

区分所有者及び居住者 各位

県ドリームハイツ住宅管理組合
理事長 鈴木 治

窓アルミサッシ改修の実施のための実態調査報告

窓アルミサッシ現状調査にご協力頂きまして有難うございました。
集計結果の一部を報告いたします。

なお、詳細につきましては1月中にご報告させていただきます。
また併せて、窓アルミサッシ改修工事についてのQ&Aも添付いたします。

要約

- 1、 回答数 1,276 戸、回答率 84.7%
- 2、 全窓改修数 114 戸、一部窓改修数 160 戸
- 3、 エアコン取付済み 1,140 戸
- 4、 バルコニー側給湯器取付 517 戸

窓アルミサッシ実態調査の集計について
各棟の調査表の回答状況

号棟	世帯数	長期不在 登録数	回答数	回答率
5号棟	110	11	94	85.5%
6号棟	96	6	82	85.4%
7号棟	96	8	76	79.2%
8号棟	110	13	93	84.5%
9号棟	110	8	104	94.5%
10号棟	64	4	54	84.4%
11号棟	64	8	51	79.7%
12号棟	54	6	49	90.7%
13号棟	54	6	41	75.9%
14号棟	54	3	50	92.6%
15号棟	96	10	86	89.6%
16号棟	32	3	29	90.6%
17号棟	88	8	72	81.8%
18号棟	110	5	95	86.4%
19号棟	64	2	54	84.4%
20号棟	96	7	70	72.9%
21号棟	48	3	38	79.2%
22号棟	64	5	57	89.1%
23号棟	96	5	81	84.4%
合計	1,506	121	1,276	84.7%

窓アルミサッシ改修工事の実施に関する Q&A

平成27年度 ドリームハイツ住宅管理組合の定期総会において、「窓アルミサッシ検討委員会」の項で、平成28年度にバルコニー側の窓部について“かぶせ工法”による汎用仕様で全棟更新すると計画されています。

そのため「検討委員会」で検討を続けており、「窓アルミサッシの改修」について Q&A をつくりましたので、ご覧になって下さい。

窓アルミサッシ改修には高額のコストがかかります。また、2018年（平成30年）には、大規模修繕計画（概算工事費 約9億7000万円）が、計画されておりますので、それらを考慮し、実施について、提案して行きたいと考えております。

Q 1. なぜ、窓アルミサッシを改修するのですか。

A 1. 各戸の窓アルミサッシのうち、雨天時に雨水のしみ込み、隙間風による冷暖房器機の機能が、充分でないので改修して欲しいとの要望が多いため、改修を検討しています。

Q 2. 窓アルミサッシの改修には、管理組合総会で決定しなければならないのではないかと。

A 2. その通りです。窓アルミサッシ改修の合意には、管理組合 規約53条により、総会での決議事項となります。

Q 3. 窓アルミサッシの改修周期は、どのくらいと考えられていますか。

A 3. 平成20年6月 国土交通省作成の「長期修繕作成ガイドライン」では、「窓サッシ取り替えは36年」（参考）と記されており、ハイツでは、既に42年経過しており、改修の要望もあり、提案します。

Q 4. 改修に必要な費用は、個人負担ですか。

A 4. 窓アルミサッシは、各戸により専用使用されている部分ですが、構造物の共用部分ですので、管理組合の修繕積立金で行うことを考えています。

また、ベランダ側の網戸は、付属されますが今回はアルミサッシ（ガラス）とセットで実施予定です、しかしその後、張替えなどは各戸の個人負担となります。

Q 5. いつ頃、窓アルミサッシ改修を行う予定ですか。

A 5. 例えば、補助金を申請場合は、平成28年5月中旬に申請し、申請が通れば平成28年7月～12月18日（厳守）までに、ハイツ住宅全戸の工事を完成させるとの案があります。

総会決議の承認後、工事をする前に、窓アルミサッシ製作のため、全戸のご家庭に施工会社が訪ね、各戸の窓アルミサッシの寸法を計り、様子等を調べます。

その際、ベランダにあるエアコン室外機、給湯器等と接続している配管穴の大きさ、数量、位置、配線状況を調べます。

そして、工場で製作したアルミサッシを取り付けます。

Q 6. 国より、補助金を受けることは、可能ですか。

A 6. 窓アルミサッシ改修工事の費用の一部を補助金として、受領する制度があります。「省エネ性能の高い高性能建材導入促進事業」による、(窓アルミサッシ)の改修を行うと、改修費用の一部に国から、補助金の交付制度があります。

しかし、種々条件と省エネ性能の高い性能条件を満たすことが必要です。

- a. 常時居住している住宅で、住民票に記載されている人物と同一であること。
※登記簿謄本全部事項証明書(管理組合が代表で受領)又は住民票を提出できること。
- b. 集合住宅(分譲)の場合は、全戸改修する場合に限る
- c. 全窓を改修する。高性能建材を使用して、改修する。
- d. 補助金の支払いは、当該年度内、工事の申請により、国の目標予算額に達すると終了となります。
- e. 補助率は、高性能建材の購入費用プラス工事費のうち、認定された工事項目の費用とされます。

補助金の交付を受けるには、施工会社よりの申請となります。管理組合の要望内容を説明することになりますが、交付金交付の決定は7月中旬になり、国が行います。このため、必ず補助金が交付されるかは、不確実となっています。

Q 7. 今度の窓アルミサッシの高性能建材による改修は、どの様なアルミサッシですか。

A 7. 「省エネ性能の高い高性能建材導入促進事業」による国から改修費用の一部を受けるとし、補助金申請する場合のアルミサッシは、まず、住宅全体のエネルギー消費量を、15%以上削減できる省エネルギー建材を、使用することになります。

アルミサッシのガラスは、Low-E複層(2枚ガラス)の遮熱タイプで、申請することになります。

その他、耐風圧性、水密性、気密性、遮音性等を、考慮した高性能ランクの製品の採用で、申請することになります。

なお、一階の家ではガラスの下半分を磨りガラスとする要望があります、希望するご家庭は、施工会社に要望していきます。

しかし、現在検討中の高性能省エネタイプのサッシに改修した方が居住性の向上にもつながると思います。

また、工事期間を補助金申請の場合の7月中旬より12月18日(厳守)の6か月より、長く工事期間を設定することができます。

アルミサッシのガラスは、上下一枚ガラスとなり、従来のサッシの中間にある枠金物は、無くなります。部屋は、明るくなります。

Q 8. 既に窓アルミサッシを、個人の負担で改修している家庭に対する対応として、かかった費用の一部を返金して貰えるのでしょうか。

A 8. ドリームハイツの規約に「専有部分の修繕等に関する協定」の第3条がありますが、窓アルミサッシは各戸により専用使用されていますが、共用部分であり今度は、国土交通省作成「長期修繕作成ガイドライン」で取り替え36年（参考）と、記されていることもあり、全戸改修するものであります。

このため、高性能省エネタイプに改修した家庭については費用の一部を返金することも検討致します。

また、この決定は、総会での決議事項となります。

Q 9. 窓アルミサッシの外側にあるクーラーや給湯器設備には、電線や、水道管やガス管などがあります。それらの配管設備を外し、アルミサッシ改修後に、復元するには、費用がかかると考えます。

その復旧費用は、個人（家庭）の負担となりますか。

A 9. 今度の窓アルミサッシ改修工事は、「長期修繕作成ガイドライン」などによる、42年経過した全戸の改修工事を予定しています。

ハイツの全戸が、協力して、速やかに1506戸を完成することが必要であり、管理組合の修繕積立金で、施工したいと考えております。

この件の費用負担に関しては、総会決議事項となっております。

その場合、従来のアルミサッシを取り外し、そのまま復旧する場合に限ります。新たに配管、配線材料を使用して従来と異なる改修に要する費用は、個人負担となります。各自が施工会社に、直接費用を支払うこととなります。

Q 10. 既に、個人の負担で窓を改修していますが、今度の高性能省エネタイプの窓アルミサッシ改修で、工事をし直すことは、可能ですか。

A 10. 今回限り、今度の施工内容で施工することを考えております、申し出て下さい。今後約36年間前後、改修は行われないと考えます、省エネタイプの仕様ですので、全戸更新が目標です、是非ご協力願います。

Q 11. 各戸内（家庭内）改修工事の時間は、どのくらい掛かりますか。

A 11. 施工出来るアルミサッシ会社の話では、施工する場合、各戸の施工は、1日で完了させるとしてあります。

このため、1日ですが必ず在宅する必要がありますので、お願いします。また、工事時間内は、給湯器がベランダにあるご家庭では、工事完了まで、水道・ガスは、使用できない場合があります。トイレは、水道が止まるため、風呂浴槽に水をいれ、その水で流して使用して下さい。

電気は、ブレーカーを落とす等部分的に短時間の使用中止となります。
エアコン等電気の使用の停電時間が短くなる様、施工会社には依頼します。

Q 12. 各戸の家庭内で、改修工事をする場合主な注意点と協力事項について教えてください。

- A 12. 改修工事の時間帯には、幾つか気を付けなければならない事が、あります。
- a. 工場で製作した製品を、ご家庭の室内を通り、搬入します。(戸外に、作業足場は、設けません。)
 - b. 施工するためのスペースとして、窓アルミサッシより、約1メートル以内の家具等を移動しておく必要があります。
 - c. 体をご不自由な高齢者の家庭で、スペースが、確保出来ないご家庭の場合、施工会社社員の協力を、お願いしていきます。(最小限に、お願い致します。)
 - d. ベランダに給湯器を設置しているご家庭では、 工事をする日には、完了するまで、水道・ガスが使えなくなる場合があります。トイレの使用も、不自由となります。風呂浴槽に水を入れ、その水で、流してください。
電気も、一時、ブレーカーを落としますので停電します。
 - e. 全戸(1506戸)の施工のため、施工日の確保に是非、ご協力下さい、お願いいたします。
短期間で、完成させる様に、ご協力ください、是非お願いいたします。

以上