

第18回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2025/9/20 出席者：森廣、元田、倉田、宮本、尾嶋×、栗原×、松本、鈴木(A)、鈴木(C)、相島、瓜谷、小川

議事内容

- 東芝エレベーターからの説明
- 住民説明会の議事録及び質問回答の公開について
- 第3回住民説明会の事前確認
- 総会決議事項について

東芝エレベーターからの説明

- A,B,C棟全体の工程表(案)について

(東芝) 3月スタートで暑い6,7,8月を避けた工程である。

- A,B棟の1号機はポーターサービスが必須のため、両機の工程は近い方が良い。
→ポーターサービスの見積り条件は25日単位となっているため、現状の工程では機材を持ち帰ることになる。
- 隔壁版の開通期間について
→例えばC-1号機はトータルで3か月かかるため、その間、隔壁版を開けておく必要が生じるのか？

(東芝)前工事・意匠工事は、作業中の9時～17時が停止する

→隔壁版撤去は、本工事の9日間だけとし、跡工事の3日間は閉じてても良いのでは？

(東芝) 意匠工事と後工事は並行作業を予定しており、調整は可能であるが工程は伸びる可能性がある。

- リニューアル後のイメージ写真について
→外扉の色は棟ごとに異なるため、現状に近い色に合わせること。
(東芝) 極力近い色に合わせる。扉外側はラッピングシール仕上げとなる。
- 内装について
→手すりは両側設置か？
(東芝)手すりは、車いす仕様の基準により両側設置となる。
→手すりの設置により内空幅は狭くなるのか？
(東芝) かごの内寸は変わらないため、手すりの分は内寸は狭くなる(片側約7～8cm)
- 1階ドアの仕様について
→1階のドアを窓付きに交換することは防火規格の問題で出来ないと想定しているが、仮に交換した場合の参考価格を提示してほしい。
(東芝) 価格提示は可能である。

エレベーターが面しているフロア面積が1500m²以上あると鉄板仕様にしなければならない事例が過去にあった。

住民説明会の議事録及び質問回答の公開について

- 議事録の公開について
→公開することに問題なし。
 - 質問書に対する回答について
→委員会としては公開することに問題はない。
→管理組合に対する質問も含まれるため、理事会としての回答を加味して公開する。
 - 公開方法について
→掲示板に公開の旨を掲示し、Web公開とする。
- 質問書への回答は理事会で内容を確認した上で公開（第3回住民説明会までには公開）

総会議案について

- エレベーター、キー、インターホンのみを総会議決事項とする予定である。
- エレベーターモニター、宅配ボックス、光ファイバーは継続審議とする。
- 宅配ボックスの設置位置について
→原案位置で、センサーの範囲を変えることは可能である。
→ラウンジ側に設置することによってセキュリティレベルが低下する。（ドア開閉方法の問題）
→ドアの開閉は、インターホンで対応することも可能。
また、別途バーコード読み取り装置でオートドアにリンクさせることも可能。
→政府の動きを捉えながら、設置位置はエントランス内にこだわらず、屋外ピロティなども含めて検討する。
- 総会決議の方法（全体、棟別）について
→規約上は、計画的な修繕（エレベーター、インターホン）は棟別総会に諮らなければならない。
→キー交換は、ドアが各棟の専用物にあたるため、棟別総会審議が必要。
- エレベーター工事に伴う隔壁板撤去について
→エレベーター工事は最も費用のかかるポーターサービス案として予算計上する。
→隔壁撤去は、エレベーター縦方向に全員の協力が得られなければ、そのエレベータ系はポーターサービス対応とする。
→安全対策や保証をすべて受け入れると費用が高額になる（1か所45万がコストメリットの上限）
→総会後に該当住戸を対象に説明会を行い、安全面の不安、要望、対策案等を把握する。
→説明会のお知らせを該当住戸にポスティングする。
→総会議決後、年内にこの問題を解決する。

第3回住民説明会の事前確認

- 光ファイバー基幹路敷設工事説明資料について
→NTT側との末端系への通線方式の了解が得られていないため、継続審議とする。
→2023年VDSLサービスを停止の件は、新規受付は不可であり、2026年に順次停止という事を明示する。

→分かりやすくするため、基幹系縦横（全体負担）、末端系（個人負担）、管理棟（全体負担）は文字を大きく強調する。

→メリットをもう少し強化する。資産価値の向上、停止の心配がなくなる等。

- VDSLの停止について

→いつ停止するかはわからない。ADSL同様に使用者がいる限りは継続する可能性は高い。

→現状のVDSLが故障しても対応は可能（部品はある）。緊急通話の維持もあるためNTTは対応せざるを得ない。

→VDSL機はNTTの持ち物であり、パークシティ白岡が設置を許可している状態にある。

- VDSLサービス終了に伴う光配線施工に関する確認請求

→避けたいが、年内に回答の無いNTTに対して次期管理組合から申し入れ（内容証明）

→申し入れ内容

1. 当組合が準備するFP管を経由して、貴社がLAST5m区間の光ファイバー敷設を受け入れるか。

2. 「不可能」とする場合は、具体的理由、技術的根拠および関連規程を示した文書を添付のうえ回答いただきたい。

今後の予定

- 第3回説明会は予定通り10/4に行う。
- 説明会の1週間前には説明資料を全戸に配布する。
- 次回委員会は、2025/10/18とし、以下の議題を予定する。
 - ・住民説明会の総括
 - ・今後の活動内容（EV貫通協力対応・光ファイバー）