

第20回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2025/11/15

出席者：森広、元田、瓜谷、小川、宮本、鈴木(洋)、鈴木(秀)、津田、都築、伊崎、五十嵐、加藤

欠席者：倉田、相島、栗原、尾嶋、丹野、松本、川田、南

議事内容

- 東芝エレベーターさんからの施工日程案・意匠仕様についての説明
- 今後のエレベーター工事日程への住民説明会、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
- キーシリンダー交換オプションの告知について
- インターフォンパネル必要数の確認方法

東芝エレベーター(以後、東芝EV)さんからの施工日程案・意匠仕様についての説明

- 工期は、2026/03/03 ～ 2027/05/30 で直列最短に変更。
- 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)
- 要望事項(次回理事会で正式認可事項)
資材置き場の確保 → 各ピロティ部に一時配置にて容認
作業員休憩所の設置 → 長期修繕で用いたB棟公園内にプレハブ事務所設置を提案
トイレの使用 → 通常期間は2名程度の為、クラブハウス内の利用(21:00迄)で容認
工事車両での敷地搬入、およびA棟南側道路への一時駐車 → 敷地内は容認、道路使用許可は東芝EVにて申請にて容認
作業員用車両通常2台分+工程により4台の利用 → 通常2台分は、一般駐車場の定期貸出、工程増加分は適時管理センターにて受付で容認
鍵の借用 → 管理センターとの後日調整で容認
電気水道の利用 → B棟公園に既設設備より提供にて容認
- AB棟EV扉の「外装シート」は、現在も存在するが、C棟利用中の「赤」が廃盤になっている、色の選択をしてほしい。
候補色から選択し次回理事会にて選択する。(事前にクラブハウスに実物見本を置き委員会に推奨案を併記)
- 内装パネル・天井・床・保護シートの選択についても同様に選択してほしい
(同上)
- 各工事時点の検収方法

意匠工事期間中に断続的に利用が開始される為、全フロアの終了時に汚損される場合を想定してほしい。

→ 各フロア工事完了時の写真を記録し、各工事段階で当会委員または理事にて仮検収で対処する。

＜検収ポイント＞

1. 本工事終了時点 EV内スイッチ類(30分程度)

2. 後工事終了時点 パネル類(15分程度)

3. 意匠工事終了時点 EV扉外装・スイッチ類(60分)

担当委員・理事は工事に合わせて担当を適時決定する。

- 委員からの質疑

1. エレベーターの階数により日程が短縮できる部分があるのではないか？

→ 短期間で済めば早めに完全停止期間を短縮できるが、現時点でもかなりの詰め込みスケジュールであり余裕期間としたい。(容認)

2. 前工事を隣接するエレベーターで、連続することで完全停止期間を2機分接続できないか？

→ 可能か検討の上、12/14の最終説明までに検討案を提示する。

→ 上記案に従って、ポーターサービス依頼時期＋隔壁板撤去工事の日程を組み込んだ最終全体工程を作成する。

3. 工事中エレベーター1+2+最上階前に一時的な資材置き場を階段直前まで広げないでほしい。(休憩用椅子設置用)

→ 可能、工事に支障のない範囲で、ベンチ分の縮小に対応する。

4. 今後の調整日程

1. 東芝EVさんからの最終工事日程表提示 12/14まで

2. 全体工程表の改訂は、12/17から12月理事会までに当委員会にて提起(理事会へ答申案提示)

- 契約については、次回年内実施の理事会後に正式締結する。

今後のエレベーター工事日程への住民説明会、隔壁板撤去に向けての対応

- 住民説明会は、2026/01 に実施予定。東芝EVさん側日程調整する。

- 上記住民説明会とは別に「隔壁板撤去対象住戸向け説明会」を別途設ける。

→ 年内に「協力願い」と「要望事項記載書」を配布し、事前に要望内容を把握する。

→ 母数を対象住戸に絞った意思決定の場を設け「隔壁板撤去工事仕様」を確定する(2026/02～03内を目的)

→ 協力フロアのみを開くか否かの判定は、最終的に理事会にて判断する。

委員長意向は、一つでもフロアが開けない場合は、縦系全てのフロアを閉じる方式を推挙したい。

反対住戸の住民への批判圧力の回避と公平性の両面で保護すべき。

元来の目的は「完全停止時」のケアであり、東芝EVさんの最大限の協力を得た短縮工程を組まれた現状では、住民側が許容すべき個々人の工事期間生活への対応である点を再認識するべき。(本来なら我慢するか、一時転居も視野に入れて個別の生活事情にあわせ対応する事が筋である)

光ファイバー敷設路について

- 11/19 NTTとの協議結果をまとめて次回委員会にて協議する。

キーシリンダー交換オプションの告知について

- KENロックからの要望

→ 年内に「サムターンオプション」「追加キー」の要望数を集めたい。申し込み用紙案提示済み

- 全戸配布に向けて「理事会正式文書」の表書きに工事日程・希望日指定の方法などを記載した表書きが必要。

→ 管理センター側で調整し、理事会確認の上、年内配布できるようにする。

インターフォンパネル必要数の確認方法

パナソニックからの要望

→ 近々「親機パネル数確認」の必要数を把握し製作に着手したい。申し込み用紙を配布したい

全戸配布に向けて「理事会正式文書」の表書きに工事日程・希望日指定の方法などを記載した表書きが必要。

→ 管理センター側で調整し、理事会確認の上、年内配布できるようにする。

キー・インターフォンの各工事に対して、非居住者への対応

- 基本対応

→ 管理センターで把握できている(総会案内を送達可能な)、住戸へは郵送にて通知し、返信・工事立ち会いを依頼する。

→ インターフォン設置、鍵交換の実績結果をもって「検収済み」とする。

インターフォンについては、未設置機を保管し遅延設置対応2～3年が一般的

→ 対象戸数は、10～20戸であり、登記簿から遡及してまでの対応は行わない。

競売物件など法的接触が困難な条件に相当、または所有者の対応意思が無い部屋については、転売・新規入居時に際して、新設備への対応を通知する。

その際の設置価格については、今回の一括工事費用を上回る事は止むを得ない事を容認する。

今後の予定

- NTTとの打合せは、11/19。
- 次回委員会は、2025/12/14とし、以下の議題を予定する。
 - ・ 東芝EVさんとの工事工程について最優確認・理事会答申。(原案策定：東芝EV→森広→委員会)
 - ・ 隔壁板撤去協力依頼の方法検討。(原案策定：委員)
 - ・ インターフォン・キー交換に関しての全戸配布書面の確認。(原案策定：管理センター実施状況報告)
 - *11/22理事会後、配布承認があれば11月末迄に配布12月中に回収予定
 - ・ NTTとの協議結果報告と今後の対応について意見交換。(原案策定：森広)

尚、本議事録は、東芝EVさんと共有する。
