

震災から学ぶ マンションのコミュニティ

宮城県におけるマンションの被災実態とその教訓

2012年3月31日 千代田区マンション管理セミナー

一般社団法人宮城県マンション管理士会
会長 萩原孝次

初期の「調査」と「報道」

- 高層住宅管理業協会の調査 「4月速報と続報」

(困難な中で、いち早く全体を調査したことに、敬意を表する)

日本建築学会の判定基準を無前提に採用 その結果、住宅機能を考慮しない
東京カンテイ兵庫県(8市)データと1都12県データを比較させる
「傾斜100分の5以下は大破ではない・・・」と強弁

- マンション管理新聞の報道

「8割損傷無し・・・」と報道

- マンション管理センター通信5月号

「雑壁とエクспанションジョイントは、壊れても良いところが壊れた・・・」

⇒地元ではかなり違和感をもって受け止められた・・・







204



















受水槽 (23ト)

消火
貯蔵禁止























阪神淡路大震災との比較

阪神・淡路大震災によるマンション被害(兵庫県8市)

	大破	中破	小破	軽微・損傷なし	合計
棟数	83	108	353	4,717	5,261
比率(%)	1.6	2.1	6.7	89.7	100.0

(東京カンテイ 1995年3月)

3. 11大震災(宮城県)

	大破	中破	小破	軽微	損傷なし	合計
棟数	0(※)	23	249	776	113	1,161
比率(%)		2	21.4	66.8	9.7	100.0

(高層住宅管理業協会 2011年4月)

阪神淡路は、軽無が90%、宮城は軽無が76%

⇒1割が大きく壊れた 他方 大きくは壊れていないが、万遍なく壊れた

※補修を断念し、解体・取り壊しのマンションは6棟

被災の実態

■被災の特徴

- ・壁のせん断破壊(崩落)・・・亀裂というレベルではない
- ・開口部の損壊によりドア・窓が開かない・・・避難できない 出入りできない
- ・搭屋の倒壊 受水槽、高架水槽の破断 エレベーターの損壊 機械式駐車場の損壊・・・住宅機能がなくなる
- ・液状化と地盤変状
- ・非構造材とコンクリート塊の落下
- ・ライフラインの途絶

※被害状況に地域的な偏差がある⇒地盤 方位 建物の形状 高さetc.

※人的被害を免れたのは、不幸中の幸い

※今回の地震波の特徴 所謂「キラーパルス」の問題

■取り壊しマンションが6棟

■仙台市罹災証明の「全壊」判定・・・100棟

■住宅機能の喪失と多額の修理費用

■近隣戸建て住宅との比較？ 木造戸建ての被害が少ない

■旧耐震と新耐震の違い？ 目立った差は見られなかった

■免震マンションは、被害軽微だが、装置の補修の問題

マンションの被災の考え方

- 建築専門家・マンション関係者？＝「雑壁だから・・・」
「雑壁とエキスパンションは、壊れてもいいところが壊れた・・・」

VS

- 区分所有者と居住者＝「怖くて住めない」「資産価値が無くなった」
「マンションは地震に弱い」

- 人的被害・・・今回は不幸中の幸い

- 住宅としての機能の喪失・・・住めない

- 修理方法、修理費用、修理期間(長期の避難生活)

事例：罹災証明で全壊の50戸、補修費用1億円、戸当たり200万円 修理期間1年

- 集住の破壊・・・避難者続出 ばらばらになる

- 財産的価値 事例：30年分の修繕積立金 転売時の重要事項説明

※視点＝管理組合、区分所有者、居住者の視点が必要

※マンションはコンクリート構造物か住宅か？

♥求められているものは、

安全・安心で快適な都市住宅としての性能と適正な財産的価値

マンションの被災とは何か

マンションとは？

安全で安心な住宅 適正な資産価値

マンションはコンクリート構造物でなく、住宅である

被災とは？

生命の安全 倒壊、座屈などによる死傷者を防ぐ

果たしてそれだけで良いのか？

⇒マンションへの期待は、生命の安全、安全で安心な住宅、適正な資産価値

それを脅かすものが被災と考えるべき

生命を守り 生活を守り 資産価値を守る これを脅かすものが被害

建築物の被害判定基準

応急危険度判定(市町村 直接の危険性)

危険 要注意 調査済み

被災度区分判定(日本建築防災協会)

復旧不可能 要復旧 復旧不要

被災区分(日本建築学会)

大破 中破 小破 軽微 無被害

罹災証明(市町村 一応、災害の被害認定基準 内閣府「運用指針」)

全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊

損害保険(損害保険会社 柱と梁)

全損 半損 一部損 無責

※マンションに対応した新たな被害判定方法・基準の必要性

住宅としての安全と安心 住宅としての機能 資産価値

修理の技術的問題 修理期間 修理費用の負担

防災環境設計の課題

■分譲、設計、施工、管理における問題

分譲・・・売り易さ 分譲床面積 利益

設計・・・分譲主の意向に合わせる 形状 方位 セットバック デザイン

施工・・・

維持・管理・・・防災の観点からの見直しが図られない

⇒今後、**防災環境設計**の必要性

■防災環境設計のコンセプト

売り易さに流されない

非耐力壁の新工法 非構造材・設備の新工法 地盤の考え方

コストの面はあるが、検討が必要

■補修の技術と費用

同じに直せば、次の地震でまた同じように壊れる・・・

補修技術の工夫 耐震改修 耐震スリット 耐震ドアetc.

法・諸制度の問題点

1、区分所有法・被災特措法

- 損傷と滅失 判定と手続きが異なる 修補か復旧か 必要な法の手続き
- 全部滅失とは？判定困難
- 建て替え・再建、復旧を選択しない(できない)マンション
老朽化、高齢化、資金難、市場性、信頼喪失

※建て替え・再建、復旧とは異なる選択肢への対応 特措法は取り壊しに対応していない⇒区分所有関係解消の問題の検討

2、支援制度

- 応急修理52万円 加算支援金(補修)100万円 税控除 その他
厚生労働省6月3日回答???

※すべてが区分建物に対応していない

※いつまでたっても「継子」扱い

3、地震保険の摩訶不思議 制度 販売 判定 管理会社

震災で分かったこと

- 「想定外」の克服・・・現在の想定は危険 5強と6強の差が歴然である
- 「公助」「避難所」・・・あてにしない 「72時間・・・」は疑問・・・
- 日頃の備えが大切 体力次第 備蓄とコミュニティ
注：公や共の「備蓄」に頼らない 自分で備蓄する
- 情報の途絶 ネット、携帯等モバイルは全滅 ラジオ局も停止
- 情報の偏差 受と発
- 自主避難所(在宅被災者)と指定避難所
- マニュアルに頼らない マンションは避難所にならないかも 役員は誰もいないかも
- 「整然としていた・・・」は疑問 「火事場泥棒？？？」 治安の悪化
- 防災専任者(チーム)が欠かせない いろんな能力が必要になる
- 地震保険は、問題はあるが必要
- 高齢者と中・高校生
- 絆・・・管理組合 ご近所 遠方からも

震災とコミュニティ

『コミュニティはマンション管理の基礎体力』
(国交省のコミュニティ調査報告書 副題)

当日 声かけ、安否確認、救助 ※要援護者名簿よりも、日頃の付き合い

3日間(※3日間から1週間)

電気、水道、ガスなどのライフラインの途絶 心理的不安
助け合いの始まり・・・炊き出し、生活の確保 安心感
※各人の特技・能力 進んで協力できる日頃の環境

補修・復旧期

補修の合意形成 資金問題 費用負担の区分
※紛争のない合意形成の決め手は、日頃の付き合い

日頃のコミュニティがいざというときの力になる 備えと訓練が力を発揮する
※しかし他方、日頃のコミュニティが無くともできる、助け合いと合意形成
(仙石線車内の協力その他)

復旧・復興の課題

※復旧・復興とは何か？ ⇒ 元に戻るのではなく、教訓から学ぶ

- 1、被害を正確に把握する 耐震力 住宅機能
- 2、補修・復旧に取り組む 設計仕様(技術的工夫)
平時とは異なる、見積もり、発注方式
- 3、合意形成 健全なリーダーシップ 強いリーダーシップの功罪
管理組合を育てる 日頃の管理組合の体力が物をいう
- 4、資金の確保 保険、支援制度をフル活用 支援制度利用における新たな紛争の発生
資金と補修計画の相関関係
※資金問題が紛争の源
- 5、専有部分と共用部分の関係 規約変更や総会決議の手続き
- 6、防災マニュアルの再検討
- 7、相談、支援の利用 マンション管理士の活用
- 8、建物・設備もコミュニティも復旧・復興

参考資料

冊子 震災とマンション 宮城県マンション管理士会編集委員会編

冊子 第5回マンション管理士合同研修会仙台大会テキスト 資料5東日本大震災被害報告
日本マンション管理士会連合会

マンション学第40号 特集 東日本大震災を考える 日本マンション学会誌

ケンプラッツ 仙台市マンション被害の「重い現実」－「倒壊0」から「全壊100棟」へと評価
が大逆転

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20120112/556735/?P=1>

高層住宅管理業協会の調査報告(2011年9月21日続報)

<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/hisaihoukoku20110921.pdf>

炊き出し



まだまだ 時間はかかると思えますが、

本当の笑顔がもどる日まで

みんなで 声をかけ合い

助け合って いきましょう♡