

和泉中央南ハイツ管理組合員対象

アンケート 【記名式】

今期、理事会が本年5月の定期総会に

「玄関ドア交換工事」

実施の議案上程を目的に計画を推し進めることに私は

	賛成です
	反対です。
	棄権します。

※ 該当欄に丸印をお付けください。

2025年2月 日

号室 氏名

■回答されたアンケートは、本年2月18日（火）までに
下記理事ポストにご投函ください。

133号島田・321号角田・322号鈴木・412内田・523石井

646号本間・743号立川・735号尾形・833号齊藤・

933号川原

組合員の皆様

和泉中央南ハイツ管理組合

玄関ドア更新計画についての現況報告とアンケート依頼

日頃のご理解、ご協力感謝いたします。

一昨年5月の定期総会におきまして「長期修繕計画(今後30年間)の見直し」が採択されました。その中で2025年度の計画修繕として「全戸玄関ドアの更新工事」が予定されておりますので、今期理事会におきましてその実施計画を検討してまいりました。

しかし昨晩秋から暮れにかけて、某組合員から「大成ユーレック(旧大成プレハブ)」によると…」から始まり要約すると「PC造では玄関ドアを交換すると、大地震の時、下階が崩れる」旨の文章が続いて全戸に配られ、多くの組合員の皆様に不安を与えました。

当理事会では、もしそのことが真実であれば、計画の変更や中止をすべきでありますので、その主張の正当性や技術論の根拠や出典などを調べることにしました。木島顧問を中心に「大成ユーレック」をはじめ、ドアメーカー、専門技術者、文献、ネット記事等を対象に、当該理論を裏付けるものを探しましたが、それぞれのものはもとより同調する見解・記事等は一切確認できませんでした。

1月の理事会には、文書配布のご当人に来ていただき、大成ユーレックのどなたが言ったのか、あるいは出典文献などについてお聞きいただきましたが、回答はされませんでした。

昨年晩秋から、理事会としまして、配布文章の真偽につきまして調査してまいりましたので「全戸玄関ドアの更新工事」計画についての検討は一時中断してまいりましたが、配布文章内容は技術的裏付けのない憶測である可能性が高くなりましたので、理事会として更新工事計画の検討を再開しました。

来年度、玄関ドア更新工事を行うことにつきましては、本年5月に行います定期総会での決議になります。現在、玄関ドアの内容や、メーカー・製品選定、工事金額などの決定前ですが、当理事会での検討や計画をまとめて、本年3月下旬～4月上旬頃には説明会を開催する予定です。

それに先立ちまして、文書配布者の意見でもありますが、現段階で、組合員の皆様へ、「玄関ドア更新工事の賛否についての」アンケートを行いますので、ご協力をお願いいたします。

■「玄関ドア更新工事」計画についての理事会における確認事項(2025年2月現在)

(1) 玄関ドア更新理由

国土交通省の長期修繕計画ガイドライン」では玄関ドアの更新周期は36年を推奨しており、一般の既設マンションにおいては丁番やドアチェックの不具合の発生や陳腐化も出てくる時機、大体、築後30年～50年くらいで玄関ドアの交換が行われています。一般には、資産価値向上につながると言われています。当和泉中央南ハイツは築後丁度50年(1974年8月竣工)であり、長期修繕計画上も2025年度の実施予定であり、大幅な物価上昇の波を受

けていなければ、資金めども一応立っていますので、本年5月の定期総会に議案を上げられるよう計画を進めます。

(2) 玄関ドア更新計画の現状

- ① 和泉中央南ハイツのバルコニーには避難口(避難ハッチ)が付いていませんので、避難経路は階段のみです。玄関ドアは大地震で損傷し開閉できない場合があります。避難ができなくなると人身に危険が及びますので地震後でも開閉できる対震仕様とします。対震仕様は、「耐震丁番」を使用するタイプと「ドア・イン・ドア」タイプがありますが、機能やコストなどのメリット・デメリットがありますので今後検討のうえ決定します。
- ② 玄関ドアのメーカーは「耐震丁番」タイプで5社程度、「ドア・イン・ドア」タイプで2社程度の相見積もりを本年3月中旬までに行う予定です。
- ③ 相見積もりの対象となりますメーカーの製品は、建築基準法の基準を満たしていることが前提となります。また、メーカー・製品が定まりましたら、第三者の「構造設計一級建築士」に「玄関ドア更新計画についての安全判定」の業務依頼を行う予定です。

(3) 昨年2回、全戸に配布された文章についてのヒアリングを求めた関係者・技術者の見解

・配付者の意見「PC建物では、玄関ドアと建物は一体構造であるのでドア交換したら、大地震に耐えられず、1・2階は崩壊する。」

について、木島顧問が中心となって多くの関係者や専門家にヒアリングした結果、ほとんど共通して次のような見解が示されたと報告を受けました。

・専門関係者、技術者の見解（ヒアリングのまとめ）

【玄関ドア更新の方法を、既存枠はそのまま残し新たな枠を取り付ける「カバー工法」で行うと、建物の構造がPC(プレキャストコンクリート)構造であってもRC(鉄筋コンクリート)構造であっても、新旧の玄関ドアは共に建物と一体の構造ではない。既存枠を残した「カバー工法」であれば、玄関ドアを交換したことを原因として現況建物の耐震性が低下することはあり得ない。】

(4) 今期理事会の今後のスケジュール

- | | |
|---------------|------------------|
| ① 組合員アンケート実施 | 2025年2月中旬～2月末頃まで |
| ② アンケート結果の公表 | 3月初旬 |
| ③ 相見積もり | 3月初旬～3月中旬頃まで |
| ④ 玄関ドア計画説明会 | 3月下旬～4月初旬頃 |
| ⑤ 2024年度 定期総会 | 5月中旬頃 |

今期理事会におきます「玄関ドア更新計画」の現況は以上です。

この計画を⑤の定期総会決議に向けて、今期理事会が推し進めることの賛否を問うアンケートを別紙のとおり実施いたします。組合員の皆様方の生活環境におきまして、大変重要な問題ですし公正を期するために記名式で行います。是非、ご意見参加ください。

なお、結果につきましては本年3月初旬頃には公表いたします。

以上