j

マンションみらい設計®　通信

２０２１年（令和３年）７月２５日
第00079号(隔月発行)

編集／発行者：マンションみらい設計®
住所：兵庫県西宮市段上町５丁目2-31-501
電話：0798-53-0139
URL: https://www.miraisekei.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認否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「なんら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あたる」として、全区分所有者に土地工作物所有者もしくは占有者責任を追及する原告側の主張に反論する内容だ。

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。

原告側が追及する管理組合の不法行為責任に対しても「過失はない」と反論した。

管理組合側は「管理組合としては敷地の管理を専門家である管理会社に委ねており、斜面地の岩の風化が始まっていた事実も亀裂の存在も知らなかった」による強度低下が指摘されていたことと主張している。

訴状で原告側は、マンション開発事業者が実施した地質調査結果で、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を明らかにしているが、管理組合側は、この調査結果を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れば「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ていたことを知っていたにもかかわらず、事実を明らかにしないままマンションを建築し購入者に斜面地の状態を説明せずに販売を行った、として分譲業者・設計業者・販売業者の責任を追及する考えを示した。

事故は「斜面の地質状態を全く知らなかった管理組合・区分所有者にとってまさに晴天の霹靂（へきれき）というべき自体」だとしている。

次回弁論は7月、非公開で行われる予定だ。（マンション管理新聞1172号）

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1889。区分所有建物の場合、団地型は全体を1棟として扱っている。

1889棟中未報告が33棟あり、このうち耐震診断実施年は42～48年予定がないとした で戸数は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診断結果が公表条に基づき診断結された1156棟中、果を報告するよう耐震性が「ある」と命令し、内容を公表判断されたのは2した。8棟。RC・SRC命令は22件に造の場合、構造耐震行った。分譲マンション管理組合も4件含まれている。築so）で除した数値が1・0以上、つまりIs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。

「危険性が高い」は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件。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以上の場合は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1173号）

アンテナ・機器交換が不可欠

どうする 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。

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４Ｋ８Ｋ放送は、現在ＢＳ・１Ｋ・８Ｋ放送チャンネルを**表①**に示した。

一方、左旋円偏波を使って放送されるチャンネルを視聴するにはまず共同アンテナを交換しなければならない。既存のアンテナは右旋放送にしか対応していないからだ。

左旋が使用する周波数帯域は２２２４～３２２４メガヘルツと高周波数のため、分岐器や分配器、増幅器、また各住戸のテレビ端子なども高周波対応の機器に交換する必要があるが「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そうだ。

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そうだ。

◇

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交換で済む可能性が高いが、アンテナ受信ができていない高経年物件では機器に加え同軸ケーブルの更新が迫られるケースもあり、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はなく、「使い勝手」の面からもリスクがありそうだ。

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。今後を考え光ファイバーに引き換えた方が良い」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だ。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。

ＢＳ・１１０度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もある。総務省が２０１７２号）

◇

改修に多額の費用や手間がかかる場合「アンテナ・機器交換」ではなく、放送・通信事業者が行うテレビ視聴サービスを導入する動きも目立つ。導入費用は生じるが、全面的な改修に比べるとコスト面でメリットが大きいからだ。基本的に管理組合として専有部分対応を行う必要がないのも利点だ。

実績は少ないが、一定の条件に合致していれば既存の施設環境で放送を視聴できる機器も発売されている。

４Ｋ８Ｋを視聴するには、さまざまな方法がある。全面改修だけが選択肢ではない。（マンション管理新聞１１

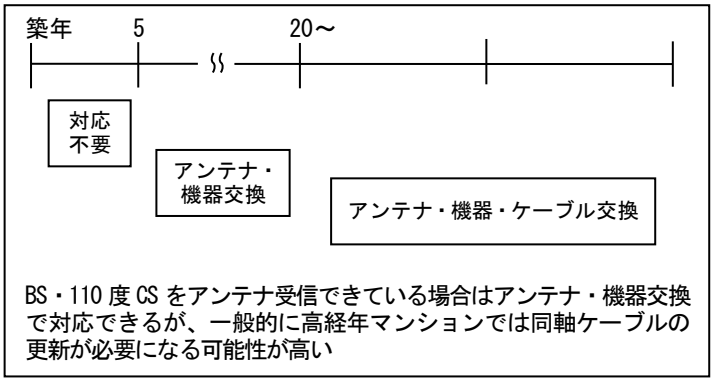
８年度に始めた「衛星放送用受信環境整備事業　中間周波数漏えい対策事業」が利用できれば、増幅器や分配器といった機器の交換費用について助成金を得られる。助成率は最大で機器代・工事費の２分の１に及び、条件が合えば利用したい制度だ。

新4K8K衛星放送チャンネル

	ＢＳ	ＣＳ	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が視聴できていれば改修不要で視聴可能**
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・機器交換棟の改修が必要**

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



BS・110 度 CS をアンテナ受信できている場合はアンテナ・機器交換で対応できるが、一般的に高経年マンションでは同軸ケーブルの更新が必要になる可能性が高い

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

編集後記

2020 年 2 月に発生した逗子市マンション敷地斜面崩落事故の裁判は、継続中の模様。斜面地建設計画を行った分譲業者の責任は免れないであろう。当兵庫県下にも斜面地に建つマンションも多く点在するため注意が必要と考えるべきであろう。

また、最近、テレビアンテナの４Ｋ８Ｋ 対応について話題になっているが、多くのマンションで機器交換が発生することが予想されるが、工事金額の相場を把握する必要となる。（マンションみらい設計・代表三村勝己）