



# 管理組合だより

平成25年度 第5号  
(通巻 第199号)  
平成25年9月17日発行

★第5回ブロック委員会は、10月13日(日)15:00から約1時間 ノース(1丁目集会所)です。  
ご出席をお願いします。

## 1. 9月度定例理事会(H25年度第5回)

・日 時	9月8日(日)	9時~12時
・場 所	3丁目集会所(センター集会所)	
・参加役員	理事16名・監事1名	17名参加
・自治会	大塚会長、平野副会長	2名参加

### 主な審議内容と報告事項

#### ①「コモブリッジ公道化」認定を受けるための検討がはじまります。

5月総会の議案書P9で市との交渉の状況をお知らせしていますが、交渉の3月時点で公道化への道筋が見えていない状況でした。総会後も進展がないままで、なんとかして対策のアイデアを集められないかとの理事長の思いを受け、役員全員で考えることとし、さらに、ブロック委員会にも呼びかけをいたしました。

※ コモブリッジの公道化とは、万一の大災害時に国庫補助制度の「公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法」の適用を受けられるように上野原市に市道として認定もらうことです。

#### ②管理組合費未納者(長期滞納者)対策として、訪問担当を設置した。

初期分滞納者/準長期滞納者/長期滞納者 といった区分ごとに基準をおき管理する対応策において、長期滞納者の場合、具体的な対応として自宅訪問が必要になります。理事長と役員一名を訪問担当とすることになりました。

(管理委託業者である菱サには当事者ではないため代金回収業務を行う事はできません)

#### ③川島議員発行の「新風会だより(H25.7.22号 No.28)」について

この広報に一部事実と異なる記載がありました。管理組合の活動を正しく理解していただくために、別紙を用意しましたので、そちらをご覧ください。

#### ④施設分科会

・承認事項：避難路除草作業の発注をします。(費用：29,960円)10月中旬実施予定  
理由は、避難路の整備や災害時の備えです。

・承認事項：上部ステーションのインターホン交換の発注をします。(費用：46,830円)  
理由は、不具合に伴う交換で、使用目的は、ドーム施錠後の緊急連絡(上部ステーション入口 ⇄ 監視室)対応のため。

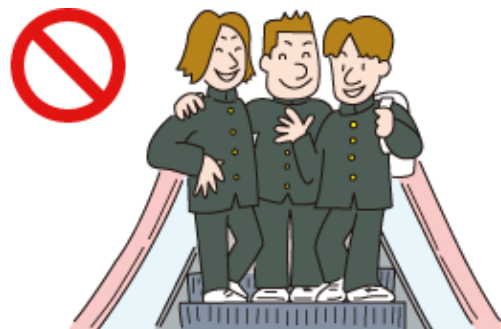
・承認事項：下部ステーションのシャッター起動用保護カバーの発注をします。(費用：5,500円)  
理由は、保護カバー消失の為に、設置目的は、いたずら防止のため。

- ⑤ アンテナ新設に関する手続きをしています。(完成予定に変更はなく、10月30日予定)
- ・上野原市長へ補助金申請の陳情書(別紙の案文を参照)を提出することにしました。
  - ・関係機関への届け出や機器の発注、工事の設計が進められています。
- (ご迷惑をおかけしていますが、いましばらくお待ちください)

⑥ エスカレーターの異常停止(急停止)に伴うお願い。

8/28(水) 16:56頃 エスカレーターが異常停止しました。警備員がモニタで確認したところ、男子校高校生4人がかたまって乗っていて、スカートガード(エスカレーター両サイドの下部分)に接触した為ではないかとの報告がありました。

お願い; マナーを守って乗ってください。



⑦ 上野原西中学校の学園祭に伴い、上りエスカレーターを特別運転しました。

予め上部ステーションの掲示板で告知しました。

通常運転を休止している時間帯での特別運転は、エレベーターの混雑が予測され組合員のみなさまに混乱が生じる恐れがある場合に対応するものです。

2. 9月度ブロック委員会(H25年度第4回)を行いました。

・日 時	9月8日(日)	15時~15時50分
・場 所	1丁目集会所(ノース集会所)	
・参加者	ブロック委員	合計28名参加(役員除く)

理事会の審議内容、等を説明しました。

- ・「コモアブリッジ公道化」認定のためのブロック委員からのアイデアを出していただけるように呼びかけました。
- ・川島議員発行の「新風会だより」に、事実と異なった記載があることについて、説明いたしました。

◆H25年10月度のブリッジ保守点検日

エレベーター	1回目	7日~11日 のいずれか1日	日程が確定しましたら、上部・下部ステーションの掲示板に貼り出します。ご協力をお願いいたします。
	2回目	21日~25日 のいずれか1日	
エスカレーター	1回目	1日~4日 のいずれか1日	
	2回目	15日~18日 のいずれか1日	

\*\*\*公式サイト「コモアの風」のパスワードは自治会の回覧板に貼付されていますのでご確認ください\*\*\*

【編集後記】

祭りの掛け声が虫の音に変わり、夜は涼しくなりました。秋の夜長、修繕計画等々の宿題勉強に取り掛かろうと資料とにらめっこ、エスカレーター移動手摺取替にかかる費用は?適切な取替時期は?移動手摺ってどこまで?陳情書って?知らない事が一杯です。調べてみようとするもまぶたが重くなり、秋の夜長を模索中です。 U. H



コモアしおつ団地管理組合法人  
発行責任者: 代表理事 大橋 伸一  
コモアしおつ公式サイト:

<http://www.commore.jp/>

◇管理組合へのお問い合わせは 0554-66-3486(担当: 菱サビルウェア 望月又は加藤)へお願いします。

コモアしおつ管理組合員のみなさま

コモアしおつ団地管理組合法人  
代表理事 大橋 伸一

川島議員発行の「新風会だより（H25.7.22 号 No.28）」について

表題の「新風会だより」の内容について一部事実と異なった記載がありますので組合員のみなさまが誤った認識を抱かれないよう下記により正しい情報をお知らせいたします。

昨年 10 月 5 日付で「理事会」から「川島議員」へ宛てた文書でも「このような記事を公開するのであれば代表理事あるいは役員などの理事会関係者に事前確認や意見交換（調整）を行ってから発行するのが一般常識ではないでしょうか」という事をお伝えしてありますが、今回もまた同様の刊行物であったため、敢えてこの文書を発行する事にしましたのでご了承ください。

尚、《原文》は「新風会だより」の原文のまま修正なしで記載しています。

また、《管理組合》の欄は「考え方」及び「事実」を記載してあります。

<p>《原文》</p>	<p>昨年の臨時総会でアンテナ工事を決めた時は、まだ具体的な事象が判らず、もしも不具合が生じた時の対応として議決したものだ。 既に可決しているから議論抜きで進めて良いというものではない。</p>
<p>《管理組合》</p>	<p>臨時総会時点（11 月 3 日）では翌年 1 月 21 日頃に全面移行という発表であったため時間的余裕もなく急遽、臨時総会を開催して「アンテナ新設」について諮ったわけであり、その時点では「受信レベル調査結果は全く視聴に耐えるレベルではない・・・」という事を十分説明しました。 不具合が出るという事は「受信レベル調査」により既に判明していた事です。 さらに、この事は「管理組合便り」での説明や「各集会所での説明会」及び「臨時総会」当日も十分に議論を交わし、多くの質問等にも回答しております。 その後、移行時期が 5 月に変更になったため、管理組合としては暫く様子を見ようという事で、テスト電波等の様子を静観しておりましたが、5 月 31 日の全面移行後の夏場（6 月頃）を迎えるにあたり、ノイズ発生の兆候が見られ多くの組合員の方々から指摘をいただきました。こういった経緯を踏まえて今回アンテナ新設に踏み切ったわけであります。 （今回の受信調査結果は「コモアの風」にも掲載してあります） これまでの経緯については「管理組合便り」の以下各号で説明してありますのでお読みいただきたいと思ひます。 (H24.11.22.発行 第 7 号)                      (H25.1.22.発行 第 9 号) (H25.2.15.発行 第 10 号)                      (H25.3.21.発行 第 11 号) (H25.6.14.発行 第 2 号)                      (H25.7.22.発行 第 3 号)</p>

<p>《原文》</p>	<p>議論をして結論を出すための臨時総会時に、一業者が来て説明をしていた。2千数百万円からの工事、一業者のみの随契含みであったとしたら、管理組合と業者の関係を取り沙汰されても仕方がないと思う。</p>
<p>《管理組合》</p>	<p>一業者（実際の工事会社）を呼んだのは専門的質問や工事に関する質問が出た場合に備えて、みなさんに分かり易く説明をしてもらうために来ていただいたものであり、《一業者のみの随契含み》というのはいくらもって理解できない表現であります。この業者選定に際しては3社から相見積を取り、理事会（施設分科会）でも検討の上、最安値でありアンテナ工事実績も十分に信頼できる当業者に決定したものであります。</p> <p>この事は臨時総会でも説明済の事です。</p> <p>さらに、当業者の見積金額については「フジテレビ」の技術部長に、その金額の妥当性について問い合わせしたところ「一般社会通念上極めて妥当な金額です」という回答までとりつけてあります。</p> <p>こういった経緯を踏まえて業者選定を行ったものであり、《管理組合と業者の関係をとり沙汰されても仕方がないと思う》という表現は管理組合理事会として誠に遺憾であります。</p>

<p>《原文》</p>	<p>「修繕積立金」減少による管理費の値上げを、検討しているとか。</p>
<p>《管理組合》</p>	<p>理事会では現在「長期修繕計画（資金計画）」の具体的検討に入ったばかりであり、管理組合理事会で「管理費」の値上げ云々を言う段階ではない事は明白です。また、そういった事実もありません。</p>

<p>《原文》</p>	<p>今回の工事は、現行のCATV回線のままの工事であります。次世代の4K8Kテレビは、高解像度であり（フルハイビジョンの4倍、16倍）、放送するデータ量も膨大になる。コモアのCATV回線では全く対象外であります。</p>
<p>《管理組合》</p>	<p>現行のCATV回線（同軸ケーブル）でも全く問題なく視聴可能です。4K対応のテレビ本体にアップコンバーターなるものが備えられていて、そのスイッチをオンにすれば問題なく視聴できます。（光ケーブルでなくても可）2社（ノジマ電気・エクセルユニ）に確認した情報です。</p> <p>（インターネット上でも同軸ケーブルでの視聴不可情報はありません・・・）</p>
<p>《原文》</p>	<p>コモア（上野原市）には既に光ネットワークが配線されています。このネットワーク活用をなぜ検討しないのか。</p>
<p>《管理組合》</p>	<p>昨年の臨時総会あるいは説明会などでも申し上げましたように、アンテナ新設に要する1世帯当たりの費用は2,280万円÷1,000（CATV施設利用世帯を1,000戸と仮定して）≒23,000円（1世帯当り）となります。</p> <p>この金額は1世帯が1ヶ月2,000円払ったとしても12ヶ月足らずで償却する金額です。（※実際は管理組合費からの支出となりますので新たな支出を伴うものではありません）</p> <p>仮に、UBC加入となると1世帯1ヶ月1,575円（H25年8月現在）の負</p>

担当、視聴（UBC 加入）を続ける限り半永久的にかかわってきます。  
 同社の経営状態から見て、今後値上げも十分考えられます。  
 しかも、管理組合費以外の出費となります。  
 （要は視聴料（UBC 加入費）を余分に出費しなければならなくなるという事です）  
 また、CATV 施設を廃止したとしても管理組合費の値下げに繋がる程の費用削減にはならないことは昨年、臨時総会資料で説明した通りであります。  
 以上のような説明も含めて昨年の臨時総会では「アンテナ新設」の方向で可決承認されたものと理解しています。

【ご参考】

※紙面を借りて 6 月 25 日に実施したスカイツリー電波の受信テスト結果の一部をご紹介します。

現在の CATV 施設

●試験成績表										
地上デジタル（東京圏）※18ch中継局圏・28ch中継局										
チャンネル	16ch	18ch	21ch	22ch	22ch	24ch	25ch	26ch	27ch	28ch
放送局	放送	tvk	フジ	TBS	テレビ	テレビ	日本	NHK	NHK	放送
測定項目	大塚	大塚	大塚	大塚	大塚	大塚	大塚	大塚	大塚	大塚
アンテナ出力	36	32	39	40	41	40	42	40	38	37
BER	7.8E-2	7.8E-2	7.7E-2	2.2E-5	0.7E-2	3.8E-5	9.2E-7	3.2E-5	7.8E-2	1.3E-8
M-H	17	17	19	22	20	22	22	21	18	21
信号品位	X	X	X	△	X	△	△	X	X	X
増幅器出力	70	70	73	73	75	73	75	74	71	70
BER	1.4E-3	3.8E-2	4.3E-3	1.5E-6	1.3E-3	2.0E-6	1.2E-7	2.5E-6	8.7E-2	0.0E+0
MER	21	21	20	24	21	23	23	22	19	25
信号品位	X	X	X	△	X	△	△	△	X	○

高さやアンテナの方向を変えて計 6 か所のポイントで計測しましたが、レベルは大差なく視聴に堪えないことが判明しました。

上野原西小学校裏手

●試験成績表								
地上デジタル（相模湖中継局）								
チャンネル	18ch	18ch	37ch	41ch	42ch	43ch	44ch	47ch
測定項目	tvk	NHK	日本	フジ	TBS	テレビ	テレビ	NHK
	大塚	総合	テレビ	テレビ	テレビ	朝日	東京	教育
アンテナ出力	51	50	48	47	47	46	46	43
BER	0.0E+0	0.0E+0	0.0E+0	0.0E+0	0.0E+0	0.0E+0	0.0E+0	0.0E+0
MER	25	27	26	25	26	26	25	25
信号品位	○	○	○	○	○	○	○	○
増幅器出力	相模湖中継局は測定に十分な電解強度が得られるため増幅器を仮設した測定は行っていません。							
BER								
MER								
信号品位								

上野原市  
市長 江口 英雄 様

(陳情者) コモアしおつ団地管理組合法人  
代表理事 大橋 伸一

コモアしおつ地デジアンテナ新設に関する補助金申請陳情書  
(電波塔移行に伴う地上デジタル東京波受信に関するもの)

拝啓、貴職益々ご盛栄の段大慶に存じ上げます。

平素は、弊管理組合の運営に関しましては格別のご高配を賜り有り難く厚く御礼申し上げます。

さて既にご高承の通り平成 25 年 5 月 31 日午前 9 時を以って地デジ東京波の電波塔が現在の「東京タワー」から「東京スカイツリー」への完全移転が行われました。

コモアしおつにおきましては昨年(平成 24 年 11 月 3 日)開催の管理組合臨時総会に於きまして地デジ東京波の安定的受信(視聴)のために「アンテナを新設する決議案」を審議し圧倒的多数(議決権数の 80%が賛成)をもちまして採決されましたが、この時点では平成 25 年 1 月に電波塔が移転するという計画でありました。

その後、平成 24 年 12 月からスカイツリー電波塔からの試験放送が開始され、その時点ではコモアしおつでも問題なく視聴できておりましたが、この頃から電波塔移転が 5 月頃になるという事が判明しました。

「コモアしおつ」としても極力アンテナ新設費用の支出を抑えるべく試験電波の状況と電波塔移転後の視聴環境がどうなるかを暫く様子を見る事としました。

ところが夏場(6 月~8 月)を迎えるあたりからテレビにノイズが入るようになり、多数の組合員からも苦情が頻発するようになってきた為、急遽受信レベル調査を実施致しましたが、結果は昨年調査データと同様に視聴に耐え得る受信レベルではないという事が判明しました。

「臨時総会採決」に則り、アンテナ新設の方向で理事会判断(平成 25 年 7 月)を行いました。

補助金陳情につきましては、昨年(平成 24 年 12 月 12 日付)一度提出しておりますが、以上の状況から暫く様子を見ようということでアンテナ新設を控えておりました。

つきましては、改めてアンテナ新設に伴う予算 2,279 万円につき補助金支給の申請を陳情いたしますので、何卒よろしくお取り計らいの程お願い申し上げます。

敬具

1. 補助金申請金額

・ 2,279 万円

2. 新設場所.

・ 上野原西小学校裏手(旧保育園予定地)・・・市有地につき別途借用申請致します。

3. 添付資料

- ・ 現行 CATV 施設での受信レベル調査報告書(平成 25 年 6 月 25 日実施)
- ・ アンテナ新設見積書(写し)