

マンションネット情報 令和6年度(N01)号4月3日発行

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

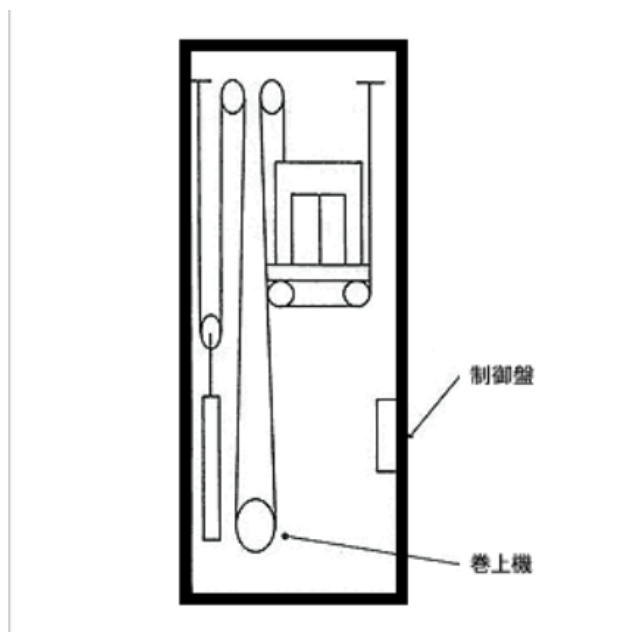
エレベーターのロープ交換は何時？

当マンションは2004年竣工でエレベーターは1基、2016年よりロープ交換の提案が管理会社からありました。管理組合で6年間検討した結果、2022年に総会で承認し、2023年に交換を行いました。その時に検討した内容は以下のとおりです。

1. 約3メートルの範囲で、錆が2ヶ所発生しており、ロープの強度を低下させ破断に繋がる恐れがあること、さらに0.06cmの素線切れが数か所あることが判明。
2. 札幌市に対して、要重点点検として定期検査報告書を提出。
3. 修繕委員会で検討し、北海道エレベーター協会に確認したところ、ロープは錆だけでは特に危険なことはなく、ロープ1本でも可動するとの見解。
4. フルメンテナンスの恵佑会病院のガラス張りのエレベーターで、ロープにしっかり油が付いていることを確認。
5. 他の86戸のフルメンテナンスマンションでは、築18年目でロープ交換を行ったことを参考。
6. 設備の構造上の違いにより、返し車の数に違いがあります。地下にモーターが設置されていれば6個、最上階塔屋にモーターがあれば1個になる（下図参照）。
7. 価格交渉により、バッテリー交換を含め、当初の74万円から54万円に減額。

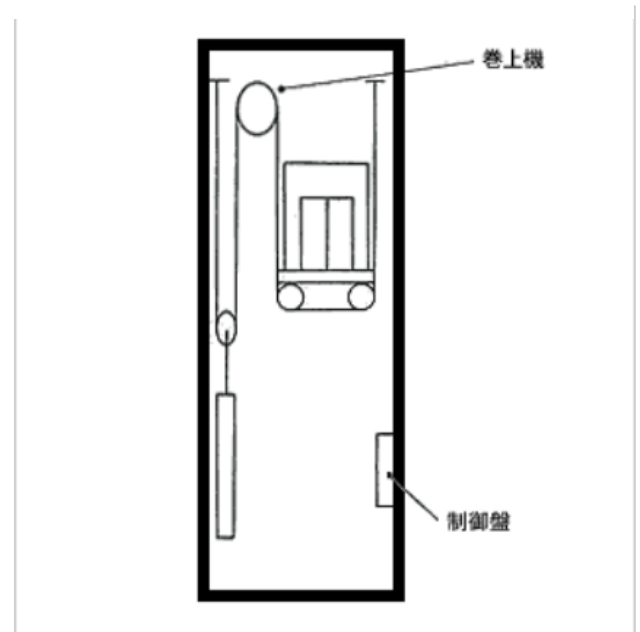
以上が、当マンションでの検討内容です。今後のロープ交換の参考にして頂ければと思います。

【1】 下部に巻き上げ機を設置したエレベーター



下 表

【2】 上部に巻き上げ機を設置したエレベーター



下 表

【巻き上げロープの掛け方・構造】			
機械室なしエレベーターは昇降路内下部に巻き上げ機を設置。全6個の返し車で巻き上げロープを折返し、少ない動力（省エネ）で昇降。		機械室ありエレベーターは塔屋の機械室内に設置された巻き上げ機により、かごと釣り合いおもりを巻き上げロープでつるべ式に昇降。	
【巻き上げロープの取替周期】 竣工：2004年8月（17年経過）			
標準取替周期	7年～12年	標準取替周期	12年～15年
ロープ使用限界	15年	ロープ使用限界	15年
【メーカーによる巻き上げロープの取替理由】			
<p>① 上図のとおり、機械室無エレベーターの巻き上げロープは、機械室ありエレベーターと比較してロープの折り返しが多く、各返し車と巻き上げロープの接触回数が多いため、ロープ寿命は短くなる。</p> <p>② 返し車とロープの接触回数が増えると、接触面のロープ摩耗量が徐々に増加し、素線破断に至る。また、長期間ロープを使用し続けることで、ロープ内部の麻芯に含有する油（潤滑油）が徐々になくなり枯渇状態になると、ロープの内部で素線同士が傷つけ合い錆の発生やロープ内部破断に至る。</p> <p>③ ロープ内部は目視点検が出来ず、ロープの使用限界を15年とし、計画的に取替を実施することで品質が確保できる。</p> <p>④ エレベーター巻き上げロープは、使用開始から17年経過により、ロープ内部に錆が発生し、ロープ表面まで錆が出てくることから、破断に至る前に早急な取り換えが必要になる。</p>			

（監事 武田 義則）

令和6年度 第22回定期総会 開催のお知らせ！

- ・とき 5月12日（日）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階会議室

詳細、議案書等は4月下旬に郵送しますので宜しくお願い致します。

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 (値上がりしました！ 昨年 12 月の価格改定です)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (20型は昨年度単価据え置きです！)

(上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- 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・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
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 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC ABC	型 型	本 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					

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>