

2002/02/07

ナイスステージ湘南台管理組合
役員各位
xxx号室 | 防火管理者様

G社 横浜支店
管理主事 T.M.様

ナイスステージ湘南台管理組合
理事 xxx N.M.

第5期第6回理事会議案について

2/09(土) 19:00-21:00の第5期第6回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願いたします。

日時: 2002/02/09(土) 19:00-21:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

添付資料 (()内はページ番号)

1. 第5期第6回理事会議案 (2)
2. 第5期第5回理事会議事録 (6)
3. J-COM Net資料 (9)
4. ジェイコム湘南 通信サービス対応調査・追加工事承諾書 (13)
5. テレビ共同受信設備系統図 (14)

以上

第5期第6回理事会議案

日時: 2002/02/09(土) 19:00-21:00
場所: ナイスステージ湘南台集会室

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第5回議事録を添付しますので、事前にご確認願います。問題があればその場で修正します。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は3/09(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

3. 会計関係

1) 管理費等の自動引落とし

第4期に発生した前受金の処理と組合員の方への経緯の説明は完了。

2) 管理費等の変更

管理費の値下げと修繕積立金の値上げを平成14年2月引落日分から適用します。G社からリストを入手して、事前確認を完了しました。

3) 防火管理者謝礼金

2001/03/23に着任したxxx さんへの謝礼金 円は3/22(金)に支払います。さらに1年間続けていただけるかどうかについての確認結果をG社から伺います。

4) 未収金

月分から 月分までの ヶ月未収の方に配達記録付きで督促状を送付しました。その後1月分については入金を確認できましたので、当面は ヶ月分の未収金の処理の問題になります。法的措置は簡易裁判所による支払督促か、30万円以下なので少額訴訟になりますが、どのような形で行うか具体的な方法を検討します。

もし裁判となった場合、区分所有法により規約または集会の決議により理事長が原告になることができますが、当マンションの管理規約第63条第3項の条文が、区分所有法でいう「規約により理事長が原告になることができる」という要件を満たしているかどうかを、現在G社に確認していただいています。この条文が要件を満たさない場合、臨時総会の開催が必要となります。なお、標準管理規約の記述はこの要件を満たしていると考えられているようです。

(参考)

[区分所有法 第26条第4項]

管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第2項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

[標準管理規約 第63条第3項]

区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

[管理規約 第63条第3項]

区分所有者が、この規約もしくは使用細則等に違反したときまたは区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経てその差止めまたは排除のための必要な措置をとることができる。

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 消防計画

藤沢北消防署に新しい消防計画の届け出をお願いします。

2) 消防訓練

3月に行いますので、そろそろ具体的な日程と実施内容を決めないといけません。G社に消防署との打ち合わせ状況を確認します。

6. 設備関係

1) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

1/19(土)にヒンジ部分のみ修理。オートクローザーは部品入手済み。近日中に修理予定。

2) エレベーター防犯カメラ運用規則

他のマンションの例とWendy-netを参考に、運用規則案のたたき台を作成してみました。

防犯カメラ運用規則(案)

- 1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。
- 2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。
- 3) 閲覧は管理組合役員会の元で行い、閲覧によって知り得た情報は、第3者に口外したり公表してはならない。
- 4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。
- 5) 保守作業により録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断(焼却?消去?)して廃棄する。

(他のマンションの例)

運用規則防犯カメラシステム運用規則

本システムは、×マンションの各住戸への来訪者を、録画装置により録画すると共に各住戸のテレビにより直接確認することにより、安全で快適な共同生活を維持することを目的とし、以下の運用規則を定める。

- 第1条 録画テープの閲覧は、システムの調整の場合、又は事件が発生した場合のみとし、閲覧は、必ず管理組合役員立ち会いの元に複数人で行う。
- 第2条 事件解決の為に、止むを得ず第3者に貸与しなければならない時は、理事会の過半数の承認を得る事とする。
- 第3条 防犯システムにより知り得た情報は、決して他人に口外してはいけない。
- 第4条 録画内容は、最低1週間保管することとする。
- 第5条 防犯カメラシステムの取り扱い方法については、添付資料の内容とする。
- 第6条 本システム運用上、問題及び不明事項が発生した場合は、管理組合理事会において協議を行い判断することとする。

(Wendy-net FAQ)

防犯カメラのビデオテープを再生する際の注意点は？

Q：マンションのエレベータ内に防犯カメラを設置しています。しかし、実際に迷惑行為等が発生しても、当管理組合ではどのような場合にビデオテープを再生できるのか決めていません。そこで、運用規則(内規)を作成しようとしていますが、どのような点を注意すればよいのでしょうか？

A：まず、防犯カメラで録画した映像を無制限に公開したり、閲覧させることは、プライバシー保護の観点から好ましいことではありません。

そこで防犯カメラで録画した映像を誰が管理するのか、どんな場合に、誰が再生し、閲覧できるのか、閲覧した映像等の内容を第三者に公表しない義務や、刑事事件等の場合の証拠品としての提出について以下の事項について規定するのがよいでしょう。

- ・ビデオテープの管理を誰がするのか。通常は理事会(理事長)が管理することになるでしょう。
- ・ビデオテープを閲覧するためには、閲覧の必要性を記載した申出書を提出してもらうのがよいでしょう。

なお、閲覧の必要性としては、刑事事件や民事事件に発展する場合、例えば、窃盗や痴漢等の刑事事件の発生や器物を損壊した場合などの民事事件のための必要性がこれに該当します。

・理事会は、閲覧の申し出があった場合、閲覧の必要性を判断し、閲覧させる場合には、管理者の立会いのもとに閲覧させること、閲覧した内容は第三者に公表しない義務を有することを規定するのがよいでしょう。

・刑事事件の証拠となる場合には、これを提出できることを規定しておく必要もあります。

以上の通り、あくまでも防犯用の必要性から設置されたものでありますので、これをみだりに再生して閲覧し、あるいは録画することなどは許されません。

また、刑事事件が発生し、これを証拠として提出する場合には、必要な部分だけを録画して、関係のない映像部分を除外し、プライバシーに配慮することも必要でしょう。

編集 / G社計画研究所法務室

監修 / 桂・本田法律事務所

本田兆司弁護士

3) 来客用駐車場

現在の使用細則はあまり細かいことを規定せずに、使用者の良識に任せられた形になってはいますが、先日居住者の方が自分の車を長時間停めていたために、せっかくのお客様が車を止められなかったというトラブルがあったようです。使用細則では特に機械式駐車場の中下段使用者の便宜を考えて、荷物の出し入れ等で自分の車を一時駐車することを認めています。あまり長時間自分の車を停めてしまえば、「来客用」という本来の趣旨から外れたものになってしまいます。

何か対策を考えるべきでしょうか？ご意見をいただきたく。

4) 鉄部塗装

1/15(火)～2/06(水)で完了。途中、1/19(土)に塗料の色合わせ、2/03(日)に塗装品質についての打ち合わせを業者(M社)と行いました。2/03(日)の打ち合わせではタッチアップ用の塗料を残すことと、2年保証で1年後・2年後には検査を行っていただくことにしました。完成検査は2/16(土) 10:00～に予定。
当初の見積に含まれていませんでしたが、現状から判断して下記について追加工事を行いました。費用の¥xxx,xxx(税別)は一般修繕費(今期予算:xxx,xxx円)でカバーします。

- 排気口(100x82箇所、 200x44箇所)
- ルーフバルコニー出入口(2箇所)
- トランクルーム扉・枠(xxx号室)

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

雨天が続いたり、業者が間違った案内を出してしまったりで、多少混乱がりましたが、みなさんのご協力のおかげで、全パレット無事完了しました。G社のN管理員にはキーの貸与・回収についてお世話になり、ありがとうございました。仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)は、すでにG社から支払いをしていただけたでしょうか？

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

9台分の空きスペースの、有効利用方法。保留。

7) 機械式駐車場の使用料の見直し

周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

8) 簡易水道水質検査

1/25(金)に簡易水道検査が終了。検査事業者は従来通り神奈川保健協会。

7. 環境関係

1) 植栽管理

中庭修復工事は3月に予定。エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件についてはその後進展なし。エントランス屋上用水道管からの異常音はその後どうですか？
来期の植栽剪定にはシルバー人材センターの利用を考えますか？

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

1/22(火)第15号発行。カラープリンターのトラブルで印刷・配布は2日ほど遅れました。今回の「編集後記」はK副理事長にお願いしました。次号はT理事にお願いします(原稿は2/12(火)までに提出願います)。

2) 管理組合ホームページ

2/07(木)15:06現在、公開ページ3133アクセス、居住者用ページ1550アクセス。総コンテンツ量は177MB。

9. 自治会関係

T理事が平成14年度自治会のセンター窓口(自治会資料の運び屋さん)と円行自治会の窓口(老人会とか灯籠流しのお手伝いさん)となられました。

10. コスト削減

1) 電気契約

現在の電気契約「業務用季節別時間帯別電力」を「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更する提案。保留。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

そろそろ配布予定。G社に状況を伺います。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

3月に抽選を行います。基本的に去年と同じ要領で行いたいと思います。大人用と幼児用に分けて希望を出していただき、抽選に外れた場合はどちらを優先するかを記入していただきます。幼児用は優先して下段に配置します。駐輪場所は理事会で決定します。去年の反省はハンドルの形状を考慮していなかったことで、隣とハンドルがぶつかってうまく駐輪できないケースが発生してしまいました。今年はそのようなことのないように注意する必要があります。抽選会の案内配布、実施等はG社にお願いします。

2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

機械式駐車場の上段をお使いの区分所有者の方が現在住戸を売却中のようです。専有住戸の譲渡があった場合、機械式駐車場の駐車位置は管理組合に返却されますので、駐車場使用細則に基づいて使用者の再抽選が行う必要があります。今回は抽選に外れた場合は現在の位置のまま変更がなく、リスクがありませんので、申込者が多いと思います。G社に準備をお願いします。

(駐車場使用細則)

10. 区分所有者がその専有住戸(以下「該当住戸」という)を譲渡し、機械式駐車場を使用していた場合、理事会は当該住戸の譲受人を含め、その機械式駐車場使用希望者を募り、抽選会を開催する。(平置駐車場No56～62は除く)抽選方法は、最初に当該住戸区分所有者が使用していた駐車場の位置を抽選し決定する。当選者が従来使用していた駐車場については、その場で再び希望者を募り、抽選により新たな使用者を決定する。以上の位置変更を最終的に希望者がなくなるまで繰り返す。尚、当該住戸の譲受人が当選した場合はその時点で位置変更は終了とする。又、全員の最終的な位置が確定するまでの期間、当該住戸の譲受人は暫定的に、元の区分所有者が使用していた駐車場を使用することを妨げないこととする。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

最近また乱れてきているようです。その後の状況をG社に確認します。

2) 管理員

管理員が管理員室内にいる時間帯として14:30-15:00を追加することを検討していただいています。G社に状況を伺います。

3) アンケート調査

2月にアンケート調査を実施します。具体的な日程等をG社に伺います。

4) ガス漏れ警報時の対応について

O理事長の奥様より、「誤って誤作動で瓦斯洩れ警報機が家庭内で鳴った場合は、理事の方々に連絡を取って管理人室の警報装置を止めてもらう手段をマンションの各家庭に文章で出した方が良いのでは」というご意見をいただきました。

現在管理員不在時にガス漏れ警報等が管理員室で鳴っているのを居住者が気付いたときや、誤ってガス漏れ誤報を鳴らしてしまったとき、どのように対処すべきかは現在明確に定まっていません。深夜でなければ近くの役員に連絡するというのが自然な対処方法かもしれませんが、これを正式な対処方法としてみなさんにお知らせすると、確実に今後の役員(あるいは役員のお奥様)の負担が増えますし、深夜・早朝の対応をどこまでやるか等、具体的なルールを決めないといけません。どのように定めるべきか検討します。

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

2) Bフレッツ

保留

3) J-COMケーブルインターネット

ジェイコム湘南からケーブルインターネット導入の案内が来ています。「工事承諾書」を提出すると下記のことを無料でやってもらえます。

(1) ケーブルインターネットが可能かどうかの調査(配線が古かったり傷ついていてノイズが大きいとダメです)

(2) 双方向ブースターへの交換(11箇所、現在は単方向)(工期:約1.5ヶ月)

(3) 全戸のテレビ端子をフィルター付のタイプに交換(ノイズが大きく、必要な場合のみ)(工期:約1ヶ月)

初期費用10,000円、月額料金5,800円(ケーブルネット接続料金3,250円+ISPサービス料2,000円+ケーブルモデムレンタル料550円)。

Yahoo!BB等のADSLに比べるとかなり割高のため、はたして希望者がいるかどうか疑問ですが、上の工事は無料ですので工事だけしておいてもらうのがいいかと思います。ただし共用部の軽微な変更(改善を目的としていて、多額の費用が発生しないもの)になりますので、「工事承諾書」を提出するには総会の決議が必要です。せっかく総会を開いても調査の結果ダメでした、では困るので、とりあえず承諾書なしに調査だけやってもらえないか交渉中です。とりあえずアンケート調査をして、希望者がいるようだったら臨時総会の開催、いないようだったら秋の定期総会での議案としたいと思いますが、いかがでしょうか？

4) 区分所有者の転出・転入

x/xx(?) xxx号室 さん転入

5) 神管ネット加入

まだ申し込みしてません。

6) 専用部分修繕工事

xxx号室()でフローリングの修繕工事を3月に行う予定です。一部のフローリングの表面がはがれてきてしまったので、1坪分の張替えを行います。工事仕様書については次の理事会で提出しますので、ご承認願います。なお、この工事用部材として、集会室地下に保管されているアフター補修用のフローリング材を利用させていただきたいのですが、よろしいでしょうか？

15. 今後の予定

【管理組合活動】

02/09(土) 第6回理事会 19:00-21:00 集会室

02/16(土) 鉄部塗装完成検査 10:00-

02/19(火) 管理組合ニュース Vol.16(2002年2月号)発行

【点検・清掃・修繕】

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベータ点検(有人3,6,9,12月?他の月は遠隔)

機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

自家用電気工作物設備点検(偶数月)

以上

第5期第5回理事会議事録

日時: 2002/01/12(土) 17:30-19:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: O理事長、K副理事長、T理事、T理事、N理事、G社 M支店長、T管理主事

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第4回議事録を確認した。別途回覧・押印する。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は2/09(土) 19:00-21:00と定めた。O理事長は欠席予定。

2) 総会議事録

記入漏れだった日付(平成13年11月24日)は追記済み。背綴じ・割り印後、G社にて保管中。

3. 会計関係

1) 管理費等の自動引落とし

第4期に発生した前受金については1月引落とし分で清算する。1/18(金)に発行される1月分請求明細でG社から組合員の方へ説明していただく。

2) 管理費等の変更

管理費の値下げと修繕積立金の値上げを平成14年2月引落とし分から適用するため、1/22(火)~1/23(水)にG社から引落とし額リストを全役員に配布する。問題がある場合は、1/31(木)までにG社に報告する。

また、マイナスの駐車場使用料については未収の場合に権利が消失するものではなく、未収金が支払われた時点で発生するものであることを確認した。

3) 防火管理者謝礼金

2001/03/23に着任したxxx さんへの謝礼金 円は3/22(金)に支払う。さらに1年間続けていただけるかどうかは2/9までにG社に確認していただく。

4) 未収金

11月引落とし時点での未収金はxxx.xxx円(x戸)。うちx戸は9月より3ヶ月間未収。年末年始休業の関係で、12月引落とし状況は確認できず。1/15(火)に確認して、もし4ヶ月間未収が続いているようであれば、1/18(金)に督促状を発行する。1/15(火)に督促状の内容コピーを理事会全員に電子メールで連絡する。

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 消防計画

消防計画に避難ハッチ2種類の開け方を記載した。

2) 消防訓練

3月に行く予定。G社に消防署との打ち合わせを依頼した。

6. 設備関係

1) 来客用駐車場

I監事により藤沢市への届け出完了(12/10(月)付)。

2) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

1/15(火)にヒンジ部品入荷予定。1/16(水)~1/17(木)に取り付け・修理予定。

3) 屋上防水層塗装工事

12/17(月)~12/27(木)で予定通り完了。12/29(土) 10:00-12:00に内藤理事、井上監事、合人者 田中管理主事、中村管理員の4名により完成検査済み。ドレン廻りを始めとして全体的に丁寧な補修作業と塗装作業が行われており、問題なし。工事代金 円(税込)の支払いを承認した。

4) 鉄部塗装

1/15(火)～1/31(木)に実施予定。前回の理事会後、機械式駐車場は塗装に2日間かかることが分かったため、下記の日程に変更した。玄関扉枠の塗装も2日間かかる(1回の作業時間は15～20分程度)。事前に作業日を連絡し、不在の場合は外側のみ塗装とする。
雨天で日程が順延した場合は、掲示だけでなく、全戸に連絡する。

工事内容	日	1/15	1/16	1/17	1/18	1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/24	1/25	1/26	1/27	1/28	1/29	1/30	1/31	2/1	2/2
	曜	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
準備																				
廊下塗装																				
外溝及びエントランス鉄部																				
機械式駐車場補修塗装																				
手直し(全体)																				

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

仮駐車場への移動方法を12/26(水)に全世帯に配布した。上段使用者で仮駐車場が中下段に指定されている方には機械式駐車場のキーを一時貸与する必要があるため、管理員室内のスペアキーと役員全員のスペアキーを使ってもらう形にする。キーの貸与・回収についてはG社にお願いする(ノートに記録していただく)。仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)は工事完了後、現金でG社からすみやかに支払う。

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

9台分の空きスペースの、有効利用方法。保留。

7) エレベーターのリモート点検

1/23(水)の定期点検は有人で行い、その後の2ヶ月をリモート点検とする。年間では1,4,7,10月が有人点検。その他の月がリモート点検となる。

8) エレベーター防犯カメラ運用規則

遠隔監視で防犯カメラ映像をエレベータ会社で録画する方法についてM社とT社に問い合わせたが、そのようなサービスはないとのこと。引き続き、他のマンションの運用規則例を調べる。

7. 環境関係

1) 植栽管理

12/17(月)～12/18(火)に植栽剪定完了。枯れたグリーンコーンは撤去。グリーンコーン植替え、中庭修復工事は3月に予定。

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件については12/27(木)にN社から回答があったが、満足のいく内容ではなかったため、監事が「マンション管理適正化法」に基づき、1/07(月)に(社)高層住宅管理業協会に苦情解決申出書を提出した。

2) 年末特別清掃

12/18(火)に実施済み。

3) 水道管から異常音

エントランス屋上に新設した水道の配管から異常音が発生することがあると、T理事から説明があった。G社に確認していただく。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

12/18(火)第14号配布。今回の「編集後記」はO理事長。次号はK副理事長(原稿は1/15(火)までに提出)。

2) 管理組合ホームページ

1/10(木)18:35現在、公開ページ2567アクセス、居住者用ページ1480アクセス。総コンテンツ量は175MB。

9. 自治会関係

2002/01/26(土) 19:00- 平成14年度第1回組長会議 (T理事が出席)

10. コスト削減

1) 電気契約

現在の電気契約「業務用季節別時間帯別電力」を「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更する提案。保留。

精電器の年間保守契約(円+税)が2月で切れるが、費用対効果を考えて今後は締結しないことにした。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

今回の変更部分は「消防計画」のみ。差し替え部分を1/18(金)までにN理事からG社に渡す。1部x,xxx円で100部を印刷する。印刷に3週間かかるため、配布は2月上旬とする。

12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案は内藤理事が用意) 済み

01/12(土) 定例理事会で内容確定 済み

02/上 G社により印刷・製本・配布

12. 管理組合行事

1) クリスマスツリー

12/25(火)深夜に撤去。N管理員に集会室地下に保管していただいた。盗難が懸念されたが、紛失したオーナメント等は1個もなかった。

2) 機械式駐車場位置抽選会

希望調査の結果、13台(上段1台+中段4台+下段8台)について12/16(日)に再抽選を実施した。抽選会当日申し込み状況を知り、抽選前に「上段希望」を「抽選免除」に変更することを強く要望する方がいらっしゃったが、いったん申し込みをしたらその後の変更はできないことは使用細則上で明文化されていなくてもほぼ全員の共通理解であり、例外は認めないという考えから当初の予定通り、全員抽選に臨んでいただいた。駐車位置移動方法を12/22(土)に配布し、1/7(月)～1/11(金)にかけて駐車位置を移動していただいた。
(今後の検討課題)

周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪
改善済み。

2) 管理員

管理員の行き先表示をより具体的に変更していただいた。管理員が管理員室内にいる時間帯を11:30～12:00、16:00～17:00と定め、その旨を掲示していただくことにした。

3) アンケート調査

2月に実施することにした。G社のA3判標準フォームで問題なし。

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート
保留

2) Bフレッツ
保留

3) 区分所有者の転出・転入
2/01(金) 108号室に新区分所有者の方が転入予定

15. 今後の予定

【管理組合活動】

01/22(火) 管理組合ニュース Vol.15(2002年1月号)発行

02/09(土) 第6回理事会 19:00-21:00 集会室

【点検・清掃・修繕】

01/15(火)～01/31(木) 鉄部塗装工事(M社)

01/23(水) エレベーター点検(有人1,4,7,10月) 10～16時

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベーター点検(有人1,4,7,10月、他の月は遠隔)

機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

自家用電気工作物設備点検(偶数月)

以上、本会議の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名・押印する。

年 月 日

住所	藤沢市湘南台4-11-13		
名称	ナイスステージ湘南台管理組合		
議長	号室		印
議事録署名人	号室		印
同	号室		印

J-COM

Net

緊急速報!!

J-COM Netは2月1日より

下り最大
2Mbps

上り最大
128Kbps

8Mbps*

2Mbps*

お値段据え置きで下り4倍、 上り約15.6倍もUP!!

*J-COM Netはベストエフォートサービスです。回線速度は状況や環境により異なります。
※地域によっては上り速度の引き上げ時期を、設備増強に合わせ順次実施します。詳しくはお問い合わせください。



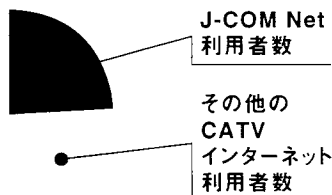
あなたも今年からJ-COM Broadbandで 快適ブロードバンドライフはじめてみませんか?

納得の支持率No.1!!

全部まとめて、うれしいお値段!!

●J-COM Net加入者**177%**増 (昨年同時期比)

●なんと4人に1人が
J-COM Net加入者!!
全国のCATV網を利用した
インターネット接続サービス
加入者数1,151,000件*。その
うち、J-COM Net利用者
数は273,800件。
※2001年9月末現在・総合通信基盤局調べ



CATVインターネット
利用者数No.1

●ケーブルネット接続料金は実質
3,250円*1 電話代ゼロ。ISPサービ
ス料*2とケーブルモデムレンタル料*3を
合わせて月々5,800円で、どこよりも
快適なインターネットが楽しめます。

*1:月額基本料金はISPサービス料とケーブルモデム1台のレンタル料を含みます。
*2:弊社のケーブルネットワークへの接続料金です。*3:弊社のケーブルネットワーク
より上位のネットワーク(インターネット)への接続料金です。ISPサービスとはJ-COM
@NetHomeを指します。*3:弊社から貸し出すケーブルモデム1台のレンタル料金の
ことです。*2002年12月26日現在、確定している情報をもとに作成しています。



Broadband

スゴイこと、シンプルに。

Shonan

お申し込み・お問い合わせは

フリーダイヤル

0120-056-268

受付時間/AM9:00~PM8:00

<http://www.jcom.co.jp/>

※ご住所や建物によっては、ご利用にならない場合もございますので予めご了承ください。
※J-COM NetはJ-COM@NetHomeにてサービスを提供しています。

集合住宅管理会社
オーナー様 各位

株式会社ジェイコム湘南
藤沢 茅ヶ崎 寒川局

お待たせしました！！

いよいよインターネット／デジタル放送対応設備
の集合住宅への導入が始まります。

◆デジタル対応設備導入のご提案◆

拝啓

日頃格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。

さて、弊社ではいよいよ今春より集合住宅へのインターネット/
デジタル放送の対応を開始致します。

弊社では既に、昨年6月より一戸建を対象に高速インターネット
サービスを開始しております。また、昨年12月よりスタートした
BSデジタル放送への対応も着々と進め、ケーブルテレビ局として
デジタル時代のインフラを整えて参ります。

そこで、既にケーブルテレビ施設を導入頂いている集合住宅を対
象に、高速インターネットサービス、BSデジタル放送等のメディ
アをご利用頂く為の『デジタル対応設備』の無料導入をご提案させ
て頂きます。

この機会にぜひご検討頂きますようお願い申し上げます

敬具

担当 高橋

平成13年 吉日

集合住宅関係者の皆様へ

集合住宅ケーブルインターネットサービス

(株)ジェイコム湘南

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。日頃はケーブルテレビをご利用いただきまして誠にありがとうございます。

この度、ケーブルテレビ設備導入済み集合住宅へのインターネット設備導入を開始いたしましたのでご案内させていただきます。導入可・不可の調査から設備導入工事(双方向ブースター設置からテレビ端子交換まで)に関しましては当社負担にて行なわせていただきます。

なお、建物によっては導入できない場合もございますので、まずは導入の可・不可の調査を別紙の要領にて実施させていただきます。

新しい時代の集合住宅にふさわしいインターネット設備ですので、建物自体の付加価値も上がるものと存じます。ご理解・ご検討の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

インターネットサービスは、特に集合住宅の場合、必ずしも導入できるとは限りません。これはノイズの問題があるからです。

既存のテレビ配線・端子を利用することになるケーブルインターネットサービスでは、空中を飛んでいる電波や蛍光灯、電気カミソリなどから発生する微弱な電波をノイズとして端子が拾い、当社システム全体にまで伝わり悪影響が出てきます。このノイズを除去できるかできないかがサービス可・不可の判断基準となります。そのため、一度現状のテレビ設備に小改修工事を行い、信号測定調査を実施させていただく必要があります。また、テレビ端子をフィルター付のタイプ(ノイズカットのため)に交換する場合も出てくるため、調査・導入工事実施の際には、竣工図のテレビ系統図面のご提供と全入居者のご協力が必要となってきます。

●ケーブルインターネットのサービスが出来ない集合住宅の例

1. 有線音楽放送を導入されている建物(重なる帯域があります)
2. 建物自体が古く、壁内ケーブルの劣化が著しい建物
3. 改修工事の際、全住民のご協力をいただけない建物
4. 5C-FBより細いケーブルが使用されている建物
5. 1世帯の宅内端子が6個以上使用されている建物(必要通信レベルに達しません)
6. アンテナを使ってUHF、FMを視聴・聴取されている建物(重なる帯域があります)

上記の何れかに該当する場合は、残念ながら現状のテレビ設備を使っ
てのインターネットサービスは出来ません。

ケーブルインターネット導入の手順

① 承諾・図面受け取り

現場調査にはテレビ配線図(系統図)コピーが必要となりますのでご用意願います。
導入手順をご理解いただき、承諾書に捺印(オーナー様、管理組合様)願います。

② 技術による現場下見(数時間)

後日、平面図・テレビ配線図をもとに現場調査をいたします。
現場調査から必要な器材や改修場所を特定します。
日程の指定はご遠慮ください。

③ ノイズ測定調査と判定

調査日を決定し、入居者の皆様へチラシでお知らせした後、ノイズ測定調査を実施します。
調査の際は一時的にテレビの画像が乱れたり、中断することがあります。
この調査の後、インターネットサービスが可能かどうかの判定ができます。
*「可」であれば、インターネット設備導入工事を行なわせていただきます。
導入工事の期間や時間は建物によって異なり、日時を変えて数回実施する場合があります。

④ 全戸宅内端子交換

③で不可となった場合でも、全入居者のご協力を仰ぎ、宅内の全テレビ端子をノイズカットのためフィルター付のタイプに交換(当社負担)することで可能となる場合もあります。空室もすべて交換いたします。
その後再びノイズ測定を実施いたしますが、必ずインターネットサービスができるという保障はありません。
この段階でも「不可」の場合、今すぐのインターネットサービスの利用はできません。

⑤ サービス開始

ケーブルモデムを設置し、パソコンとの設定・接続が完了した段階でサービス開始となります。
ぜひ高速インターネットをお楽しみください。

注) 当社施工範囲はケーブルモデムの設置工事までとなります。それ以降パソコンの環境設定などはお客様の方でお願いいたします。

株式会社ジェイコム湘南 殿

通信サービス対応調査・追加工事承諾書

下記対象物件（以下「当物件」という）の所有者または管理者（以下「甲」という）は、株式会社ジェイコム湘南（以下「乙」という）の所有する有線テレビジョン放送施設の通信対応化に伴う調査・追加工事を行うことについて、下記の事項について承諾するものとする。

記

【1. 本書の目的】

本書は、甲が所有または管理する当物件の居住者に対し、乙の提供する通信サービスを可能にすることを目的とする。

【2. 施設の設置・費用負担】

乙は、当物件を通信サービス対応にする為の機器を追加設置する。なお、設置工事にかかる費用は乙の負担とする。ただし、乙の物件調査の結果によっては、工事が実施できないことがある。また、当物件の既設管路設備等の利用が必要な場合、甲は当該目的の範囲の限り、乙にその設備の利用を許可する。

【3. 施設の所有・管理】

乙は、当物件に設置された保安器までの施設を所有し、維持管理責任を負うものとする。甲は上記保安器以降の棟内施設を所有し、維持管理責任を負うものとする。但し、乙は、当物件居住者に対する保守並びに問合せ等に対し、必要な都度保守点検等の対応を行う。

【4. 個別契約の締結】

1. 乙は、居住者の希望により個別に乙の提供する通信サービスの契約を締結する。
2. 居住者の内、上記契約を締結した者は、当該個別契約に定めるサービス利用料ならびに専用機器の取付・調整に伴う工事費を支払うものとする。

【5. 協議事項】

本承諾書に定めのない事項については甲・乙協議の上、円満に解決するものとする。

【対象物件】

物件の名称： _____

物件所在地： _____

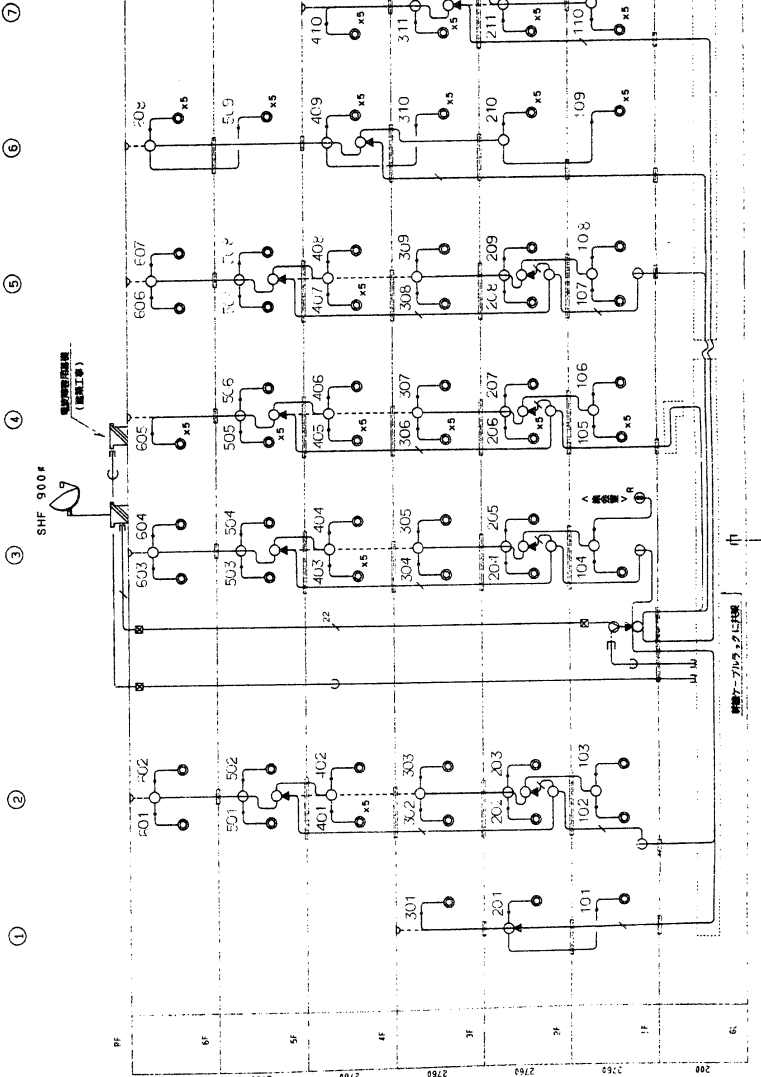
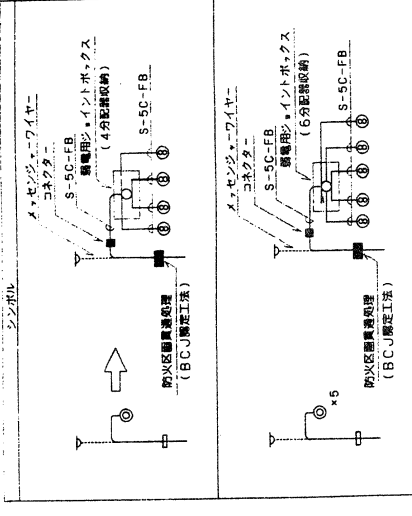
平成 年 月 日

甲：

印

記号	仕様	仕 様
▲	増設機 (VHF/UHF/BHF)	出力105dB CATV, SHF (一機型)
○	2分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	4分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	1分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	2分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	6分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	分派・混合器	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	電源アンテナ	BS φ900
Ⓝ	接地シールド	CATV, SHF 対応 接地テレビ端子 (2層タイプ)

記号	仕様	仕 様
—	増設機 (VHF/UHF/BHF)	出力105dB CATV, SHF (一機型)
○	2分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	4分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	1分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	2分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	6分配機	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	分派・混合器	CATV, SHF 対応 (工機モジュールタイプ)
○	電源アンテナ	BS φ900
Ⓝ	接地シールド	CATV, SHF 対応 接地テレビ端子 (2層タイプ)



テレビ共同受信設備系統図

- 注 記 書**
- 1 図面を参照して施工し、施工に際してVHF 70dB, UHF 65dB, SHF 60dB以下に留意し、必要に応じて接地線を3ヶ所以上確保すること。
 - 2 TV端子は必ず接地すること。
 - 3 ケーブルは、TVアンテナケーブル (WEB-T1) とし、接地ケーブルは、ケーブルケーブルにて接地すること。
 - 4 テレビアンテナ、増設機アンテナには、32dBを確保してアンテナケーブルを接続すること。
 - 5 4分配機以上のアンテナケーブルは、必ず1層のケーブルを用い、ケーブルの接地処理は必ず行うこと。
 - 6 ケーブルは必ずケーブルボックス内にて接地しないこと。
 - 7 施工前に接地を確認し、接地不良の場合は、接地不良の原因を調査し、接地を確保すること。
 - 8 接地不良の原因を調査し、接地不良の原因を調査し、接地を確保すること。

- WEB-Tケーブル**
- 1 WEB-Tケーブルは、メーカ、ウェブワイヤー (標準) を採用すること。ウェブワイヤーは、ウェブワイヤー (標準) を採用すること。ウェブワイヤーは、ウェブワイヤー (標準) を採用すること。
 - 2 メーカウェブワイヤーは、ウェブワイヤー (標準) を採用すること。ウェブワイヤーは、ウェブワイヤー (標準) を採用すること。ウェブワイヤーは、ウェブワイヤー (標準) を採用すること。
 - 3 ケーブルケーブルは、標準的な70-FBとし、分岐部分は、5C-FBとする。
 - 4 モジュールタイプの分岐機には、接地不良の原因を調査し、接地を確保すること。分岐機は、分岐機 (標準) を採用すること。
 - 5 アンテナケーブルには、必ず接地処理を行うこと。接地不良の場合は、接地不良の原因を調査し、接地を確保すること。
 - 6 コネクタケーブルは、必ず接地処理を行うこと。接地不良の場合は、接地不良の原因を調査し、接地を確保すること。
 - 7 施工に際しては、コネクタケーブルは必ず接地処理を行うこと。接地不良の場合は、接地不良の原因を調査し、接地を確保すること。

Date	Revision	OK

Sheet comment _____