

アルミサッシ改修に関する手続きについて。

国土交通省が平成16年1月23日にマンション標準管理規約では第22条に「窓ガラス等の改良」については、共用部分として扱うように規定されています。つまり他の共用部分と同様に原則として管理組合がその修繕を行うことを明記しました。

一部の住戸で修繕が必要になることを想定し、組合員の責任と負担において工事を行うことが出来るよう、あらかじめ細則を定めることが必要であるとしています。

この専用部分の工事を実施するには前述の協定で修繕に関して条文を定めることが必要となります。

その際には工事の実施に関する判断基準が必要になります。この判断基準は各管理組合により内容が変化しますが、以下に基準となる項目を挙げますので管理組合の工事承認の確認事項としてください。

開口部(窓・テラス窓)工事の実施に関する判断基準項目

1、 規格

工法・材質・基本性能・形状等は統一されているものとする。

①構造躯体に悪影響を与えず、適切な施工が可能な仕様書・要領書・施工図等の整備された工法を定める。

②各居室の建具の開閉を定める。

各部屋毎に、引き違い・片引き・すべり出し・など開閉形式を定める。

③基本性能の基準を定める。

気密性【A-3】・水密性【W-4】・遮音性【T-1】・耐風圧性【S-4】（階高により異なります）等を定める。

④各建具の形状を定める。

建具の色・硝子の選定（防火区画に関して現行の消防法を遵守する）

外観(アルミサッシの枠の形状)を図面で定める。

換気装置(換気用の小窓等)形状を図面で定める。

網戸の形状を定める。

2、 品質保証・維持管理

製品の品質保証期間の年数(雨水の浸入を防止する機能の期間は10年間)

取替え部品の供給期間(生産中止後10年)

3、 機能向上製品の選定(区分所有者によるオプション)

高齢者対策としての性能向上部品など

防犯機能向上対策としての機能向上製品

断熱性能機能向上対策としての機能向上製品

防音対策機能向上対策としての機能向上製品

上記を管理組合と各々改修希望者が確認して、判断基準を遵守します。

テラスサッシの取り替えにリバティー工法を推奨します。