毎月1回5日発行　昭和61年10月13日第三種郵便物認可

水で世界に“waku-waku”を
Cleansui
三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

▷発行所◁
アメニティ編集室
（株式会社・東京プランニング）
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル
TEL（03）3666-1973
FAX（03）3667-1808
年間@3,700円・郵便振替 00120-2-59596
©禁無断転載・複製

第447号★
２０１９年（令和元年）
12月５日（木）
www.mansion.co.jp/

カンツバキ（寒椿）

ツバキ科

日本では古くから親しまれてきた常緑小高木。赤やピンクの花が、寒い花の少ない季節に初冬から長く咲き続ける。

マンションの花木

台風から得た教訓
防災の考え方を整理しよう

マンションでの災害リスクを考える

近年の豪雨は「局地化」「集中化」「激甚化」しており、台風19号はそれらに加え「広域化」し、多くの地域に被害をもたらした。ハード面では堤防、ソフト面では災害情報の伝達や避難者の受け入れなどの脆弱さが浮かび上がった。過去の経験などに基づく想定が、大して役立たないこともあらためてわかった。とは言え、想定を踏まえておくことは必要であり、その上に「災害想像」をしておくことと、今回の豪雨災害の状況等を教訓として体内化することが必要である。

日頃から災害想定と備えをしていた自治体では、避難誘導をスムーズに行なったが、多くの自治体では災害に拍車をかけ、住民の安全を阻害した。

「正常性バイアス」に注意！

「自分が居るところに地震は来ない」といった「自分にとって都合の悪い情報を無視したり、過小評価したりしてしまう人の特性」を「正常性バイアス」というが、何事もそのような傾向にないだろうか。「今まで大きな災害はこなかったので大丈夫」という正常性バイアスが被害を大きくする恐れがある。「思いがけないことが起こり得る」という想定・想像及び備え、用心深く思慮することが減災につながり命を守る。

マンション防災計画の策定

管理組合は、地震・強風・豪雨・浸水・火災など広範な災害に対する知識を得て、団地・マンションへの被害想定を行なっておきたい。

そのために「防災計画」を策定し、「居住者等は、住戸内の家具類の転倒・落下・移動防止対策を行い、自らの生命・身体を守るよう努めることとする」。また、「震災等の大規模災害が発生した場合は、集会所に災害対策本部を設置し、対策本部の指示に従い行動すると共に同本部の運営に協力する」といったことを決めておきたい。

被害がマンションに及びそうな場合（災前・災中・災後）、居住者等の安否確認もしたい。その場合、安否確認や居住者への支援体制の確立を早期に立ち上げる必要がある。

①管理組合は、災害時の安否確認及び援助等を目的として、あらかじめ各戸ごとの名簿を作成する。高齢者等で災害時に援助が必要な居住者については、持病、常備薬、緊急時の連絡先、区の避難行動要支援者名簿登録の有無等の情報をもとめて記載するものとする。

②職業、資格、技術等により援護者となれる居住者等は、積極的に対策本部に情報提供し、各班に協力して要配慮者の支援を行う。

③管理組合は、平常時においてもマンション内で要配慮者等の見守り活動を行い、要配慮者等に異変があった場合には区に連絡する。（平常時にも名簿等を活用する場合）

④管理組合で作成した名簿は、管理事務所に保管し、防災委員長及び理事長が責任を持って厳重に管理する。

このような防災計画を策定し、自主防災組織との連携を図ることが喫緊の課題である。

タイムライン（災前・災中・災後）

台風19号の豪雨でも、避難のタイミングによって生死がわかれたことを重視したい。そのために、タイムラインを作成しておきたい。タイムラインは「事前防災行動計画」で、例えば台風が来襲するときの事前の行動計画を時間軸に沿って策定し、被害を軽減するという考え方である。減災と命を守る基本である。

その要諦は「誰が（行政、管理組合や自主防災組織）」「いつ」「何を」「どのように」「誰に」行うかを明示し、実際に行動することである。団地・マンションの立地等によって、どのような災害リスクがあるのかを考えておき、それに沿ったタイムラインを作成し整備しておきたい。強風・豪雨・浸水などの複合災害も考えられるので、災害対策はその辺りにも考慮しておきたい。絵に描いた餅になってはならない。

避難のタイミングと命

避難に対する考え方も改めたい。台風が直撃しない場合や豪雨でも自分の住んでいるところには影響がないと考えて（正常性バイアス）避難しない人も多いが、それが逃げ遅れに直結することもある。空振りに終わったとしても、それは何もなくてよかったと喜べばよいのであり、命を守ることを第一として、とにかく避難するクセをつけ、そのためにも管理組合と自主防災組織は共同してタイムラインを作成し、また個人や家族と話し合って作成しておくことは必須である。

防災計画やタイムラインなどは一度策定して終わりではなく、見直し・改定が必要であり、それに基づいた啓発と訓練も重視したい。それらの形骸化は正常性バイアスそのものとなる。

〈主な記事〉

◇マンションの肖像　２面
◇大規模修繕工事事例一覧　２面
◇マンション100年化計画　３面
◇メンテナンス企業ガイド　４面
◇日住協催し案内　５面
◇論談・知本主義のすすめ　５面
◇マンション建物Q&A　５面
◇むつこの料理教室　６面
◇タエコさんの生活エッセイ　６面
◇大人と子供の楽しい算数　６面
◇オリーヴオイルを旅する　７面
◇美しく生きるための音楽　８面

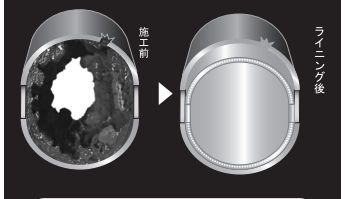
マンション関連の動き

- 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針を新たに策定／東京都
- マンションの総合的な計画に関する検討会を設置／東京都
- ２０１９年度「マンションすまいる債」の応募口数過去最高／（独）住宅金融支援機構

硯滴

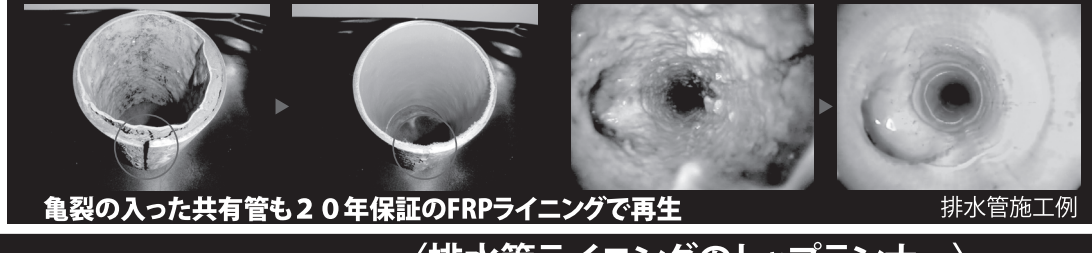
先日の台風15号、19号そしてその後の大雨は大変な被害をひじょうに広い範囲に及ぼした★遅ればせながら被災者の皆さまにお見舞を申しあげたい★被害のうちここで取り上げたいのはマンションの水害である★マンションは高層階があるから水害には強く、下階は上階に避難できるから、比較的安全だと思っていた★ところが大都市・川崎市の真ん中で1階の住民が浸水のため亡くなった。また、川からかなり離れた超高層マンションの地下が水没して水も電気も供給できず住民は他の場所への避難を余儀なくされたというケースも続出した★超高層のみならずマンションでは給水設備や電気設備が地下か一階にあるから浸水対策はもとから重要だ★盲点をつかれたともいえるが、そもそもはやはり危機管理対策の不足というほかない★改めて災害対策の見直しを考えたい。

ライニング後、10年経過した給・排水管の再ライニングも施工可能です！

失敗しない賢い選択
昭和の建物は、排水管更生が必要です！


配管を内部から強靭にする
排水管更生技術

●水道用亜鉛めっき鋼管　１５年～２０年程度
● 硬質塩ビ管30年程度
● 排水用鋳鉄管30～40年程度
〈修繕周期〉※国土交通省マニュアルより
ビル・マンションの古くなった排水管、それも修繕周期を過ぎた穴の開いた老朽管も、敷設したままで再生できる方法なんて、あるわけないと思っていませんか？
P・C・Gなら…それができるんです！

ビル・マンションの給・排水管はまだまだ取り替えなくてもよみがえります！
P・C・Gの排水管再再生工事
（2度目のライニングが可能になりました！）
勿論 他社工法ライニング施工管の再ライニングも可能です！！

亀裂の入った共有管も２０年保証のFRPライニングで再生
排水管施工例

＜一般社団法人 P・C・G協会工法開発元＞
株式会社 P・C・Gテクニカ
― 創業昭和39年 / 資本金 9,800 万円 ―
＜一般社団法人 P・C・G協会事務局＞
株式会社 P・C・G TEXAS
― 創業 平成 13 年 / 資本金 5,000 万円 ―
〈排水管ライニングのトップランナー〉
首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14（1階）
本社/名古屋市天白区原１丁目1204番地（P・C・G TEXASビル）
（国交大臣許可特定建設業）
電話　03-3440-6401（代）
FAX　03-3440-6402
http://www.pcgtexas.co.jp