

マンションの防災対策

お伝えしたい事（メニュー）

I 建物の設備アラカルト

II ライフラインは大丈夫か

III 消防計画とは

IV あれば便利防災用品

平成 22 年 11 月 13 日

マンション管理士 成田 勝彦

救急・防災対策について

「防災から減災へ」

「1904回」この数字は平成20年日本国内で発生した有感地震の数です。毎日どこかで地震があり震度3以上も205回を数えます。(気象庁データより)大きな地震に遭遇しても「揺れが激しい間には何もできなかった」と被災者は証言しています。

マンション住戸内では家具転倒やガラスなどの破損による手足のケガが多く普段から家具の固定と室内の整理整頓で安全な通路確保に努めて下さい。

地震後に停電や断水が長期化した際には日常生活にも支障をきたし特に上層階への水運びは重労働ですのでトイレ用に汲み水や飲み水の確保は日頃から心掛けたいものです。

大きな災害後には携帯電話を始め通信手段もつながりにくく、万一の際には公衆電話が比較的有効とされますが普段から複数の設置場所の確認に加えて10円玉を数枚、非常持ち出し袋などにご用意下さい。

有事の通信手段として小型の無線機やトランシーバーなど管理組合役員間の連絡用に準備する事も有効です。

アイディア商品のアイテムに携帯電話に充電できる機能のあるモバイル太陽電池やLED小型ライト付きのホイッスルなどはもしもの時の力強い味方です。

「消防計画って何？」

マンションが完成して火災や救助に事前に書類と図面などを参考に消防車の有効な活動確保や管理権原者(権限者とは違います)により防火管理者が選任届けされ、選任された防火管理者により地震や火災などの非常時の管理体制等(書類、図面により構成)から消防計画が作成されていますが現況に合わないケースが多く管理権原者(所有者や分譲マンションでは理事長など)が変更されていない事もあり建物事情を良く知る防火管理者と消防署とのホットラインとして消防計画書は重要です。

消防計画は通常は昼・夜間を想定し在宅予想者の数や駐車場スペース確保によるはしご車の消火・救助などに加えて管理組合役員がリーダーとなる通報、初期消火、避難の役割分担を定めて自衛組織を形成するほか駐車場利用者の車種把握も必要でいつでも移動できる体制を管理組合が整え消防隊の進入に際してオートロック解除など玄関パスワードなど事前に打ち合わせも大切です。

「経年劣化の消防設備」

マンション内には多種多様の消防設備などがあり有事の際に消火、避難、通報など普段の点検はとても重要ですが屋内消火栓に収容されているホースの経年劣化による破断や老朽化した消火器の破裂事故もあり一定期間経過した設備は使用（型式失効）できませんので十分ご注意ください。

スプリンクラーの誤作動の出水事故は甚大な被害も予想されますので消防設備点検の際にはヘッド部分の亀裂の有無を調査して貰いましょう。

その他にも誘導灯や非常照明のバッテリーの日頃のチェックと防火戸やバルコニーに設置されている避難器具の付近には物を置かないようにしましょう。

マンションでの避難訓練には是非参加して消火器の使い方や避難器具による避難体験も大切です。

119番は正しく通報、目的（火災・救助・救急）目標の建物などは正確に伝えましょう。

季節柄、暖房機器を利用する機会も多くなりますので火の用心を心掛けたいものです。

消防計画(防火管理)(例)

(目的)

第1条 この計画は、消防法第8条第1項の規定に基づき、当該防火対象物の防火管理について必要な事項を定め、火災、地震、その他の災害の予防と人命の安全、被害の軽減を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この計画に定めた事項については、当該防火対象物に勤務等し、出入するすべての者が守らなければならない。

(管理権原のおよぶ範囲)

第3条 管理権原のおよぶ範囲は、_____部分とする。

2 管理権原者は、防火対象物の管理形態等を別表1「防火対象物実態把握表」により把握し、防火管理者に防火管理業務を適正に行わせなければならない。

(管理権原者の責務)

第4条 管理権原者は、防火管理業務のすべてについて責任を持つものとする。

2 管理権原者は、管理的または監督的な立場にあり、かつ、防火管理業務を適正に遂行できる資格者を、防火管理者として選任しなければならない。

3 管理権原者は、防火管理者が消防計画を作成または変更する場合には、必要な指示を与えなければならない。

★4 管理権原者は、当該防火対象物の共同防火管理協議会の構成員として、定期的開催される同協議会に参加するとともに協議事項を遵守し、建物全体の安全性を高めるように努めるものとする。

(★の部分は、該当する場合に記載するものとする。(以下同じ。))

(防火管理者の業務と権限等)

第5条 防火管理者は、この計画の作成および実行についてすべての権限を持って、次の業務を行うものとする。

- (1) 消防計画の作成および変更
- (2) 自衛消防の組織に係る事項
- (3) 防火安全に係る自主検査・点検の実施と監督
- (4) 消防用設備等・特殊消防用設備等の法定点検・整備およびその立会い
- (5) 避難通路、避難口その他の避難施設の維持管理
- (6) 収容人員の適正管理
- (7) 従業員等に対する防火教育・訓練の実施
- (8) 火気の使用、取扱いの指導、監督
- (9) 改装工事など工事中の立会いおよび安全対策の樹立
- (10) 放火防止対策の推進
- (11) 関係機関との連携
- (12) その他防火上必要な事項

★ (防火管理業務の委託)

第6条 防火管理業務の一部の委託を受けて行う者（以下「受託者」という。）は、この計画に定めるところにより、管理権原者および防火管理者の指示、指揮命令の下に適正に業務を実施する。

- 2 受託者の防火管理業務の実施範囲および方法は、別表2のとおりとする。
- 3 受託者は、受託した防火管理業務について定期的に防火管理者に報告する。

(予防活動組織)

第7条 予防的活動に係る組織は、防火管理者を中心に階などを単位として防火担当

責任者を、また各室、火気使用箇所などを単位として火元責任者を別表3のとおり定めるものとする。

2 防火担当責任者は、次の業務を行う。

- (1) 担当区域内の火元責任者に対する業務の指導および監督に関すること。
- (2) 防火管理者の補佐に関すること。

3 火元責任者は、担当区域内において次の業務を行うものとする。

- (1) 火気管理に関すること。
- (2) 自主検査表などによる建物、火気使用設備器具、電気設備、危険物施設および消防用設備等・特殊消防用設備等の日常の維持管理に関すること。
- (3) 防火担当責任者の補佐

(出火防止対策)

第8条 防火管理者は、火気使用設備器具の種類、使用する燃料、構造等に応じた安全管理に努めるものとする。

2 防火管理者は、次の事項について喫煙および火気等の使用の制限を行うものとする。

- (1) 喫煙場所を明確に指定して徹底するとともに、以下の事項を行うものとする。
 - ア 歩行中の喫煙、くわえたばこを禁止する。

イ 毎日終業後、不燃性の処理容器に吸殻をまとめ、水をかけて安全を図る。

- (2) 火気使用設備器具等の使用禁止場所は、厨房および給湯室を除くすべての場所とする。

(放火防止対策)

第9条 防火管理者は、次の事項に留意して放火防止対策に努めるものとする。

- (1) 廊下、階段室、洗面所等の可燃物の整理、整頓または除去を行う。
- (2) 物置、空き室、倉庫等の施錠管理など第三者が入れない環境作りを行う。

- (3) アルバイト、パート、派遣などの従業員の明確化による不法侵入者の監視を行う。
- (4) 死角となる場所の定期的な巡回等を行う。
- (5) 休日、夜間等における巡回体制の確立と放置されている可燃物等の整理整頓を行う。
- (6) 最終退館者は、火気および施錠の確認を確実に行う。
- (7) 全従業員等に対する放火防止意識の高揚策を図る。

(火災予防上の自主検査等)

第10条 火災予防上の自主検査は別表4により、消防用設備等の自主点検（点検基準）は、別表5により実施する。

- 2 点検結果は、防火管理者が管理権原者に報告し、不備については改修計画を樹立し整備する。
- 3 点検結果の記録は、「防火管理維持台帳」に編冊して整備保存する。

(避難施設等の維持管理)

第11条 避難施設の維持管理は次による。

- (1) 避難口、階段、避難通路等には避難の障害となる設備を設けたり物品を置いてはならない。
- (2) 防火戸の付近には、常に閉鎖の障害となるような物品を置いてはならない。
- (3) 防火壁、内装その他の防火上の構造に不備欠陥があれば、改修すること。

(震災対策)

第12条 防火管理者は、地震時の災害を予防するためロッカー等の転倒防止措置、看板・広告塔等の落下防止措置等を行う。

- 2 地震時の非常用物品等を確保し、点検整備を行う。
- 3 地震が発生した場合、次の安全措置を行うものとする。

- (1) 地震発生直後は、身の安全を守ることを第一とする。
 - (2) 火気設備器具の直近にいる者（従業員）は、電源および燃料の遮断等を行い、防火管理者に状況を報告する。
 - (3) 防火管理者は、二次災害の発生を防止するため、建物、火気設備器具等について点検、検査を実施し、異常が認められた場合は、応急処置を行う。
- 4 地震時の活動は、消防計画の自衛消防組織による活動を原則とする。
- (1) 自衛消防隊長は、建物内外の状況を把握し、必要な情報を自衛消防隊員に周知徹底させるとともに、混乱を防止するために建物内にいる在館者に適切な指示を行う。
 - (2) 避難にあつては、身の安全を確保した後、_____へ避難させる。
- 5 事業再開時には、建物の被害状況を把握し、身の安全を図り復旧作業を行う。
- 6 火気使用器具等の破損状況を検査し、安全であることを確認した後、使用を再開する。
- ★7 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に伴い発生する津波に係る事項については、別に定める。

（工事における安全対策）

第13条 増築等の工事を行おうとするときは、あらかじめ防火管理者は消防機関と協議する。

- 2 防火管理者は、増築等の工事を行う場合、工事施工責任者に対して工事計画書を事前に提出させ、必要な指示を行う。
- 3 防火管理者は、工事に立会い、火気の使用または取扱いに関する監督を行う。
- 4 工事人に対して、指定された場所以外では喫煙および裸火の取扱いをさせない。
- 5 工事人に対して、火気管理の責任者を作業場所ごとに指定し、掲示させるとともに、次の対策をさせる。
 - (1) 溶接、その他の火気等を使用する工事を行う場合は、消火器等を準備する。

(3) 塗装などに危険物等を使用する場合は、その都度、防火管理者の承認を受ける。

(自衛消防の組織等)

第14条 消防計画に定める自衛消防組織は、別表6により編成し、災害発生時の任務は次による。

(1) 自衛消防隊長・副隊長

ア 自衛消防隊の活動を総括し、全体を指揮する。

イ 火災に係る情報を集約し公設消防隊に報告する。

(2) 通報連絡班

ア 119番に通報する。

イ 非常ベルを鳴らすなど、在館者に災害発生を知らせる。

ウ 関係機関や関係者へ連絡する。

(4) 避難誘導班

ア 避難口を開放し、避難経路図に従い避難誘導にあたる。

イ 非常警報器具等を活用し、避難口に誘導する。

ウ エレベーター等の使用を制限する。

エ 避難誘導は大声で簡潔に行い、パニック防止に全力をあげる。

オ 逃げ遅れた者がいないことを確認した後、すべての防火戸等を完全に閉鎖し、火災の拡大を防止する。

(5) 消火班

消火器具・消火設備等を活用し、消火活動を実施する。

(5) 救護班

ア 負傷者に対する応急処置を実施する。

イ 救急隊と連絡を密にして負傷者を速やかに運ぶことができるようにする。

ウ 負傷者の氏名、負傷程度など必要事項を記録する。

(従業員等の防災教育)

第15条 従業員等に対し防災教育を次のとおり実施する。

(1) 防災教育の内容は、概ね次の項目について教育する。

ア 火災予防上の遵守事項

イ 防火管理に関する従業員各自の任務および責任の周知徹底

ウ 震災対策に関する事項

エ その他火災予防上必要な事項

(2) 防災教育の実施方法

ア 新入社員等採用時の研修期間中に実施する。

イ 毎日の朝礼時または就業時に合わせて実施する。

ウ その他

(従業員等の訓練)

第16条 防火管理者は従業員等に対し、火災、地震その他の災害が発生した場合、迅速かつ的確に所定の行動ができるように次により訓練を実施する。

2 訓練種別

消火、通報および避難の訓練

3 訓練実施計画は（年_____回）とし

実施時期は（ ____月・ ____月）とする。

(消防機関との連絡等)

第17条 管理権原者または防火管理者は、消防機関との連絡を図り、次の事項について通報または届出を行う。

(1) 防火管理者選任（解任）届出

(2) 消防計画作成（変更）届出

(3) 訓練実施の通報「自衛消防訓練等通知書」届出

- (4) 消防用設備等または特殊消防用設備等点検結果報告届出
- (5) 増築等の工事を行うときの「工事中の消防計画書」届出
- (6) その他消防法令により義務付けられている届出

(その他防火管理上必要な事項)

第18条 前条までに定めるもののほか、防火管理上必要な事項は別に定める。

別表 1

防 火 対 象 物 実 態 把 握 表

敷地全体

収 容 人 員	名
共同防火管理該当	該 ・ 無
防火管理業務の一部委託	有 ・ 無

建物(棟)別

	建物(棟)No.	
防 火 対 象 物 名 称		

1. 規模・構造等				
使用開始年月	階 数		用途	延面積
	地 上	地 下		
年 月	階	階		m ²
構 造	階 段			
	屋 内	屋 外		
耐火 ・ 準耐火 ・ その他	本	本		

2. 火気等の使用状況	
(1) 火気使用状況	
(2) 危険物および指定可燃物等の貯蔵・取扱い状況	

3. 消防用設備等の設置状況（設置されている設備は枠内に○を入れる）			
(1) 消火設備			
	消火器		屋内消火栓設備
	スプリンクラー設備		屋外消火栓設備
	()消火設備		
(2) 警報設備			
	自動火災報知設備		非常警報設備(ベル・サイレン)
	非常警報設備(放送設備)		漏電火災警報器
	ガス漏れ火災警報設備		
(3) 避難設備			
	避難器具()		誘導灯
(4) 消火活動上必要な施設等			
	連結送水管		消防用水
	非常コンセント設備		

※ 同一敷地内に管理権原者が同一の棟が複数ある場合は、この表を建物(棟)ごとに記載すること。
 なお、敷地は1枚目のみ記載すること。

別表2

防火管理業務の委託状況

< 方式 > 年 月 日現在

防火対象物名称	
管理権原者氏名	
防火管理者氏名	
受託者の氏名 および住所	氏名（名称） 住所（所在地） TEL
法人にあっては 名称および主たる 事業所の所在地	担当事務所 TEL
受託者の行う防火 管理業務の範囲	
受託者の行う防火 管理業務の方法	

別表 3

予 防 活 動 組 織 編 成 表

防火管理者氏名			
防火担当責任者		火元責任者	
担当区域(階)	氏名 (職名)	担当区域 (部分)	氏名 (職名)
階			
階			
階			
階			
階			

別表 4

自主検査表 (月)

防火管理者 _____

日	曜日	検査項目										検査実施者	
		避難通路等に物品が放置されていないか。(避難口・廊下・階段・避難通路)	避難口(非常口)は容易に開放できるか。	防火戸等の閉鎖障害はないか。	防火戸等の自動閉鎖装置は有効に機能するか。	ガス器具のホースの老化・損傷はないか。	電気器具や配線などの老化・損傷はないか。	火気設備器具の異常はないか。	たばこの吸殻の処理は適正か。	終業時の火気の確認			
1	()												
2	()												
3	()												
4	()												
5	()												
6	()												
7	()												
8	()												
9	()												
10	()												
11	()												
12	()												
13	()												
14	()												
15	()												
16	()												
17	()												
18	()												
19	()												
20	()												
21	()												
22	()												
23	()												
24	()												
25	()												
26	()												
27	()												
28	()												
29	()												
30	()												
31	()												

※ 備考 良の場合は○を、不備のある場合×を、即時改修した場合は◎を記入する。

防火管理者 _____

日	曜日	消火器			自動火災報知設備				非常警報設備(ベル)				避難器具				誘導灯			点検実施者	
		設置場所に置いてあるか。	変形・損傷等はないか。	安全栓が外れていないか。	か。圧力計がある場合は指示範囲内にあるか。	受信機のスイッチは、ベル停止となっていないか。	感知器の破損、変形、脱落はないか。	発信機の周囲に障害物はないか。	発信機の表示灯は点灯しているか。	いか。押しボタンの保護板に破損等はないか。	操作上障害となる物はないか。	表示灯は点灯しているか。	か。開口部は容易に開放できるか。	付近に障害となる物品等がないか。	標識に変形・脱落・汚損はないか。	か。降り下る際に障害となる物はないか。	着地する周囲に必要な空地が確保されているか。	不点灯、ちらつきなどがないか。	変形、損傷等はないか。		視認障害はないか。
1	()																				
2	()																				
3	()																				
4	()																				
5	()																				
6	()																				
7	()																				
8	()																				
9	()																				
10	()																				
11	()																				
12	()																				
13	()																				
14	()																				
15	()																				
16	()																				
17	()																				
18	()																				
19	()																				
20	()																				
21	()																				
22	()																				
23	()																				
24	()																				
25	()																				
26	()																				
27	()																				
28	()																				
29	()																				
30	()																				
31	()																				

※ 備考 良の場合は○を、不備のある場合×を、即時改修した場合は◎を記入する。

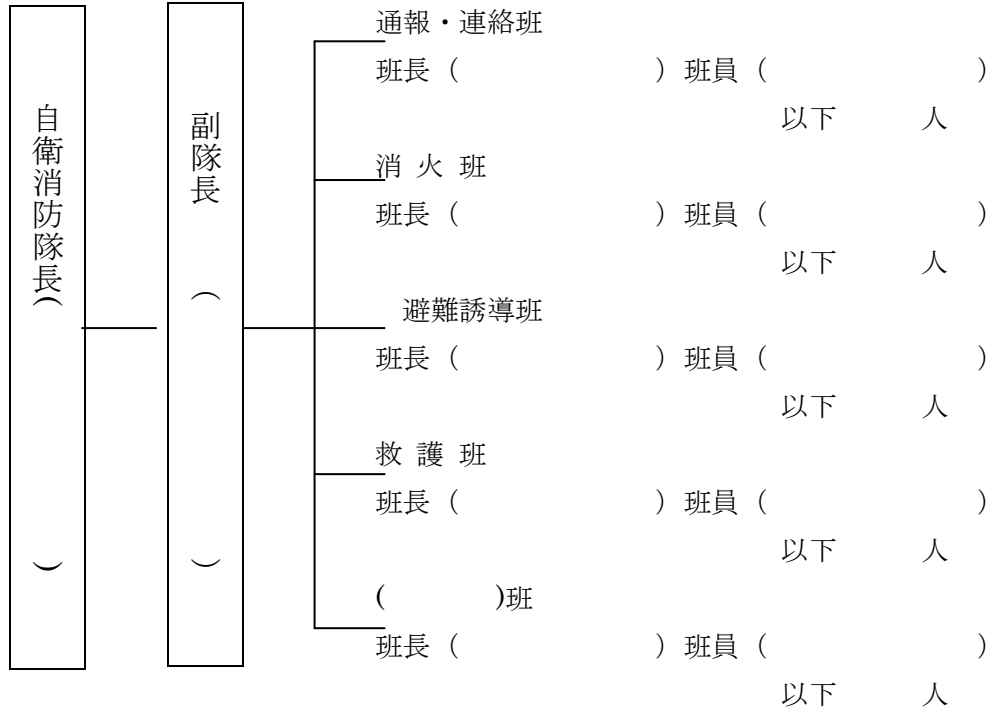
日	曜日	屋内(外)消火栓設備				スプリンクラー設備				非常警報設備(放送設備)				連結送水管				点検実施者
		使用上の障害となる物品はないか。	消火栓箱は確実に開閉できるか。	ホース・ノズルが適正に収納されているか。	表示灯は点灯しているか。	制御弁は開放されているか。	ヘッド周囲にの散水障害はないか。	補助散水栓箱は確実に開閉できるか。	補助散水栓箱は確実に開閉できるか。	補助散水栓箱は確実に開閉できるか。	補助散水栓箱は確実に開閉できるか。	操作し難いものはないか。	スピーカーは破損、変形、脱落はないか。	操作スイッチ類は正常な位置にあるか。	送水口は汚損・脱落はないか。	標識に汚損・脱落はないか。	放水口付近に障害物はないか。	
1	()																	
2	()																	
3	()																	
4	()																	
5	()																	
6	()																	
7	()																	
8	()																	
9	()																	
10	()																	
11	()																	
12	()																	
13	()																	
14	()																	
15	()																	
16	()																	
17	()																	
18	()																	
19	()																	
20	()																	
21	()																	
22	()																	
23	()																	
24	()																	
25	()																	
26	()																	
27	()																	
28	()																	
29	()																	
30	()																	
31	()																	

※ 備考 良の場合は○を、不備のある場合×を、即時改修した場合は⊗を記入する。

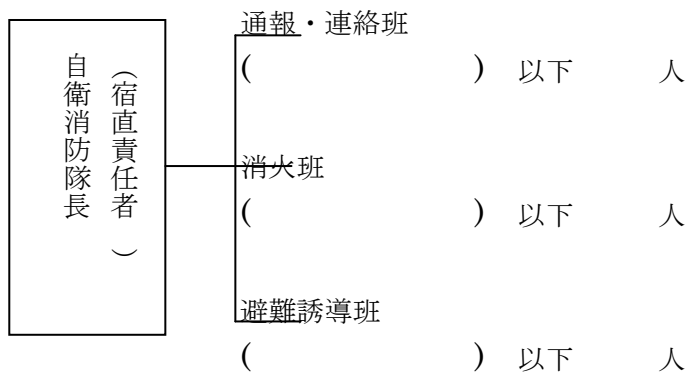
別表 6

自 衛 消 防 組 織 編 成 表

1 営業時間内等 (_____ 時 _____ 分 ~ _____ 時 _____ 分)



2 勤務人員が少ない時間帯 (_____ 時 _____ 分 ~ _____ 時 _____ 分)



★夜間等無人，別表 2 により委託（警備会社等に委託している場合）

★夜間等無人，連絡先は下記（警備会社等に委託していない場合）

緊急連絡先	_____ (電話 _____)
-------	-------------------

管理権原者変更届出書 (記載例)

年 月 日			
札幌市 消防署長 様 防火対象物が存する区を記入	届出者		
変更前の管理権原者の住所、氏名を記入する。法人の場合は法人の代表者とする。	住所 <small>(法人の場合は、名称及び代表者氏名)</small>		
	氏名 ㊟		
下記のとおり、防火対象物の管理権原者を変更したので、消防法第8条の2の3第5項の規定に基づき届け出ます。			
記			
防火対象物	所在地	当該防火対象物の所在地を記入	
	名称	「〇〇ビル」など、当該防火対象物の名称を記入	
	用途	飲食店	令別表第一 (3) 項ロ
変更前の管理権原者	住所		
	氏名	法人の場合は法人の名称及び代表者名を記入	
	電話番号		
変更後の管理権原者	住所		
	氏名	法人の場合は法人の名称及び代表者名を記入	
	電話番号		
防火対象物の特例認定を受けた年月日		認定通知書における認定の効力の生じる日を記入	
変更年月日		管理権原者が変更となる日を記入	
その他必要な事項		管理権原者が変更となった理由等を簡記する (「ビルの売却」、「店舗の移転」等)	
※ 受付欄		※ 経過欄	

備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格A4とすること。
 2 ※印の欄は、記入しないこと。

売れ筋探偵団

発電機が防災品に仲間入り

関東大震災が起きた9月1日は「防災の日」。今年も全国各地で防災イベントが数々開催される。アイデアを凝らした防災グッズは年々増えているが、今年新たに仲間入りしたのが、ホンダが5月に発売した発電機「エネボ」だ。

停電が多い海外では、ガレージの隅に発電機がある光景は珍しくない。ガソリンエンジンを搭載した小型のものが一般的で、非常用電源として使うほか、芝刈り機やDIY用の電動工具を動

かすのにも使える。だが、日本で発電機の認知度はすこぶる低い。工事現場の照明や緑日の出店の脇に置いてあるのを見かけるのがせいぜい。発電機のある家庭はごくわずかだろう。

エネボはこれまでの発電機のイメージを覆すべくホンダが投入した戦略商品だ。今まで発電機を使ったことがないユーザーをターゲットに据え、デザインや使い勝手にこだわった。

最大の特徴はカセットガスを燃料に使うこと。カセットガスは購入しやすいうえ、ガソリンの難点であるにおいや液ダレの心配もない。

発電機としては珍しくテレビCMも放映。女性がキャリーバッグのように白色の発電機を引っ張る姿をごろんになった方も多いただろう。白い本体とアルミのハンドルは家電を彷彿させる。

操作は至って簡単。本体には操作順に大きく数字が描かれている。その1。まず上部のフタを開けてカセットガス2本を装着する。その2。スイッチを運転に回す。そして最後に、グリップを思いっきり引っ張れば、エ

ンジンが始動して発電し始める。あとは本体脇にあるコンセントに挿せばよい。カセットガス2本で、900ボルトアンペアなら1.1時間、エンジンの回転数を自動制御する「エコスロットルモード」なら最大2.2時間発電できる。

ターゲットはミニバンユーザー

これまで発電機の販路は、農機を扱う特約店やホームセンターなどだった。エネボは初めて、クルマの販売店「ホンダカーズ」の店頭でも販売している。「フリード」などミニバンの購入を検討するユーザーがエネボのターゲット（ホンダ汎用営業部事業企画ブロックの石渡潤一）だからだ。

非常用電源のほか、「アウトドアで写真をすぐにウェブサイトにアップしたい」「オートキャンプ場で炊飯器を使いたい」というニーズにも応える。実売価格は10万円程度と安くはないが、販売は好調。当初は年間9000台を見込んでいたが、発売3カ月で7000台以上を出荷した。

カセットガスを使う発電機は、三菱重工工業の「MGC900GB」もある。発売は8年前だが、今年はエネボの登場もあって例年以上に売れているという。

カセットガスは、1995年の阪神・淡路大震災を契機に身近な非常用燃料として定着した。公共インフラが絶たれた被災地で、カセットガスコンロが調理などに大活躍したからだ。

実際、カセットガスの売上本数は右肩上がり。日本ガス石油機器工業会によれば、96年の出荷本数は9700万本。それが2009年は1億4600万本と約1.5倍に伸びた。エネボの発電技術自体に目新しさはない。だがホンダは、カセットガスとデザインで新風を吹き込んだ。日本で個人向け発電機市場が開花するか注目だ。

(山根 小雪) ■



カセットガスを燃料に使うホンダの発電機「エネボ」。ミニバンに載せてアウトドアに持ち出せる。災害時には非常用電源になる