

# 第39回マンション管理組合 (秋季) 実践セミナー報告

テーマ1. 『東日本大震災が  
残したものとは?』

講師に、NPO法人東北マ  
ンション管理組合連合会理  
事、日本マンション学会東北  
支部 幹事である小島 浩明  
氏を迎え、仙台市内での様々  
な体験談をお話頂きました。



東日本大震災における世間  
の注目は、津波の被害に向け  
られていましたが、東北の中  
核都市である仙台を中心にな  
ンションの被災状況も最近に  
なって報道されるようになり  
ました。

## 【東日本大震災の概要】

被災三県(岩手、宮城、福  
島)の大震災による犠牲者  
死者 .. 15,767名  
行方不明者.. 3,667名  
(8月25日時点)

宮城県  
死者.. 9,498名  
行方不明者.. 2,006名

建物全壊.. 77,021戸  
建物半壊.. 93,378戸  
岩手県  
死者.. 4,665名  
行方不明者.. 1,430名

福島県  
死者.. 1,604名  
行方不明者.. 231名

## 【宮城県の境遇】

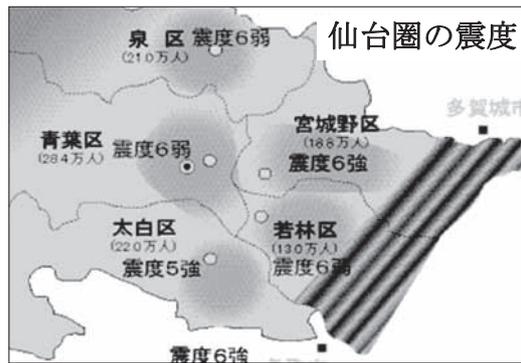
東日本大震災での最大震度  
を記録したのは宮城県北部で  
あり、百万人都市である仙台  
市は宮城県中央に位置してい  
ます。

昭和五十六年に建築基準法  
の耐震基準が改正となるきつ  
かけでもある昭和五十三年の  
宮城県沖地震を経て、この地  
で再び三十年以内に同クラス  
の地震が発生する確率が99・

9%と言われていることから、他地域に比べると地震に  
対する意識は非常に高く、地  
震保険の加入率は全国で二番  
目。

## 【意識は高いはずだったが】

今回の地震はマグニチュー  
ド9・0であった。加えて大  
津波&福島原子力発電所被  
災。



本当に地震なのだろうか?  
想定以上の「地震」とは思  
えない揺れ、地震後の大津  
波、津波は水ではなく、海水  
でもありません。ヘドロと化  
学物質でした。



怖い噂と不安、地震発生当  
日は雪、はるか遠くに見える  
炎、続く暗闇の中での避難生  
活、住民同士の助け合いがと  
ても大切であることをあらた  
めて心に刻みました。

## 【報道と地元被災者の 意識の違い・その1】

報道では、東日本大震災は  
3月11日と言う常識ですが、  
地元被災者の東日本大震災は  
3月11日と4月7日の2回で  
あったということです。

4月7日の地震は3月11日  
と比べて揺れた時間こそ短か  
ったのですが、揺れ方向が1  
回目と異なったため、仙台市  
宮城野区を中心として大きな

被害が発生。マンションも相  
当の追い打ちを被る結果とな  
りました。マンション管理支  
援ネットの調査では47・7%  
のマンションが2回目の地震  
で更なる被害を被ったとのこ  
とです。



左の写真事例はマンション  
のエレベーターシャフト壁面  
が、この2回の地震で受けた  
被災の様子です。



**【被災マンションの事例】**  
左の写真はバルコニー開口部の非構造耐力壁の被災例

**【報道と地元被災者の意識の違い・その2】**

報道では家屋の被害は少なかったということになっていますが、マンション施設に限っては仙台圏を見る限り想像以上の被害が発生しました。

これは、東北大学源栄正人教授（東北管連の主催セミナーにて）の言葉を引用すると「周期が短い揺れであり、加速度が大きかった」ことが要因になっているようです。

その結果、震度7を記録した宮城県北の栗原市よりも一定距離の場所にある建物が大きな被害を受けました。

左上写真のような被災例は

新耐震基準の建物でもみられた事象であり、被災例が多く、地震保険の対象外と査定されるケースもあり区分所有者と管理組合が悩まされることとなりました。

この非耐力壁は専門家の間ではZATSUKABEと呼ばれていますが、居住者や区分所有者にとってはZATSUKABEでは済まされない生活する上で必要不可欠な住まいの要素です。

他事例では高架水槽、受水槽の被災も顕著でした。

**【支援と保証】**

義捐金等は、居住者として、とても助かりました。但し支援対象は居住者に対するものであり建物修復には使えませんでした。

応急修理制度は、そもそも6月15日までマンション共用部に使えず、8月になって詳細発表となりましたが、制約条件が極めて多くマンション共用部には使いにくい制度でした。

**【地震保険】**

耐震壁ですら査定外、そして「ZATSUKABE」大量の鑑定人が導入され、大きな査定レベルの差が発生。一部損と半損では保険金額に十倍の隔たりがありました。同じマンションでも高層階・中層階・低層階で被災状況がまるで違うため合意形成ができず、復旧の遅れが目立つ。

**←管理組合VS保険査定人**

- 地震で傾斜し180全戸が退去せざるえないマンション（宮城野区）は、はじめの査定で半損、再査定を申し入れて理事長が立ち会い全損。
- 地震で壁の崩落が激しい230戸のマンション（太白区）、はじめの査定で一部損、役員が度重なる査定の申し入れで半損。
- 地震で塔屋も崩落、内外壁や廊下の崩落が激しいマンション（泉区）、はじめの査定で半損、査定を6回やりなおして全損。
- 地震でエレベーターホールや外壁損傷が激しいマンション（若林区）、はじめの査定で19%の回答があり一部損、建築士の協力を得て査定3回目で半損。
- 地震で高架水槽も崩落、内外壁の崩落が著しいマンション（青葉区）、3回の査定を試みるもポイントさえ教えてもらえず一部損。

**【被災教訓①防災体制】**

◎マニュアルに頼らない日頃の啓発が大切。  
◎体制は目安でしかない。皆がマンションに居るとは限らない、協力体制とリーダーシップ、日頃の付き合いと自治会活動（管理組合活動）  
◎都心部と郊外の電気復旧の差があり、電源がない前提の備えが必要。

**【被災教訓②大切な情報】**

◎インターネット、メール、電気関係に頼らない。  
◎黒電話の有効性。  
◎ラジオは必須アイテム  
◎紙の名簿は必須（全てを電磁化に頼ってはダメ）  
◎流された重要書類（全てを紙に頼ってもダメ）

**【被災教訓③ライフライン】**

◎プロパンガスの有効性  
◎太陽光発電の有効性  
◎防災機器の館内一斉放送の有効性。

◎管理設備は単なる設備ではない。住民自らが日頃から把握しておく事が必要。

◎役にたった直結水道や風呂釜の残り水。

◎乾パンの有効性と限界。

**【まとめ】**

強い味方はいたか？  
住んでいる自分たちで何とかするしかないのが結論。  
驚くべき程に活躍した管理人さんや永年頑張っていた理事長が大活躍。

- ①育てようコミュニティの輪
- ②備えて学ぼう自分のマンションの設備
- ③働きかけて変えよう災害時の制度と仕組み

**テーマ2. 『公開座談会』**

マンション問題総合研究所 専務理事 久保泰男氏の進行により様々な議論が展開。



（以上事務局より）