく入れ替わる印象。衆議院に同日送付され、国会の成立、年内施行を目指す。

改正法案の対象
になっているのは、
耐震性が不足して
いるマンション。特
定行政庁が不適合
性を認定する。
仕組みは改正耐
震改修促進法と同
じだ。管理組合等
は耐震診断を行い、
耐震基準以下の場合
「要除去認定マン
ション」の認定を受
ける。認定マンシ
ョンは売却か容積率
緩和による建替え
を選択できるよう
になる。

以上。買い受け人の
氏名や、売却代金見
込み額等の明示も
必要としている。
都道府県知事等
は買い受け人から
申請された「買受計
画」を認定する。国
や地方公共団体に
は居住区分所有者
や賃借人への居住
安定確保に関する
措置の努力義務を
設けた。

権は消滅。区分所有
者に分配金、借家権
者には補償金を支
払い、担保権に関す
る支払いは供託とす
る。容積率特例は第10
5条に新設した。規定
を基に今後同省は建築
基準法の総合設計制度
をベースに制度の許可
基準を提示し、自治体
が運用基準を定める予
定。総合設計制度の平
均的容積率緩和は1.
5倍程度とされる。
改正法では危険・有
害マンションへの自治
体勧告等の規定を全て
削除。代わりに要除去
認定、売却、容積率特
例等の条文を新設し
た。今回の改正で建て
替えが対象だった法
律の内容も大きく変
わり、このため法案で
はこれまでのマンシ
ョン建替え円滑化法
を「建替え等」に改め、
法律名を変更してい
る。

売却制度では改
正法に基づく「マン
ション敷地売却決
議」を設置する。要
件は区分所有者と
議決権に加え、敷地
処分を伴うため、敷
地利用権の持ち分
価格の各5分の4

「区分所有者一
人の妨害でベラン
ダ鉄部塗装の再工
事を余儀なくされ
た」などと
して神奈川県
川島市
のマン
ション管
理組合が妨害区分所
有者に追加費用約1
7万円の損害賠償を
求めていた訴訟の上
で、8棟、34戸。

2、3階建ての低層
住宅だ。
管理組合はベラン
ダ手すりの鉄部塗装
用庭への足場設置を
拒絶。その棟だけ工
事が出来ず、翌年理
事会役員らが見守る
中、同じ工
事業者が
再度足場
を設置し
ようとす
ると、Aは警察に通報
した。
(次ページに続く)

TOPIC 工事妨害 共同利益背反行為 区分所有者が拒否 東京高裁

専用庭への 足場設置

告審判決が2月3日、
東京高裁であり、組合
の請求を認めた原審
を支持し、区分所有者

再施工で16万円支払い請求

の上告を棄却した。
裁判記録によると
マンションは築32
年、8棟、34戸。

工事を定期総会で決
議し、工事業者が工事
を始めたが、1階に住
む区分所有者Aが専

「瑕疵認定し保険金支払い」

大規模修繕 瑕疵保険 原状回復・配管交換費用も

給排水管の単独工事でも対象となる大規模修繕工事瑕疵保険。5つの保険法人が取り扱い、排水管工事の保険事故で対応したケースもある。元請け業者にとっては不本意ながらも「保険の効果」とは？

排水管施工不良で漏水事故

ある保険法人によると、昨年神奈川県内の築約20年のマンションで、住戸内の壁紙等の内装やフロアリング等で水濡れ損害が起きた。通常給排水管等設備の不具合などが原因の水濡れによる損害事故は管理組合加入のマンション総合保険で対応できるが、管理組合は4ヶ月前に排水管のたて管更新工事を完了していた。

調査の結果、塩ビ管の排水たて管と専有横引き間を接続する継ぎ手部分で施工不良があったと判断。工事業者はたて管を設置していたパイプシャフト内が狭く、またコンクリートの躯体をいじれてなかったため、接続工事が適切にできず、結果的にミスが生じたことを認めた。

瑕疵の発生は工事業者にとって不名誉なもの。そもそも「瑕疵」かどうかは当事者だけでは判断がつかない。大規模修繕工事瑕疵保険では、検査員が現場を判断する。事故調査費用や被害者の仮住まい費用は保険金で支払われ、仮に瑕疵となっても必要な補修費が客観的に示され、かつ保険金として支払われる。管理組合・工事業者双方にとって安心材料が増える効果があるといえる。

給排水管工事は専有部分の配管でも、工事の発注者が管理組合であれば保険の対象となるため、事故が起きてもマンション総合保険のように「共有部分の配管でも、工事の発注者が管理組合であれば保険の対象となるため、事故が起きてもマンション総合保険のように」

有か専有か」の特定で一喜一憂する苦労も免れる。◇
 保険法人大手の住宅あんしん保証(本社・東京)では、2013年度の大規模修繕瑕疵保険の申し込み450棟のうち、設備改修工事は前年度比約10ポイント増の約20%を占め、うち半数は給排水管工事。「申し込みは築20年

以上の物件がほとんど。管の更新・更生を検討する。管理組合は今後も増える。組合の工事に伴う不安や苦労を減らすためにも、工事業者が大規模修繕工事瑕疵保険に加入する意義は大きい」(渋谷貴博大規模修繕保険事業課長)と話している。(マンション管理新聞 第935号より)

(前ページのつづき)
 出動した警察官は現場の状況を判断し取り合わず、予定通り工事は完了した。管理組合は追加工事代16万8000円をAに請求した。総会では工事項目も示し、予算承認されていたがAは「工事承認件は総会に限定されており、予算承認だけの支出は認めていない」と反論していた。
 1審・保土ヶ谷簡易裁判所は2013年2月28日の判決で工事を中断させた行為を「共同の利益に反する行為」と指摘し、「総会決議の存否につき、自己の思い込みや規約の独自の解釈により誤った判断をした結果、妨害行為をしたのであるから、損害を賠償しなければならない」と原告請求を認めた。
 2審・横浜地裁は7月28日、予算承認の総会で全員賛成し、可決した点を指摘した上で、共同利益背反行為を認め、控訴を棄却した。
 管理組合は月額管理費3000円の自主管理で運営し、世帯主の平均年齢は65歳前後。Aへの対応のため月額3万円を弁護士と顧問契約も始めた。
 総会では「Aの行為は他の住民に不要な支出を生じさせるばかりではなく、これからの管理に暗い影を落とすものです」「原点に戻って平和的に解決したい。費用も大変」「仲良くしよう」などの発言があった。被告は理事長経験者。(マンション管理新聞 第933号より)

編集後記
 梅雨に入りましたが、京都ではあまり雨も降らず、ジメジメ感も少なく過ごしやすい梅雨です。読者の皆様には、食中毒等にお気をつけてください。