

**5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.11

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 第2報

### ～建設時期によって差が出た被害程度～

発生後既に2ヶ月半以上が経過した東日本大震災の被災地では、ようやく復旧、復興の歩みが始まったようです。しかし、あまりに広範な地域での深刻な被害状況を解消するには全く先の見えないのが率直な印象です。今はこれからの長い復旧、復興の道筋の本当にスタート地点に立ったという段階ではないでしょうか。

前回は大震災によるマンションへの被害の状況について、簡単に第1報としてお知らせしましたが、今回はその後明らかになった情報の中から、参考になるものを第2報としてお知らせします。

全般的なマンションの被害状況ですが、前回と同様、(社)高層住宅管理業協会が5月19日に「東日本大震災の被災状況概要(全国)について」と題して報告を行っています。

それによりますと、全国ベースでは協会加盟のマンション管理会社246社の管理組合数は68,990管理組合、棟数は85,798棟、管理戸数は4,295,636戸(全国分譲マンションストック数562.1万戸の約76%)なのですが、その内、大破は0棟、中破は61棟(0.071%)、小破は1,070棟(1.25%)、軽微・損傷なしは84,667棟(98.68%)となっています。

主な被害は、躯体の亀裂やタイルの剥離、玄関扉の破損等の建築系の損傷の他、設備関係では液状化等による埋設配管折損や桟(ます)の浮きあがり、立体駐車場や機械式駐車パレットの損傷、屋上水槽類の破損、エレベーター閉じ込めやバランス錘の外れによる走行レールの損傷、電気温水器の転倒による漏水、津波による損傷がみられたとのことです。

区 分		大 破	中 破	小 破	軽微・損傷無	合 計
全国のマシヨン(棟)		0	61	1,070	84,667	85,798
		0%	0.07%	1.25%	98.68%	100%
東北6 県マ ンシ ヨ ン (棟)	旧耐震 1970年以前建設	0	0	3	0	3
		0%	0%	100%	0%	100%
	移行期 1971年～1981年建設	0	5	27	47	79
		0%	6.3%	34.2%	59.5%	100%
	新耐震 1981年以降建設	0	21	253	1,286	1,560
	0%	1.3%	16.2%	82.5%	100%	
合 計		0	26	283	1,333	1,642
		0%	1.6%	17.2%	81.2%	100%
<参考> 阪神・淡路大震災の 関西圏のマシヨン(棟)		83	108	353	4,717	5,261
		1.6%	2.1%	6.7%	89.6%	100%

表 マシヨンの被害状況と阪神・淡路大震災との比較

資料：(社)高層住宅管理業協会

これを東北6県でみると、調査対象1,642棟のうち、大破は0棟、中破は26棟(1.6%)、小破は283棟(17.2%)、軽微・損傷なしは1,333棟(81.2%)となりました。このうち1981年(昭和56年)以前の旧耐震基準や過渡期の基準に基づき建設されたマシヨンでは、被害の程度は新耐震基準で建設されたものより悪くなっています。この結果から、新耐震基準以前のマシヨンの耐震診断、改修の必要性がうかがわれます。

また、全国ベースと東北6県の被害棟数の差は主に首都圏のマンションになります。マンションの絶対数が多い首都圏では被害程度は深刻ではないものの、被害を受けた棟数は相当数に上ることがわかります。首都圏では、液状化による敷地や付属建物、埋設管や樹の被害、エレベーター関係の被害等が主なものとなっています。

なお、1995年（平成7年）1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、直下型地震であったことや旧耐震基準の基に建設されたマンションの割合が高かったことなどから、今回の東日本大震災よりもマンション被害は深刻であったことがうかがわれます。



写真 液状化によるマンション駐車場の被害（千葉県内）

## 書評

### 『豊かなマンション暮らしの知恵』

～管理の最前線からのアドバイス～

おすすめ度：★★★★☆

海野 哲夫 / 彰国社発行 1994年7月 価格：¥1,700（税込）

専門家が書いた組合向けマンション管理の解説書は、初めての理事でも読み易くとは謳われてはいても、それでもやっぱり難しく、読み通すにはかなり骨が折れるものです。読者が本当に必要としている知識以上のことが書かれていて、過剰品質気味になっていることがその要因かと思えます。マンションというしくみをもう少し知っておきたいという方は、求めている情報や知識が過不足無く素直に与えられるテキストがあれば良いのにと思っていることでしょう。この本がまさにそれとは言い切れませんが、マンションというしくみを理解する入門書としては安心してお勧めできます。

マンションにはいろいろな立場の方が関係しています。我々のような管理会社、管理員、入居者の皆様、理事長、理事、設備メンテナンスの技術者、大規模修繕の設計者、施工者、現場担当者、他にもいろいろな方がいろいろな立場で、マンションに関係しているのです。この本の秀逸な点は、それらいろいろな立場のひとがそれぞればやくことによって、マンションの持つ問題点やその背景を読者に分かりやすく示しているところ。理事長の悩みから、ルールを守らない人々、総会運営、滞納問題、駐車場問題、大規模修繕工事まで、著者や前述の立場の人がばやきます。著者が経験した本当にあったことと、それを基にしたフィクションを織り交ぜているのでしょう、どれも苦笑いながら楽しく読ませますが、その問題の持つ本質や側面を理解させてくれます。

発刊されてから既に17年も経過しており、その間にいくつか関係法律の改正もありましたが、元々著書は法律の細かな内容には踏み込んでおらず、また法律も基本的な考え方までは変わっていませんので、その点を踏まえて読めば後で混乱するということもありません。少し専門的なマンション管理関係著書を読む前に、地ならし的に読むには、内容・分量とも最適なのではないでしょうか。

（17年前に発行された本ですが、ネット上で中古本が販売されています。（平成23年5月15日現在））



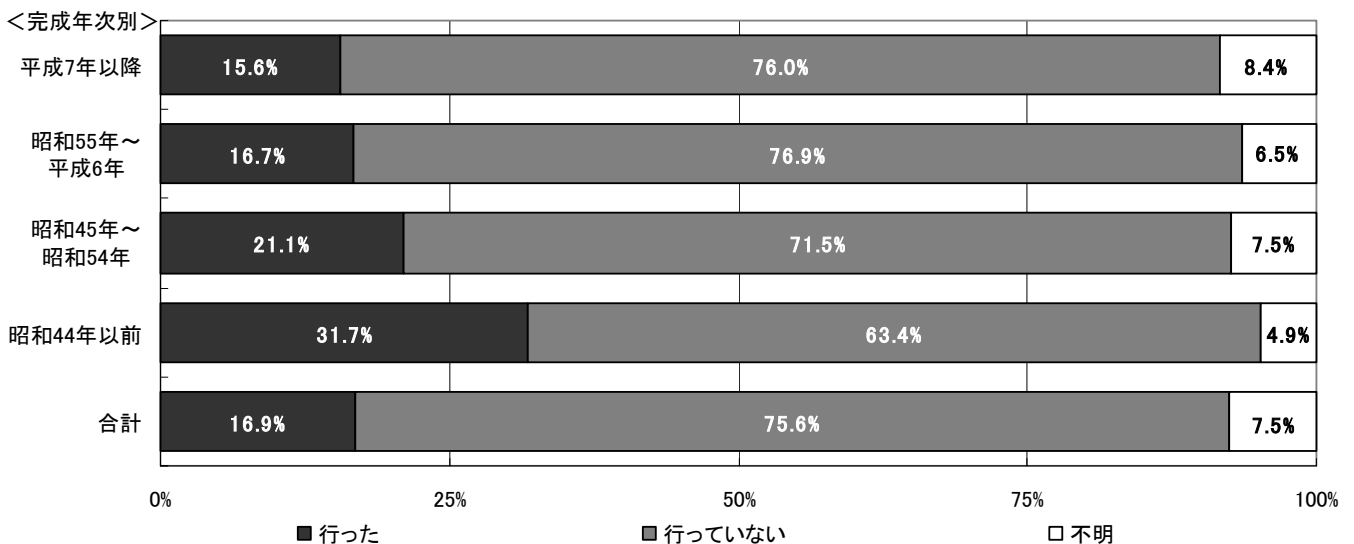
今回も東日本大震災の発生を受けた特集として、マンションにおける耐震診断の実施状況や、その結果に対する対応状況について聞いた結果をご紹介します。

マンションの耐震に関するトピックスとしては、昭和56年の建築基準法による耐震基準の見直しや平成7年の阪神淡路大震災、平成17年の構造計算の偽装（いわゆる姉齒事件）などがあります。そのようなトピックスを境にしてマンションの耐震性に関する関心も高まり、耐震診断やその結果に基づく耐震改修に対する考え方や実施状況にも変化があったのではないのでしょうか。

今回使用しているデータは、いつもの通り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」です。データは必ずしも前述のトピックスの発生時点とは明確に整合していませんが、傾向は読みとれるのではないかと考えます。参考になれば幸いです。

### 026—耐震診断の実施状況〈完成年次別〉

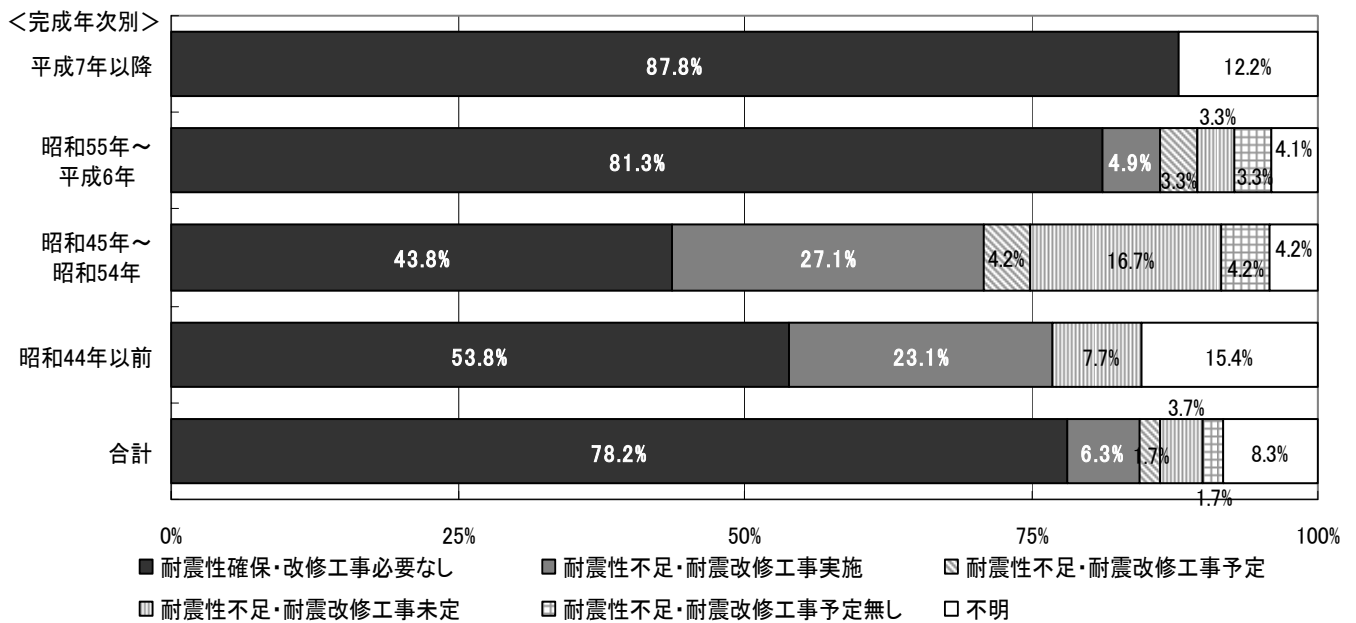
- ・図024はマンションの完成年次別に、耐震診断を行ったかどうかを聞いた結果です。元データの年代区分の関係で、昭和44年以前は建築確認時の構造計算が旧耐震基準で行われていた時期（昭和46年6月17日以前）と概ね対応、昭和55年は同じく旧耐震基準から新耐震基準（昭和56年6月1日以降）と概ね対応、平成7年は阪神淡路大震災と対応しています。
- ・旧耐震基準に基づき完成したマンションでは、「耐震診断を実施」したが31.7%となり、近年完成のもの約2倍の割合となっていますが、これは私たち建築関係の専門家から見るとかなり少ない印象を受けます。
- ・次に、概ね新耐震基準に基づき建設、完成した昭和55年以降のマンションでは、「耐震診断を実施」したが15%以上あり、新耐震基準というお墨付きがあっても耐震性の確認をされているマンションが一定量あることになります。これはいわゆる「姉齒事件」や阪神淡路大震災の影響等があるのかもしれません。



〈図024〉 マンションの完成年次別大規模災害への備え

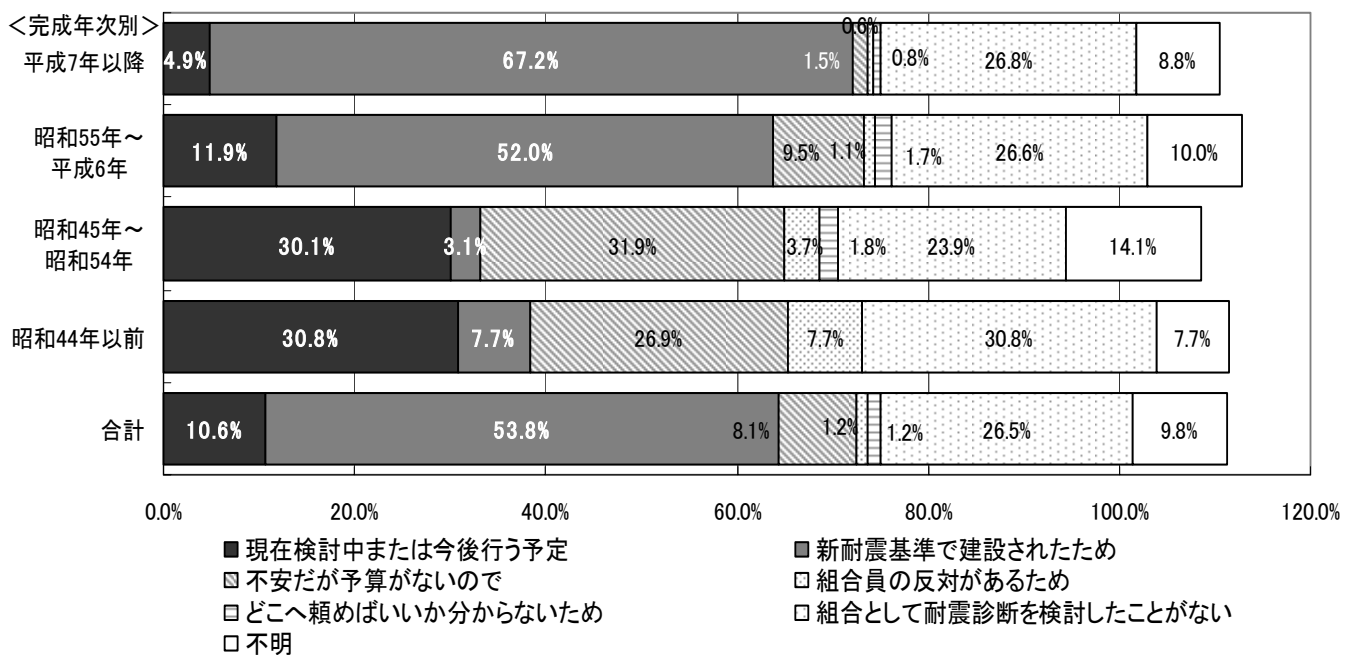
### 027—耐震診断結果による対応方法〈完成年次別〉

- ・次に、耐震診断を実施したマンションに、耐震診断の結果を受けてどのように対応したか聞いたところ、概ね新耐震基準に基づき完成した昭和55年以前のものでは「耐震性は確保されているので改修工事は必要ない」が80%超となっています。このうち昭和55～平成6年完成のものは、新耐震基準に基づかず建設されたものが含まれるため、耐震性が不足し改修を行ったものなどが含まれています。
- ・昭和54年以前完成のマンションでは、耐震性が不足していると判定されたものが半数程度存在しています。しかし、この結果を受けて耐震改修工事を実施済み、または実施予定のものは半数程度にとどまっています。



<図 025> マンションの低中高層別・規模別大規模災害への備え

028—耐震診断を行っていない理由(複数回答)<完成年次別>



<図 026> 耐震診断を行っていない理由(複数回答)

・項目026で、耐震診断を行っていないと答えたマンションにその理由を複数回答で聞いたところ、「耐震診断を検討中」が昭和54年以前完成のところ約30%あります。一方、同じグループで「管理組合として耐震診断を検討したことがない」も約30%程度あり、「検討中」と「検討したことがない」、3～7%程度ある「新耐震基準で建設された」や「不明」とするもの以外の25%程度のマンションで、診断の実施に踏み切れない状況となっています。

～「プライバシーマーク」の取得について～



プライバシーマーク制度は、日本工業規格「JIS Q 15001 個人情報保護マネジメントシステム—要求事項」に適合して、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者等を認定し、その旨を示すプライバシーマークを付与、使用を認める制度です。

弊社は、本年3月29日、一般財団法人日本情報経済社会推進協会から、プライバシーマークを付与され、使用が認められました。今後とも、個人情報の取り扱いには細心の注意を払い、業務を行っていく所存です。