

# 第7回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2024/ 9/28 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

- EV、キー交換、インターフォンの各設備要件の漏れがRFPに無いかの意見交換（誤記誤認のチェック）
- 現在インターフォン要件に包含しているオプション扱いの「宅配ボックス」について、別工事扱いで独立させるべきかの協議
- NTTとの協議の上、光ファイバー要件について競争入札の必要性が低下した旨の報告、その為RFP化は廃止し、費用負担・対応方法についての協議
- 業者選定の対象を概ね委員間で、対象数を把握する（管理会社経由で依頼先を確認）

## エレベーター設備のRFPについて

- 別紙【1】各棟系統図は、安否確認訓練時のルート図と整合を確認する
- 必須要件に許容する完全停止期間を絶対条件として追記する
- 必須要件の番号(7)が重複しているため修正する
- 保守とサポートにおいて、定期検査のサイクルは現状と同じ1カ月とする
- 提案書のフォーマットは、こちらから指定する

## インターフォン設備のRFPについて

- 現状の系統図に不明な点が多いが、わかる範囲で資料添付する
- 住戸内系統図は、MB（メーターBOX）からの系統図として修正する
- 館内放送の必要性について（インターホンで十分か）は、今後の理事会で検討する

## キー交換のRFPについて

- キー発行残

棟別状況	A棟	B棟	C棟
戸数	263	250	283
初期割当数	500	450	450
発行残数	0	10	20
交換余力	0%	4.00%	7.07%
-----	----	-----	-----

賃貸、転居により在庫が欠乏する

書記割り当て数は現状より増やしたい（戸数の10倍程度の余力を求める）

対象外

非公開共用部（屋上、チャイルドルーム等）トランクルームの入り口ドアのみ共用エントランスと同一に交換を追記する

## 住民説明会

機能要件と見積り金額

→指名入札先業者への提案依頼（管理センター経由で管理会社推薦+委員候補数社）

見積り重点検討事項

インターフォンについては、パナソニック本体からの見積りが妥当か、施工自体は別業者にする可能性有り

## 現在インターフォン要件に包含しているオプション扱いの「宅配ボックス」について、別工事扱いで独立させるべきかの協議

宅配BOXの設置は別扱いする。無理に連動しなくても問題ない

トランク替わりにするケースへの警告、3日以上は撤収する等のルールや構造の製品選定

機種選定時の要件を整理し、別用件に分離する。

設置場所は、委員にて住居棟エントランス前のオブジェ付近で各自サイズ感や意見、写真を送る。（設置数は、各棟10個程度）

RFPによる提案要望での競走入札ではなく、管理組合への提言として提案する

## 光ファイバー設置について

- NTTとの協議の上、光ファイバー要件について競争入札の必要性が低下した旨の報告、その為RFP化は廃止し、費用負担・対応方法についての協議

- NTTと協議結果

NTTフレッツ光マンションタイプ 組合一括契約ではなく、個別契約を前提に進めている

導入にあたって、NTTの条件は現場調査のうえ、提示してもらう

10/1,2 10/5.6 10/9,9 で設備上導入できるのかの現地調査を実施

- 管理組合の費用負担の原則的考え方

イニシャルコスト 原則はかからない

光ファイバーMB内縦系まで 住戸配布可能な装置設置までを行い、個別契約でMBから部屋まで引き込む工事負担は、居住者の出費

縦系統引っ張るのにむき出しはNG 配管保護が必要な部分についての費用は組合負担とする

今までのVDSLも残し併用可能

ケーブル敷設はNTT1本に絞る

他は対応しない（AU=4階までしか提供しない、SoftBankは自社回線が無い、NUROは法人対応のみ）

必然的にNTTフレッツ光VDSLの置き換えに等しい

## 業者選定の対象を概ね委員間で、対象数を把握する（管理会社経由で依頼先を確認）

業者は比較的限定

- エレベータ案件 東芝、フジテックの2社以外は、現時点で提案を拒否している金額ではなく、提案内容で判断する
- インターフォン案件 パナソニック、アイホン  
工事専門業者を委員より数社ピックアップ→管理会社経由で送達
- キー交換案件 MIWAロックを最有力とし他の相見積は、管理会社に任せる

## 次回

---

- 宅配BOXのスペック原案→設置ポイントの提示（委員から受ける）
- 本日のRFP修正後のレビュー（事前配布）
- 見積依頼先の実績報告+中間報告結果（管理会社）
- 総会対応の小話
- 委員の継続
- 新理事への引継ぎ

## 協力依頼事項

15か16日 A棟での部屋内で配線確認