

皆様、こんにちは、理事でマンション管理士の高頭と申します。
お役に立ち情報と銘打ったこのタイトルで、どのような内容ならば、このホームページにアクセスして戴いた皆様に本当にお役に立つのか考えてみました。そして、それは、一番ホットな話題やあまり知られていないことを、皆様にお伝えすることだと思いました。今回は、「東日本大震災で明らかになった課題」というテーマで、まとめてみました。なお、参考資料として、宮城県マンション管理士会が作成した「震災とマンションⅡ」を参考にしております。少しでも、皆様のお役に立てばと思います。

東日本大震災で明らかになった課題

1. 被害状況報告基準の設定

マンションは、単なるコンクリート構造物ではなく、快適な住宅として機能しなければなりません。仮に、エキスパンションジョイントや雑壁が壊れても、設計上は、想定されている事であっても、住宅として快適に過ごせる状況とは言えません。今回の震災で、震災直後に **80% に被害なし** といった報道がなされたのは、このように建築的観点から報告され、また、津波被害といった大きな損害にばかり目を向けた報道がなされ、マンション被害の実態があまり取り上げられなかったという事が、**あまり被害がなかったとの誤解を招いた結果** となりました。このように、居住者の立場・観点から被害状況を報告することが、必要であり、その基準作りが必要です。当然、マンション管理士もお役にたてるのは、間違いありません。

2. 建築・設備設計の向上

建築・設備箇所	被害状況
非耐力壁	崩落では、住居としての機能不全 サッシ、玄関ドアの開閉不全
耐力壁	補修困難
エキスパンションジョイント	本体崩壊、接続部コンクリートの崩落
高置水槽・受水槽	損壊では、住居としての機能不全
エレベーター	損壊では、住居としての機能不全

3. 地震保険の問題

項目	問題点
被災者を支援する制度	居住していることが条件
共用部補修費用の負担	居住者と非居住者との温度差
被災証明の発行	より重い判定を求めて、再度の調査を依頼
被災証明判定の変更	大規模半壊から一部損壊に変更になり、訴訟となった。
支払保険金問題	全壊(破損 50%～、保険金 100%)、半壊(破損 20%～、保険金 50%)、一部損(破損 3～19%、保険金 5%)の3段階。 半壊と一部損では、10 倍の保険金額の差が生じる
主要構造部のみ提要	ラーメン構造では、柱と梁のみが対象。被災証明と地震保険の査定に差が生じる

4. 災害救助法の問題

当法での住宅応急修理制度は、避難所等の負担を軽減するためであるが、**マンションの共用部分には、適用しない**ものであった。そのため、専用部分については、適用されても共用部分である受水槽は、適用外といったことが生じ、意味のない制度となっている。このような不合理は、5 か月を要して、幾分改善されたが、戸建てを想定した制度であって、マンションといった、共用部分と専用部分が混在するケースを想定していなかった。

5. 解体の問題

広被災マンションの取り壊しは、全員合意によることが必要でした。しかし、これは困難なため、**過半数の合意**にて、実施できるよう法改正を行うことが検討されております。

6. コミュニティの重要性

大規模災害では、「公助」は期待しないことです。**自助、共助が基本**です。また、特にマンションでは、管理組合での合意形成が必要となるので、日頃のコミュニティが必要となります。

7. 最後に

このように、東日本大震災での分かった課題を述べてみました。このような情報及びマンション管理に関する情報は、今では色々な媒体から入手することは可能です。以下にどのような媒体があるか記述いたします。アクセス方法は、名前で検索すれば出てきます。

① **マンション管理新聞**

5 の付く日(5,15,25)に発刊。マンション管理士、マンション管理会社、マンション管理組合等で購読されております。個人的には、一番ホットな情報を提供していると考えております。

② **マンション管理センターホームページ**

セミナーの開催や、マンション管理サポートネット(登録が必要・有料)では、最新の判例や規約等のひな形が入手できます。

③ **住宅金融支援機構**

リフォームローン等の融資関連の情報がメインです。すまい・る債や大規模修繕工事関連も掲載されています。

④ **国土交通省ホームページ**

トピックスや新着情報によって得られます。標準管理規約等の情報も入手できます。

⑤ **マンション管理士事務所ホームページ**

積極的に、最新情報を更新している事務所とそうでない事務所とあります。当マンション生活支援センターに於いては、お役に立ち情報として、2 回/月更新しておりますので、アクセスしてください。また、私のホームページ(<http://www.m-takato.com/>)でも、随時更新しておりますので、参考にしてください。