

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

《発行》平成14年(2002)11月 1日

《発行者》スペリア佐屋管理組合理事長

迫りくる？巨大地震

1960年代の後半から東海地震の発生が指摘されています。以前は駿河湾周辺を想定していましたが、今年になって地震の想定地域が西側に拡大したことにより、佐屋町も強化地域に指定されました。

それでは、なぜ東海地震が予想されるかと言いますと、次のような理由です。

発生年	名称	M	死者	前回よりの期間
1605年	慶長地震	M7.9	5千人余	
1707年	宝永地震	M8.4	2万人余	102年後
1854年	安政南海地震	M8.4	2～3千人余	147年後
2002年	?			148年経過

以上のように、駿河湾沖の地震は周期的に発生している点からして、今日か明日に起きても不思議ではないと言われているわけです。

東海地震の発生は、浜松・静岡が中心で震度が6強から7、当地域は5強以下が想定されています。ここで、もうひとつ心配なのは、東海地震に連動して、和歌山沖の東南海地震が同時か数ヵ月後に発生すると言われていることです。

木曾三川の西側には養老山脈が横たわっていますが、東海地震により、揺れが養老山脈の岩盤に跳ね返り、当地域は複雑な揺れになって危険が増大する可能性があると言われています。

他には、伊勢湾台風の時のように、河川や伊勢湾の堤防が決壊する懸念もあります。

また、当地域の緊急避難場所を「美和多保育園」に指定しているようですが、当マンションがもっとも安全な建物といえます。

各住戸で行う安全対策について

災害時の安全対策は、管理組合として行うものと、各住戸の責任で行うものを明確にしておく必要があります。

各住戸は、日頃から次のようなことを守り、また、準備しておくことをお勧めします。

- 共用通路には、置いても良いものが決まっています。16インチ以下の自転車は暫定として認められていますが、闇夜に災害が発生し停電になったと考えてみてください。
地震や風雨により自転車等が通路を防ぎ、避難の際に他の住戸の人が大ケガをすることが考えられます。また、自転車等は必ずヒモ等で格子などに固定し、通路に押し出されないようにしてください。
- 災害は地震だけでなく火災の危険もあります。
当マンションでも、ガスの消し忘れにより火災一步前の事故が3件も発生しております。外出時や就寝時には、必ずガスの消し忘れがないか確認する習慣をつけてください。
また、長期に不在の場合は、特に洗濯機用の水栓を閉めておくことも忘れないようにしてください。
- 火災時などで玄関から避難が出来ない場合は、バルコニーの仕切り板を破って逃げる事が認められています。
しかし、仕切り板の近くに棚や植木やタイヤなどを置いている住戸はありませんか？
もし、物品が置いてあったために他の住戸の人が避難できなくて逃げ遅れた場合は、遺族から莫大な慰謝料を請求されることを覚悟してください。
- 阪神・神戸の震災では、マンション住民の死者は少なかったようですが、タンス等が倒れて圧死した人もみえたようです。タンスなどが倒れない処置や、就寝する場所には置かないようにすることも大切です。
- 地震や台風では、まず停電が予測されます。
停電になれば、20〜30分は非常用発電機により給水されますが、燃料の補給により多少は延長できても断水になることは確実です。そのため、日頃から飲み水を用意したり、浴槽に水を残しておいてトイレ用に水を確保する等の対策が必要です。
- 災害時に町が備蓄している食糧は、一人当たり一食分だけのためあてにはできません。
各住戸で非常食を3〜4日分を用意しておくことが大切です。また、カセット型ガスコンロも備えておくと便利です。
- 冬になると暖房器具を使いますが、ストーブ等の消し忘れのないことや、灯油の保管方法には十分注意してください。
- その他、阪神の地震の経験では、懐中電灯・携帯ラジオ・ローソク・サランラップ(皿等は洗わないので巻いて使う)等を備えておくと良いようです。

管理組合が行う対策について

次に、管理組合で行う対策ですが、まず考えなければならないのが「水の確保」です。大きな地震になれば長期間の停電が予想されますし、受水槽への断水も覚悟する必要がありますが、当面次のことが考えられます。

- ◎ 停電になると給水ポンプが停止するため、エンジンポンプに切り替わり 20～30 分運転できることになっています。
現在、燃料を余分に確保し、1 時間程度運転できるよう準備中です。
- ◎ 停電でポンプが停止しても水の供給を行うことを考えなければなりません。この場合、受水槽に入る手前の給水栓を使用し、ホースをパティオ付近まで伸ばし、各住戸にはバケツ等での給水を行います。
ホースは準備しましたが、今後 1,000ℓ程度は入る予備タンクを備える必要があります。
- ◎ エンジンポンプを動かす燃料も枯渇し、供給者側からも当分の間給水がストップすることも考えられます。この場合、受水槽には数十トンの水がありますので、これを活用することを考えておく必要があります。
タンクの容量は 99 m³ですが、仮に 60 m³としかないと仮定しますと 1 住戸あたり 200ℓ利用できることとなりますが、タンクからいかに取り出すかが問題です。
これには、水中ポンプを備えておくこととなりますが、どのような発電機を備えておくか検討が必要です。
- ◎ 停電で給水ポンプが動かない場合は、1 階の共用トイレと 2 階の集会室のトイレを使用することになりますが、水をどう確保するかが問題です。
飲料水を使用しているのは枯渇するため、他の水をトイレ用として使うことを考える必要があります。
他にもいろいろと検討する課題はありますが、大災害の場合、最低でも 3～4 日は他からの支援活動は考えられないので、自活することを考えることが大切です。

今後、皆さんからのご意見をお伺いし、スペリア佐屋のリスク管理を考える必要があります。

皆さんのアンケートから

先月号で、「来年度の改善について」と「管理組合・自治会の運営等について」のご質問やご意見を提出していただくアンケートを実施しました。

現在までに、次のような件についてご提出がありましたので、「すぐ実行できるもの」「検討が

必要なもの」「検討しても見通しが非常に困難なもの」等の見解を回答しました。(以下は、いずれも要旨です)

○南館の外部階段の扉を開く際に、踊り場が狭いため危ない場合があります。

「確かに危険なこともあり、来期の改善計画で検討します」

○携帯電話基地局下の自転車置場(ラジタイヤ用)にはラックがないため、倒れるので対策が必要です。

「来期の改善計画で倒れない方法を検討します」

○バルコニーに物品が置いている住戸もあり非常時の非難の際に危険です。

「11月の広報紙は災害特集のため、その中で注意を促します」

○各バルコニーよりの落下物対策をしてほしい。

「現状としては、広報等で注意を喚起する以外に方法がありません。また、1階住戸の同意が得られれば、落下物を写真に撮って、タテの住戸に回覧することも実施しています。この方法が効果的ではないかと考えられます」

○子供の遊び方に危険なことがあったり、迷惑な面があるため注意をしてほしい。

「掲示板でも注意を呼びかけました」

○1階南館の専用庭からの侵入者に対して防犯カメラをつけてほしい。

「検討はしますが、設置場所や方法を考えますと非常に難しいと思われます」

○駐車場内にカーブミラーをつけてほしい。

「カーブミラーの設置も検討しましたが、とりあえず最も危険と思われるガス庫の横には、強制的に停止やスローダウンする段差を取り付けました」

○集会室の使用について子供が遊べるようにするとか、インターネット等の使用に解放してほしい。

「集会室は比較的安い料金で利用できるため、皆さんが積極的に参加者を募り、利用するようにお願いします。なお、インターネット使用の解放は考えられませんが、ご希望があれば、事務局員の勤務中等に考えてみたいと思います」

○夜間に子供の飛び跳ねることがあるため慎んでほしい。

「細則では、夜間(午後10時～翌朝5時)は静寂時間と決めており、掲示板で注意を呼びかけましたし、同意が得られるなら該当する住戸に対し管理組合や管理員が注意を行います。また、騒音は必ずしも直上階からだけでなく、斜めの上階から伝わる場合があることを留意してください」

○南館外部階段付近での履物の音や会話等で騒がしいため静かにしてほしい。また、夜間の出入り禁止も考えてほしい。

「夜間の使用禁止はできませんが、お互いに迷惑をかけないように、掲示板で注意を行いました」

○冬季には、車のアイドリングによる排気ガスで迷惑しているため対処して欲しい。

「掲示板で注意を呼びかけます。また、該当する車両の持ち主には文書で、注意していただくよう要請しました」

○オプションで、ドアホンにモニターTVが付いている住戸もあるが、取り付け希望者には管理組合でまとめて交渉したらどうか。

「業者に問い合わせ、取り付け希望住戸には対応したいと思います」

※見積もりの結果、かなり高価のようです。

○車両の盗難対策としてゲートの取り付けをしたらどうか。

「ゲートの設置も検討しましたが、手動で簡単にゲートのバーを上げて通過するため、盗難対策にはならないという結論になりました。したがって、防犯カメラ・照明・看板・カメラ位置表示灯などによる対策を行いました。100%の対策はできないため、あとは、各自が車両のセンサーを付けたり、盗難保険等の加入で対応していただきたいと思います」

○ペット対策について

「以前、ペット担当者が定期的に巡回し、糞等の回収をして頂き、だいぶんマナーも良くなってきたようです。今後は担当者に迷惑をかけるのではなく、飼育者の当番制にしたらどうかという意見も多く出ております」

○駐車場の段差が高すぎるのではないか。

「段差は3〜5 cmがあるようですが、当地は5 cmを採用しました。段差が低いと確かに衝撃は少なくなりますが、一旦停止やスピードダウンをしなくなる恐れもあります。したがって、しばらくは現状どおり使用し、皆様のご意見を伺いながら検討したいと思います」

お 願 い

アンケートにもありましたように、1階への落下物に対するご意見が大変多くありました。

これについては、従来より掲示板や広報紙、回覧板で何回も注意してきましたが、干し物や留め物の落下については充分ご注意ください。なお、子供が面白がって放り投げる事例もありましたので保護者の方はお気をつけ願います。

災害対策の項目でも書きましたように、バルコニーや共用廊下も正しい使用をお願いします。仕切り板付近に物品があつては、緊急避難に支障が生じ、ケガをしたり中には生命を奪われることになりかねません。

夜間(午後10時〜翌朝5時)はお互いに静かにしてください。

特に子供の飛び跳ねる音は、直下階や斜め下の階に大きく響きます。「子供のやることだから」は家庭内では通用しますが、他の住人には認められないことがあります。

また、特に1階の住戸のアルコープ(111.112号室)へ、かくれんぼやボール拾いに入る子供がいるようですが、専用庭やトランクルームと同様にアルコープは該当住戸だけが専用で使用できるスペースのため、住民といえども勝手に入れないことを教えてください。

夜間の廊下や階段では、履物・会話等にご注意ください。また、南館側住戸に面している場所の駐車場を使用している方は、アイドリングにより排気ガスが北風と共に室内に入るため、迷惑をかけないようにお気をつけください。

横浜市建築局から要請がありました

横浜市は、全国でマンション行政が最も進んでいる市であると言われておりますが、その横浜市建築局から次のような要請がありました。

平成 14 年 10 月 3 日

拝啓 仲秋の候、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

平素は横浜市の住宅行政にご理解・協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、この度、横浜市建築局では、マンション管理組合の皆様が管理ルールを整備する際に、ご参考となるよう「マンション管理規約の作成・改定の手引き」を作成しているところです。

手引きの一部として、管理組合の細則・協定例を参考資料として掲載する予定でおりますが、貴管理組合ホームページに掲載されている部分について、手引きの中の文中にリンクの設定をさせていただきたいと考えております。(以下、略)

なお、管理組合の公式ホームページは 8 月 1 日にオープンしましたが、9 月 20 日現在で 6,000 回近いアクセスがあり大変好評のようです。

ホームページ [HTTP://S-SAYA.CSIDE.COM/](http://s-saya.cside.com/)

ペット部からお願い

先月にもお伝えしましたように、最近マンション内で犬を歩かせている人を見かけます。

マンションの共用廊下やパティオ付近で犬を歩かせることが禁止されているのは、皆さんご存知だと思います。「誰も見ていないから」「遅い時間には他の人がいないから」等最低のマナーを守れない人はペットを飼う資格はありません。

こうした一部の方のために、動物飼育細則やマナーを守って飼育している方も同じ眼で見られ大変迷惑をかけることとなりますので、ルール違反者には細則に従い警告書を通知し、住戸名等を公表する場合もあります。

今後、マンション内を歩かせたりルール違反を見かけた場合は、ペット部または管理員まで住戸名等を連絡してください。

なお、大型犬は入居前から飼育している場合は、一代に限り飼育することは認められておりますが、共用部分での歩行は動物飼育細則に従ってください。

自治会・ペット部

ごみを出す時間は次の通りです。

ごみの種類	ごみを出す時間
燃えるごみ	当日の5時より8時
プラスチックごみ	
不燃ごみ	前日の13時～当日の8時(前日の22時より当日の5時を除く)
粗大ごみ	
資源ごみ	

資源ごみの「缶」は、できるだけ前日に出して頂きますようお願いいたします。
また、「ビン」「缶」は必ず中身を出して、洗ってから出してください。

自治会・ごみ担当

10月度理事会

◎ 日時 10月19日(土) 20時より

出席 ○○

委任 ○○

欠席 ○○

<以上 敬称略、順不同>

◎ 主な内容

1. 管理費等の滞納について
2. 第4回定期総会について
3. 光ファイバー使用について
4. 電気室について
5. その他

車庫証明の申請について

- 駐車場を利用できる車両は、車幅やボディの長さが決められておりますので、3及び8ナンバーの車両は車検証またはパンフレット(新車購入時)を提示してください。
- 管理費等の滞納住戸は車庫証明を発行できないことになっております。
- 当駐車場で車庫証明をとり、他へ駐車すると警察から「車庫飛ばし」の疑いをかけられる場合がありますのでご注意ください。