

会員アンケート調査から見えてきた 3.16マンション被害の実態

3月16日に発生した最大震度6強の地震の震源は昨年2月13日の地震とほぼ同じ場所でした。

東北管連は会員を対象とした被害アンケートを実施、68の管理組合から回答をいただきました。ご協力いただいた皆様ありがとうございます。

68のうち宮城県が65（うち仙台市が59）、岩手県、福島県が3でした。マンションの規模は20戸以下が3%、21～50戸が32%、51～100戸が40%、101～200戸が13%、201戸以上が12%でした。管理委託については「委託している」が85%、「自主管理」が15%で、100戸以上ではすべて「委託している」でした。

なお、建築年、自主防災組織と防災マニュアルの有無については図1～3をご参照ください。

地震直後の状況について対応を尋ねたところ、「理事会にて対応」が79%と昨年2月と同様に、地震の規模と被害の程度から自主防災組織が対応するまでには至らなかったと思われます（図4）。

管理委託している管理組合における管理会社の対応については「直後に対応」が45%、「翌日に対応」が46%と、被害のあった殆どのマンションで管理会社が対応していました（図5）。

また、仙台市内の2つの管理組合から「停電」や「断水」が発生したとの回答をいただきました。

建物・設備の被害では、基礎、柱、梁、耐力壁等の主要構造部の損傷については「被害あり」が昨年の地震より10%多い50%、「被害なし」が40%でした（図6）。一方、開放廊下、ベランダの内壁等の非耐力壁の損傷状況は「被害あり」が昨年の地震より17%多い77%、「被害なし」が19%でした（図7）。外部階段の被害についても「被害あり」が昨年の地震より8%多い27%で、「被害なし」が63%でした（図8）。以上の結果から今回の被害を受けた割合は昨年の地震よりも大きかったという結果になりました。

エレベーターを設置している61マンションのうち6つで壁のコンクリート破損や部品の外れといった被害

が生じ、復旧に1週間まで要したところもありました。また、機械式駐車場のある20のマンションのうち、6つから稼働に支障を生じる被害の報告をいただいています。

その他の損傷部位については図9に示すように回答68管理組合中、「タイル、モルタル、大理石の剥離・落下」が50%、「エキスパンションジョイント部の損傷」が31%で生じています。

専有部分については回答68管理組合中、「家具の転倒」が、昨年の36%と比べて非常に多い62%、「棚からの落下」も81%（昨年65%）、「食器等の破損」も81%（昨年58%）と専有部分の被害も昨年2月よりも大きくなりました（図10）。

今後の対処方針では「工事を手配済み」が12%、「工事を実施予定」が62%、「未定」が4%などとなっており、アンケートの時点で74%が復旧工事を実施することになっています（図11）。

昨年と今年の地震は宮城県と福島県の境界に近い福島県沖の震源であり、仙台市の南部以南の地域で被害を受けたマンションが多くみられます。昨年の地震の復旧工事を終えたところで、あるいはこれから予定しているところで再度被害を受け復旧工事を実施しなければならないマンションもあると聞いています。地域を仙台市太白区、若林区、宮城野区を含む「南部」（36管理組合）とそれより北の「北部」（32管理組合）に分けて今回の地震、昨年2月の地震、東日本大震災の被害を比較しました（図12）。主要構造部及び非耐力壁の「被害あり」の割合は「南部」の方がやや大きくなっています。東日本大震災についても大規模半壊以上の被害は「南部」で多くなっています。これらから「南部」の方が被害を受け易い結果となっていますが、震源や地震の規模も影響しますので地域によらず大地震に備えることが重要です。また地震の復旧工事に対する工事費について検討しておくことも望まれます。

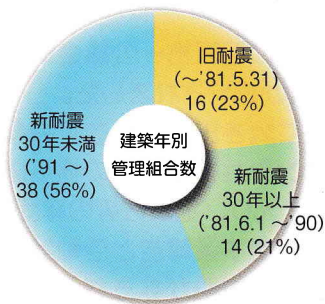


図1

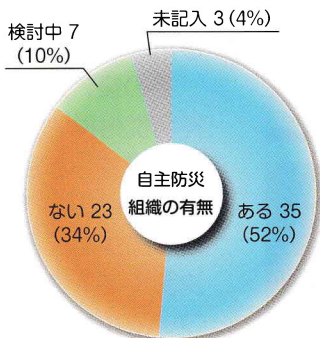


図2

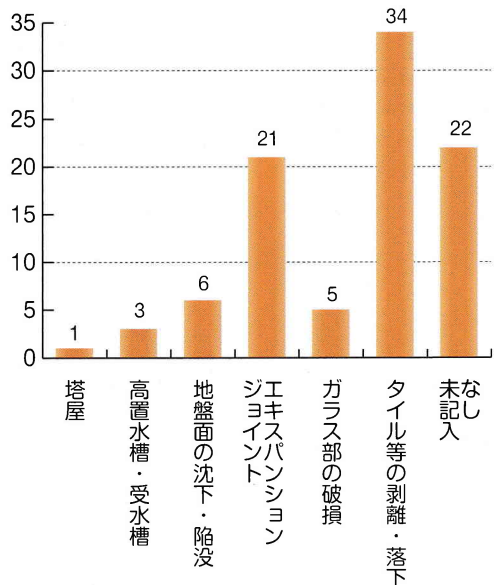


図9 その他の損傷 (数字は管理組合数)

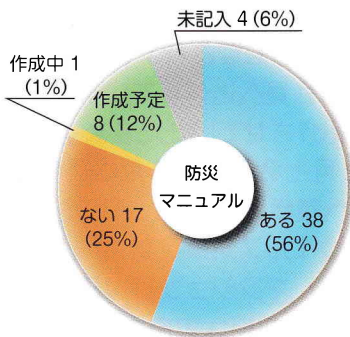


図3

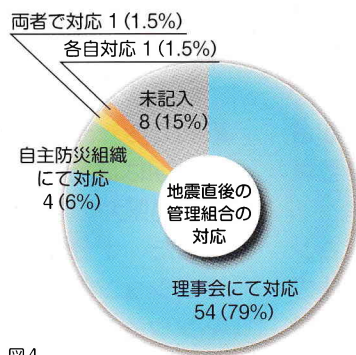


図4

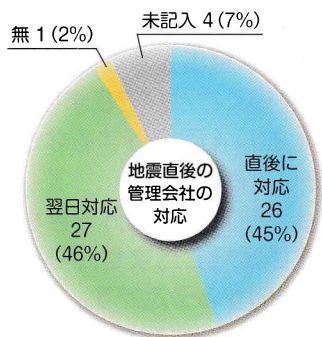


図5

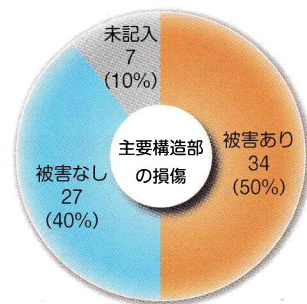


図6

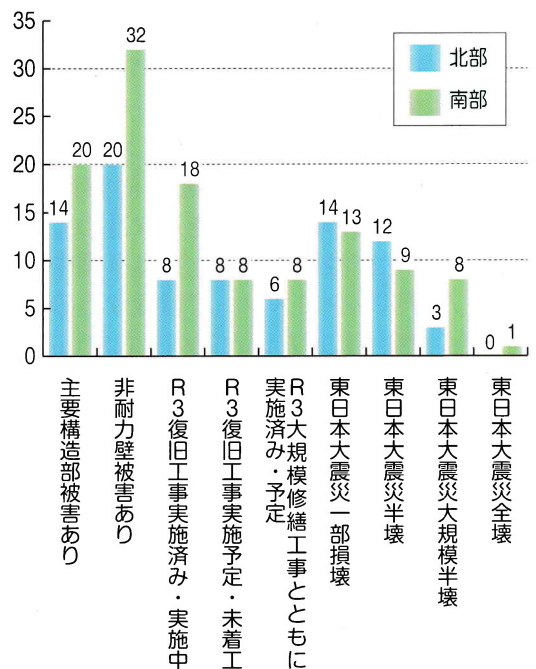


図12 令和3年、令和4年、東日本大震災比較

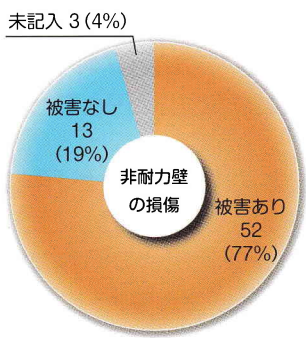


図7

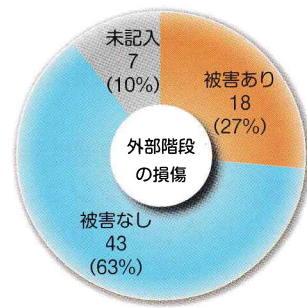


図8

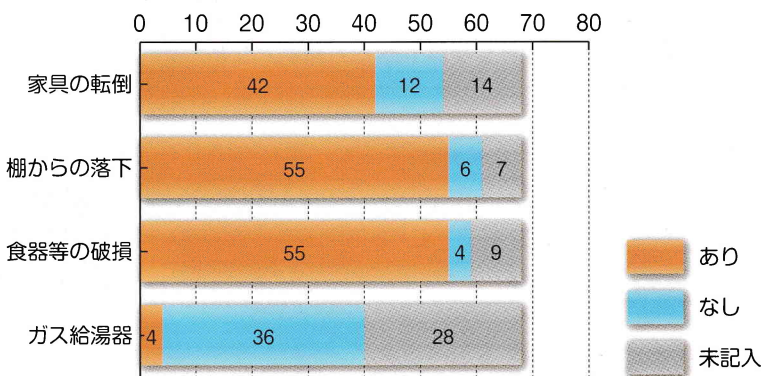


図10 専有部分の被害 (数字は管理組合数)

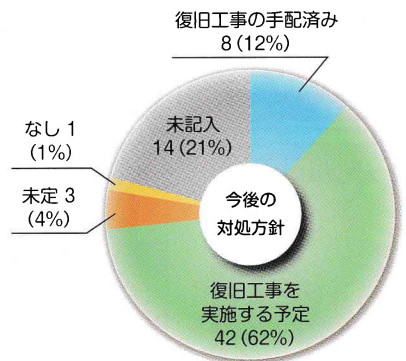


図11