

マンションにおける各住居のインターホン設備の更新について

市川 誠

1. インターホンの故障について

知人から「ドアホンの呼出音が鳴らない」と相談を受け、調べて親機の故障とわかり、「インターホンも故障するんだ」と認識を新たにすることがあります。インターホンは常時、通電して使用される電子製品で経年劣化による故障、不具合の発生は避けられません。

インターホン工業会は「以下のような症状があった場合には、使用を中止し、ご購入された販売店、工事店、メーカーにお問い合わせください。」と故障の対応を示しています。



子機
VL-586GL (松下電工)



親機
VL-400G (松下電工)

- 機器から焦げくさいにおいがする。
- いつもより本体や受話器が熱い。
- 機器に水や異物（液体、金属片等）が入った。
- いままでになかった異音聞こえる。
- 呼出音が鳴らない。
- 通話ができない。
- 押しボタン、フックスイッチ等が引っかかる。
- 機器やコードが破損している。

2. インターホンの更新について

インターホン工業会は『既設のインターホン設備（システム）の更新について』（平成 17 年 4 月）で「(略) 当工業会では主要インターホン設備(システム)について、調査研究等に基づいて考察し、設置後の更新を必要とするおおよその期間を下記のように設定いたしましたのでご案内申し上げます。」としています。

主要インターホン設備（システム）の更新期間

	主要インターホン設備（システム）	おおよその更新時期
①	一般住宅用（家庭用）インターホン	10 年
②	集合住宅用インターホンシステム	15 年
③	病院用・高齢者施設用インターホンシステム	12 年

*上の主要設備（システム）の記載年数は設置後の更新を必要とするおおよその期間であり、品質保証・修復対応等の期間ではありません。

インターホン設備には、一般の住居に多い門扉あるいは玄関外に設けた子機と住居内の親機の組合せの単純なものと、今日のオートロックマンションのように「住居玄関、住居内、ロビー」あるいは「住居玄関、住居内、ロビー、管理人室」を配線で結んで通話以外の機能を付加してシステム化したもので分類されます。前者には住宅用火災報知機を組み合わせ可能な「玄関番プラス (WQH500W, WQH510W)」(パナソニック電工) のような一種のシステム化を図った製品もあり、製品自体での分類は難しいですが、①と②の分類は各メーカーが消費者を直接の対象として企画された製品か、あるいは集合住宅のデベロッパーや設計者を対象として企画された製品かによって分類されたと考えられます。(統計上はメーカーが申請した製品の型番で分類可能)

3. マンションのインターホン設備の更新の検討課題

(1) 共用部分と専有部分の複合体

「コープ野村南流山式番街管理規約」ではインターホンを特定する規定はないですが、その記述から、インターホン子機は共用部分、室内のインターホン親機は専有部分と理解されます。(このため、インターホン子機を更新は届け出制として、既存のインターホン子機(共用部に含まれる財産のため)を保管するものとしています。)

なお、この管理規約の基となったマンション標準管理規約はマンションを取り巻く環境の変化によって改訂されています。現在のマンション標準管理規約は別表の共用部分の範囲にオートロック設備が含まれますが、インターホン設備についての記載はありません。

<p>コープ野村南流山式番街管理規約(抜粋)</p> <p>第2章 専有部分ならびに敷地および共用部分等の範囲</p> <p>第5条 (専有部分の範囲)</p> <p>対象物件のうち、区分所有権の対象となる建物の専有部分は、次の通りとする。</p> <p>(1) 住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備(以下「住戸部分」という。)</p> <p>(2) 店舗番号を付した店舗および当該店舗内付属専用設備(以下「店舗部分」という。)</p> <p>2 建物専用部分を他から区分する構造物および専用部分を構成する設備の帰属については、次の通りとする。</p> <p>(1) 天井、壁および床部分については、主要構造部である天井・梁・柱・壁・床の躯体部分を共用部分とし、それらの上塗り部分および当該部分から内側の部分を専有部分とする。</p> <p>(2) 玄関扉については、共用部分とする。但し、施錠、玄関扉内側塗装部分は専有部分とする。</p> <p>(3) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等については、当該住戸部分の専用に供する部分を専有部分とする。</p> <p>(4) 外気に面する窓枠、窓ガラスは専有部分に含まない。</p> <p>3 建物専有部分の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積による不動産登記簿記載の面積とする。</p> <p>第6条 (共用部分等の範囲)</p> <p>対象物件のうち、専有部分以外の建物の部分および専有部分に属しない建物の付属物および付属施設(以下「共用部分等」という。)は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は別表1記載の通りとする。</p> <p>[別表1(抜粋) 共用部分]</p> <p>1. 玄関ホール、廊下、階段、エレベータホール、電気室、ポンプ室等及び基礎外壁、界壁、床スラブ等並にバルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」</p> <p>2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、その他各種配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」。</p> <p>規約に基づく共用部分 管理人室、集会室及びそれらの付属物。</p>
--

(2) インターホン改修工事の方法、改修内容

共用部分であれば修繕積立金、専有部分であれば区分所有者の負担となります。インターホン

の改修の方法として以下の3つの案が考えられますが、インターホン設備として安心して使い続けられる状態を確実にするには第3案が望ましいと考えられます。(いずれも管理組合の総会の決議が必要ですが、2案、3案の場合、「一体的な管理が必要」として専有部分の更新に立ち入りま
すので、これを明確にする必要があります。)

[1案] 共用部のインターホン子機のみ管理組合で更新して、専有部分のインターホン親機は区分所有者による更新に任せる。

[2案] インターホン子機、親機を含めて管理組合で更新を行う。(親機の改修は区分所有者が修繕積立金とは別に支出)

[3案] インターホン子機、親機を含めて管理組合で更新を行う。(親機の改修も修繕積立金の中で対応する)

工事の時期としてはインターホン子機が壁面に取り付けられることから仕上げの納まり上、外壁塗装工事を含む大規模修繕工事にあわせて行うのが適切といえます。

なお、パナソニック電工のWebサイトの『マンションインターホンリニューアル』で紹介される内容はオートロックなどにも関連したシステムとなりますが、住居の玄関の子機と室内の親機で構成される単独のインターホン設備でもその記載の考え方などは参考となります。また、同サイトで『ご存知ですか? マンション犯罪事情』が紹介され、その中でカメラ付のインターホンの検討について付記されていますが、更新計画の重要な検討事項となります。

【リンク】

インターホン工業会

<http://www.jiia.gr.jp/>

既設のインターホン設備(システム)の更新について

<http://www.jiia.gr.jp/inform/hoshu/index.html>

マンション標準管理規約(単棟型)

<http://www.manshon.jp/horei/pdf/kiyaku/03-1.pdf>

マンションインターホンリニューアル(パナソニック電工)

<http://sumai.panasonic.jp/security/mansionrenewal/>