

県福管連

# かわら版

第167号

発行日:2019年11月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 大水害に備えたマンションづくりを



今秋到来した3つの台風(15号・17号・21号)により、東日本各地は広範囲にわたり甚大な被害を受けました。お亡くなりになられた方のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災地域の一日も早い復旧を願うものです。

地球温暖化の影響によるものなのか近年、雨の降り方が極地化、集中化、激甚化しており、河川の氾濫が毎年のように日本のどこかで発生し、大きな被害を受けています。自然災害が少ないといわれている北九州市ですが、今から66年前の昭和28年(1953年)6月の「北九州大水害」では合併前の旧小倉市で4日間の雨量が696.5ミリ、最も激しかった28日午前9時から正午までの3時間の雨量が200ミリを超え、市内各地の川の氾濫や堤防の決壊により、旧小倉市では家屋の8割が浸水するという大きな被害になりました。

マンションは比較的水害に強いと言われていたのですが、今回の台風19号では、地下に設置している電気設備が浸水によりマンション全体が停電になったり、地下駐車場に駐車していた車が水に浸かってしまい廃車になるなどの影響を受けたマンションがありました。

今後、今まで想定していた以上の大水害に遭うことが考えられます。皆様の管理組合が取り組んでおくべきことを次のとおり整理しました。

### 1.ハザードマップの確認

自分の住んでいる地域のハザードマップから、大雨で河川の氾濫や堤防の決壊があったときの浸水想定区域を確認しておく。

ハザードマップは、自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図で、北九州市のホームページにアップロードされている。インターネットが使えない方は、北九州市役所危機管理室又は各区役所の総務企画課にハザードマップが用意されている。

### 2.浸水対策

地下室に電気設備や揚水ポンプが設置されたり、地下駐車場のあるマンションでは、浸水防止対策として頑丈な防水扉や止水板を設置し、水の侵入を食い止める。

### 3.損害保険の確認

マンション共用部分の損害保険に、台風や暴風雨などによる洪水、土砂崩れなどによる被害に対応した「水災補償特約」が付いているかを確認し、付いていない場合この特約を付けるかどうかを検討する。

### 4.名簿の整備及び避難訓練の実施

災害時の要援護者の支援、閉じ込められた人の救出、居住者の安否確認には居住者名簿の整備が求められる。また、災害時の避難誘導や救助活動を円滑に進めるための日頃の避難訓練の実施。

いかがでしょうか。備えあれば憂いなしのことわざのとおり、皆様のマンションでも水害に備えてこれらのことに取り組んでいかれることをお勧めします。

**\*お問い合わせ：県福管連事務局 電話番号 093-922-4877 FAX 093-922-4750**

管理組合									

## 北九州市社会福祉大会に出席して

11月、晩秋である。世に言う「秋深し隣りは何をす人ぞ」の候ともいえる。この句を詠んだ当人は、果たして「す人ぞ」をどう思い描いて呟いたのだろう、とつい勘ぐりたくなる。隣人とどういう関係にあったのか、隣人は単なる興味本位の対象だったのか、外で会えば挨拶も交わさずスレ違うのか、交わすのか、交わしたうえ時には立ち話もする関係だったのか。

マンション購入の大きな動機に、マンションはそもそも知らない者同士が住んでいることで、周囲に関わらなくていい・周囲に煩わされなくて済む・自分の好きに自由に暮らせる、というのがある。

話は変わって、北九州市内に民間の、それもエレベーターの設置義務のある6階以上の住戸の多い分譲マンションが建ち始めたのが、概ね1970年代半ばである。従って、今日市内マンションの一部は高経年化が進み、築40年以上のマンションが現れてきている。言い換えれば、働き盛りの40代でマンションを購入した世帯主は、今や80代である。そのため、今後益々居住者の高年齢化が進むことになる。

先月27日に開催された北九州市社会福祉大会に出席した。大会で目を引いたのは、午前のプログラムに組まれた記念講演「地域共生社会の実現のために」の中で紹介された、共生実現のための一つの事例である。それは大分県由布市の山あい位置する、高齢化率65%の小規模集落で、大分県の支援のもと行われているヤギ(山羊)の飼育を通じた地域住民による地域共生の取り組みである。具体的には、地域住民で先ずヤギ小屋を建てることから始め、餌をやるなどヤギの世話をし、ヤギに親しむ、ヤギに雑草を食べてもらう、いずれはヤギの乳にあずかる、といった動きを通して、日頃自宅に閉じこもりがちな高齢者をヤギを介して交流してもらい、地域での共生を図ってゆくという取り組みであった。それは言うなら、ヤギという“仕掛け”を設けることで、一石何鳥もの実利を得ながら、さりげなく当初の目的である地域社会の共生を図る、というものであった。交流してもらうのにそれほど強制力を感じさせない、その斬新な発想に感じ入った次第である。

この事例は、とりわけ高経年で高齢者居住者が多いマンションにとっても大いに参考になる。日頃あまり外出しないで部屋内で過ごす、その結果当人の健康が損なわれ極言すれば孤独死に至る、認知症が進み身の回りの用事ができなくなり、その結果管理費の滞納が生じる、といった事態を招かないためにも、マンション内の住民間の交流、共生を図ってゆく“仕掛け”を創り出して行ければと思う。こういったマンションにおいては、もはや“周囲に関わらなくていい・周囲に煩わされなくて済む・自分の好きに自由に暮らせる”ことにいつまでもこだわっている、マンション内の共生は損なわれ、マンションコミュニティは弱まり、ひいては管理不全となってしまうであろう。ここに管理組合としては、自助・公助はさておき、共助を醸し出し、培い深めてゆく“仕掛け”を創り出し、マンション居住者のよりよい共生を図って行く取り組みが、これまでも増して求められている。

今後高経年化・高齢化のマンションが益々増えていく中、県福管連として、そういった“仕掛け”の事例を、会員やマンション自治会から収集・整理し、会員へ紹介する取り組みも必要であろう。

(理事: 田平 昭治)

## <11月の賛助会員セミナーの報告>

◆開催日時 2019年11月16日(土)13:00～14:30

◆会場 県福管連セミナー室

◆テーマ 「防水工事」種類とメリット・デメリット

◆講師 株式会社カシワバラコーポレーション

統括営業本部 第2営業部 西日本グループ 課長 坂井 建二氏  
福岡事業所 北九州事務所 所長 金子 和史氏

◆参加者 :7管理組合 9名

◆内容

(1).防水工事とは

雨や水に晒される部分を防水処理を行うことで、建物内部に水が染み込むのを防ぐための工事で、鉄筋コンクリート構造物には定期的な防水工事が必要。



(2).防水工事の種類

マンションの修繕工事における防水工事は大きく分けて、メンブレン防水(下地表面に被膜を形成する防水)と線状のシーリング防水(コンクリート打設部・建具周り等の隙間を埋める防水)とがある。

(3).漏水の原因

①防水層の劣化による漏水、②雑草の根による漏水、③保護コンクリート取り合い部からの防水

④入隅・出隅部の漏水

(4).推奨の修繕仕様の比較

既存防水と推奨の防水仕様を整理すると下表のとおりとなる。

(凡例) ◎推奨仕様、○対応可能な仕様、△条件付きで対応可能な仕様

推奨の防水	改質アスファルト防水	合成ゴム系シート防水	塩ビシート防水	ウレタン塗膜防水	セメント系防水	塗装仕上げ
既存防水						
アスファルト防水(保護コン)			○	◎	○	
露出アスファルト防水	◎		○	△		
合成ゴム系シート防水		○	◎	△		
塩ビシート防水		○	◎	△		
ウレタン塗膜防水				◎		
セメント系防水				◎	○	
塗装仕上げ				◎	○	○

(5).お勧めの防水

①エバーコート Zero-1H---バランスのよい性能を持つハイスペックモデル

②K+Roof Guard30 ----紫外線・水・熱の影響を受けないポリオレフィンから作られた超耐久性防水シート

◆質疑応答(主要)

質問①:大規模修繕工事を控えていて、その中で断熱工事を考えているが、可能かどうか。

回答①:通常の工法で可能であるが、断熱材を固定する方法がある。その他トップコート処理することで、夏の直射日光を反射させるという効果が期待できるが、定期的に塗り直しが必要。

質問②:推奨の修繕仕様の比較をもとに既存防水との関係から推奨の工法を選択するべきか。

回答②:おそらく他の工事業者もこの比較表に近い工法を提案するものと思われる。

<お問い合わせ先>

◆株式会社カシワバラコーポレーション 担当:坂井建二氏(必ず、県福管連会員と伝えて下さい)

会社☎:092-714-6011(携帯:080-5612-6886)

## 行事のご案内

開催日時	テーマ	会場	出席者
12月3日(火) 17時～19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	小森弁護士 会員限定
12月4日(水) 13時30～15時30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
12月10日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	小倉生涯学習 センター	吉村M・役員
12月18日(水) 15時～17時	マンション保険相談会	県福管連 セミナー室	会員限定
12月28日(土) ～1月5日(日)	年末年始休業		

### 弁護士無料相談会の案内：会員限定

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：2019年12月5日(火)17:00～小森 瑛博 弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

### 「マンション保険」無料相談会(会員限定)のご案内

- ①相談日時、場所：12月18日(水) 15時～17時 県福管連セミナー室
- ②現在有効な保険証券を持参して下さい。
- ③予約制：093(922)4877
- ④予約締切日：12月13日(金)17時

### 県福管連の来年度役員を募集します。

困った方への社会貢献しませんか！！

◇ ◇ 役員募集要領 ◇ ◇

- ①応募資格：会員マンションの組合員
- ②役員任期：2年間(再任可)
- ③役員活動：理事会、セミナーの参加、その他会員等への支援活動です。
- ④手 当：活動費を支給します。
- ⑤応募方法：詳細は県福管連にご連絡下さい。 ☎ 093-922-4877

