

行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

理事会・事務局一同

—避難経路にまつわる法的な点検をご存知ですか？—

避難用外階段が無いマンションではベランダ(バルコニー)に設置されている「避難ハッチ」を開け避難梯子で階下へ逃げますよね。ところがご存知のとおりこの「避難ハッチ」は同一フロアの全戸に付いているわけではなく、14階建てのわがマンション(3階段×2戸=6戸/1フロア、計84戸)では両端にしか付いていません。従って、中央玄関の住戸の方の場合まず隣家との「隔て戸(板)」を蹴破り(「蹴破り戸(板)」とも言うようです)、不在等で隣家宅内へ逃れられない場合はベランダを通り抜け次の隔て戸を蹴破り、ようやく避難ハッチにたどり着くこととなります。従って「隔て戸」や「避難ハッチ及び梯子」の周辺、更には避難通路としてのベランダに物品を置くことは避難の妨げになるので管理規約の「使用細則」等で禁じていると思います。

これら「避難空間」が確保されているかどうかの法的な点検として皆様が思い浮かべるのは「消防用設備点検」ではないでしょうか。この点検に基づき点検結果報告書を毎年役所等に提出しているのですが、詳細に見ているかどうかは別として(笑)なじみ深い書類でしょう。しかしこの点検項目を良く見ると、「隔て戸」及び避難通路としてのベランダに関する言及はありません。「避難空間」としての言及は避難ハッチ及び避難梯子の利用空間を確保することだけです。

それでは「隔て戸」及び避難通路としてのベランダに関する法的な点検はどうなっているのでしょうか？もしかしたら無いのでしょうか？そんなことは無くてちゃんとした法律に基づく点検調査があります。それは、3年に一度の調査が義務付けられている「特殊建築物等定期調査」です。その項目の一つとして「避難施設等」があり、「隔て戸」及び避難通路としてのベランダがこれに含まれます。

実はこの「特殊建築物等定期調査」の「避難施設等」には「避難ハッチ及び梯子」も包含されており「消防用設備点検」項目と重複しているのですが何故でしょう？ 答えは簡単で、所管が片や総務省消防庁(消防法)、片や建設省(建築基準法)だからです。

実務的には、ダブって調査しなくても良いように「消防用設備点検」結果を「特殊建築物等定期調査」に転記することが認められているとのことでした。

どうでしょう、避難をするという行動は一つなのに関与する法律は二つあるということですね。

今回この資料をまとめるに当たって少し勉強しましたが、その結果分かったことは全国大手の「消防用設備点検」が実におざなりであったことです。別業者(在札)が実施した「特殊建築物等定期調査」も同様でした。詳細は別の機会に譲りますが、皆様のマンションでは大丈夫でしょうか？

(理事 若林 典之)

コミュニティが決め手！マンション防災・防犯・（高齢化）

- ・とき 9月9日（土）14時00分～16時30分（受付：13時30分～）
- ・ところ かでる2・7（中央区北2条西7丁目） 階・定員 60名
- ・参加費 会員 無料・会員外 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。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>

理事長挨拶 14:00～ マンションネット理事 小笠原 謙

1. コミュニティと防災

14:05～ 講師：マンション管理士・防犯設備士 丸山 肇 氏

休憩 15:05～15:15

2. 個人情報と防災・防犯

15:15～ 講師：マンション管理士・防犯設備士 丸山 肇 氏

閉会 16:30

<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： 未定
会 費： 男性 円 女性 を予定しています。

28年度第1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	
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TEL	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

共同購入について

- **LED照明器具** 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、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

※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）前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ず、価格交渉が難航しています。見積を取り直すケースが発生することも想定されます。後日回収もありますが、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	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
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☎・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

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