

# 身近な浸水対策 バルコニーの 排水溝の清掃



コロナ禍で「巣ごもり消費」が増え、園芸用品の売れ行きも好調のようです。バルコニーで植物を育て、緑のカーテンで暑い夏の日差しを防ぐお宅もあるでしょう。しかしマンションでは、守らなければならないルールがあります。

バルコニーは災害発生時の避難経路になるため、管理規約や使用細則で物を置くことを禁止しているマンションもあります。しかし、簡単に移動ができる植木鉢程度は黙認しているマンションも多いようです。

バルコニーで植物を育てる場合は、植木鉢の下には必ず鉢皿を敷きましょう。細長いプランター用の鉢皿も販売されているので、バルコニーに土が流れないようにしましょう。なかには、水の流れる方向にゴミを流さないよう、網を置く等の工夫をされているお宅もあります。

いずれにしても重要なことは、排水溝の清掃を怠らず、バルコニーの落ち葉や泥、鳥の羽根等が溜まらないようにしておくことです。特に、植木鉢や室外機等が置いてある場所には、ゴミが集まりやすく、小さなゴミだと思って見過ごしていると、一気に大量の水が流れた時に排水溝が詰まる原因となります。大雨の際に排水ができないと、プールようになってしまい室内に浸水するだけでなく、階下に流れてしまうこともあります。階下に漏水してしまうと大変な迷惑をかけることとなりますので、日常的に注意しましょう。

また、何も置いていなくても、強風により地上

から巻き上げられた土埃や枯葉などが入り込んで汚れることもあります。植木鉢の有無にかかわらず、バルコニーの排水溝を清掃することは、マンション生活の初歩的なマナーの一つです。

その他、バルコニーの使用で防災上注意したいことは、強風で吹き飛ばされるような物を置かないことです。小さな植木鉢でも高い階から落下すると人命にかかわる事故につながる恐れがあります。台風が接近した時等は、バルコニーに置いた物を早めに室内に入れるか、しっかり固定する等適切な対策をしてください。

日頃、部屋の一部のように使うことが多いバルコニーですが、あくまでも専用使用が認められた「共用部分である」ことを忘れないでください。



## マンション再生～長寿命化と建替えの検討～



第2回マンション管理講座を4月14日に開催しました。今回のテーマは「マンション再生～長寿命化と建替えの検討～」。講師は（一社）東京都マンション管理士会都心区支部所属の山下誠二管理士です。

今回の講座は、2～3回目の大規模修繕工事をむかえる、築30年以上の高経年マンションが直面するマンションの再生について、基本的な考え方を説明しました。ここではマンションの長寿命化に必要な改修についてご紹介します。

マンションは築年数が経過すると、ライフスタイルの変化等により、建物の構造や設備等が、その時代に求める水準を満たさなくなる「陳腐化」が避けられません。新築当時の水準を維持するための大規模修繕工事だけでは、陳腐化を防止できませんから改修が必要になります。

### 陳腐化とは

マンションの経年に伴う建物・設備の「物理的劣化」や、生活水準の向上等により住宅に求められる要求に建物機能が適応できなくなる「社会的劣化」を陳腐化と言います。大規模修繕等の計画修繕に合わせて、陳腐化を抑制するグレードアップ工事を行うことにより、マンションの性能を向上させることができます。しかし、マンションでの生活をより安全かつ、より便利・快適にするためには、既存性能のグレードアップ工事に加え、増築・改造等の大規模な建築工事により、マンションの性能を大幅にグレードアップすることも必要とされます。

### 改修とは

住まい方の変化や設備機器の進歩などに対応して、マンションの仕様を高めたり、設備機器を更新・追加すること等により、マンションの性能や機能を向上させることを改修と言います。  
▶改修には、①マンションの性能や機能を回復する修繕と、②それらを向上させる改良の2つの要素が含まれます。  
▶改修には、更に、③修繕とあわせて仕様や工法をグレードアップして既存性能を向上させるものと、④新たに設備を導入すること等により、新たな性能や機能を付加するものがあります。

### 高経年マンションの陳腐化の例

住戸の居住性能	住戸面積の狭隘化	住戸面積が狭い、住戸面積が画一的で多様な規模の住戸がない、住戸内に洗濯機置場がない等
	断熱性能の低下	結露がよく発生する、省エネ性能になっていない等
	設備の旧式化・陳腐化	材料・機器の性能が劣化・旧式化している、給排水システムが旧式化している、電気容量が不足している等
建物共用部分の性能	バリアフリーでない	段差がある、手摺がない、エレベーターがない等
	防犯性能が低い	オートロックでない、見通しが確保されていない、照明が薄暗い又は不足している、防犯カメラが設置されていない等
	エントランスの陳腐化	内装仕上げ材、照明器具、集合郵便受け、掲示板等の全種類の性能、デザイン等のエントランスホールの雰囲気陳腐化している等
	共用スペースの機能の陳腐化	管理事務所、宅配ロッカー・トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、宿泊室等の機能がない等
敷地内の性能	外観イメージの陳腐化	仕上げ材、デザイン等の外観の雰囲気陳腐化等
	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない等
	敷地内のイメージの陳腐化	車道・歩道・広場等のデザイン・性能、屋外灯や外構工作物等のデザインが陳腐化している、緑地環境が整備されていない等
	附属・共用施設等が整備されていない	集会所の機能が十分でない、駐車場・駐輪場・バイク置場等が不足している等

# マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <https://www.mm-chiyoda.or.jp/> 編集協力/ TALO都市企画  
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクエア4階 TEL. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

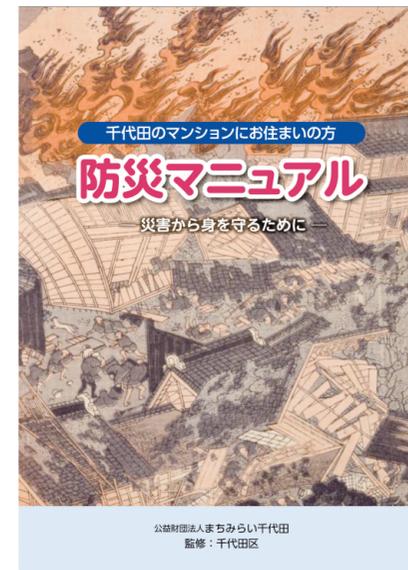
第44号

News

現代にも通ずる、江戸の防災

千代田区のマンションにお住まいの方に

## 防災マニュアルをリニューアル



表紙：安政二年江戸大地震火事場の図「江戸大地震之絵図」(国立国会図書館)



安政3年の大風水害「安政風聞集」(国立公文書館)

公益財団法人まちみらい千代田は、マンションにお住まいの方のための防災マニュアルをリニューアルしました。平成27年発行の震災マニュアル「大ナマズにご用心!」は、副題の「震災対策を知りましょう」が示すように、地震への備えを中心としたものでした。リニューアル版は地震に加え、近年増加・激甚化している風水害と、いまだに猛威をふるう新型コロナウイルス感染症等の感染症対策を取り上げ、マンションにお住まいの方に、より役に立つオールラウンドな内容になっています。

「大ナマズにご用心!」や、姉妹編の「上下二軒両隣～共同生活知恵袋～」と同様に、マニュアル全体を飾るのは、江戸っ子のコミュニケーション媒体として普及した浮世絵です。江戸時代は壊れやすく燃えやすい木造の建物が多かっただけに、災害発生時は、甚大な被害が発生しました。また衛生状態が悪く、医療も未熟で、麻疹（はしか）やコレラ等の感染症に倒れる人も多かったようです。

現在は江戸時代と比べ災害対策も大きく進歩しました。それでも防災の基本として大切なことは、昔も今も住民の自助と協助です。災害に苦しんだ江戸の人々に想いを馳せながら、マンション防災のポイントをコンパクトにまとめた（公財）まちみらい千代田の新しい防災マニュアルをご活用ください。

新しい防災マニュアルは、まちみらい千代田のほか、区政情報コーナー（区役所2階）、各出張所で無料配付しています。

## 〈水害+地震〉×感染症＝複合災害を考慮した備えが必要

# ウイズ・コロナ時代のマンション防災

ワクチンの接種が始まりましたが、新型コロナウイルス感染症の収束には、まだしばらく時間がかかりそうです。首都直下地震はいつ起きてもおかしくないとされています。さらに梅雨から台風シーズンをむかえ、水害への警戒が特に必要な時期です。その上、水害と地震が同時に発生する可能性もあります。感染症対策をしながら、生命と暮らしとマンションを守るための備えが必要です。

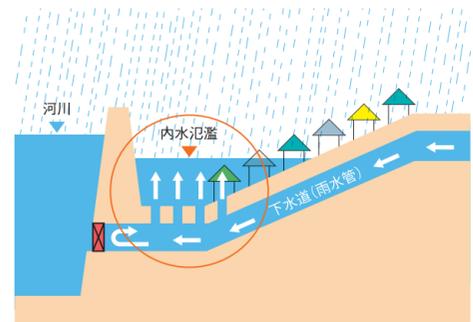
## 水害

地球温暖化の影響もあり、台風や突発的な集中豪雨が増えています。千代田区内のマンション等が浸水被害を受ける可能性があるのは、次の2つのケースになります。

### ① 神田川・日本橋川の増水

神田川・日本橋川が大雨で増水し、下水道施設や河川の処理能力を超えて水があふれ出す「内水氾濫」により、区内各所で地盤の低いところや坂の下等が被害を受ける可能性があります。

「千代田区洪水避難地図（洪水ハザードマップ神田川版）」は、平成12年9月の東海豪雨並み（総雨量589mm、時間最大雨量114mm）の大雨により河川が増水した場合を想定し、浸水のおそれがある所を掲載しています。



(内水氾濫イメージ)

### ② 荒川の増水で、堤防が決壊した場合

荒川流域で堤防が決壊した場合、12～24時間かけて、氾濫水が千代田区に到達すると言われています。

「千代田区洪水避難地図（洪水ハザードマップ荒川版）」は、荒川流域で想定し得る最大規模の降雨（荒川流域の72時間総雨量632mm\*）により、荒川の堤防が複数箇所決壊した場合に想定される「浸水の深さ」等を記載しています。\*1,000年に一回程度発生が予想される大雨

### ▶ マンションに関わる水害への備え

- マンションは地下階に電気設備等が設置されていることがあります。1階が浸水する恐れがないときでも、地下階への水の浸入口になりそうな場所を、事前に止水板や土のう等で塞いでください。
- 神田川・日本橋川は水位の上昇が速く、外部に避難する時間的余裕がありません。水は短時間で引くと考えられますから、ただちに上層階に避難してください。（垂直避難）
- 荒川の堤防が決壊し、氾濫水が千代田区に到達するまでに、少しは時間の余裕がある見込みですが、浸水後、水が引くまでに2週間以上かかることが想定されます。マンションの上層階へ避難しても、建物内に孤立する可能性があります。落ち着いて行動し、浸水想定区域外へ避難してください。（水平避難）

### ◎風水害に備える「マイ・タイムライン」

突然起こる地震とは違い、台風等による大雨は天気予報等で知ることができます。台風等が予想されるときは、日頃から、自分や家族が「いつ、何をするか」をまとめた計画表を作成しておけば、いざというときに慌てず、安全に避難することができます。

「マイ・タイムライン」の詳細な内容は、表紙で紹介している「防災マニュアル」をご覧ください。

### 参考

**神田川と日本橋川**  
神田川は井の頭池を水源とし柳橋で隅田川に注ぎます。日本橋川は水道橋駅近くで神田川から分岐し中央区の永代橋近くで隅田川に注ぎます。  
**荒川と隅田川**  
荒川の源流は山梨県、埼玉県、長野県の3県にまたがる甲武信ヶ岳で、江東区と江戸川の区界で東京湾に注ぎます。隅田川は岩淵水門（北区）で荒川から分岐し中央区で東京湾に注ぎます。



千代田区HP 千代田区洪水避難地図 上：荒川版、下：神田川版

## 地震

今年は東日本大震災から10年、9月1日には関東大震災から98年を迎えます。首都直下地震は30年間に70%の確率で発生すると言われていますから、いつ大きな地震が起きても不思議ではない状態です。

東京都の「首都直下地震による東京の被害想定」では、東京湾北部を震源とするマグニチュード7.3の阪神・淡路大震災級の地震が発生すると、千代田区内で死者336人、負傷者12,858人\*という大きな被害が出る想定しています。  
\*冬の昼間に発生した場合

マンションは堅固な鉄筋コンクリート造等の不燃構造ですから、阪神・淡路大震災（平成7年）、東日本大震災（平成23年）、熊本地震（平成28年）でも、建物の倒壊や延焼火災等で死亡した人は、ほとんどいませんでした。

一方、中高層階は、揺れが特に大きく、家具を固定しておかないと、転倒等が起きやすくなります。また、停電等により上下水道やエレベーターが使えない場合、戸建住宅よりも不自由な暮らしを強いられます。

建物が堅固なだけに住戸の中でケガをした場合、外部に知らせることができず、救助が遅れる可能性があります。

### ▶ マンションでは屋内の安全を保ち、一定期間置まれるように

- マンションは一般的に被害が少ないと考えられるため、消防等の公助力の多くは、地震発生当初は甚大な被害が想定される木造密集地域等に投入されると考えられます。管理組合で各マンションの特性にあわせた防災計画を作成し、居住者が自助と協力で震災を乗り切る体制をつくる必要があります。
- ほとんどのマンションは地震の揺れや延焼火災から居住者の生命を守るシェルターの役割を果たすことができます。それだけにケガを防ぐため、家具転倒やガラス等の飛散を防ぐことが重要です。
- ライフラインが使えないなか、自宅で過ごすときの大きな問題はトイレです。水を流さずに使用できる携帯トイレを用意してください。
- エレベーターが停止すると、中高層階の居住者は外に出にくいので、1週間程度の生活用品の備蓄が特に必要です。



防災備蓄品と簡易トイレ

### エレベーターが止まることも予想して

中高層階建てのマンションにとってエレベーターは不可欠です。平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震（最大震度6弱）では、約63,000台のエレベーターが止まり、346台の閉じ込めが発生しました。

東京都の「首都直下地震による東京の被害想定」では、首都直下地震で閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数は、最大で約7,500台と想定しています。

### (公財)まちみらい千代田では防災計画作成、災害用資器材等の購入、エレベーターの災害対策を支援します

(公財)まちみらい千代田では、マンションの防災計画策定を予定している管理組合に対して、相談の受付や「マンション防災アドバイザーの派遣」等の支援を行っています。

- この他、マンション防災計画を策定した管理組合に対し、
- 災害用資器材や非常食、携帯トイレなどの購入費用の一部を助成
- 非常用備蓄キャビネットの配布やマンションの防災訓練の実施支援
- 等を行っています。

**なぜ、「首都直下地震は30年間に70%の確率で発生」なのか？**  
過去に関東地方で発生した大正関東地震（1923年）や元禄関東地震（1703年）はマグニチュード8クラスの海溝型の地震で、180～590年間隔で発生すると考えられています。この2つのマグニチュード8クラスの地震の間の220年に、南関東でマグニチュード7クラスの地震が平均27.5年に1回の頻度で発生しています。このため政府の地震調査研究推進本部は、今後も30年間で70%程度の確率で発生すると、中央防災会議も首都直下地震を想定した被害の推定や対策を検討しています。  
\*地震調査研究推進本部地震調査委員会

## 健康管理には、普段の運動と感染症対策

災害発生時は新型コロナウイルス感染症への対策が特に必要です。うがい、手洗い、マスク着用、密集・密接・密閉を避け、人と2m以上の間隔をあけることはもちろんですが、換気に注意するとともに、携帯用のアルコールスプレーや消毒綿等を、予備のマスクと一緒に持ち歩くようにしましょう。こうした注意により、インフルエンザ、ノロウイルスなどによる感染性胃腸炎、細菌による食中毒等にも対応できます。

(公財)まちみらい千代田作成の、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル(ひな型)」を参考に、日頃から感染症対策を徹底してください。

新型コロナウイルス感染症が1年以上まん延しているため、外出を控える人もいるでしょう。災害が発生すると被害を受けなくても、ますます住戸に籠りがちになります。運動不足も感染症に劣らず健康の大敵です。部屋の風通しをよくして体操をするなど、身体を動かして健康を維持することも災害対策の重要なポイントです。



### 在宅避難が原則

避難所は感染症対策を徹底するために避難者の受け入れを制限することがあります。マンションの被害が少なく自宅に居ることが可能ときは、災害発生時に小学校等に開設される避難所に行かず、「在宅避難」をしてください。

なお、在宅避難している場合でも、避難所では水・食料の配給を受けたり、被害状況等の情報収集をすることができますので、必要に応じて活用してください。

### 災害発生時に助けが必要な人は

千代田区は「千代田区安心生活見守り台帳」を作成しています。一人暮らしや、高齢者だけで暮らす世帯など、日常的に不安を感じる人がご自身の情報（氏名、住所、電話番号、緊急連絡先など）を事前に区に登録しておく仕組みです。

また、本人の同意を前提に「避難行動要支援者名簿」を作成し、お住まいの町会、民生・児童委員、千代田区社会福祉協議会、消防署、警察署へ個人情報を提供します。この名簿は、平常時には地域の見守り活動、対象者への訪問、状況把握、声かけ、災害時には避難行動要支援者の安否確認、避難所誘導、救出救援活動に活用します。