



I'mネット通信 No. 50

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

YKK APからの『窓』『玄関ドア』改修工事の提案

YKK APから提案を頂きました。大変見やすい資料をもとに、経年劣化の『窓』並びに『玄関ドア』を抱えているマンションを見立てての説明は、経年劣化の存在とか課題の源を承知しているつもりとはいえ、詳細の部分を丁寧に解説頂くと、管理組合運営の推進力を改めねばと強い思いが湧きました。

◆初めにYKKの企業概要の説明から入りました。YKKのAPはアーキテクチャ・プロダクトの略で、特殊建築で培った技術と豊富な実績に裏付けられた実績と人材がセールスポイントとお聞きし、今回は『窓』の改修工事の提案と、『玄関ドア』改修工事の提案と、二つに分けて説明いただきました。

◆『窓』の改修工事の提案では、戸車の摩耗レールの摩耗、気密ゴムの摩耗が全ての不具合と気づかせてくださいました。繰り返しになりますが、聞けば至極当たり前のこととはいえ、当たり前には神経を配らない（配る必要がないルーティン作業）に居座っている中で関心が薄れ、慣れという空気感に侵されている事実が気が付く内容でもございました。特に、30年前と現在の窓の性能面比較（耐風圧性、水密性、気密性、遮音性、断熱性）の説明は、最近の温暖化から生じると云われている天候異変を考えると、決して野放しにできない事案ではないかと感じました。ただ、性能説明のデータにある耐風圧性の2000Pa、2400Paの解説に、サッシの耐風圧性能が台風などの強風から生命財産を守る重要な性能と理解しておりますが、今一つ素人でも分かるような、例えば設置個所によっても異なる点があるのかも知れませんが、どのぐらいの台風までは大丈夫という解説があれば、よりリアルな感覚が得られたのではないかと思います。又、改修の方法紹介（特許工法YKK AP GRAF工法＝玄関ドア交換のカバー工法に似たもの）は、全てに工事のみならず、利用者に対する安心、安全、快適な提案という、全てが進化している事実を気づかされる内容でもありました。

◆『玄関ドア』改修工事の説明では、初めに毎日の開閉に不具合が生じていませんかと、性能、操作性、意匠性、防犯性、地震対応等々、正に御意と声を上げようという気分になる位の関心度合いで解説を拝聴しました。操作性、防犯性では、住民の活動領域の広がりや考慮した錠（両手がふさぎがっていても開閉が可能な錠）とか、ドアアイカバーの設置等は、今の時代背景に配慮されたものと思いました。又、耐震性では枠の変形（歪みとかつぶれ等）を考慮した仕様の説明は、JIS基準を住民の安心を具現化したものと捉え、又、オプションとしての「鍵」の説明は、情報社会の一端を示しているものと捉えました。

『窓』、『ドア交換』双方の解説で一番お聞きしたことは、工事についての行程説明の部分でした。それは、工事担当業者と区分所有者の良好な関係なくしてはならないからでした。それだけに「現地実測調査」の処は参考になりました。

◆その後、質疑応答の時間を持ち、以下のような質疑応答がなされました。

- Q:窓の補助金申請の条件は、サッシだけではなく、トイレ、風呂場の小窓までも含めているのか？
A:サッシのみならず、小窓迄、全て交換が条件です。
- Q:ドアの材質は鉄の扉なのか、質問サイドの意向は、以前の大規模修繕で玄関ドア交換ではなく、既存ドアの塗装工事で済ませたが、10年経つと傷みもひどくなったことが質問の背景。
A:特定防火設備建付けが変わってきている。重量は変わりがないが1.6ミリの鉄の扉で、鉄板の厚みが決められている。提案のドアはポリエスチル系に代わってきている。日光等気象条件により対応は異なる。理由は退行性が2倍近く挙がっている。
- Q:サッシ工事の凡その費用は、質問の意図は額を知るか否かで、盛り上がりに影響が出るから…。
A:ケースバイケースにより、一概に幾らとは申し上げにくい。しかし、ベランダ側サッシ2間間取りで50万円ぐらいとみていただきたい
- Q:性能表示は工場での試験データであって、現地でその性能が出るか否かは？ 取り付けをビスで止めるぐらいで本当にこのデータは保証できるか
A:ケースバイケースで異なるが、ドア枠は接着剤的なゴム枠が設置され、その上に枠をビス止めにするようにしている。
- Q:防火設備の見積依頼をしたが断られたが・・・(18年までは網入れはOKだった) 他の棟では工事がなされたが、何故断られたのかわからない、
A:防火設備についてはサッシ業者だけの判断では決められない、寸法までも決まり毎に定められており、シッカリ調査すべきです。
- Q:説明にあった工事を執り行ったマンションの工事間隔は？
A:3回の大規模修繕工事に合わせて施工しているケースが多いように捉えております。
- Q:以前、戸車メンテナンス行った業者に在庫がない事から、すべてを買い取ったことがあるが…。
A:弊社は製品すべてを一貫性で(上流から下流まで全て)作成している(ガラス製造まで)ので、長期補償体制は整っております。
- Q:遮音については
A:実体験ではあるがという前提で、かなり大きな差異を感じました。

感想

分かり易い説明でただけに、費用面から捉えている受け手とのギャップが質疑応答に表れ、かなり密度の濃い質疑応答で、『学び気づき』の高い講演会でありました。

(文責 横須賀亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は2021年5月14日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501会議室にて行う予定です。**