

既存共同住宅のインターネット接続環境の整備に係る合意形成マニュアル

1 目的と位置付け

この合意形成マニュアルは、住棟あるいは団地単位で高速・超高速インターネット接続サービスの導入及び改善（以下、接続環境の整備という。）を行うことが、情報化社会の基盤整備を進める上で重要であるという基本的な認識のもと、「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」の「第2 標準の5 区分所有の既存共同住宅における合意形成の進め方」に基づき、接続環境の整備の各段階において管理組合が行うべき具体的事項等を手順として示したものである。

2 整備に関する検討の開始

区分所有の既存共同住宅で、接続環境の整備に関する検討を開始する契機としては、居住者及び区分所有者（以下、居住者等という。）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があげられる。これら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。

なお、検討を開始するにあたっては、居住者のインターネット利用実態の把握と接続環境の整備に係る居住者等の意向を把握することが必要である。また、検討にあたっては、専門的な検討を行う組織を理事会のもとに設置することも考えられる。

3 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法もあるため、これらを含め比較できるように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。

接続サービス事業者等に調査等を依頼する場合には、比較のための調査であることを前提とするよう留意する。

（1）所在地における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

住戸単位でのインターネット接続も含め、所在地におけるインターネット接続サービスの提供状況について調査等を行う。

また、インターネット接続サービスの提供状況に関する将来の改善の見通しについても可能な限り調査等を行う。

（2）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、次の事項について竣工図の確認や現地確認により調査等を行う。

整備方式によって調査すべき事項が異なるため、利用可能な整備方式が限られる場合

には、方式に応じて必要な事項の調査等を行う。

電話線及び電話線用配管

電話配線系統図をもとに配線システムの概要を把握するとともに、MDF（主配線盤）の有無、複数棟の場合の住棟間を結ぶ配線または配線用配管の有無、予備配管の有無などについて調査等を行う。

また、MDFまでのアクセスラインの引き込みに関して電話線用配管及び予備配管の利用の可能性について調査等を行う。さらにMDFから住戸までの電話線の線種及び劣化の程度、電話線用配管及び予備配管の利用の可能性について調査等を行う。

テレビ共聴システム

テレビ共聴システム系統図をもとに配線システムの概要を把握するとともに、ケーブルテレビとの接続の有無、引き込み口からヘッドアンプまでの引き込みに関する配管、テレビ共聴線の線種及び劣化の程度、増幅器・分岐器の種類及び交換時期などについて調査等を行う。

既存住棟内ネットワーク及びネットワーク機器

住棟内ネットワークが整備されている場合は、住棟内ネットワーク配線系統図等により、その方式、ネットワーク機器・配線の仕様、アクセスラインの仕様などについて調査等を行う。

電気設備シャフト

住棟内における電気設備シャフトの配置及びネットワーク機器の設置並びにネットワーク配線のための空きスペース、電気設備シャフトから各住戸への配線用配管の有無及び配線の可能性、電気設備シャフトからMDFまでの配線用配管の有無及び配線の可能性などについて調査等を行う。

MDF付近におけるネットワーク機器の設置スペース

MDF付近におけるネットワーク機器設置スペースの有無、ネットワーク機器のための電源の有無などについて調査等を行う。

(3) インターネット接続サービスの内容調査等

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、ヘルプデスク（問合せ窓口）、システムの保守管理、セキュリティの内容に関して調査等を行う。

(4) 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について負担方法（全住戸負担でない場合において、整備後に利用を開始する者の扱いを含む。）も含めて調査等を行う。工事に伴う共用部分（建物及び設備）の変更及びその影響、工事中想定される一時的な影響、工事のための住戸への立ち入りの必要性など建物や設備等に対する影響について調査等を行う。さらに、最小利用戸数等接続サービスの導入に係る制約及び接続サービス事業者等変更時の負担について調査等を行う。

(5) 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。）において決議を必要とする事項、事項ごと

の決議方法等、区分所有法及びそれに基づく規約等で求められる手続きについて把握しておくとともに、過去の改修等に際しての運用等に関して調査等を行う。

4 居住者の意向把握と広報等

接続環境の整備に関する検討の開始から総会での決議に至るまでの各段階において、必要に応じ居住者等の意向を的確に把握し、整備方式やインターネット接続サービス(以下、整備方式等という。)の選択に反映させていくことが必要である。また、合意形成を円滑に進めるため、各段階において、必要に応じ検討内容及び検討状況について広報する。

(1) インターネット利用実態及び整備後の接続環境の利用意向調査

接続環境の整備の必要性を検討し、また、整備方式等の選択の方向性を把握するため、居住者のインターネット利用の実態、及び、住棟・団地単位で整備する接続環境の利用意向について調査する。この場合、あわせて将来における利用可能性についても調査する。

接続サービス事業者によっては、導入に際して最小利用戸数等の制約を設けている場合があるため、概ねの利用予定戸数の把握が必要となる。

(2) 検討経過の広報

検討開始から総会での決議にいたる各段階で、必要に応じて、検討内容や検討状況を広報することによって、接続環境の整備に関する居住者等の理解の促進を図る。

また、検討内容や検討状況の広報に対して、居住者等から接続環境の整備についての要望や疑問が提示された場合は、必要な調査を実施するなどの確に対応することにより、円滑な合意形成を図る。

(3) 意見聴取

総会において円滑に決議するためには、あらかじめアンケート調査等により居住者等の意見を集約し、的確な整備方式等を選択するなど、整備方式等に関してできるだけ多くの居住者等の理解を得ておく必要がある。

整備方式等により、利用料金やサービスが相反する関係にあることなどにより意見の対立が想定される場合等にあっては、あらかじめ、整備方式等とそれぞれの利用のための費用、接続サービスの内容等を示して、アンケート調査を行うことも有効である。

5 整備方式及びインターネット接続サービスの比較・選択

情報収集及び予備的調査を基に、理事会等において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等を選択するか比較検討し、整備方式等の選択を行う。

(1) 整備方式及びインターネット接続サービスの比較検討

合理的な選択を行うため、調査結果をもとに、選択可能な整備方式等について、比較検討を行う。この場合、必要に応じ住戸単位でのインターネット接続サービスもあわせて比較検討することとする。

比較検討は、「3 情報収集及び予備的調査」に示した調査事項のうち、もっぱら整備方式の選択の可能性判断に必要なもの、及び、整備にあたり必要となる管理上の手続きのために必要なものを除いた項目について行う。

(2) 整備方式及びインターネット接続サービスの選択

比較対象項目全体について総合的な評価を行い、整備方式等を選択する。その場合、選択に際して重要な判断要因がある場合には留意すること。また整備方式等により利用料金、サービス内容などが相反する関係にあり、どちらを優先し評価するかの判断が求められる場合には、アンケート等により居住者等の意見を集約する必要がある。

総合的な評価

比較検討項目全体について総合的な評価を行うが、その際、整備に係る工事費、インターネット接続サービスの利用料金、伝送速度、整備方式等の将来性を中心とし、居住者等の関心の強い項目を加えて比較検討する。

また、総会等における決議に必要な賛成数の確保に関わる項目や導入にあたっての条件となる最小利用戸数等の項目については、選択に際して、重要な判断要因となる場合があるので、比較検討を行うにあたり十分に留意することが必要である。

相反関係にある内容の判断

利用料金及びサービスの内容や工事費用と工事による建物の美観への影響の関係など、整備方式等によって、相反関係にある内容を含む調査結果が提示される場合、どちらを優先するか判断を行う必要がある。

こうした場合、整備方式等の選択にあたって、それぞれの整備方式、接続サービス名、利用料金やサービス内容等に関する特長等を示して、居住者等に対しアンケート調査を行い、あらかじめ判断を求めておくこと。

6 総会での決議

理事会等において選択された整備方式等について、区分所有法及びそれに基づく規約の規定により必要な決議事項を議案としてとりまとめ、理事会の決議を経て総会で決議を行う。

(1) 決議にあたっての基本的考え方

住棟・団地単位での接続環境の整備は全住戸に係る共通の基盤整備であることから、区分所有者全体が費用負担を行うことを前提とした合意形成を図ることが望ましい。しかし、利用意向を有しない者に対し費用負担を求めることが困難な場合があることもあり、このような場合においては、利用意向を有する者のみの費用負担による接続環境の整備を視野に入れる必要がある。

(2) 決議事項

接続環境の整備に伴う決議事項としては、次の事項が考えられるが、各管理組合の規約の規定や運用、選択する整備方式等と工事内容等により必要となる決議事項は異なるため、議案の取りまとめにあたっては十分留意する必要がある。なお、住戸単位での接続環境の整備にゆだねる場合においては、一般的には決議は不要である。

接続環境の整備と整備方式等の決定

接続環境の整備を実施するためには、これを行う旨の総会での決議が行われることが前提であり、また、どのような整備方式を選択するかにより、共用部分の変更の内容、整備費用が決まることから、整備方式等についてもあわせて総会において議決

する。

整備に伴う工事等

整備に伴う工事等に関して、特別多数決議事項（区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数決を要する事項）とされる「共用部分等の変更」に該当する場合がある。該当しない場合は「共用部分の管理に関する事項」等として普通決議で足りる。また、これらに伴い「修繕積立金の取り崩し」、「臨時的な工事負担金の徴収」、「電気通信事業者が所有する機器の共有部分への設置」が決議事項として必要となる場合がある。

整備に伴う管理費の変更

整備に伴い、インターネット接続を利用しない住戸も含めて、利用料金等を管理費として徴収し、支出する場合には、「管理費の額の変更」及び「管理費の使途に係る規約改正」が決議事項とされる。

整備に伴う規約の改正

「管理費の使途」のほか、住棟内ネットワーク設備を区分所有者の共有とする場合であって共用部分となる設備を規約において限定的に列挙している場合には、「情報通信設備の共用部分としての位置付け」についての決議が必要とされる。なお、規約の改正には特別多数決議が必要である。

その他

から を反映して「収支予算及び事業計画並びに長期修繕計画の変更」について決議が必要とされる場合がある。

(3) 円滑な合意形成を進めるための配慮

接続環境の整備に関する決議にあたり、利用意向を有しない者について費用負担等を求めることが困難な場合には利用意向を有しない者の経済的負担の回避を図ることが、また、特別多数決議を要しないよう共用部分等の変更を最小限のものとする等が必要となる場合がある。なお、これらの対応については、整備方式等の比較検討の段階から十分配慮しておくことが必要である。

利用意向を有しない者に係る経済的負担の回避

利用意向を有しない者について、費用負担を求めることが困難な場合においては、あらかじめ利用意向を有する者が費用負担する整備方式等を選択することが考えられる。

こうした場合は、これらの費用負担を管理組合を通さずに扱うことが可能となり、「臨時的な工事負担金の徴収」、「管理費の額の変更」及び「管理費の使途に係る規約の変更」について決議を要しない。

共用部分の変更の最小化等

共用部分の形状又は効用のいずれかを著しく変えるものでなく、共用部分への加工行為が著しく多額の費用を要するものでなければ、共用部分の変更は普通決議で議決することができる。これらについての判断は個々具体的なものと言わざるを得ず、一律の判断基準が示される性格のものではないが、従前の決議例、他の共同住宅の決議例等を参考にしつつ、特別多数決議を要する「共用部分の変更」に該当しない整備方式等を選択することも考えられるべきである。