

戸袋スペースが無くても共用部エントランスの 自動ドア化はOK! その2

はじめに

前回、ドルマ社製 ED-100 による「電動式ドアクローザーによる既存ドアの自動化」について報告しましたが、その後の状況について第2報として報告します。

なお、動画へのリンクを前号の「ネット情報」に載せましたが、改めて当サイト(ホームページ)に近日中に載せる予定ですので申し添えます。

設置後の状況

前号の「デメリットは無いのでしょうか?」を補足します。

1 弱者の立場で

- ① ドアの回転範囲に留まったまま「開ボタン」を押すと、ドアに押される形になります。押す力に抵抗するとセンサーが感知してドアは自動的に停止するのですが、小さな子供やお年寄りでは抵抗力が弱いため感知されず壁があると挟まれることがあり得ます。挟まれた場合にはセンサーが感知して自動的に停止した後、初期位置に戻りますので問題はありません。
- ② 入口ドア近くに階段がありドア前面のスペースが狭い場合、ドアの回転範囲に留まったまま「開ボタン」を押すと言う誤った使い方をすると、体がドアに押し出され階段から落ちる可能性があります。

2 雪への対応

- ① ドアに雪が挟み込まれると閉鎖が不完全とセンサーが認識するため、引き戸タイプ自動ドアの場合は開閉動作をエンドレスに続ける異常動作が生じます。そのため雪を挟み込まないようレール溝に「不凍液」を流す対応をしています。開き戸タイプ自動ドアの場合は、レール溝のような構造が無い「雪挟み」現象は少ないのですが、雪払いをするなどの対応は必要です。
- ② 外開きのドアの場合、深夜に数十センチもの雪が降り積もった場合、この雪を押し開かなければなりません。しかしながら、管理員が除雪作業に入る前の早朝の出入りがある場合、深い雪にシステムが対応しきれず、一部の自動ドアで異常停止に至っています。

【写真① 大雪により機能停止】

3 改善策

上記の1②及び2②への対応策として、**風除室外側扉の開閉方向を反転し、開ける際には内側に開くように変更しました。**

【写真② 開閉方向を反転し「内開き」化】

なお、一般的なマンションの場合、**ドアの開閉方向についての規制は無い**とのことで法的な問題はありません。

内開きに変更後初の冬を迎えますので、状況を注視したいと思っています。



写真①
※積雪抵抗で開ききらず途中で停まり、
機能停止状態。



写真②
※開閉方を内
開きに変更。

導入される場合の留意点

自動ドアが導入されていないのは高経年化マンションに多いと思われませんが、「電動式ドアクローザーによる既存ドアの自動化」を行う場合には「フロアヒンジ」の劣化状況についても充分確認する必要があります。既存フロアヒンジに手を付けず電動式ドアクローザーを導入することは可能ですが、フロアヒンジの劣化はどんどん進み何れ交換する 때가来ますので、電動式ドアクローザー導入の際に同時にフロアヒンジを交換(空ヒンジ)することをお勧めします。当マンションでは経済的な理由から電動式ドアクローザー導入の際「フロアヒンジ」の交換はしませんでした。異音の発生や戸擦れなど「フロアヒンジ」劣化が進んできたため今回全てのドアの「フロアヒンジ」を「空ヒンジ」に変更しました。その結果異音の発生も無くスムーズに動作しております。 【写真③ 劣化した「フロアヒンジ」の状況】



※受け枠が腐食してボロボロ！
固定金具が全て再利用不能
(経過年数：27年)

※青い器具は新しい
フロアヒンジ

おわりに

前号でも書きましたが、ネットで調べても開き戸タイプ自動ドア(電動式ドアクローザー)に関する情報は余りよく分かりませんので、製品を詳しく知りたい方、導入可能性の確認をしたい方は私に連絡を下さい。可能な限り協力します。また、現物をご覧になりたい方は歓迎しますのでいつでも連絡願います。

(理事 若林 典之 / 090-4873-4659)

第2回マンションネットセミナーのご案内

やさしい 「マンション大規模修繕のすすめ方」

- ・とき 9月28日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 50名
- ・参加費 会員無料 会員外は500円
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。本ページ、申込書をご利用下さい。
問い合わせ電話は最終ページ事務局まで。

- 講演 14:05～ マンション大規模修繕のすすめ方 ～最初の一步～
内容: * 大規模修繕のキッカケ * 思いの外、時間がかかる 早めの対応
* 合意形成を得るために * 長期修繕計画はしっかりしているか?
* パートナー次第でまったく違う未来
前半・後半とも 講師: 一級建築士 中田 繁一 氏
- 休憩 15:00～15:15 頃
- 閉会 16:20

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から講師を囲んで懇親会を開催します。皆さんの参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: **海来(ミライ)** 札幌市中央区北4条西6丁目 エターナルパンセ2階
{ ポールスター裏通り東隣のビル(011)218-2227 }
会費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

元年度第2回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について！

- **LED照明器具** 管球交換、費用対効果をシュミレーションすることが重要。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**
- **消火器共同購入価格決定！** (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2・※3)

粉末 ABC 3型 → ¥3,700円

4型 → ¥3,900円

粉末 ABC 6型 → ¥4,300円

10型 → ¥4,500円

粉末 ABC 20型 → ¥13,820円、

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1) 耐用年数10年、

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 税・配送料・旧消火器の引取込み。28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならないが、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前			
連絡先TEL・Fax			

※ 札幌市「自動消火装置設置助成事業」には対応したものではありません

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail： h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>