

特報: 20%超のマンションに被害

2011/03/17

東日本巨大地震によって、東北地方のマンションの21.2%が大規模な補強を含む何らかの補修が必要な被害を受けた。マンションの管理会社409社でつくる高層住宅管理業協会(高管協)は3月16日、会員会社が管理を受託するマンションを対象に調査した結果を明らかにした。

高管協の会員会社は青森県と岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県の6県で計1584管理組合から管理を受託している。戸数は9万2241戸で、高管協によると東北地方のマンションのおよそ9割に当たるといふ。

管理会社の技術者などが躯体の外観を目視して損傷を調べ、同日午後2時までに把握できた1106組合のマンションについて集計した。

●東日本巨大地震によるマンション被害

	大破	中破	小破	軽微・損傷なし	合計
組合数	0	26	208	872	1106
比率(%)	0	2.4	18.8	78.8	100.0

高層住宅管理業協会の会員会社が管理を受託した東北地方にある分譲マンションの1584管理組合を対象に調査した結果。3月16日時点で把握できた1106組合について集計した(資料:高層住宅管理業協会)

その結果、構造に致命的な損傷があり建て替えが必要となる「大破」はゼロ。大規模な補強や補修が必要となる「中破」が2.4%に当たる26組合。タイルの剥落やひび割れなどの補修が必要となる「小破」が18.8%に当たる208組合。外観にほとんど問題が見られない軽微な損傷などが78.8%に当たる872組合あった。

東京カンテイが1995年1月に起こった阪神・淡路大震災による被災地域のマンションを調べたところ、1.6%に当たる83棟が「大破」していた。

●阪神・淡路大震災によるマンション被害

	大破	中破	小破	軽微・損傷なし	合計
棟数	83	108	353	4717	5261
比率(%)	1.6	2.1	6.7	89.7	100.0

東京カンテイが1995年3月、兵庫県の神戸市、芦屋市、西宮市、伊丹市、川西市、尼崎市、宝塚市、明石市にある分譲マンションを対象に調査した結果(資料:東京カンテイ)

「マンションは都市部に多い。東日本巨大地震で津波の被害を受けた太平洋沿岸部は戸建て住宅が多く、マンションが少なかった。さらに、阪神・淡路大震災のような都市部の直下型地震ではなかったために、倒壊などの致命的な被害を免れた」と高管協は分析している。

早急な調査・診断を

しかし、阪神・淡路大震災では詳細な調査や診断の結果、中破や小破でも建て替えに至ったマンションが少なくない。東京カンテイがまとめたリポートによると、阪神・淡路大震災で中破したマンションのうち、99年12月時点で28.6%に当たる31棟が、小破でも4%に当たる14棟がそれぞれ建て替えとなっていた。

東日本巨大地震でも今後、詳細な調査や診断を早急に始める必要がある。外観上は問題が見当たらないマンションでも、建物内部の躯体や給排水管などの設備にどの程度の損傷を受けているのか分かっていない。



大京アステージの黒住昌昭会長(写真:日経アーキテクチャ)

高管協は3月下旬をめぐりに、首都圏などの会員会社が抱える一級建築士のほか、高管協の認定資格である「マンション維持修繕技術者」などを被災地に派遣。現地の管理会社と協力して、被災したマンションの管理組合をサポートする計画だ。具体的には、設備を含めた詳細な調査や診断、補修方法の選定、概算見積もりなどを提案する。

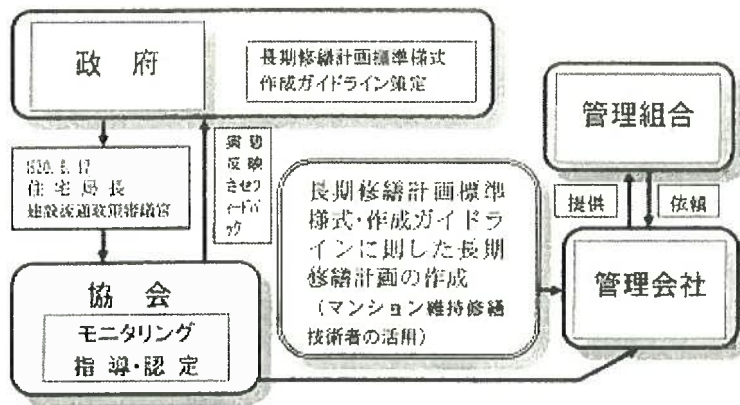
「住民の悩みごとに対応することで、管理会社への信頼が高まるはず」。高管協の理事長を務める大京アステージの黒住昌昭会長はこう話す。同社は既に、管理を受託している被災地のマンションに生活用品や防寒用品を送ったほか、給水車も手配した。

被災地では、補修に必要な資材の調達や作業員の手配が難しくなっている。「大変だが、全力を挙げて対応したい」(黒住会長)

長期修繕計画を協会がチェック

高管協は今後、会員会社が管理組合から依頼を受けて各マンションの長期修繕計画をつくる際に、耐震診断や耐震補強の実施を盛り込むよう提案していく。

さらに、会員会社が作成した長期修繕計画を高管協が確認、指導する仕組みも強化する。



🔍 クリックで拡大

長期修繕計画のモニタリング・指導制度(資料:高層住宅管理業協会)

2011年度は築40年を経過したマンションの約100管理組合と、設備の大規模な更新時期を迎える築30年を超えたマンションの約50管理組合を対象に、長期修繕計画の内容を確認。内容に不備があれば、会員会社を指導する。

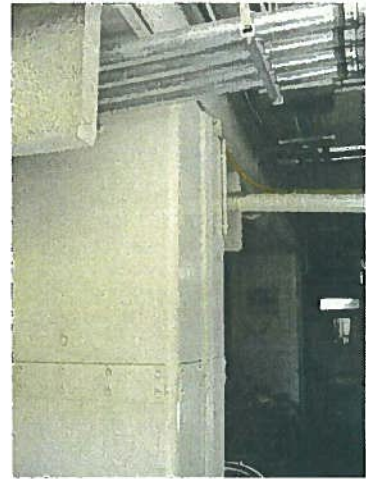
高層協は13年度までの3年間で、約450管理組合の長期修繕計画を確認する目標を掲げている。「協会の緊急事業として取り組みたい」と高層協の橋本万里専務理事は意気込んでいる。

高層協は3月16日から、管理組合などを対象に被災したマンションに関する電話相談も受け付けている。

東日本大震災 仙台のマンションの被災状況



東北管連の事務所がある定禅寺ハイツ、震度6強の揺れだったにもかかわらず、クラック一つ入っていない。



耐震補強工事が効果を発揮したのも今回の特徴
このマンションでは柱に鉄板を巻いて補強している。



東北管連事務所に掲げられた
災害対策本部の看板



これも耐震補強したマンション、1階ピロティ部分の梁下に
耐力壁を設けて耐震補強したため、まったく被害がない。



震災から2週間後、3月24日の東北管連事務所



このマンションは、バルコニーの非耐力壁に
X字型の亀裂が発生している。



前頁の写真と同じマンションの共用廊下の壁に入った亀裂鉄筋が露出している。この程度の被害が最もひどい部類



共用廊下の壁に発生している露筋箇所



エキスパンションジョイント部に発生した亀裂



バルコニー側非耐力壁に発生したX字型亀裂によるタイルの剥落



大きく湾曲した玄関ドア



上の写真のマンションの横に建つ木造家屋。ほとんど損傷はみられない。このように木造住宅も大きな被害は受けていない。



地上に設置されたユニット型FRP製受水槽の壁が破れ、大きく破損している。



窓横に発生している大きな亀裂



バルコニー側非耐力壁に発生しているX字型亀裂



バルコニーの非耐力壁に発生しているX字型亀裂



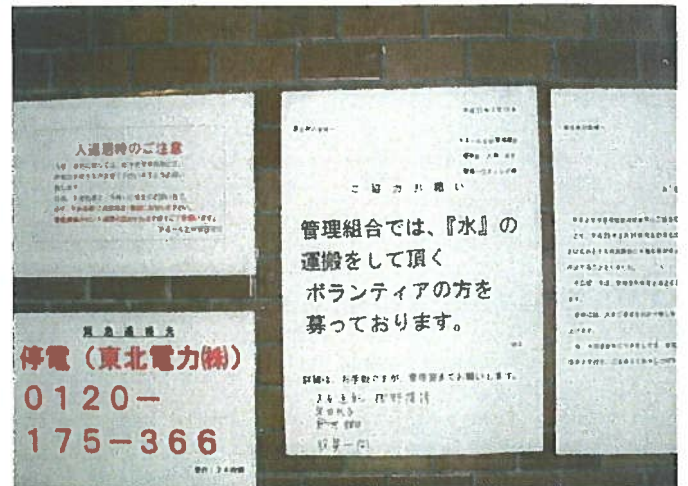
縦系列の同じ箇所が損傷している



エクスパンションジョイント部の手摺が落下している



エントランス前のインターロッキングが陥没している



多くのマンションでボランティアが組織され助け合いが行なわれた



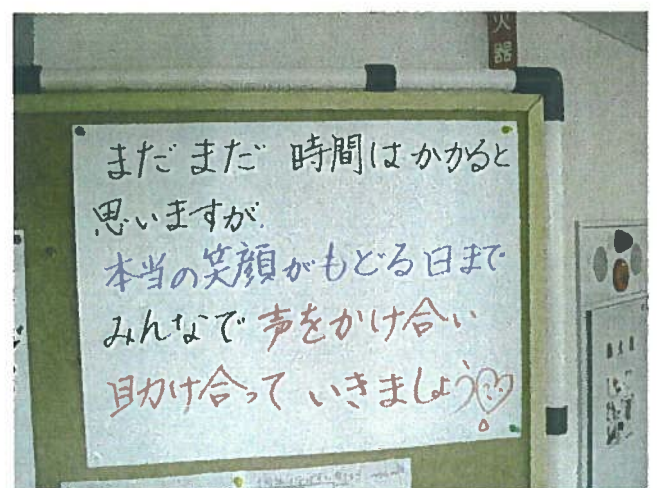
地震後の専有部分室内の状況、家具が倒れている



エントランスホールがボランティアの活動拠点になった。炊き出し、水くみ、買い物、介護補助、部屋の片付けなどみんなで助け合った。



東北管連は地震後、被害を受けたマンションを調査し、住民向けの説明会を開催している。



素晴らしいコミュニティの力がマンション復興の支えになっている このマンションは築23年、229戸で、ボランティア隊には延べ100人が参加した。しかし、外に避難している人もまだ23名いる。

