

中央の森式番街
管理組合ニュース
第41期第1号（通算第89号）



発行日：2023/1/20

サッシ改修工事の概要

共用部分のアルミサッシ改修工事の提案は、前期の定期総会（5月29日開催）第5号議案にて、全住戸の窓を一斉更新する工事の実施と、概算費用353百万円を上限とするとして付議し、皆様からの賛成多数で、可決して頂きました。

この背景には、竣工から約40年が経過し、窓に経年劣化や不具合が発生していますので、共用部分は管理組合で維持管理する責務が有ることから、全住戸一斉更新を大規模修繕工事と並行して実施する事と致しました。

同時期施工に依り、足場等の仮設工事費用が大幅にセーブ出来る事も挙げられます。

改修により、「断熱性能」、「遮音性」、「気密性」、「耐風圧性」などサッシの性能向上が見込まれます。

本年の工事に向けて、各戸の窓の事前実測調査を行いました。（2022年7月下旬から9月末まで）調査結果に基づき、アルミサッシ製作図を作成するために必要な対応及び準備作業等について概要をお伝えします。

工事着工は本年7月の予定ですが、工事説明会を6月頃に実施し詳細工事内容、日程等をご案内申し上げます。

理事長・修繕専門委員会委員長

実測調査結果

実測調査実施会社

YKK AP株式会社 東京改装支店

調査期間

2022年7月27日～9月30日

調査対象住戸

中央の森式番街 全住戸（476戸）

エアコン冷媒配管について

	エアコン配管盛替えが必要な窓		
1号棟		エアコン配管がサッシ枠内を、通過して設置されている場合、原状機能回復工事は、改修工事の範囲として実施いたします。 基本的には、袖パネル付きサッシに配管を盛替えます。 特殊なケースについては、個別に検討策定します。	
2号棟	3		カ所
3号棟			
4号棟	6		カ所
5号棟	8		カ所
6号棟	39		カ所
7号棟	24		カ所
合計	80		カ所

エアコン配管盛替えに関して（原状機能回復工事を行います）

【1】袖パネル付きアルミサッシに変更

(1) 3階・5階建・14階建（南側・北側・妻側）

（掃き出し窓）

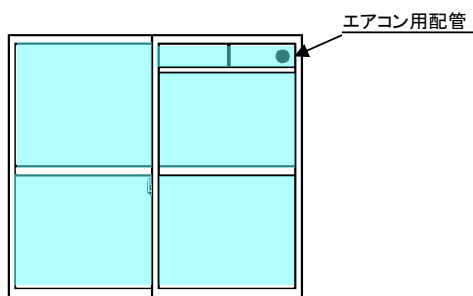
該当箇所数：35箇所



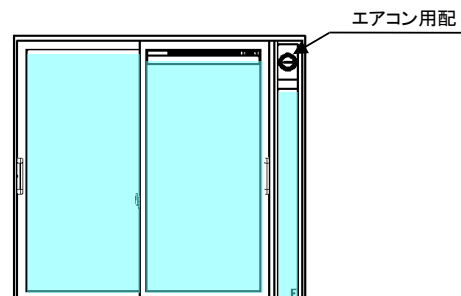
エアコン配管の現状



袖パネル付きに変更後のエアコン配管（参考事例）



<改修後>



(2) 8階建・14階建（北側・妻側腰窓）

該当箇所数：45箇所

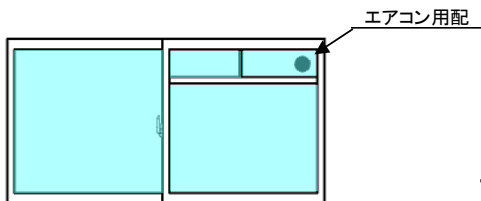


エアコン配管の現状

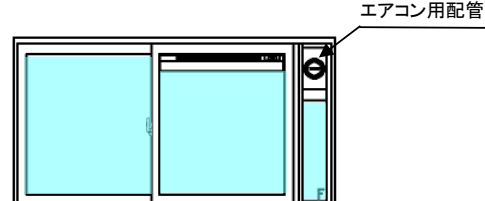


袖パネル付きに変更後のエアコン配管（参考事例）

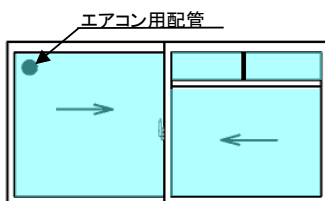
内観右配管（4号棟・5号棟東妻側、6号棟・7号棟北



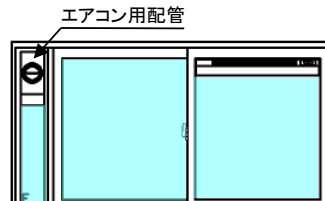
<改修後>



内観左配管（4号棟・5号棟西妻側）



<改修後>



サッシ交換工事に伴う、付帯工事に関して、集計結果表

	ウインドファン 取外し・再取付		インナーサッシ等の 取外し・再取付		家財道具類 事前移動		その他	
	取外し・再取付が必要な窓		取外し・再取付が必要な窓		事前移動が必要な住戸		戸別対応が必要な住戸	
1号棟	1	カ所	5	カ所	2	カ所		
2号棟	3	カ所			2	カ所	1	カ所
3号棟	1	カ所	5	カ所	2	カ所		
4号棟	25	カ所	14	カ所	17	カ所	7	カ所
5号棟	34	カ所	9	カ所	11	カ所		
6号棟	36	カ所	10	カ所	15	カ所	1	カ所
7号棟	38	カ所	11	カ所	33	カ所	1	カ所
合計	138	カ所	54	カ所	82	カ所	10	カ所

インナーサッシ・造作壁等の取扱いについて（原状機能回復工事を行います）

対象となるケース例について 【工事開始前に内装業者（有）ナチュラルハウス が再確認します】

※インナーサッシ+造作壁設置の例

工事手順（例）

- ① エアコン配管取外し
- ② インナーサッシ・造作壁取外し
- ③ AW改修工事
- ④ インナーサッシ・造作壁復旧
- ⑤ エアコン配管復旧

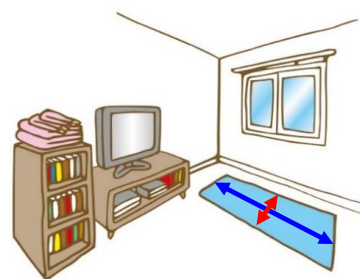
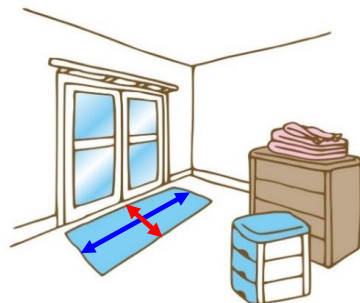


窓周りの荷物移動について

サッシ工事当日に多少の移動はお手伝いできますが、事前に荷物などの整理は各自で進めていただきたい。

①窓まわり（室内側）について

窓の前は、窓から1m程度の範囲にあるお荷物の移動をお願い致します。
工事の際は、汚れない様、ブルーシート等で養生をさせていただきます。



↔（縦）窓から1m程度

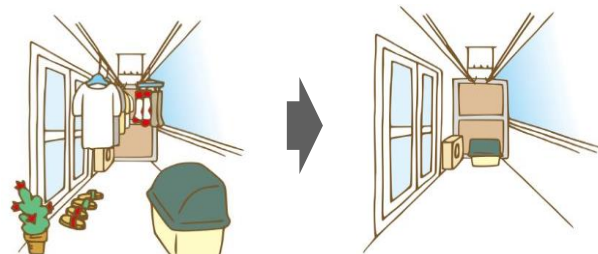
↔（横）窓の枠にかからない範囲

②窓まわり（ベランダ側）について

洗濯物や窓の前にある植木鉢・荷物等の移動をお願い致します。
ベランダ側から作業をしたり、必要な工具等を置かせて頂きます。

【移動前】

【移動後】



アルミサッシの色について

新しく取付けるサッシ色については、現状の「シルバー」と「ステンカラー」との2色で検討いたしました。改修のイメージを考慮しまして「**ステンカラー**」といたします。

シルバー（YS-1N）



ステンカラー（YH-1N） **【採用】**



現状のサッシとの比較
上段：ステンカラー



下段：シルバー

準備工事の今後の予定

- ① 製作図面作成 2022年 10月～12月
- ② 試験施工（4号棟・6号棟の各1住戸で実施） 2023年 3月頃
- ③ インナーサッシ・造作壁・個別対応が必要な住戸の再確認実施 2023年 2月～5月頃に実施予定
- ④ 工事説明会 2023年 6月頃
- ⑤ サッシ改修工事 2023年 7月中旬～12月中旬

個別の要望に対して

「バルコニー出入口ドアの握り玉を、レバーハンドルに交換」、「アームストッパー交換」、「ドア網戸の取付・交換」「框ドア中棧下の不透明ガラス交換」、「全窓スペーシアガラス交換」等の個別要望を頂きました。これらの要望については、検討いたしました。今回のサッシ改修工事での実施は難しいとの施工業者の判断があり、理事会としましても、個別のリフォームで実施をお願いしたいと思います。

Q&A

- Q 1 : 袖パネル付きサッシに変更するのは、現時点でサッシの脇や換気窓からエアコン配管を設けてある箇所【80箇所】のみですか？
A 1 : 原状回復工事対象の【80箇所】のみです。
- Q 2 : 将来エアコンを設置したい場合、袖パネル付きサッシに変更できるか？
A 2 : 袖パネル付きサッシ（特注品で高価）に改修を希望する場合、管理組合規約に従って管理組合承認を受けて自己負担で工事は可能です。エアコンパネル（エアコン業者手配）を取付け、冷媒配管工事を行うこともできます。
- Q 3 : エアコン配管取外し・再取付、ウインドファン取外し・再取付により不具合が発生した場合（冷房性能がダウンした等）のトラブル（クレーム）等の対処は？
A 3 : 工事着手時、再取付後に試運転してエアコン稼働状況を確認します。
10年以上使用したのものについては不具合発生の可能性も有ります。その場合は、所有者負担で新規購入いただく必要が有ります（所有者が調達する）。
- Q 4 : ALC壁コア抜きによる配管ルート新設を希望する場合は対応してもらえるか？
A 4 : 「ALC壁コア抜きによる配管ルート確保」は行いません。
将来このような工事を行いたい場合は、外壁は共用部分ですので管理組合承認を受けて自己負担で工事は可能です。