

中央の森式番街
管理組合ニュース
31期第8号(通算第21号)
発行日:2013/1/21



1) エレベーターの耐震性と安全性について

東日本大震災以降、エレベーターの耐震性・安全性について組合員から質問が多く寄せられましたので、昨年12月初めにエレベーターメーカーの日立ビルシステムから、当街区のエレベーターの耐震・安全対策の実施状況と最新の耐震・安全基準についての説明を受けました。

(1) 2年前のエレベーター改修工事は、1998 年耐震基準(阪神淡路大震災対応)に準拠したもので、震度6(現行基準では、震度6弱)に対応している。公表されている想定地震の志木市周辺の最大想定震度は震度6弱で、2011(H23)年 3 月 11 日の東日本大震災時は、震度5であった。

(2) 2009(H21)年 9 月 28 日の建築基準法の改正で、エレベーターは「震度6強以上の直下型地震」に対する耐震基準となり、同時に、構造上の安全に係わる技術基準が示されました。その内容は;

① 地震時管制運転装置の設置

地震発生時に初期微動(P 波)を感知器で検知し、その後の主要動(S 波)も感知器で検知して、運転中のエレベーターを最寄り階に運行し、利用者が降りた後にドアを閉じる。❖**2年前のエレベーター改修工事で対応済**

② 予備電源(バッテリー)の設置

地震発生時に停電した時にも上記の地震時管制運転ができるように予備電源(バッテリー)を設置する。❖**未対応**

③ 構造物等の新技術基準

かご・ドア・主要支持部材の安全基準が変更。特に、かご昇降用のガイドレールの掛かり代を拡大。❖**一部未対応**

④ その他の安全基準

地震対応への基準ではないが、かごのドアが開いた状態で、かごが昇降した場合に、これを自動的に検出する装置と制動装置(ブレーキ)を二重化した安全装置(戸開走行保護装置)の設置が義務付けられた。

❖**未対応**

以上の対策は、法改正後に設置するエレベーターに対しては義務であるが、当街区のエレベーターのように法改正以前に設置したものは義務ではなく、努力目標である。

以上の説明に対して管理組合の修繕専門委員会で検討し、下記のように進めることにいたしました。

②の「予備電源(バッテリー)の設置」については、設置するには、エレベーターの制御システムの改造とバッテリー設置で1台当たり 100 万円、9 台で 900 万円、更に、バッテリー(1 台当たり 20 万円)は、寿命で 3~5 年で交換する必要がある。この費用と、地震と停電が同時に発生し、その時にエレベーターに人が乗っている確率との関係(費用対効果)をどのように考えるか、これらのことを組合員のみなさんに広く知らせて、ご意見を集約した上で判断することにいたしました。

③の「**構造物等の新技術基準**」については、かご昇降用のガイドレールの掛かり代の拡大は、地震発生時に大きな横揺れで、かごが昇降用ガイドレールから外れないようにガイドレールのサイズを拡大するもので、拡大サイズのガイドレールへの取替えが必要となり、昇降路建屋の寸法の制約から、かごは小さくせざるを得なくなります。

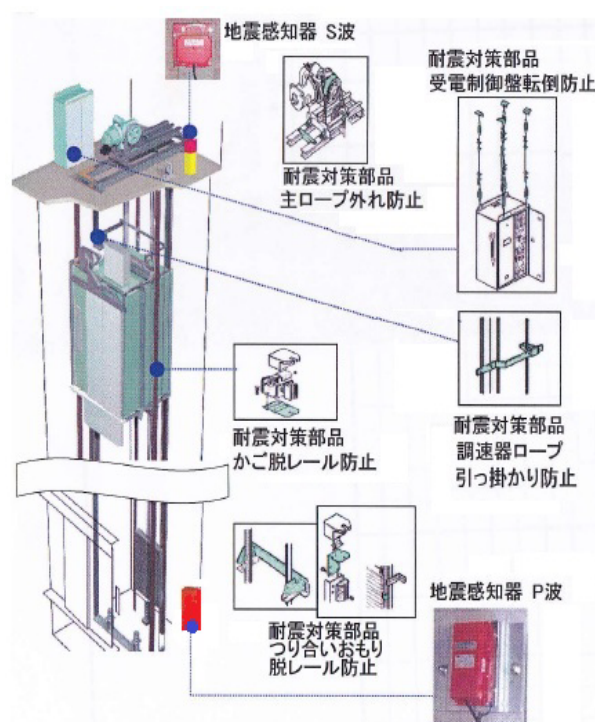
これは、エレベーターを一式取り換えるような工事になります。更に、6, 7 号棟ではエレベーター建屋が鉄骨構造であり、拡大サイズのガイドレール取付けの為に建屋の鉄骨の補強が必要になります。

これらのことから、かご昇降用のガイドレールの掛かり代の拡大は、實際上極めて困難であると考えられます。「震度6強以上の直下型地震」の発生の可能性とその時の志木市周辺の震度が、震度6弱を超えるかを考慮して、組合員の意見も集めて、今後更に検討を重ねることといたします。

④の「**戸開走行保護装置**」については、平成18年6月に東京都港区のマンションでのシンドラ製エレベーターの戸開走行事故対策として法改正されたものですが、平成

24 年 10 月 31 日に金沢で同様な事故が発生したことから、最近の事故の原因と対策が明確になってから検討することとします。

組合員の意見集約のため、アンケートの実施や説明会を開催することも考えております。



(前回リニューアル時の主要耐震対策)

2) 「完熟堆肥」を50キロ、組合に無償配布／大村商事への落ち葉提供で

ニュータウン8街区の管理組合は、昨年からの清掃で集まった大量の落ち葉を志木市宗岡の資源リサイクル業者・大村商事に提供していますが、今期からは、その見返りとして成果物の商品である「完熟堆肥」をそれぞれ、50キロずつ無償で受け取れることになりました。

植栽ボランティア・グループによる花壇などの手入れ、植栽業者の保守作業に役立てることになります。中式では、焼却ゴミ減らしと資源リサイクルを目指す

同グループが、昨年まで9年間、街区内で「落ち葉腐葉土堆肥」作りを続けてきましたが、一昨年の福島原発事故／放射能騒ぎで中止を余儀なくされました。

が、その後、志木市役所環境推進課の仲介で、組合と放射能検知装置を備えた資源リサイクル業者・大村商事との協力関係が成立したものです。組合は収集した大量の落ち葉をまとめて提供し、代わりに最終商品の完熟堆肥を無償で受け取ります。

