

コムワン だより

H30.5.11
No.75

梅雨の季節がもうすぐやってきます。雨が続くこの時期に、湿気が多くなるため、結露が起きたり、カビやダニが生えたりします。マンションの劣化を速め、居住者の健康にも悪影響が出る可能性があります。

梅雨のマンショントラブル

湿気の被害

マンションは、気密性が高く、断熱性能が優れているため、一年中快適な暮らしが過ごせます。しかし、こういったメリットは、梅雨時期になると、室内結露やカビ等が発生することにつながります。

● 夏結露の発生プロセス



梅雨の時期
湿気の高い空気が

- ・空気より冷たい日の当たらない外壁や床下に付着
- ・エアコンで冷えた室内の壁、窓等に接触

結露発生

※ 結露をそのままにしておくと、断熱材が湿って断熱性能が低下したり、使用している木材が腐ったりと住まいが傷む原因となり、カビも発生しやすくなります。

● 梅雨～夏に結露が発生しやすい場所(図1. 赤)

1. 北側の窓まわり、浴室
夏冬共に発生しやすい場所といえます。
2. 便器・浴室まわり
同じく陶器製のひんやりした便器や浴槽の表面に水滴が付着します。
3. クーラーまわり
水分を含んだ暖かい空気が冷たい物質(ニクーラー)に触れて冷やされ水滴となり付着します。

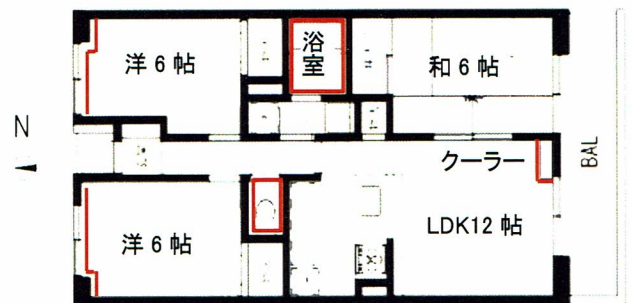


図1.

● 結露によるトラブル：カビ

カビが生える原因は換気不足と湿気であり、梅雨の時期に大量繁殖する危険性があります。

カビをそのまま放置しておくと、あっという間に増殖し嫌な臭いの発生原因となったり、住まいを劣化させたりする原因にもなります。また、抵抗力の弱い人は内臓にカビが生える内臓真菌症や肺炎にかかったり、アレルギーを引き起こしたりすることもあります。

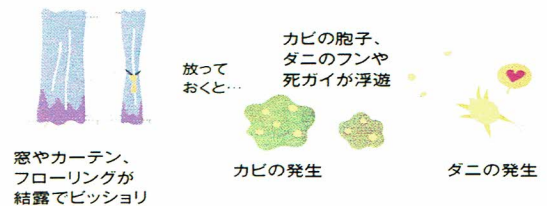
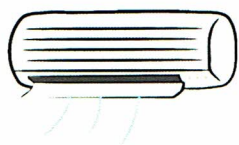


図2.

湿気の対策：除湿と換気が基本です。

梅雨の時期に、快適かつ健康的にマンションライフを暮していくため、いくつかの湿気対策の方法をご紹介します。

除湿



エアコンの除湿機能や除湿機を活用して室内の空気を乾燥させます。



小皿や小瓶に入れた重曹や丸めた新聞紙を湿気の多い場所に置いておくと、除湿効果が期待できます。

換気



天気のいい日には窓やドア、押し入れのふすま等も開けて新鮮な空気を室内に循環させます。



24時間換気システムを常に作動させて、室内の空気を動かし、効果的な換気を行います。

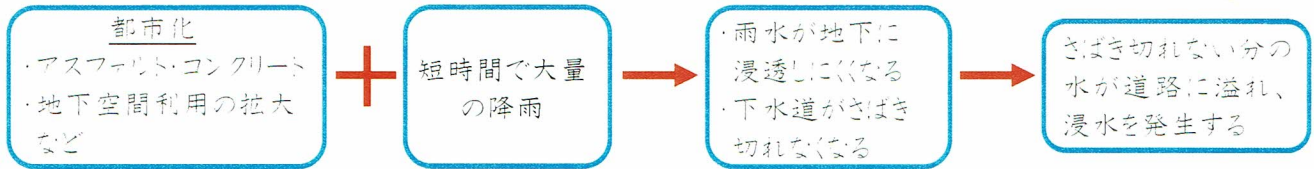


コムワンだよりのお役立ち情報

近年、ゲリラ豪雨による水害が都市部では頻発しています。マンションでは出入口や駐車場への浸水等被害も多発しています。今回、マンションが水害に見舞われる危険性を確認する方法を紹介いたします。

都市部の水害 — 「都市型水害」

「都市型水害」(いわゆる「内水氾濫」)は、台風や集中豪雨による短時間で大量の降雨、または長雨によるものです。



水害リスクの分析

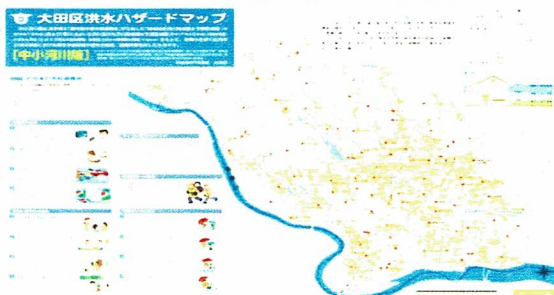
水害の予防は、震災等災害と同じです。マンション周辺地域の特性や周辺災害の情報を踏まえ、ゲリラ豪雨が降った時にどのような事象が起きるかをイメージし、マンションが受けるかもしれない被害とそのリスクを分析することは大切です。

- 分析のポイント:
- ① 周辺地域の特性: 近くに河川があるか、周辺道路とマンション敷地の高低差等。
 - ② 周辺災害の情報(ハザードマップ): マンション周辺でどのような被害があったか等。

ハザードマップ

ハザードマップとは、自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したものです。防災や災害リスクの分析にあたって重要な情報源です。ハザードマップは主に国や地方自治体によって作成され、「河川浸水洪水マップ」、「土砂災害マップ」、「地震災害マップ」、「火山防災マップ」、「津波浸水・高潮マップ」の5種類があります。水害リスクを分析するには「河川浸水洪水マップ」を活用します(図1.)。

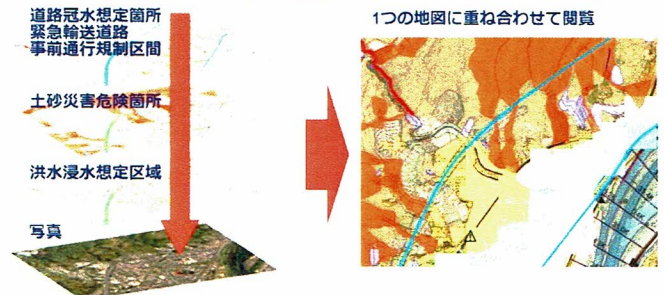
①自治体によるハザードマップ



(図1.例) 大田区洪水ハザードマップ

自治体ハザードマップは、各自治体でそれぞれの地域特性に基づいて作成されたものです。一般的に自治体の公式サイトで公開されています。マップの種類は自治体の地域特性などによって異なります。

②国交省による「重ねるハザードマップ」



(図2.)

「重ねるハザードマップ」は、国土交通省より全国の自治体で作った各種のハザードマップを集約して作成されたものです。防災に役立つ情報を一つの地図上で自由に重ねて表示することができます。国交省の「ハザードマップポータルサイト」で公開されています。

ハザードマップを見るポイント

①色から見ます。(例として、上の「大田区洪水ハザードマップ」をご参照ください。)

大雨が降った際に黄色の地区では50センチ未満、緑色の地区では0.5-1メートル、水色地区では1-2メートル、青色地区ではなんと2-5メートルの浸水が予想されています。

②下水道の降雨対応能力に合わせて見ます。

東京など都市部の場合、下水道の雨水排水処理能力は1時間あたり50ミリ程度を想定されています。それを超え処理しきれない分が路上に溢れ出します。

③地域特性に合わせて見ます。

一般的に、周辺地に比べて相対的に地面の低い地区は、水が集中しやすく、浸水のリスクが高くなります。

