

# 美しい式番街

(No. 82, 平成 23 年 9 月 30 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/> (バックナンバーを閲覧できます)

## 第2回大規模修繕工事の オプション工事などについて

ドアクローザの油漏れやインターホンの不具合、物干し竿吊り下げ金物の高さに関する要望などを『美しい式番街』(No.76)のアンケート報告で紹介しました。これらに対応するため、『美しい式番街』(No.77)や工事説明会でオプション工事について触れました。そして管理組合定期総会の第8号議案が承認され、管理規約の『修繕にかかわる細則』の第5条(届出の必要な改修)に下記の内容が追加され、区分所有者のドアスコープ、インターホン設備、物干し竿吊り下げ金物の交換が明確にされました。

### 管理規約:修繕に関する細則(抜粋)

(7) 玄関扉のドアスコープ、インターホン設備(インターホン子機の交換を伴うもの)、物干し竿吊り下げ金物(交換が認められるのは既存のアンカーボルトを流用できる、管理組合が別途指定する物干し竿吊り下げ金物および同等品)の取り替え工事。なお、これらの設備は区分所有者が退去する場合、更新したものを設備した状態とするか、あるいは更新前の設備に復旧し、機能を維持することとする。

次にドアスコープ、そして戸別で実施より安価となることから企画したオプション工事を紹介します。オプション工事はシミズ・ビルライフケアより、申込み書が配布されますのでこれを用いてお申し込みください。(工事のお申し込みは任意です。)

## ドアスコープ(本工事で更新)

ドアスコープは共用部に含まれますが、竣工から28年経ち、メッキ部分の経年劣化が目立ちます。このドアスコープは外側か

ら室内が見え、室内側に目隠しが必要で、視野角140°程で死角に人が隠れるとわからないという防犯上の弱点があります。

そこで玄関ドアのエアタイト交換と同様に、本工事の中で視野角180°のドアスコープ(外側から室内が見られることも防止されるもの)に更新し、美観を取り戻すとともに防犯面を強化します。



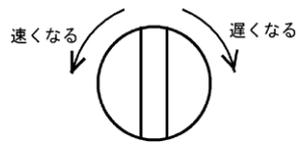
既存ドア・スコープ(メッキ部が経年劣化)



広角のドア・スコープの見え方

## ドアクローザ(オプション工事)

階段室は火災時の避難通路となり、火災を起こした住居の火や煙で通路として使えなくなるのを防ぐため、各住居の玄関ドアは自動的に閉じる必要があります。ドアクローザが壊れて自動的に閉じなかったり、ストッパー付きに交換するのは違反です。また、ドアクローザの閉鎖速度が高いと近隣住居への騒音や子供の挟まれ事故の原因となります。そこでドアが90°開いた状態から約5秒で閉じるようにドアクローザの調整弁(次図)で閉鎖速度を調整します。



ドアクローザの速度調整

集合住宅用のドアクローザは BL 規格で「連続開閉 20 万回の繰り返し開閉で油漏れがないこと」とされます。そしてドアクローザの油漏れや閉まる速度の調整ができなくなる状態が寿命とされます。実際の寿命は使用環境から一律にはいえませんが、昨年末の当マンションのアンケートでドアクローザからの油漏れが 9 戸、速度調整できないものが 8 戸報告されていることから、製品寿命特性より不具合増が予想されます。

当マンションのドアクローザは BL 規格の M303P (美和ロック) ですが、既に製造完了しています。現行品の KM310 シリーズは取り付け寸法が異なることから、当マンションに適合する M303PKJ-HS を美和ロック SD 店で指定して入手が必要です。

ドアクローザは区分所有者の管理範囲で、交換を個人で業者に依頼では 30,000 円程度かかるといわれ、上記の適合しないドアクローザをドアと三方枠に穴明けして取り付け、加工料も請求の可能性があります。そこで大規模修繕工事の玄関まわりの工事と合せて行うことで、安価にドアクローザが交換できるオプション工事を計画しましたので、予防保全のためにご利用ください。

ドアクローザ工業会

<http://www.dcma.jp/speech/hoshou/bl.PDF>

## インターホン（オプション工事）

インターホン工業会は「以下のような症状があった場合には、使用を中止し、ご購入された販売店、工事店、メーカーにお問い合わせください。」と対応を示しています。

- ・ 機器から焦げくさいにおいがする。
- ・ いつもより本体や受話器が熱い。
- ・ 機器に水や異物(液体、金属片等)が入った。
- ・ いままでになかった異音聞こえる。
- ・ 呼出音が鳴らない。
- ・ 通話ができない。
- ・ 押しボタン、フックスイッチ等が引っかかる。
- ・ 機器やコードが破損している。

同工業会は平成 17 年、『既設のインターホン設備 (システム) の更新について』で、一般住宅用 (家庭用) インターホンは 10 年、集合住宅用インターホンシステムは 15 年と更新のおおよその期間を示しました。

当マンションのインターホンは、その構成から一般住宅用に該当します。そして「呼び出し音が鳴らない」などの不具合が顕在化しています。昨年のアンケートでインターホン親機のみ交換 4、親子共交換 39 (全回答数 169) でした (2010 年 9 月の子機更新の実調査で 57)。この現状からインターホン更新は皆様のご負担でお願いします。

標準のインターホンは電源直結式のため、電気工事士の工事が必要です。そこで将来の更新を考慮してコンセントの増設を含むオプション工事案をまとめました。



[子機] VL-568GL  
(松下電器産業)



[親機] VL-469G

標準のインターホン設備

## ■ ドアホンの更新（オプション工事 1 案）

標準のインターホン設備の親機の赤いボタンは子機で警告音を鳴らすもので、他へは接続されていません。このタイプのドアホンは現在、製造されていないため、次の受話器タイプの製品に更新します。



VL-A167LAX (Panasonic)

### ■ テレビドアホンによる防犯面の強化

当マンションは構造からオートロックマンションにはできません。そこで各住居での防犯対策が重要で、録画機能のあるテレビドアホンは有効な対策です。

今日の電話機（またはファクシミリ）はドアホン（またはテレビドアホン）と組合せて電話機やワイヤレス子機でドアホン呼び出しに応じたり、ドアホン呼び出しを携帯電話等に転送でき、電話機との組合わせを考えたドアホン選定が重要です。

ドアホンと電話機の接続はドアホンアダプタを用いた有線接続と、ワイヤレス接続の2種類があります。次の2つのオプション案はそれらの接続方式に対応します。なお、ドアホンと電話機を同一メーカーとする必要がありますが、電話機（ファクシミリ）が安価になった今日、その更新を含めて考えると、無線接続方式が安価に高機能なシステムを構築できます。

#### 【オプション工事2案（有線接続対応）】

テレビドアホン VL-SV32KL (Panasonic、家電量販店 Y で 26,800 円で販売 (9 月調査)) は画像録画機能内蔵、防犯上で有利な死角の少ない広角レンズの子機が特徴です。ドアホンアダプタ対応の電話機（例：GP34DL(Panasonic)、同 7,980 円）やファクシミリ（例：PW521XL (Panasonic)、同 14,200 円）とドアホンアダプタ

VE-DA10-H (Panasonic、同 8,400 円) を組み合わせて電話機子機でも玄関のドアホン子機と通話できます。

既に Panasonic 以外の電話機を用いて有線でドアホンに接続している場合、その電話機と接続できる可能性もあります。



テレビドアホン VL-SV32KL

#### 【オプション工事3案（無線接続対応）】

テレビドアホン VL-SW231KL (パナソニック、家電量販店 Y で 46,800 円で販売 (9 月調査)) は画像録画機能内蔵、広角レンズの子機が特徴で、玄関子機の画像を見ながら話すことのできるワイヤレスモニター子機 1 台が付属します。ワイヤレスアダプター対応のワイヤレス子機 1 台付きの電話機（例：GP24DL(Panasonic)、同 6,480 円）やファクシミリ（例：PW320DL(Panasonic)、同 9,980 円）と組み合わせでき、電話機にテレビドアホンのワイヤレスモニター子機を登録することで電話もかけられます。また、上記等の電話機であれば電話機子機で玄関のドアホン子機と応答できます。



テレビドアホン VL-SW231KL

◎ ドアホン見本が管理事務室にあります。

## 【オプション工事 2 案・3 案の共通仕様】

当マンション竣工当時は電源不要の黒電話が主流でしたが、今日、電話機に電源は不可欠です。そこで電話機用の電源を暖房用ファンコンベクタのコンセントからとっているお宅が多いと思います。



コンセントを設備した例

オプション工事 2 案・3 案では既存のインターホン取り付け・接続用のボックスを利用してコンセントを 2 つ増設し、テレビドアホンと電話機のプラグを差し込み可能とします。

そして将来のドアホン更新を工事資格なしで可能とします。

### インターホン工業会

<http://www.jiia.gr.jp/>

カラーテレビドアホン SV32KL (Panasonic)

<http://panasonic.jp/door/sv32/index.html>

どこでもドアホン SW231KL (Panasonic)

<http://panasonic.jp/door/sw231/index.html>

## 物干し竿吊り下げ金物（オプション）

現在の物干し竿吊り下げ金物の下端は天井面から 63cm の高さです。「位置が高い」とお感じの方のために、高さを 15cm 低い位置にできる物干し金物への交換をオプション工事として計画しました。

当マンションで交換可能な物干し竿吊り下げ金物は、既存のアンカーボルトを利用して取り付け可能なことが条件で、「アル



ミバルコニー物干金物(自在・静音型) SK-4178A」(新協和)、「アルミ自在物干金物 243-114」(杉田エース)が適合作ります。

## エアコン室外機吊下げ金物塗装（オプション工事）



ベランダ天井面にエアコン室外機を吊り下げる吊下げ金物の錆が目立つお宅があります。エアコン関連は居住される方の管理となり、腐食の進行防止と美観維持のため、塗装が必要で

す。塗装は高所作業で皆様の安全のため、吊下げ金物の塗装（または交換）をオプション工事に計画しました。

## 網戸の張替え・戸車の交換(オプション)

網戸が破れている場合の張替えや、網戸の動きが悪い場合の戸車の交換をオプション工事で行います。

なお、網戸の網はホームセンターで材料を入手し、DIY で交換も可能です。



## メンテナンス情報

### ■ カギが開けにくい場合は・・・



カギ穴用潤滑剤の例

ドアの鍵の操作感が硬くなったと感じたら「カギ穴用潤滑剤」(近くのホームセンターで販売)をお使いください。これを使用することで軽く動作するようになります。なお、油

や市販の合成潤滑油 (CRC、シリコンスプレー) などを注すのは絶対しないでください。すぐ作動不良や故障の原因となります

鍵のお手入れ (美和ロック株式会社)

[http://www.miwa-lock.co.jp/lock\\_day/support/faq/faq03.html](http://www.miwa-lock.co.jp/lock_day/support/faq/faq03.html)