

＝災害・異常気象と管理組合＝

その1. 電気引き込みは大丈夫？

本年は台風15・19号が連続して中部・関東・東北を襲いました。武蔵小杉のタワーマンションの地下電気室が水没しエレベーターが止まり、水も出ず長期の退去を余儀なくされたことは記憶に新しいことと思います。

近年、巨大地震や津波、ブラックアウト、経験したことがない大雨、崖崩れ、電柱をなぎ倒すような大風などの自然災害が発生し、その規模も大きなものになっており、過去の経験が役に立たない状況が頻発しています。昨年の胆振東部地震でマンション生活は「電気に頼った生活」であることに気づかされました。今回は大雨による電気系統遮断への警鐘が鳴らされました。一晩で450mmもの雨が降った地域もあり、12時間として平均37.5mm/h降ったことになり、札幌市の基準35mm/hを超えていることとなります。この雨量は札幌市ではマンホールから水が噴き出す勢いで、地下室のある建物は確実に水が流れ込みます。機械室などが地下にあれば電気は水に弱く、我がマンションの電気引き込みはどうなっているか、ぜひ確かめておく必要があります。

- ① 大規模なマンションでは一括受電や共用部一括受電で北電借室や電気室があります。その電気室の位置がどこにあるか？それはどの程度の水位を想定した設計なのか？エアタイトドアなどの出水対策ができていないか？電気室の換気設備から水が入らない位置や構造になっているか？
- ② 建物外にあり屋外設置型キュービクルを採用しているマンションもあり、雨降り対策は出来ているのですが発熱した熱を下部から空気を取り入れ上部から抜く構造になっており、下からの水や水没対策はありません。屋外設置といえども洪水には非常に弱いと云えます。
- ③ 中小規模のマンションは引き込み開閉器盤で処理している場合が多いのですが、定期点検やメンテナンスのために地面すれすれに付いているものがあります。専門業者にどこまでの水位に耐えられるのか確認しておいて下さい。
- ④ 比較的小規模マンションで電柱のトランスで処理され、目の高さに引込開閉器盤が付いている場合は安心と考えられます。それ以上の水が来たら、停電の問題以上の危機的状況に陥っている可能性が高く、命を守ることが大切で、電気の問題は後から考えるべき状況になると云えます。

屋内設置型の電気室であれば、防潮板やエアタイトドアの設置で対策を取れるのですが、屋外設置型は今後の検討課題となります。又、札幌市の多くの区で下水道は雨水と汚水の合流方式となっているので、汚水も逆流することになり、異臭を伴うことが予想されます。エントランスホールなどの共用部が広いマンションでは、どこで止水するか・水位・高さ設定をどうするかも検討する必要があります。

どうやら、世界的な異常気象が「通常現象」になる世界が到来したようです。電気室の位置や防潮版の設置、発電設備の72時間運転、非常時電源車契約、無窓の階段室・廊下の回避、外断熱化などの防災・災害対策の視点を持った、設計時からの認識変更が迫られています。これらの特色がマンションの基本的性能評価の一つにカウントされる時代が来たようで、対策が取られたマンションでは、安心感と誇りを持って、精神的なゆとりのある生活ができることになります。転ばぬ先の杖といった処でしょうか。

(相談員 佐藤潤平)

令和元年度 意見交換会 開催のご案内

- ・と き 12月14日(土) 14時00分～16時00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 無料
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 小笠原 謙
- 話題提供 14:05～ マンションネット常任理事 佐藤 慎二
(マンション管理、この先10年で起こること)
- 14:35～ フリートーク
- 休憩 適宜10分程度
- 閉会 16:00

<懇親会のご案内> セミナー終了後、場所を変えて16時15分から懇親会・忘年会を開催します。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29
シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038
会費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

元年度「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"/>
連絡先TEL	
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** 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	→¥9,800円	大幅値下げ!

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両と回収車両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 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員		
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/>