

窓・玄関扉(開口部)の改修Q & A

シーアイハイツ和光管理組合 広報委員会

□ご質問

当ハイツは築年数経過で様々な修繕が必要になっています。計画的な大規模修繕によりマンションの品質は適切に維持されていると思いますが、一方で個人による室内リフォームも頻繁です。最近気になるのはサッシ(注)や玄関扉など開口部の老朽化です。経年劣化によるサッシのクレセント(カギ)のガタツキや腐食、換気小窓や気密ゴムの劣化も心配です。住戸による傷み具合の差はあると思いますが、修繕や交換はどうすれば良いでしょうか。玄関扉のカギ交換や増設、ドアの把手交換はできますか。大規模修繕との関連も教えてください。(注)サッシ=サッシ窓のこと

□回答

[専有部分と共用部分]

管理規約 8・9・10・16 条および別表 1~3、窓ガラスなどの改良のための細則、を中心に要約しますと、過去の規約改正を経て、現在の区分所有権の対象となる「専有部分」と各棟と団地の「共用部分」に分かれます。

個人リフォームは専有部分、大規模修繕は各棟と団地が各々の共用部分を対象に行う形となります。専有部分の修繕は管理規約 19 条の 2 に基づいて実施します。ご質問の開口部は外気に面する窓枠、窓ガラス、網戸、面格子などは専有部分に含まれません。玄関扉は鍵と内側の塗装部分は専有部分ですが、扉本体は共用部分になります。つまり自己都合でサッシや玄関扉の交換は原則できません。この部分は管理規約 23 条の 2 で管理組合として性能向上を目的に営繕を図るとしています。

しかしながら経年劣化や破損修繕の緊急性は各住戸で異なるので、開口部は「共用部分の専用使用部分」として棟委員長・理事長への申請・承認手続きを踏まえて区分所有者負担による営繕実施を可としています。

[個人での修繕]

分譲から相当年数が経過し、サッシや玄関扉の修繕を行おうにも建築当時のデザインや仕様と同一の部品がメーカー在庫切れで調達できず、修繕不能になりつつあります。クレセント交換部品がなくて苦慮した話も耳にしています。修繕部品が無いので全体交換となるなど困った状況です。交換するとハイツ全体のデザインや仕様に統一性を欠く懸念もあります。とはいえ日常生活に支障をきたすため前述の個人負担営繕を可とし、現行仕様と極力類似した部品を調達して統一感を損なわないように行っていただきます。

なお、玄関扉の鍵をダブルにする、把手を交換する、ドアクローザーを交換する、などの修繕は個人負担で通常実施できます。

[大規模修繕検討の必要性]

開口部は大規模修繕による一斉営繕を検討すべきですが、サッシは各戸に数カ所あるため費用が嵩む点が課題です。老朽化と高齢化による開閉問題への対策、断熱効果による温暖化対策、などの対応を目的とするものが大規模修繕です。既にサッシの戸車を一斉交換した棟もあります。玄関扉はスチール製ですが直接雨水に晒されないので腐食懸念は低く、交換は後順位と考えます。

大規模修繕時期を控え、個人の思惑と棟の方針がマッチするかがポイントです。特にサッシ交換は個人負担で行うか、大規模修繕で行う場合は修繕積立金財政状況がどうか、資金確保に修繕積立金引上げが必要か、等々快適性向上に追加負担するか、負担抑制して個人判断・個人負担に委ねるか、各棟で議論すべき時期に来ています。自己負担も修繕積立金も拠出者は結局個人々々人ですので、重複負担を回避しつつ慎重に行うことが肝要です。