



## 玄関扉ノブをレバーハンドルに変更する工事案の調査結果報告

本調査へのご協力ありがとうございました。調査のきっかけは、「現状の丸い形状のドアノブは、手が滑って回しづらい。中央の森参番街のようにレバーハンドルに替えて欲しい。」との意見書が寄せられたからです。調査の結果は、理事会議事録で既にお知らせした通り、全回答者の78%がレバーハンドルに替えることに賛成の意思を示されました。

しかし、調査票の意見欄には、工事实施の賛否に関係なく、慎重に検討を加えるべき多くの意見・意向が示されていました。理事会並びに修繕専門委員会では、特に少数意見に着目・尊重し、当案件を即座に工事対象として進めるのではなく、比較的多くの意見であった玄関扉ごとの更新を視野に入れ、每期行っている長期修繕計画の見直し作業を通じて、更なる研究・検討を行うべきとの結論に至りました。よって、長期修繕計画の見直し作業が終わるまでは、**レバーハンドル化の工事を保留**します。

故に、この管理組合ニュースでは、アンケート集計結果と意見集約後の分析を加えた上で、管理組合の対応を明確にお伝えします。又、当件に関しては、長期修繕計画の見直し結果によっては、玄関扉の更新案を含めた第2弾のアンケート調査が必要になりそうですので、今後の理事会議事録を含めた広報に、ご注視いただきますようお願い申し上げます。

理事長・修繕専門委員会委員長

### ■アンケート集計結果

調査方法は、所定のアンケート用紙(調査票)を準備して工事の賛否と意見(自由記入)を求めました。調査票は、遠隔地居住の組合員を含めた全区分所有者宛に8月31日までに送付し、9月15日までの期限で回収しました。ただし、返送遅延に対応して実質的に9月21日までに到着した調査票を集計対象としました。

アンケート回収率、工事賛成と反対数、及び工事賛成率は、《表1》の通りです。調査票には、調査条件として「有効回答数の過半数を超える賛成があれば工事を実施する」といたしましたが、次項以下の意見集約と管理組合対応で記述の通り、この調査条件を撤回し、当面は適用いたしません。

### ■調査票の意見集約・分析と管理組合対応

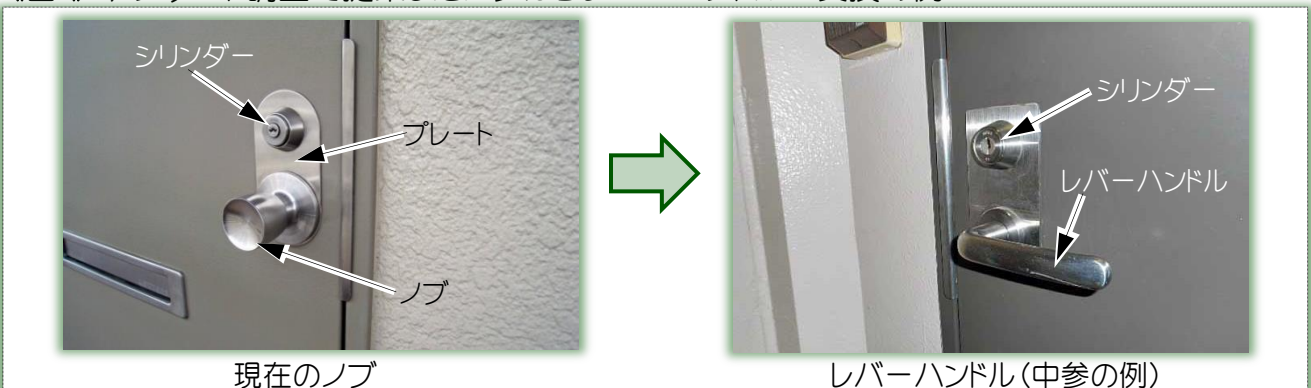
自由記入意見数の集計は、一票に複数意見がありましたので、回収数(286)より多い件数(290)として扱いました。今回の工事推進に賛成と反対の意見に大別した後に、それぞれ類似の意見を集約・分類化して、意見数を集計しました。意見の分類とその件数・構成比については、《表2》を参照してください。

この項では、意見の分類別の概要と分析及び今後の対応について報告します。

#### 【分類: A1 賛成】

単に賛成の印を付けた調査票と積極的に賛成と記入された調査票を、この分類に集計しました。この分類の189件の意見数

#### 《図1》 アンケート調査で提案したノブからレバーハンドルへ交換の例



《表1》 調査票回収結果

| 号棟 | 組合員数<br>a | 工事賛成<br>b | 工事反対<br>c | その他*<br>d | 回収数<br>e=b+c+d | 回収率<br>e/a | 賛成率<br>b/e |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|------------|------------|
| 1  | 12        | 6         | 2         | 0         | 8              | 66.7%      | 75.0%      |
| 2  | 20        | 9         | 1         | 3         | 13             | 65.0%      | 69.2%      |
| 3  | 20        | 8         | 3         | 0         | 11             | 55.0%      | 72.7%      |
| 4  | 80        | 31        | 11        | 2         | 44             | 55.0%      | 70.5%      |
| 5  | 64        | 33        | 6         | 0         | 39             | 60.9%      | 84.6%      |
| 6  | 140       | 60        | 19        | 1         | 80             | 57.1%      | 75.0%      |
| 7  | 140       | 76        | 13        | 2         | 91             | 65.0%      | 83.5%      |
| 合計 | 476       | 223       | 55        | 8         | 286            | 60.1%      | 78.0%      |

\*: その他は、賛否の意思表示記なしの回答数。 尚、無効票(棟・号室・氏名記入無し)が1票(外数)あった。

は、全意見数290件に対して65.2%に達します。

この意見のみに沿えば、レバーハンドルに替える工事を行うこととなりますが、他の意見、特に反対意見に着目して、それらへの対応策を加えて総合的に判断することにします。

他の分類のコラムもお読みいただき、ご理解をお願いします。

#### 【分類: A2・B3 扉更新案】

今回のレバーハンドル化に賛成・反対の両意見の中に「現在の玄関扉自体が老朽化して密閉性が悪くなっている。」「防犯性能も劣る。」「他街区と同様に扉を交換できないか。」との意見が、比較的多くありました。

この分類の意見を集約すると合計で27件(A2の19件とB3の8件)、全意見数の9.3%になります。

今回の調査では、単にノブをレバーハンドルに替えることに対しての賛否を尋ねたので、扉そのものについてのご意見がこれほど集まるとは、正直思っていませんでした。

何故ならば、中式の長期修繕計画(第31期定期総会で承認成立)は、建物・設備等を「竣工時と同等の機能を確保」の目標で策定されていて、原則として玄関扉の交換等

の建物設備・備品の質を向上させる目的の工事は、含まれていないからです。[第31期定期総会議案書と総会前開催の説明会資料、及び管理組合ニュース(通算24号2013/4/26発行)参照]

しかしながら、他の分類(A3・B2・B4)の意見で指摘されている、扉の更新以外の問題も含めて全てを解決するには、扉ごと交換するのが最善策となるのですが、結論は次の「総括と今後の対応」をご参照ください。

#### 【分類: A3・B2 鍵関連の意見】

前項の分類と同様に、今回の調査はノブをレバーハンドルに替えることの賛否を尋ねるところに力点を置いたため、鍵、特に防犯性能の情報が不足していました。この点は、抜かりがあったと反省すると共にお詫びします。この項では、みな様が現在使われている鍵の情報や、仮にレバーハンドルに替えた時の鍵について説明します。

まずは、中式の玄関扉鍵に対する過去の鍵の対ピックアップ性向上の対応も含め、日本最大級の錠前メーカーである「美和ロック株式会社」の担当者からの情報も加えて説明します。

#### ▶過去の取り組み

平成11(1999)年、新築当時から付いてい

《表2》 全調査票集計と意見の分類別集計

| 賛否                              | 記号 | 分 類    | 集約意見の概要              | 意見数<br>* | 構成比    |       |
|---------------------------------|----|--------|----------------------|----------|--------|-------|
| 賛成                              | A1 | 賛成     | 積極的賛成意見を含む工事賛成       | 189      | 65.2%  | 77.2% |
|                                 | A2 | 扉更新案   | 扉の老朽・防犯性・他街区例から更新を希望 | 19       | 6.6%   |       |
|                                 | A3 | 鍵関連の意見 | 鍵の防犯性の高いものと鍵情報を要求    | 12       | 4.1%   |       |
|                                 | A4 | その他    | ハンドル化に無関係な意見付き賛成     | 4        | 1.4%   |       |
| 反対                              | B1 | 反対     | 意見未記入と現状不都合無しとする反対   | 28       | 9.7%   | 22.8% |
|                                 | B2 | 鍵関連の意見 | 鍵の変更理由不明とスペア増等で反対    | 20       | 6.9%   |       |
|                                 | B3 | 扉更新案   | 扉ごとと交換しない限り反対との意見付き  | 8        | 2.8%   |       |
|                                 | B4 | 安全性    | ハンドルに物等を引っ掛ける等で反対    | 4        | 1.4%   |       |
|                                 | B5 | 予算執行上  | 無駄な支出と実施時期は大規模修繕時に   | 4        | 1.4%   |       |
|                                 | B6 | その他    | 共有部と専有部の認識違い等による反対   | 2        | 0.7%   |       |
| *: 1調査票の複数意見は、それぞれの意見を1件とし集計した。 |    |        |                      | 290      | 100.0% |       |

\*: 1調査票の複数意見は、それぞれの意見を1件とし集計した。



た玄関扉の鍵が、ピッキングの被害に合う事例が生じたことから、その時点において以前より対ピッキング性能の高い鍵に替えるキャンペーンを行いました。この際には、共有部の扉（外側は共有部、内側は専有部）の外に突き出る鍵の交換と鍵交換作業での扉の追加工を伴うことから、工事実施の総会決議を経て行いました。このキャンペーンでは、工事費が組合員の自己負担であったにも関わらず、ほぼ全所帯が一時期に鍵交換工事を行いました。この時点での工事が行われているかは、《図1》の「現在のノブ」のように、ノブの取り付け座面に小判型のステンレス製のプレートが付いてれば、実施済みと判断できます。

### ▶耐鍵穴壊し性能について

錠前メーカーでは、所謂ピッキングに対する鍵の備えについて、「耐鍵穴壊し性能」と称して、その表記を性能の低い方から高い方にグレード記号として、Gを付した数字の1から3、つまりG1・G2・G3の3段階で次表のように性能を表しています。

| G記号 | 耐鍵穴壊し性能の定義         |
|-----|--------------------|
| G1  | 5分以内に鍵穴が壊される       |
| G2  | G1を超え10分以内に鍵穴が壊される |
| G3  | G2を超え15分以内に鍵穴が壊される |

ピッキングを行う犯罪者は、その場に5分以上止まらないとの、犯罪者心理から設定された基準とのことです。

美和ロック社における最新のマンション玄関扉用の錠前・鍵の全ては、G3になります。因みに、平成11(1999)年に取り付けた鍵の《図2》最新の鍵の例(美和ロックのHPより)

U9型（ロータリーシリンダー式）



PR型（2WAYロータリーシリンダー式）



JN型（リバーシブルピンシリンダー式）



- 3点いずれもレバーハンドルと共に、装着可能。価格は、上から順に高くなる。
- 今回はU9型を選定する予定であった。
- 3点共に耐鍵穴壊し性能は、G3である。

耐鍵穴壊し性能は、G1程度とのことです。

今回の調査の結論として、仮にレバーハンドル化の工事をするとした場合は、今日現在流通している最新のG3の錠前・鍵を使用します。

### ▶現在使用中の鍵との互換性について

「自分で耐鍵穴壊し性能の高い最新の鍵に交換したので、レバーハンドル化の際は、自分で付けた鍵が組み込めること。」を条件にした意見が、賛否両方の回答に少なからずありました。

当件の答えは、前出の管理組合主導で平成11年に行った一斉鍵交換キャンペーンで鍵の交換が行われた玄関扉（《図1》、「現在のノブ」参照）であれば、レバーハンドルに付け替えの時に、現在の鍵を新しい錠前に組み込めることをメーカーに確認しました。

ただし、実際の工事を行うとすれば、費用負担を誰がするかの検討が必要となります。

### ▶新しい鍵（キー）と補助錠キーの違い

レバーハンドルにした場合は、新しい錠前（最新の耐鍵穴壊し性能G3）と鍵の組み合わせになります。よって、補助錠も同時に新しい錠前に合わせ交換するか、補助錠は現在のままとし、2種類の鍵で開・施錠をするかの選択となります。標準工事とオプション工事の詳細は決めていませんが、補助錠更新は、平成11年のキャンペーンの例からも管理規約の解釈からも、個人負担になる可能性が高いと考えられます。

更に、最新の耐鍵穴壊し性能の高い鍵に交換してあり、且つその鍵と同じ鍵で開・施錠する補助錠を付けている場合は、レバーハンドル化工事の時に、現在の鍵全体（シリンダー）を組み込むことで、スペアキーを含めた現在の鍵で全箇所の施・開錠が可能となります。ただし、鍵全体交換費用の負担に関する方針を決める必要があります。

### 《図3》補助錠（面付本締錠）の例



### ▶スペアキー複製費の負担について

錠前メーカーの標準では、1個の錠前・補助錠に対し鍵は各3個付いてきます。それ以上の数の鍵（スペアキー）の複製は、自己負担の可能性が大いと言えましょう。

3個の鍵数を超えるスペアキーを複製

する費用負担を理由に、今回の工事案に反対された例がありました。が、「レバーハンドルと最新の耐鍵穴壊し性能が高い鍵の組み合わせ」の利点と「スペアキーの複製費用負担」の比較をどのように考えるかではないでしょうか。

#### 【分類: B4 安全性】

レバーハンドルにするとハンドルの端に袖口や持ち物が引っ掛かる危険性があり、特に扉の外側を通行する人に被害が出る可能性が高いとの指摘がありました。又、レバーハンドルになったことで操作が楽になった反面、子供がドアに手や指を挟む危険が増えるのではないかと、ご心配される意見も1件ありました。

前者は、特に高層棟の複数の居住者からの意見で、住居の構造上の問題で、階段室踊り場に余裕が無いために、特に、扉を開けた時に階段利用者がレバーハンドルに衣服や持ち物を引っ掛け、事故になり兼ねないと懸念するものです。先にレバーハンドルにした中参に、事故の例を確認しましたが、特に無い様でした。又、メーカーからの情報でも問題視していないとのことでした。

ただし、病院等では、看護師の服装や医療器具の配線・配管を引っ掛けないように、レバーハンドルの先端が曲がった、扉との間隙を少なくしたタイプのハンドルが多く用いられているとの情報でした。しかし、管理組合としては、小さな事故が潜在化しているものと考え、安全性については、最大限の配慮をすべきと考えています。

#### 【分類: A4・B6 その他】

その他に分類した意見には、「①希望者のみとして、個人の判断と負担でやるべき。」「②老朽化しているドアクロザー・窓サッシのクレセント錠に対応して欲しい。」とありました。

①に対しては、専有部である玄関扉外側の変更を伴う工事となりますので、修繕積立金支出の可否について、全組合員に問いかけたものです。

②に関しては、ドアクロザーは、専有部の備品ですので、お住いの区分所有者の判断と費用で行っていただきたいと思います。クレセント錠を含め、損傷や機能劣化が著しい場合は、東急コミュニティーにご相談願います。

#### ■総括と今後の対応

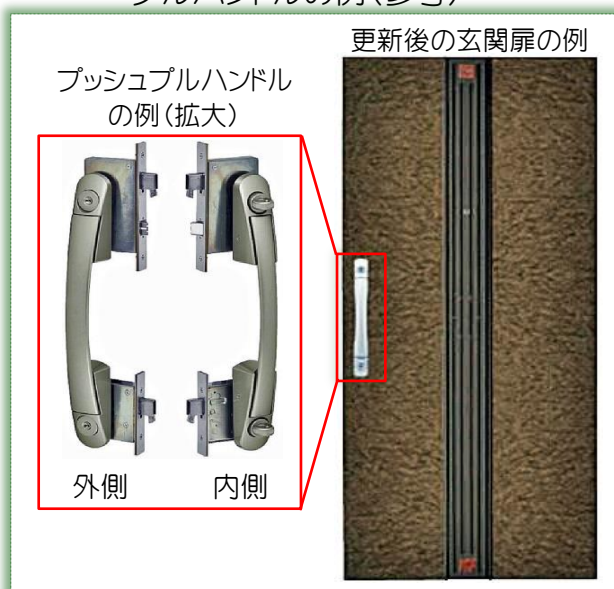
今回の調査を通じ、賛否両論の全てのご意見・ご要望を精査すると、「鍵の防犯性・新

旧鍵の互換性を含む鍵に関する問題」そして、少数意見ではありますが、最重要と考えるべき「レバーハンドルの安全性の問題」に集約できると判断しております。

多様な意見に対応するには、レバーハンドル化工事は一旦保留とし、「劣化した現行の玄関扉更新」で、扉の気密性・遮音性を確保し、「プッシュプルハンドルと最新の耐鍵穴壊し性能G3の鍵」で防犯性能も向上させる等の検討をすべきと判断いたしました。

従って、理事会と修繕専門委員会は、次回の大規模修繕(2023年)において、全住戸の玄関扉更新(\*)を追加工事案として加えて、今期の長期修繕計画見直し作業を進めます。

#### 《図4》カバー工法による玄関扉とプッシュプルハンドルの例(参考)



しかしながら、玄関扉交換工事費用は、高額(総額約7千万円)ですので長期修繕計画の見直しに当たっては、計画策定の目標である「築60年(2041年)末の修繕積立金会計黒字化」を堅持して、必要があれば修繕積立金徴収額の増額をみな様に問うことも視野に入れて作業をいたす所存です。

修繕積立金徴収額の増額を避けて通れない場合においては、具体的な増額案を示して、総会に諮る前に、アンケート形式で再度ご意見を伺いたいと思います。他街区においては、大規模修繕の際に計画に無かった玄関扉更新工事を突如実施したために、その後の修繕積立金徴収額を急ぎ大幅増額した事例もあり、その二の舞は避けたいと考えています。

以上

(\*)玄関扉の更新はカバー工法とする。同工法は既存の玄関扉枠の上から新しい枠を取り付け、古い扉を取り除き、既存枠を残して新しい扉を取り付ける。