

インターネットアクセスの円滑化に向けた共同住宅情報化標準

第1 総則

1 目的

この標準は、情報化社会の基盤整備に資するため、インターネットによる共同住宅の情報化に際しての基本的考え方を示すことにより、共同住宅における高速・超高速インターネットアクセスの円滑化を図ることを目的としたものである。

情報化関連技術の進歩は急速であることから、本標準は、情報化に関し固定的な仕様、規格等を示すのではなく、「共同住宅の特性を踏まえた対応」「技術進歩への追随性」「計画・整備・管理を通じて一貫した考え方」の観点から、住宅供給事業者、その他の関係事業者、住宅の所有者、居住者、管理組合等が情報化に際して共通に配慮すべき事項を示したものである。

併せて、新築共同住宅における供給に際しての情報提供等のあり方、及び既存共同住宅のうち区分所有建物における区分所有者間の合意形成の進め方、並びに既存共同住宅における高速・超高速インターネット接続環境の整備工事に関する配慮事項についても示している。

2 適用範囲

- (1) この標準は、新築及び既存の共同住宅を対象とする。
- (2) この標準は、常時接続による高速・超高速インターネットアクセス環境を享受できるよう、住棟内ネットワーク配線を通じた高速・超高速インターネット接続環境を住棟あるいは団地単位で整備（既存共同住宅における改善を含む。以下、接続環境の整備という。）する場合を対象とする。
- (3) この標準は、共同住宅の情報化に際しての基本的な考え方等を示すものであり、住宅供給事業者、その他の関係事業者、住宅の所有者、居住者、管理組合等に対し、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではない。
- (4) この標準は、情報化技術の進歩に合わせ随時見直すものとする。

第2 標準

1 電気通信設備の仕様

団地敷地内へのアクセスライン、住棟内ネットワーク、住戸内ネットワークを構成する機器、配線及び附属設備からなる電気通信設備は、共同住宅の所在地の情報通信基盤の整備状況を踏まえつつ、定額での常時接続の確保など利用のしやすさに配慮されていること。また、住棟内及び住戸内ネットワークを構成する機器等については、将来における機能更新への対応が容易なものであること。ただし、既存住宅においては、現状の建物・設備等の条件による制約、居住者の利用意向等や将来における再整備の可能性等をふまえて整備方式及び仕様を決定することとなるため、該当する事項についてできる限り配慮されていること。

(1) アクセスライン

アクセスラインは、常時接続を定額で可能とするものであること。また、住戸数に応じ、一住戸あたりの帯域が十分に確保されるよう配慮されていること。

(2) 住棟内ネットワーク機器

住棟内ネットワークは、将来における超高速・大容量化に備えて、余裕を持った方式、機器が選択されるとともに、設置スペースは機器の更新が可能であるよう配慮されていること。

(3) 住棟内ネットワーク配線等

住棟内ネットワークを構成する共用配線等は、将来における超高速・大容量化に備えて、余裕を持ったものが選択されるとともに、より高度なシステムへの更新が可能であるよう配慮されていること。ただし既存共同住宅において既存の配線等を利用する場合は、この限りではない。

(4) 住戸内ネットワーク

住戸内ネットワークは、住戸タイプに応じて想定される世帯構成を踏まえ、一人一台のコンピュータ利用に配慮して、ネットワーク接続端子が主な居室全てに設置されていること。ただし、既存共同住宅で住戸内ネットワークの設置が居住者の対応に委ねられる場合は、この限りではない。

2 サポート体制等

居住者が円滑にインターネットを利用できるよう、必要なサービス内容や適切なサポート体制等が整えられたインターネット接続サービスが選択されていること。

(1) インターネット接続サービス

定額料金の中でのサービスをできる限り充実させるとともに、居住者の要望に応じてサービス内容を追加するオプションサービスが用意され、その料金体系が明確にされていること。

(2) ヘルプデスク（問合せ窓口）

インターネットサービスに関して、居住者が相談しやすいようヘルプデスク（問合せ窓口）が設置されていること。この場合、夜間利用・休日利用が多いこと等に配慮した十分な体制が整備されていることが望ましい。

3 管理

安定したインターネット接続環境が維持され、さらに将来の更新が円滑に実施されるよう、日常の維持管理、セキュリティ対策に十分配慮されていること。

(1) ネットワーク機器の設置環境

ネットワーク機器は、安定して稼働できる環境に設置されていること。また、管理者以外の者によって安易に触れられないことがないよう配慮されていること。

(2) システムの保守管理

ネットワークが正常に稼働し、インターネット接続環境が保持されるよう、ネットワーク機器をはじめネットワーク全体の定期的な保守管理が行われる体制が整備されていること。

(3) 情報のセキュリティ

ユーザー情報の漏洩や破壊、外部からの不正侵入によるネットワークの機能不全等の被害を防止するため、十分なセキュリティ対策が施されていること。

4 新築共同住宅の供給に際しての情報提供等

新築の分譲住宅や賃貸住宅の契約にあたり、入居予定者が電気通信設備や提供されるサービス内容の検討ができ、また入居後のインターネット利用が円滑に進むよう、広告、契約から引渡しまでの各段階で必要な情報が提供されること。また、新築の分譲住宅については分譲時に提示される規約案について必要な配慮がされていること。

既存共同住宅についても、接続環境が整備されている場合においては、売買等に際して必要な情報等が提供されることが望ましい。

(1) 新築共同住宅供給に際しての情報提供

住宅供給の各段階において、必要な情報が提供されること。その際、情報内容については初心者等にわかり易いよう配慮されていること。

広告段階

ア アクセスラインの帯域保証の有無、最大伝送速度(アクセスラインの帯域を居住者で分け合う場合、世帯数等の使用条件があわせて明示されること。)

イ 住棟内ネットワーク方式及び最大伝送速度

ウ 料金体系(定額料金の中でのサービス内容、追加料金により利用できるオプションサービスの内容等が明示されること)と料金の徴収方法

契約段階

ア から ウ に加え

エ アクセスラインの種類及び電気通信事業者名、インターネット接続サービスを行う電気通信事業者名

オ 住棟内及び住戸内ネットワークに係る電気通信設備の拡張性について配慮した事項(分譲住宅の場合)

カ 情報のセキュリティ対策の内容

- 入居説明、引渡し段階
- ア から カ に加え
- キ インターネット接続サービスを利用するまでの手続き
- ク ヘルプデスク（問合せ窓口）の連絡先等
- ケ ネットワーク機器の仕様
仕様等の変更に係る情報提供

契約から引渡しまでに、技術の進歩等により電気通信設備の仕様等が変更される可能性がある場合は、契約段階で変更の可能性のある旨が可能な限り明示されていること。また、変更された場合は入居説明、引渡し段階において、変更箇所とその内容についての情報が提供されること。

(2) 新築の分譲住宅に係る規約案についての配慮

新築の分譲住宅においては、電気通信設備が共用部分に設置されること、あるいは共用部分となることを踏まえ、分譲時に提示される規約案の内容は、日常の維持管理や、将来の電気通信事業者の変更等に配慮されていること。

(3) 既存共同住宅に係る情報提供

既存共同住宅について、インターネット接続環境が整備されている場合は、売買または賃貸に係る物件情報の提供に際して、接続サービスの内容などの情報が提供されることが望ましい。

5 区分所有の既存共同住宅における管理組合による合意形成の進め方

区分所有の既存共同住宅において接続環境の整備を行う場合、管理組合は適切な整備方式等の選択に向けて、必要な情報収集及び予備的調査、居住者及び区分所有者（以下、居住者等という。）の意向把握と広報を行い、区分所有者間の合意形成を図ること。

(1) 接続環境の整備に関する検討の開始

居住者等からの要望、管理組合の理事等からの提案、マンション管理業者からの提案、または接続サービス事業者等からの提案を受け、接続環境を整備するか、その場合どのような整備方式を選択するかなどについて、理事会において検討を開始する。また検討の開始にあたっては、居住者等の意向を把握することが望ましい。

(2) 情報収集及び予備的調査

住棟・団地単位での接続環境の整備には、様々な方式があり、また住棟・団地単位ではなく住戸単位で整備する方式もあるので、これらを含め比較できるようマンション管理業者、接続サービス事業者等の協力を得ながら、必要な情報収集及び予備的調査（以下、調査等という。）を行う。

所在地のインターネット接続サービスの提供状況に関する調査等

共同住宅の所在地のインターネット接続サービスの提供状況について、住戸単位でのインターネット接続も含め、調査等を行う。

敷地・建物の状況に関する調査等

敷地、建物・設備などの状況を把握するため、電話線及び電話線用配管、テレビ共聴システム、既存の住棟ネットワーク機器、配線及び附属設備、電気設備シャフト、ネッ

トワーク機器の設置スペースなどに関して竣工図の確認や現地確認による調査等を行う。
インターネット接続サービスの内容に関する調査等

利用可能性のある整備方式を把握し、各方式ごとに選択可能なインターネット接続サービスについて、初期費用及び利用料金、提供されるサービスなどに関する調査等を行う。

接続環境の整備に係る工事費、建物・設備への負荷等に関する調査等

接続環境の整備に係る工事費（負担方法を含む）建物や設備等に対する影響、最小利用戸数等の接続サービス導入に係る制約、接続サービス事業者等変更時の負担等について調査等を行う。

接続環境の整備にあたり必要となる手続きに関する調査等

接続環境の整備にあたり必要となる建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法という。）第3条に基づく集会（以下、総会という。）での決議事項、決議方法など、区分所有法及びそれに基づく規約により求められる管理上の手続きや運用例に関して調査等を行う。

（3）居住者等の意向把握と広報

合意形成を円滑に進めるため、接続環境の整備に関しての検討開始時のほか、総会での決議に至るまでの各段階において、必要に応じて居住者等の意向を的確に把握するとともに、検討内容及び検討状況について広報する。

（4）整備方式及びインターネット接続サービスの比較・選択

調査等の結果を基に、選択可能な整備方式及びインターネット接続サービスについての比較検討を行う。比較検討にあたっては、比較対象項目全体を比較し総合的な評価を行うとともに、費用負担の方法等の重要事項や、居住者等の意向調査結果をふまえて、住宅・団地単位での接続環境の整備を行うか否か、行う場合、どのような整備方式、インターネット接続サービスとするかについて理事会としての選択案を決定する。

（5）総会での決議

区分所有法等に基づいて、理事会での決議を経て、総会で接続環境整備のための必要な決議を行う。

6 既存共同住宅における接続環境の整備工事

接続環境の整備にあたっては、建物の安全性、美観性の確保に配慮されるとともに、既存設備の機能障害をきたさないよう、適切な工事が行われること。さらにネットワーク機器は、安定して稼働できる環境に設置されること。

（1）共用部分の変更、付加工事

配線用配管などが防火区画を貫通する部分の処理は、関連法規を遵守したものとするとともに、配線用配管やネットワーク機器収容箱の設置は、建物の安全性、美観性の確保に配慮して行われること。また既存の配線用配管に新たな配線等を付加する場合は、既存設備の機能障害をきたさないようにすること。

（2）既存設備との接続工事・機器等の取り替え工事

既存設備との接続工事・機器等の取り替え工事を行う際、電話線、テレビ共聴線など既

配線との接続や、増幅器・分配器など既存の設備を取り替える場合は、既存設備に大きな機能障害をきたさないようにすること。

(3) ネットワーク機器の安定稼働

ネットワーク機器の安定稼働を図るため、機器の設置環境の不適合による故障や誤作動が発生しないよう、機器の設置される温度等の環境を一定の条件に保つこと。また、設置環境が一定の条件に適合しない場合やセキュリティ上の必要がある場合には機器収容箱を設置する等の対策が講じられること。

7 管理組合等による接続環境の維持・向上

インターネット接続環境の管理段階においては、管理組合等は電気通信設備の仕様情報の保管に十分配慮するとともに、居住者等の意向、インターネットに係る技術やサービスの動向を把握し、常にインターネット接続環境の維持、向上に努めること。

(1) 電気通信設備の仕様情報の保管

将来における機能更新に備え、配線系統図等の電気通信設備の仕様情報を適切に保管すること。

(2) 管理段階における接続環境の維持・向上

居住者等の接続サービスの利用状況やより高速なインターネット接続環境への要求など、整備されたインターネット接続環境に関する居住者等のニーズについて調査するとともに、インターネットに係る技術やサービスの動向を把握し、居住者等のニーズへの対応と接続環境の維持・向上に努めること。