

○防災・防火管理者

1. 防災・防火管理者について

- ・ 消防法に定める国家資格(業務独占)であり、その資格を有する者のうち防火対象物において防火上必要な業務を適切に遂行でき、従業員を管理・監督・統括できる地位にある者で、防火対象物の管理権原者から選任されて、その防火対象物の防火上の管理・予防・消防活動を行なう者を言う。防火に関する知識・技能に内包されるものとして、危険物、地震、津波、火山等に関する知識も求められる。
- ・ マンションでは万が一火災が発生したときを想定して、延べ面積 500 m²以上、全体の収容人数が 50 人以上の場合には、防火・防災管理者の選任が必要となります。当住宅は、この規模を超えているため、防災・防火管理者の選任が義務付けされています。

2. 防災・防火管理者の役割

- ・ 防災・防火管理者の役割は、火災の発生を未然に防止し、万一火災が発生しても被害を最小限にとどめる対策をすることです。主な仕事は、消防計画の作成、消防訓練の実施、避難路等の維持管理です。
- ・ 消防計画とは、火災の防止および万一火災が発生した場合に被害を最小限にするための計画で、各建物の実態に合ったものをあらかじめ定め、消防署に届け出ておく必要があります。
- ・ また、マンションなどの共同住宅では、定期的に消防訓練を実施することとされており、これも防火・防災管理者の仕事です。

3. 防災・防火管理者の選任方法

- ・ 防災・防火管理者の選任方法について、特に取り決め・細則などはありません。
- ・ 当該の理事会が責任を持って選任する必要があります。
- ・ 防災・防火管理者を外委託することも可能ですが、現時点（2023年4月）では、予算措置と総会決議、外委託先を探すなど、手続きが必要です。

4. 防火扉の管理状況

- ・ 防火扉ドアクローザー交換状況

階	北側 (A 階段)	南側 (B 階段)	備考
11 階	(2009 年 6 月)	(2009 年 6 月)	
10 階	(2009 年 6 月)	2020 年 3 月	
9 階	2020 年 5 月	(2009 年 6 月)	1 ヶ所 88,000 円
8 階	2020 年 1 月	2020 年 3 月	

7階	(2009年6月)	(2009年6月)	
6階	(2009年6月)	2020年3月	
5階	(2009年6月)	2020年3月	
4階	(2009年6月)	2020年3月	5ヶ所 297,000円
3階	2020年1月	(2009年6月)	
2階	(2009年6月)	(2009年6月)	
1階	2020年1月	(2009年6月)	3ヶ所 275,000円

※ 全てのドアクローザーは、2009年6月に交換されている。費用：2,205,000円（塗装補修を含む） 施工：加藤鉄建

- ・ 毎年の防火設備定期検査で、防火扉の開閉不良や温度ヒューズ欠落について「改善指導書」が理事長宛てに送られてくるので、対策検討に参加します

5. 火災報知器の管理状況

- ・ 火災報知器設備の交換状況

年月	内容	費用	備考
2019年9月	居室用火災警報器更新(10年)	¥699,499	368個購入 一部居室は更新年度が異なる
2017年12月	各階警報盤 パネル板金更新	¥209,196	廊下天井塗装工事に合わせて
2017年10月	エレベータホール 火災検知器修理	¥35,000	結露による誤動作？
2017年7月	旧変電室火災センサー 追加工事	¥137,160	変電室と1階倉庫を分離したため
2014年8月	火災報知器設備 更新	¥1,620,000	各階の警報パネルも更新
2014年1月	自動火災センサー更新	¥224,385	
2014年1月	各階火災センサー更新	¥157,500	
2009年9月	住宅用火災警報器配布	¥1,226,400	1戸あたり4個ずつ配布

6. 消火栓・消火器の管理状況

- ・ 消防ホース、消火器の交換状況

設置場所	項目	日付	費用	備考
集会室	消火器 (10型)	2023年2月	¥9,300	廃棄費用： ¥3,450
エレベータ機械室	消火器 (10型)	2023年2月	¥9,300	廃棄費用： ¥3,450

1階倉庫	消火器（10型）	2024年2月	¥6,578	廃棄費用：¥0
11階エレベータホール	連結送水管 ホース	2017年5月	¥172,800	交換費用込み
11階エレベータホール	消火栓 ホース	2017年5月		
11階廊下南側端	連結送水管 ホース	2017年5月		
11階廊下南側端	消火栓 ホース	2017年5月		
正面玄関左側	連結送水管	2021年11月	¥2,390,300	
ポンプ室	消防用ポンプ	1976年		

- ・ 1階倉庫は、以前変電室だった名残で20型が置いてあったが、2024年2月から10型に変更。購入先も日野衛生公社からケーヨーD2に変更

7. 非常灯・誘導灯の管理状況

- ・ 非常灯・誘導灯については、管理業務支援プログラム「照明器具管理」で管理されている（2023年から）
- ・ 誘導灯については、2028年に全数を一斉交換する答申が、Kプロから出ている
- ・ 毎年の建築設備定期検査で、非常灯の電源消失時不点灯が指摘され、「建築設備改善点報告書」が理事長宛てに送られてくるので、対策検討に参加する

