わかりやすい
住まいの管理教室

2011年9月5日（月）
第 3 講座　第 1 回

【第3講座　共用部分の維持管理】

マンションには専有部分と共用部分とがあります。専有部分は個人の資産ですから、各々が責任を持って保守・維持管理をしますが、共用部分は区分所有者全員で行わなければなりません。

第3講座はこの共用部分の維持管理について見ていきたいと思います。

今回の内容

1　法定点検

2　エレベーターの機能

1　法定点検

皆さん全員で維持管理を行わなければいけない共用部分は、エントランスやエレベーター、そして共用の階段や廊下などがあります。また給排水設備、ガス設備、電気設備などの設備関係もそうです。

法定点検と報告は義務です！

特に設備関係やエレベーターは、維持管理の為に法律に基づく検査を定期的に受ける必要があります。

エレベーターや換気設備は建築基準法で、消防設備は消防法で、給水設備は水道法で、そして電気工作物は電気事業法で、それぞれ点検と報告が義務付られています。

このように法律に基づいて行わなければいけない点検を、“法定点検”といい、必ず受けなければいけません。

点検にはもう一つ定期保守点検というものがありますが、これは義務付けられてはいませんが、設備等が正常に作動しているかどうかを自主的に行うもので、たいていは専門の設備業者に委託して点検してもらいます。

法定点検の主なものとして、“昇降機定期検査”、“簡易専用水道管理状況検査”、“消防用設備等点検”、“建築設備定期検査”、“特殊建築物調査報告”などがあり、一定の周期（たいていは年に一回または年に3回）で行います。

エレベーターは日常よく使用するものですから、維持管理をしっかり行っていなければ大きな事故が発生してしまいますので、特に注意が必要です。緊急時に正常に作動しなかったり、外部との連絡がとれなかったりすると、人命にもかかわってきますので、必ず定期的に法定点検や保守点検を受けるようにしてください。

2　エレベーターの機能

今年3月11日に発生した東日本大震災のときに、エレベーターが正常に作動せず、何時間もエレベーターの中に閉じ込められた事例が多々起きてしまったようです。

緊急の事態に備えて様々な機能が開発されていますが、エレベーターの機能について少しみていきたいと思います。

エレベーターの中には外部と連絡をとる為のインターホンが設置されており、停電や故障等でエレベーターが途中で止まった場合などに使用できるようになっています。このインターホンですが、連絡できる範囲がありますので注意してください。管理会社や警備保障会社などに、24時間いつでも直接連絡ができるシステムであればいいのですが、ただ単にマンションの管理員室にしか連絡がとれないものがあります。この場合、管理員室に誰もいなければ全く連絡をとることは出来ません。東日本大震災では、管理員室しか連絡のとれないエレベーターの中に閉じ込められて、管理員が長い間不在のために数時間も救出されなかった人が数多くいたようです。一度連絡先を確認しておいてください。

緊急時の連絡先を
確認してください。

また非常用のエレベーターには“かごを呼び戻す装置”が設置されています。これは、各階の乗降ロビー及びエレベーターのかご内に設けられた通常の制御装置の機能を停止させ、かごを避難階又はその真上階若しくは直下階に呼び戻す装置で、火災時に発揮します。

もう一つ“地震時管制運転装置”というものがあります。これは地震が起こった場合に、地震の揺れに反応して最寄階に停止してドアを開放する装置で、エレベーター内から脱出できるようにしたものです。この装置には2種類あります。それは、本震に反応する“S 波感知型”と、初期微動に反応する“P 波感知型”です。P 波型は平成20年の建築基準法施行令改正で、新築マンションに義務付けられました。

ただしこの“地震時管制運転装置”は、完全に閉じ込め事故を予防することは不可能とされており、今回の東日本大震災でも、この装置が設置されていても閉じ込め事故はあったみたいです。

緊急時における閉じ込め救出の対応策を、国土交通省や高層住宅管理業協会、また全国ビルメンテナンス協会などが検討しているようですが、難航しているみたいです。

マンション管理士事務所 JU
〒582-0026
大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39
電話番号:072-915-3765
FAX 番号:072-915-3765
電子メール:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp
ホームページ:http://www.mankan-ju.com/