

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

**第2部 講演③ 建具金物等、共用内部**

---

講師：中河原 徹（一級建築士）

---

# 目次

## 1. 建具・金物等

- 1 - 1 建具関係
  - ア) 住宅玄関ドア
  - イ) 共用部玄関扉
  - ウ) 窓サッシ等
- 1 - 2 手すり
- 1 - 3 屋外鉄骨階段
- 1 - 4 金物類（集合郵便受等）
- 1 - 5 金物類（メーターボックス扉等）

## 2. 共用内部

- 2 - 1 玄関・玄関ホール
- 2 - 2 管理事務室・郵便コーナー
- 2 - 3 集会室・共用トイレ
- 2 - 4 内部廊下・内部階段・EVホール
- 2 - 5 受水槽室・電気室
- 2 - 6 駐輪場・車庫
- 2 - 7 ゴミ置場・床下ピット

※修繕工事項目、修繕周期等は公益財団法人マンション管理センター発行の長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きによる

# 1 - 1 建具関係 ㊦) 住宅玄関ドア

- 頑丈さが求められるため、ほとんど鉄扉が使用されている
- 交換時期は3 4年～3 8年が推奨されている

※交換時期等については、「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」参照



- 枠: SAT気密枠 足巻扉SUS 見込み100mm (カバー工法・別荘仕様)
- サイズ:
- ドアカラー: (外)ネイビーA (内)ホワイトA

主要ドア性能	
防火性能	特定防火設備
遮音性能	T-1
断熱性能	H-2
気密性能	A-3
耐風圧性能	S-6
耐震性能	D-3

**ドア構造**  
 扉:化粧鋼板  
 芯材:ハニカムコア

**プッシュプル錠**  
 美和:PRPGF714W-1(SF色)  
 ○PRシリンダー  
 防犯性の高いPRシリンダーをダブルで採用し、ピッキング対策を強化しています。  
 子錠6本  
 ○鍵デッドボルト  
 デッドボルトが鍵形状になっておりますので、パール攻撃のような暴力破壊行為に対しても高い防犯性能があります。  
 ○防犯サムターン(U1)  
 解錠時は不正解錠できないよう上下つまみを押込んで戻します。施錠時はつまみを押さなくても回転します。



## 1 - 1 建具関係 1) 共用部玄関ドア

- 材質は軽いアルミ製が多い
- 扉自体の交換時期は3 4年～3 8年、エンジン部分は20年位



## 1-1 建具関係 ウ) 窓サッシ等

- 材質は軽いアルミ製が多い
- 交換時期は34年～38年が推奨されている

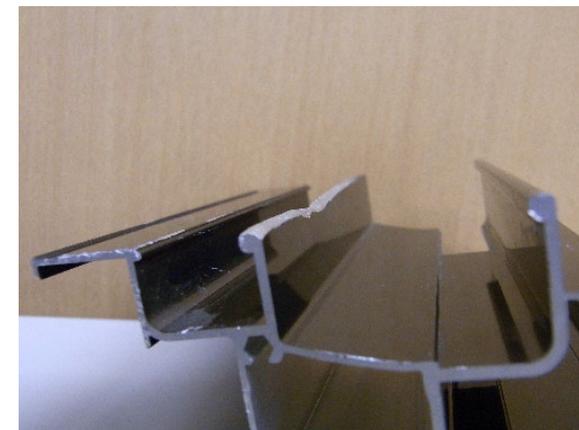
### ■ ①ネオプレンゴムの劣化



### ■ ②戸車の劣化

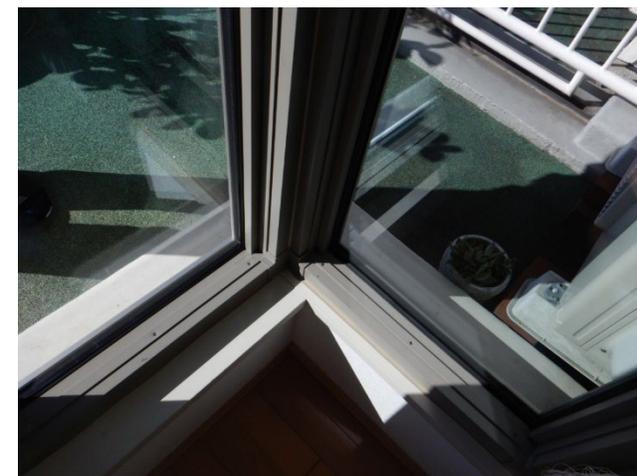


### ■ ③サッシ下のレールの劣化



### ◀ ④出窓部分のサッシ

- ▶ ⑤最近の樹脂複合アルミサッシとLo-Eガラスの組み合わせ



# 1-2 手すり

- 開放廊下の上、階段、バルコニーの上、防風スクリーンなどにつけられる
- 交換時期は34年～38年が推奨されている

## ■ ①根本部分（開放廊下の上）



ここから内部に樹脂モルタルを流し込んで、鉄が錆びないようにした跡



## ▲ ②階段



## ▶ ③防風スクリーン

## ■ ④物干し金物（バルコニーの上）



劣化が早いので、大規模修繕の度に注意する

## 1 - 3 屋外鉄骨階段

- フッ素樹脂塗装が最適
- 交換時期は34年～38年が推奨されている



## 1-4 金物類（集合郵便受等）

- 交換時期は24年～28年が推奨されている
- 屋上フェンス等の交換時期は34年～38年が推奨されている

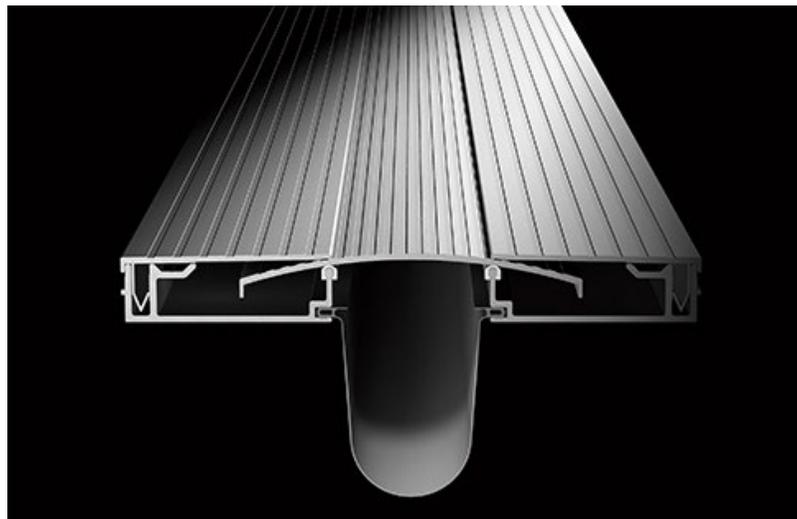
24年～28年		34年～38年
集合郵便受け	避難ハッチ	屋上フェンス等
掲示板	タラップ	
宅配ロッカー	排水金物	
笠木	室名札	
架台	たて樋	
マンホール蓋	支持金物	
階段ノンスリップ	隔て板	
	物干金物	

# 1 - 5 金物類 (メーターボックス扉等)

■ ①床下ピットの点検



■ ②エクスパンションジョイント



■ ④メーターボックス扉



■ ③換気口グリル



■ レンジフード



■ 丸形フード



## 2-1 玄関・玄関ホール

- 床・壁・天井の更新（清掃、塗装等）期間は12年～15年が推奨されている



## 2-2 管理事務室・郵便コーナー

- 更新（塗装）期間は12年～15年が推奨されている



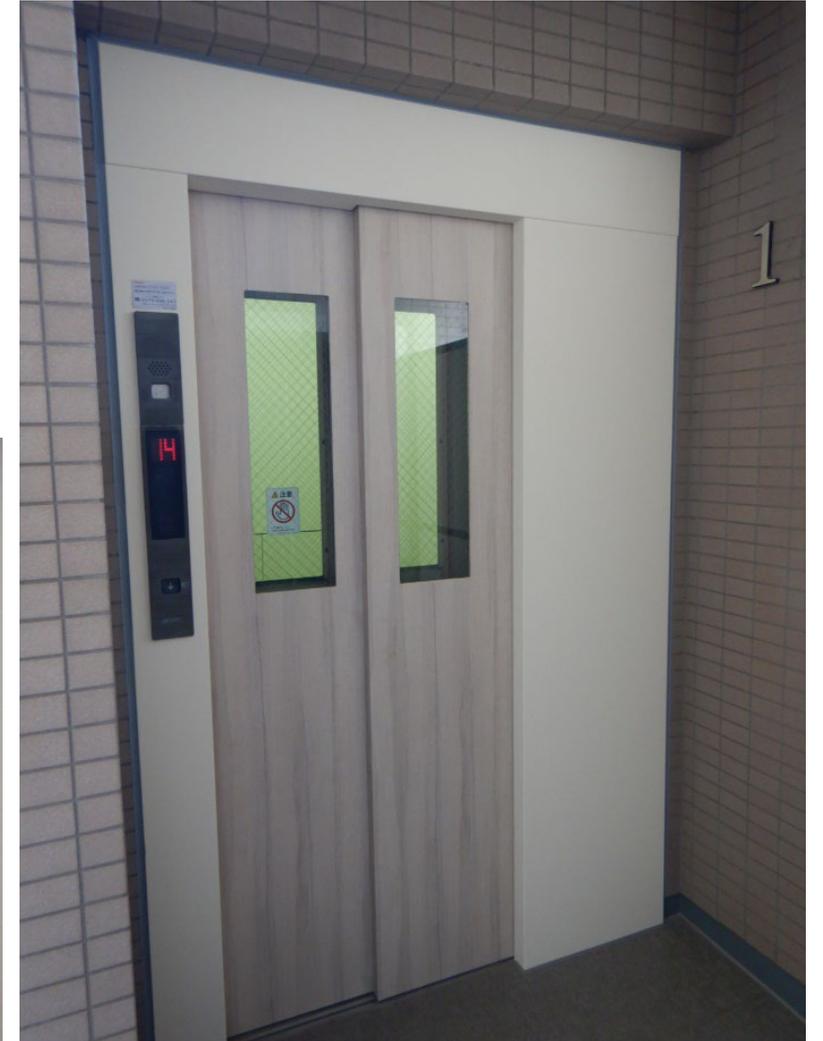
## 2-3 集会室・共用トイレ

- 更新（塗装）期間は12年～15年が推奨されている



## 2 - 4 内部廊下・内部階段・EVホール

- 床・壁・天井の更新（塗り替え等）期間は12年～15年が推奨されている



## 2-5 受水槽室・電気室

- 状態によって床・壁・天井の仕上げの更新が必要

※ 「長期修繕計画標準様式・作成のガイドライン」では特に指定されていない



## 2-6 駐輪場・車庫

- 垂直2段ラック、電動自転車対応ラック等適切な処置をする



## 2-7 ゴミ置場・床下ピット

- ゴミ置場は常に清潔にする
- 床下は1年に1度程度は点検をする

①



②



### 3 終わりに

#### 交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



#### 横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>

#### 連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール [support@yokohama-ysc.jp](mailto:support@yokohama-ysc.jp)



---

ご清聴ありがとうございました。

**※アンケートの回答にご協力をお願いいたします。**