

第21回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2025/12/14

出席者：森広、元田、瓜谷、津田、都築、伊崎、小川、鈴木(洋)、加藤、相島、五十嵐、川田、倉田、栗原、丹野、松本、宮本、鈴木(秀)

欠席者：尾嶋、南

議事内容

- 東芝エレベーターさんからの説明
- エレベーター工事の住民説明会、隔壁板撤去に向けての対応
- 光ファイバー敷設路について、11/19 NTTとの協議結果

東芝エレベーター(以後、東芝EV)さんからの説明

- エレベーター工事の概要
2026年3月よりA棟1号機から着手し、2027年5月末までの工程とする。
- 1エレベーター当たりの工程
前工事：作業時間 09:00～17:00 (5日間)
本工事：作業時間 09:00～23:00 (9日間 終日停止)
後工事：作業時間 09:00～23:00 (3日間 終日停止)
意匠工事：作業時間 09:00～17:00 (3日間)
住民説明会で改めて説明する
- お知らせサンプル (案)
完全停止期間と作業中のみ停止期間をわかりやすく表示する。
- 工事計画
仮設事務所はB棟公園に設置する。
ピロティの一部を資材置き場として使用する。(フェンス区画等を設置)
仮設養生計画は各EVの1、2階及び最上階、屋上に計画する。
- 委員からの質疑
1.B2号機の本工事は12/18～12/27となっているが12/27～1/5間はEVを使用できるか?
→ 使用可能です。
2.本工事と前工事の間1日はEVを使用できるか?
→ 使用可能です。
3.階段付近には休憩用の椅子を設置する予定だが、養生計画と干渉する可能性がある。
→ 階段付近の養生は休憩場所を確保します。
4.本工事着手から後工事完了までのEVが利用可能な時間を具体的に教えてほしい。
→ 本工事着手 7日目9時から利用不可 (9時までは利用可能)

15日目 23時までを予定するが終わり次第利用可能

後工事 17日目 9時から利用不可

19日目 23時までを予定するが終わり次第利用可能

5.来年3月～5月でリフォーム工事を予定している住戸があるが、工程調整は可能か？

→事情を勘案して再検討します。但し数か月前から調整する必要があるため、後半工程のみ対応可能となります。

6.騒音が発生する作業は夜間も行う場合があるか？

→騒音が発生する作業は17時ぐらいまでとし、夜間は避ける予定です。

エレベーター工事の住民説明会、隔壁板撤去に向けての対応

- 工事説明会は、2/1(日)を予定する。

午前、午後の2回開催とし、10時～と13時～のどちらかに参加してもらう。

EV停止期間のリフォームは避ける案内を事前に掲示し、2/1は確定版の工程表を提示する。特に、直近C棟1号、2号機工事はリフォーム予定（予約済等）に注意する。

- 隔壁板の説明会（対面意見交換会）は、1/18(日)14時～を予定する。

- 隔壁板貫通と工程

養生エリアと貫通通路は干渉しないはずと思われるが、念のため東芝EVに確認する。

- 隔壁板撤去支援対策

- 1.プライバシー対策

難燃性の不透明保護膜を廊下部の天井～床面まで支柱覆う保護枠を設置する（物損対策兼用）

- 2.防犯対策

窓内ロック具の配布

- 3.物損対策

室外機カバー、腰高目隠し養生シートまたはプラ板

- 4.安全対策

導水路保護(グレーチング等)、夜間照明の要否は先行する工事の様子を見て判断する。

保険については管理センターで確認する。

各資材は転用することを前提とする。

- 隔壁板一時撤去、通路化に関する意見収集のお願い

隔壁板撤去が主題のため、①ポーターサービス②ベンチなどは不要と考え、冒頭2行を削除する。

お願いは、12/20理事会承認後に配布し、期限は1/4までとする。

- EVに関する掲示

20日の理事会後に管理組合名で、東芝EVと契約したこと、想定工程表、説明会を2/1に予定する旨を掲示する。

特に工事が早いA棟西側、B棟西側は早めに掲示する必要がある。

- リフォーム工事申請への対応（管理センター）

新たに申請があった場合、現在の東芝提示の工事日程と照合し「エレベーター使用可否」の

案内を年内から開始する。

光ファイバー敷設路について、11/19 NTTとの協議結果

- 基幹系工事仕様は確定（確認完了）

基幹系敷設管は、全て22φに統一する。

- 末端系工事仕様確定は、サンプル工事でサービスイン可能とできるか、制度的な確認をNTT側からの回答待ち保留[◎NTT宿題]

シャフトスペース～居室間の隔壁に10φPF管が通る径(12φ程度)の横穴を穿孔し管を居住者の希望する部屋位置まで敷設する。

（素材規格については、最小経を目途としNTTからの工事要件設定を待つ）

- 今後の展開

NTT宿題の回答待ち→敷設設計と工事業者選定→総会提案(2026/10までの予算化)

基幹路工事後、NTTによる事前通線検査・可能なら末端路サンプル工事での同検査の実施(2027年上旬)

NTTからの告知・正式応募受付を配布（管理組合の公式案内の表紙添付済み文書）2027/12頃

NTT側の配線設計は、半年を要する。→2026/10 総会決議後から開始し、2027/03月頃に完了させる。(三井→NTTへ正式通知後)

実質サービス開始は、2028/01～03を想定、理事会任期を跨ぐ点で設備修繕委員会の縮小の可能性有り。（EV工事終了時点で判断）

今後の予定

- 次回委員会は、2025/01/17 9時～とし、翌日1/18の14時から隔壁板説明会（対面意見交換会）を予定する。
- エレベーター工事の住民説明会を2025/02/01に予定する。

尚、本議事録は、東芝EVさんと共有する。
