

第 10 期 江戸川区内マンション協議会

第 7 回 役員会議事録

日時：2018 年 7 月 22 日(日) 午後 2 時から午後 3 時 50 分まで

場所：葛西区民館 3 階集会室第 5・6

出席者：(敬称略)

※印 個人会員

宇喜田カメラア	大澤、遠山、茅野	宇喜田住宅	塚本、関守、大井
宇喜田ホームズ	渡部	葛西第 2 スカイハイツ	湖崎
葛西パークサイドハイツ	高橋	コンドミニウム葛西	×
シティコープ西葛西	×	ゾンネンハイム葛西	畑山、川戸
なぎさニュータウン	森川・山崎・高田	西葛西ハイツ	渡辺、大塚
ハイコーポ長島	竹内	バームハイツ西葛西	黒部
南篠崎スカイハイツ	横田・藤澤	ライオンズマンション小島町	戸谷・久保田
アリーナコースト	縄・奥田	事務局	永田
※小松川まちづくり協議会	中	※メゾンリバーサイド高層棟	×
※ライオンズマンション船堀第 3	清水	※日神パレスステージ 船堀	岸本
※グランシティ東葛西	×	※イーストセブンヒルズ	橋本
※ライオンズマンション平井駅前	谷		

以上、全 15 管理組合中、13 管理組合が出席(役員会は成立)。

1. 講演「4K・8K に対応するためのマンションにおけるテレビ共聴設備」

講師 エスパテクノ 株式会社 代表取締役 小田 英明 氏 (マンション管理士)

- 1) 4K・8K 放送の基本事項から、今後の展開(スケジュール)、必要な受信機器・設備、集合住宅でのシステム(電波配線)設計例と注意事項などについて解説して頂いた。詳細は当日配布された資料を参照願います。
- 2) 主な注意事項
 - ・ 4K・8K 放送による高解像度の画像を楽しむには相応のサイズのテレビ画面が必要である (目安：4K ならば 50 インチ以上、8K ならば 85 インチ以上の画面サイズ)
 - ・ 4K・8K 放送は本年 12 月から実用放送が開始されるが、4K 対応テレビ、4K チューナーがあれば従来の BS アンテナで一部の 4K 放送は受信可能である。
 - ・ 全ての放送(2K・4K・8K)を受信するには、同軸ケーブルを除いた全ての受信機器の交換が必要になる。
 - ・ 今回新たに加わった 4K・8K 放送は周波数帯域が高く、機器・同軸ケーブルに対する減衰量が大きい。従来の配線では末端のテレビでは受信できないケースも出てくるため、受信機器の交換工事を行う場合には、ブースターの数を増やすなど新たなシステム設計が必要になってくる。
 - ・ また、受信した電波が漏えいする、あるいは他の機器から電波が混入するなどの電波干渉が発生しないような電波遮へい性能の高い機器を使用する必要がある。(電波遮へい性能の高い機器に交換する工事に対して助成金ができる場合があるので事前に調査をしておく事。)
 - ・ 建物の建築年度により設置されたアンテナで受信できる放送(周波数帯域)が異なってくるので、それも踏まえて受信機器の交換工事を行う時期を検討する必要がある。

3) まとめ

- ・一部の 4K 放送は既存の BS アンテナでも受信が可能なので、本年 12 月の実用放送開始に合わせ早急に設備の交換工事を行う必要はないのではないか。
- ・システム設計については管理会社にまる投げせず、設計図面を自前で用意して工事代理店、メーカーなどに見積りを依頼するのがベスト。(管理会社、電気工事店などを通さない為、コスト削減になる)
- ・建物毎の実地調査、受信レベルの測定、減衰量の計算を行い、新しいシステム設計図面が作成できる業者(設計責任を負う事のできる業者)を選定して工事に臨む必要がある。

2. 各管理組合からの報告など：

- ・ゾンネンハイム葛西 畑山氏：現在アルミサッシ(網戸含む)交換工事のための実寸計測を行っている。既存の外枠を残し新しい枠をはめ込む工法(「カバー工法」)。10 月から工事を行う予定。省エネ対象工事として、国・東京都からの助成金を受ける。
 - ☞ 宇喜田住宅 三木氏から質問：今回の工事によりエアコンの室外機・室内機間のパイプを通す穴を壁に開口する必要が出た場合、その費用負担はどうするのか？
 - ☞ 畑山氏からの回答：全体の工事が遅延する不利益を考慮し、その場合は組合側が負担することとした。(工事を早く進めることを優先した。)
- ・ライオンズマンション船堀第 3 清水氏：従来輪番制で管理組合役員をお願いしてきたが、高齢化が進み役員を引き受けることが難しい住民も出てきている。一部飛ばして役員を回すなどの対応をしている組合があればアドバイスをいただきたい。
 - ☞ ゾンネンハイム葛西 畑山氏：1/4 が賃貸物件となっている事もあり、いくつかのフロアを一つのブロックとしてそこから必要な人数を出していただいている。選び方は輪番制ではなくくじ引きとしている。
 - ☞ 宇喜田住宅 三木氏：輪番制を原則としているが、フロアの話し合いで対応を最終決定して頂いている。また、外部専門家などの人材を迎えられるよう規約も変更した。なお、今年 8 月から「認定マンション管理士」(管理組合損害補償金給付制度の対象)という制度も始まるので覚えておいて欲しい。
- ・ハイコーポ長島 竹内氏：子どもが受動喫煙を受けぬようバルコニーも禁煙にして欲しいとの要望が出ている。こうした要望に対応している組合のアドバイスをいただきたい。
 - ☞ 役員会で禁止を決定、役員会議事録ベースで住民に告知しているケース、使用細則でバルコニーを禁煙としているケースなど、3 組合から報告された。
- ・宇喜田住宅 三木氏(マンション管理士として)：昨年 9-12 月に何らかの問題をかかえている都内のマンション 100 棟について現地調査を行ってきた。その結果、修繕積立金の状況、大規模修繕工事の実施状況、耐震診断・工事の実施状況などの報告義務が管理組合に課せられる条例が来年 4 月以降に施行される予定である。
- ・アリーナコースト 奥田氏：地域防災の問題を検討する分科会を次回 9 月の役員会前に開催する予定です。プロジェクトのメンバーはお集まりください。

- ・次回の役員会：9 月 23 日(日) 14 時から、長島桑川コミュニティ会館集会室 2・3 にて開催。

(議事録作成：なぎさニュータウン 高田)