

第1回 設備修繕工事検討委員会 議事録（案）

- ・開催日時 2024年3月16日（土） 9:00～11:10
- ・場所 クラブハウス 2階クラブホール
- ・出席者

出欠	設備修繕工事検討委員会	委員
出	全体理事長	栗原 隆司
欠	A棟委員長	南 真二
出	B棟委員長	松本 博史
欠	C棟委員長	長瀬 勝美
出	設備部会長	倉田 幸介
出	設備部会 部会員	鈴木 秀治
出	修繕委員	元田 文和
出	修繕委員	丹野 政志
出	修繕委員	宮本 康夫
出	修繕委員	尾嶋 一雄
出	修繕委員	森廣 教孝

三井不動産レジデンシャルサービス株式会社（管理会社）古市氏

- ・議題
 1. 役職の決定
 2. 今後の委員会開催スケジュール
 3. 委員会の位置付け及び委員会細則
 4. 主要テーマについて
 - エレベーターリニューアル工事
 - インターホン更新工事
 - その他（防犯カメラ等）

・議事内容

議題1. 役職の決定

以下の通り決定した。

委員長：森廣委員、副委員長：元田委員、書記：倉田委員

議題2. 今後の委員会開催スケジュール

理事会案の通りとする。

毎月第3土曜日 9時～

議題3. 委員会の位置付け及び委員会細則

管理会社 古市氏より

- ・当委員会は理事会の諮問機関であり、最終的な決裁権は理事会に委ねられる。
- ・委員会細則は、去年の総会資料の通り。
- ・委員会は半数以上が出席することで成立し、決議には過半数の賛成が必要。
(現状の委員11名、過半数は6名以上)

議題4. 主要テーマについて

① エレベーターリニューアル工事

管理会社 古市氏より

- ・各棟エレベーターの部品供給期限は、駐車場棟（C棟）が2024年3月、住居棟（A、B、C棟）が2026年9月となる。駐車場棟は今月末に供給期限を迎えるが、部品ストックはあるため、その後3～4年であれば問題無い。
- ・よって、エレベーターリニューアル工事は、2025年の総会での予算承認、2026年から工事を予定している。
- ・既設エレベーターは、駐車場棟が油圧式、住居棟がロープ式である。現段階で主要メーカーは油圧式の製造を行っていないため、駐車場棟はロープ式へ変更する必要がある。
- ・エレベーターの耐用年数は、20～30年とされており、パークシティ白岡の長期修繕計画でも30年目で更新予定とされている。
- ・既設エレベーターメーカーの東芝から以下の工事プラン及び見積を受領している。
 - A案：制御リニューアル 工事期間25日／台、14耐震準拠
 - B案：時短リニューアル 工事期間7日／台、既存不適合
 - C案：準撤去リニューアル（駐車場棟のみ）工事期間30日 油圧→ロープ式へ変更
- ・枠、カゴ、扉を残しての更新となるため、東芝以外の手メーカーは安全保障の問題もあり、見積りを出さない。独立系メーカーは駐車場棟エレベーターの更新（油圧⇒油圧）であれば見積もりを提出する可能性はあるが、リニューアルの技術力に不安な面がある。よって、現状では東芝一択になると考える。

委員より（工事における課題等）

- ・工事中に隣接エレベーターへの振替えが必要であり、共用廊下の隔壁版撤去や場合によっては足場や荷物用エレベーターの設置が必要となる。
- ・特に A、B 棟の西側はエレベーターが1基しかないため、振り替えが出来ない。また、東側への渡り設置も現実的ではない。

- ・足場を利用する場合、ヘルメットや安全帯着用など法的な縛りも確認する必要がある。

② インターホン更新工事

管理会社 古市氏より

- ・インターホンは機種が多く、製品も目まぐるしく変わるため、過去に一度見積は出している経緯はあるが、現状で最新の見積りは入手していない。5月～6月頃までには見積案を入手する予定である。
- ・インターホン更新にあたっては、宅配BOXの設置も併せて検討したい。
- ・インターホンの更新サイクルは15年といわれているが、部品供給期限は明確になっていない。基盤交換の手配が困難になる可能性もあるため、予防保全的に更新を行う。
- ・予算は1.2億と考えている。

委員より

- ・キーの新規発行停止製品になっており、予備キーの在庫もA棟は枯渇しているため、その交換も併せて検討すべきである。
- ・ICカード式やモバイル式も検討したい。

議題4. 今後の予定

- ・エレベーターに関しては、コンサルへの依頼が必要である。
- ・当面はコンサルへのRFP（提案依頼書）の作成を行い、6月頃までに構想をまとめる。
- ・隔壁板撤去の費用、足場利用時の法的な制約などをRNGに相談する。
- ・次回委員会では、各自がやりたい理想をメモにして持ち寄り、プロジェクターを用いて意見交換をする。

以上

・次回第2回委員会の開催日程：4月20日（土）9時～