

4月

平成23年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.10

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

<本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。>

震災情報

東日本大震災によるマンションの被害について

震度が大きかった割に、揺れによる建物被害は軽微

未曾有の被害をもたらした東日本大震災は、発生後既に1ヶ月以上が経過しました。残念ながら、その後の大規模余震の頻発、見通しの立たない福島第一原発の処理など、被災地ではまだまだ過酷な状況が続いています。被災された皆様には、心からお見舞い申し上げます。

ところで、今回の大震災によるマンションへの被害の状況も少しずつ明らかとなっています。基本的にはマグニチュード9.0、最大震度7という超大規模地震でしたが、地震の揺れによる被害は阪神淡路大震災よりは少なかったようです。

以下、各種機関の調査報告や報道、インターネットによる情報を簡単に整理してみました。

(社)日本建築学会東北支部が地震発生後行った緊急現地調査では、津波による沿岸部の木造住宅の被害は壊滅的だったものの、マンションを始めとする鉄筋コンクリート造の建物は、一部を除き被害が軽微だったと報告されています。

右写真は現地調査の報告に載っている仙台市内のマンションの被害状況を示しています。地震特有のひび割れが見られますが、ひび割れ発生部分は建物の基本構造を担う部分ではなく、このような破損でも十分修復可能だと思われます。

ただ、居住されている方々は大変不安を感じられているのではないかと思います。



写真 仙台市若林区大和町5丁目の14階建てマンションの非構造壁の被害
(日本建築学会東北支部HPから)

このような調査をふまえ、(社)日本建築学会が4月6日に開いた緊急報告会では、「東日本大震災のゆれが大きかった割には建物への損害があまり出ず、津波によって木造建物の多くが倒壊や流出をしたが、鉄筋コンクリート構造の建物は骨組みなどの基本構造の変形がほとんど無かった」と報告されています。

次に(社)高層住宅管理業協会は、この4月1日に「東北地方会員受託マンションの被害状況」について記者発表を行っています。

(社)高層住宅管理業協会(所在地:東京都港区、理事長:黒住昌昭)とは、分譲マンションの管理会社の全国的な業界団体ですが、東日本大震災で被災した東北6県所在の会員会社25社が、管理を受託したマンションの被災状況を管理組合からヒアリング調査しています。

調査対象の管理組合は1,598で、このうちのほとんどの1,597組合から回答を得ています。なお、状況把握の数値は棟数ではなく「管理組合」数を単位としています。

その結果、被害なしは175組合(11.0%)で、それ以外の89.0%に何らかの被害が生じています。ただし倒壊や建て替えが必要な「大破」は無く、大規模な補修が必要な「中破」が1.7%、タイルの剥離やひび割れ等の補

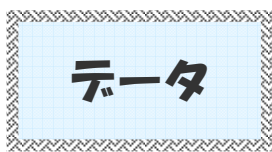
修が必要な「小破」は17.3%、外見上ほとんど損傷のない「軽微」が70.0%となっているとのことです。

また、沿岸部のマンションは高台の立地が多く、津波による直接の被害は宮城県石巻市と多賀城市の7棟だけで、ここでは1階が水没し、漂流物でバルコニーの一部が壊れるなどの被害が出たが、大きな損傷はなかったとのことです。同協会は「揺れによる被害は阪神大震災より軽微だった」と分析しています。

被害程度	被害内容の概略	組合数	割合(%)
大破以上	倒壊や建替えが必要な致命的被害	0	0.0
中 破	大規模な補強・補修が必要	27	1.7
小 破	タイル剥離、ひび割れ等補修が必要	276	17.3
軽 微	外見上殆ど損傷なし	1,119	70.0
被害なし		175	11.0
合 計		1,597	100.0

表 マンションの被害状況のまとめ

(平成23年3月31日現在)



データで見るマンションの現在

《第9回》大規模災害への備えについて

今回は東日本大震災の発生を受け、各マンションでは大規模災害に向けた備えをどのようにされているかを聞いた結果をご紹介します。

今回の大震災もそうでしたが、大規模災害はいつ発生するか予測できないものです。しかし、世界有数の地震国であり、また台風や洪水、豪雪、火山の噴火など、それぞれの地域特有の災害の危険性が高い我が国では、日頃から災害に対する備えが必要であることが改めて認識されたと思います。

マンションは独立性の高い住宅の集合体ではありますが、このような震災を契機に自らの生命や財産を守るため、改めて管理組合の理事会や総会の場で、災害への備えを見直していただきたいと思います。

使用データ：国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「平成20年度マンション総合調査結果」

024—大規模災害への対応状況＜完成年次別＞

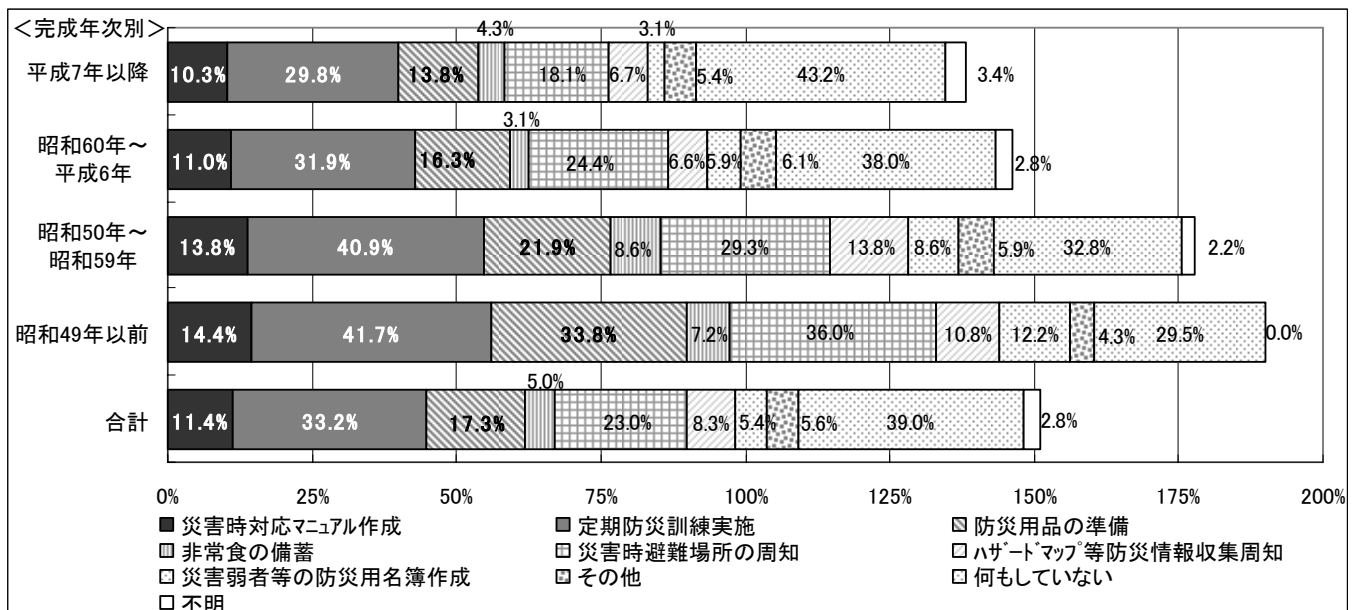


図 022 マンションの完成年次別大規模災害への備え

- ・ 図 022 はマンションの完成年次別に、大規模災害への備えとしてどのようなことをしているかを聞いた結果です。回答は複数回答であり、合計の数値は100%を超えています。
- ・ 全体では、「特に何もしていない」が39.0%となり、残念ながらこれが第一位となりました。それ以外の何か

していると答えた回答の内、最も多かったのは「定期的に防災訓練をしている」が33.2%で、ほぼ1/3のマンションで実施されているようです。次いで「災害時の避難場所を周知している」の23.0%、「防災用品を準備している」の17.3%が続いています。「定期的な防災訓練」は、防災意識の普及という本来的な目的以外にも、イベントとしてやコミュニティ意識の醸成手段としても人気があるといわれています。

- ・これを完成年次別に見ると、新しいマンションほど「特に何もしていない」が増加しています。マンションの耐震性能が相対的に高いので不安感がそれほど高くない、入居後の期間が長くなくコミュニティ意識が未だ醸成されていないなどの理由が考えられます。

025—大規模災害への対応状況<規模等別>

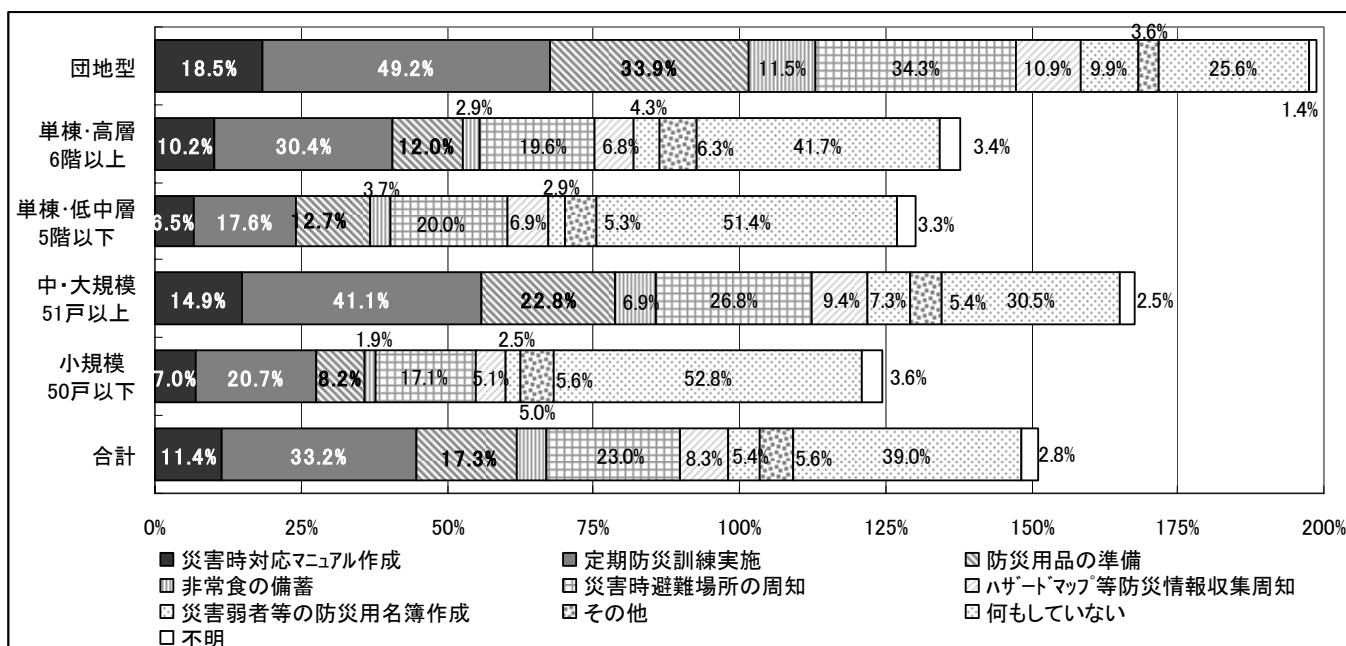


図 023 マンションの低中高層別・規模別大規模災害への備え

- ・マンションが複数棟からなる「団地型」と、1棟だけの「単棟型」に区分し、さらに「単棟型」を5階以下の「中低層型」、6階以上の「高層型」で前問と同様の質問をしたところ、団地型で準備をしている割合が高くなりました。防災訓練を実施しているところが半数近くに上った他、「災害時の対応マニュアルを作成している」との回答も18.5%ありました。逆に、単棟型は中低層マンションで「何もしていない」が過半数となりました。
- ・次に、50戸を境としたマンションの規模別では、小規模マンションほど「何もしていない」ところが52.8%と過半数となっています。居住者の顔が見えやすいということがその原因なのかもしれません。

助成情報

金沢市のマンション関連支援制度の新設等について

～まちなか区域のマンションに関する支援制度が新設・改正されました！～

新年度に入り、金沢市のマンション関連の助成制度や情報提供制度に新たな制度が設けられたり、既存制度の一部が改正されたものがありますので、簡単にご紹介します。いずれも「まちなか区域(次ページ地図)」にあるマンションでそれぞれの要件に該当するものが対象となります。

なお、詳細は、「金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課」(TEL 076-220-2136 FAX 076-222-5119)にお問い合わせ下さい。

1. 《新規》まちなか中古分譲マンション改修費補助

(1) 目的

まちなか区域の空住戸の流通促進と既存ストックの活用し定住人口を増加させるため、耐震性を有する中古分譲マンションを購入し定住する方に対し、リフォーム費用を支援するものです。

(2) 制度の概要

- 1) 対象区域 まちなか区域
- 2) 要件
 - 住戸専用面積が50㎡以上
 - 昭和56年6月1日以降に建築された耐震性を有する分譲マンション（区分所有建物）
 - 金沢まちなか住宅再生バンク（次項3参照）への掲載
 - 売買契約後自己所有とし、自らが居住
- 3) 対象工事 住戸内専用部分の内部改修工事
- 4) 補助率 対象工事費の1/2、限度額25万円
（UJI ターン世帯加算 対象工事費の1/2 限度額20万円を上乘せ - 次項制度）
- 5) 実施時期 平成23年6月1日 施行

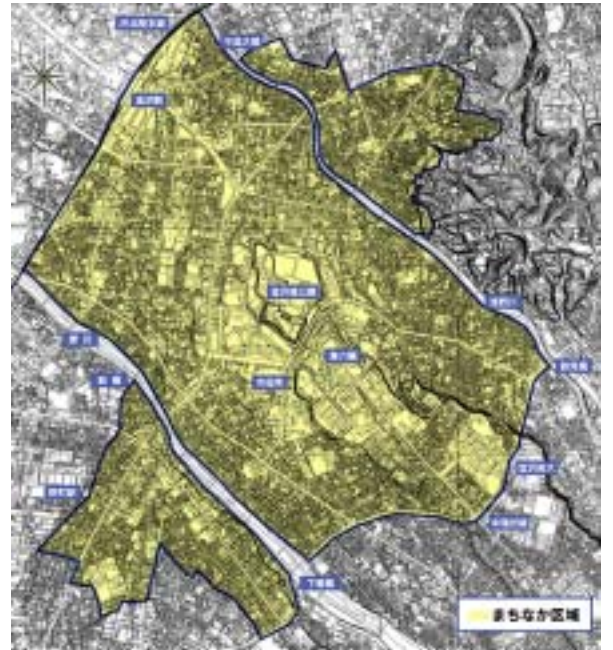


図 金沢市まちなか区域の範囲（金沢市ホームページから）

2. 《新規》UJI ターン世帯住宅取得支援事業

(1) 目的

本市の定住人口の増加を図るため、職住近接や企業誘致を推進する観点から、金沢市内に勤務する市外在住者等の住宅（新築・中古マンションとも）取得に対して既存の制度に上乘せ支援を行うものです。

(2) 制度の概要

1) 支援の対象となる方の条件

- 金沢市にUJIターンし、次のいずれかに該当すること
- 金沢市内に勤務している、又は勤務する予定であること
- 金沢市内に移住するか、移住して3年を経過しないこと
- 金沢市外に3年以上居住しているか、移住する前に3年以上居住していたこと

2) 助成内容

以下の定住支援制度に一律20万円を限度に上乘せされます。いずれもまちなか区域が対象です。

まちなかマンション購入奨励金

新築マンションの購入の場合で、借入金の1%まで

まちなか中古分譲マンション改修費補助（前掲新設制度）

既存マンションを改修する場合で、工事費の1/2まで

3) 実施時期 平成23年4月1日 施行

3. 《改正》金沢まちなか住宅再生バンクに中古マンション空住戸の情報提供開始

(1) 改正の概要

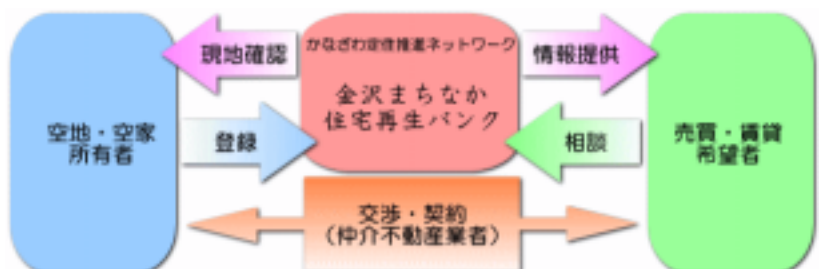
「金沢まちなか住宅再生バンク」は、空地・空家を有効活用し住環境の向上を図るため、空地・空家・町家の流通促進を図るための情報提供サイトです。

サイトURL … <http://www.kanazawa-sumai.net/saisei/index.html>

今回、空地・空家・町家に「中古共同住宅の空住戸」が追加されました。

(2) 実施時期

平成23年6月1日以降、情報提供開始



<金沢まちなか住宅再生バンクの仕組み>