

伊藤マンション管理士事務所通信

2021年（令和3年）3月25日
第00077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/>

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た。区分所有者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つ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

説明書等の交付を認めた改正マン
ド。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。同日付で各業界団体
は同日付でITを活用した重説書
ガイドラインを策定・公表した。

通達では I T を活用し 説明等を行なう場合は管理協が作成したガイドラインに準拠した方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。

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開していける。(マンション管理新報号)

重説事務報告も可能に
改正適正化法一部が施行

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
になつた。ガイド
ラインの策定によ
り現行法上実施が
可能となる法的

力ガイドラインに
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・建設経営

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されることになりそうだ。

訴状によれば、もなく、ある日突然砂が崩したのだて通常有すべきである」とし、「設被告は区分所有然風化により土から、造成地として安全性を欠いて置または保存の者・管理組合、管

者ではない」と結論付けた上級審の判例があるなど、組合ではなく区分所有者全員を土地工作物の

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」と結論得出している。

成地の形状を維持したまま建築が許可され、マンショングの敷地になつた」と経緯を解説している。

管理組合、管理会社らを提訴

逗子・斜面
崩落事故

瑕疪が存在する」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。

所有・占有者」を見るにしたと考へられる。

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年ごろマンション建築が

マンション機械式駐車場事故

再発防止策を提示

2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。申し出があつた事故は①出庫中、昇降運搬装置破断②出庫中制御装置またはモーターの不具合

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、敷地巡回中に崩落した斜面上部の地面に長さ約4メートル・幅約1メートルの亀裂を発見して写真を撮影。その後「同日に管理会社担当者に連絡、相談していった」とする。こうした状況か

善管注意義務違反による

不法行為責任を追及

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に指定され、事故直前の20年1月には県に組合の善管注意義務違反として盤調査が行われる。従業員にはいた点から「危険であることを十分に認識していなかった」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する。(マンション管理新聞 1162号)

原告側は使用者の行為について十分に認識して使用者責任を負うとした。

消費者庁の消費者安全調査委員会（中川丈久委員長）は、機械式駐車場で発生した事故の再発防止を目的として、2018年に策定した機械式駐車場の見直しや、製造者に対する指導・促進などの対応を求めた。

定期交換対象品
わだつたにもかか
力一が推奨する
わらす交換推奨
わだつたにもかか
定期交換対象品
は、はれ化」と部も

保守業者から管理組合らに交換は推奨され、いたが、事故のリスクは説明されていなかつた点も踏まえ「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ヵ月ごとに実施され、異常点を指摘した。

①については、ワイヤロープのうち、外部断線等による発見が難しい」と言及。②は制御装置／ナ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つた、保守業者が指針の存在を知らなかつた、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 163号)

**劣化で事故リスク
高まる交換部品**

管理組合への周知促す 意見提出 交換促進 メンバーに「対応を

消費者安全 調查委員會

編集後記