

知っておきたい

マンション管理ニュース

2021年4月号（隔月発行）

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良：奈良県奈良市北半田西町 21 京都：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436 永和御池ビル

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

改正適正化法一部が施行

国交省が解釈通達
一定の条件下で許可

「IT重説・事務報告も可能に」

これまでの紙に代わり、IT技術を活用した重要事項説明書等の交付を認めた改正マンション管理適正化法・同政令・同施行規則が3月1日、施行された。

同日付で各業界団体の長宛てに出された国土交通省不動産・建設経済局参事官名の通達は、従来対面が原則とされた重要事項説明・管理事務報告についても、一定の条件を満たしている場合はITを活用した重説等を対面による重説等と同様に扱う、とする解釈を示している。

改正法施行を受け、一般社団法人マンション管理業協会（管理協）は同日付でITを活用した重説書交付・重説会開催等の方法などを示した、国交省監修のガイドラインを策定・公表した。

昨年6月24日に交付された法改正のうち、今回施行されたのはマンション管理業に関する箇所。

主な項目はITを活用した重要事項説明書等の交付（改正法72・73・77条関係）、重要事項説明を不要とする管理委託契約（72条関係）、暴力団員等の排除（47条、83条関係）、従業者証明書の記載項目変更＝生年月日削除（施行規則別記様式）など。

3月1日以降実施が認められた、ITを活用した管理事務報告書については改正施行規則で交付を認めている。

ITを活用した重説・管理事務報告は法令等の改正ではなく、通達で実施を認めることになった。

ガイドラインの策定により現行法上実施が可能、とする法的解釈に基づくものだ。

通達ではITを活用し重説等を行う場合は管理協が作成したガイドラインに準拠した方法で実施する必要があるとした。書面の電子化についても、改正規則に加えガイドラインを順守しなければならない。ガイドラインに準拠しない方法で重説等を行った場合、法が求めている重説要件を満たしていない、つまり法令違反とされる可能性がある。この場合、国交省不動産・建設経済局によれば「監督処分の対象になる場合もある」ため、注意が必要だ。

管理協はホームページで通達やガイドラインを公表。法改正の概要やガイドラインの内容を解説する動画も公開している。（マンション管理新聞1164号）

次ページの記事は、

「マンション機械式駐車場事故再発防止へ向けた消費者安全調査委員会の意見提出」

管理組合へリスク周知と交換促進 メーカーに「対応を」

消費者安全調査委員会

国交相に意見提出

マンション機械式駐車場事故 再発防止策

消費者庁の消費者安全調査委員会(中川丈久委員長)は2月18日、マンションの機械式駐車場で発生した事故の再発防止策をまとめ、国交相に具申した。国土交通省が2018年に策定した機械式駐車場の維持管理指針に示される点検項目の見直しや、製造者に対して、定期的に交換を推奨する機器や部品のうち経年劣化による不具合が大きな事故につながる危険性が高いものについては管理組合や管理会社らにリスクを周知し、交換を促進するなどの対応を求めた。

公表資料によれば、同委員会はマンションの機械式駐車場を使用中に自動車が落下した事故について18年12月以降、消費者安全法に基づく事故原因調査の申し出を3件受領。原因調査の必要性を検討し調査は実施しない結論を出したが、検討で得られた事故原因などから再発防止策をまとめた。

申し出があった事故は①出庫中、昇降運搬装置ワイヤロープが破断②出庫中制御装置またはモーターの不具合が発生③出庫中モーターの不具合が発生—の3件。3件ともパレットごと自動車が落下しており、事故原因については、いずれも「機器または部品の経年劣化」と推定した。

委員会では、不具合が起きた機器が、駐車場メーカーが推奨する定期交換対象品だったにもかかわらず交換推奨周期を大幅に超えて継続使用されていた点に着目。

保守業者から管理組合らに交換は推奨されていたが、事故のリスクは説明されていなかった点も踏まえ「定期交換対象品を長期使用した場合のリスク説明が不足している」点をまず事故の原因に挙げた。

他の要因として、各設備は国交省が策定した「機械式駐車場の適切な維持管理に関する指針」に提示される「標準保守点検項目」に準拠した内容の点検が3カ月ごとに実施され、異常がなかった点から点検項目内容に問題がある旨も提示した。

①についてはワイヤロープのうち、外部断線より内部断線が早く発生するものの場合「目視点検等による発見が難しい」と言及、

②は制御装置インバーターの点検内容にある機能点検に「具体的な内容が示されていない」、

③は「安全上重要なブレーキ機能が正常であることを直接的に確認できていない」と、それぞれ問題点を指摘した。

3件中2件が、所有者が保全計画書を作成しているか確認できなかった、保守業者が指針の存在を知らなかった、といった点も事故要因に挙げている。

こうした要因を踏まえ再発防止策では、点検項目の見直しなどに加え、メーカー・保守業者に対して、メーカーが示す設備ごとの設計耐用年数・保全計画を管理組合らに説明・提出するよう求めるべき、などとしている。

(マンション管理新聞1163号)

次ページの記事は、「逗子の斜面崩落事故 その後」

逗子・斜面崩落事故

死亡生徒の遺族

管理組合、管理会社らを提訴

約1億1800万円の賠償請求

神奈川県逗子市のマンション敷地の斜面が崩落し、市道通行中の高校生が死亡した事故から1年が経過した2月5日、遺族がマンションの全区分所有者と管理組合、管理業務を受託している管理会社らに対し、約1億1800万円の損害賠償等を求めて横浜地裁に提訴した。

管理会社・管理組合については善管注意義務違反による不法行為責任等を追及する構えで、敷地の保全責任を誰が負うのかが問われることになりそうだ。

訴状によれば、被告は区分所有者・管理組合、管理会社と同社従業員、それぞれ連帯して損害賠償金を支払うよう求めた。計700万円の慰謝料支払いも求めている。

区分所有者には土地工作物所有者もしくは占有者として責任を負う、と指摘した。

昨年2月に国土技術政策総合研究所が行った現地調査では崩落について「乾湿、低温等による風化を主因としたもの」と報告。この点から原告側は「異常な自然力による誘因もなく、ある日突然風化により土砂が崩したのだから、造成地として通常有すべき安全性を欠いている」とし、「設置または保存の瑕疵が存在する」と言及。敷地を共有する区分所有者を工作物所有者もしくは占有者だとし、土地工作物責任に基づく損害賠償責任を求めた。

「管理組合は共用部分の占有者ではない」と結論付けた上級審の判例があるなどの点から、管理組合ではなく区分所有者全員を「土地工作物の所有・占有者」と見なしたと考えられる。

崩落した斜面が「土地の工作物」に当たるかどうかについては「宅地造成地も自然の土地に人工を加えて作ったものであるから土地の工作物」だとし、崩落した斜面を含む敷地は「造成地として土地の工作物に当たる」と結論付けている。

マンションの敷地については、1960年ごろ、地山が市道工事のため切土。道路脇に擁壁が造築され、68年ごろ造成地として造成以降手付かずのまま、2003年ごろマンションの建築が申請され「当初の造成地の形状を維持したまま建築が許可され、マンションの敷地になった」と経緯を解説している。

また、当初のマンション開発業者が実施した擁壁の地質調査結果で、03年時点で調査した斜面の対策工事の必要性や風化による強度低下が指摘されていたことも明らかにした。

管理会社の従業員については管理委託契約上の善管注意義務違反による不法行為責任を追及している。同従業員は事故前日、敷地巡回中崩落した斜面上部の地面に長さ約4㍍・幅約1㍍の亀裂を発見して写真を撮影。その後「同日中に管理会社担当支店に連絡、担当者に対応を相談し危険情報を共有していた」とする。

こうした状況から、事故が起きる可能性を予見できたのに、亀裂周辺やその直下区域への人の立ち入りを禁止するといった、注意義務を怠り必要な対策を取らず「漫然と放置した過失」により、斜面を崩落させ生徒を死亡させた、とした。管理会社には従業員同様の善管注意義務違反に加え、従業員の使用者責任も併せて追及。

現場は土砂災害防止法による土砂災害警戒地域に指定され、事故直前の20年1月には県による2回目の地盤調査が行われていた点から「危険であることを十分に認識していた」としている。

管理組合は、管理会社に業務を委託し管理組合としての管理業務を遂行させていた点から管理組合の善管注意義務違反としての不法行為責任、また管理会社従業員の行為について使用者責任を負うとした。原告側は使用者責任を負う使用者が複数いる場合も「各損害賠償債務は不真正連帯債務となる」と述べている。(マンション管理新聞1162号)