

## 東日本大震災によるマンション被害に対する緊急提言

一般社団法人 日本マンション学会

### 1. はじめに

マンションという居住形態は、地震による人的被害軽減の面では寄与している事が確認された。建物構造被害については地震波との応答など今後の詳細な検証を待たねばならない。

2～6階に地震による非構造壁の被害が多く見られるが、揺れによるRC造の倒壊被害は少なく、津波に対する堅牢性も示し(地下機械室を除く)また液状化についても杭基礎が損傷しない限り建物本体への影響は限定的であった。

建物被害は宅地地盤性状による差が大きく、戸建てでもマンションも造成地や軟弱地盤で被害が集中している。

震災後の被災生活において、コミュニティの形成が進んでいるマンションでは、居住者同士の助け合い、食料を持ち寄っての共用スペースでの炊き出し、配食、情報の収集・提供、貯水槽による水の確保など、一戸建てではないマンションの良さが発揮された。

一方で、余震やライフライン途絶の中で住民が避難の拠り所とした集会所等が、避難所としての認定を受けられず支援物資の配給を受けられないなどの課題を残した。

高層化に伴う生活支障、室内の家具転倒や、エレベーター停止などは、震源地から遠い地域でも多発しており、長周期地震対策を含めマンション安全対策の新たな課題が見えてきた。



### 2. 提言事項

しかし、一部ではあるが、大きな被害を受けたマンションがある。これらのマンションでは、これまで検討されていなかった、あるいは検討されていたが棚上げになっていた問題が発生しており、早急に対処が求められる。以下は、緊急に対応されるべき事項に限定して提言するものである。

#### (1) マンションの区分所有解消制度創設の検討

仙台において、液状化により傾き倒壊する危険があるマンションで、解体・敷地売却による区分所有関係の解消を選択する解決策が検討されている。現在の法制度では、区分所有解消、敷地処分は全員の合意、また抵当権者の合意も必要であるため、円滑に進めるためには困難が予想される。この解決のために、少なくとも、非常事態においては多数決による区分所有解消、敷地処分が可能となる制度の創設が検討されるべきである。

## (2) 震災関連支援制度がマンションを想定していないことへの対応

### 被災者生活再建支援法

本制度は、自然災害により被害を受けた所帯に対する支援として組み立てられており、マンションの場合、解体・改修は、個人ではなく管理組合が行うことへの配慮が欠落している。

1) 基礎支援金(50～100万円)は、個人(所帯)の生活支援を目的としており問題はない。

2) 加算支援金(住宅の再建方法に応じた支援金、50～200万円)は、生活支援の目的を拡大し、マンションの再建・建替え、補修の場合は、管理組合が一括申請できるようにすることが望ましい。また、本制度が要件とする居住所帯に限定せず、当該マンション内の空家・賃貸住戸を含めて申請できるようにすることが、マンションの再生のためには必要である。

3) 建物解体費への支援について、マンションの解体には一戸建てと異なり多額の費用が必要であるので、これに対する支援金を別途創設することが必要である。

以上を踏まえて、本制度とは別にマンションを対象とした「被災マンション生活再建支援制度」を創設することが必要である。

### 地震保険

マンションの管理組合が加入する共用部分及び専用部分に対する地震保険について、一戸建てとは異なるマンションの実情に即した被害認定基準を確立すべきである。

現在の基準では、建物の傾斜や、主要構造部(土台・柱・梁、屋根、構造壁等)の損傷の程度が基準となっており、共用部分では、非構造壁・扉・設備(EV、受水槽、ポンプ等)、敷地等に大きな被害があっても半損認定・一部損認定すら得ることが難しい。また、専有部分においては、各部屋の壁・床・天井・扉等に大きな被害があっても、一部損認定も認められないことがある。屋上貯水槽からの水損も対象外である。被災マンションでは、非構造部材や設備被害の占める比重が大きく、これらの補修のために多額の費用が必要であることへの配慮が必要であり、また専有部分の個別査定を徹底するため、地震保険法施行令1条1項1号～3号及び損保会社が採用するマンションの損害認定基準表を改正する必要がある。

また、被害認定は全損、半損、一部損の三段階に分かれているが、査定プロセスが閉鎖的であり、管理組合に対する透明性を確保すべきである。認定による保険金額の差異も著しく、よりきめ細かい制度設計も望まれる。

## (3) 液状化による敷地内ライフラインの被害への配慮

液状化に対して、マンションの建物本体の被害は軽微であったが、敷地内の上下水道やガス管、駐車場施設等は大きな被害を受けている。その結果、生活には大きな支障が生じている。

一戸建の液状化被害が様々な支援制度の対象になっていることを勘案すると、マンション敷地内の上下水道・ガス管などの復旧に対しても、国、自治体による公的支援が行われるべきである。

マンションは私有財産であるから公的支援はなすべきでないとの議論もあるが、ライフラインの通り道となる敷地は公共財的な性質もある。同様に廊下、階段やエレベーターは既に容積緩和の対象となっている事からも、戸建て住宅における前面道路と同じ役割を担うものとみなして、公的支援の対象に加えることが望まれる。また、こうした土地建物資産に対してマンションが固定資産税等を一戸建住宅に比べて多く負担する場合もあることから、善良な納税者としての不公平感が潜在的にあることにも留意していただきたい。

#### (4) 補修資金に対する特別融資制度の拡充

非耐震壁、設備等の被害が大きいにも拘わらず、地震保険では損害の認定を受けられないか、受けられても一部損の認定しか受けられず、多額の補修費用の調達に苦慮するマンションがある。利害が対立して住民合意が得られなければ復旧や復興がいたずらに遅れ、居住の安定がはかれなくなる。これらのマンションに対して、早急に国、自治体において低利の特別融資制度を設けることが必要である。

#### (5) コンサルタント派遣への援助

マンションの被害について、管理組合に対して被害程度の診断、補修計画、補修に向けての意思形成のあり方等、緊急に専門家の援助が必要とされている。被災マンションの復旧復興課題は個々の条件によって相違し、多様であることから、マンション問題に関わる様々な分野の専門家同士の連携と協働なくしては円滑な支援が進まない事は、阪神大震災の大きな教訓の一つでもある。

現在、マンション被害が多く見られる仙台市では管理組合団体、マンション管理士団体が無償でこの要請に応じているが、応急対応期を過ぎた現状では、資金的にも人材的にも限界がある。阪神大震災の際にも効果的に機能したように、国、自治体において緊急に被害を受けているマンションにコンサルタントを派遣するか、コンサルタントに依頼する費用の補助制度を創設する必要がある。

とりわけ、団地型マンションにおいて、一部の棟のみが大きな被害を受けた例がある。このような場合は、被害棟だけの一部建替え・再生の方法をとることが予想されるが、阪神大震災の際にも経験したように、合意形成、建築基準法上の問題等多くの課題があり、コンサルタント派遣への援助が必要である。



以上