

マンション管理士吉田総合事務所通信

2021年(令和3年)7月25日
第00079号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-bui.lkan.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予定がないとした建物の所有者には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件に行った。分譲マンション管理組合も4造耐震判定指標(I値)を構成する数値が1.0以上、つまりI値0.6以上は「耐震性がある」と判断した。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。I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件。建物数は53棟。37件中I値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。I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)

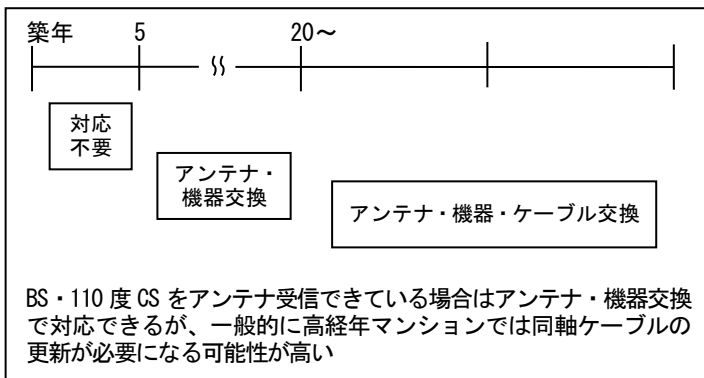
まとめた書面の存在を知ったのは事件の後だった、と述べた。書面は管理室に保管される建築確認申請図書に含まれていた、としており、管理会社も書面の存在を知らなかったとしている。仮に管理組合もしくは管理会社が書面の存在を認識し、指摘事項を踏まえて斜面地の管理を行っていたら「事故は回避できた」とも述べた。このため斜面地部分の風化による崩落等が始まったことを知っていたが1.0以上、つまりI値0.6以上は「耐震性がある」と判断した。地震による倒壊・崩落の「危険性が高い」と判断されたのは81棟。47棟が「危険性がある」と判断された。I値0.3未満、「危険性がある」は同0.3以上0.6未満に該当する。156棟の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件。建物数は53棟。37件中I値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。I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 BS 4K※ BS 日テレ 4K BS 朝日 4K BS-TBS 4K BS テレ東 4K BS フジ 4K | | BS・110度CSで視聴可能 |
| 左 旋 | WOWOW 4K※ ショップチャンネル 4K 4K QVC NHK BS 8K※ | 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が視聴できていれば最低限の機器更新が必要になる。

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シ)

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シ)

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シ)

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シ)

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シ)

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シ)

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シ)

アンテナ・機器交換が不可欠

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。

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・10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。左旋が使用する周波数帯域は24.3224MHzから24.324MHzまで、右旋は24.3224MHzから24.324MHzまでである。このため、左旋・右旋の両方を受信できるアンテナが必要となる。また、分配器、増幅器、増設ケーブルなど、高周波対応の機器に交換する必要がある。

編集後記： マンション管理適正化法がスタートして20年を経過しましたが、マンション管理の状況はまだまだ課題が山積しています。多くの管理組合では管理の殆どを全部委託方式にて管理会社に委託して、まさに「お金で管理を買っている」こととなっています。この場合でも適正化法にあるよう自分達(管理組合)のマンション(資産)は自分達(管理組合)が主体的に管理をすべきものとしています。管理組合(理事会)の皆様は、管理会社任せにせず、マンション管理士等の外部専門家等の第三者に助言を求めたり、相談することで管理運営の状態をチェックしてみることも大切だと思います。そのことで管理組合運営の正常化に結びつくはずです。(吉田)