

第6回 設備修繕工事検討委員会 議事録

2024/8/17 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」の分離残（光ファイバー・キーシステム）の合意形成
- 光ファイバー要件項目の追加2件についての理解共有
- 費用想定額の認識共有
- 今後、スケジュールについての柔軟性の確認

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（前回同じ）

光ファイバー要件についての追記2項目についての説明

- 光ファイバーの各戸引き込み線数を2本にする。
 - 当初要件に存在し「現存市場製品」にない為、断念したが、今後の予備で利用の可能性がある可能性
 - 15年先の先行投資を無理にする事はないとの判断から完全に低位オプション扱いとする。
- クラブハウスLANの拡充範囲を各棟集合エントランス併設のラウンジまでLAN配線にて広げる。
 - CoWorkingスペースとしての将来的需要への対応の範囲が広がる
 - 子供達の溜り場になる可能性とを勘案し、オプション扱いとし案件に実現できるなら検討の余地。

双方積極的ではないは、対費用効果（安価であれば検討する）。

上記2件を取りこぼし防止で取り上げ、検討のテーブルに乗せた。

RFP要件への記載方法について

EV関係RFP・インターフォン関連RFP。光ファイバー敷設RFPについては、事前開示し改善意見や修正を求めたが特に意見はない為、基本形態は各種RFPに準拠し、別紙【X】に相当する、管理センター保管の図面を追加し完成とする。

RFPの見方について、別紙【X】への参照を意味し(X)へ機会した番号は、各要件項目に連動しているので、各委員においては、漏れや食い違いが無いが、次回までに修正点をメールにて委員長へ質疑応答を加味して連絡する。

管理センター側の負荷がこの1~2ヶ月は増大する可能性が高い。（別記資料の発見を確認、追記）

上記を持ってRFRは完成とする。

後日、相密業者へ提案依頼を行う為、三井ブランドを有効活用した、複数業者へのアプローチを開始する事。

- EV：東芝案を元に、競合がフジテック以外が消極的な点で一社に近い為、相見積りにくい、初参入歓迎。
- インターフォン：Panasonic/アイホンの2強にある為、競合が少ない点は了解。
- 光ファイバー：先ず、NTT東日本へ接触し、要望とニーズを伝達し、実際のコンペやビジネス上の出席をお必須とする。この事前会合は、本委員会の別会扱いとし、設備委員・理事会・管理センターの各員が同席の上で行う。

実行予算に関する、現在の想定状況。

1. エレベーター(税別)

	計画予算	支出諸元
駐車場	■■■■■	全体修繕積立金口
A棟	■■■■■	A棟修繕積立金口
B棟	■■■■■	B棟修繕積立金口
C棟	■■■■■	C棟修繕積立金口

2. インターホン(税別)

	計画予算	支出諸元
全体	■■■■■	全体修繕積立金口

3. 光ファイバー敷設・キー交換の予算計上は無し。

但し、修繕懸案事項として重要である認識であり、予算化を検討すべく見積もり対象としたい。

実行優先順位の別日程かの検討

「EV」vs「インターフォン・キー交換・光ファイバー」は根本的に工事対象が異なる。目下、極めて多いJCOMでの回線不具合は、現代的マンションの設備として、「宅配BOXの有無」等と合わせて、次世代対応の必須項目であり、投資公開への影響も極めて大きい。相続・転売時の「足切条件」になりつつあり、短期的な視点による現状維持（外装外壁などの見た目のみに終始した修繕のみ）では、明らかな衰退にほならない、「固定資産」→「固定負債」への転落と同じである。

この観点を最も重視し。分譲から朽ちるに至る物件を、再生する住まいへの転換すべく提案する。

本委員会での提案は、EV、その他同時実施に固執するのではなく。先進性を求める部分とEV部に限定される2段の時期に分けた計画と実行する方式を提案すべく、本年度総会を検討したが時期的に困難であると判断した。必要性の周知・重要性の再認識への理解を区分所有者へ伝えるべく、本年度総会にて告知後、臨時総会などの早期実施の答申を求める総意をえた。

次回委員会の予定

- EV用RFPの精査、表現上の誤解が常時ないか、完成系の再確認（含む図面）。
- 業者説明会の対象リストアップと確認。
- 提案内容検討日程の提示。
- 次回2024/9/21予定の会は、9/28へ変更する。
- 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）