



管理組合だより

平成20年度 第12号

(通巻 第145号)

平成21年4月21日発行

【第17回 通常総会のご案内】

日時：平成21年5月17日(日) 午前9時から

会場：四方津小学校 体育館

各戸へ配付された総会議案書にある【出欠票】を4月25日(土)までに必ず各ブロック委員へ提出して下さい。

4月度定例理事会より

平成20年度 第11回定例理事会が開催されました。概要をお知らせ致します。

4月5日、平成20年度 第11回理事会が開催され、理事15名、監事1名の計16名が出席しました。

<ブロック委員会>

去る3月22日に第10回のブロック委員会を開催し、3月度の理事会報告等を行いました。当日は、地上デジタル放送への切り替えに伴い1月末に実施したアンケートの結果を踏まえ、来年度の活動方針策定に向けて、地上デジ対応の方向性に関する意見交換を行いました。アンケートの結果、並びにブロック委員会の皆さんの多く意見としては、管理組合にて現行施設を改修して地デジ対応して行くべきとの意見が主流であることが確認出来ました。

<通常総会議案書>

5月17日に開催する第17回通常総会の「議案書」の内容について審議し最終確認を行いました。

地デジ関連説明会を開催

4月5・11日に「地デジ関連説明会」を開催しました。

1月末に「地デジ対応アンケート」を実施し、その結果を管理組合だより144号に掲載いたしました。回収総数は795(改修に賛成709、反対75、保留11)で、アンケートの中に次のような意見や質問が寄せられました。「維持費が不明」、「情報が不足している」、「東京波受信が不明」、「個別にUBC加入すべき」、「UBCに加入の方が安価ではないか?」、「是非CATV施設を改修すべき」、「管理組合がUBCと団体契約を進めるべき」等です。一方、管理組合では2011年7月のアナログ停波を踏まえて、デジタル放送にどのように対応すべきか、数日に亘り慎重に検討してまいりました。その結果、最終的な対応方針としては、『**現行CATV施設の改修が最善の策である**』との結論に至りました。そこで、来期での改修実施に向けて、次回の通常総会に「議案」として提案すると共に、組合員の皆様に十分にご理解頂くため、4月5日と11日の2回、1丁目と3丁目の集会所にて「地デジ関連説明会」を開催し、質疑応答、意見交換等を行いました。

まず、地デジの対応策としての“選択肢”は大きく次の3つとなります。

- ① UBC に加入する。
- ② 個人の UHF アンテナで受信する。
- ③ 管理組合の現行 CATV 施設を改修する。

①UBC に加入する。(個人が費用を負担します)

現在、音声告知端を含む光ファイバー引込工事を申し込んでいる(設置済みも含む)世帯は、1266 戸中 952 戸(2009.4.5 現在)であり、約 300 世帯では、光ファイバー引込工事を実施しておりません。UBCを利用してデジタル放送を受信する場合、光ファイバー引込工事は必須になるため、未加入の約 300 世帯では、新規に申込みを行い高額な費用を支払いファイバー引込工事を実施して頂かないとテレビが視聴出来ないこととなります。管理組合としては全戸平等に視聴出来ることが最重要と考えており、最善の策とは言えません。

②個人の UHF アンテナで受信する。(個人が費用を負担します)

各戸にアンテナを設置する必要があり、コモアの美しい町並みを乱すことになりません。更に、場所によってはデジタル放送の受信が困難な区域があることが分かっており、選択肢ではないと結論付けました。

③管理組合の現行 CATV 施設を改修する。

(個人の費用負担はありませんが、修繕費から約1億円の歳出が必要です)

管理組合では、コモア開発当初から長年に亘り CATV によるアナログ放送を全世帯に配信して来ました。2011 年 7 月 24 日にアナログ放送が終了しデジタル放送に切り替わると、現在運営しているアナログ CATV 施設ではデジタル放送に対応出来ません。受信設備のデジタル化への改修は、管理組合として現在と同様に“全戸平等に”デジタル放送を配信することが出来る最善の策と考えました。また、組合員全戸の皆さんが安心してデジタル放送を視聴出来ることが管理組合としての責務と考えております。

【維持費について】 次に「維持費」についての比較検討結果です。

*** 現行 CATV 施設を改修する場合、個人の費用負担はありません。(修繕費から支出)**

現行CATVを改修した場合1戸当たりの負担相当額は 月額416円相当 となります。(1300戸として試算)《内訳》(改修費用+管理費用)

* 改修費用 : 約 1 億円 (維持管理費について月額に換算)(耐用年数を 18 年とする)

1億円/18年/12ヶ月/1300戸 = 356円/月1戸

* 月額管理費: (208,063 + 567,827) / 12 / 1300 = 49.7円/月1戸

現行施設電気代金 208,063円/年

CATV 共架料 567,827円/年

→改修費用+管理費用 = 356 + 50 = 416円/月1戸



*** UBCとの比較**

現行 CATV を改修した場合と UBC(ベーシックコース)の費用比較については以下の通りです。

CATV改修 UBC(ベーシックコース)
416円/月1戸 < 1050円/月1戸 (現行施設を改修した方がUBC半分以下の費用です)

【視聴可能チャンネルについて】

次に、視聴可能チャンネルについての比較内容です。(CATV を改修した場合の詳細は次ページ参照)

	U B C	CATV 改修	備考
地上アナログ	○	○	東京波も含み、同等です。
地上デジタル	○	△	CATV 改修の場合、テレビ東京が未確定です。
B S デジタル	△	○	UBC の場合、プレミアム TV (3675 円/月) に加入する必要があります。

	U B C	CATV 改修	
行政放送他	○	×	CATV 改修の場合、U B C にあるコミュニティチャンネル(地域番組、行政放送等)については視聴できません。
その他	△	△	CATV 改修の場合、110° CS 等が視聴できません。 U B C の場合、110° CS 等の視聴は可能ですが、プレミアム TV (3675 円/月) に加入する必要があります。

【管理組合の結論】

管理組合では、現行のCATV施設でアナログ放送を約 17 年間、大きなトラブルもなく配信してまいりました。デジタル放送についても同等の対応が十分に可能と考えております。上記のような検討結果から、今後も組合員全戸に平等に配信するために、現行CATV設備の更新を最善の策として来年度の実施を提案いたします。

なお、U B C の加入については、管理組合としては、推薦も制限もする立場にはなく、各個人での判断で自由に加入して頂くべきものと考えております。

【現行 CATV 施設を改修して視聴できるチャンネル】

現在のチャンネル

表示ch	物理ch	
1	54	NHK総合
2		自主放送
3	52	NHK教育
4	4	日本テレビ
5	56	山梨放送
6	6	TBSテレビ
7		
8	8	フジテレビ
9	16	放送大学
10	10	テレビ朝日
11	38	テレビ山梨
12	12	テレビ東京
C16	BS1	BS-1
C18	BS2	BS-2

すべて2011年7月に放送終了

増えるチャンネル(地上デジタル)

リモコン番号	表示ch	物理ch	
1	011	29	NHK総合(山梨)
2	021	31	NHK教育(山梨)
3	031	18	テレビ神奈川
4	041	36	YBS山梨放送
5	051	51	テレビ朝日
6	061	40	UTYテレビ山梨
7	071	23	テレビ東京
8	081	21	フジテレビ
9	091	20	MXテレビ
10	101	27	NHK総合(東京)
11	111	26	NHK教育(東京)
12	121	28	放送大学

←補注参照

※地域設定を山梨に設定した標準を示します
お使いのテレビにより変動が予想されます。

増えるチャンネル(B S デジタル)

リモコン番号	表示ch	物理ch	
1	101	BS15	NHK衛星第一
2	102	BS15	NHK衛星第二
3	103	BS15	NHK BS-hi
4	141	BS13	BS日テレ
5	151	BS1	BS朝日
6	161	BS1	BS-i
7	171	BS3	BSジャパン
8	181	BS13	BSフジテレビ
9	191	BS3	WOWOW
10	200	BS9	スター・チャンネル
11	211	BS9	BS-11デジタル
12	222	BS9	Twelve

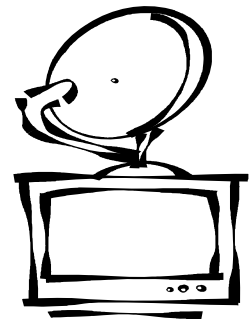
増えるFM放送

84.7	FM横浜
------	------

(補注)「テレビ東京」については、テレビ山梨様にて番組コンテンツを購入しているなどの事情があり、現時点では、確実に再送信許可が出るとは言いきれません。

【地デジ関連説明会】の Q&A

- ①Q 今回の総会にこの議案を出す理由は。
A アナログ放送の停波は、2011年(再来年)の7月です。1年先送り(2010.5月)した場合、万一トラブル等が発生するとアナログもデジタルも視聴できなくなる可能性があります。今回(2009.5月)、提案することで、より確にかつ安定的にデジタルに移行できると考えております。
- ②Q 天候、黄砂、の影響でも1年間安定して見られるのか。アナログはノイズが多い位で済むのが、デジタルは信号レベルが下がるとブロックノイズが発生するが問題ないか。
A 8月と3月に電界強度(受信レベル)をチェックしましたが、問題ありませんでした。しかし、大雪、大雨、などの悪天候等で影響を受ける場合があります。
- ③Q 再送信同意が必要なのは50戸以上ではないのか。
A 受信端末が500を超える場合です。
- ④Q 現在使用している同軸ケーブルでデジタル放送に対応できますか。
A 問題なく対応出来ることを確認済みです。
- ⑤Q 共同受信設備改修の補助金制度はないのか。
A ありません。
- ⑥Q アナログ、デジタルの両方見られますか。
A アナログ停波までは両方視聴可能です。アナログ停波以降はデジタル放送のみになります。
- ⑦Q デジタルチューナーをアナログテレビで見ると見づらくなるときいたが。
A 映像の画素数の違い、縦横比の違いから見づらいと思います。
- ⑧Q 区域外再送信について、書面で同意もらっていますか。
A 現在はもらっていません。再送信同意については、各戸でデジタル放送の視聴が可能になってからの申請・発行になります。
- ⑨Q 今管理組合の費用は半分がCATVの費用だと思います、CATVがなくなれば管理費は半分になるのか。
A CATVが無くなっても管理費は半分にはなりません。CATVに関する発生経費が月々6,500円の管理費に占める金額は、電気代・電柱共架料などで月々100円位。それと時々発生する修理費です。詳細は通常総会議案書の決算をご覧ください。
- ⑩Q ランニングコスト100円も掛かっていないとのことですがデジタルではどうですか。
A 同等です。
- ⑪Q 近い将来、新東京タワーに変わりますが、変更後も受信可能ですか。
A 可能であると考えております。ただし、アンテナの位置を移動する必要があるかもしれません。
- ⑫Q 工事の時に何回か停波しますか。
A アナログ、デジタル両方とも数回停波します。
- ⑬Q CATV 伝送周波数についてどうしますか。
A BS デジタルのみ周波数変換をする予定です。



- ⑭Q 工事はどのような内容ですか？
- A 同軸ケーブルを除いた、受信施設から各家屋の信号を接続するところまでの改修です。(ブースター、分岐器、保安器を交換します)。
- ⑮Q デジタル放送になった場合、各家庭は、どのような対応が必要ですか？
- A 基本的には、何もする必要はありません。デジタル放送対応のテレビにテレビのマニュアルに従い接続してください。今回、地上アナログ、地上デジタル、BSデジタルが一本の線に入り入りますので、テレビの入力の前に分配してください。(詳細はテレビの取扱説明を参照してください)。
- ⑯Q 現行と同じように、各部屋(テレビ端子がある部屋)での視聴は可能ですか？
- A 可能です。今回の提案には、各家庭にある保安器箱内のブースター等についても交換しデジタル対応を行います。現状と同様に、各部屋で視聴できます。*テレビをデジタル対応にする必要があります。
- ⑰Q 理事の方々は、ボランティアでいろいろご苦労されていると思いますが、あえて管理対象物を増やす理由を教えてください。また、今後、他の人間が理事になった場合、デジタル放送機器等の対応は可能ですか？
- A 管理組合(理事会)の考え方は、すべての組合員に平等にテレビ視聴ができる環境を提供することと考えております。よって、現在(アナログ放送)同様にCATV施設を管理し、確実にデジタル放送に対応していくことが、管理組合の仕事と考えております。また、今後の管理についても、今までのアナログ放送と同等でありデジタル放送移行後も問題ないと考えております。
- ⑱Q 再送信同意を頂いてから、デジタル対応の工事を実施しても遅くないと思いますが？
- A デジタル再送信の許可は、デジタル放送を受信、配信出来る団体施設にしか出ません。当然、現在の施設にはデジタル放送の視聴ができませんので、再送信の許可は出ません。同意が先ではなく、工事が先になります。
- ⑲Q もし、今回の議案が否決された場合、来年(2010.5月)もう一度提案となりますか？
- A 毎年、半分の理事は改選されます。次の理事会がどのような提案をするかは判りません。

以上の通り、「地デジ関連説明会」では様々な意見や質問を頂きました。世の中の変化に伴い、組合員の皆さんの価値観も様々な多様化しています。一方で『毎日テレビを見ることが出来る』ということは、現在では当たり前の事のようになっていますが、アナログからデジタルに切り替わろうとしている今、最も大切なことは、今まで通り、組合員の皆さん「全戸」が「安心」してデジタル放送を視聴出来ることと考えています。上野原市の事業により、コモアにも広く光ファイバーが設置されたことで「音声告知端末」やUBCのサービスを簡単に利用出来るようになりました。管理組合が現行CATV施設のデジタル改修を行った場合でも、この光ファイバー施設は変わりません。よって、管理組合の提供するTVチャンネルに加えて、UBCが提供する色々な有料サービスを利用出来ることは、多様化した各戸・各自のニーズへの対応策としては、最善の選択肢と考えています。5月17日に開催される通常総会にて、是非とも皆さんの賛同を得て、来年度のCATV施設の改修を実現したいと考えております。(第5号議案)

【下部ステーションのエレベーター新設】

通常総会の第6号議案として、下部ステーションの1階・2階間のエレベーター新設を提案致します。数年前に一度可決された内容ですが、残念ながら設置に至っていません。最近のバリアフリー化ニーズの高まりを受けて、早期の実現が必要と判断しました。地デジ対応と同様に、様々なご意見があることは事実ですが、高齢化の進むコモアの将来のために、活発なご審議をお願い致します。

施設メンテナンスのお知らせ

【5月の点検と修理の予定について】

5月の点検と修理の予定については下記の通りです。

(エレベーター点検中はエスカレーターの下り運転を行ないます)

★エレベーターの点検： 5月11日の週、及び25日の週（いずれも1日）

★エスカレーターの点検： 5月11日の週、及び25日の週（いずれも1日）

エスカレーター点検日は夕方の上り運転開始時刻は17時(通常16時)からとなりますのでご注意ください。

情報通信基盤整備事業の「特例措置」申込世帯に “音声告知端末”の引込工事が始まります

上野原市の音声告知端末並びに「情報通信基盤整備事業」の特例措置申込世帯への、光ケーブル埋設工事が街区ごとに順次実施されます。工事対象のお宅には、上野原市から該当街区の施工日が記載された文章が通知されますので、内容をご確認いただき、施工時の“敷地内への立ち入り”や“ハンドホール上のお車の移動”等にご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、このお願いについては、管理規約第22条4項の規定に則り、理事会にて承認を行っています。

(下記は管理規約の抜粋です)

(管理対象物の使用)

第22条 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。

2 組合員は、附属施設の共有持分および組合員の所有地内設置のCATV保安器箱等について、その所有する建物と分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

3 組合員は、管理対象物の使用に関して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。

4 組合は、管理対象物の維持管理のため、組合員の所有地内の一部施設の保守管理および改修等の必要があると理事会が認めたときは、組合員に事前にその所有地内への立ち入りを請求することができる。



1年間 ありがとうございました！

この「管理組合だより」145号で平成20年度の総務担当分が終了致します。この1年間、毎月お読み頂き誠にありがとうございました。発行に際しては、至らぬ点多々ありましたが、組合員の皆さまのお陰で、無事にここまで大役を果たす事が出来ました。誠に有難う御座います。

次号からは、来年度の新担当による発行となります。これからも、より一層のご支援を宜しくお願い致します。

平成20年度 総務分科会（北村・安田・冨田）



【編集後記】

- ・ まもなく新年度がスタートします
- ・ 懸案事項がありますがより良いコモアを
- ・ 目指し皆さんのパワーで進めて行きましょ
う・・・・・・・・・・・・・・・・（冨）



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 安田 稔

コモアしおつ公式サイト <http://www.commore.jp>