

第5回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2024/7/20 出席者：森廣、元田、倉田、丹野、宮本、尾嶋×、栗原、南×、松本、長瀬、鈴木×

議事内容

- 課題項目の優先順位付と「必須要件」「オプション」の分離について合意形成
- RFP素案から「分会」の必要性判定
- 対象設備の修繕工期の再検討

優先度は、5段階(5=必須要件、4~1=オプションの優先順位降順)で定義する

エレベーター要件の優先度

1. カゴ地下の排水溝（エアコン設置の場合は必須）優先度4
2. AEDの設置（設置スペースが無い）-優先度1
3. 新耐震基準を満たす -優先度5
4. 2日以上完全連続停止]はしないこと -優先度5
5. タッチレスパネル（オプション） -優先度3
6. 防犯カメラ -優先度5
7. 広角ミラーの設置 -優先度5
8. ストレチャーの延伸扉を設置（現行通り）-優先度3
9. フェルトシートの定期交換については、1m2 2.5万程度であり定期的に交換する、または壁紙再貼りを行う方が
良いか価格比較して決める -優先度3
10. カゴ内の定期清掃 -優先度3
11. エレベーター内モニター -優先度5
12. 一階の扉も上層階同様に窓開きにしたい → モニター方式を要件とする -優先度5
13. 閉じ込め時の緊急装備箱 -優先度4
14. 制御装置の落雷対策 -優先度5
15. 空気清浄機内蔵エアコンの導入 -優先度4
16. ボタンキャンセル機能設置 -優先度5
17. 開閉時間の統一、短縮 -優先度3
18. カゴ内装に鏡、手すり設置 -優先度5
19. 「開く」延長ボタンを増設→車椅子高さのボタンパネルを設置 -優先度5 車椅子高さのボタンパネルの制御要件とする -優先度3
20. 施工時における屋上の荷重上限設置（防水シートの耐荷重10kg/100m2の上限） -優先度5

インターフォン要件の優先度

1. エントランスキーと同一のキーで各居宅の開閉 -優先度5
2. 室内パネルに自動火災報知機能が内蔵 -優先度5
3. 室内パネルには、カラーモニターが内蔵 -優先度5
4. 一定時間は、管理センターと直接連絡が取れる -優先度5
5. （宅配BOX設置）管理センター預かり荷物がある時通知機能がある -優先度5
6. 室内パネルから緊急通報ボタンで管理センターに通知できる事 -優先度5

7. 管理センターからのお知らせ機能がある -優先度5
8. 室内パネルのモニターと通話は、室内パネル側で録画できる -優先度5
9. 宅配BOXを設置し、管理センター業務の荷受け業務を軽減する（別途見積対処） -優先度4
10. 置き配対応のルール化（理事会検討要件） -優先度2
11. 室内パネルの情報をスマホに転送したい（ネット通信利用可能者オプション前提） -優先度4

キー交換要件の優先度

1. 立入認可箇所の情報は、全て管理センターで管理できる -優先度4
2. エントランスと居室キーは同じである -優先度5
3. モバイルデバイスと連動させたい。（ターン装置の個別導入による対応が現実的） -優先度2
4. 各居室、エントランス、サブエントランス、駐車場、ゴミ置き場の開錠キーは1つに統す -優先度5

光ファイバー要件の優先度

1. 安定した通信の長期インフラ提供 -優先度5
 2. 各居室、管理センター、クラブハウスに光ファイバーを直収する -優先度5
 3. 棟間配管新設（インターフォン・自動火災報知機 と外部ネット回線の分離 -優先度5
 4. 転がし配線の解消（パイプ配管無し） 優先度 1
 5. J:COM詐欺被害の抑止（光TV契約によってはJCOM撤退の可能性あり） -優先度2 J:COMを用いた近隣の電波障害を把握する 会議後提示↓
- 適応区画情報の提供が管理センターよりあり、但しJCOMサービスは未提供の様様(要件杞憂事項か次回検討)

エレベーターRFP素案の確認

- 提案書の提出期限は2024/12/31とする(仮設定)
- 提案書のフォーマットは、様式見積書（任意） および、当方提示の基本要件・オプション別見積分割表（必須）とする
- 提案書の要請は東芝、フジテックの2社を予定

「分会」の必要性判定

- 分会はメリットが少ない
- 今まで通り全員で議論を進める

次回委員会の予定

- インターフォン、キー交換、光ファイバーのRFP確認とする
- 次回2024/8/17は、インターフォン、キー交換、光ファイバーのRFP素案作成（宿題事項：森広）
- 業者候補を管理会社名義でピックアップ（宿題事項：管理会社）
- -次回までにエレベーターRFPの追記案、表現訂正、誤字脱字等のブラッシュアップについて、メールでの連絡またはファイルへの書き込みを各員が行い次回意見後共通認識とする（宿題事項：各委員）