

## BUSINESS フィールド

相模大野北口駅前のロータリーに面した同ビルは、相模大野北口ビル群初期の頃の建物で駅前の変遷をつぶさに見てきました。このビルが今回、受変電設備と自家発電設備の更新を行うことになりました。

更新受変電設備の概要は受電電圧六・六kV、受電電力約三〇〇kVA、VCB、OCR、UGS、SOOGを備え、トランスは三相三〇〇kVA、

単相一〇〇kVAを装備しています。一方の非常用自家発電設備は、消防用消火栓ポンプへの電力供給を主な目的としたもので、三相二一〇kVA、出力二六・八kVAです。

工事は駅前の交通混雑地帯と言ったこともあり、夜間に搬入・搬出作業を。更にテナントさんの営業に差し支えなく翌朝までに切り替え作業を完了するには、作



七階屋上に据付が完了したキュービクル

### 【有】三和ビル 受変電設備や非常用自家設備更新

物理的的老朽化  
年月とともに古くなってゆくことで、材質の劣化や外観の老朽化、強度の低下がこれに当てはまり、手当次第で耐

社会的的老朽化  
社会の変化に取り残された老朽化のことで、例えば居住者の高齢化が進んでいるのにエレベーターが設置されておらず、バリアフリー化が遅れている。犯罪の発生件数が増えているのに防犯対策が遅れていたりと、いまもってIT化対応が遅れている。必要な家電製品が使えるだけの十分な電気容量がまかなえない等です。

管理の主体は管理組合  
法ではマンションの区分所有者で構成された管理組合が、マンション管理の主体者になること、かつ長期的な見通しを持って適正な運営を行うよう定められました。更に、区分所有者に対しては組合の運営に関心を持って参加するなど、その役割を適切に果たすよう

電気設備と幹線改修  
高経年マンションでは各戸の電気容量は二〇%程度が多く、電化製品の急激な普及で容量の不足が深刻化しています。容量アップの対象は従来エアコンであったものが、最近はオール電化対応が求められるています。

計画修繕と改修の重要性  
既築マンションにおいても改良工事の中心は電気の容量アップに伴う幹線工事とIT化、外壁塗装が多い。オール電化への切り替えは、単なる利便性だけでなく、安全性やマンションの資産価値の向上に寄与するとして今、注目されています。

# マンション最大の課題

## 老朽化

急増するマンションが、全国では年間一〇万戸も新しく建設されています。その一方で高経年化マンションの老朽化と、どう取り組むかが大きな課題となっています。

老朽化には大きく分けて、社会的老朽化と物理的的老朽化があり、今回は物理的的老朽化、中でも電気設備と幹線改修について取り上げました。

用年数に大きな影響が出ます。電気や給排水などの設備には耐用年数があつて、構造体より遙かに寿命は短い。

平成十三年「マンション管理適正化法」が施行されました。

法ではマンションの区分所有者で構成された管理組合が、マンション管理の主体者になること、かつ長期的な見通しを持って適正な運営を行うよう定められました。更に、区分所有者に対しては組合の運営に関心を持って参加するなど、その役割を適切に果たすよう

にも求めています。また、マンション管理士の資格と管理業について定め、専門知識を持つ者が適切にアドバイスを出来る体制を整備しました。

マンシヨンの老朽化をくい止め価値を上げることが、区分所有者にとっても社会にとっても重要なことです。

関西においては、阪神大震災の教訓により、早い時期にガスから電気への転換が進みました。

ここに来て関東地域では、新築マンション販売の大きな目玉にオール電化を採用して

業員のチームワークと周回な事前作業が求められました。この度の更新作業にも当社の長年の実績と様々な幾多の経験が生かされました。



クレーンで据付作業中の発電機

### 新入社員紹介

**向坂 剛** (43歳)  
入社 平成17年4月  
第3種電気主任技術者・  
電気工事士  
電気工事サービス



**宮崎 義親** (49歳)  
入社 平成17年4月  
電気工事士  
電気工事サービス



**相良 佑樹** (21歳)  
入社 平成17年9月  
第2種電気工事士  
電気工事サービス



### 社員の近況



会社が出品した万燈・メルヘン



参加した社長と社員たち

「新しい街だから歴史を創る」として十月八・九日に催された相模大野のまんどうまつりは今年で十六回目を数え、大勢の住民が集い楽しみました。

会場は相模大野駅前からコリドーを含めて、相模大野中央公園、女子大通りにかけて繰り広げられました。初日はまずまずの天気となり、中央公園ふれあいステーションではファッションショーや器楽演奏などが行われ、五時からのまんどう点灯式では一斉に灯りがともりました。

当社は今年もまんどうを出展し、パレードに参加しました。

## ホメ々

# ぷらざ

### ④ 近況報告

このイメーシングはサイバー空間で実現されています。



自民党  
あかま二郎氏初当選



あかま二郎氏(右)と本間としろう(左)

九月十一日に行われた衆議院議員選挙神奈川県第十四選挙区で、あかま二郎氏が三万五七一九票を獲得し初当選しました。あかま氏は自民党神奈川県連が行った公募で選ばれ候補となり、今回の当選となりました。この度の選挙では、当社社長本間俊三は早い時期からあかま二郎氏の支援を表明し、期間中は選対役員として尽力しました。本間俊三はあかま氏に「いま時代は大きな転換期にある。政治も行政も時代と共に変革してゆかねばならない。早くその立て役者として活躍してほしい。」と語りました。

# アスベスト障害

電気工事業を営む同業者からの話です。Aさん(当時四十歳)は電気工事士として電気工事に勤務し、二十八年にわたり住宅、ビル、工場、学校などの新築増改築電気工事に従事してきました。昨年、身体の不調を訴え検査したところ、医師から悪性胸膜中皮腫と診断されました。新築電気工事に係わる現場職人にとって、鉄骨構造の天井裏や屋根裏で作業する機会が多々あり、その際、柱や梁に吹き付けられたアスベストを吸い込むことが多いようです。

## 石綿(アスベスト)の今後の課題

一九七〇年から一九九〇年にかけて大量に輸入されたアスベストの多くは、建材として建築物に使用されました。問題は、この時期に石綿含有建材を使った建築物の老朽化による解体工事であり、工事従事労働者の石綿による健康障害の発生です。

## 石綿障害予防規則

石綿含有製品は既に製造と使用が禁止されていますが、更に関係労働者の健康障害防止策の充実を図るため、予防規則が平成十七年七月一日から施行されました。

## 石綿の有害性

石綿粉塵を吸入すると石綿肺・肺癌・中皮腫・癌の一種などの健康障害が発生する恐れがあります。これらの疾病は石綿粉塵を少量吸入しても発症する可能性があり、吸入から発症までの期間が二十年から四十年と言われています。

## 吹き付け石綿

石綿が建築物に使われた箇所。  
① 三階建以上の鉄骨構造の梁・柱など。



アスベストが垂れ下がった状態の吹き付け

## 総床面積二百平方メートル以上の鉄骨構造の梁・柱など。

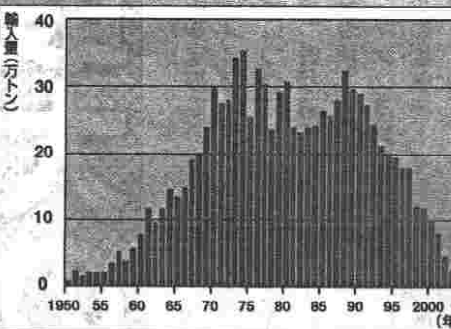
③ ビルの機械室、ボイラー室などの天井、壁など。

これらの施工中止の時期は工法によって異なりますが、吹き付け石綿は昭和四十九年、ロックウール(岩綿)は昭和五十五年、その他は昭和六十三年以前に施工が中止されました。

## 建築物に吹き付けられた石綿の管理

最も配慮すべきは、これら建築物現場で就業する労働者の粉塵曝露の防止です。

## 石綿の輸入量の推移



石綿は、耐熱性、耐摩耗性等に優れた性質を有しており、さまざまな用途に使用されてきましたが、特に建材に多く使われてきました。一九七〇年から一九九〇年にかけて多くの石綿が輸入されており、この時期の建築物には石綿製品が多く使用されています。石綿製品については、ほぼ使用等が禁止されていますが、今後石綿製品を使用した建築物の解体が増加します。

物への対策は次のようなものです。除去：石綿からの発塵防止に最も効果的。封じ込め：粉塵として舞い上がらないように浸透固化する。囲い込み：吹き付けられた天井、柱などを囲い込み、室内に粉塵を飛散させないようにする。などの方法があります。

解体工事発注時  
解体工事業者は、作業者の暴露防止に十分な措置を講じる必要があり、また発注者は、建築物に関する情報を提供する義務を負うと共に、適正な価格で発注するよう配慮すること定められました。今後、アスベスト対策には、どの国民負担が求められるのか。また、どれほどの被害者が出るのか全く未知数です。国は、アスベストの有害情報を持つていたにも拘らず業界寄りとなり、行政指導が遅れ今日の事態を招いたと言われます。業界指導のあり方を考えさせる事例です。

## 企業ルポ ● お客様紹介 49

### 有限会社 三和ビル

〒228-0803 相模原市相模大野3-4-1

代表取締役  
佐藤 德行氏

☎ 042(745)9593  
携帯 080(5650)9161



相模大野駅前にある華やかに彩られた三和ビル

有限会社 三和ビル  
・設立 昭和48年11月  
・資本金 300万円  
・代表取締役 佐藤 德行氏  
・年間売上高 4,000万円  
・従業員数 管理人2名  
・事業内容 ビル管理業(管理会社) 貸しビル業

相模大野駅前にあるペデストリアンデッキの真ん前、「カラオケ歌広場・コミック&ネットカフェ」の文字と共にひととき華やかに彩られたビルが目飛び込んで来ます。それが三和ビルです。

地上6階地下1階のこのビルには、今を時めく6軒のテナントが店舗展開しています。地下1階に松屋(牛丼)・ビデオハウス(レンタルビデオ)、地上1階には喫茶店ベローチェ(楽しくて気楽に利用できて好評)、2・3階が9月16日にオープンしたばかりのインターネット&カフェ、4・5階はカラオケ(63室あり)、6階は

着付教室(出張も可)です。1フロアが約353㎡ものスペースがあり、各店舗はそれぞれの業種の先端をいく営業展開を図っています。

因みに新業種として注目度抜群のアプレシオのインターネット&カフェでは、コミック3万冊・飲食・シアタールーム・麻雀格闘倶楽部・ゲルマニウム温浴があり、個室ではパソコンも楽しめて泊まれるソファベッドも設置されています。

同社では管理会社によるビル管理業務とビル賃貸業務とに分けて運営され、ビルの保守管理や人件費にテナント料の約3割を、賃貸料

は別個に徴収。「ビルの経営は立地条件が9割を占め、相模大野では駅を中心地のみが繁栄している」と。そこで伊勢丹に続くコリドー再開の成功に倣い、同ビル後方の通りの再開が市と県の援助の元に4年後予定されているとか。「常に時代の流れを読み、10年先の変化を頭に入れて力を蓄えていくことの大切さを後継者に伝えたい」と磐石の経営の極意を佐藤氏。「ホンマ電機は仕事が良いので長年、安心して任せており、電気以外のこともホンマ電機を通して依頼している」とのお話でした。



最大25人が使用できるカラオケ室



インターネット&カフェでは、この様なコーナーが100席あります