

## 「テレビが映らなくなる日ー既築マンションの地デジ移行対策ー」

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区 社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、4月25日(金)発行の「CRI」2008年5月号に掲載いたします。

アナログ波のテレビ放送は、2011年7月24日をもって終了し、「地デジ」（地上デジタル放送）の時代がくる。未対応のマンション共同受信設備は改修が必要になるが、費用支出を伴う場合があり、対策方式も一通りではないので、マンション特有の合意形成や手続きには時間がかかると予想される。時間は3年あるが、停波直前の工事ラッシュに巻き込まれないためにも対策を急がないと、最悪の場合は「テレビが映らなくなる日」を迎えることになる。

また、自身の対策のほか、近隣にテレビ放送信号を配分する電波障害対策施設を保有しているマンションでは、その対策も必要となる。地デジ移行で障害が軽減する可能性はあるが、相手のある話だけに工程を楽観はできない。

特集レポートでは、アナログ停波により既築マンション運営に生ずる問題を総括し、課題と対策を検証する。

### あと3年でアナログ停波 地デジ放送への対応は道半ば・工事ラッシュも懸念される

- ▼地デジ放送の高品質ぶりに目を奪われがちだが、問題の本質はアナログ停波だ。既に2011年7月24日までと時期が確定し、50年以上続いた放送環境が激変する。デジタル波に対応しなければTVが映らない。
- ▼地デジ放送は従来より高い周波数（UHF帯）のため、首都圏などUHF受信が必然でなかった地域では、既存の設備が対応できない場合がある。さらに高い周波数のBS・CS放送も今後の需要が見込まれている。
- ▼実態調査では、集合住宅のうち新築等で改修不要なものは約31%あり、改修済み約23%と合わせ半数以上が既に受信可能とされるが、残り約46%の要改修のうち改修時期を決めていないものは9割近くにのぼる。
- ▼地上デジタル推進全国会議のロードマップでも、全国約5千万世帯のうち約2千4百万世帯への普及が本年夏（北京五輪）の目標とされるが、以降はそれまで以上の普及速度が予定され、工事ラッシュが懸念される。

### 既築マンションの棟内対策 築年により対策は異なるが、マンション特有の手順にも配慮を

- ▼既築マンションの対策は、現況設備の状況により大きく異なり、また目標も変えられる。
- ①現況設備の状況：近年の新築など衛星受信まで対応した設備は地デジにも活用できるが、築年の古いマンションなどケーブルや住戸内端子等が高い周波数に耐えない設備は、体系全体の改修が必要となる場合がある。
- ②目標とする水準：地デジだけなら容易に対応できる場合でも、マンションの運営としてはより広い選択肢からニーズや費用を勘案し目標を定めることが必要となる。各戸のデジタル対応TVへの買い換えで、BS・CS等の受信ニーズが急速に高まるためだ。逆に目標を下げる選択肢もあるが、全員の納得が必要となる。
- ③合意形成と対策手順：対策実施に先立ち実態や選択肢を区分所有者に行き渡らせ十分な理解のもとに方針を定める。業者等の支援は必要だが、最終判断は区分所有者の総意だ。この段階に時間を要するうえ、共用部分の改変には総会決議も必要となるので、実施スケジュールはある程度長期化することが想定される。

### 管理会社が想定する対策 衛星放送までの対策を前提にすると築年により4区分の対策

- ▼(株)長谷工コミュニティが標準として提案する衛星放送までの対応では、築年により4段階の区分となる。
- 2001年頃以降の竣工：ほぼ改修を必要としない（全国換算で約120万戸が該当）
- 1995～2000年頃竣工：改修を要するが軽微な作業にとどまる（同110万戸）
- 1985～1994年頃竣工：機材の一部を交換するが専有部分の立ち入りを避ける設計が可能（同140万戸）
- 1984年頃以前の竣工：専有部を含め大きな改修。上下階の日程を合わせた専有部工事が発生（同140万戸）

### 電波障害対策施設での対策 方針の選択と当事者間の話し合いが必要

- ▼マンション建設時に設置され管理組合に委譲された電波障害対策施設でも対策は必要。地デジ化で障害が減ると想定されるが、実態にあわせ何らかの対策を、不慣れな管理組合が実施しなければならない。
- ▼対策について総務省が通達したガイドラインでは、地デジ化以降も障害が残る場合は建物所有者と受信者が協議して対応することとされ、受信者にも通常の受信対応費用に相当する応分の費用負担を示している。
- ▼立地や障害実態にもより、また建物側が見込みで選択できる方針もあるが、最終的には関係者の話し合い次第となる。管理組合にとっては相手のある話なので、早々の着手が必要である。

### (まとめ) 先送りしてはならない最優先項目 早期に工程をにらみ緩やかな前進を

- ▼今や家庭の情報ソースの基盤となっているテレビ放送の受信に支障をきたすことは、情報化した現代社会から取り残されることを意味する。住宅としての機能、資産性にもかかわる対策として、経費増や遅延も予想される工事ラッシュを避けるためにも、必要な工程を意識し合意に余裕をみた行動が必要である。

#### 【参考】新東京タワー対応は次の段階

- ▼首都圏で本年着工される(仮称)新東京タワー(610m)は、2011年末の竣工予定のためアナログ停波時には稼動していない。
- ▼仮に将来、送信所が移設されれば、受信側に2段階目の対応が必要になる場合もあるが、その負担は軽微と見込まれる。