

管理の視点

今回は視点を変えて、マンション管理を行う立場から考察する。新築時に、もっと住まい手側に立った設計や施工に配慮すべき事例を6点挙げてみる。

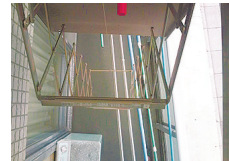


写真1

1点目は避難ハッチの設置位置だ。設計段階で位置が決定されるが、下階の物干し金物の取付位置については流動的であるように感じる。場合によっては写真1のように避難ハッチの真下に物干し竿の位置が来てしまう場

1点目は避難ハッチの設置位置だ。設計段階で位置が決定される

マンション
大規模修繕

新築工事への
フリードバックII

NPO法人ニューアル技術開発協会

6

合がある。これでは避難時に障害をもたらす恐れがあり、運用を想定した再配置が必要。



写真2

2点目は屋上へのタラップの位置だ＝写真2。屋上の高架水槽に登るためのタラップが、地上まで通して設置されている場合がある。点検者や作業者にとっては恐怖を感じ、資材工具の運搬は飛来落下の危険性がある。施工段階でメンテナンス時の安全を考慮した配置や対策を考慮してほしいポイントの1つ。

3点目は洗濯機置き場の排水

2点目は屋上へのタラップの位置だ＝写真2。屋上の高架水槽に登るためのタラップが、地上まで通して設置されている場合がある。点検者や作業者にとっては恐怖を感じ、資材工具の運搬は飛来落下の危険性がある。施工段階でメンテナンス時の安全を考慮した配置や対策を考慮してほしいポイントの1つ。

避難ハッチは下階配置に注意

タラップは飛来落下の危険も

口の対応である＝写真3。何の手当もせずに入居者が洗濯機を設置すると、雑排水管の清掃時に洗濯機の移動が必要となり、居住者だけでは対応できない場合もある。マンションでの雑排水管清掃は定期的に行われるため、これを想定し



写真3

て排水口側の脇にスペースを設けるほか、かさ上げする架台を設置するなどの対応が求められる。

4点目はガス漏れ警報機設置位置だ＝写真4。最近の警報設備は、マイコンメーターの普及から誤報はほ



写真4

とんどないが、旧式の場合では、センサー部分に酒やミリンなどの臭いにも反応することがあり、調理のたびに発報し、そのつど緊急出動を余儀なくされる。あってはいけないことであるが、誤報を繰り返すことで、使用者が警報器を取り外してしまう例もあった。取り付け位置の配慮が必要な部分だ。

5点目は廊下への散水栓設置。各階の廊下を定期清掃する際に水が必要となるが、各階廊下には散水栓が設置されていないことが意外に多い。最近ではベランダへの水栓配置をする例も見られたが、共用部でも利便性や清掃の作業効率向上を踏ま

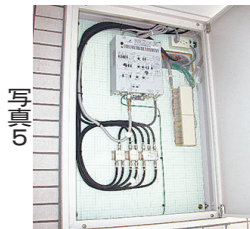


写真5

え、各階への散水栓設置を検討してもらいたい。

6点目はテレビブースターの単独電源回路位置＝写真5＝である。テレビブースターの電源が廊下灯や共用コンセントなどの回路から取られている場合は多い。漏電によりブレーカーが落ちた場合、テレビブースターにも電気がいかず、各戸のテレビが写らない状況になり、混乱が生じる。用途ごとの回路確保をお願いしたい。