

第26回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2026/08/15

出席者：森広、元田、瓜谷、小川、鈴木(洋)、加藤、五十嵐、松本、宮本、都築、南、栗原、鈴木（秀）、尾嶋

欠席者：倉田、伊崎、川田、丹野、津田、相島

議事内容

- ・「隔壁板貫通案」意向調査結果について
- ・ポーターサービス利用実体調査アンケート結果報告について
- ・光ファイバー敷設路現地調査3社による統一見解と以後の対応について
- ・ その他

1).「隔壁板貫通案」意向調査結果について

- ・ A4-5区間、A2-3区間、B2-3区間、C3-4区間にて否決された。
 - ・ 前回(第25回)提示の、効果計測試算の結果、実施した場合に前年度計画予算の超過限界を超える為、本案を取り下げ、全てのエレベーター工事に対して「ポーターサービス」での生活支援へ切り替える旨、理事会へ答申する。
- ・ 全会一致にて承認・次回開催理事会にて答申案報告を依頼する。担当:設備部会・管理センター
- ・ 合わせて、ポーターサービス利用についての住民説明会実施を業者に打診（9/26 or 27）。担当:管理センター
- ・ 本件結果の掲示内容および追加説明会の開催についての原案作成。担当:委員長

2).ポーターサービス利用実体調査アンケート結果報告について

- ・ 設備部会小川さんからの報告
アンケート結果（配布217戸／回答73件・回収率33.6%）の結果、利用率はA棟26.3%・B棟31.6%・C棟45.7%（全体37.0%）で、「必要」「あればよい」と肯定評価した層は全体の約80.8%に達し、選択制のセーフティネット型生活支援サービスとして概ね好意的に受け止められた。瑕疵などは無し。
居住階による利用ばらつきがあり、高層階と低層階で傾向が異なる点は、想定範囲内である。
- ・ 記述意見から見える傾向、問題点と改善策の分析
 - ①「依頼し難かった」ポーターとの壁
「ラウンジ待機時の障壁」→チャイム・扉開けなどを徹底し呼び出し易くしてほしい。
「スマホ操作で依頼しにくい」→報告書記録などの業務で稼働を繋ぎ私的スマホの利用を制限してエントランスに注意を払うようにしてほしい。
「気づいてもらえない」→パネルもしくは、テーブル等を置き、待機時要員の視線がエントランスと向き合う様に配置してほしい。
「利用時間帯がよくわからなかった」→ラウンジ前に"ポーターサービスの稼働状況提示(時間と出動中等の状態を明示)"してほしい。
「誰なのかわからない」→ビブスや腕章等すぐわかる様、ポーターサービス員の顔写真などをエントランスに併記するなど可能か確認してほしい。
利用可能時間帯が、全体説明と個別配布で違っていた点がある為、改めて統一し明記する事。
上記要望を担当会社へ依頼し「南側全棟向け住民説明会」に向けて、改善点を通知する。担当:管理センター
 - ②「自分が使って良いかわからなかった」サービス利用基準を個人の裁量に委ねた事による混乱
「対象者かどうか判断できない」→「南側全棟向け住民説明会」にて積極的利用を促す説明を加える。担当:運営会社・委員会補足説明
「費用がかかるのかと思った・料金が不明」→同会にて、全面利用料金支払い済みである点を重説する。担当:運営会

社・委員会補足説明

「ゴミ集荷の時間帯が不明確」→同会にて重説・説明会記載と個別記載の違いを解消する。担当:運営会社

「どこまで頼めるかわからない」→1階から住民が運ぶ荷物の運搬支援全般+歩行困難者昇降介助での線引きを明示する。

子供の抱き抱え・ペット昇降・生協/宅配荷物の代理受け取り・大型家具/家電の搬入搬出・リフォーム資材の運搬等対応内容の可否等を明記。

3)光ファイバー基幹路工事現地調査結果3社からの共通意見

- 前回委員会から3社の現地調査への立ち合いを実施した結果以下の4点が共通仕様になる。
 - ① 棟内横系・縦系は、依頼仕様通り配管は可能
 - ② 棟間接続は、B1地下駐車場→C棟MDF室まで、通線ワイヤーで貫通を確認（竣工図面通りである事実認定に至る）
 - ③ 但し、NTT要求の22φ管を通すだけの既設埋設管の直径が足りない。
 - ④ 直接配管であれば、十分通せる。
- 上記の条件を元に、NTTとの再協議の場を持ちたい旨、通知し会合の依頼。担当:管理センター
- 主な方向性検討と合意に向けた設問
棟間接続を直配線でNTT側でできないか？
指定部材でパークシティ白岡で敷設したものの上でサービス提供できないか？
初期NTT提案の電柱敷設案との併用で、A/B棟用の電柱経由→棟内配管で実現できないか？
- 委員長より、上記交渉の機会を設ける為、時間的に今期総会への答申は見送る。
また、NTT側との交渉は継続し会合日程は共有し、他の委員の参席も可能な範囲で協力頂きたい。

4)その他

- 管理会社より「インターフォン工事中間報告、未設置戸数と対応」
A棟=2件 B棟=1件 C棟=1件（未予約）
キー交換と同じ経路で継続して連絡をとり、長期放置した場合、個別工事になる点。未設置期間「自動火災報知器動作外」になる旨を伝える。
9/8防災訓練時に、自主防災会と情報を共有する。
- 理事長より「大規模工事対象外とした建物に問題が発生している点を本委員会で継続対応できないか」
具体的問題部分
 - ① 排水管亀裂による室内汚損
 - ② 大屋根漏水による雨漏り個別修繕
対応は可能であるが、単一の委員会が延々と対応（判断）を担っている状態は健全ではない。新たな「委員会」募集を前提に、現委員からの継続参加については、個人の判断により参加協力を願う事にしたい。(意向:委員・委員長)
- 新規委員会では、第3次大規模修繕までに事前に計画しておく工事範囲・方式や交渉を早めるように一部先行計画も含め検討する。担当:理事会発依頼事項
- 募集は、今期総会にて告知し次期理事会にて早期に再募集する旨、申し送り事項として引き継ぐ。担当:理事会
- 設備部会より「エレベーター工事での問題点と欠席委員へ共有すべき」本議事録にて文書化（再記載込み）
具体的問題と対応
 - ① B1号機 配線の短絡ミスあり → 検査員の立ち合いルール化および、ネジ止め工法の改善で対応した。対応:東芝EV
 - ② A1号機 カゴ内に検収後に傷付け報告あり → 管理センターにて防犯カメラにて原因特定を試みたが特に故意の毀損は認められない。対応:管理センター
自然減耗・平常使用劣化は、設置時点からはじまる為、過度に過敏にならないように意見を受ける。対応:理事会・委員会
 - ③ B1号機 地震感知信号が管理センターに接続されていなかった → ①同様。個別検収で確認不能な点の事前検査を強化する。対応:東芝EV
- 「1Fエレベーターモニター設置案」について 理事長報告
理事会での協議の結果、完全否決の結論に至らず「総会での決議」に委ねる事とした。
委員会の答申（再確認）
答申当時1棟当たり80万程度であり、設置するメリット有りとしている。住民説明会では反対意見も多く採決に至っていないと認識している。

理事会で採用するか否かを検討し総会議案に出す内容に介入する事は越権行為となるので、理事会判定を尊重する。

「宅配ボックス設置案」も同意であり、再検討を委任された場合は、協力は厭わないので本委員会へ再検討を指示してほしい。委員長意向

***次回委員会予定**

現時点では、総会まで実施無し。（NTT交渉での急変時は例外・それら以外はメールにて情報共有とする）
継続してEV工事時のベンチ設置などへの協力体制を維持する。