

マンション管理通信

2009年(平成21年)5月25日
第00006号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士トマト
住所: 西宮市鳴尾町一丁目10番11号101
電話: 0798-47-8181
URL: <http://www.tomatohome.jp/toppage1.htm>

「電障」対策待ったなし

(社)高層住宅管理業協会・NHK主催
地上デジタル放送移行対応セミナー

3/12開催
講演要旨

集合住宅における地デジ対応について

NHK技術局
送信技術センター
山田良和氏

これまでNHKでは、さまざまな管理組合の方に、地デジ対応についてはヒアリングさせていただき「地デジはやらなきゃいけないけど、どう対応していいかわからない」「管理組合の許可が下りず、対応が進まない」といった壁があつて、なかなか対応が完了していません。そういう課題が出てきています。

この壁を乗り越えるお手伝いをNHKでいくつか用意いたしました。まず「どうしていいかわからない」という場合、「机上検討サービス」をご利用下さい。「管理組合のOKが出ない」というケースには、「地デジセルフチェック」というのを提案させていただいております。

デジタル移行の状況ですが、昨年の調査結果を見ると、特に障害対策共聴で非常に対応が遅れているのが顕著に見て取れます。

総務省の「通達」によれば、デジタル放送で受信障害が解消された世帯では、対策は不要。障害が継続する場合は施設

の所有者と受信者を当事者とする協議により対応をします。総務省の調査の結果、ほとんどの施設が電波障害が少なくなるといふか、なくなってしまう結果が出ております。

次に、どんな対応を行っているか。共聴のエリア内で、アンテナで地デジが直接受信できるような場合は、総務省の通達でいくと全域で個別受信化をすすめます。ほとんどのケースがこれに該当します。

受信方法はアンテナを付けるだけではなく、ケーブルテレビ(CATV)やNTTの「フレッツ・テレビ」といったものでもOKですので、これも合わせて施設利用者に紹介するという手段があると思います。

一方、地デジが受信できない場合は施設の改修が必要になります。一部で障害が残るような場合は部分的な改修が必要になります。

改修する以外にもCATVに全部移行してしまう。CATVのメリットは始めに一括で管理

料等を支払うと設備の所有者はCATV会社になり、維持管理から解放される、といった点が挙げられます。

ただ場合によっては、基本はCATVで対策すると永久補償というか、対応はすべてCATV会社でされるのでしようが、一部補償の範囲が「アナログだけ」というケースもあると聞いていますので、必ず契約の内容をご確認いただければと思います。

具体的には障害が残るのか残らないのか、ということとを区分けしなければなりませんから、エリア内の調査がまず必要になります。この結果を受け、エリア内での地デジが受信可能なら、例えば周知文書をポスティングするとか、そういったことが考えられます。ではエリア内調査ですが、すべての受信想定チャンネルをチェックすることになり、非常に手間とおカネが掛かる。これが課題になっていきます。

調査に際しては、管理会社の方には実際現場に行かれることをお勧めします。東京・町田市の事例ですが、この周辺は障害共聴に加入されている個所で、障害が残ると聞いていて、近くに行った際に寄ってみたところ、確かに施設

用の線が引き込まれているのですが、地デジ用のアンテナを自ら付けている家が散見されました。こうした施設で「地デジが映らない」ということで全改修するとすると、「何で地デジを受信できているのに改修するの?」ということになりかねないので、やはり現場の確認を勧めたいです。

また先程の周知、電波障害がなくなる場合どう対応するかというところでのポスティングですが、文書に書くポイントとしては「アナログ放送が終了すると施設を撤去する」「エリア内で地デジ受信はできる」という点を明記する。「アンテナを設置してください」ということも明記しておく必要もあります。誰が設置するのか分からないとあいまいなまま放置されてしまいます。

NHKでは管理会社向けに棟内のサービスに加え、電波障害エリアについても机上サービスを実施しています。障害共聴はほとんど個別受信が可能になると思われます。

この場合加入者の負担で受信状況を整えていただくよう周知されることが重要です。(マンション管理新聞 平成二十一年三月二十五日号より)

期間十年 携帯基地局設置に伴う賃貸借契約の締結

「普通決議で可能」 札幌高裁

携帯電話基地局の設置を巡り、通信事業会社が管理組合に対し、屋上の一部に賃借権があることの確認や設置工事を妨害しないよう求めた訴訟の控訴審判決が二月二十八日、札幌高裁で言い渡された。末永進裁判長は、3年を超える共用部分の第三者への賃貸に当たる基地局の設置は「共用物の処分行為」で、設置には共有者全員の同意が必要だと認定した一審判決を変更。共用部分を第三者に賃貸して使用させる場合に必要な決議は「普通決議」だと結論付け、事業者側の主張を認め

た。事件の舞台は札幌市内のリゾートマンション。管理組合は平成十七年一月の臨時総会で、屋上の一部を賃貸した携帯電話基地局の設置を承認したとされる。翌十一月には、通信事業会社との間で期間が一〇年、年間賃料60万円で賃貸借契約書を作成したがその後、区分所有者の間で基地局設置に伴う電磁波の影響を指摘する意見が出るなどして、「設置反対」に流れが傾いた。このため通信事業会社が平成十八年、基地局設置を目的にした賃貸借権を有する、との確認と設置工事の妨害禁止を求め、札幌地裁に提訴していた。

管理組合側は電磁波の悪影響が事前に説明されなかった、として契約の錯誤無効を訴える一方、基地局の存在は一部の区分所有者に特別の影響があると主張し、当該区分所有者の承認を得る必要があった、などと反論。契約期間が一〇年という点も、「民法602条の期限」を超え、管理権限を逸脱している、としていた。一審では業者の請求は棄却されていた。 (マンション管理新聞 平成二十二年三月五日号より)

管理組合の責務も規定

東京・中央区 適正管理に向け条例制定へ

東京・中央区は、区内の管理組合や区分所有者に長期修繕計画の作成・見直し、適切な修繕の実施等を求める条例の制定を決めた。三月三十日の区議会承認される見通しで、区では今年一月一日の施行を予定している。条例に管理組合の役割・責務などが明記されるのは珍しい。 条例名は「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」。建築主らに義務付けられた必要な設備等の設置以外は、既存のマンションにも適用される。条例の対象になるのは、3階建て以上の公的住宅を含む分譲・賃貸マンション。必要な設備の設置義務があるのは百平方メートル以上の敷地面積に建設するマンション。

東京・中央区は、区内の管理組合や区分所有者に長期修繕計画の作成・見直し、適切な修繕の実施等を求める条例の制定を決めた。三月三十日の区議会承認される見通しで、区では今年一月一日の施行を予定している。条例に管理組合の役割・責務などが明記されるのは珍しい。 条例名は「中央区マンションの適正な管理の推進」では管理組合らに、条例で定めた設備や管理体制の維持や長期修繕計画の作成・見直し、適切な修繕の実施などを求めている。

管理組合、居住者等に関する規定は、いずれも努力義務にとどまるが、管理組合の責務が条例に規定された意義は大きい。平成十七年の国勢調査では、東京・中央区のマンション居住世帯率は八六パーセントで、全国一位だという。 同区は「条例、条例施行規則、要綱の三本柱でマンションの維持管理に取り組んでいきたい」と話している。 (マンション管理新聞 平成二十二年三月一五日号より)

条例では管理組合、区分所有者の責務として「マンション管理適正化法等の規定に基づき自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならない」

編集後記

アメリカでは、この地デジ、普及率が最後まで9割を突破出来ず、1割積み残しという事態になって、半年前後も延期になった。はたして日本で、延期が無いのかあるのか？しかし、管理組合としては、一応は、期限に間に合うように準備しておかないと、入居者から損害賠償請求をされるかもしれません??? また時節柄、新型インフルエンザの第二波が、半年後くらいにあると言われており、もしそれが強毒性だった場合、共同住宅はウィルスがとても繁殖しやすい環境といわれている。今回の弱毒性である豚インフルエンザを教訓として、速やかな対策を徹底することが望まれる。(マンション管理士 西岡 儀和)