



管理組合だより

第 114 号

平成 18 年 10 月 17 日発行

10 月度定例理事会より

上野原市との協定書について

前号の組合だよりでお知らせしましたように、上野原市との施設問題協議会において、コモアの施設全般の帰属と管理をどのように決めるか、協定書の案が市から出されました。ブリッジをはじめ、防犯灯ひとつとっても難しい問題です。どのように対処するのか、施設問題協議会のコモア側メンバー（自治会役員 3 名と管理組合理事会から 4 名）で打ち合わせ会をもち、検討しました。その結果、およそ次のような方向で進めていくことになりました。

- ・ 協定書はブロックごとに回覧にする。
- ・ その場合、検討が必要だと思われる箇所、また、帰属・管理について変更するのが望ましい箇所などを、提案し明記する。
- ・ 駅前の連絡階段が出来たときのいきさつなど、現メンバーにはわからないこともあり、調べられることは調べる。
- ・ 回覧が回って、皆さんからのご意見をだしてもらい、その後、次回の施設問題協議会の開催を市に申し入れる。

コモアにとって避けて通れないことであり、これからの大切なことです。

ぜひ、いろいろなご意見や考えを出していただき、自治会と管理組合と双方に、実りあるものにしていきたいと考えます。

公共下水道加入について

皆様のご家庭に、上野原市の広報といっしょに下水道課からお知らせが届けられたと思います。そこにありますように、まもなく、公共下水道加入に当たって必要な書類が全戸に配布されます。

下水道加入には必要なものですので、その書類への記入・提出をよろしく願います。また、なにかわからないことがありましたら、市の下水道課に問い合わせてください。 TEL 62-3145

ブリッジ問題についてお知らせ

管理組合理事会では、ブリッジ問題の内容と経緯を、住民の皆さんにわかりやすくお届けしたいと考え、準備にはいりました。

約1ヶ月かかる予定です。

すでにご存知の通り、コモアでも管理組合理事会の諮問委員会であるブリッジ移管検討委員会が3年の任期を終えて報告書が提出されています。

また、市には市長の公約にありました「地域の実情を踏まえ、専門家の知恵もいただき、地域住民が納得する管理・運営方法を検討し、実施します。」という中での専門家の知恵として総研からのレポートも提出されています。

(管理・運営方法の検討については、管理組合の総会・議案書でもふれられてきました。)

再開された施設問題協議会においても、市とコモアの双方において結論を出すには、大変難しい問題であることには変わりなく「コモアからの相談には応じていくし、協議も続けていく」というのが結論でした。

そこで、ブリッジ移管検討委員会の報告書に山梨総研のレポートの内容をわかりやすく盛り込み、市当局との交渉の経緯を含め、皆さんにお伝えしようと考えました。

ご意見をいただきながら、施設問題協議会において、管理・運営について市になにを望むのか、望むことはあるのかを具体化し協議を続けたいと考えています。

地上デジタル放送への対応について

9月25日の夜、市の広報誌等で案内された情報基盤整備事業について住民向けの説明会が行われ、現行の地上アナログ放送が2011年7月に地上デジタル放送に切り替わるにあたり、これに対応するための具体的な手段として、その内容が目に見えるようになってきました。

今回、組合員のみなさんに説明会の模様を共有いただくとともに、管理組合として、地上デジタル放送への切替にどのように対応することが組合員全体の総意となり得るのか、理事会にて検討している状況等をお伝えしていきます。

(1) 市の説明会の模様

参加者数はおよそ50~60人、すでに市の広報等で伝えられている情報通信基盤整備事業についての市からの説明および質疑応答の構成で行われました。それぞれの主な内容は次のとおりです

事業内容の説明（地上デジタル放送に関連するもののみ抜粋）

- ・市内の全地域において地上デジタル放送によるテレビ視聴が格差なくできるようにする
- ・市内の約 50 箇所にて地上デジタル放送波の受信状況を調査した結果、全チャンネルの受信が可能な世帯は 10%以下（90%以上の世帯は一部または全チャンネルの視聴ができない）であり、市内のテレビ組合での受信も困難だろうとの判断をしている
- ・市側で建てる受信アンテナで地上デジタル放送波を受信し、市内の各戸に敷設する光ファイバケーブルを經由して同放送波を各戸に配信する
- ・地上デジタル放送のほか、行政情報に特化した番組（市からのお知らせ等）やコミュニティ番組（地域に密着した催しや話題のお知らせ等）を提供する
- ・多チャンネル放送（スカパー！で提供されているような専門番組等）を提供する
- ・光ファイバケーブルの伝送路工事、各戸への引込工事および機器設置工事を平成 18～19 年にかけて実施する（コモア地域は平成 18 年度中に実施の予定）
- ・主なサービス料金（予定）は以下のとおり（金額はすべて消費税を含む）
 - 基本料金 月額 1,050 円
 - 地上アナログ放送、地上デジタル放送、行政チャンネル、コミュニティチャンネル
 - 多チャンネル利用料金 月額 2,625 円
 - 映画、スポーツ、アニメ、エンターテイメント
- ・東京波（東京の放送事業者である NHK、日本テレビ、東京放送、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京の放送波）については、再送信（東京の放送事業者の放送波を受信し、東京でない山梨の加入者向けに配信すること）の同意が得られるよう交渉している。

質疑応答（Q & A 形式）

- Q . 市が出資して第 3 セクターを作ることについて、議会や市民に対し、総務省の指針に示されているとおりの十分な説明がなされていないことの追及。
- Q . 当該事業の事業計画はどうなっているのか？（将来にわたって存続できる目処は立っているのか？）
- A . サービス料金案を総務省に提出、審議中の状況であり、許可が下りた時点で検討する。
- Q . 各戸に光ファイバケーブルを引込む方式のほか、より安価と思われる無線方式等を検討したか？
- A . 検討したが、電波が届く距離に制約がある、天候に影響を受けやすい、映像の配信に利用された事例がない等を勘案し、採用しなかった。

Q . コモア地域でも地上デジタル放送波の受信調査を行ったとのことだが、市のサービスに加入しなくとも、個人宅でアンテナ等を建てれば地上デジタル放送が視聴できるか？

A . コモアの現行のCATV 受信設備の近くで調査を行った結果から、御前山の影響のないところであれば、地上デジタル放送波を受信し、視聴できると思われる。ただし、全戸が受信することはできないのではないか。

Q . 放送事業者からの再送信の同意は得られるのか？

A . 現在、日本民間放送連盟（放送事業者を会員とする社団法人）と交渉中だが、まだ総務省から放送事業者としての免許が下りておらず、交渉にとり合ってもらえないため、免許取得後に正式に交渉していく。市として、何としてでも東京波を視聴できるようにする。

（2）理事会の検討状況

市による説明会がなされ、近い将来にサービスを利用できる状況になりつつある今、コモアとしてこの状況にどのように対応していけば良いでしょうか。

これまでの検討内容

2011年7月といっても時間があるようではないですから、理事会では平成16年度からこの対応について検討してきました。

当時から市が事業を立ち上げる等の情報はあったのですが、まだ具体的なものは何もなく、理事会としては住民で組織する管理組合の負担を極力減らすことを基本的な考え方としつつも、自分たちで対応するしかない場合のことを憂慮し、現行のCATV 受信設備を地上デジタル放送に対応させる方法について調査したところ、以下のことがわかりました。

必要な初期費用は約2億6800万円

- ・ 地上デジタル放送に対応した受信設備（アンテナ含む）の構築費用 約6800万円
- ・ 光ファイバによる幹線ケーブル敷設費用 約6000万円
- ・ 光ファイバの各戸への引込および機器設置工事にかかる費用 1戸あたり約12万円（10月12日現在のコモア全世帯数1148世帯の合計で約1億4000万円）

これ以外に、運用保守にともなう費用は1戸あたり月額約1,000円（受信設備の耐用年数を10年、光ファイバケーブルの耐用年数を30年として試算）

その他クリアすべき課題がある

- ・ 地上デジタル放送波（東京および山梨県内の放送事業者の放送波）を受信するための受信点を確保する必要がある
- ・ 東京の放送事業者の放送波を東京でないコモアで視聴するために、東京および山梨県内の放送事業者から再送信の同意を得る必要がある

受信点の調査については、同じ年度に理事会にて実施すべきか否かを議論し、当時はまだ東京タワーからの放送波がフルパワーではなかったため、実施を見送り今に至ります。今回のような再送信の同意については、現状、日本民間放送連盟が許可しない方針を出しています。あわよくば、管理組合のような非営利の団体なら許可するような情報ももちろないと認識しています。

基本的な考え方は管理組合（住民）の管理負担を減らすこと

改めて、理事会の基本的な考え方は、住民の管理負担を極力減らすことにあります。しかしながら、市の事業に加入することによりそれ以上のデメリットが生じるようでは良くないので、コモアが独自に対応しようとする場合との比較検討をしてみますが、今のところ積極的な意味は見出せていません。

	市の事業への加入	コモアが独自に対応
導入時の負担		
初期費用	TEA の負担なし (各戸の宅内工事費は別途発生)	× 約 2.5 億円の支出
受信点の確保	TEA の負担なし	× TEA の負担で実施
再送信同意の取得	TEA の負担なし	× TEA の負担で実施
サービス内容	行政、コミュニティ、多チャンネルを含む	× 地上デジタル放送のみ
運用時の負担（地上デジタル放送の視聴のみ）		
月額費用	1 戸あたり 1,050 円の負担増	1 戸あたり約 1,000 円の負担増
運用・保守	TEA の負担なし	× TEA の負担で実施

再送信同意の条件については、平成18年8月1日の総務省の報道資料によれば、放送事業者に対し、少数チャンネル地区の場合など地域の実情に応じて柔軟に適用すべきとの方針を出しています。今後も動向をチェックしていく必要があります。

今後の管理費の扱いについて

市のサービスが開始されれば、組合員のみなさんの中にはサービスに加入される方もいるかと思いますが、このとき、市に加入された方は現行のCATV関連設備を使わなくなるわけですから、管理費の扱いについても整理しておく必要があります。

理事会の検討の結論を言えば、市のサービスに加入された方の管理費の応分を減額することは考えていません。減額するとなれば、組合員のみなさん全員がいっぺんに市のサービスに加入することはないでしょうから、管理組合が市のサービスに加入された方をひとつひとつチェックし、応分を減額した金額とそうでない金額の出納を管理していくこととなります。これは住民にとって相当の負担になりましょう。ちなみに現行の管理費月額9,000円のうち、CATV関連設備の維持費に当てている金額(減額しようとした場合の金額)は1戸あたり約300円です。

また、現行のCATV関連設備は、地上アナログ放送が停止する2011年7月まで運用し、その後、撤去を行うことを考えています。

(3) テレビは買い替えないといけないの？

難しい話が続いてしまったかもしれませんが、結局のところ、地上デジタル放送に切り替わった場合、テレビを買い替える必要があるか否かという身近な話題に触れたいと思います。

市の説明会資料によれば、地上デジタル放送に完全に切り替わる2011年7月以降は地上デジタル放送に対応したテレビが必要であり(お持ちでない場合は買い替える) または、地上デジタル放送に対応したテレビを買わずとも、地上デジタル放送に対応したチューナーを用意すれば、地上デジタル放送に対応していないテレビを継続して使うこともできます。

ちなみに、市のサービスでも2011年7月までは現行の地上アナログ放送も配信するので、地上デジタル放送に対応していないテレビをお使いの場合も、市のサービスに加入してテレビを視聴することができるようです。

以上、地上デジタル放送に関する話題をお伝えしましたが、掲載したすべての意見はあくまで理事会の意見であり、総会の決定事項ではありません。理事会としては、組合員みなさんからの更なるご意見をいただき、このコモアの総意としてまとめていければと考えております。

CATV保安器箱の調査を行います

CATV に関する話題をもうひとつ。コモアの各所に点在する保安器箱のすべてについて、主に劣化状況の確認を目的とした調査を行います。

調査期間 : 平成 18 年 11 ~ 12 月の休日 (不定期)

調査方法 : 保安器外観の目視確認、同じくデジタルカメラによる写真撮影

この調査は組合の担当理事が行い、調査の結果、発錆がひどい等、補修を必要とするものがある場合は、来年度に補修できるよう予算計上していく予定です。また、保安器箱の数量が多いことから、期間中は組合員みなさんの敷地内に立ち入らせていただくような場合以外は、特段のお断り等は省略させていただくことを予めお伝えいたします。

ブリッジまわりの修繕について

過去お伝えしてきました J R 四方津駅連絡階段を含むブリッジまわりの修繕が完了を迎えようとしています。すでに 10 月 1 日に 1 回目の竣工後の検査を行っており、ここで確認した手直し事項 (下記参照) について 9 日の週に必要な作業を終えた状況です。14 日に再検査の実施を予定しています (10 月 12 日現在)。

手直し事項 (抜粋)

- ・ J R 四方津駅連絡階段の床材接着不良箇所の再接着、高さ補正、足跡クリーニング
- ・ 国道 20 号連絡階段の床材 (段先) 接着不良箇所の再接着、接着剤ダレの除去
- ・ 下部ステーション出入り口の扉ドアヒンジ再取替
- ・ 避難階段の手すり根元モルタル欠損部の補修 (追加工事)
- ・ シーリング不良箇所 (踏まれてしまったもの) の再施工

その他の修繕について

その他、9 ~ 10 月にかけて行った修繕等について、まとめてお伝えいたします。

- ・ 9 月 26 ~ 27 日、エレベーターの巻上機オーバーホールを完了 (1、2 号機とも)
- ・ 10 月 6 日、ブリッジ内諸設備の非常用電源装置の修理 (充電装置) を完了
- ・ 10 月 16 日、CATV 受信設備の NHK BS1 チューナーの取替作業を完了
- ・ エスカレーター照明用の水銀灯の追加購入を予定 (手持ち在庫切れのため)
- ・ 下部ステーションらせん階段天井の照明装置が故障しており、電球の交換ができないため、修理検討を開始します

草刈り作業の完了について

CATV 受信設備まわり、およびブリッジ下の避難通路まわりの保全を目的とした草刈り作業を実施、完了しました（9月23日、10月1日）。



CATV 受信設備まわり



避難通路まわり

避難通路まわりの草刈り当日、ご参加ご協力いただきましたブロック委員さん、組合員のみなさんには、本当にお疲れ様でした。

エレベーター安全キャンペーン開催のご案内

エレベーターの保守作業を担当してもらっている三菱ビルテクノサービス社に主催により、エレベーターを安全で快適に利用するためのキャンペーンイベントが開催されますので、ご案内いたします。

日時 : 10月29日(日) 10:00~12:00

場所 : ブリッジ上部ステーションホール内

内容 : エレベーターの正しい乗り方に関する紙芝居(主に児童向け)

VTR 上映、写真パネル展示 他

児童向けのゲームや景品も用意しているようですので、奮ってご参加いただければと思います。

スポーツの秋、読書の秋、食欲の秋。だいぶ涼しくなってきました。お風呂で身体を温めて、ちょっと早いけど、鍋でもつつきながらビール、日本酒、クウ~~たまりません。あれ？僕のスポーツと読書の秋はどこへやら・・・。(^^)(平野記)

ホームページもご覧下さい

コモアしおつ公式サイト「コモアの風」

<http://www.commore.jp>

コモアしおつ団地管理組合法人

電話/FAX 0554-66-3486

発行責任者 代表理事 小杉喜久子

