

## ブラックアウトで考えたこと！

北海道胆振東部地震が発生し3ヵ月、少し恐怖が薄れ、落ち着いてきましたが同時に防災対策の必要性も忘れ勝ちになってきました。しかし、東日本大震災以来、日本中どこでも地震が起こりうる局面になってしまいました。今回の地震は地滑り・液状化現象とブラックアウトに尽きますが、マンション生活が全面的に電気に依存していることが明らかになりました。

これを機に**災害に対し管理組合が気を付けるべきこと**を纏めてみました。

### 1. 停電時の水の確保と排水管への注意義務。

今回の地震でブラックアウトになりながら15階で水が出たマンションがあります。水道本管に直結増圧式になっていたマンションです。理屈からいけば本管の水圧が5<sup>kg</sup>あれば45m程度まで直圧で到達します。給水方式を把握し見直しをする必要があります。

排水管は殆どが隠蔽されており確認する術がありません。しかし共用部のほか専有部の漏水情報を収集する事が重要です。場合に依っては使用禁止の号令を掛けなければなりません。

### 2. エレベータの閉じ込め確認、防止策は？

午前3時半で23件の閉じ込めが発生しました。酔客・仕事帰りや新聞配達の方々の様です。地震時管制運転装置と停電時自動着床装置（合計80万円程度か？）を検討すべきです。しかし、震度5以上の場合は自動復旧装置が不作動となり、専門メンテナンス会社の確認が必要です。透析などの通院ができない事態が発生。高さという弱点・・・非常電源も役にたたない。

### 3. 停電と共に自動ドアが動かなくなり手動開放する事になります。

電動シャッターも同様です。オートロック・インターホン機能も停止します。階段や廊下の常時開放ドアも閉鎖し、思わぬ暗闇ができます。無窓の階段や廊下のあるマンションではLEDの小型ライトの準備は必須です。非常用照明は30分程度しか着いていません。

### 4. 共用玄関が開放されれば不審者が流入します。

組合理事が寝ずの番をする覚悟と手筈は整っていますか？ 何か良い方法がありませんか？ 最近では停電でも機能する防犯カメラもありますので、ご確認下さい。

#### 5. 機械式駐車場ピット内の車輛は使用できません。

更に、集中豪雨と重なると排水ポンプが作動せず、ピット内は水没します。損害は火災保険で対応可能でしょうか？ 水害の場合は1階・地下電気室、地下駐車場、エレベータピットの水没対策が必要です。防潮堤や発電設備（維持費が掛かるが）などの準備が必要です。

#### 6. マンション内の通信手段確保は必須です。

安否確認の為にロビーに「全員集合」は大きな間違いです。普段からの対応策が必要です。

又、消防設備は30分程度で不作動になります。火災報知器、非常警報、屋内消火栓、スプリンクラー、非常放送などで停電時の対策を消防と協議しておくことが有効と思います。

#### 7. 冬期間停止により設備機器に起こること。

水とガスが無事であっても、殆どの暖房機・給湯器が使用できません。近年はバルコニー設置型の機器が増えていますが冬期間は凍結します。水抜きの徹底を（機種によっては水抜きをしてはいけない製品もあり）案内する必要があります。

#### 8. 暖房が止まれば急な温度低下が考えられます。

カセット型のガス暖房機が市販されています。管理組合で備蓄するか、各自で対応するか方針出しが必要です。根本的には外断熱改修が理想で、急激な温度低下を避ける事ができます。

(会員投稿 佐藤 潤平)

## 平成30年度「意見交換会」のご案内

意見交換会は本来、マンションネットの運営方針について、会員・関係者から意見を伺う事を目的としています。が、第3回セミナーも盛況で防災についての不安も大きい事が分かりました。皆様のマンションで「対策を練っていたこと、手つかずのこと」などの情報交換なども有意義なテーマかも知れません。特にテーマを設定しない、気楽な意見交換の場にしたと考えていますので、皆様のご参加をお願いいたします。

- \*と き 12月15日(土) 14時00分～16時30分
- \*ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階会議室
- \*参加費 会員無料、会員外500円(先着50名)
- \*申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。  
問い合わせ電話は下記事務局まで。

### <セミナー次第>

- 14:00～ 理事長挨拶・NPOの現状 マンションネット理事長 小笠原 謙
- 14:15～ 話題提供 マンションネット常任理事 佐藤 慎二  
(資産価値、空き家問題、事例紹介、管理員・管理会社の評価リスト、他)
- 15:00～15:10 休憩
- 15:10～ フリートーク
- 16:30～ 閉会

### <懇親会のご案内>

意見交換会終了後、会場を変えて17時00分から懇親会の開催を予定しています。皆様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。

## 30年度「意見交換会」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
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 <input type="checkbox"/> 報道
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> 意見交換会参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

## 共同購入について

● **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。

● **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。

● **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円

→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円

→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000 円 → 目安として ¥15,000 円、

複数本であればご相談の余地があります。

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、小型、3型も対応可

※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、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 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			

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](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

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