

伊藤マンション管理士事務所通信

2021年(令和3年)7月25日
第00079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/>

分譲業者らの責任追及も

第1回 口頭弁論

管理組合、訴訟準備へ

逗子・斜面崩落事故

神奈川県逗子市で昨年2月、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で、遺族がマンションの全区分所有者と管理組合、業務受託管理会社らに対し、約1億1800万円の損害賠償等を求めた訴訟の第1回口頭弁論が5月21日、横浜地裁であった。管理組合側は請求の棄却を求めた。一方で分譲業者や販売会社らに対し、土砂の撤去や崩落防止のための保全工事費等、管理組合に生じた損害について賠償を求める訴訟を準備していることも明らかにしている。

管理会社側も5月12日の答弁書で請求の棄却を求めたが、具体的な反論は「追って主張する」としている。7月19日までに原告の主張に対する反論や従業員の見解を明らかにする考えを示した。

管理組合側は4月19日付の答弁書で、敷地が造成された部分は土地上部の平面部分だけで、崩落した斜面地部分は「ならん手は加えられず従前の状態で残っていたもので斜面地は造成地ではない」とし、「従って土地の工作物ではない」と結論付けた。

「土地造成地も自然の土地に人工を加えて作ったものだから土地の工... 答弁書では斜面地について「区分所有者の共有ではあるが管理規約で管理組合が保存行為を含め管理することになっており、しかも管理組合はその実際の管理を管理会社に委託している」とし、「少なくとも区分所有者らは占有者ではない」との解釈も示した。5月13日付の準備書面では「敷地の占有者は管理組合と見るべき」との主張を加えている。原告側が追及する

4管理組合に報告命令

「耐震性あり」マンションは3割弱
川崎市・耐震診断結果公表

川崎市は5月26日、市内指定道路沿いの要安全確認計画記載建築物が実施した耐震診断結果を公表した。対象棟数は189。区分所有建築物の場合、団地型は全体を1棟として扱っている。189棟中未報告が33棟あり、このうち耐震診断実施年が42〜48年予定がないとした戸数は28〜6建物の所有者には5戸程度だった。耐震改修促進法8条に基づき診断結果を報告するよう命令し、内容を公表した。命令は22件のうち8棟はRC・SRC造の場合、構造耐震指標(Is値)を構成する建物37棟が1.0以上、つまりIs値0.6以上と判断された。地震による倒壊・崩落の「危険性が高い」と判断されたのは81棟。47棟が「危険性がある」と判断された。Is値0.3未満、「危険性がある」は同0.3以上0.6未満に該当する。156棟のうち分譲マンションまたは区分所有と見られる建物は37棟。建物数は53棟。37件中Is値が0.6以上だったのは10件で全体の27.0%。団地型の場合は全棟が0.6以上の場合が1件としてカウントした。Is値0.6未満だった27件のうち、6件は耐震改修工事を実施予定だとしている。6件中2件は具体的な時期を示した上で改修を行うとしている。(マンション管理新聞173号)

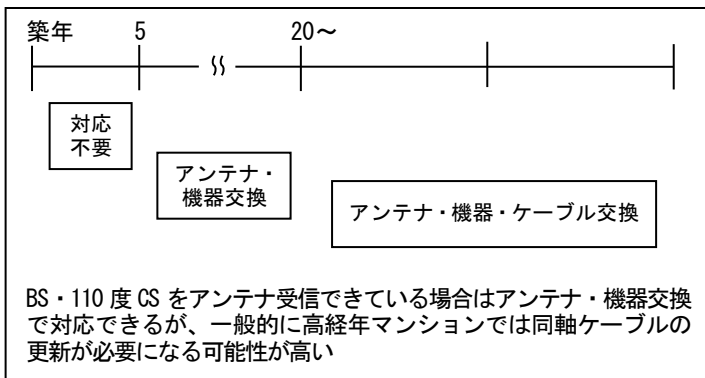
まとめた書面の存在を知ったのは事件の後だった、と述べた。書面は管理室に保管される建築確認申請図書に含まれていたとしており、管理会社も書面の存在を知らなかったとしている。仮に管理組合もしくは管理会社が書面の存在を認識し、指摘事項を踏まえて斜面地の管理を行っていたら「事故は回避できた」とも述べた。このため斜面地部分の風化による崩落等が始まったことを知っていた。Is値0.6以上と判断された「耐震性がある」と判断された。地震による倒壊・崩落の「危険性が高い」と判断されたのは81棟。47棟が「危険性がある」と判断された。Is値0.3未満、「危険性がある」は同0.3以上0.6未満に該当する。156棟のうち分譲マンションまたは区分所有と見られる建物は37棟。建物数は53棟。37件中Is値が0.6以上だったのは10件で全体の27.0%。団地型の場合は全棟が0.6以上の場合が1件としてカウントした。Is値0.6未満だった27件のうち、6件は耐震改修工事を実施予定だとしている。6件中2件は具体的な時期を示した上で改修を行うとしている。(マンション管理新聞173号)

新4K8K衛星放送チャンネル

	B S	C S	備 考
右 旋	NHK BS4K※ BS日テレ4K BS朝日4K BS-TBS4K BSテレ東4K BSフジ4K		BS・110度CSで視聴可能
左 旋	WOWOW4K※ ショップチャンネル4K 4K QVC NHK BS8K※	J SPORTS 1 4K※ J SPORTS 2 4K※ J SPORTS 3 4K※ J SPORTS 4 4K※ 日本映画+時代劇 4K※ スターチャンネル 4K※ スカチャン1 4K※ スカチャン2 4K※	アンテナ・機器の交換が必要

総務省資料を基に作成。※は有料放送

施設改修による対応イメージ



4K8K・主な対応方法

- 共聴施設の改修
- 施設改修（機器設置）
- 放送事業者のサービス導入
- 個別アンテナの容認

施設改修で、どの程度の対応が必要になるかは現状の共聴設備環境によって異なる。BS・110度CSが視聴できている最低限の機器

BS・110度CSアンテナが設置されている場合は、改修を実施する際に国の助成金が使える可能性がある。総務省が2017年（マンション管理新11号）

共聴設備環境に合わせた対応方法がある。全面的な改修が行われる場合、費用は生じるが、全体的な改修に比べてコスト面でメリットが大きい。基本的な管理組合として専有部

新4K8K衛星放送は、従来のBS・110度CSで使用されてきた「右旋円偏波」と呼ばれる電波に加え、「左旋円偏波」を使い放送を行う。右旋円偏波を使

用する4K放送は、現在BS・110度CS放送をアンテナで共有しているため、改修などの対応を行う必要はない。右旋・左

旋に分類した4K放送チャンネルを表①に示す。左旋が使用される周波数帯域は24.53224MHzから24.5324MHzまでである。放送関係者として、築4年程度までの築浅物件に限られ

る。中には改修対応が必要ない場合もあるが「おおむね2018年以降に新築されたもの」（放送関係者）とされ、築4年程度までの築浅物件に限られ

る。中には改修対応が必要ない場合もあるが「おおむね2018年以降に新築されたもの」（放送関係者）とされ、築4年程度までの築浅物件に限られ

る。中には改修対応が必要ない場合もあるが「おおむね2018年以降に新築されたもの」（放送関係者）とされ、築4年程度までの築浅物件に限られ

る。中には改修対応が必要ない場合もあるが「おおむね2018年以降に新築されたもの」（放送関係者）とされ、築4年程度までの築浅物件に限られ

4K8K

2018年12月にスタートした「新4K8K衛星放送」。従来のテレビ放送と比べて映像の解像度が高い超高精密な放送だが、BS・CSをアンテナで受信している既存マンションでは、全ての放送を視聴するには共聴施設の改修を実施する必要がある。相応の費用がかかるというわけだ。どんな対応を取ればベターなのか。管理組合の対応例を通して考えてみる。

アンテナ・機器交換が不可欠

交換で済む可能性が高いが、アンテナ受信ができない高経年物件では「波数漏えい対策事業」が利用できる。この場合改修費用はさらに膨らむ（図に改修による対応のイメージ）。同軸ケーブルの更新については費用だけでなく、「使い勝手」の面からもリスクがありそう。都内の設備業者は「他に使い道がない同軸ケーブルをわざわざ更新するのはどうか。今後を考えるとファイバーの引き換えの方がいい」と解説する。機器交換に伴う労苦もある。テレビ端子の交換に際しては専有部分の立ち入りが必要になるから。このため改修時、端子交換を「個別対応」とする方針を打ち出し、立ち入りの手間を緩和する管理組合もあるという。

編集後記