

中央の森式番街
管理組合ニュース
 第36期第7号(通算第68号)
 発行日: 2018/3/26



玄関ドア更新工事に関するアンケート調査の集計結果報告

長期修繕計画の原計画に含まれていない「玄関ドア更新工事」を、毎月の修繕積立金徴収額を引き上げてでも実施すべきかどうかを問うアンケート調査を今月の7日期限で行いました。その集計結果と当工事案件の今後の扱いについて、この管理組合ニュースでお伝えいたします。

工事を実施するかどうかは、管理規約の定めるところに従い、5月27日(日)開催予定の定期総会に諮り、その採決に従うことといたします。

調査へのご協力を感謝申し上げます。

理事長・修繕専門委員会委員長

■調査の概要

1. 調査目的

昨年9月、玄関ドアの「丸ノブは回しにくい」との意見書が理事会に届けられたことを発端に、丸ノブをレバーハンドルに替える案に対する意見集約の調査を実施しました。

その結果、主題の丸ノブ以外の問題点として、「鍵の防犯性」「ドアの気密性」「耐震性」「付属部品等の劣化」等について、他街区との比較を交えて、性能向上目的のドアごとの交換する案が浮上してきました。ドアの更新をすることで、ドア周りの問題のほとんどが解決することから、修繕専門委員会において長期修繕計画にドア更新予算を追加しての試算を行いました。試算の結果は、

約5%の修繕積立金徴収額の引き上げがあれば、工事を実施することが可能と出ました。

これを受けて、玄関ドア更新工事を実施すべきかどうかの全組合員の意思を確認することを目的に今回のアンケート調査を行いました。

2. 調査方法

玄関ドア更新工事实施の賛否に絞り、賛成・反対の二者択一式の調査用紙を遠隔地居住者を含めた全組合へ配布・送付する記名式としました。

3. 調査期間

2月15日調査票配布・郵送開始、3月7日締め切りで実施しました。

■調査の集計結果

表1 アンケート集計結果一覧表

棟	戸数 a	賛成 b	反対 c	無効(*) d	回収数合計 e=b+c+d	有効回答数 f=e-d	回収率 e÷a×100%	賛成率 b÷f×100%
1	12	5	5	0	10	10	83.3%	50.0%
2	20	6	4	1	11	10	50.0%	60.0%
3	20	12	2	0	14	14	70.0%	85.7%
4	80	29	12	2	43	41	51.3%	70.7%
5	64	19	13	0	32	32	50.0%	59.4%
6	140	60	29	0	89	89	63.6%	67.4%
7	140	59	35	0	94	94	67.1%	62.8%
無効	—	0	0	2	2	0	—	—
合計	476	190	100	5	295	290	60.9%	65.5%

(*) 無効回答は2種類: ①賛否を示さない。②存在しない棟・号室番号で氏名からも組合員を特定できない。

■調査結果からの判断

今回の調査票に示した通り、有効回答数の過半数を超える工事实施の賛成票（賛成票数190、賛成率65.5%）がありましたので、今期の定期総会に「玄関ドア更新工事の実施」の議案を上程し、工事实施に関する組合員の最終判断を仰ぎたいと思います。

定期総会への当工事实施案の提案は、下記の複数の管理規約条項に準拠して行われなければならないと理解しています。

1. 総会の採決に関連する準拠すべき規約

管理規約第50条（議決事項）抜粋

➤ 普通決議事項（総会出席者（議決権行使者、委任状提出者含む）の過半数を超える賛成で成立）

八 附属規定（使用細則を除く。）の制定、変更又は廃止

十二 長期修繕計画の作成又は団地修繕積立金等の額並びに賦課徴収方法の変更を伴う長期修繕計画の変更案

➤ 特別決議事項（全組合員の3/4（357名）を超える賛成で成立）

十五 土地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要し

ないものを除く。）又は処分

2. 理事会の管理規約の解釈

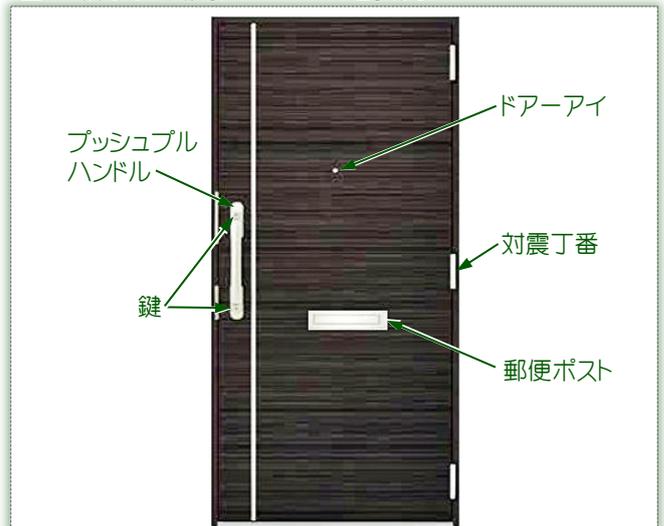
管理規約第50条八号は、玄関ドア更新工事を実施する条件に修繕積立金徴収額の引き上げがありますので、管理規則の「2-1. 管理規約付属規定」第8条（修繕積立金の額）に示される棟別・系列号室・タイプ別の「1戸当たり修繕積立金」の額を表示する表を書き換える「附属規定の変更」に該当します。

同第50条十二号は、長期修繕計画に元々含まれていなかった玄関ドア更新工事を追加し、修繕積立金徴収額の引き上げを伴う計画の変更案ですので、当然のことながら、当議案は総会の「普通決議事項」と解釈します。

第50条十五号は、同様に共用部分の変更であり、括弧内の注釈（著しく多額の費用を要しないものを除く。）の多額の費用とは、当案件の工事費が最大8千万円前後と見積もられますので、「多額の費用」と解釈すべきと考えるのが、正しいと判断いたします。

以上の観点から、最も高い賛成率を要求する「特別決議事項」として、議案を提出することにいたします。

図 新しい玄関ドアの外観（例）



■新旧玄関ドア比較

今回のアンケートでは、工事の内容、特に新しいドアはどのようなものなのか、主な仕様を含めた情報が不足していたので、判断にお困りの方が多かったのではと思っています。管理組合も検討中のことが多く、明確な情報を提供できない中、定期総会の日程の都合もあり、今回は修繕積立金の徴収額引き上げを伴う工事の賛否を問うところに集中させていただきました。不確実な点が多々ありますが、新旧の玄関ドアの長短をお伝えしますので、総会議案に対する判断の材料としていただければ幸いです。

表2 新旧玄関ドアの特徴（○=長所 △=長短所あり ×=短所）

No.	現在の玄関ドア	No.	更新後の玄関ドア
×	1 丸型ノブが高齢者・子供・強風時に開けづらい	○	1 性能が大幅に改善（対震・気密・遮音・断熱性能）
×	2 戸当たりゴム無し、戸当たり音大	○	2 プッシュプル（PP）ハンドルと錠で操作・防犯性向上
×	3 気密性悪く、隙間風が入る（風切り音も高い）	○	3 表面材が化粧鋼板製でデザイン・カラー豊富
×	4 断熱性が乏しい	△	4 開口寸法が幅約20mm・高さ約15mm減少する
×	5 防犯性が低い（錠が開けられる可能性高い）	×	5 表面材の化粧鋼板は対衝撃性に若干劣る
×	6 鉄製のために定期的な塗装補修を要する	×	6 修繕積立金徴収額が約5%上がる
○	7 塗装補修を確実にすることで耐久性は高い	主仕様	工法：カバー工法（現存躯体側ドア枠を覆う） 標準：対震丁番（1-5号棟）、対震枠（6・7号棟）、PPハンドル・錠、ドアアイ・ガード、郵便ポスト
○	8 ドア材の鉄板が厚く、丈夫（へこみにくい）		
○	9 継続使用で積立金徴収額の引き上げがない		