

マンションで 安心・安全に暮らすために

マンションの被害実態 及び 復興過程調査を通じて

2013年3月22日



明海大学不動産学部教授
齊藤 広子

(マンション長寿命化協議会 座長)

1



1.

マンションは強かった？

津波のあった地域では、
マンションは避難ビルに
液状化があった地域では、
戸建て住宅には大きな被害、
でも
マンションは大丈夫でした！！

2

マンションの被害実態

	大破	中破	小破	軽微	被害なし
合計	0	26	280	984	173
比率	0.0	1.8	19.1	67.3	11.8
岩手県	0	0	5	69	42
宮城県	0	23	249	776	113
福島県	0	3	26	139	18
築30年以上	0.0	6.1	36.6	46.3	11.0

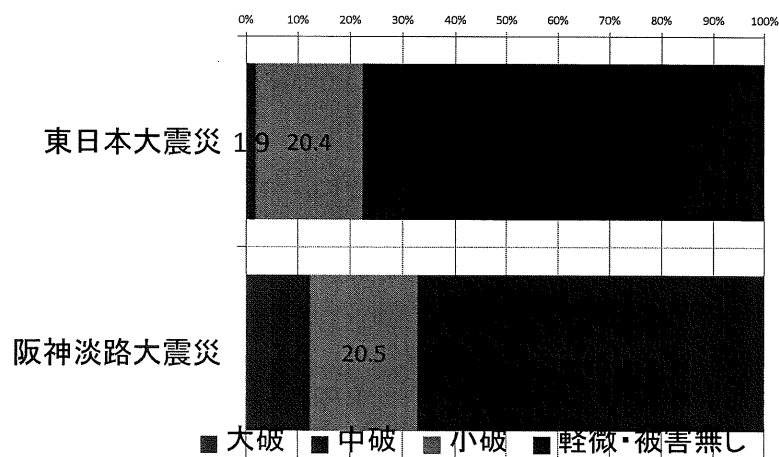
- ・大破: 建替えが必要なほど致命的被害
- ・中破: 大規模な補強・補修が必要
- ・小破: タイル剥離、ひび割れ等補修が必要
- ・軽微: 外見上ほとんど損傷なし

高層住宅管理業協会 調査結果

4/7の前に調査したものがある
目視による判定である

大きな被害のマンションはあまりないみたいね。阪神・淡路大震災の時とは大きく違うわ

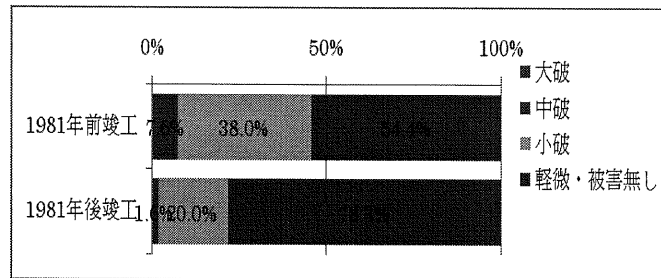
マンションの被害は？



東日本大震災は宮城県・福島県の被害(高層住宅管理業協会調査)
比較の阪神・淡路大震災の被害は震度6以上を観測した神戸市・芦屋市・西宮市・宝塚市のマンションの被害(2400棟)

でも、旧耐震のマンションは・・・

- 旧耐震基準（1981年より前）のマンションでは相対的に被害が多かった。



宮城県、福島県に限定した被害状況
高層住宅管理業協会調査

耐震補強の強化を
協議会で既に提言

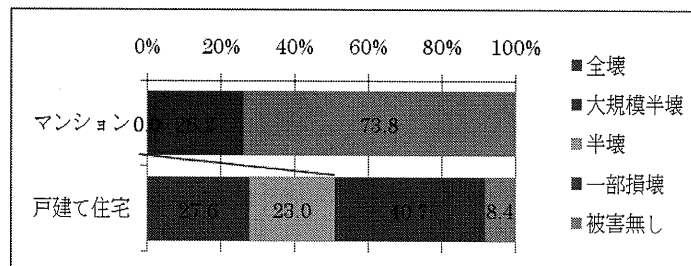
5

ハード面：建物は強い

マンションは津波や液状化に強かった。

津波の被害があったエリアでは、避難ビルになっていた。（津波の被害があったマンション16）

液状化の被害があったエリア（例えば、浦安市埋め立てエリア）では、建物そのものの被害は戸建てよりも少なかった。



6

ソフト面： 多様な助け合い

共助があった

例えば

千葉県浦安市の約1000戸のマンション 1985年入居

地盤沈下、機械式車庫、クラック・タイル剥離、

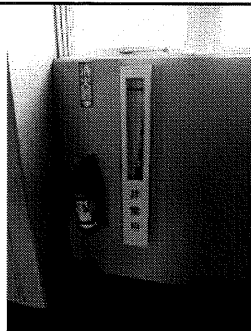
- ・安否の確認/ マグネットをみてまわる
- ・トイレの配付、設置(24個の仮設トイレをもっていた)
- ・集会所を避難所に開放
- ・水の手配、隣のホテルに

次の日には対策本部、ボランティアの活躍

広報等チーム、医療チーム、車チーム、停電チーム、買い出しチーム、保険チーム、お風呂チーム

/読み聞かせ会、茶話会、お楽しみ会

7



宮城県多賀城市

約1か月水なし。すぐ下まで津波が・・・でも大丈夫 (1990年、7棟 約800戸)。

集会所を避難所(市指定)にした。救援物資をもってきてもらった。

水は毎日、2トン 水道局にもってきてもらった。1日3回、7時から10時、11時から12時、3時から5時と、4リットルづつにした。時間を制限し、記帳してもらった。

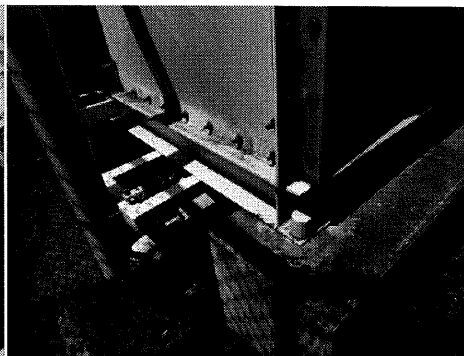
翌日から炊き出しをした。夏祭りの舞台まで燃やした。町内会が中心となった。

初日は200個のおにぎりを 3回つくった。(ガスは4/5までなし)。病人の搬送。

携帯電話の充電を、発電機を利用。卓上アンテナだした。テントやマンフォールトイレ。今後は、防災倉庫の位置を駐車場の上(もっと上)においておきたい。

防災部で対応:もともと、サンディモーニングカフェなどを実施していた。

8



宮城県岩沼市 3年前にエレベーターの耐震補強をしていて良かった。
(平成2年築、70戸、液状化したマンション)
 受水槽の水を上にあげず、1日1家族5リットルに制限しよかった。
 名前をかいてもらう。その立ち合い・補助ボランティアを募った。
 集会所は、救援物資を配る拠点になった。地域の拠点になった。
 話し合いも集会所があるので、場所に困らない。
 今から思うと、もっと備蓄しとけばよかったかな…。救援物資ありがたかった
 4/18 小規模修繕委員会をたちあげた。目的は、建物の耐久性、安全性、資産
 価値を下げないように、どのような修繕をするのか。コストと美観のバランス
 をどうつくるのか…9/18復旧記念として完成パーティをする。

9

なぜ、ソフトも強いのか？

1. 全員参加の組織がある
名簿がある、体制がある など
2. みんなでつかえる施設や設備がある
防災グッズも含めて
3. 人がいる。日常的には管理員
管理会社によるサポート



いざという時の体制ができている

10



2.

どのマンションでも
いざという時に
管理組合・自治会は
機能するのか？

日常的なコミュニティ活動は
いざという時の体制づくりに
有意義ではないのか？

11

建物の被害がなくても 浦安市のマンションでは・・・

1. 即座に安否の確認
2. 水、ガス等の情報の提示
3. 受水槽を利用した「水難民」の予防
4. 助け合い・ボランティア

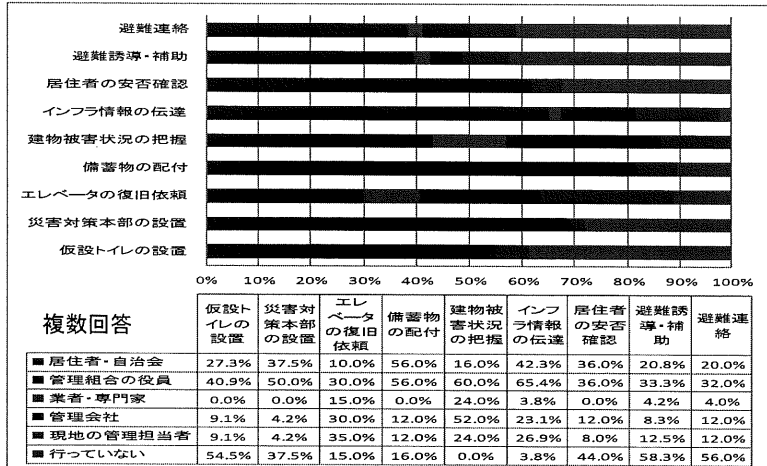
浦安市のマンション
水の停止：
約9割・最長 30日
下水の停止は最長 50日



あるマンション（浦安市）では、翌日にはボランティアチームを結成した。看護師らで構成される医療チーム、駐車場の出入りが困難になったことに対応する車チーム、買い出しチーム、保険チーム等、計画停電への対処を考える停電チームと、必要に応じてチームをつくり、生活のサポートを実施した。

12

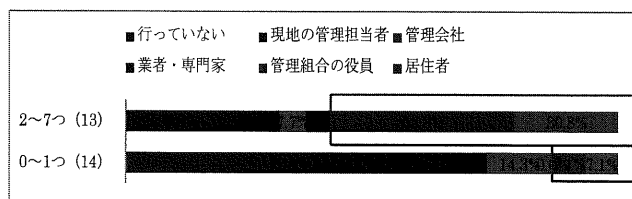
浦安市マンションでの取り組み



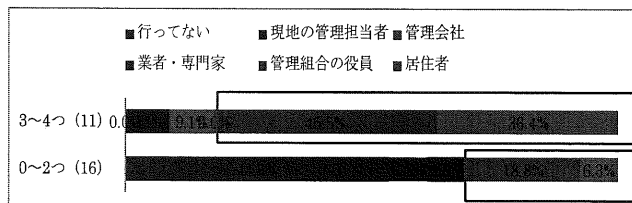
浦安市のマンションでは積極的に、自治会・管理組合によって取り組みがなされた。なお、日ごろから様々なイベントを行っているマンションでは即座にすみやかな行動が行われた

13

日常のイベント活動の違いによる いざという時の対応の違い1



図：楽しみイベントの回数と助け合いについて（避難の連絡）



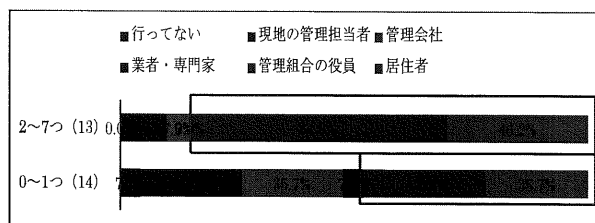
図：環境向上イベントの回数と助け合いについて（避難の連絡）

「楽しみイベント」(夏祭り・餅つき大会・バザー・運動会・懇親会・クリスマス会・旅行・音楽会・食事会・花見)
「環境向上イベント」(防災訓練・共同清掃・防犯パトロール・草木の手入れ)
「楽しみイベント」の平均開催回数が1.78回、「環境向上イベント」の平均開催回数が2.22回であったため、開催回数が「楽しみイベント」は0～1つと2～7つ、「環境向上イベント」は0～2つと3～4つに分けて分析を行った。

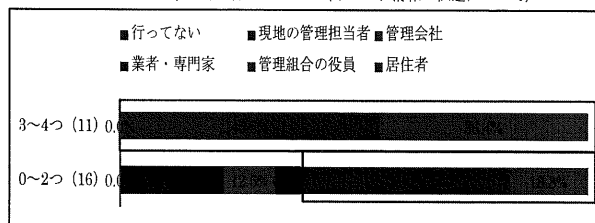
明海大学不動産学研
究科 茶谷智太郎
修士論文(2013)より

14

日常のイベント活動の違いによる いざという時の対応の違い2



図：楽しみイベントの回数と助け合いについて（インフラ情報の伝達について）



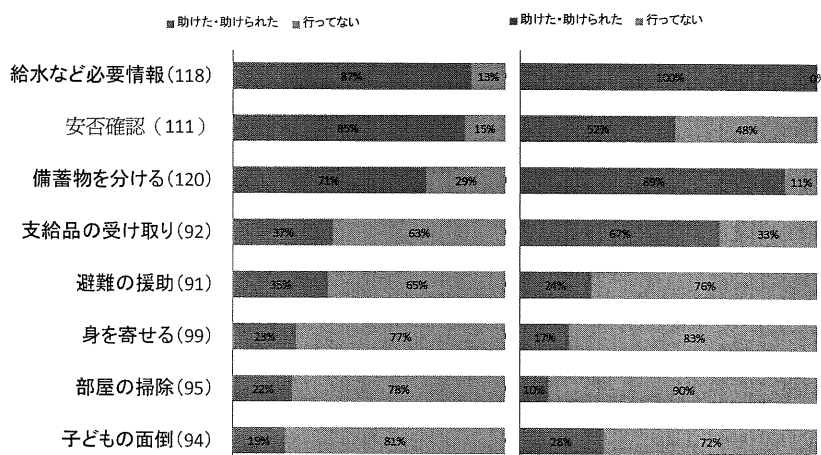
図：環境向上イベントの回数と助け合いについて（インフラ情報の伝達について）

「楽しみイベント」(夏祭り・餅つき大会・バザー・運動会・懇親会・クリスマス会・旅行・音楽会・食事会・花見)
「環境向上イベント」(防災訓練・共同清掃・防犯パトロール・草木の手入れ)
「楽しみイベント」の平均開催回数が1.78回、「環境向上イベント」の平均開催回数が2.22回であったため、開催回数が「楽しみイベント」は0~1回と2~7回、「環境向上イベント」は0~2回と3~4回に分けて分析を行った。

明海大学不動産学
研究科 茶谷智太郎
修士論文(2013)より

15

浦安市の2つのマンション Aマンション Bマンション

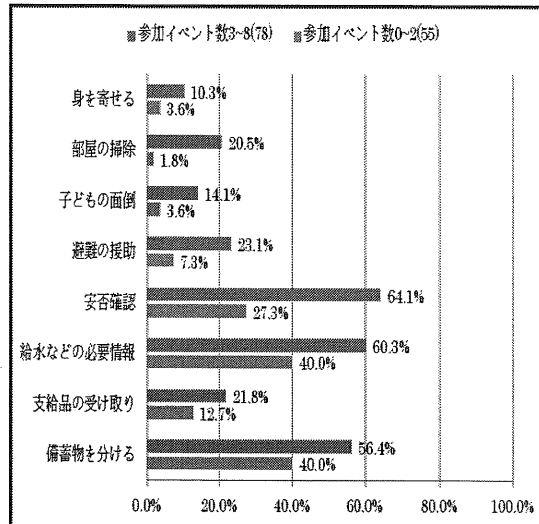


組織的な対応による誘導が得意なA、自発的行動が多いBマンション

明海大学不動産学研究科 茶谷智太郎 修士論文(2013)より

16

さらにいうと、助ける人とは



いざという時に、助ける人は日常的にイベントなどに参加している人。

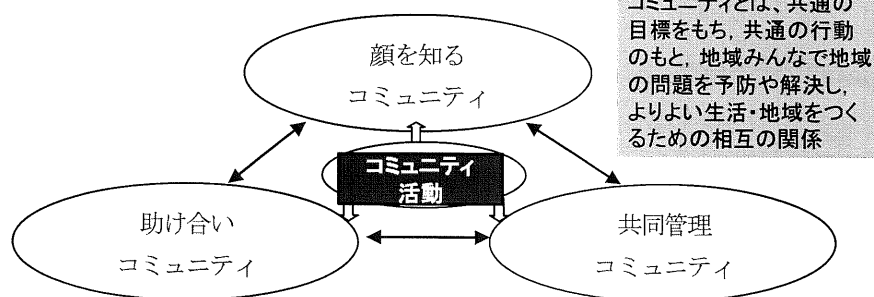
いざというときに、助けられる人はイベント回数は関係ない

ただし、組織的に対応があるから

明海大学不動産学
研究科 茶谷智太郎
修士論文(2013)より

17

つまり、3つのコミュニティが連動



マンション内のコミュニティ

顔知りコミュニティ	日常的には防犯等、災害時には咄嗟に助け合い
助け合いコミュニティ	日常時は選択、でも被災時・応急時に助け合い必須
共同管理コミュニティ	災害時に生活への影響を小さく、復興を早く

18



3.

マンションは地域に貢献した？

津波のあった地域では、
マンションは避難ビル
＋
マンションの施設を地域に開放
避難待機住宅

19

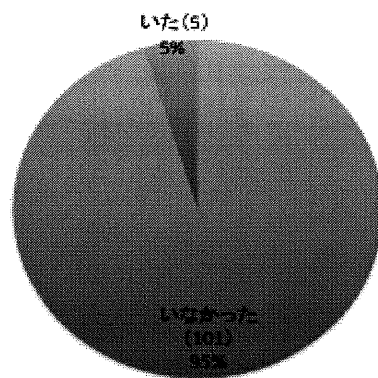
東日本大震災でみられた事例

- 津波エリアで近隣の人々が避難してきた
- 集会所が避難所指定に。地域の人も
- マンションの集会施設等に近隣住民が避難
- マンションの受水槽に、給水車から水を入れてもらい、近隣にもわけける
- 地域を含めた町内会で、マンションの敷地を使って炊き出しなど
東北地域で多くみられた。

20

首都圏の超高層マンションでは

- ・ 近所の人の避難



イメージ写真です

21

浦安市のマンションでも

- ・ まわりの戸建て住宅からの避難

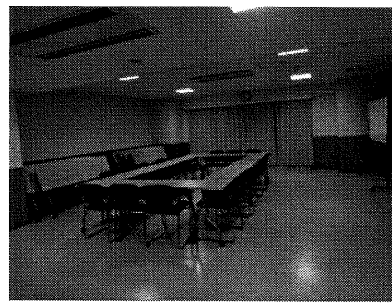


22

地域の連携、協定

- 2011.12.14 亀戸9丁目町会とマンションが
水害時に高層階を一次避難施設として
解放する「安心協定」を締結
- 2011.1.17 民間の大型マンションを災害時の
避難所にする協定締結
1階と地下1階の集会所 100人の受け入れ
品川区で
- あちらこちらで、こうした取り組みが当たり前

23



自分たち用の
集会所と
地域用の集会所
地域の人也能える
防火水槽
豊島区の条例にも



24



4.
日ごろの努力なくして、
いざという時は
ない？

25

マンションで安心安全・長生きす
ために必要なこと！



- 安心・安全な建物、強い「建物力」
 - 災害に備えた「リスクマネジメント力」
 - 運営していく「マネジメント力」
 - 生活の場としての
安全・安心、強い「コミュニティ力」
 - 地域との連携「地域力」
 - 支援体制「支援力」
- 6つの力

26

●安心・安全な建物「建物力」

当初のつくられ方も大事

対応力 地震対応には、旧耐震基準のマンション
耐震診断と耐震補強、またソフトな対応も大事

計画力 維持管理、大規模修繕の実施が大事
基本は計画的な計画修繕の実施
劣化診断、長期修繕計画の立案、見直し

適応力 改善工事や改良工事を！
陳腐化への対応

27

●「リスクマネジメント力」

対応力 災害時に即座な対応
安否の確認体制←名簿、体制づくり

計画力 必要な物のストック
必要な施設・設備の整備
年1階の防災訓練、備蓄の見直し

適応力 早期の復興
集会、規約、管理者
棟別会計やそれに応じた規約など



28

●管理組合運営「マネジメント力」

対応力 管理者の専決：保存行為：管理者の決定
理事会で決議：理事会の継続性

理事会の開催 2ヵ月に1回以上、2年任期の半数交代

計画力 総会で決議 所有者名簿・委任状
通常の修繕等 2分の1/ 総会開催

管理費滞納3ヵ月以内に文書、毎月の会計報告

適応力 特別決議：何か、方向の変更、4分の3
建て替えは5分の4、解消は5分の5

総会参加(委任状含め)80%以上、必要な使用細則

29

●安全・安心の生活のための 「コミュニティ力」

対応力 緊急時・災害時に機能
するコミュニティ

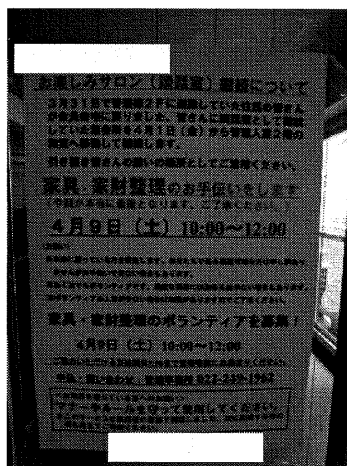
とっさの助け出し

計画力 日常時に機能するコ
ミュニティ

防犯等おたがいを知る
年間コミュニティ計画、予算化

適応力 施設・行事の変更等に
機能するコミュニティ

使わないキッズルーム、誰も参加
しない子供祭りは・・調査の実施



30

コミュニティ力と 管理組合活動(マネジメント力)は 連携している！

- 居住者がお互いに顔が分かる人が多いマンションでは、理事選出の困難が少ない
- 居住者がお互いに顔が分かる人が多いマンションでは、管理組合活動に無関心な人が少ない
- コミュニティ活動が活発なマンションほど、総会の参加率が高い
- コミュニティ活動が活発なマンションでは、防犯パトロールをはじめとし、防災訓練、非常食糧保管、備品の備蓄、安否確認体制、緊急時の救助必要者名簿、高齢者見回りなどを行っている

国土交通省「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」報告書
2010年5月より

31

●地域と連携し強く「地域力」

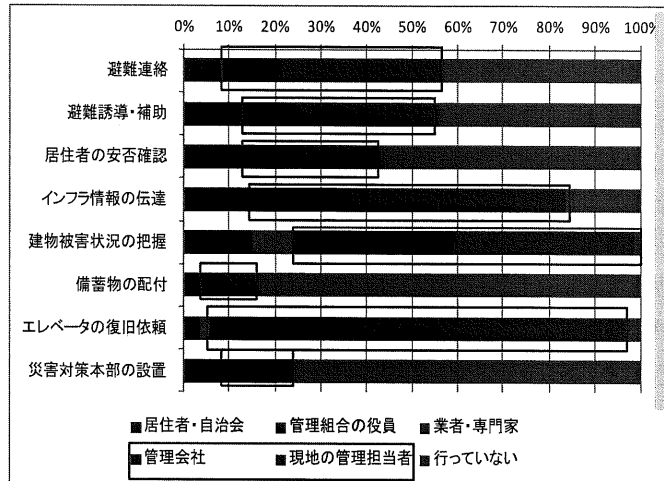
- 対応力** 津波時の避難、救援物資の配給場所、水の供給等の提供、近隣の商店の援助。
- 計画力** 近隣や地域との連携による安心な暮らし
防災訓練、防犯対策、近隣協定等。
- 適応力** 高齢者用サービスの拠点等



地域の人に開いた祭り
地域の人用の集会所等

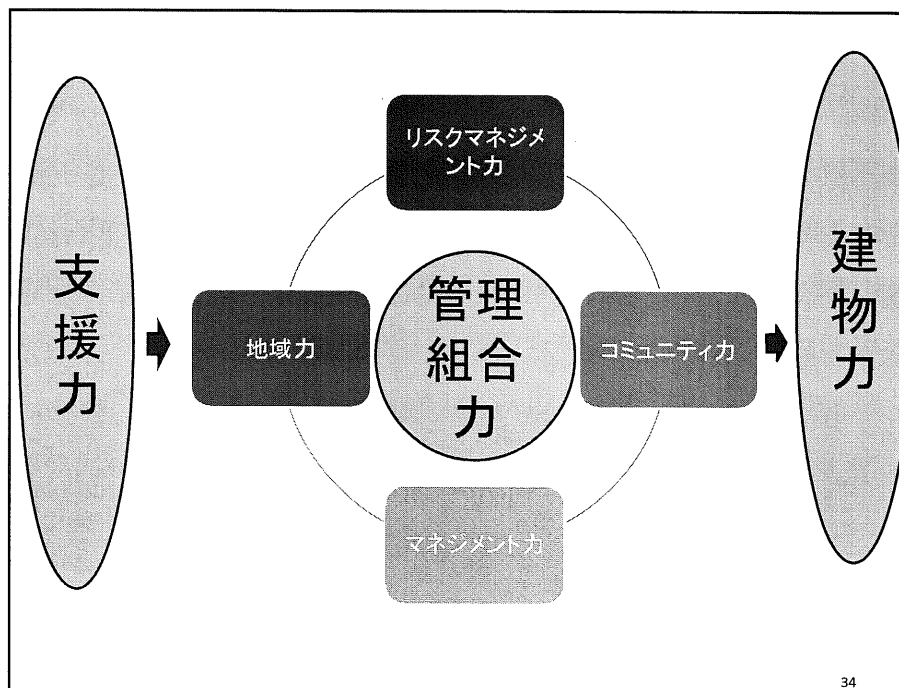
32

わすれてはいけない 6つめ ●支援力



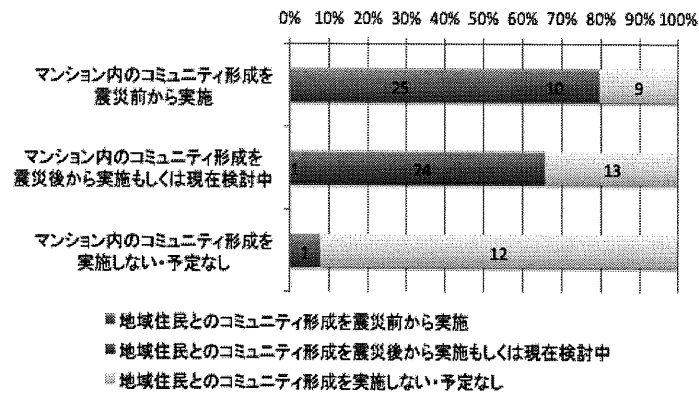
例えば、首都圏の超高層マンションでは3.11には、管理会社、現地管理員が大活躍！！

33



34

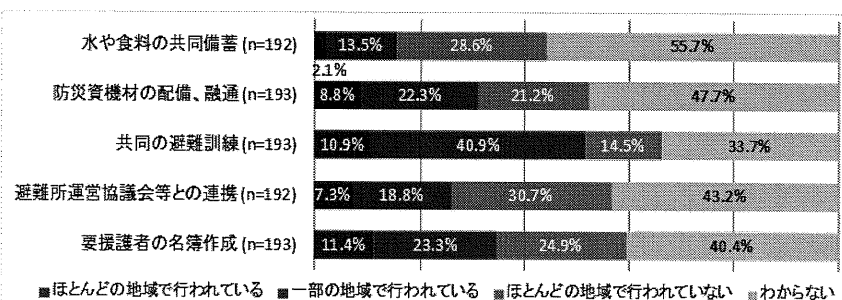
マンションの中と外の コミュニティは別？



マンション内のコミュニティ形成をしている人は、
地域とのコミュニティ形成を実施

35

すでにマンションと周辺地域との連携による 防災への取り組みがある！！

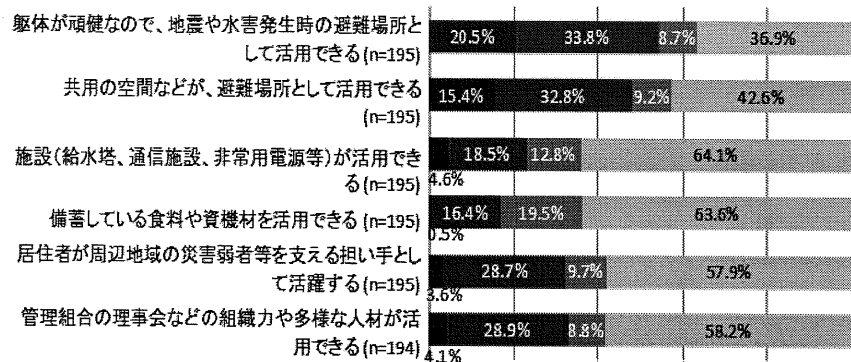


マンションと周辺地域における共同の取組状況(国土交通省調査^[1])

^[1]国土交通省:「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」報告書2010年5月(全国のマンション約1000の調査結果)

36

さらに、マンションを核としてエリアの防災性向上への期待も大きい！！

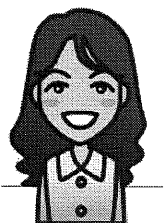


■期待できるマンションは多くある ■期待できるマンションは一部ある ■期待できるマンションはほとんどない ■わからない

災害時におけるマンションの地域貢献の可能性(国土交通省調査^[1])

^[1]国土交通省:「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」報告書2010年6月(全国のマンション約1000の調査結果)

37



5.

安心・安全の暮らし実現に 求められる施策は？

38

マンションを地域の核にして エリア安心・安全性の向上 1

1. 耐震化の促進 外部不経済の排除
2. 避難待機住宅としての位置づけ
(備蓄などの促進。はじめの作り方)
3. 地域コミュニティ型共用施設の整備
(公開コミュニティ施設の位置づけ)
4. オンサイドマネージャー制度 : 例 アメリカ等
(一定規模以上は有資格者の設置)
5. 一時避難所としての指定(地域寄与)

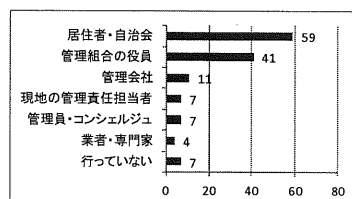
39

マンションを地域の核にして エリア安心・安全性の向上 2

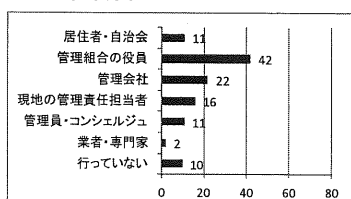
6. コミュニティ防災＋地域コミュニティ防災
管理組合に対する行政での取り扱い
防災活動を規約で位置付けた管理組合への対応

防災対応の担当者が管理組合になっているところも多い

浦安市のマンション



超高層マンション



マンションを地域の核にして エリア安心・安全性の向上 3

7. 条例の位置づけ、認定制度等で市場で評価
金沢市、大阪市、仙台市・・・
8. マンション再生、都市再生の鍵に
マンションを地域拠点に！
9. マンションを真の都市の主要な居住の場に
マンション居住を前提とした居住政策を！！
罹災証明の判定、保険の判定、応急修理制
度、みなし仮設入居の制限など

41

マンションを地域の核にして エリア安心・安全性の向上 4

10. マンション内外での コミュニティ形成促進のための施策

そこで、このあと

- コミュニティの必要性、効果
- でも、気をつける点
- 促進のための施策 等を議論していきたい

42