



管理組合だより

平成19年度 第9号
(通巻 第129号)
平成20年1月23日発行

新年、明けましておめでとうございます。

昨年は、組合員の皆様のご理解・ご協力により管理組合活動を無事すすめることが出来ました。本年も、理事会役員並びにブロック委員の方々と協力して活動を進めて参ります。宜しくお願い申し上げます。

コモアしおつ団地管理組合法人 代表理事 小杉恒夫

1月度 定例理事会より

平成19年度 第8回理事会が開催されました。
概要をお知らせ致します。

1月13日、平成19年度第8回理事会が開催され、理事14名、監事2名の計16名が出席しました。

<汚水処理場の返還作業>

12月1日、12月23日に開催された青木あすなる建設との協議により、返還のための作業項目を追加し、そのための費用の見積を菱サより出していただきました。本年度修繕積立金の汚水処理場関連「水槽洗浄・消毒」(1,000万円)を超えるため、不足分は「予備費」(1,000万円)の一部を充当して実施することに致しました。青木あすなる建設との「合意書」の締結は済んでいませんが、作業は2月中旬までに終了する目標で工程表に従って進めています。

<四方津駅連絡階段、ブリッジーム下部の補修工事>

既報の通り、11月初めから足場を組んで補修工事を開始し、その後の中間検査(12月12日)、竣工検査(12月23日)、最終検査(12月27日)を経て、年末に無事終了しました。初めての本格的な補修工事となりましたが、ブリッジーム下部鉄骨の再塗装は、今回を第1期工事として全体の4分の1を行い、第2期工事(次の区間)と、下部ステーション出口から国道20号へ降りる階段の補修については、来年度に予算計上する予定です。

<エスカレーターの平日上り運転開始時間の変更>

12月度のブロック委員会に於いて提案があり、管理員、警備員の方に確認したところ、平日の16時頃から、下校生徒や帰宅住民で混雑し始めているとのことでした。ブリッジーム利用者の利便性の向上のため、1月15日より上りエスカレーターの運転開始時刻を17時から16時に変更(1時間早める)することに致しました。電気料金への影響については、先の「平日夜間の運転延長」での実績から、微増と予想されます。

<建築協定・事前相談>

最近入居された方から、カーポート設置についての事前相談がありました。敷地の制約上、玄関までのアプローチが、通常より勾配の急な駐車場として造成された区画で、道路面からカーポート屋根までの高さが規定の2.5mを超えていました。すでにカーポートが設置されており、建築協定上は違反になりますが、①歩行者に対して圧迫感、突出感がない。②街並み景観に対しても配慮されている。などの観点から、『コモアしおつ建築協定処理細則』第4条(2)により、理事会で審議した結果、「建築協定の主旨は理解されており、工事のやり直しを命ずるほどの違反とはいえない」との理由で、今回は特例として認めることになりました。組合員の皆様には、「事前相談書」を提出後、合格通知を受け取るまでは、工事を着手しないようにお願いします。また、建築協定の詳細は、管理事務所またはコモアしおつ公式サイト「コモアの風」の「管理組合関連」から閲覧できますので、確認してください。

＜情報通信基盤整備事業＞

上野原市より12月26日、書面で「公共工事への協力について(依頼)」がありました。これまでも同様の協力要請がありましたが、今回は、①既設電柱、保安器盤、ハンドホール、保安器箱を経由した各家庭までの埋設管路の空きスペースの利用、②上野原市職員居住住宅に於ける事前調査、について管理組合の許諾を回答期限付きで要請されたものです。理事会で議論した結果、市長宛てに下記の内容の回答書を送りました。

「公共工事への協力について(依頼)」の件(回答)

平素、当管理組合にご理解いただき誠に有難うございます。

平成19年12月26日付の「公共工事への協力について(依頼)」について、平成20年1月13日に開催された定例理事会に於いて審議いたしました。

その結果、今回、ご依頼のありました「音声告知端末」の設置に限定した工事については、規約第52条の2(理事会決議事項)⑨に則り、「管理対象物の管理、使用に関する軽易な事項」として、NTT社の光ファイバー敷設工事と同様の取り扱いとさせていただくことに致します。つきましては、下記の条件にて調査ならびに工事を行っていただきますようお願いいたします。

①市役所職員住宅における先行調査

調査に着手する前に、該当する管理対象物(附属施設)の場所、管理対象物の種別、調査期日を書面により当管理組合に届出ること。

②「附属施設(埋設管路、保安器盤等)の使用」について

工事に着手する前に、該当する管理対象物(附属施設)の場所、管理対象物の種別、工事期日を書面により当管理組合に届出ること。

なお、届出の書式等については、別途、協議致したいと存じます。

以上

組合員の皆様の中には、引込工事に関する情報が十分でなかったために、「音声告知端末」の申し込みを保留していた方もあると思います。市より『12月31日までに申し込みを行っていない世帯に不利益とならないように、1月31日までに市役所企画課に届けて貰えれば受け付けます』とのことですので、ご心配な方は各ブロック委員または理事に申込書を届けてください。(申し込み日は12月31日と記入)

なお、今回の回答は、市の公共事業である「音声告知端末」の設置に対応したものであり、UBC社のCATVサービスのために管理組合所有の附属施設を使用する場合は、別途検討が必要と考えています。

管理組合役員の公募のお知らせ

新年を迎え、管理組合でも来年度(平成20年度)の役員(理事・監事)の方々を決める時期となりました。また、4丁目など戸数増加の多い街区では一部でブロック割の見直しなども行います。今後、各ブロック委員の方を通じ、来期の新ブロック委員の中から来年度の役員候補を選んでいくこととなります。

また、昨年同様広く組合員の中からも役員になって頂ける方を募集致します。コモア管理組合の役員となって、住みよい街づくりに参加したいという方の積極的な応募をお待ちしております。

【受付期間】平成20年 1月28日(月)～ 2月 3日(日)

【応募方法】本年度役員(理事・監事)宅まで、氏名・街区番号を明記して書面で応募下さい。

(本公募は、コモアしおつ管理組合法人規約 第27条及び第28条2項により実施致します)

地上デジタルTV放送特集

上野原市による“情報通信基盤整備事業”に関する対応については、「管理組合だより」にて適宜お知らせしていますが、この事業では、行政放送である“音声告知端末”の設置と、UBC社による地上デジタルTVのサービスが同じ光ファイバーで提供されるため、組合員の皆さんからも多くの疑問・質問を頂いています。今回は、皆さんの関心が高い“地上デジタルTV放送”について、特集記事として掲載いたします。少しでも組合員の皆さんの参考になれば幸いです。

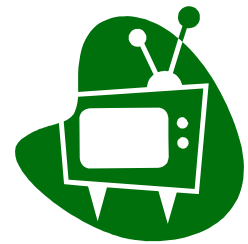
【地上デジタル放送について】

現行のアナログ放送からデジタル放送への移行は2011年7月25日に予定されていることは皆さんも既にご承知のことと思います。今回は、管理組合として今まで調査・検討してきた内容について簡単にご説明したいと思います。なおこの内容については、コモアの現在のCATV(アナログ)施設のメンテナンス(保守)をお願いしていますNDS様に確認して頂きました。

組員の皆さんの主な心配点・疑問点は、

- ① 現在視聴している民放を含めすべてのチャンネルが継続して視聴できるのか？
- ② どんな視聴方法があるのか？
- ③ 費用負担はどうなるのか？

だと思います。



まず注意すべき点として放送波(番組)の“再送信”の問題があります。各局のTV放送は、法律によって送信できる範囲が決められています。この決められた地域以外に対して、何らかの送信を行うのが“再送信”です。特に東京の民放局による区域外再送信が重要だと考えています。コモアのような500戸以上を有する共聴施設では東京波の民放テレビ局(フジテレビ、テレビ朝日、日本テレビ、TBS、テレビ東京)はそれぞれの放送局ごとに受信と各戸への配信の許可を得る必要があります。現行のアナログ波も同様の許可制になっています。そのため、コモア管理組合では各放送局に対して再送信の許可を申請しています。(放送局によって自動更新や毎年更新などの申請方法に差があります)アナログ放送については、民放連も厳しく対応していなかったために特に問題無かったのですが、デジタル放送になると放送ソースの性質上(複製による情報の劣化がない)から厳しい態度、つまりは再送信が簡単には許可されない状況にあります。従って、デジタル放送になると現時点では現行当然のように視聴している東京波が視聴する手段によっては視聴できず、デジタルで視聴できるのはNHKと山梨県内の民放等になり、不便を感じる状況になるかと思います。つまり、コモアの現行のアナログ施設をデジタルに改修しても再送信の許可が下りなければ東京波は視聴できません。このことはUBC社にも当てはまる問題で、現にUBCのホームページでは上述の東京波の民放テレビ5局は「再送信交渉中」となっています。

このような点を念頭に、組合員の方が地上デジタル放送を視聴する場合どんな方法があり、またどんな課題があるのか、要点を次頁にまとめます。

① UBC へ加入の場合

前述した再送信の問題により、現在加入した場合視聴できる地上デジタル放送は以下の通りですが、このチャンネルで十分と判断される方は UBC に加入されても問題ないことになります。

12 月時点の UBC のホームページによれば、“ベーシックプラン”での視聴可能なデジタル放送は次の 8 局です。

＜NHK 総合東京、NHK 総合甲府、NHK 教育、山梨放送、テレビ山梨、東京 MXTV、テレビ神奈川、放送大学＞
ご存知の通り、UBC の地上デジタル放送は現在上野原市が進めている音声告知端末用に敷設する光ケーブルを使用しますので告知端末を設置すれば、上記8局と、現在交渉中になっている＜フジテレビ、テレビ朝日、日本テレビ、TBS、テレビ東京＞の放送局の中で、今後再送信の許可を取得出来る TV 局が視聴可能な状態となります。（一部のチャンネルは同意の方向で調整中との情報あり）。但し、現時点では、管理組合は UBC の地上デジタル放送に対して組合保有の施設の使用許諾はしていません。（今後の検討課題）

UBC の資料では加入金 21,000 円で、月々の使用料はベーシックプランで 1,050 円となっています。

（2008 年 3 月 31 日までの加入者については加入金 21,000 円は免除とされています）

② 個人で TV アンテナを設置して視聴する場合

個人で自宅の室内等に UHF アンテナを設置して視聴する場合は、再送信の問題は発生しません。電波強度が十分確保できる環境であれば可能ですが、現状では全ての放送局が視聴できる環境ではないようです。今後中継局が整備されれば視聴可能になると思われませんが、あくまで個人の判断・責任となります。地上デジタル放送視聴可能な TV をお持ちの方は UHF アンテナの設置で、また現行のアナログ対応の TV で視聴される場合は、UHF アンテナとデジタルチューナーが必要になります。

あくまでも参考ですが、室内用 UHF アンテナが 5,000 円～15,000 円、屋外に立てる場合は工事費込みで 3～4 万円程度です。



③ 管理組合の施設をデジタルに改修する場合

施設の改修には約3億円程度が必要です。管理組合の修繕積立金から支出したとしても、1戸当たり約 20 万円程度の負担になります。再送信の問題は UBC と同じですが、管理組合で再送信の許可を全ての放送局に申請・許可を得ることは相当難しいと思われます。全国の区域外再送信を希望する CATV 施設はコモアと同じような問題を抱えていますので、将来、国や行政からの指導等の期待ができるものの、現時点では改修に踏み込める状況ではありません（総務省所管の「有線放送による放送の再送信に関する研究会」で検討中）。仮に施設をデジタル用に改修する場合、改修期間は約 1 年必要なので状況を見ながら今後改修するのかどうか判断することになるかと思ひます。なお、組合施設の場合、維持管理費用として月々約 1,000 円程度の負担が必要になると思われます。

④ その他

NTT による“B フレッツ”の光回線を開通されている方がコモアにも多数おられます。この場合、プロバイダーに加入されて映画などの映像コンテンツの視聴は可能です。但し、民放を含めた現行のアナログ放送で視聴しているチャンネル（特に東京波）の地上デジタル放送についてはコモア地域は提供エリア外になっていますので視聴できません。地上波／BS 放送を提供するプロバイダーに確認しましたが、東京、大阪等一部の地域のみサービスのようで山梨県については、はっきりとした計画もないようです。

以上のように、現時点ではどの方法を選択しても、現行のアナログ放送で視聴出来ている全ての民放テレビ放送を見ることはできません。このような状況下でデジタル放送を視聴されることをご希望の方は個人の判断・責任のもとで選択して頂くことになろうかと思えます。



以上ご説明しました内容について以下表にポイントをまとめました。

■ 地上デジタル放送の視聴方法

(NHK の受信料は割愛)

視聴手段	UBC 加入	個人(自設)	組合施設を改修
初期費用	①加入金 21,000 円 (08.3.31 までは無料) ②引き込み工事費 無料 (市の基準による) ③テレビ宅内工事費 実費 1 万円弱と想定	・卓上 UHF アンテナ 5 千円～1 万 5 千円 ・チューナー+UHF アンテナ 5～7 万円 (工事別) ・UHF アンテナのみ 3～5 万円	①約 2 億 7 千万円 約 20 万円/ 世帯 (修繕積立金を充当)
月額使用料	1,050 円(ベーシック)	無料	無料
設備維持費用	—	—	1,000 円/月(管理費に含む)
民放視聴	山梨放送、テレビ山梨、東京 MXTV、テレビ神奈川	電波状況によるが未確認	今後検討
行政サービス	可能	不可	不可
インターネット	可能(オプション)	別途加入	不可
映画	可能(オプション)	別途加入	不可
BS	可能(オプション)	別途加入	調査未
インフラ整備			1年

以上、不十分な点も多々ありますが、現時点で管理組合として把握している内容をご説明いたしました。

【地上デジタル放送上野原中継局 放送開始】(参考情報)

上野原市の広報誌“うえのはら”の 12 月号(No.34)では、『12 月 21 日から、御前山にあるテレビ中継局から、地上デジタル放送を開始』との記事が掲載されています。図ではコモアは放送エリア内に入っており、放送局は次の 4 局です。コモアからも御前山の中継局のアンテナを見ることが出来ます。

①NHK 総合(甲府)(29ch)、②NHK 教育(甲府)(31ch)、③山梨放送(36ch)、④テレビ山梨(40ch)

以上の通り、「地上デジタル TV 放送」について、特集でお伝えしました。

お解りの通り、現時点では「地上デジタル TV 放送」について幾つかの選択肢があり。管理組合としても一律な判断・対応が出来ない状況です。

今後も関連情報の収集に努めると共に、「管理組合だより」などを通じて、必要な情報を組合員の皆さんへ提供して行きたいと考えています。



施設分科会からのお知らせ

【2月の点検予定について】

2月のエレベーター、エスカレーターの点検予定は以下の通りです。なお、詳しい日程は2月上旬に上下ステーションに掲示します。また、エレベーター点検中はエスカレーターの下り運転を行います。

- ◆ エレベーター：2月 4日の週、及び18日の週(いずれも1日)
- ◆ エスカレーター：2月 4日の週、及び13日の週(いずれも1日)



【四方津駅連絡階段、ブリッジドーム下部の補修工事について】

前述の通り、昨年から実施していた塗装工事は昨年末に無事終了しました。この工事期間中は、通路・階段の片側通行などご不便をお掛けしましたが、皆様のご理解とご協力により、順調に作業が出来ました。本当にありがとうございました。

【エスカレーターの上り運転時間の変更について】

前述の通り、平日夕方のNo.1～No.4エスカレーターの上り運転時刻を17時から16時に変更しました。これは、16時頃から学校や外出先から帰宅される方が増えて、下部ステーションが混雑するため、運転開始時刻を早めることで混雑緩和と利便性向上を図るものです。但し、エスカレーター点検日は17時からの運転開始になりますので、ご注意下さい。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

【TV画像不具合について】

年末からNHK総合(1ch)と日本TV(4ch)に画像の不具合が発生しています。外気の温度が低いとき、特に1chの画像の乱れが顕著になるようです。管理組合ではTV施設のメンテナンスを依頼しております業者へ、各街区の状況調査結果をもとに早急な不具合の原因究明と対策をお願いしております。

住民の皆様にはご迷惑をお掛けしておりますが、ご理解の程宜しくお願い致します。

＜前号の訂正＞ (「管理組合だより」第128号の訂正です)

1 ページ目「12月度 定例理事会より」の、1行目「理事12名、監事3名」は「理事13名、監事2名」に、<情報通信基盤整備事業>の、6行目「12月4日」は「12月3日」に、2 ページ目右上の、「第126号」は「第128号」に、それぞれ訂正してお詫びいたします。

【編集後記】

「地上デジタルTV放送」特集記事は、如何でしたか？皆さんの疑問に少しはお役に立てたでしょうか？地上デジタル放送の魅力は何と言っても美しいハイビジョン映像。我が家では何時見れるようになることか・・・(北)



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 小杉恒夫

コモアしおつ公式サイト <http://www.commore.jp>