



サッシバカ、明ちゃんの アルミ樹脂カバー工法

施工、設計、集客ノウハウを一挙伝授④

(話し手) (有)アドオフィス 代表 みょうかんとおる 明官 徹



集合住宅（RC造）アルミ樹脂サッシ設置工事



既存枠の歪みを調整してサッシ枠を取り付ける

今月号（5回目）では、マンションでサッシ工事をする際の課題について考えてみたいと思います。プロの読者の方はこれまで連載をお読みになられて大きな疑問を感じたのではないかと思います。

窓改修なしが業界の通例

「マンションの窓って簡単に改修できるの？」
実は、プロの業者にとってはマンションの窓は簡単には改修できない、だからマンションの窓には手をつけない方がよいということが、半ば常識となっています。エ

「分譲マンションのリノベーションで窓の改修を提案しますか？」

回答は、「基本的には行いません。お客様からの強い要望がない限りは、弊社では行っていない」とのことでした。

言い換えると、分譲マンションの住戸をリノベーション（大規模改修）する際には、基本的に窓の改修は提案しない。お施主様からの強い要望がある場合には、仕方なく提案はするものの、そうでない場合には、検討の土台にもあげない営業体制になっているということの意味していました。

ワンストッププリノベは 予算繰りがタイト

一般のリノベーションでは壁面の断熱を行うことは多いのですが、開口部はそのままというケースが多いようです。

どうして窓の改修の提案をしないのでしょうか。私自身サッシメーカーの営業マンだった職歴がありますので、営業マン時代の経験を踏まえて推測してみますと、まず最初に次のような理由が考えられます。

ワンストッププリノベーションというのは、まず、お客様のご予算に合わせて物件の仕入れと設計・工事を行います。お客様の要望に合わせて、いかようにでも設計・デザインできるということを当然PRしているのですが、実際にはこの「ご予算」というのが非常にタイトでして、予算の大半は物件の仕入れに消えるわけです。

例えば、お客様のご予算が3000万円とすると、リノベーション費用にかける費用は1000万円。残りの2000万



接合金物の干渉部をディスクグラインダーで削る



窓枠材の加工では丸鋸も使う



枠の上下左右干渉部はレシプロソーでカット

技術と規約が課題

円で程度の良い中古物件を探します。少なくとも予算の3分の2は物件の仕入れに消えるわけです。

決められたリノベーションの予算で、まず重視するのはデザイン。近年ではインスタ映えする仕上がり特に優先されています。その結果、高性能の窓に改修させる予算は後回しどころか除外。物件によって改修の可否や改修方法が左右される窓を予算に組み込むことは、金額的な不確定要素となり、結果的に予算オーバーを招きやすい。だから、「窓の改修は嫌だ、やりたくない」というのが営業の現場の実情かと思われます。

ワンストップリノベーションというのは、リノベーションブームの火付け役ともなった規模の大きなPRを行っている事業者ですが、一方でお客さんから既存のマンション住戸の改修依頼を受ける工務店、リフォーム業者、設計事務所などのリノ

ベーション業者の方はどうかというところ、これまた窓の改修には消極的です。

なぜかというところ、施工や規約の面で課題があるからです。

施工面では、マンションの窓は、現場ごとに納まりが異なっていて、部品も含めて一件一様の対応が求められます。これに対応できる業者が少ないことと、特にマンション向けの高断熱・高性能の窓として知られるアルミ樹脂については、現調をして現場ごとの納まりを決定して施工できる業者がとても少ないということがあります。ですから高断熱の窓への改修を依頼を受けても、どこの窓屋さんに頼めばいいのか、分からないわけです。

一般的に職人さんは自分のやり方を頑固に守ることが多いので、高性能の窓にするつもりだったのに、「いつもの職人さん」に頼んだら、「いつものアルミ窓」で改修。冬になると相変わらず寒いということが起こり得るわけです。

もう一つの理由は、マンション特有の管理規約の仕組みです。

ここで立ち上がる問題の一つが、マンションの窓は共用部分という問題です。

「共用部」とは、みんなのものという意味です。たとえば自分が購入した部屋の窓であっても、マンションの窓はなぜか自分のもの（＝専有部）ではなく、住民みんなのもの（＝共用部）のため、勝手に変更行為ができないのです。このことはマンションの管理規約において文言に記載されてきた事項であり、長年にわたってマンション工事の際の常識でした。

このことが大きな問題であることに気づいて仕組みを直そうとしたのは建築分野を所管している国土交通省でした。今から10年ほど前、住宅の省エネルギー化を推し進めようとしていた時期に、このマンションの管理規約の仕組みが、マンション住戸の省エネルギー改修を阻む問題であることに気づき、2011年にマンション標準管理規約を改訂しました。

新しいマンション標準管理規約では、理事長承認で区分所有者の

責任と負担で変更行為ができるようになりました（図参照）。
これによって、築年数が古いマンションでは、総会で規約改定をしてこの縛りを外すマンションも出てくるようになりました。
しかし、実際には改訂から10年経ってもそうしたマンションは少ないというのが実情です。
特に築30年以上のマンションで

は、窓の性能劣化は深刻な問題です。住民の方からも改修したいという要望もあるのですが、マンションの管理組合では、昔ながらの建物の管理の仕方に頑固にこだわっているという所も少なくありません。また、リノベーション業者のほうでも管理組合にその是非を確認せずにサッシはそのままといいケースが多いようです。

平成28年5月5日

工事申請書 工事

吉田太郎理事長殿

(申請者) 8号棟 101号室
 氏名 鈴木太郎 (印)

私は、高断熱ガラスを使用した、サッシの取り換え工事を実施したいので、申請の承認もしくは届け出を受理くださるようお願いいたします。尚、ご承認もしくは受理の上は、当該改良工事を原因として生じた問題を自主的に解決し、工事内容が規則に違反した場合は、私の責任において、工事の変更又は現状回復を致します。

記

- 申請届の目的 窓の断熱化・結露防止のためのサッシ交換
- 工事日 H28年6月中旬 予定
- 施工業者 ○○工業㈱
東京都久留米市○○○○

承認書

平成28年5月5日

貴殿より申し出のありましたサッシの改良工事(高断熱ガラスを使用)を承認します。尚、工事中の共用部の使用については、充分に配慮されますようお願い致します。

東京都○○市○○町3丁目15番地
住宅名○○○グリーンハイツ管理組合 理事長 吉田太郎 (印)

理事会で窓交換ができるようにした独自の承認書の例

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

国土交通省より 2011 年追加された
標準マンション管理規約の条文

2011 年に改訂されたマンション標準管理規約

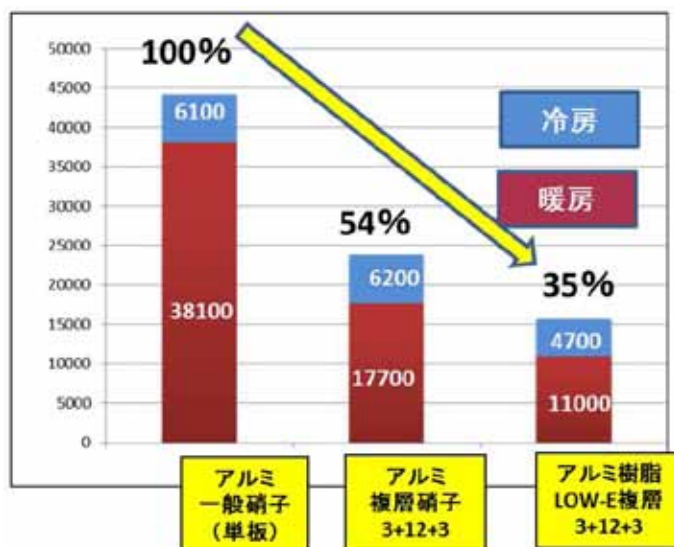
アドオフィスでは、エンドユーザーからの問い合わせを月に10件ほど頂いておりまして、こうしたマンション管理規約の改定に向けた手続きのご相談もたびたび頂いております。その際には、理事会で窓交換ができるように独自の承認書を作って運用しているマンションの事例を紹介しながら、規約の改定に向けたお手伝いもさせてもらっております。

使命感をもって取り組む

このようにマンションの窓の断熱改修には、技術面での底上げや、マンション管理のあり方の見直しなど、業界全体で取り組んでいかなければならない課題も多くあります。必ずしも順風満帆とは言えない状況かもしれませんが、アドオフィスでは、常に社会的な使命感をもつて取り組んでいます。

アドオフィスのチャリでは、築30年以上のマンションの窓の改修を目指し、次のようなメッセージを伝えています。

65歳の定年の後、健康寿命(介護を必要としない健康状態が終わ



■ 今ある窓をアルミ樹脂サッシ
LOW-E複層ガラスに変えることで、
暖冷房費を65%削減できます

男性の場合、65歳で定年退職した後、元気に旅行などの趣味を楽しむ時間は5年ほどしか残されていない。肝心なのは今後の健康寿命をいかに伸ばしていくかです。住宅の断熱で健康寿命を4歳伸ばせます。

【算出条件】住宅モデル: 集合住宅 (80.06㎡)、冷暖房: 連続運転、遮蔽物: なし、その他: 次世代省エネ基準に準ずる

【問合せ先】

究極のカバー工法研究会

創業 28 年

(有)アドオフィス一級建築士事務所

代表取締役社長 明官 徹

携帯: 090-5821-8096

Mail: adooffice@mbe.nifty.com

HP: http://adooffice.net

ブログ: http://myoukan.blog.fc2.com/

YouTube; Google 検索解説

下記よりご確認ください

<https://youtu.be/aeOVCPC5j38>

究極のカバー工法 PART2
解説動画

<https://youtu.be/szcuNBVZ5s8>

施工解説動画

<https://youtu.be/9De3fkoLfO4>



QRコード「解説動画」



QRコード「施工解説」

◆ 施工協力店大募集中！

るまでの平均年齢)は、およそ5年ほどしかないと言われております。この限られた期間において、健康寿命を4年延ばすことができる断熱改修を行うことは、とても重要なことで、そのために必要なマンションの管理規約の改定までの時間というもの、とても貴重な時間なのです。

も少しずつ増えてきておりまして、11月には、建築設計住所のT o i v o さんが手がけた浦和のマンションのモデルルームでもアルミ樹脂サッシLOW-E複層ガラスが採用されて、アドオフィスで施工をさせて頂きました(記事P 42)。T o i v o さんのショールームでは、いつでも見学してアルミ樹脂サッシの温熱環境性能を体感することができます。高断熱窓のリノベ工事の際にはぜひお声掛け下さい。