バルコニー清掃の必要性をチラシで告知

天災 そのときどうする!?

ゲリラ豪雨や台風など、天災の影響で、管理物件の浸水や漏水、建物被害に対応する機会が増えている。実際の被害を最小限に食いとどめるための注意点をまとめた。

3階建て以上にポスティング

管理会社が台風や大雨などの自然災害に対応する時、①被害を起こさない、または最小限に抑えるための予防対策・告知②実際に災害が起こった際の対応の二つに分けることができる。今回は①に注目する。

2年前から目立つようになってきたというゲリラ豪雨。日本財託管理サービス（東京都新宿区）管理部の槙島隆行部長は「8月、9月に起きた、台風やゲリラ豪雨など自然災害による被害は年間の2割以上を占めています」と話す。管理物件で昨年1年間に起こった漏水は136件。そのうち、30件ほどは8月、9月に集中して起こった。

浸水や漏水の原因の一つがバルコニーの排水口の詰まりだ。落ち葉やゴミが詰まり、急激な雨で水がバルコニーに溢れ、部屋内の浸水や下階への漏水につながるのだ。同社で同様なケースが昨年2件あったという。

同社の管理物件の中で、1棟管理を受託している物件は204棟。築年数は平均20～25年と、改修が必要な時期の物件が多い。そのうち、3階建て以上の物件に対しては、バルコニーの使い方への注意を促すチラシを作成。各住戸にポスティングしている。階数で分けているのは「3階建て以上の物件だと、大雨時に集中して縦樋に水が集まるため、どこか1カ所が詰まると水があふれやすいようです」（管理部一棟建物管理課　森厚博主任）という理由がある。

配布時期は、毎年6月。大気の状態が不安定になりやすい7月の前に各住戸に配っておく。掲示板にも同じ時期に貼り紙をし、天気が落ち着く10月に入ると外す。

チラシには「マンションにおける被害例としてバルコニーの排水口の清掃不足（枯葉等の詰まり）によりバルコニー全体に水が溢れ下のお部屋の天井に漏水し、多額の損害補償が発生した事例がございます。事故を未然に防ぐ為にバルコニーに排水口のある居住者様におかれましては、定期的に排水口の清掃を行ってください」との文言を入れ、入居者の注意を喚起している。同社では、契約書に「バルコニーは専有部であり、入居者の自己管理に委ねられる」という内容を明記。「バルコニーは管理会社の管轄じゃないかと主張する方もいましたが、契約書にのっとっているということを伝えると納得されます」

2年前から始めた取り組みだが、継続していくことが重要だと考えている。今年は、排水口詰まりによるトラブルはまだゼロ件。このまま続いてほしいですね」（森主任）

突風で屋根吹き飛び修繕に450万円

雨宮憲之オーナー（52）（神奈川県川崎市）

2013年9月に埼玉県越谷市を襲った竜巻にともなう突風被害を所有物件で受けたという雨宮憲之オーナー。物件は、神奈川県川口市にある築15年の重量鉄骨造のマンション。スレートの屋根の3カ所が吹き飛んでしまった。一時的な対処として雨漏りが起きないようにビニールシートでカバーし、すぐに屋根業者に見積もりを取った。吹き飛んだ箇所だけ修繕するか、屋根全体を金属瓦屋根に取り換えました」。費用は450万円だった。

▶風で吹き飛んだ屋根

加入していた火災保険という。「部分修繕では将来雨漏りが起こるリスクがないとはいえません。結果的にコストはかかりますが、屋根には風災害の特約がついていたが、保険でカバーできたのは吹き飛んだ3カ所の部分のみで150万円。予期せぬ被害で300万円の損失を被った。雨宮オーナーは「保険に関してはどんな災害に対応するのかをしっかり確認しておくこと、経営的には内部留保をしておくキャッシュを手元に残しておくことが当然ですが重要だと実感しました」

◀大雨で管理物件がくるぶしまで浸水

定期巡回中に目視で診断

日常の巡回時から建物の状況を細かく確認し、災害時に被害が大きくならない体制を整えているのが、和歌山市を中心に4289戸管理するレンタルハウス（和歌山県和歌山市）だ。

和歌山県は国内でも台風の上陸回数が多い県としてトップ3に入るといわれている。

同社では、台風の季節になると、物件巡回時に、フェンスに設置した募集看板や、募集のぼりが飛ばされないか確認。また、日常の建物点検でも、剥がれ落ちそうなタイルがないか、屋根の防水は問題ないか、壁にクラックが入っていないかなどを目視でチェックしている。「雨漏りが起こらないようにするため建物のメンテナンスが重要であるとオーナーさんにお伝えしています」（山下部長）

ポンプなど古い設備の交換提案

日本財託（東京都新宿区）重吉勉社長（52）

日本財託管理サービス（東京都新宿区）では大雨などで被害を受けそうな住宅設備や個所については、点検の際に、設備の状態をオーナーに伝え、交換を提案している。

管理部一棟建物管理課の森厚博主任は「特に、漏水などの要因になりやすいのが、築20年以上の物件のポンプなど」と話す。

同社では、古くなってから、早めの設備交換が大切だったと感じられるようで、事前に、積極的に動かれるオーナーは多くはないです」（森主任）

さらに、年に1度、受水槽の清掃を行う時に、合わせてポンプの点検を実施。細かな状況を伝え、設備交換を提案。

「ただ、実際に被害を受けた共用部の設備は、月に1度の定期点検の際、注意して状況を把握。オーナーに報告し、注意喚起を行う。す」（森主任）

バルコニーの漏水の場合、他にも要因があるので入退去時に確認しておきたい。

壊れやすいガラス戸に注意書き

毎年、台風が通過する沖縄では、どのような被害が多いのだろうか。

豊見城市・糸満市を中心に2343戸管理する東洋ハウジング（沖縄県豊見城市）の金城浩三社長は、「バルコニーに置いた物が風で飛び、バルコニーの仕切りが壊れることが多いです。大型台風の時には、管理物件の中で数十件の被害が出ます」と話す。

もともと、緊急時の避難路になるバルコニーの仕切りは破れやすく作ってあるため、こういった問題が起こる。

「被害を少なくするために、台風の警告やその進路が分かった時点で、管理部のスタッフが物件に行きます。共用部の掲示板に注意書きを貼り、バルコニーに物を置かないよう促します」（金城社長）

他にも、エントランスがガラスの引き戸になっている物件を巡回。ドアを開けたときに強風にあおられ、壊れる原因になるためだ。「戸締りに気を付けてください」などの告知を、物件を見つつ、貼っていく。

管理物件の特徴に応じた、被害防止策を講じている。