

猛暑でも「玄関ドアの開放しっぱなしはダメ」

今年のように暑い日が続き、室内の温度が上がりやすいマンションでは、湿気と暑さ対策で、玄関のドアにストッパーを付けて開けっぱなしにする居住者の方がみられます。風通しがよくなって暑さ対策になりますが、これって法律違反では？という声も聞きますが、本当のところはどう考えれば良いのか、整理をしてみたいと思います。

マンション等の共同住宅の玄関ドアは、建築基準法・同施行令で「防火区画のための防火設備」になっており、火災の時に延焼を防止するという、非常に重要な役割を持った設備になっております。そのため、ドアを常時開放できるストッパーが玄関ドアには設置されていません。ドアは自動的に閉鎖する構造になっており、材質や厚さについて細かい規定が定められています。従って、開けたままにしておくことは「延焼防止」の観点から、その役割に反することになり、ストッパーなどで解放しておく行為はしてはならないこととなります。

それでは、管理規約で開放できるように変更した場合はどうでしょうか。この場合も規約変更は認められません。なぜなら、延焼防止は「公共的・公益的」な目的で、区分所有者の私的な意思で左右されるものではないからです。

賃貸マンションの管理会社にも、住人から「玄関ドアを開放してもよいか」との問い合わせがあると聞きますが、正しく理解して仕事をしていれば、当然、断ることになります。そこまで考えない管理会社の場合、OKを出す可能性もありますが、後で大変なリスクを負うことになるので注意が必要です。

それと注意が必要なのは、マンションなどの玄関ドアは、ただ単に設置されているだけではなく、「調整」が必要な設備です。開閉をスムーズにするには固くもなく緩くもなく、ちょうどよい状態に調整する必要があります。それを考えずに勝手に玄関ドアを開放しっぱなしにすると、この「調整」が狂うおそれがあります。風の影響やその他の原因で、蝶番やドアクローザーの調整が狂ってしまうと、素人では修理が出来ず、専門のドア業者に直して貰うことになってしまいます。

少し話はそれますが、2001年9月に新宿歌舞伎町で発生した歌舞伎町雑居ビル火災はニュースでも大きく取り上げられ、記憶に残っている人も多いと思います。地上4階・地下2階建てのビルで、44人の命が奪われ、2019年の京都アニメーションの火災に続き、戦後5番目の被害となりました。その原因が、防火戸の周りにゴミや使っていない備品等が置かれており、防火戸が開放されたままの状態、火災発生時にはまったく防火戸の役割を果たしておらず、3階のエレベーター付近から出火し、その後4階へ延焼拡大、階段室を伝って煙が立ち上り、一酸化炭素が充満し多くの方が亡くなったということです。

なかなか難しい問題ですが、いざという時に人の命を守るという防災の観点からも、考えてみては如何でしょうか。

(理事 佐藤 慎二)

令和5年度 第4回マンションネットセミナーのお知らせ

コロナ禍も一服したのか、顧みられなくなったのか・・・マンション管理問題の大きな柱の一つ、「大規模修繕工事」の現状はどうなっているか？ 近隣で仮設足場が組まれても、工事をしている感じが無い！人の気配が感じられず、静かに進行して、いつの間にか足場が外されているという経験がありませんか？ 人手不足の典型例です。それどころか完全な買い手市場で、工事価格の上昇は半端ではありません。

10年前から様変わりした建築業界について、事例発表を交えて、状況把握と対応策や準備・心構えについて、認識を新たにすの一助として戴きたいと思ひます。

<開催要領>

- ・ とき **10月28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 40名
- ・ 参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・ 申込み 下記事務局へ Fax、又はメールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

<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 狩野 隆
- 講演 **— 様変わり、大規模修繕工事 —**
建設業を取巻く環境変化・職人不足・工事費高騰に対抗するには
14:05～15:00 講師: **一級建築士 大橋 周二 氏**
- 休憩 15:00～15:15 適宜・・・(換気タイム)
- 15:15～15:45 講師: **設備施工管理士 神野 春義 氏**
- 質疑・交換 15:45～16:00
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は感染対策等で様子見です。

令和5年度 第4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Tel	

*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 照明器具他 器具取替、管球配送、NPOには一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当NPOには一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。対応はお済みでしょうか？

●消火器共同購入 (令和5年度分、価格決定)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,000円 4型 → ￥4,300円
- 粉末ABC 6型 → ￥4,500円 10型 → ￥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (10・20型は昨年度単価据え置きです！)
(上記は 令和5年度参考価格です、物価変動により変わることもあります)
- 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) 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。耐用年数10年
- ※2) 税・送料・旧消火器の引取・処理金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

●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：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>