

マンション管理—しっ得+ビ 2019 春号

マンション管理情報

通巻第 11 号

発行元 (一社) 愛媛県マンション管理士会
 事務局 松山市北土居 5 丁目 8 番 60 号
 TEL 089-969-8058
 FAX 089-969-8052

◇熊本地震による被災からの復旧活動 ～復旧工事への合意形成に向けて～

◆はじめに

昨年 2 月政府の地震調査委員会は、南海トラフ地震 (マグニチュード 8～9) が今後 30 年以内に発生する確率が 70～80%に高まったと発表し、関東から九州の太平洋沿岸を中心に激しい揺れや大津波に襲われると予測しました。

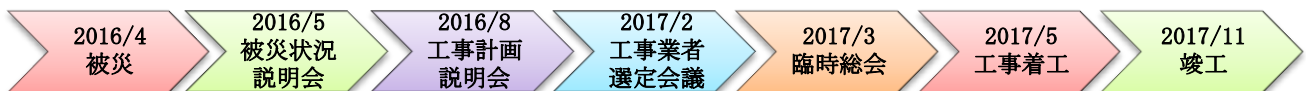
このような事態に対応するため、管理組合では、様々な防災対策が講じられてきているところですが、「どのように費用を捻出して建物を補修するのか、非常に混乱した状況の中でどのように合意形成を進めていくのか。」被災後を想定して速やかな復旧を行うために、管理組合が事前に考えておくべきことは山積みです。住民全員で、ひとつひとつの事柄を勉強しながら、マンション再生過程を模索するのも、マンションの防災行動のひとつです。

今回は、震災被害から復旧するまでに、平均3年近くかかるなかで、わずか1年7か月で再生したマンションの理事長に、復旧の取組状況についてお伺いすることができました。復旧への足取りを追いながら、被災マンションの再生のあり方、進め方のヒントを見つけ出したいと考えます。

ご協力いただいた管理組合：A マンション管理組合様 (熊本県)

- ◆ 築年数 30 年以上
- ◆ 構造 鉄骨鉄筋コンクリート
- ◆ 戸数 70 戸
- ◆ 賃貸戸数の割合 約 58%
- ◆ 管理形態 委託管理
- ◆ 役員数 / 役員の平均年齢 (8 名 / 70 歳)

【復旧への足取り】



2016/4 被災 ～被災時の緊急対応工事の合意形成について～

災害時、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応工事をしなければなりません。しかし、総会 (理事会) 決議なしに復旧工事を決めていいのか、理事長としてどのように判断しているのか迷ってしまいます (不安だ) ということもあるようです。

Q. 総会もしくは理事会の決議なしに修繕工事を決定されましたでしょうか。

A. 外壁タイルのひび割れに防水材の挿入、雑壁等へのプラボード貼り付け等、雨水の浸入防止対策は早急に行いました。

2016/5 被災状況説明会 ～被災後の被害調査について～

地震後、応急危険制度判定、罹災証明書のための被害認定調査、地震保険の損害認定調査など様々な調査が行われ、なかでも罹災証明の判定は、公的支援制度を受ける上で重要な基準となります。貴マンションでは、罹災証明、地震保険とも再調査を実施されており、再調査後に判定が変わっています。それぞれの調査時期、判定結果、調査内容について教えてください。また、調査を振り返って、気づいた点を教えてください。

≪罹災証明について≫

- ❁一次調査時期/判定結果：2016年5月/一部損壊
- ❁二次調査時期/判定結果：2016年7月下旬/半壊

第一次調査は、立会不要で外観目視による調査により被害程度が判定されました。二次調査は、調査員3名（市の職員2名、他県からの応援者1名）で他県からの応援者は、専門知識があり建物の構造に詳しい方でした。事前準備として、罹災証明についてインターネットで検索し、二次調査の実施方法・チェックポイント等、概要を確認しました。

一次調査は外観目視調査ですが、二次調査は住宅の内部調査になります。そこで、一番被害の大きい住戸が調査対象となるように、各戸にヒアリングを行い調査対象住戸を決めました。また、調査時は部屋の中に調査員が立ち入るため、居住者の方にご理解とご協力をお願いしました。

❁気づいた点

調査時には、コンサルタント（一級建築士等）に同席をしてもらおうとよいでしょう。専門家の後押しのコメント、チェックは、最大のアピールポイントになると思います。

≪地震保険について≫

- ❁一次調査時期/判定結果：2016年4月下旬（地震直後）/一部損
- ❁二次調査時期/判定結果：2016年5月下旬/半損

一次調査、二次調査とも東京から同じ調査員が来られました。一次調査は、管理会社の立会で5階（雑壁の被害状況が大きいところ）を中心とした調査でした。二次調査は、一階のピロティ構造の主要構造部（柱・梁・耐震壁）を調査対象として再調査をお願いしました。いくつかの柱・梁に損傷がありその結果半損となりました。

❁気づいた点

地震保険の理解が絶対に必要です。地震保険の支払対象となるのは建物の主要構造部における損害となります。主要構造部に問題がなければ、それ以外の構造部が損害を受けも保険が適用されません。損害認定はどのようにしてなされているか。主要構造部とは？ ラーメン構造とは？ など知識を増やすことが重要です。

管理会社に任せきりではなく、理事会（住民）自ら動くことです。また再調査で損害程度が大きくなったマンションの情報を収集、査定基準を検証し、丁寧に調査員に説明をしましょう。調査員が損壊部分を見逃さないためにもあらかじめ自分達でチェックしておき、調査時に伝えることが重要です。

2016/8 工事計画説明会 ～復旧の合意に向けて～

復旧工事は、多額の費用がかかり必ず資金の問題に直面します。

Q. 保険金、借入金、修繕積立金、応急修理制度の利用など資金調達はどのようにされたのでしょうか。その割合を教えてください。

A. 資金調達の割合は、保険金が43%、修繕積立金が46%、応急修理制度が11%です。

罹災証明が半壊なので、住宅応急修理制度により市が修繕費用（限度額 57 万 6 千円）を負担してくれますが、専有部分と共用部分の修理に要する費用の合計が限度額以内であること、制度の対象となる世帯、修理の範囲が細かく定められ、申請手続きが非常に複雑です。また共用部分の修理は負担割合をきめなくてはなりません。

Q. 応急修理制度を利用するにあたり、必要書類はどのように準備されましたでしょうか。

A. 専有部分では、トイレ、浴室、キッチンなど日常生活に必要不可欠な部分が制度の対象となりますが、壁の亀裂は、生活に支障がないから修理費用が出ません。多くの居住者のかたが、どんな修理にも制度が使えると思っていました。そこで全体説明会を開催し、制度概要・申込手順・主旨を説明し、必要書類は理事会から全戸に配布・回収しました。制度の対象となる工事の部位が細かく規定されていて書類作りが大変なため、申請手続きは施工会社にお問い合わせしました。

Q. 階数によって、被害状況が異なるため合意形成は難しくはありませんでしたか。（どのように合意形成を進めたのでしょうか。）

A. 地震保険金を受領したこと、2 回目の大規模修繕工事直前で修繕積立金の蓄えが充分であったこと、罹災証明で半壊認定を受け、各種の支援対策が得られたことなどが要因で、幸い区分所有者の負担金（借入金、一時徴収）が、一切なかったので合意形成はスムーズに進みました。

2017/2 工事業者選定会議 ～工事会社の決定について～

災害後は工事業者に注文が殺到します。また地元の工事業者で地震による被災マンションの復旧工事をしたところは少なく、工事業者の選定には苦労します。

Q. 貴マンションでは、2 社の相見積もりとプレゼンテーションにより、施工会社を決定されていますが、最終的にどのような理由で発注する一社を決定されましたでしょうか。

A. 地元では、今回のような大震災による復旧工事をした業者は、ほとんどありません。業者も見積には慎重になり金額も当然膨らみます。私のマンションでは、幸い 2 社（施工会社と大手建設会社）に見積もりを依頼することができ、目視で調査した時の見積と現場代理人のプレゼンテーションにより検討を行い決定しました。プレゼンテーションは、部屋の中での説明になりがちですが、必ず現場で説明を受け確認しながら行いました。大規模修繕工事で予定していたベランダの手摺壁、外階段の改修については、デザイン・材料の要望を出しました。また、地震復旧工事は、大規模修繕工事とは全く別の工事となります。復旧工事の経験値は不足しています。施工後の検証が必ず必要と考えアフターフォローの体制も重視しました。

Q. 復旧工事の施行について、苦労された点はございますか？

A. 地震による壁のクラック補修は難しいと感じました。表面のひび割れが内部ではどのように走っているかは、外からはわかりません。試験施工をしたところ予想と異なる状況が多くありました。例えば、クラックがいびつに歪んでいたりと、表面がきれいになっていても、クラックの中まで接着剤が十分に届いていないケースがありました。そこでどのレベルまでの補修とするのか、工事費用を考慮しながら決定していきました。

◆最後に

このたびは、A マンション管理組合様にご協力をいただき、復旧工事の具体的な事例を得ることができました。厚くお礼申し上げます。管理組合自らが考え動き、専門家の活用を講じたことが、早い復旧に繋がったと思います。

◇2019年度活動予定

2019年	
5月	マンション管理無料相談会（当会主催）
6月	マンション管理無料相談会（松山市主催）
7月	マンション管理無料相談会（当会主催）
8月	マンション管理無料相談会（当会主催）
10月	マンション管理基礎セミナー （愛媛県住宅建設振興協議会主催 愛媛県、（公財）マンション管理センター共催）
11月	マンション管理無料相談会（当会主催）
2020年	
1月	マンション管理無料相談会（当会主催）
2月	マンション管理無料相談会（当会主催）



※ 上記予定は、変更になる場合がございます。詳細は追ってホームページにてお知らせいたします。