

# マンション管理士田原事務所通信

2014年(平成26年)9月25日  
第00038号(隔月発行)

編集/発行者：マンション管理士田原事務所  
住所：広島市中区広瀬北町3-11 和光広瀬ビル  
7F 707室  
電話：082-577-9034 FAX：082-553-0137  
URL：http://www.ccm-tabara.com

# マンションでの事故 詳細に

## 機械式・立体駐車場 事故原因調査報告

### 消費者安全 調査委員会 リスク低減策も提示

消費者庁の消費者安全調査委員会は7月18日、機械式立体駐車場で発生した原因調査報告書を公表し、国交省と消費者庁長官に意見具申を行った。報告では幼児死亡事故3件を含むマンション敷地内の事故事例5件が詳しく分析されている。

国交省には2014年度中のマンション駐車装置に法的整備の検討と、検討結果明示等を要望。消費者庁長官にも管理組合を含めた製造者等との安全対策に求めている。報告書に提示された6件の事故事例は5件がマンションに、1件が幼児の死亡事故。物件、物損2件。調査対象は07年9月までに発生し、公益財団法人立体駐車場工業会から国土交通省に報告された2件(死亡9件)をベースに、調査委員会が被害の重大さを観点から選定した。原因関係者から意見徴収も行った。幼児が死亡した3件の概要は以下の通り。

① 三段昇降式で、利用者がパレットを押しボタンの固定位置に当り、初めにパレットが上昇する。幼児が装置内に入り、転倒し死亡した。② タワー方式でエレベーターが設置されている。幼児が装置内に入り、転倒し死亡した。③ タワー方式で、利用者がパレットを押しボタンの固定位置に当り、初めにパレットが上昇する。幼児が装置内に入り、転倒し死亡した。

### 具体的なリスク低減策

- ① 危険源を除去した機構設計
  - ・パレットの上昇時には地下ピット壁面とパレットとのすき間をなくす(2段・多段式)
  - ・パレット周囲のセンサー下部にセンサーを付け、歩廊とパレットの間にある物体の有無を検地する(同)
- ② 駐車装置内の視認性の確保
  - ・操作盤を駐車装置の列ごとまたは隣り合う2列の間に設置する。
  - ・視認性の高いのぞき窓を増設(エレベーター方式)
- ③ 制御方式の見直し
- ④ 操作者を限定する機能の付加
- ⑤ 隔離と停止の原則の確保
  - ・人が駐車装置内に存在せず、出入口扉が閉まっているときだけ装置が作動するものとする
- ⑥ 無人確認センサーの設置
- ⑦ 非常停止ボタンの設置
- ⑧ 利用者へのリスク説明

しては、報告書は幼児同伴など実際の利用環境と設計時の想定が大きく異なっており、製造者側に設計思想の見直しも求めている。具体的なリスク低減策としては、パレットと地下ピット壁面とのすき間をなくすなどの「危険源を除去した機構設計」、「駐車装置内の視認性の確保」、「制御方式の見直し」など8点を提示した(左表)。

国交省の報告書では「利用者の責任と自覚を促す」点も言及され、消費者庁では対応の遅れの背景に「事故が発生しても利用者の不注意や誤使用が原因とされることがある」と指摘している。(マンション管理新聞 第965号より)

その上で、既存の駐車装置に対して「特に重要」と考える安全装置も例示している。二段式や多段方式では固定式の柵や出入口扉に加え、非常停止ボタンの設置を求めるところ、操作盤の設置位置の変更も指摘した。

# 携帯電話基地局設置による賃貸収入

## 「収益事業に該当」

### 国税庁ホームページで注意喚起

移動体通信事業者と契約を結び、屋上に携帯電話基地局を設置し収入を得ている管理組合が、税務署から所得の「申告漏れ」を指摘されるケースがここ1、2年増えている。国税庁は、こうした収入は「法人税法上の収益事業に該当する」として、法人税の課税対象になるとホームページ上で告知している。

国税庁は7月25日、税法・解釈などに対する国税庁の解説・見解当を示す「質疑応答事例」に、携帯電話基地局設置に関する項目を加えた。題名は、「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸付けた場合の収益事業判定」。掲載理由として、国税庁では、「こうした案件について、一部の管理組合で申告漏れが数件あった。同様の取引が多数見込まれる」とのこと、注意喚起した」としている。

設置料収入は消費税の課税対象にもなる。告知で

は、前々年度の課税売上高が、1000万円以下の場合は、当該課税期間、つまり前年度の納税義務は、免除されると解説している。(マンション管理新聞 第947号より)  
 国税庁ホームページに掲載された照会事例…  
<https://www.nta.go.jp/hiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugu/hojin/21/11-2.htm>

## 建て替え決議「有効」で確定

### 宮益坂ビルディング 最高裁、上告不受理

事例では、携帯電話基地局設置について業者と建物賃貸借契約を結び、設置料収入を得ることになったが、設置料収入は法人税法上の収益事業に該当するか」との質問に対して、管理組合などの「人格のない社団」に対する法人税は「収益事業から生じた所得にのみ課される」と解説した上で「管理組合が賃貸借契約に基づいてマンションの一部をほかのものに使用させ、対価を得た場合には、収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。「収益事業から生じた所得

現存する分譲マンションで、最初期の一つとされる東京・渋谷の宮益坂ビルディング(築61年)の建て替え事業をめぐる、区分所有者一人が決議の、無効確認を求めた裁判の上告審で、最高裁第二小法廷は、5月19日上告不受理を決定した。

の1審判決では、「法62条2項1号は再建建物の各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示すことは要求していない」と指摘。「説明会でも各専有部分案は図面を用いてちゆ説明していた」と認めた。

有権移転登記手続きを求め13年11月、東京地裁に提訴。決議に反対した被告は、建て替え参加に関する催告書では、参加を表明したが、「建て替え決議が無効な場合はこの限りではありません」と、条件付きの意思表示をしていた。建替組合側は「真意は建て替えに参加しないものである」と加しないものであることとは疑いようもない」と指摘し、不参加等の扱いにし、売り渡し請求を行なった。(マンション管理新聞 第945号より)

争点は①区分所有法62条2項1号の「再建建物の設計の概要に関する各専有部分の概要の提示の必要性」②同法62条2項4号の「区分所有権の帰属に関する事項」における「必要事項」の明示の必要性。昨年3月5日

会等で住戸選定方法等が説明されていたとして、「法62条2項4号、3項は衡平性を害しない方法を具体的に明示することまで要求していない」と判断した。一方、建替組合はこの区分所有者に明け渡しと所

有権移転登記手続きを求め13年11月、東京地裁に提訴。決議に反対した被告は、建て替え参加に関する催告書では、参加を表明したが、「建て替え決議が無効な場合はこの限りではありません」と、条件付きの意思表示をしていた。建替組合側は「真意は建て替えに参加しないものである」と加しないものであることとは疑いようもない」と指摘し、不参加等の扱いにし、売り渡し請求を行なった。(マンション管理新聞 第945号より)

編集後記:機械式駐車場での事故が減らない。、国交省の言う「利用者の責任と自覚を促す」この考え方で利用者に責任を押し付けていればいつまでも事故は減らない。家族が生活し利用するマンションの駐車場においては機械の安全性を高めることが求められる。子供だけでなく高齢者の増加もあり誤操作の可能性も高まるのではと他人事ではない。マンションの平面駐車場においても安全性の視点を十分検討し、ミラーの設置やセンサー設置の検討も必要な時代になって来た。もちろん「自分の身は自分が守る」が基本ではあるが。 広島におけるこの度の大規模災害にも開発を許可した行政と開発を進めた不動産業者の責任を論じることなく「消費者、購入者の責任と自覚を促す。」このような理屈は通らない。