住まいの会社訪問 この人に聞きたい

点検受診率の現状は 昇降機9割、設備6割！

「マンションは管理を買え！」の実行を

(財)日本建築設備・昇降機センター　事務局長　東　繁　氏

有限責任中間法人　東京都昇降機安全協議会　常務理事　大木　盛雄　氏

聞き手　有限責任中間法人日本マンション協会理事長　小木曽　忠孝

「マンションは管理を買え！」を常に提唱してきた、同コーナー。はたして建物の管理とは？　なぜ、管理が重視されるのか？　シリーズ最終回は、建物診断のプロフェッショナルである東氏と大木氏に、それぞれの立場から、"安心・安全なマンション"について語ってもらった。

小木曽　今回は最終回ということもあり、それを飾るにふさわしいお二人のゲストをお呼びしています。どちらも、私の会社業務と関連があり、さっそく教えてください。

東　昭和48年、建築基準法に基づきできた制度です。初めての制度ですから、検査基準などなく、当センターが実地からデータを取り、どこまで検査をするのかという指導書を作成し、それを国が認めたものです。

小木曽　手探りで始まった基準作成だったのですね。現在の基準になったのはいつからですか？

東　昭和51年です。東京都での業務の開始は昭和55年からですね。

小木曽　日本建築設備昇降機センターで、定期検査以外に行っている主な業務は何ですか？

東　登録講習、建築確認、住宅性能評価、構造計算適合判定などです。

小木曽　なるほど。ところで建物の定期検査でも、私の会社は今のところマンションに限られていますが、「予算がない」という理由で、国で決められた定期点検を受けないマンション組合があるんです。厳しい罰則も国で決められていますが、その罰則を受けた実例がないから、点検をやらないというのですが。

東　私たちが罰則を行うわけではありませんが、共同住宅は、何かあったら隣の人を巻き込むこともある。お金の問題ではないのです。

小木曽　東さんの所は地域法人としての設備を、大木さんのところは昇降機のみを扱われているのですね。

大木　はい、そうです。エレベーター、エスカレーターという昇降機の場合、さすがに人命に直結するので、9割方定期点検を受けていますよ。

小木曽　昇降機の定期点検は年に1回ですね。

大木　それに任意による点検があります。

小木曽　昇降機に比べて、設備の方の点検の受診率はいかがですか？

東　6割といったところですね。設備の点検項目は、換気、排煙、非常用照明という、いざという時のためのものですが、これに給排水設備を加えた途端、点検の関心が強くなりました。

小木曽　給排水設備といったら、飲料水に関する設備ですね。

東　そうです。飲料水は建物利用者に直接かかわることです。こういうことが加わると、途端に検査率が上がるんです。

小木曽　4月からの法改正で、定期検査様式が変わるようですが…。

東　既に東京では行われていた測定データの添付義務が加わります。

小木曽　より精巧な検査が行われるようになるのですね。

東　はい。4月に検査したものから義務付けられます。業務基準表に沿って検査が行われていましたが、それでも事故が起きてしまった。そこで、国が定める検査項目、点検方法、判定基準により検査することになったのです。

小木曽　この法改正で、安心、安全がより確保できるようになるということですね。

東　はい。

小木曽　ところで検査の頻度ですが、マンションの場合、建ったばかりの新しいものも、20年以上経ったものも、同じというのはおかしいと思うんです。古いものは、検査の回数を増やすべきではないでしょうか。

東　そういう点検期間の疑問は、ほかにもあります。例えば、法律で定められている竣工検査がありますが、その検査では、設備すべての部位、部品の検査ができないのです。設備は初期故障が起きる確率が高い。だから、竣工検査の後、1年間は点検を受けなくても良いとされていますが、最初は半年、あとは1年で検査を行うべきです。

小木曽　昇降機はどうですか？

大木　昇降機は年1回の定期点検と任意点検を毎月行っています。使用期間が長くなると、部品などを交換し、長く安全に使用できるよう努めています。

東　昇降機は毎月の点検で調整できるけど、設備はそれができません。

大木　建築構造不況の今、既存建築物を長く使用する方向になっています。そうなると重要になるのが、定期検査です。

小木曽　だからメンテナンスを値段だけで判断してはいけないということですね。

東　点検は人力でしかできませんから安ければ安いなりのメンテナンスをすると思っていいでしょう。あまりにも安い料金の場合、検査項目の確認をするべきではないでしょうか？

小木曽　マンションを買ったり、借りたりする時、間取りや家賃などが、考慮の優先になりますが、定期検査を受けているかどうかも、大切なポイントですよね。

東　はい。定期検査を受けている建物には、検査マークが張ってありますから、それを確認するのもいいと思います。

小木曽　それによって、初期の安全が保持されているかどうかが、分かりますね。

大木　そうですね。定期点検がされないと資産価値も下がります。定期検査は人間の健康診断と同じで大変重要です。

小木曽　「マンションは管理を買え！」というのは、このようなことが所以なのですね。

東・大木　そういうことですね。定期点検を怠ることは、利用者の命にもかかわりかねないということです。

小木曽　本日は、ご多忙中のところ、最終回の座談会にお付き合いいただき、ありがとうございました。お二人の会社の更なる発展をお祈りいたします。

東　繁氏（ひがし・しげる）
(財)日本建築設備・昇降機センター　事務局長

大木　盛雄氏（おおき・もりお）
有限責任中間法人　東京都昇降機安全協議会　常務理事

小木曽　忠孝氏
（おぎそ・ただたか）
日本マンション協会理事長
設立2003年4月1日
HP＝http://www.nmkk.jp

【会社案内】

(財)日本建築設備・昇降機センター　設立／昭和48年1月。設立主旨／建築基準法第12条第3項に基づく同施行規則、第4条の20に規定する登録講習実施機関として、建築設備検査資格者及び昇降機検査資格者の育成、検査実務の標準化、定期、報告の推進並びに建築設備及び昇降機・遊戯施設の安全性に関する必要施策の調査、研究及び普及を図る。

有限責任中間法人　東京都昇降機安全協議会　設立／昭和48年10月。平成18年2月中間法人格取得。業務内容／昇降機など定期報告業務受託及び定期報告業務の適正な執行をするための指導・助言。昇降機検査資格者などに対する講習会の開催。