

～ 東日本大震災を経て ～

分譲マンションの被災状況に関する
アンケート調査報告書

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

平成 23 年 12 月

はじめに

平成 23 年 3 月 11 日（金）午後 2 時 46 分に発生した東日本大震災、またそれ以降も続いている余震により、私達は多くの体験をしました。今回の震災では、沿岸地域の津波による被害が甚大であり、分譲マンションの被害については、当初はあまり報道もなされず、阪神・淡路大震災の時と比べると大した被害はなかった、と一般的には思われていたようです。

しかしながら、実際には多くのマンションが被害を受けました。建物の倒壊にまで至らなくても、壁面に大きな亀裂が多数発生し、屋上の塔屋部分が倒壊したり、地盤面の大きな沈下、基礎杭の損傷による建物の傾斜、貯水槽の破損、玄関ドアの変形による開閉不能、電気給湯器の転倒・破損による多量の漏水、津波によるエレベーターの損壊など、様々な被害が発生しました。また、4 月 7 日（木）深夜に発生した強い余震により更に深く傷つきました。被害が深刻な建物では、収まりを見せない余震の恐怖も重なって、居住し続ける事が不可能になっているケースもあります。

また、築 30 年を過ぎたマンションでは、日常の維持管理だけで経済的にも限界が見えていく中で、多額の復旧費・修繕費を支出することは容易ではありません。居住構成も、当初からの区分所有者は約 1/3 程度となり、残りは、賃借人や空室、新たに中古物件として購入された区分所有者などで占められているケースが多く、将来に向けた維持管理の方向性について一致点を見出して合意形成を図っていくことは極めて難しい問題です。

一方、分譲後の経過年数が浅いマンションでは、まだ十分な修繕積立金が積み立てられておらず、役員が輪番制で構成されている場合には、理事会としての十分な機能を能動的にこなしていくノウハウ、環境等が整っていないため、住民間で不安・不満が醸成されてしまうケースも多く見られます。

今般、その被害実態や管理組合の動向、起こっている様々な問題点等を出来るだけ正確に把握し、今後の分譲マンションに係わる管理組合運営に反映させ、また、被災されたマンションの支援に役立てることを目的として、宮城県内の分譲マンションについてアンケート調査を実施し、報告書として取り纏めました。

今後の管理組合運営の参考にして頂ければ幸いです。

なお、アンケート回収率は 16.5%となっているため、大震災による被災状況を正確かつ公平に反映させているとは言い難い面もありますことをご了承願います。

目次

I. 調査の概要	P 1
1. 調査目的	
2. 調査内容	
3. 調査の方法	
II. 調査の分析	
1. 回答者の属性	P 2
(1) 所在地	
(2) 完成年次	
(3) 建物形態	
(4) 住戸のうち、賃貸戸数の割合	
(5) 住戸のうち、65歳以上1人暮らし戸数の割合	
(6) 給水方式	
(7) ガス・給湯方式等	
(8) エレベーターの設置状況	
(9) 管理形態	
(10) 大規模修繕工事	
2. 調査結果の分析	P 5
(1) 平常時の防災活動	
(2) 負傷者	
(3) 住民避難	
(4) 町内会との連携活動等	
(5) ライフラインの復旧	
(6) 津波による被害	
(7) 主要構造部等の損傷状況	
(8) 玄関ドア周りの損傷	
(9) エレベーターの被害	
(10) 機械式駐車場の被害	
(11) その他の部分の損害	
(12) 余震による追加被害	
(13) 応急危険度判定	
(14) 地震保険の加入状況	
(15) 地震保険の損害調査結果	
(16) り災証明	
(17) 今後の対処方針	
(18) 復旧工事にむけた建物調査	
(19) 修繕復旧計画の策定	
(20) 工事実施の手順	

- (21) 工事（予定）期間
- (22) 工事費用
- (23) 工事費用の資金調達方法
- (24) 専有部分（各住戸内）の損害
- (25) 耐震診断
- (26) 耐震改修工事（実施済の場合）
- (27) 耐震改修工事の今後の予定
- (28) コミュニティⅠ（管理組合としての取組）
- (29) コミュニティⅡ（震災前と後で変化があったこと等）
- (30) 今後の課題
- (31) ネットワーク構成団体の専門家や行政から受けたい支援等

Ⅲ. 資料

- 1. 調査票・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 28
- 2. 集計表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 36
- 3. 用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 53

I 調査の概要

1. 調査目的

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災及びその後の余震による被害状況とマンション管理組合として実施された対処方法について、その実態や問題点を出来るだけ正確に把握して、今後の分譲マンションに係わる管理組合運営に反映させ、また、被災されたマンションの支援に役立てることを目的として、仙台市内を中心とした宮城県内のマンション管理組合を対象に調査を実施しました。

2. 調査内容（詳細な調査項目は、Ⅲ資料 1. 調査票(P28)を参照）

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| (1) マンション概要 | (13) 今後の対処方針 |
| (2) 平常時の防災活動 | (14) 復旧工事関係①復旧にむけた取組み |
| (3) 震災直後の状況 | (15) 復旧工事関係②修繕復旧計画の策定 |
| (4) ライフラインの復旧 | (16) 復旧工事関係③工事予定 |
| (5) 建物・設備被害状況 | (17) 専有部分の損害について |
| (6) 4月7日の余震による追加被害 | (18) 耐震診断 |
| (7) 管理会社の対応 | (19) 耐震改修工事 |
| (8) 免震、制震構造のマンション | (20) 耐震改修工事の今後の予定 |
| (9) 高層マンション | (21) コミュニティⅠ |
| (10) 応急危険度判定 | (22) コミュニティⅡ |
| (11) 地震保険 | (23) 今後の課題 |
| (12) り災証明 | (24) ネットワーク構成団体から受けたい支援、情報等 |

3. 調査の方法

アンケート調査による。

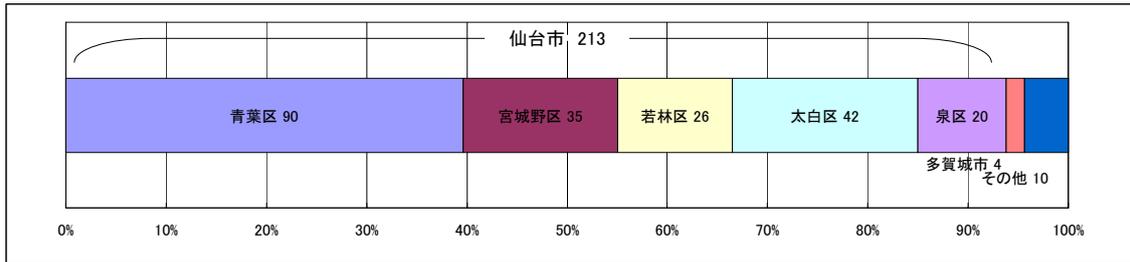
- 1) 調査地域: 仙台市内及び宮城県内の周辺地域（多賀城市、岩沼市、名取市、塩竈市、石巻市、大崎市、黒川郡、宮城郡）
- 2) 調査実施期間: 平成 23 年 6 月 21 日～平成 23 年 8 月 31 日
- 3) 調査対象及び調査数: 管理組合向け、1,379 管理組合
- 4) 調査方法: 調査票を郵送送付、郵送回収
- 5) 調査票回収状況

配布数	1,379
返却数（宛先不明）	7
有効配布数	1,372
有効回答数	227
回収率	16.5%

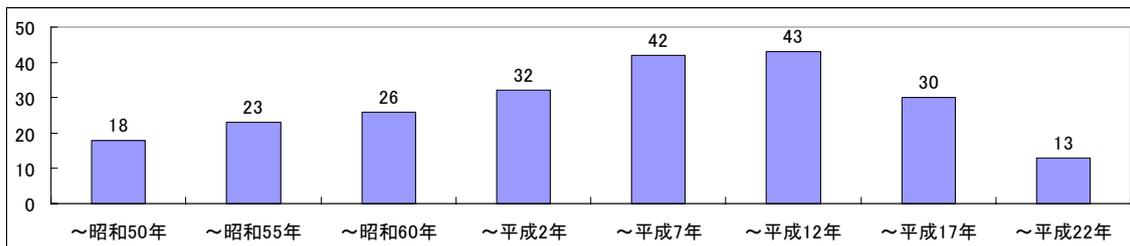
Ⅱ. 調査の分析

1. 回答者の属性(n=227)

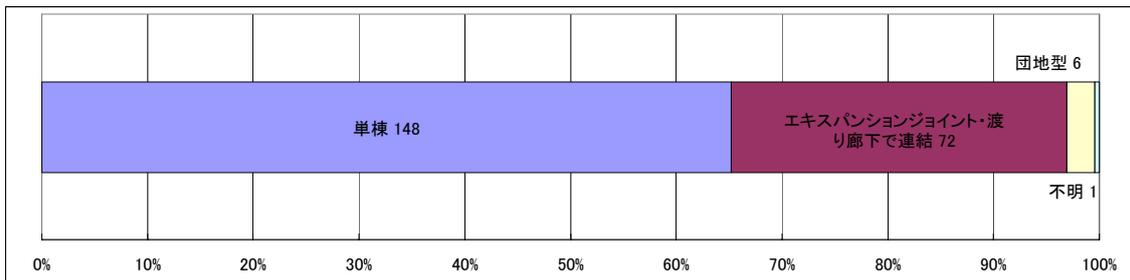
(1) 所在地



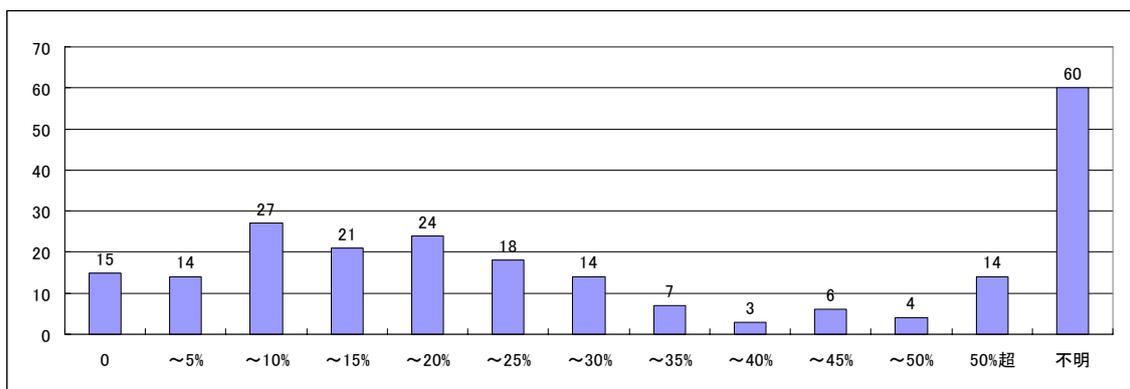
(2) 完成年次



(3) 建物形態

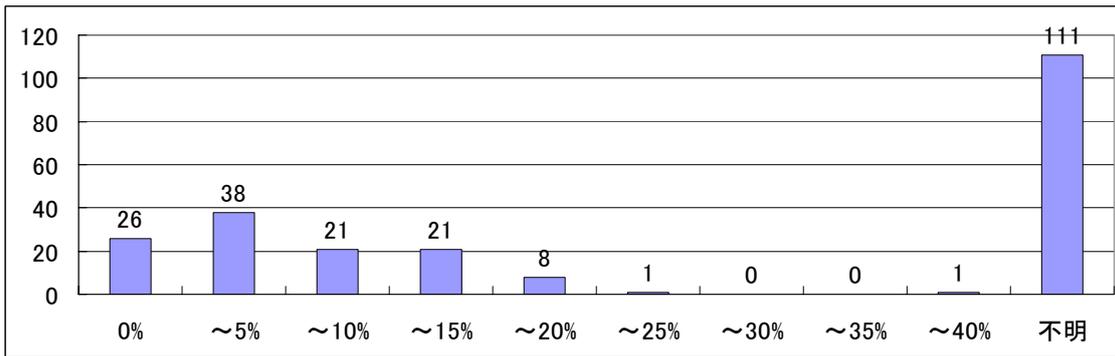


(4) 住戸のうち、賃貸戸数の割合



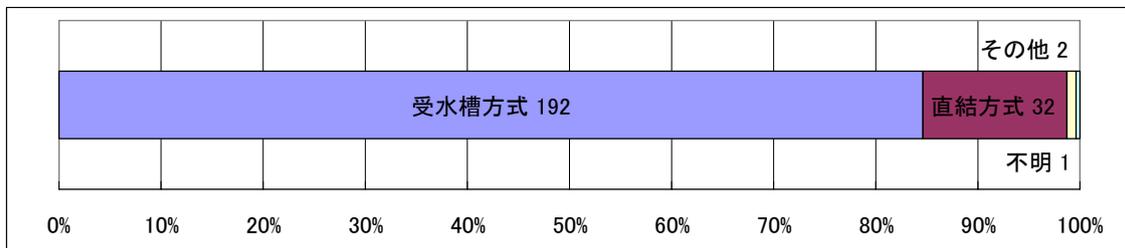
賃貸率が40%を超えている管理組合が24あります。

(5) 住戸のうち、65歳以上1人暮らし戸数の割合



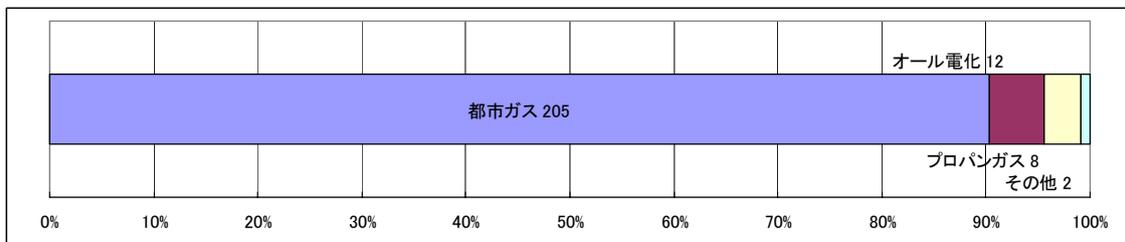
該当者「0」の管理組合が26あります。一方で、約半数の111管理組合は回答がなく、震災時に支援が必要となる世帯の把握が進んでいない状況が伺えます。

(6) 給水方式



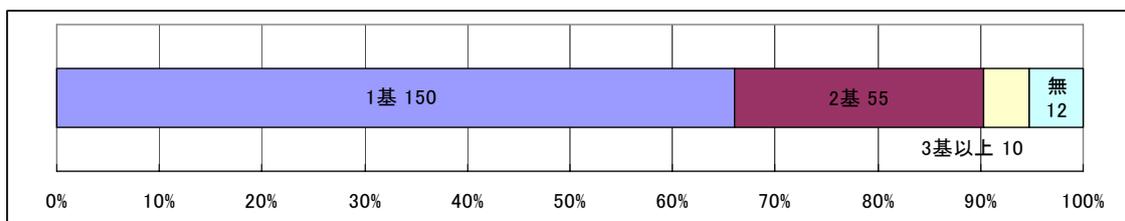
受水槽方式が85%となっています。

(7) ガス・給湯方式等



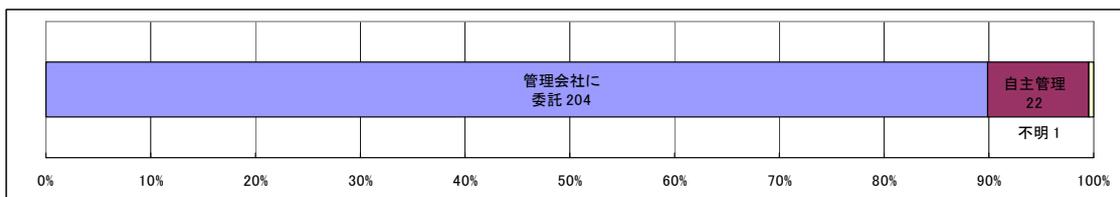
都市ガス使用が9割を占め、オール電化の管理組合は12あります。

(8) エレベーターの設置状況



エレベーターがある管理組合は95%で、1基のみの管理組合が150あります。

(9) 管理形態



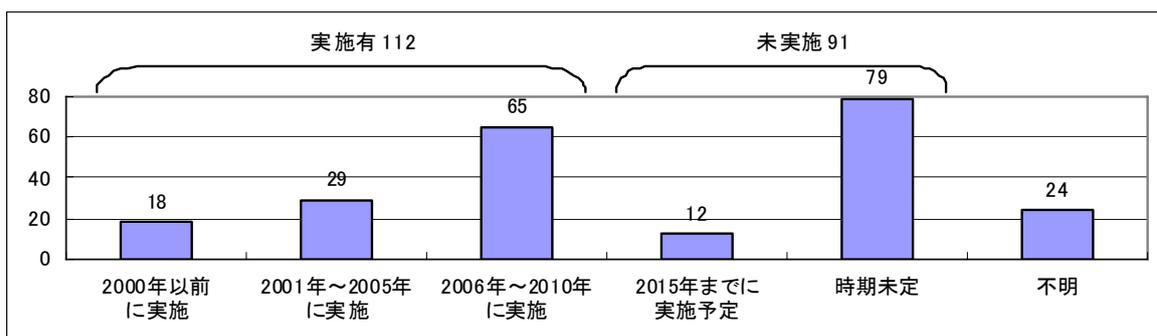
管理会社に委託している管理組合が90%で、自主管理の管理組合は22あります。

自主管理の管理組合22のうち、『(5)住戸のうち、65歳以上1人暮らし戸数の割合』(P3)の回答があった管理組合は19(86%)と多く、居住形態について、きめ細かく把握されている状況が伺えます。

なお、自主管理の管理組合の完成年次は、下記の通りです。

～昭和50年	～昭和55年	～昭和60年	～平成2年	～平成7年	～平成12年	～平成17年	～平成22年	合計
10	7	1	1	3	0	0	0	22

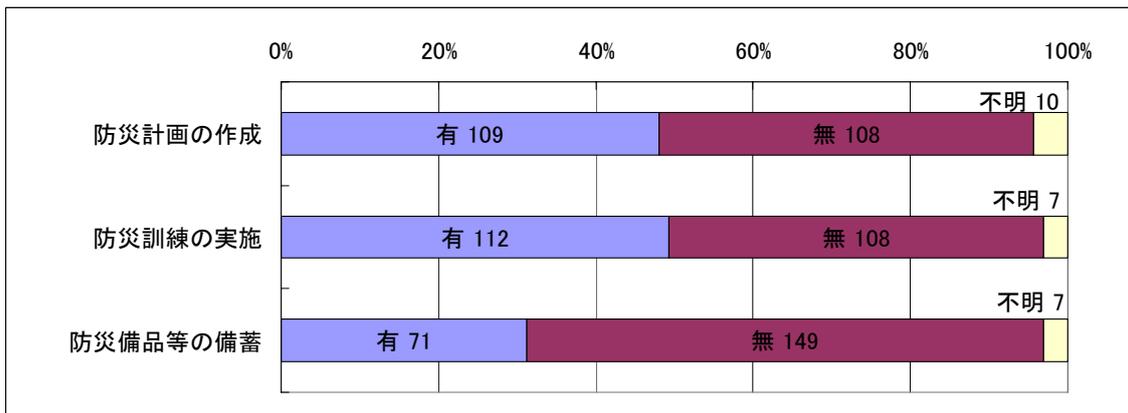
(10) 大規模修繕工事



震災直近の5年内(2006年～2010年)に大規模修繕工事を実施した管理組合は65あります。

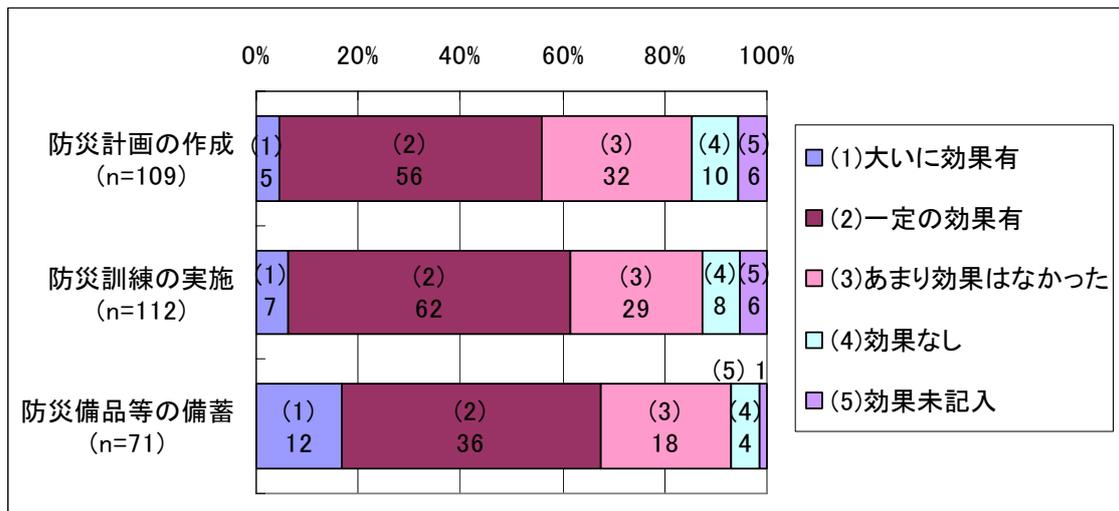
2. 調査結果の分析

(1) 平常時の防災活動



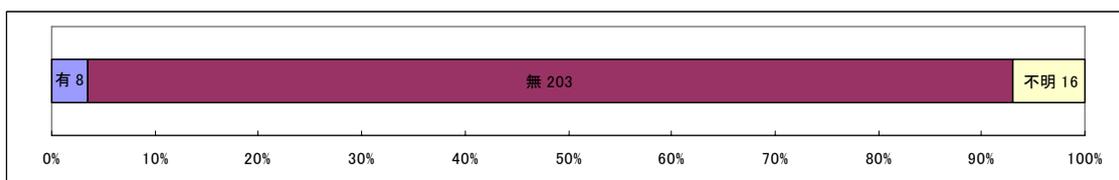
防災計画「無」が108、「有」が109、防災訓練については「無」が108、「有」が112とそれぞれ約半数なのに対して、防災備品等については、「無」が149、「有」が71で、「無」の管理組合が全体の66%に達していました。

(有の場合の効果)



また、「有」と回答された中で、「大いに効果有」「一定の効果有」の割合は3項目とも5割超となっており、特に「防災備品等」が68%と最も評価が高くなっています。

(2) 負傷者

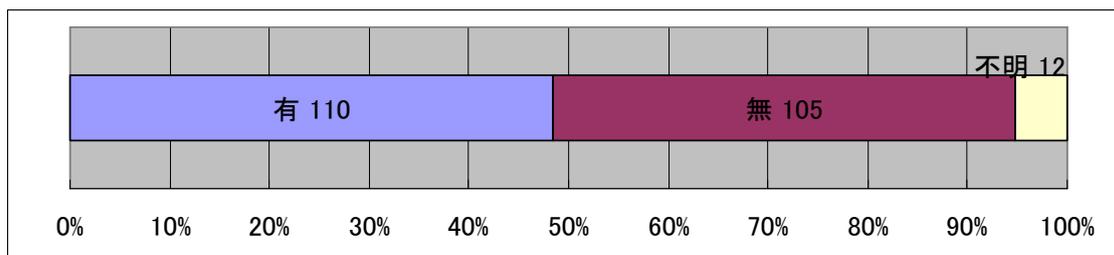


負傷者有の管理組合は8管理組合でした。

(負傷者有の内訳) (n=8)

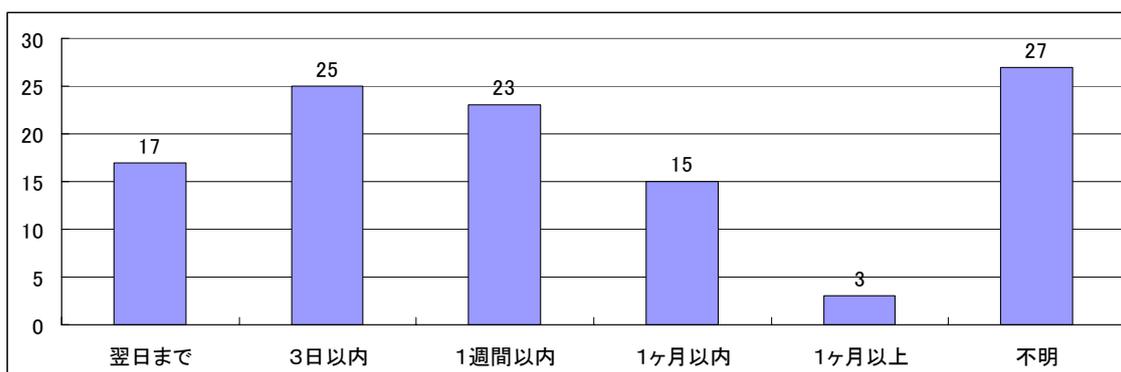
1名	2名	5名	人数不明
4	2	1	1

(3) 住民避難



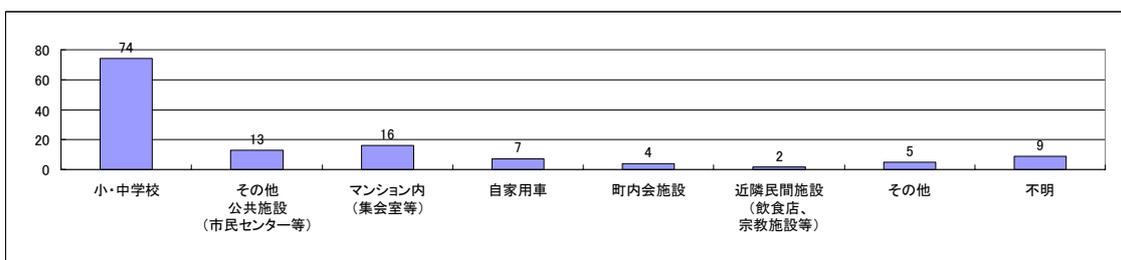
約半数のマンションで住民避難がありました。

(避難日数) (n=110)

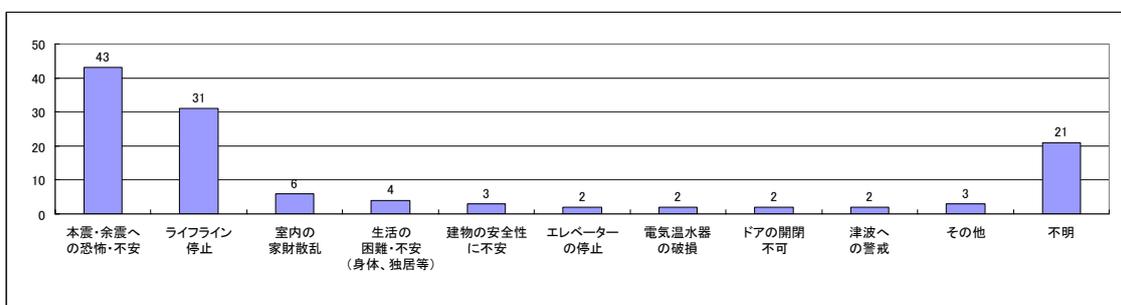


避難日数の傾向としては、後述のライフラインの復旧と比較すると、概ね電気の復旧にあわせて自宅に戻っている人が多いことが推測されます。

(避難先) (n=110) ※自由記述、複数回答

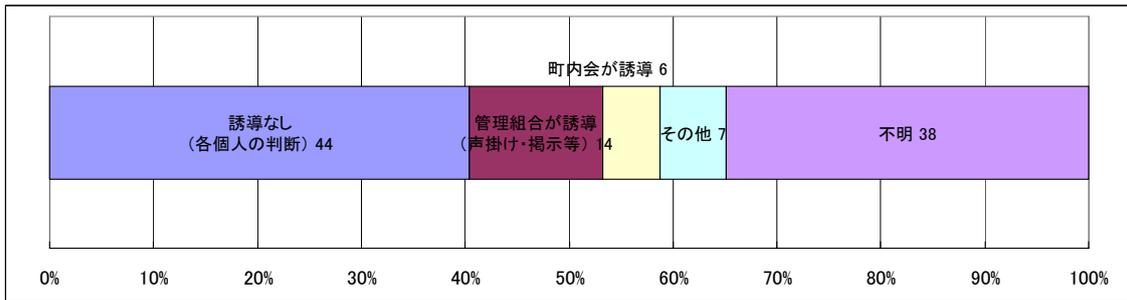


(避難理由) (n=110) ※自由記述、複数回答

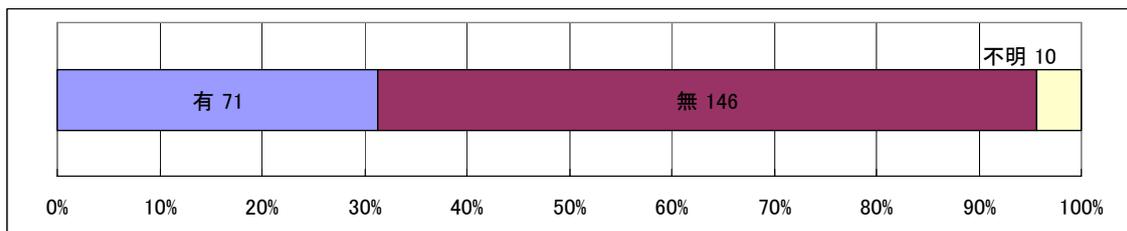


避難理由に「本震・余震への恐怖・不安」が最も多く挙げられています。

(誘導方法) (n=110) ※自由記述

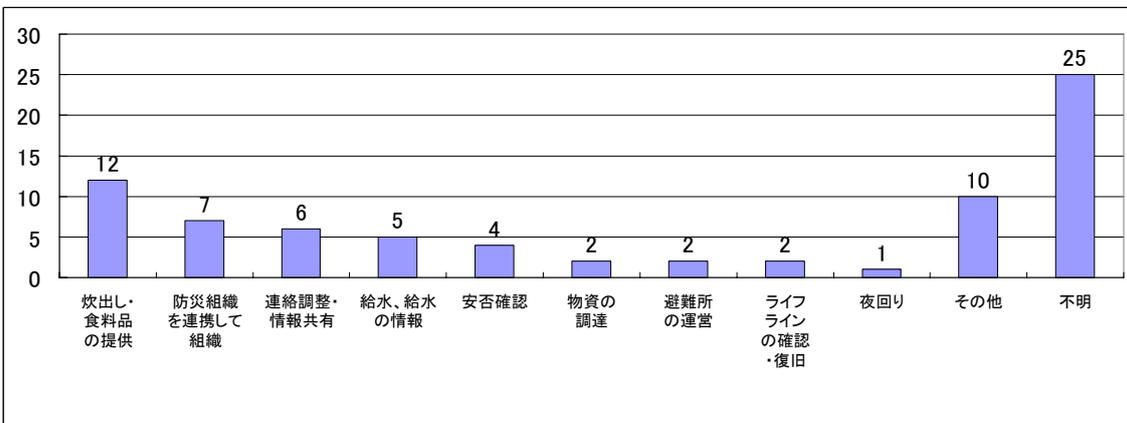


(4) 町内会との連携活動等

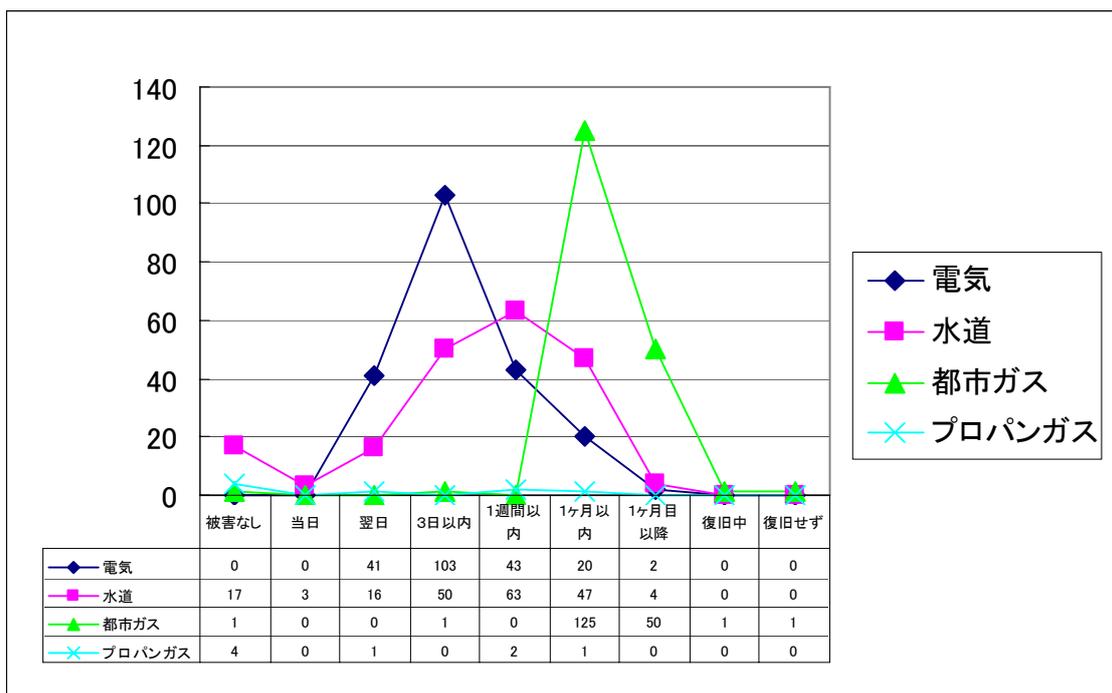


約3割の管理組合で、町内会との連携活動がありました。

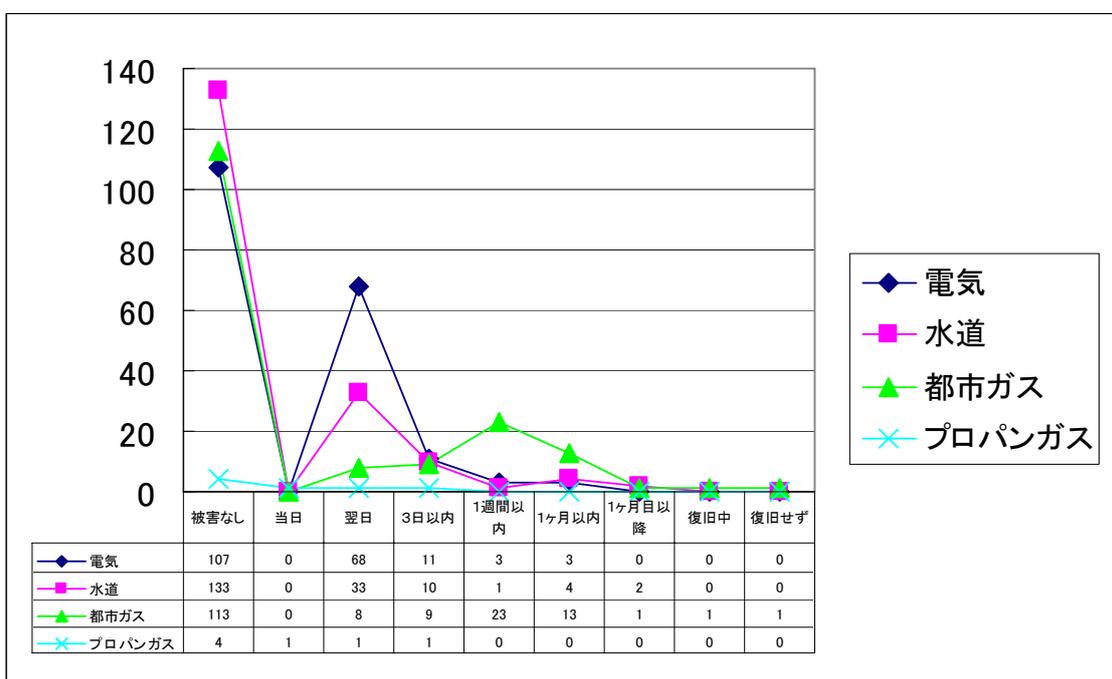
(連携活動の内容) (n=71) ※自由記述、複数回答



(5) ライフラインの復旧
 (3月11日の本震後)

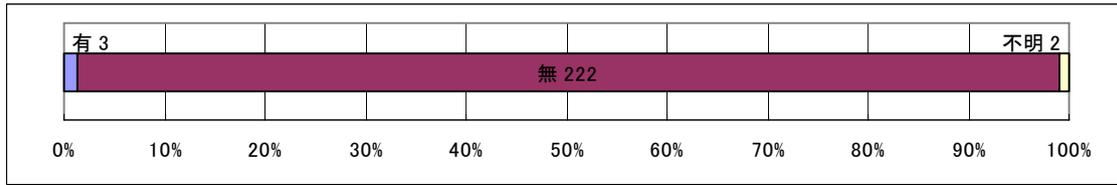


(4月7日の余震後)



概ね、電気、水道、都市ガスの順に復旧したことが分かります。90%の管理組合が都市ガス使用である事から、長期に給湯できなかったマンションが多かったことが分かります。
 【参考】津波により、仙台市ガス局港工場が大きな被害を受けました。海上輸送方式とパイプライン方式の2つの供給方式のうち、パイプラインに大きな被害がなかったことから、新潟からのパイプラインによる供給を再開し、一般家庭向けは3月24日から順次供給が開始されました。

(6) 津波による被害

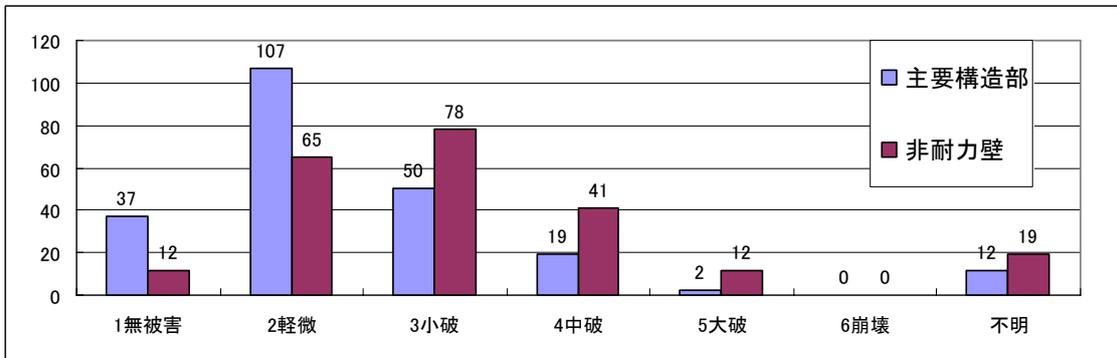


津波被害有の回答があった管理組合は、多賀城市、塩竈市及び石巻市のマンションです。

(被害有の内訳)

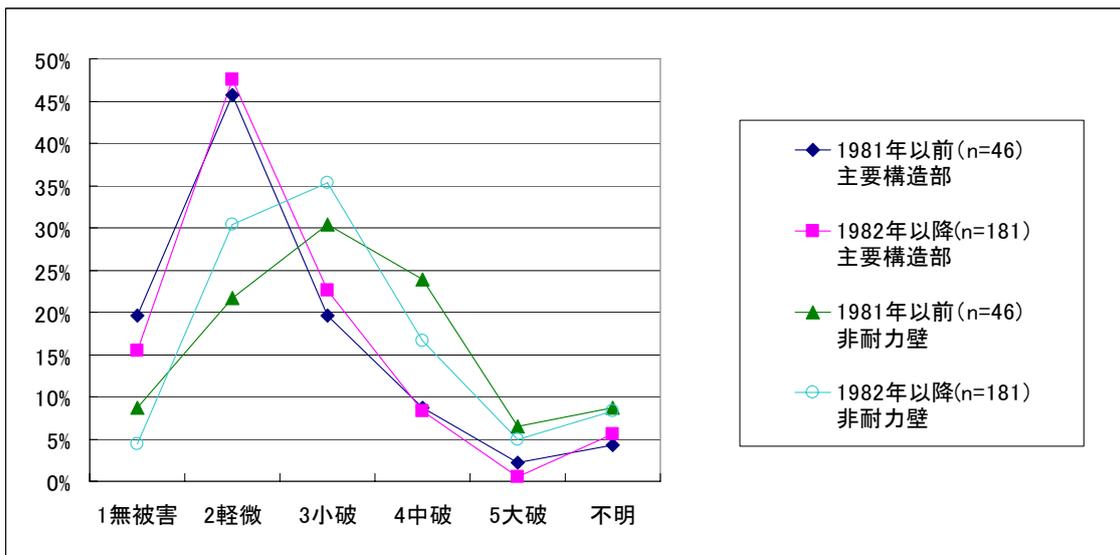
地盤面から約 10cm	地盤面から約 100cm	床上約 200cm
1	1	1

(7) 主要構造部等の損傷状況



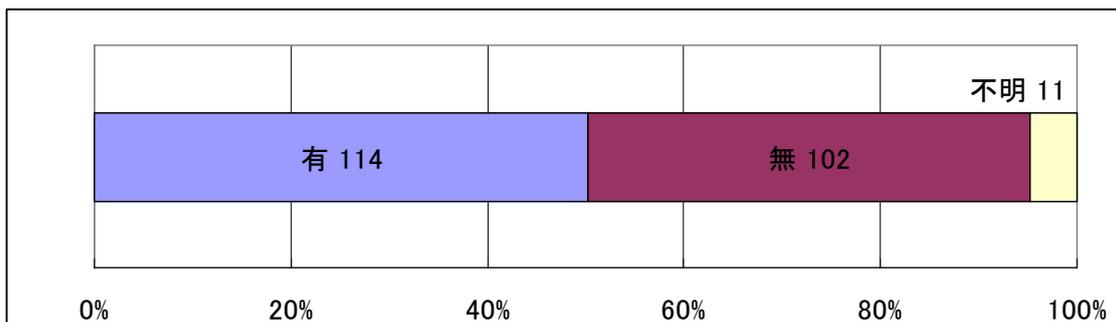
※被害程度の区分は、Ⅲ資料1. 調査票(P31)を参照

(建築年代による比較) ※ 建築基準法が改正された 1981 年以前、とそれ以降で比較



主要構造部が小破～大破の管理組合は71あり、全体の33%となっています。一方、非耐力壁が小破～大破の管理組合は131となり、全体の63%にもなっています。主要構造部に比べて、非耐力壁の損傷が大きく、1982年以降に建築されたマンションよりも、1981年以前に建築されたマンションのほうが、損傷がやや大きいことがわかります。

(8) 玄関ドア周りの損傷

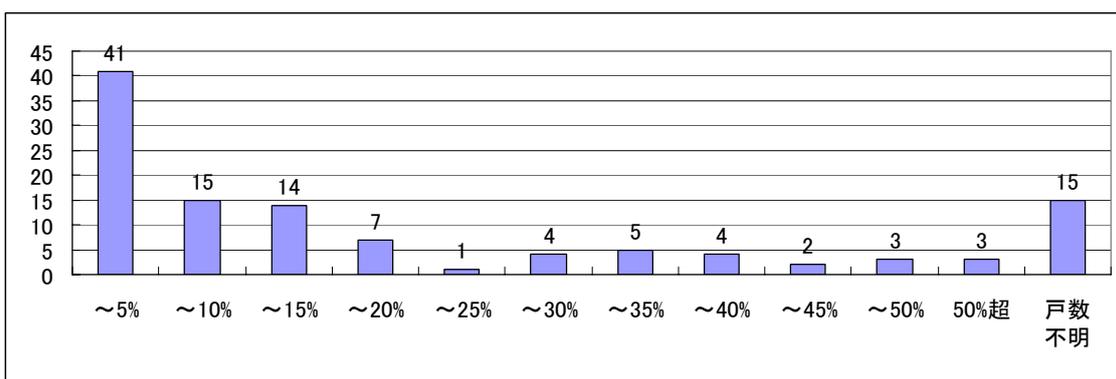


(被害有の内訳)

被害有		
	うちドア開閉不能有	うちドア開閉不具合有
114	40	105

(開閉不能有と開閉不具合有は重複あり)

(被害有の場合の被害戸数率) (n=114) ※総戸数に対する被害戸数の割合

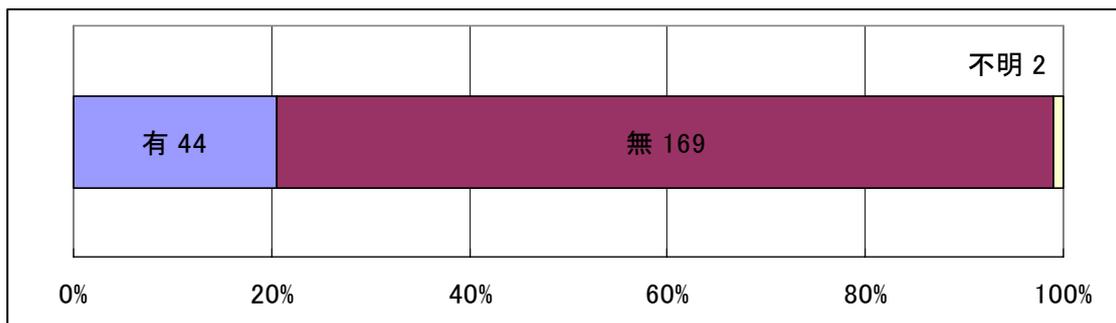


玄関ドアに被害が発生した管理組合は、114で、全体の50%です。

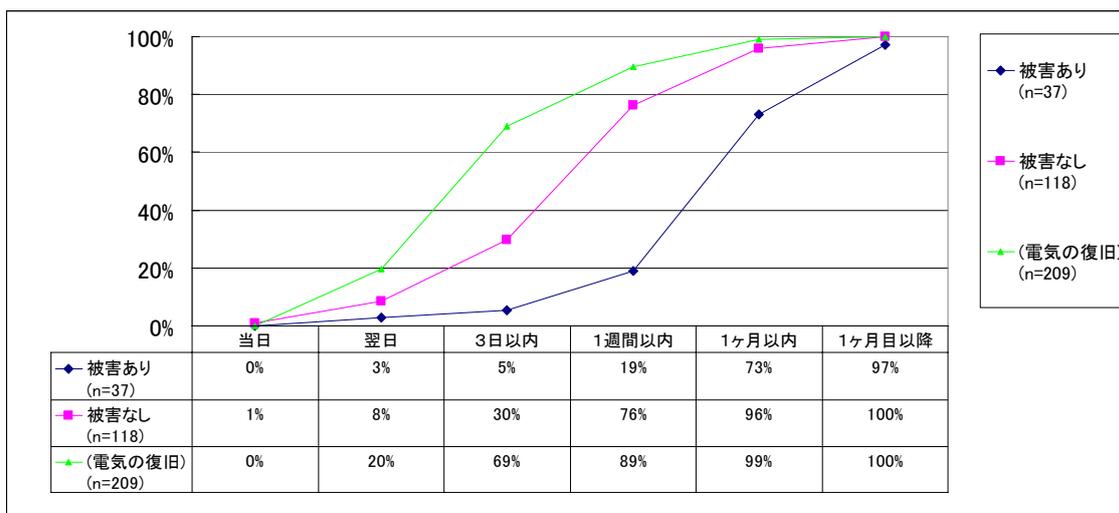
うち、「開閉不能」になった住戸が発生した管理組合は40で全体の18%、「開閉不具合」になった住戸が発生した管理組合は105で、全体の46%にもなっています。

全住戸に占める当該被害住戸の割合が3割超になった管理組合は17です。多くのマンションで被害が発生しました。

(9) エレベーターの被害(n=215)



(復旧率)

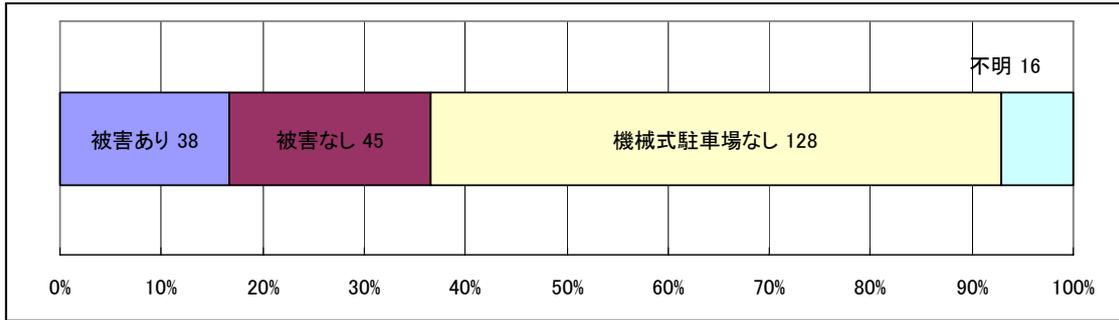


エレベーターが設置されている 215 管理組合のうち、20%に当たる 44 管理組合で被害がありました。エレベーターの復旧は、エレベーター自体に被害がない場合は、1 週間以内には全体の 50%が復旧していますが、エレベーター自体に被害があった場合には、復旧に 1 ヶ月程度要しています。

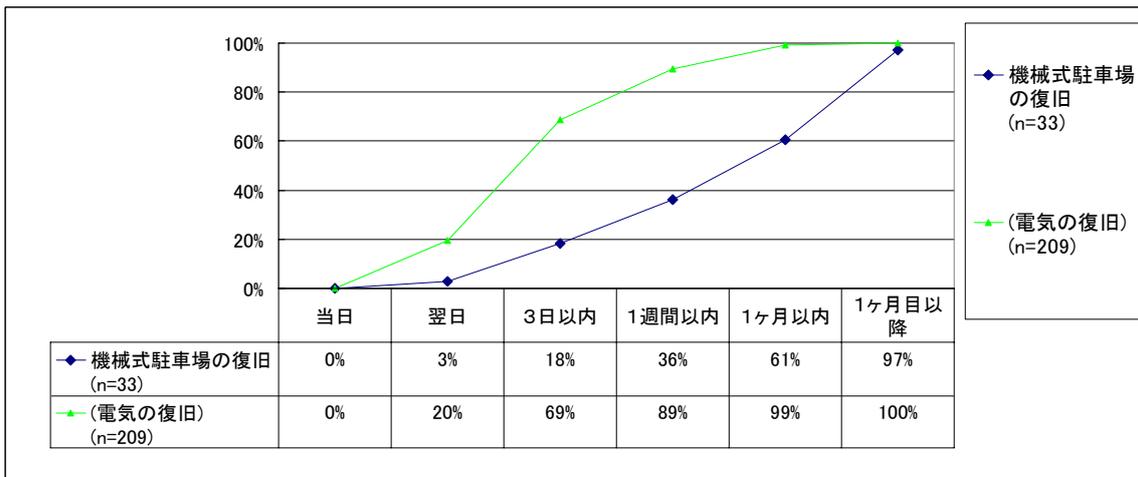
「被害有」のうち、復旧に時間を要した事例を一部ご紹介します。

	損傷状況	復旧日
1	ワイヤーの損傷	3月31日
2	着床レベル用スイッチの損傷が大きく、要交換	4月7日
3	つり合いおもり用ガイドシューギブ抑え金具の交換、 停電時自動着床装置の交換	4月8日
4	箱が落下	4月18日
5	津波による水圧によりドア変形	6月7日
6	カゴ下荷重検出用装置の変形	6月16日
7	塔屋にひび割れ発生	7月30日

(10) 機械式駐車場の被害

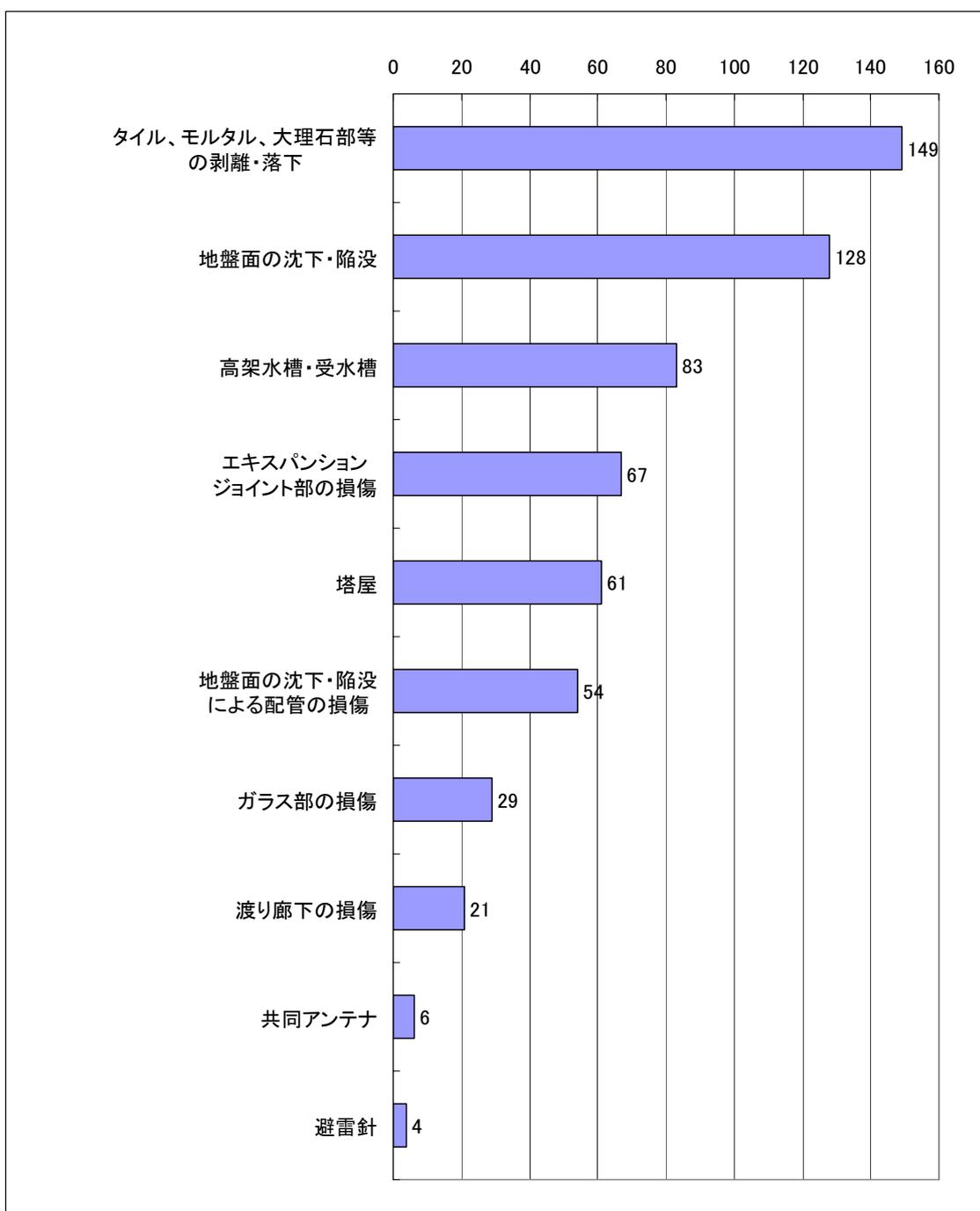


(復旧率)



機械式駐車場がある 83 管理組合のうち、46%にあたる 38 管理組合で被害がありました。そのうち、1ヶ月以内に復旧したのは 20 管理組合となっています。

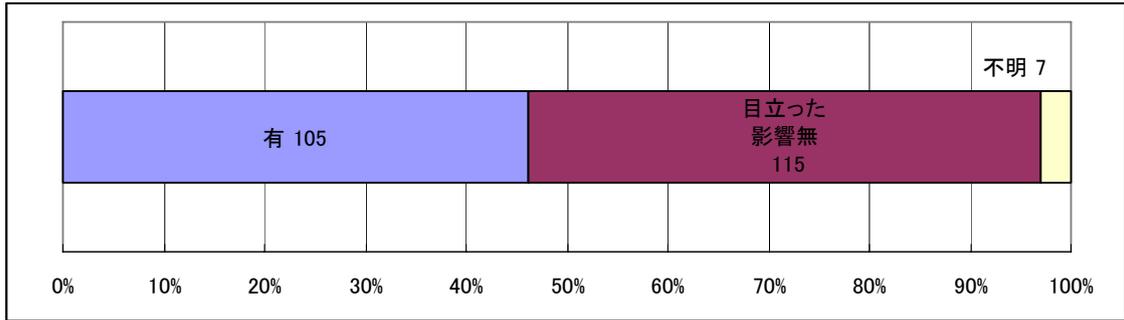
(11) その他の部分の損害（複数回答）



66%の管理組合で、「タイル、モルタル、大理石部等の剥離・落下」が発生し、56%の管理組合で、「地盤面の沈下・陥没」が発生しています。

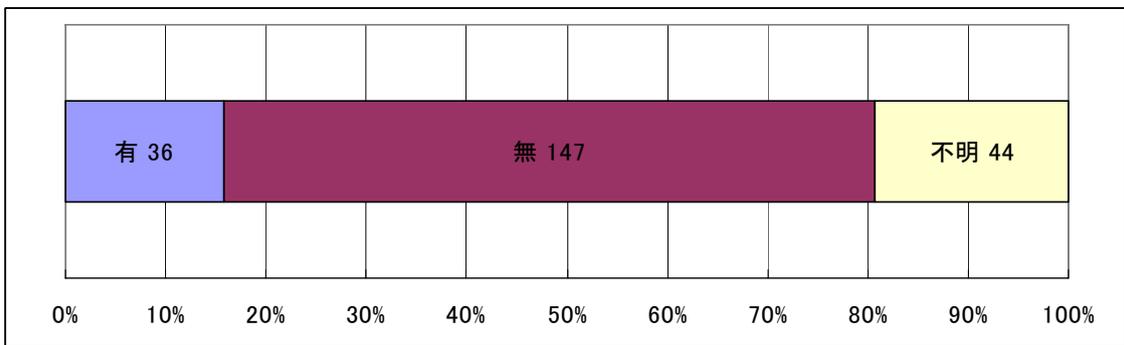
「エキスパンションジョイント部の損傷」は67の管理組合で発生し、建物形態で「エキスパンションジョイント・渡り廊下等で接続」とされた建物は72であることから、この形態のマンションのおよそ9割は、被害が発生していることとなります。

(12) 余震による追加被害

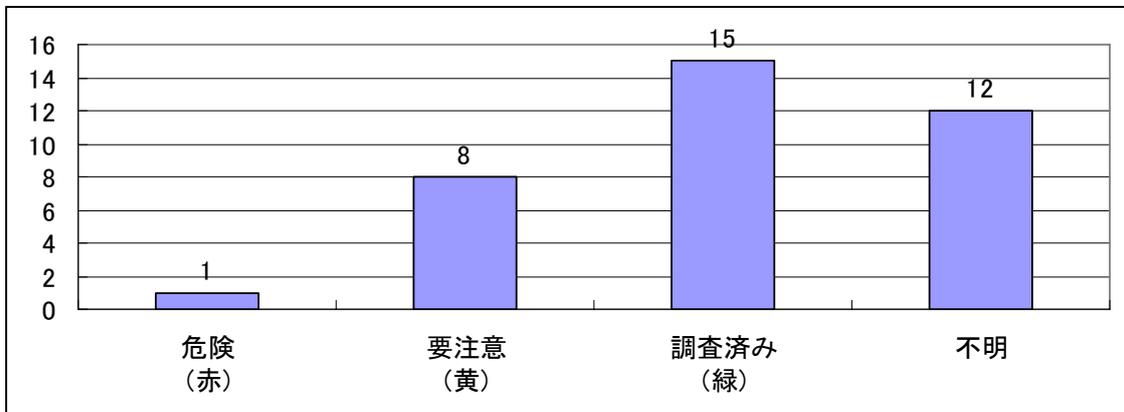


約 5 割の管理組合が、被害有り或いは被害が拡大したと回答されています。

(13) 応急危険度判定



(判定有の内訳 (初回)) (n=36)



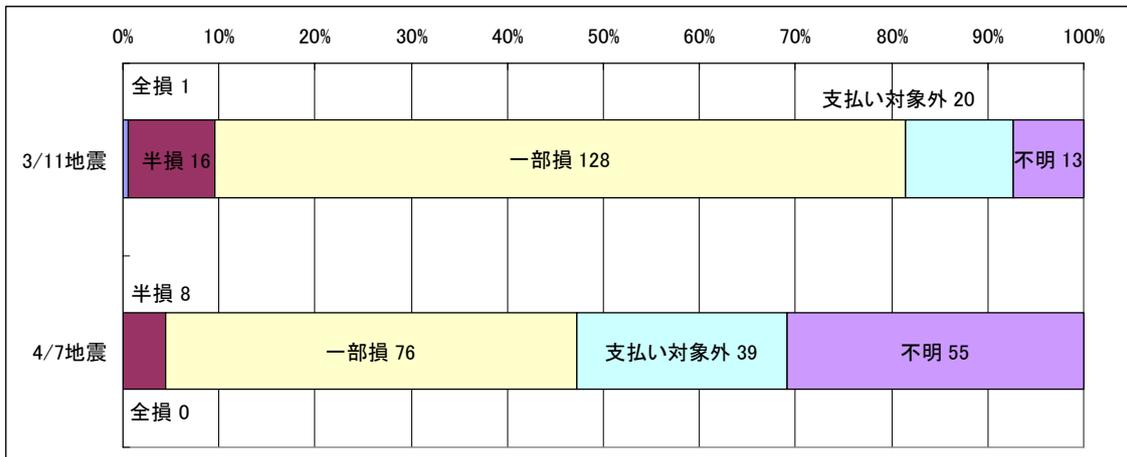
応急危険度判定有の管理組合は 36 で、そのうち 24 管理組合から判定結果の回答がありました。「要注意」判定を受けたマンションのうち、1 管理組合では、再判定において「危険」判定に変更されています。

(14) 地震保険の加入状況



※「現時点（アンケート回答時）」が未記入の場合は、加入状況に変化がないものとして集計

(15) 地震保険の損害調査結果

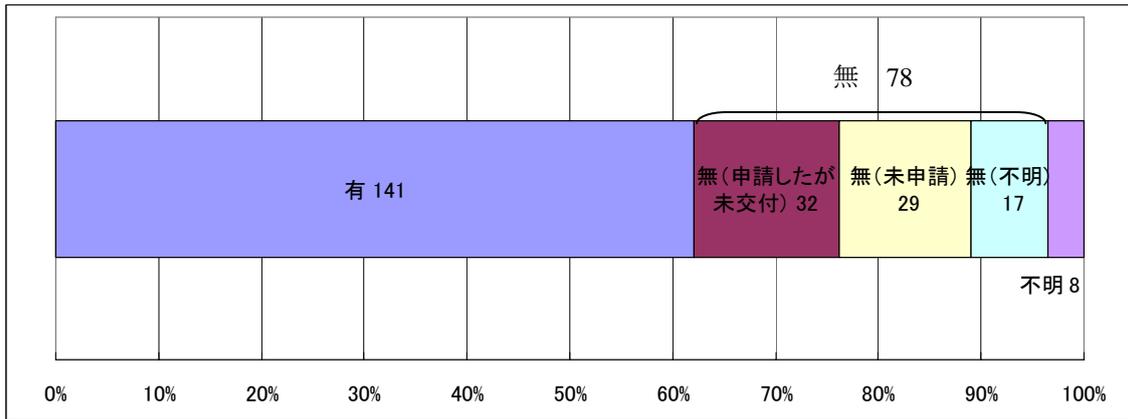


3月11日時点で78%の178管理組合が地震保険に加入しており、そのうち、81%の145管理組合が地震保険金の支払いを受けました。また、震災発生後に、11の管理組合が新たに地震保険に加入しました。

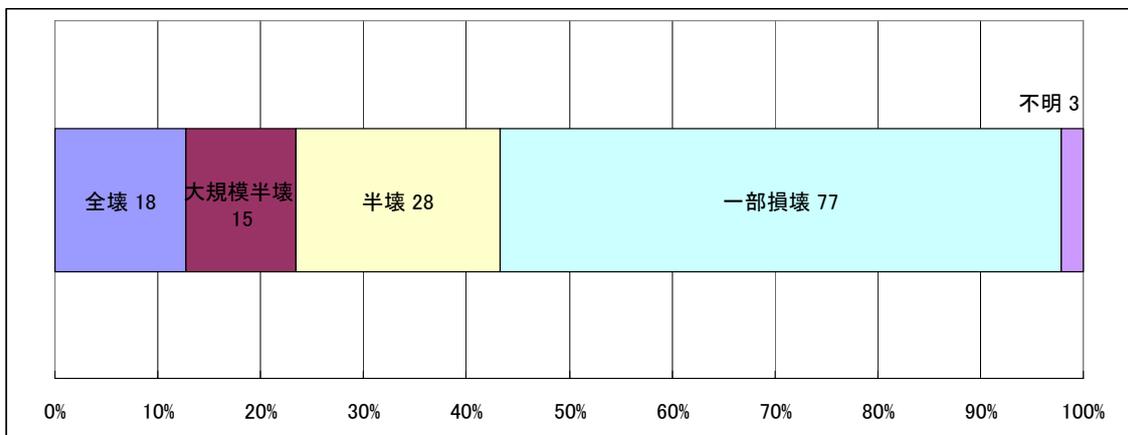
【参考】宮城県は、住宅全体の地震保険の付帯率(*)は高く、2010年度の都道府県別付帯率は68.7%、全国第2位となっています。また、都道府県別付帯率の2002年度からの2010年度までの上昇ポイント数は31.4と全国第1位となっており、県民の防災意識の高さが反映されています。

*付帯率：火災保険契約（住宅物件）に地震保険契約が付帯されている割合

(16) り災証明



(有の内訳) (n=141)



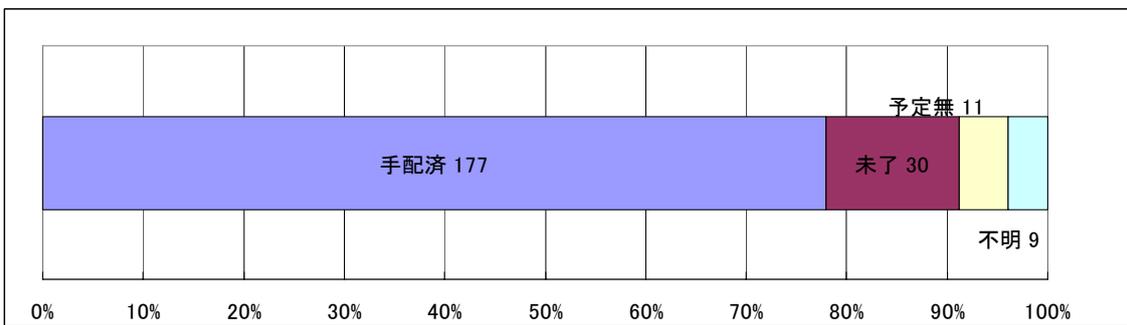
り災証明書の発行を受けた管理組合は 141 で、申請中の 32 と合わせると、り災証明の認定手続きを取られた管理組合は 177 で、全体の 78% となりました。

(17) 今後の対処方針

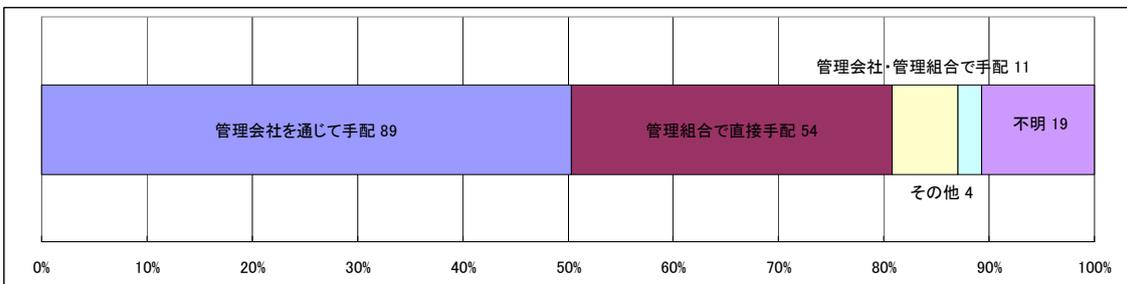


94%の管理組合は、復旧工事を行い、今後も継続して居住する意向となっています。

(18) 復旧工事にむけた建物調査

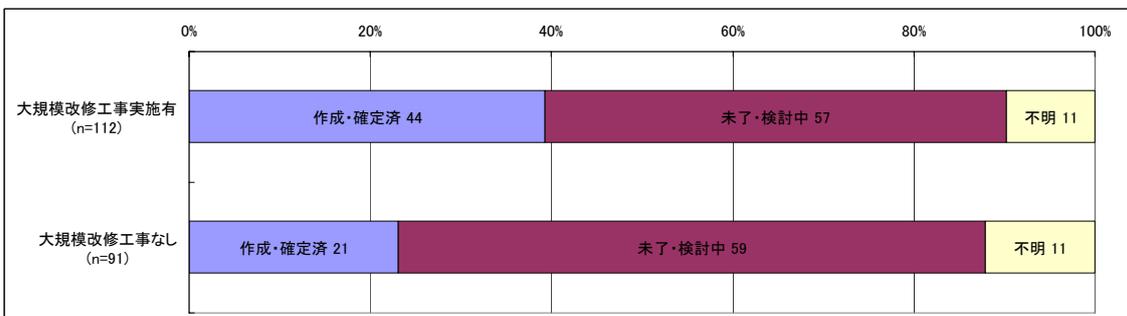


(手配済の内訳) (n=177)



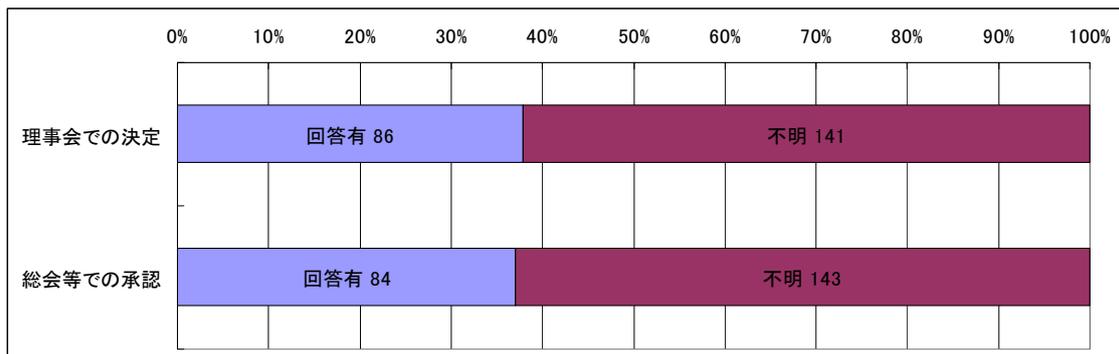
約8割の管理組合が手配済みで、うち約半数が、管理会社を通じて手配しています。

(19) 修繕復旧計画の策定

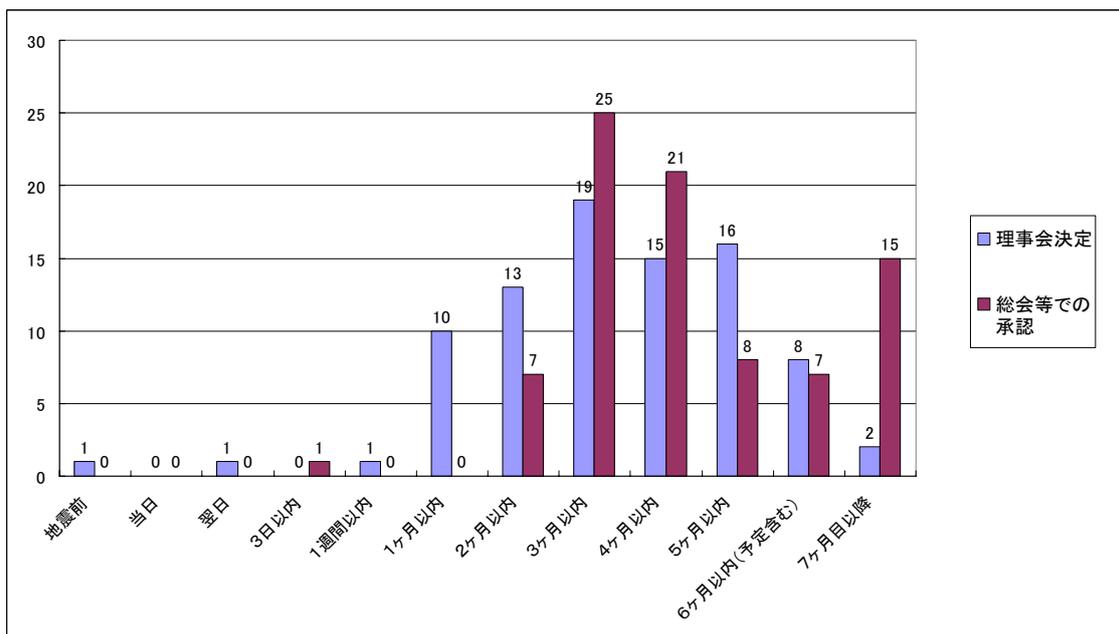


作成・確定済は71管理組合で全体の31%となっています。大規模修繕工事の経験がある管理組合のほうが、作成が進んでいる事が分かります。

(20) 工事実施の手順

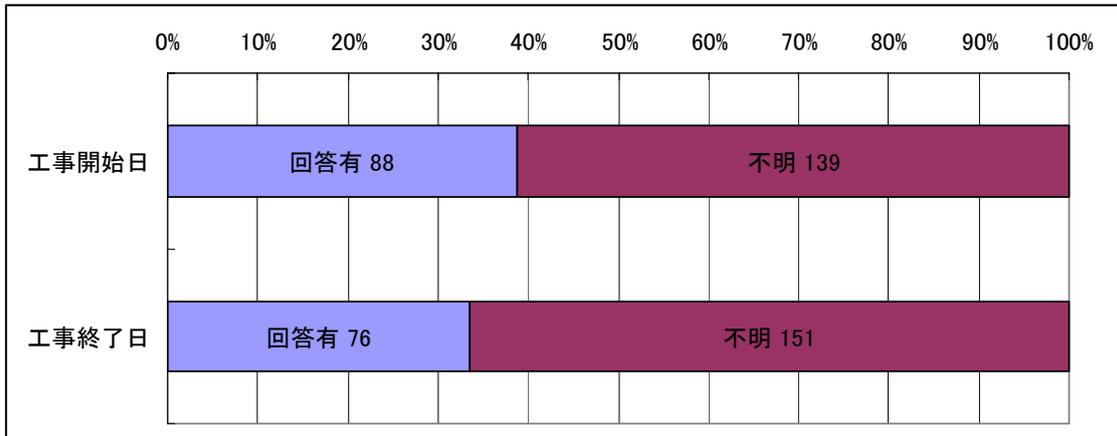


(決定・承認日)

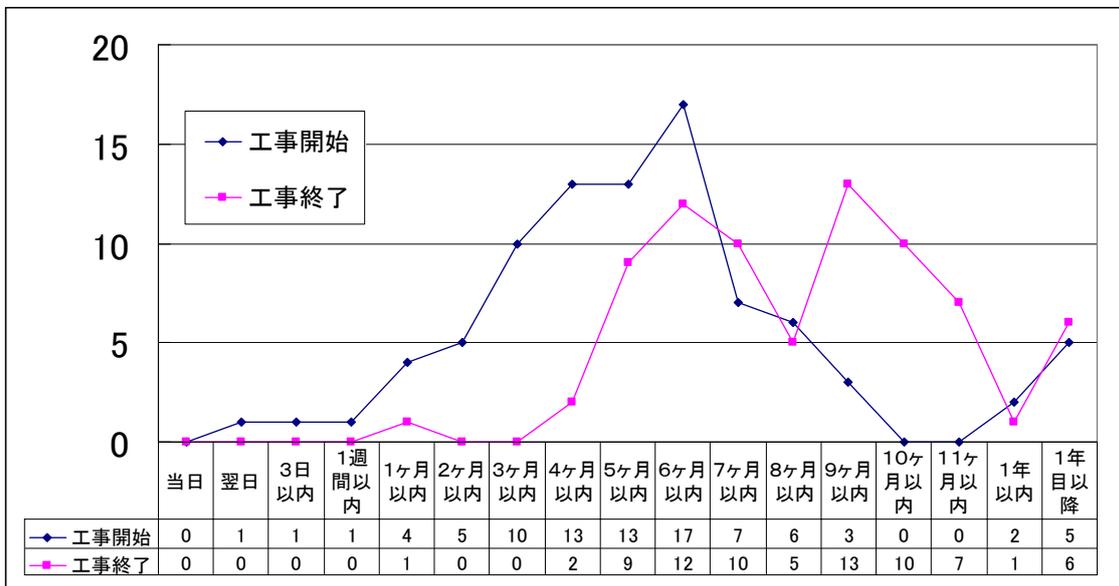


本項目については、約6割の管理組合では、回答の記入がなく、アンケート回答時点で、工事実施のための合意形成が進んでいないことが伺えます。本項目以降の復旧工事の具体的な内容についても、回答が無い比率が高い事から、アンケート回答時点では、復旧工事を行う意向はあるものの、工事のための具体的な手順が遅延している事が推測されます。しかしながら、自由記述欄への回答を見ると、被害が少なかった管理組合では、数年後に予定している大規模修繕工事でまとめて実施する事で当面工事を行わない方針だったり、継続している余震の状況や職人・資材不足等による工事費の高騰状況を見定めてから発注する方針を決めている管理組合もあります。

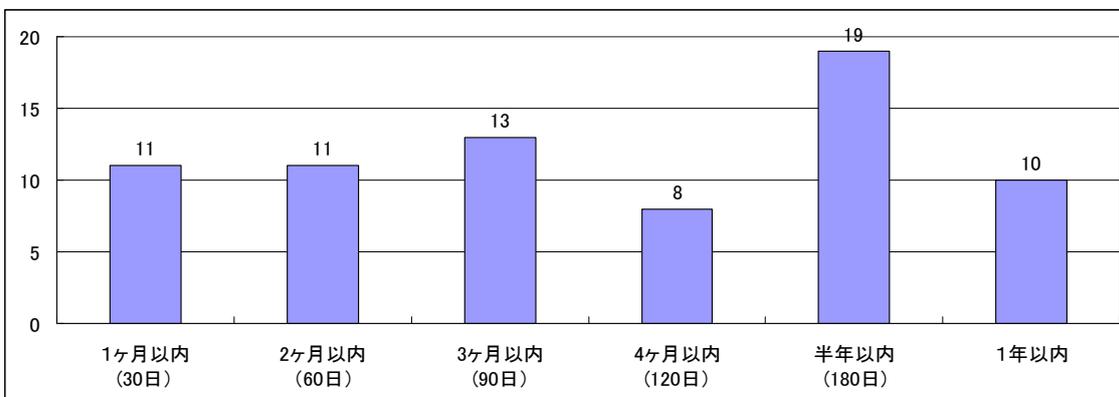
(21) 工事（予定）期間



(工事（予定）開始・終了時期)

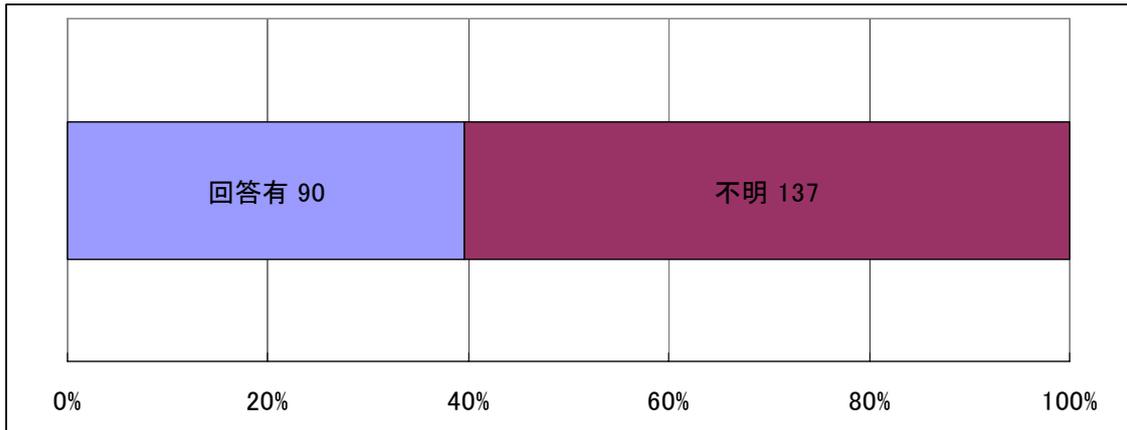


(工事日数)

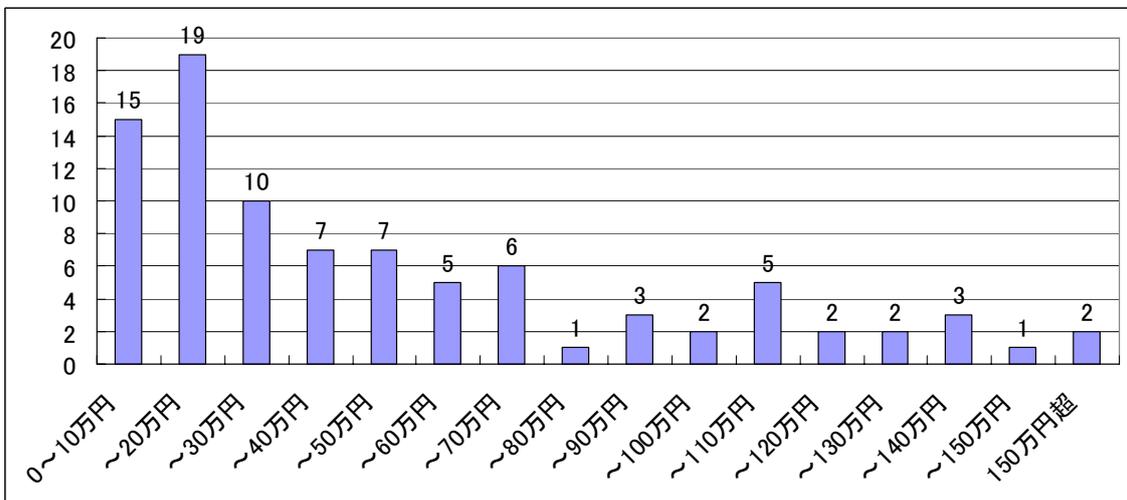


地震から6ヶ月以内に工事着手した管理組合は65となっており、また、6ヶ月以内に工事終了した管理組合は24となっています。

(22) 工事費用



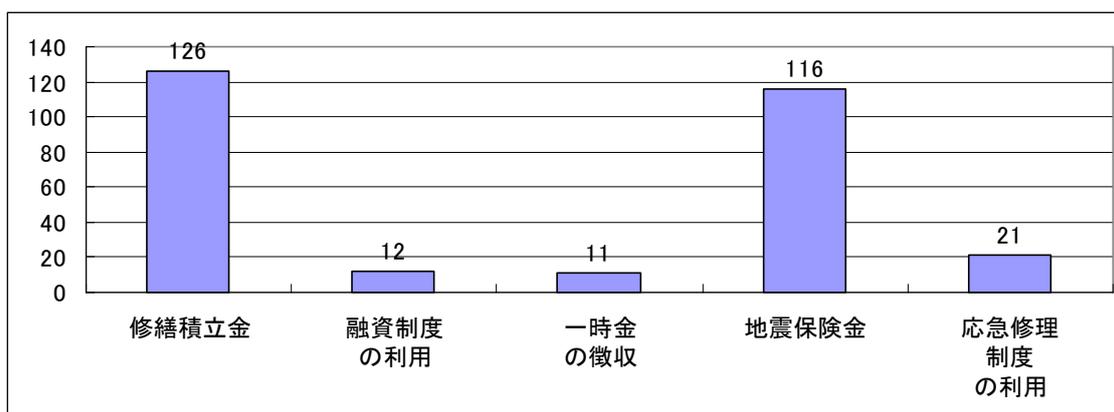
(回答有の場合の1戸当り工事費) (n=90) ※工事費用÷総戸数で算出



回答があった管理組合の1戸当り工事費は、平均 48 万円となっており、11~20 万円が最多となっています。

(23) 工事費用の資金調達方法

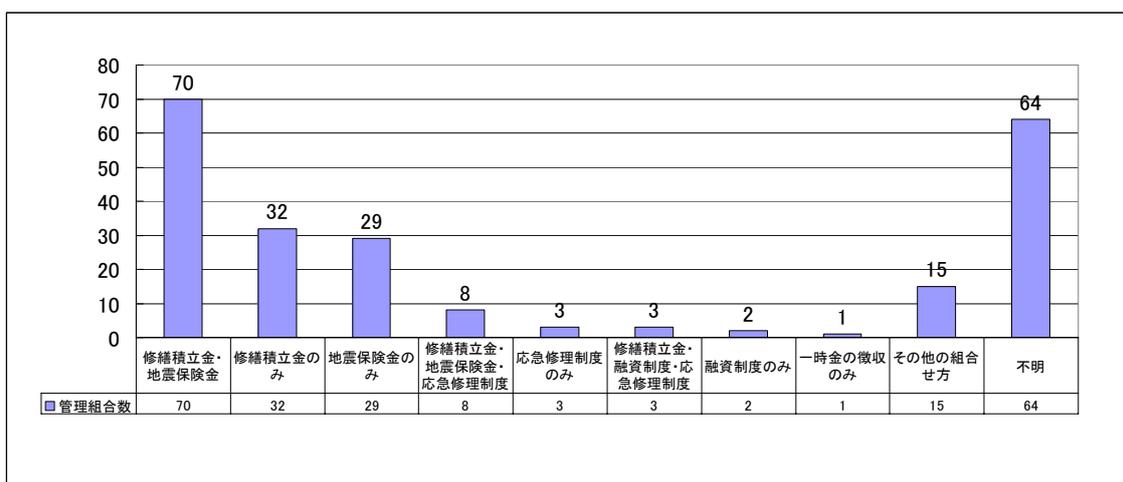
(項目別集計) ※複数回答



(単独利用・複合利用の別)

資金の調達手段	左記手段の単独利用	他の手段と併用
修繕積立金	32	94
融資制度の利用	2	10
一時金の徴収	1	10
地震保険金	29	87
応急修理制度の利用	3	18
不明	64	

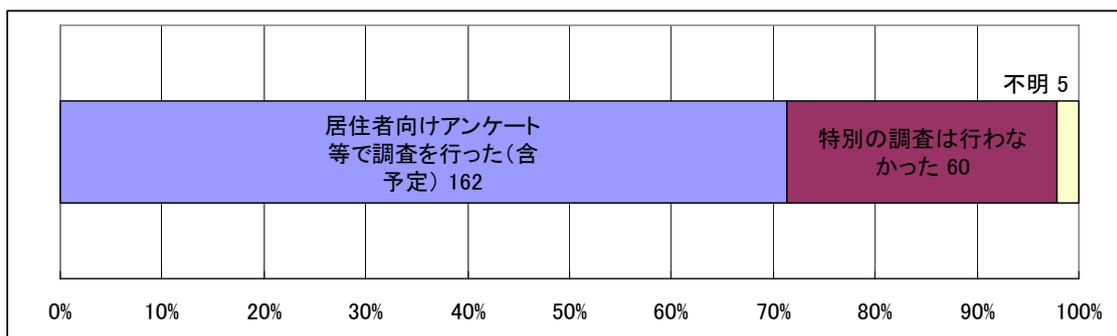
(組合せ別)



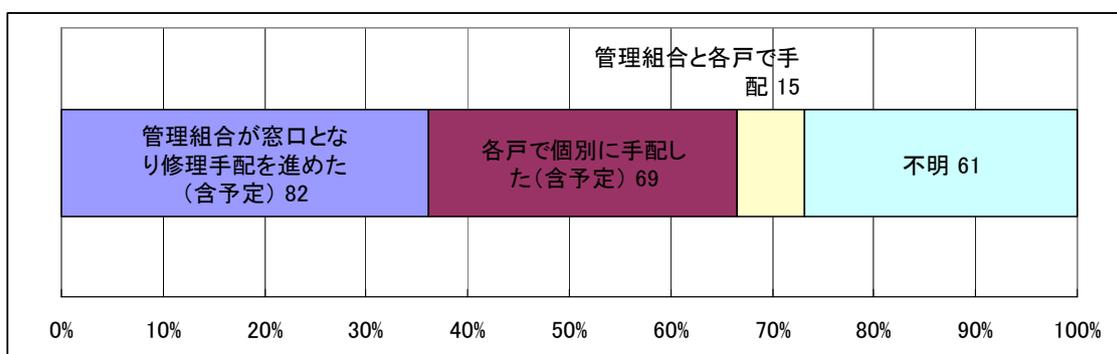
工事資金の調達方法として、修繕積立金について多く挙げられたのが「地震保険金」です。地震保険金のみで修繕を行うとの回答が29管理組合あり、組合せ別でも、修繕積立金と地震保険金の併用が最多の70管理組合となっています。

一方、「修繕積立金のみ」の管理組合32のうち、震災発生時に地震保険未加入だった管理組合は18となっています。

(24) 専有部分（各住戸内）の損害
（被害状況の把握）

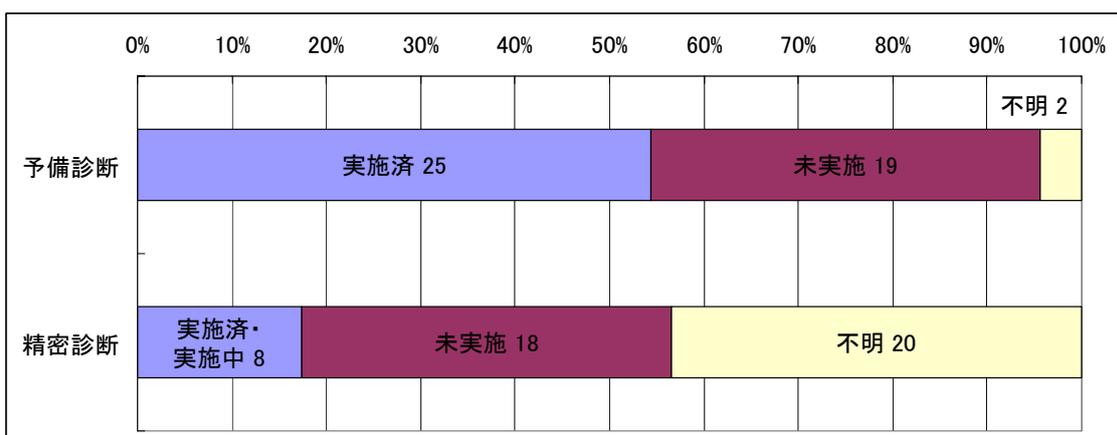


(修繕作業について)



約7割の管理組合では、専有部分内の損害状況を確認するために、アンケート調査等を実施しています。

(25) 耐震診断
（1981年以前完成マンションの診断実施状況）(n=46)



1981年以前に完成したマンションのうち、56%は耐震診断（予備診断）を実施しています。

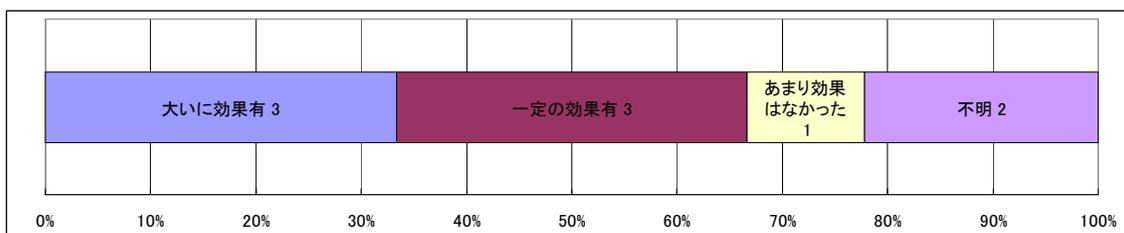
【参考】 建築基準法施行令が1981年（昭和56年）6月に改正され、耐震基準が変更されています（新耐震基準）。新耐震基準が適用される1981年以前に建設された旧耐震基準の建築物は、耐震性能が劣っている可能性があります。

(26) 耐震改修工事（実施済の場合）

（工事概要及び費用）

工事概要	費用
鉄骨ブレース4箇所、鉄筋コンクリート壁増打 12 枚	6,000 万円
11 階の内、1～3階を部分改修	4,000 万円
主要構造部ひび割れ注入他	1,100 万円

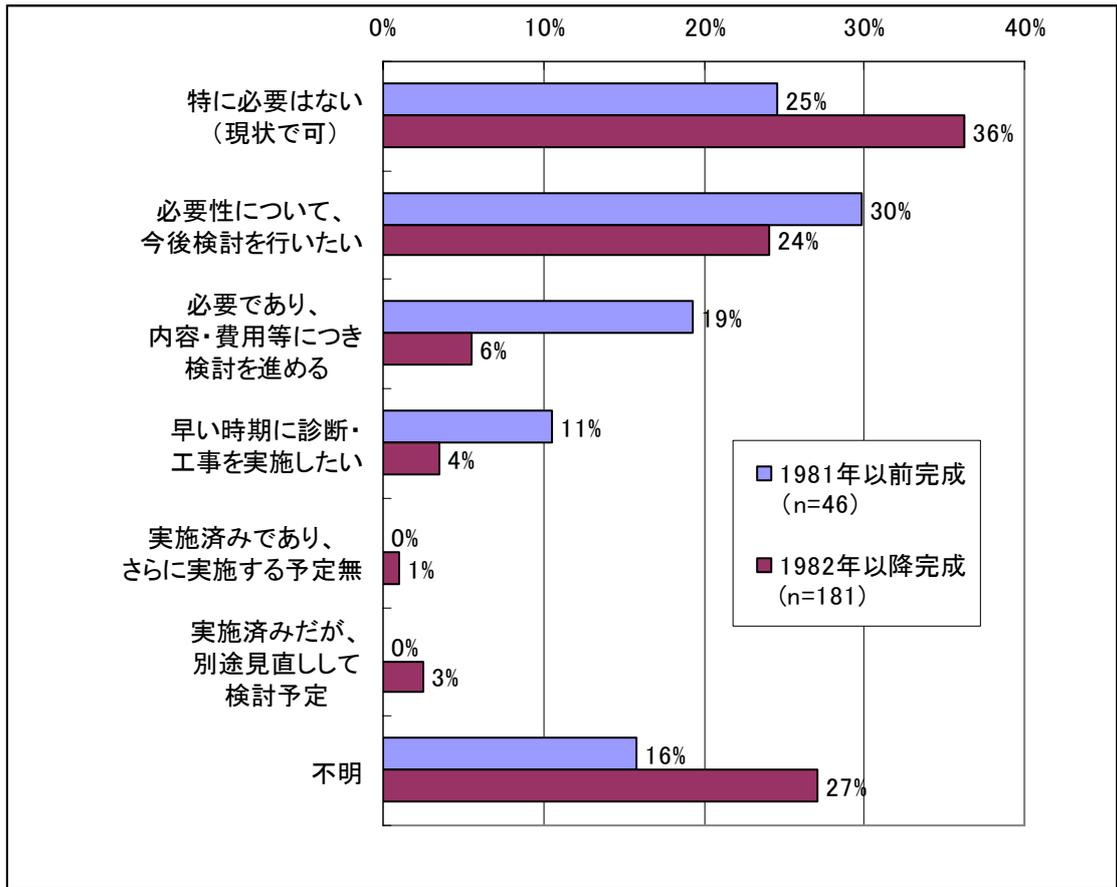
（実施の効果）（n=8）



8管理組合から回答があり、6管理組合では耐震補強工事の効果を実感されています。

【参考】平成22年10月23日に当ネットワークで開催した「平成22年度第2回マンション管理基礎セミナー」第2部において、耐震改修工事を実施した2つの管理組合をご紹介します。一つは旧耐震基準である1975年竣工のマンションで、2009年に1階部分を中心に柱の補強や耐震壁、鉄骨ブレースを新たに設置する工事を、もう一つは1987年竣工の新耐震マンションで、2010年に1階ピロティ部分を中心とする補強工事を実施しました。震災後に調査した結果、耐震補強工事を行った部分には殆ど被害が見られず、改修工事の効果が確認されました。

(27) 耐震改修工事の今後の予定 ※複数回答



1981年以前に完成したマンションでは、30%の管理組合で「必要性について、今後検討を進めたい」、19%の管理組合で「必要であり、内容・費用等につき検討を進める」、11%の管理組合で「早い時期に診断・工事を実施したい」と回答しており、合計60%の管理組合が、耐震改修工事について検討する意向を示しています。

(28) コミュニティ I (管理組合としての取組) ※自由記述、複数回答

炊き出し・食料の提供	39
共有施設(集会室等)の開放	35
給水・水の運搬	33
安否確認・声掛け	32
情報発信(掲示等)	26
高齢者等弱者の世話	22
災害備品(ガスコンロ等)の提供	16
被害状況の調査	7
相談窓口の設置	3
居住者へのアンケート調査(災害弱者の状況等)	2
共用トイレの開放	2
その他	32
不明・特になし	109

「(4) 町内会との連携活動等」(P7)で挙げられた項目と同様に、管理組合でも、炊き出しや給水、集会室等の共有施設の開放による避難等、様々な共助の取り組みが行われていました。

(29) コミュニティ II (震災前と後で変化があったこと等) ※自由記述、複数回答

絆が深くなった・コミュニケーションがよくなった	47
挨拶が増えた	20
防災意識が高まった	17
管理組合活動への関心・理解が高まった(総会出席率向上等)	10
コミュニティの大切さを実感した	6
変化がない	4
建物管理の意識が高まった	3
役員らへの感謝の声が聞かれた	3
省エネ(節電・節水等)の意識が高まった	2
管理員(管理会社)と親しくなった	1
人間関係が悪化した	1
自治会を設立する動きがあった	1
その他	12
不明・特になし	130

震災時の助け合いを通じて、住民間の絆が深くなった、コミュニケーションがよくなったとの回答が多数挙げられています。一方で、一部ではありますが、「直後には付き合いが深くなったと感じたが、また元に戻った」との回答や、「人間関係が悪化した」との回答もあります。

(30) 今後の課題 ※自由記述、複数回答

項目		当面の 課題	将来的 な課題
復旧工事 関連	復旧工事の早期手配・決定（工事範囲・内容の確定・発注作業等）	38	2
	工事の早期完了	15	1
	工事資金の確保	15	1
	被害状況の把握	3	0
	復旧未了に伴う生活上の支障（扉が開閉不能のまま等）	2	0
	応急措置範囲と次回大規模修繕工事での対応範囲の分別	2	0
	施工会社の対応（業者への不満・業者選定）	2	0
	管理組合内の合意形成	2	0
防災体制 関連	安否確認・連絡方法の構築（名簿の作成、確認方法等）	24	14
	防災備品の購入・見直し	19	12
	防災体制の構築・見直し	16	16
	ライフライン関係の非常時対応検討（非常用電源の確保・断水時の対応等）	8	8
	高齢者対応の体制整備	4	6
	災害時の対応方法周知（避難先、プレーカー、元栓締め等）	4	3
	防災訓練の実施・見直し	3	4
	防災計画の作成・見直し	2	4
建物管理 等	地震保険の加入	5	3
	長期修繕計画の作成・見直し	4	9
	耐震補強工事の検討・実施	4	7
	資金不足・修繕積立金の見直し	3	14
	大規模修繕工事の実施	3	7
	設備改修工事の検討・実施	3	5
	建替の検討	1	4
	建物の補修・維持・劣化対応	0	3
管理組合 運営全般	コミュニティの形成・充実化	9	10
	管理組合運営への積極化・体制強化	7	6
	町内会との連携構築・連携強化	4	4
	円滑な合意の形成、人間関係の構築	3	3
	管理会社の対応（管理会社への不満等）	3	4
	居住者の高齢化対応（運営方法、建物のバリアフリー化等）	0	12
その他	上手く対応できた	3	0
	その他	10	13
不明・特になし		90	114

当面の課題として、復旧工事に関する事柄が多く挙げられています。アンケート回答時点で、復旧工事の準備中・工事中の管理組合が多いことが分かります。

また、震災での反省等を踏まえて、防災体制の見直し・構築に関する回答も多数挙げられています。居住者名簿がなかったり、作成済みでも取り出せなかったりしたことにより安否確認がスムーズに行えなかった経験や、防災備品がなかったり、足りなかった事により、ライフライン復旧までの対応に苦慮した経験など、管理組合として組織的な対応が必要とされた事を踏まえて、「安否確認」や「防災備品」、「防災計画」等が課題として挙げられています。このことは、当面の課題・将来的な課題に共通して挙げられています。

一方、将来的な課題としては、「コミュニティ」の形成・充実化、長期修繕計画の見直しや耐震補強工事の検討等の「建物・設備の管理」、建物のバリアフリー対応等の「高齢化対応」など、管理組合運営全般の課題が多く挙げられています。

復旧工事関連と建物管理等に共通して、資金の確保・不足が多く挙げられており、管理組合としての「資金の確保」が大きな課題となっています。

(31) ネットワーク構成団体の専門家や行政から受けたい支援等※自由記述、複数回答

震災対応関連	公的支援制度の拡充・手続の簡素化	12
	行政対応の迅速化	7
	公的支援制度の情報提供	6
	ライフライン復旧の詳細情報提供 (ガス復旧の個別情報等)	4
	防災体制構築等に関する情報提供	4
	補修方法等の調査協力・情報提供	3
	防災備品等に関する支援	3
	他のマンションの被災・復旧状況の情報	3
	避難所運営方法等の見直し	2
マンション管理 支援全般	大規模修繕工事等の情報提供・窓口紹介	5
	マンション管理全般の講習会・相談会の開催	4
	耐震補強工事の情報提供・補助の拡充	4
	マンション管理組合間の情報交流場所の提供	2
その他	ネットワーク構成団体への謝意	9
	その他	15
不明・特になし		160

公的支援の拡充や手続の簡素化、行政の迅速な対応を求めた意見が多く挙げられました。

また、防災体制の構築や補修工事に関する情報提供、防災備品等への支援など、「今後の課題」として挙げられた項目に対する支援も多く挙げられています。

その他、「他のマンションの被災・復旧状況の情報」や「マンション管理組合間の情報交流場所の提供」など、マンション同士での情報共有・つながりを求める声も挙げられています。

～東日本大震災を経て～

分譲マンションの被災状況に関するアンケート調査

次のアンケート調査票に記入される前に、以下をお読みください。

1. 本アンケート調査は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及びその後の余震による被害状況とマンション管理組合として実施された対処方法について、その実態や問題点を出来るだけ正確に把握して、今後の分譲マンションに係わる管理組合運営に反映させ、また、被災されたマンションの支援に役立てることを目的として実施するものです。
2. アンケートの回答は、直接アンケート調査票用紙に記入してください。
3. 調査票の各調査項目に対する回答は、口内に「」点を記入、該当する番号を○で囲む、或いは記述にて記入してください。
4. 本調査の正確性を保持するため、調査項目はなるべく空欄の無いようにご記入ください。
5. 調査票は、平成23年8月31日(水)(当日消印有効)迄に、同封の返信用封筒にてご郵送願います。
6. 本調査にて取得した個人情報、本調査の目的である「東日本大震災による被災状況と問題点の把握」及び「分譲マンションに係わる管理組合運営に関する各種提言」以外の目的には使用いたしません。
7. 本調査票の記入方法等で不明な点については、以下へお問い合わせください。

(お問い合わせ先)

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局
電 話 022-266-5866

仙台市 住環境整備課 住宅政策係
電 話 022-214-8330

～ 東日本大震災を経て ～

分譲マンションの被災状況アンケート調査票

ご返送締切日: 平成 23 年 8 月 31 日

(同封の返信用封筒にて郵送下さい。当日消印可)

アンケートのご回答者について、下欄にご記入下さい。

記入日 月 日

管理組合名	
同代表者名	
管理組合連絡先	<input type="checkbox"/> 管理事務室 <input type="checkbox"/> 理事長 <input type="checkbox"/> その他 ()
同住所	〒 —
同電話番号等	TEL FAX

分類	項目	質問・回答欄
1. マンション概要	新築年月	西暦 年 月
	建物形態	<input type="checkbox"/> 単棟 <input type="checkbox"/> エキスパンションタイプ・渡り廊下で連結 (棟) <input type="checkbox"/> 団地型 (棟)
	階数	地上 階、地下 階
	構造形式	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造
		<input type="checkbox"/> 鉄筋鉄骨コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 免震構造 <input type="checkbox"/> 制震構造 <input type="checkbox"/> いずれもない
	専有部分の構成	住宅 戸、非住宅(店舗・事務所) 戸
	住戸のうちの賃貸戸数	<input type="checkbox"/> 戸 <input type="checkbox"/> 不明
	住戸のうちの空室戸数	<input type="checkbox"/> 戸 <input type="checkbox"/> 不明
	65歳以上1人暮らし戸数	<input type="checkbox"/> 戸 <input type="checkbox"/> 不明
給水方式	<input type="checkbox"/> 受水槽方式 <input type="checkbox"/> 直結方式 <input type="checkbox"/> その他 ()	

1. マンション概要	ガス・給湯方式等	<input type="checkbox"/> オール電化 <input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパンガス
	エレベーター（EV）	<input type="checkbox"/> 有（ 基） <input type="checkbox"/> 無
	管理形態	<input type="checkbox"/> 管理会社に委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	理事会構成	理事 名 監事 名
	大規模修繕工事	<input type="checkbox"/> 直近の実施時期（ 年） <input type="checkbox"/> 未実施
2. 平常時の防災活動	防災計画の作成	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ①大いに効果有 ②一定の効果有 ③あまり効果はなかった ④効果なし
	防災訓練の実施	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ①大いに効果有 ②一定の効果有 ③あまり効果はなかった ④効果なし
	防災備品等の備蓄	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ①大いに効果有 ②一定の効果有 ③あまり効果はなかった ④効果なし
3. 震災直後の状況	負傷者	<input type="checkbox"/> 有（ 人 受傷程度 ） <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
	住民避難	<input type="checkbox"/> 有 避難期間 月 日から 月 日まで 避難先（ ） 避難理由（ ） 誘導方法（ ） <input type="checkbox"/> 無
	住民の退去	<input type="checkbox"/> 完全退去（転出: 戸） <input type="checkbox"/> 一時退去（例: 補修工事完了まで、 戸） <input type="checkbox"/> 無
	震災対策委員会等の設置	<input type="checkbox"/> 有 名称（ ） 設置期間 月 日から 月 日まで 主な活動（ ） <input type="checkbox"/> 特に設置せず
	町内会との連携活動等	<input type="checkbox"/> 有（内容 ） <input type="checkbox"/> 無

	機械式駐車場	<input type="checkbox"/> 被害無 <input type="checkbox"/> 機械式駐車場なし
	上記以外の部分の損害	<input type="checkbox"/> 塔屋（壁面のひび割れ、コンクリート部の脱落、崩落、傾斜、倒壊） <input type="checkbox"/> 共同アンテナ（傾斜、折損、倒壊） <input type="checkbox"/> 避雷針（傾斜、折損、倒壊） <input type="checkbox"/> 高置水槽・受水槽（破損、漏水） <input type="checkbox"/> 地盤面の沈下・陥没 <input type="checkbox"/> 地盤面の沈下・陥没による配管の損傷 <input type="checkbox"/> エキスパンションジョイント部の損傷 <input type="checkbox"/> 渡り廊下の損傷 <input type="checkbox"/> ガラス部の破損 <input type="checkbox"/> タイル、モルタル、大理石部等の剥離・落下
	その他共用部建物・附属施設・設備等	
6. 4月7日（金）の余震による追加被害		<input type="checkbox"/> 有（ ） <input type="checkbox"/> 目立った影響無
7. 管理会社の対応	※管理業務を委託している場合	<input type="checkbox"/> 大変満足している <input type="checkbox"/> 概ね満足している <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 物足りない面がある <input type="checkbox"/> 期待した内容には不足
8. 免震・制震構造のマンション	地震による影響度や被害状況について特徴的に感じられた点をご記入ください。	
9. 高層マンション（15階建以上）	高層マンション特有の事態発生状況等につき、気付いた点をご記入ください。	
10. 応急危険度判定 ※市・区役所の調査。 危険(赤)・要注意(黄) ・調査済み(緑)を表示	判定実施の有無	<input type="checkbox"/> 有（判定日 月 日、 月 日） <input type="checkbox"/> 無
	判定結果（初回）	<input type="checkbox"/> 危険（赤） <input type="checkbox"/> 要注意（黄） <input type="checkbox"/> 調査済（緑）
	判定結果（2回目）	<input type="checkbox"/> 危険（赤） <input type="checkbox"/> 要注意（黄） <input type="checkbox"/> 調査済（緑）
11. 地震保険	地震発生時（3/11時点）	<input type="checkbox"/> 加入済 <input type="checkbox"/> 未加入
	現時点	<input type="checkbox"/> 加入済 <input type="checkbox"/> 未加入
	損害調査結果（3/11地震）	<input type="checkbox"/> 全損 <input type="checkbox"/> 半損 <input type="checkbox"/> 一部損 <input type="checkbox"/> 支払い対象外
	損害調査結果（4/7地震）	<input type="checkbox"/> 全損 <input type="checkbox"/> 半損 <input type="checkbox"/> 一部損 <input type="checkbox"/> 支払い対象外

<p>23. 今後の課題</p> <p>※管理組合、理事会としての今後の課題や反省点等をご記入ください。</p>	<p>①当面の課題</p>
	<p>②将来的な課題</p>
<p>24. ネットワーク構成</p> <p>団体の専門家や行政から受けたい支援・情報等あればご記入ください。</p>	

※ アンケート調査にご協力いただき、大変有難うございました。

2. 集計表

0. 回収状況

有効配布数	有効回答数	回収率
1,372	227	16.5%

0-1 マンション所在地

仙台市 213					石巻市	塩竈市	名取市	多賀城市	岩沼市	大崎市	宮城県	合計
青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区								
90	35	26	42	20	1	2	1	4	1	2	3	227

1. マンション概要

1-1 完成年次

新築年	管理組合数	新築年	管理組合数	新築年	管理組合数
1970/ 昭和 45	1	1984/ 昭和 59	6	1998/ 平成 10	9
1971/ 昭和 46	1	1985/ 昭和 60	3	1999/ 平成 11	9
1972/ 昭和 47	1	1986/ 昭和 61	5	2000/ 平成 12	7
1973/ 昭和 48	4	1987/ 昭和 62	4	2001/ 平成 13	13
1974/ 昭和 49	7	1988/ 昭和 63	10	2002/ 平成 14	4
1975/ 昭和 50	4	1989/ 平成 元	5	2003/ 平成 15	5
1976/ 昭和 51	2	1990/ 平成 2	8	2004/ 平成 16	4
1977/ 昭和 52	3	1991/ 平成 3	11	2005/ 平成 17	4
1978/ 昭和 53	2	1992/ 平成 4	8	2006/ 平成 18	3
1979/ 昭和 54	9	1993/ 平成 5	6	2007/ 平成 19	5
1980/ 昭和 55	7	1994/ 平成 6	7	2008/ 平成 20	1
1981/ 昭和 56	5	1995/ 平成 7	10	2009/ 平成 21	3
1982/ 昭和 57	4	1996/ 平成 8	9	2010/ 平成 22	1
1983/ 昭和 58	8	1997/ 平成 9	9	合計	227

1-2 建物形態

単棟	エキスパンションジョイント・渡り廊下で連結	団地型	不明
148	72	6	1

1-3 階数

階数	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
管理組合数	1	7	8	9	25	34	25	19	24	22	9	9	25	9	1

1-4 構造形式

免震構造	制震構造	いずれでもない
7	9	211

1-5 専有部分の構成

(総戸数)

20戸以下	21～30戸	31～40戸	41～50戸	51～75戸	76～100戸	101～150戸	151～200戸	201～300戸	301～500戸
11	31	32	37	55	27	21	6	4	3

(非住戸の割合)

0%	～5%	～10%	～15%	～20%	20%超
148	49	16	8	3	3

1-6 住戸のうち、賃貸戸数の割合

0%	～5%	～10%	～15%	～20%	～25%	～30%	～35%	～40%	～45%	～50%	50%超	不明
15	14	27	21	24	18	14	7	3	6	4	14	60

1-7 住戸のうち、空室戸数の割合

0%	～5%	～10%	～15%	～20%	～25%	～30%	30%超	不明
56	46	38	7	7	2	1	1	69

1-8 住戸のうち、65歳以上1人暮らし戸数の割合

0%	～5%	～10%	～15%	～20%	～25%	～30%	30%超	不明
26	38	21	21	8	1	0	1	111

1-9 給水方式

受水槽方式	直結方式	その他	不明
192	32	2	1

1-10 ガス・給湯方式等

オール電化	都市ガス	プロパンガス	その他 (都市ガス・ プロパンガス 併用)	その他 (灯油)
12	205	8	1	1

1-11 エレベーター (EV)

有								無
1基	2基	3基	4基	5基	6基	7基	11基	
150	55	4	1	2	1	1	1	12

1-12 管理形態

管理会社に委託	自主管理	不明
204	22	1

1-13 理事会構成

・理事の人数

1人	2~ 3人	4~ 5人	6~ 7人	8~ 9人	10~ 15人	16~ 20人	21人 以上	不明
2	43	82	53	21	15	5	1	5

・監事の人数

0人	1人	2人	3人	不明
1	174	35	3	14

1-14 大規模修繕工事

実施 有			未実施		不明
2000年 以前に実施	2001~ 2005年 に実施	2006~ 2010年 に実施	2015年 までに 実施予定	実施予定 時期不明	
18	29	65	12	79	24

※実施年は、直近の実施時期

2. 平常時の防災活動

2-1 防災計画の作成

有 109					無	不明
①大いに効果有	②一定の効果有	③あまり効果はなかった	④効果なし	効果不明		
5	56	32	10	6	108	10

2-2 防災訓練の実施

有 112					無	不明
①大いに効果有	②一定の効果有	③あまり効果はなかった	④効果なし	効果不明		
7	62	29	8	6	108	7

2-3 防災備品等の備蓄

有 71					無	不明
①大いに効果有	②一定の効果有	③あまり効果はなかった	④効果なし	効果不明		
12	36	18	4	1	149	7

3. 震災直後の状況

3-1 負傷者

有				無	不明
1名	2名	5名	人数不明		
4	2	1	1	203	16

3-2 住民避難

3-2-1 住民避難の有無

有	無	不明
110	105	12

3-2-2 避難日数 ※日付で回答を集計

翌日まで	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月以上	不明
17	25	23	15	3	27

3-2-3 避難先 ※自由記述、複数回答

小・中学校	その他公共施設 (市民センター等)	マンション内(集会室等)	自家用車	町内会施設(集会所等)	近隣民間施設(飲食店、宗教施設等)	その他	不明
74	13	16	7	4	2	5	9

3-2-4 避難理由 ※自由記述、複数回答

本震・余震への恐怖・不安	ライフライン停止	室内の家財散乱	生活の困難・不安(身体、独居等)	建物の安全性に不安	エレベーターの停止	電気温水器の破損	ドアの開閉不可	津波への警戒	その他	不明
43	31	6	4	3	2	2	2	2	3	21

3-2-5 誘導方法 ※自由記述、複数回答

誘導なし(各個人の判断)	管理組合が誘導(声掛け、掲示等)	町内会が誘導	管理員が誘導	その他	不明
44	14	6	1	6	38

3-3 住民の退去

完全退去有	一時退去有	退去無	不明
9	16	194	10

(完全退去・一時退去の重複 2)

3-4 震災対策委員会等の設置

有	特に設置せず	不明
32	194	1

3-5 町内会との連携活動等

3-5-1 連携活動の有無

有	無	不明
71	146	10

3-5-2 連携活動の内容 ※自由記述、複数回答

炊出し・食料品の提供	防災組織を連携して組織	連絡調整・情報共有	給水、給水の情報	安否確認	物資の調達	避難所の運営	ライフラインの確認・復旧	夜回り	その他	不明
12	7	6	5	4	2	2	2	1	10	25

4. ライフラインの復旧

4-1 3月11日の本震後

4-1-1 電気 ※日付で回答を集計

停電なし	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月目以降	未記入
0	41	103	43	20	2	18

4-1-2 水道 ※日付で回答を集計

被害なし	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月目以降	不明
17	3	16	50	63	47	4	27

4-1-3 ガス ※日付で回答を集計

	被害なし	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月目以降	復旧中	復旧せず	不明
都市ガス	1	0	0	1	0	125	50	1	1	26
プロパンガス	4	0	1	0	2	1	0	0	0	0

4-2 4月7日の余震後

4-2-1 電気 ※日付で回答を集計

停電なし	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月目以降	不明
107	0	68	11	3	3	0	35

4-2-2 水道 ※日付で回答を集計

被害なし	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月目以降	不明
133	0	33	10	1	4	2	44

4-2-3 ガス ※日付で回答を集計

	被害なし	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	1ヶ月目以降	復旧中	復旧せず	不明
都市ガス	113	0	8	9	23	13	1	1	1	36
プロパンガス	4	1	1	1	0	0	0	0	0	2

5. 建物・設備被害状況

5-1 津波による被害

無	有			不明
	地盤面から約10cm	地盤面から約100cm	床上約200cm	
222	1	1	1	2

5-2 主要構造部の損傷状況（基礎、柱、梁、耐力壁等）

1 無被害	2 軽微	3 小破	4 中破	5 大破	6 崩壊	不明
37	107	50	19	2	0	12

5-3 非耐力壁の損傷状況（開放廊下、バルコ側の内壁等）

1 無被害	2 軽微	3 小破	4 中破	5 大破	6 崩壊	不明
12	65	78	41	12	0	19

5-4 玄関ドア周りの損傷状況

	被害あり		被害無	不明
	うちドア開閉不能有	うちドア開閉不具合有		
114	40	105	102	11

※「ドア開閉不能有」と「ドア開閉不具合有」は重複有

5-4-1 ドア開閉不能有の場合の戸数

1戸	2～ 3戸	4～ 5戸	6～ 7戸	8～ 9戸	10～ 15戸	16～ 20戸	21戸 以上	戸数 不明
10	9	4	3	1	4	3	1	5

5-4-2 ドア開閉不具合有の場合の戸数

1戸	2～ 3戸	4～ 5戸	6～ 7戸	8～ 9戸	10～ 15戸	16～ 20戸	21～ 30戸	31～ 50戸	51戸 以上	戸数 不明
19	27	7	3	5	17	4	4	4	2	13

5-5 エレベーターの被害

5-5-1 被害有無

被害有	被害無	不明
44	169	2

5-5-2 復旧時期 ※日付で回答を集計

	当日	翌日	3日 以内	1週間 以内	1ヶ月 以内	1ヶ月 目以降	停止中	不明
被害有	0	1	1	5	20	9	1	7
被害無	1	9	25	55	23	5	0	51

5-6 外部階段

被害有 (建物との接合部等が損傷他)	被害無	不明
81	115	31

5-7 機械式駐車場の被害

5-7-1 被害有無

被害有	被害無	機械式駐車場なし	不明
38	45	128	16

5-7-2 被害有の場合の復旧時期 ※日付で回答を集計

当日	翌日	3日 以内	1週間 以内	1ヶ月 以内	1ヶ月 目以降	復旧不 能	不明
0	1	3	5	7	12	1	9

5-8 上記(5-1~7)以外の部分の損傷（複数回答可）

タイル、モルタル、大理石部等の剥離・落下	地盤面の沈下・陥没	高架水槽・受水槽	エキスパンシヨンジョイント部の損傷	塔屋	地盤面の沈下・陥没による配管の損傷	ガラス部の損傷	渡り廊下の損傷	共同アンテナ	避雷針
149	128	83	67	61	54	29	21	6	4

6. 4月7日の余震による追加被害

有	目立った影響無	不明
105	115	7

7. 管理会社の対応

大変満足している	概ね満足している	普通	物足りない面がある	期待した内容には不足	不明
24	71	46	30	25	9

8. 免震、制震構造のマンションにおける地震による影響度や被害状況について特徴的に感じられた点

免震構造	4/7 余震時マンション内にいたが、揺れは相当緩衝されていると思った
	エントランス部(免震でない)を除く部分には全く被害なし。
	隔板に一部損傷有
	中間階に被害集中
制震構造	2・3階に被害が集中
	上部程家財被害
	制震構造の影響か、中層階の被害が大きい
	中層階での構造的被害。高層階での「ゆれ」による食器・家具・調度品の倒壊、破損。
	電気温水器倒れ

9. 高層マンション（15階以上） 高層マンション特有の事態や発生状況等につき、気づいた点

被害が階により異なる

※記述あり1件のみ

10. 応急危険度判定

10-1 判定実施の有無

有	無	不明
36	147	44

10-2 判定結果（初回）

危険（赤）	要注意（黄）	調査済（緑）	不明
1	8	14	13

10-3 判定結果（2回目）

危険（赤）	要注意（黄）	調査済（緑）	不明
1	0	4	31

11. 地震保険

11-1 地震発生時（3/11 時点）の加入状況

加入済	未加入	不明
178	47	2

11-2 現時点の加入状況

加入済	未加入	不明
188	36	3

※「現時点」を未記入のうち、3/11 時点で加入済・未加入と回答の場合は、加入状況に変化がないものとして集計

11-3 損害調査結果（3/11 地震）

全損	半損	一部損	支払い対象外	不明
1	16	128	20	13

11-4 損害調査結果（4/7 地震）

全損	半損	一部損	支払い対象外	不明
0	8	76	39	55

12. り災証明

有					無			不明
全壊	大規模半壊	半壊	一部損壊	不明	未申請	申請したが未交付	不明	
18	15	28	77	3	29	32	17	8

13. 今後の対処方針（複数回答可）

復旧工事を行い、今後も継続して居住したい	建替えを検討したい	解体を検討したい	(自由記述) 解体	未定	不明
213	0	0	1	5	8

14. 復旧工事関係①復旧に向けた取組み 専門家への建物調査の依頼

手配済					未了	予定無	不明
①管理会社を通じて手配	②管理組合で直接手配	管理会社・管理組合で手配	③その他	不明			
89	54	11	4	19	30	11	9

15. 復旧工事関係①復旧に向けた取組み 修繕復旧計画の策定

作成・確定済	未了・検討中	不明
71	129	27

16. 復旧工事関係②工事予定

16-1 工事实施の手順（予定を含む） ※日付で回答を集計

	地震前	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	2ヶ月以内	3ヶ月以内	4ヶ月以内	5ヶ月以内	6ヶ月以内	7ヶ月以内	7ヶ月以降	不明
理事会決定	1	0	1	0	1	10	13	19	15	16	8	2	141	
総会等での承認	0	0	0	1	0	0	7	25	21	8	7	15	143	

16-2 理事会・総会等で出された主な意見 ※自由記述、複数回答

工事の早期実施	11
工事の財源、費用負担について	7
工事範囲の決定方法について	7
余震と修理時期の兼合い	6
修繕箇所の要望、危険箇所の指摘	6
施工業者選定方法について	4
工事着手時期について	3
公的支援制度の利用	2

共用部と専有部の工事区別	2
地震保険に対する不満	2
その他	20

16-3 工事（予定）期間

16-3-1 工事開始・終了時期（予定を含む） ※日付で回答を集計

	当日	翌日	3日以内	1週間以内	1ヶ月以内	2ヶ月以内	3ヶ月以内	4ヶ月以内	5ヶ月以内	6ヶ月以内	7ヶ月以内	8ヶ月以内	9ヶ月以内	10ヶ月以内	11ヶ月以内	1年以内	1年以上	不明
工事開始	0	1	1	1	4	5	10	13	13	17	7	6	3	0	0	2	5	139
工事終了	0	0	0	0	1	0	0	2	9	12	10	5	13	10	7	1	6	151

※開始日又は終了日のみの回答有

16-3-2 工事期間（予定を含む）

1ヶ月以内 (30日)	2ヶ月以内 (60日)	3ヶ月以内 (90日)	4ヶ月以内 (120日)	半年以内 (180日)	1年以内	未定・不明
11	11	13	8	19	10	155

16-4 工事費用（調査費用を含む）

16-4-1 総額

0～ 約500 万円	～ 約1000 万円	～ 約2000 万円	～ 約5000 万円	～ 約1億円	約1億円 以上	不明
20	18	12	20	13	7	137

16-4-2 戸当りの額

0~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~	150	未記入
10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	万円	
万円	万円	万円	万円	万円	万円	超										
15	19	10	7	7	5	6	1	3	2	5	2	2	3	1	2	137

16-5 工事費用の資金調達方法

16-5-1 調達方法別（複数回答可）

	回答有					不明	
	修繕積立金	融資制度の利用	一時金の徴収	地震保険金	応急修理制度の利用		
	163	126	12	11	116	21	64

16-5-2 組合せ方別

修繕積立金・地震保険金	修繕積立金のみ	地震保険金のみ	修繕積立金・地震保険金・応急修理制度	応急修理制度のみ	修繕積立金・融資制度・応急修理制度	融資制度のみ	一時金の徴収のみ	その他の組合せ方	不明
70	32	29	8	3	3	2	1	15	64

17. 専有部分（各住戸内）の損害について

17-1 被害状況の把握

居住者向けアンケート等で調査を行った。（含予定）	特別の調査は行わなかった。	不明
162	60	5

17-2 修繕作業について

管理組合が窓口となり修理手配を進めた。（含予定）	各戸で個別に手配した（含予定）	管理組合で手配した部分と各戸で手配した部分がある。	不明
82	69	15	61

18. 耐震診断

18-1 予備診断

実施済	未実施				不明
	実施予定 有	実施予定 無	実施予定 未定	実施予定 不明	
49	11	47	38	44	38

18-2 予備診断 診断結果（実施済の場合）

改修工事必要	改修工事不要	不明
20	27	2

18-3 精密診断

実施済	実施中	未実施				不明
		実施予定 有	実施予定 無	実施予定 未定	実施予定 不明	
13	1	11	38	30	38	96

18-4 精密診断 診断結果（実施済の場合）

改修工事必要	改修工事不要	不明
8	4	1

19. 耐震改修工事（改修工事実施済の場合）

19-1 実施時期

2006年	2008年	2009年	2010年	2011年	不明
1	1	3	1	1	1

19-2 実施内容

全て実施	一部実施	不明
4	3	1

19-3 工事概要及び費用（※不明 3）

工事概要	費用
鉄骨ブレース4箇所、鉄筋コンクリート壁増打 12 枚	6,000 万円
11 階の内、1～3階を部分改修	4,000 万円
主要構造部ひび割れ注入他	1,100 万円
(不明)	3,800 万円
(不明)	3,500 万円

19-4 実施の効果について

大いに効果有	一定の効果有	あまり効果はなかった	効果なし	不明
3	3	1	0	2

※複数回答者あり

20. 耐震改修工事の今後の予定 工事の必要性に対する判断（複数回答可）

特に必要はない（現状で可）	必要性について、今後検討を行いたい	必要であり、内容・費用等につき検討を進める	早い時期に診断・工事を実施したい	実施済みであり、さらに実施する予定無	実施済みだが、別途見直しして検討予定	不明
86	65	22	13	2	5	63

21. コミュニティⅠ ※自由記述・複数回答

管理組合としての取組み（※高齢者等の災害弱者対応、炊き出し、集会室の開放等マンション住民での独自に取り組みされた内容）

炊き出し・食料の提供	39
共有施設（集会室等）の開放	35
給水・水の運搬	33
安否確認・声掛け	32
情報発信（掲示等）	26
高齢者等弱者の世話	22
災害備品（ガスコンロ等）の提供	16
被害状況の調査	7
相談窓口の設置	3
居住者へのアンケート調査（災害弱者の状況等）	2
共用トイレの開放	2
その他	32
不明・特になし	109

22. コミュニティⅡ ※自由記述、複数回答

震災前と後で変化があったこと、気付かれた点等

絆が深くなった・コミュニケーションがよくなった	47
挨拶が増えた	20
防災意識が高まった	17
管理組合活動への関心・理解が高まった（総会出席率向上等）	10
コミュニティの大切さを実感した	6
変化がない	4

建物管理の意識が高まった	3
役員らへの感謝の声が聞かれた	3
省エネ（節電・節水等）の意識が高まった	2
管理員（管理会社）と親しくなった	1
人間関係が悪化した	1
自治会を設立する動きがあった	1
その他	12
不明・特になし	130

23. 今後の課題 ※自由記述、複数回答

項目		当面 の課題	将来的 な課題
復旧工事 関連	復旧工事の早期手配・決定 （工事範囲・内容の確定・発注作業等）	38	2
	工事の早期完了	15	1
	工事資金の確保	15	1
	被害状況の把握	3	0
	復旧未了に伴う生活上の支障 （扉が開閉不能のまま等）	2	0
	応急措置範囲と次回大規模修繕工事での対応 範囲の分別	2	0
	施工会社の対応（業者への不満・業者選定）	2	0
	管理組合内の合意形成	2	0
防災体制 関連	安否確認・連絡方法の構築（名簿の作成、確 認方法等）	24	14
	防災備品の購入・見直し	19	12
	防災体制の構築・見直し	16	16
	ライフライン関係の非常時対応検討（非常用 電源の確保・断水時の対応等）	8	8
	高齢者対応の体制整備	4	6
	災害時の対応方法周知（避難先、ブレーカー、 元栓締め等）	4	3
	防災訓練の実施・見直し	3	4
	防災計画の作成・見直し	2	4
建物管理等	地震保険の加入	5	3
	長期修繕計画の作成・見直し	4	9
	耐震補強工事の検討・実施	4	7
	資金不足・修繕積立金の見直し	3	14

	大規模修繕工事の実施	3	7
	設備改修工事の検討・実施	3	5
	建替の検討	1	4
	建物の補修・維持・劣化対応	0	3
管理組合 運営全般	コミュニティの形成・充実化	9	10
	管理組合運営への積極化・体制強化	7	6
	町内会との連携構築・連携強化	4	4
	円滑な合意の形成、人間関係の構築	3	3
	管理会社の対応（管理会社への不満等）	3	4
	居住者の高齢化対応（運営方法、建物のバリアフリー化等）	0	12
その他	上手く対応できた	3	0
	その他	10	13
不明・特になし		90	114

24. ネットワーク構成団体の専門家や行政から受けたい支援、情報等

※自由記述、複数回答

震災対応関連	公的支援制度の拡充・手続の簡素化	12
	行政対応の迅速化	7
	公的支援制度の情報提供	6
	ライフライン復旧の詳細情報提供（ガス復旧の個別情報等）	4
	防災体制構築等に関する情報提供	4
	補修方法等の調査協力・情報提供	3
	防災備品等に関する支援	3
	他のマンションの被災・復旧状況の情報	3
	避難所運営方法等の見直し	2
マンション管理 支援全般	大規模修繕工事等の情報提供・窓口紹介	5
	マンション管理全般の講習会・相談会の開催	4
	耐震補強工事の情報提供・補助の拡充	4
	マンション管理組合間の情報交流場所の提供	2
その他	ネットワーク構成団体への謝意	9
	その他	15
不明・特になし		160

3. 用語の解説

◆「エキスパンションジョイント」◆

温度収縮による変形や地震による揺れで、特定の部分に力が集中して壊れやすくなること等を防ぐために、建物の形状に応じて、構造体を複数に切り離した場合の接続部分を指します。接続部分には、アルミ製やステンレス製のカバーを用います。L字型やコ字型の配置や部分的に階数が異なる等の複雑な形の建物を計画する際に多く用いられます。

◆「免震構造」◆

建物の基礎と上部構造物の間に、積層ゴム等のできた特殊な装置を付け免震層を設けることで、地震力を建物に直接伝えないようにした構造を「免震構造」と呼びます。免震層の上下で、建物が構造的に切り離されているため、地震の揺れを軽減することができます。

◆「制震構造」◆

建物の構造部材の一部にダンパー等を用いて、地震のエネルギーを吸収することで地震の揺れを軽減する構造を「制震構造」と呼びます。電気などのエネルギーを用いたダンパー等で揺れを制御するアクティブ型と、エネルギーのかからない物理的な力を利用するパッシブ型に大別できます。

◆「直結給水方式」◆

受水槽や高架水槽を設けずに、建物へ給水する方式です。直結給水には、配水管の水圧を利用し、末端の蛇口まで給水する「直結直圧給水方式」と、給水管の途中に増圧設備を設置して給水する「直結増圧給水方式」があります。直結給水方式は、受水槽の衛生問題の解消、受水槽設置スペースの有効利用、省エネルギーの推進等のメリットがあります。

◆「耐力壁」「耐震壁」◆

建物の自重や積載荷重、積雪、風圧、地震力等に対抗して、建物を支える壁のことを「耐力壁」と呼びます。特に、地震力に対抗する壁について、「耐震壁」と呼ぶことがあります。地震力に着目した場合に使われる呼び方で、耐震改修工事時に、地震力に対抗するために増設する壁を指す場合等に使われることが多いです。

◆「非耐力壁」「スリット」◆

構造計算上は、建物を支える壁として扱っていない壁のことを、「耐力壁」以外の壁という意味で「非耐力壁」と呼びます。「雑壁」「非構造壁」と呼ぶ場合もあります。

柱や梁等と非耐力壁が、互いに影響して壊れることを防ぐために、柱や梁等と非耐力壁の間に設ける隙間を「スリット」と呼びます。

◆「塔屋」◆

高層の建物などで、エレベーター用の機械室や階段室として、屋上から部分的に突出している部分を指します。「ペントハウス」とも呼びます。「塔屋」や高架水槽等の屋上から突出した部分には、地震時に、建物本体に比べて、大きい加速度が働きます。

◆「旧耐震」「新耐震」◆

建築基準法施行令が1981年（昭和56年）6月に改正され、耐震基準が変更されています。この改正以降の耐震基準を「新耐震基準」（「新耐震」）、この改正以前に建設された建物に適用されている耐震基準を「旧耐震基準」（「旧耐震」）と呼びます。旧耐震基準の建物は、耐震性能が劣っている可能性があるため、耐震診断により耐震性能を確認し、診断結果に応じた耐震改修工事をする必要があります。

国土交通省では、マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点などをとりまとめ、合意形成の円滑化及び耐震改修等の促進を図ることを目的として、「マンション耐震化マニュアル」を作成しています。

◆「ピロティ」◆

建物の1階部分を壁で囲わず、外部と連続させて開放した空間を指します。マンションの場合は、通路や駐車場として利用されることが多いです。

◆「被災建築物応急危険度判定」◆

地震により被害を受けた建築物の危険性を応急的に判定し、その情報を提供することで、余震などによる倒壊や外壁の落下等による人命に関わる二次災害を防止することを目的とした調査です。「危険」「要注意」「調査済」の3区分で判定されます。

◆「被災宅地応急危険度判定」◆

建築物の応急危険度判定と同様に、造成された宅地に対して、地震や降雨等により、宅地災害が広範囲に発生した場合に、被害の状況を迅速かつ的確に把握して、二次災害を防ぐため、宅地の危険度を判定するものです。「危険」「要注意」「調査済」の3区分で判定されます。

◆「り災証明」◆

地震や風水害等の災害により生じた住家等の被害の程度について証明するものです。り災した住家等の所有者、賃借人、管理者等からの申請を受けて、市町村による被害状況の調査（建物被害認定調査）が必要となり、建物の主要な構成要素の経済的被害の建物全体に占める割合により被害認定を行います。「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」の4区分で認定されます。

◆「応急修理制度」◆

災害救助法の規定により、自らの資力で被災した住宅の修理を行うことが出来ない被災者を対象に、申請に基づき市町村が対象住宅の応急修理を行います。居室、トイレ、台所等日常生活に必要な最小限の部分の修理が対象となります。

おわりに

今回の調査では、多くの管理組合の皆様にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

アンケート調査の結果、管理組合が直面したいくつかの問題点が明らかになりました。

1点目は、「居住者の安否確認」の大切さです。特に高齢者や障害者等の災害時要援護者について、いざという時に救援・避難・支援の手を差しのべられるよう、普段からのコミュニケーションの形成を図り、情報を共有することが大切です。

2点目は、「避難先の確保」です。指定避難所が満員で入れなかったために、マンションの共用部分を避難先とした報告もあり、指定避難所のあり方や、マンション内での避難のあり方について、今後検討が必要です。そのためには、町内会等の地域との連携も重要なテーマとなります。

3点目は、「防災備品の整備・拡充」です。防災備品が大変役に立ったという報告の一方で、今後の課題として、防災備品の購入を挙げた管理組合も多数ありました。管理組合として備えるものの選定や保管場所の確保等を検討していく必要があります。

以上の3点については、今後の防災体制構築・見直しの上で重要な要素となります。いざという時に動ける担い手の確保や、マンション毎の防災計画・防災マニュアルの整備等も含めた総合的な検討が必要と考えられます。

4点目は、「復旧費用の捻出」です。管理組合では、「管理費」と「修繕積立金」を組合員より徴収して、マンションの管理運営を行っています。突発的な自然災害に対する支出は想定されておらず、復旧費用の捻出に苦慮している管理組合が多くありました。金銭的備えとして可能な事は、地震保険への加入ですが、震災時には未加入だった管理組合も一定数見られました。地震保険の加入を含めて、突発的な支出に対応できるような適正な資金管理も、非常に大切な課題です。

5点目は、「建物・設備の適正な維持・管理」です。被災部分の修繕に伴う設備更新時期の見直しや、復旧費用の捻出に伴う資金不足等によって、長期修繕計画・修繕積立金の見直しなどの、今後の建物・設備の維持・管理の再検討が大きな課題です。震災を機に、耐震補強工事や直結給水方式への切替え等が喫緊の課題となっている管理組合も見られます。

そのほか、いくつか制度上の課題もあります。「り災証明の手続・被害認定」や「応急修理制度」は、分譲マンションの所有形態・管理形態とは必ずしも一致していない面があります。今後の災害に向けては、各種制度等の更なる改善に向けた検討が求められるところです。

今回の震災では、多くのマンションが被害を受けました。この経験は、それぞれの管理組合にとって、今後の長いマンション管理の道程を考えさせられる出来事となりました。建物の事だけではなく、居住者間のコミュニティ・絆の大切さについても、多くのみなさんが感じたことと思います。

未だ復旧工事を終えた管理組合は僅かであり、全てのマンションに居住されるみなさんが、一日も早く、日常生活を取り戻すことが望まれます。今後も引き続き、「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」として、そしてネットワークを構成する各団体として、様々な課題に対する各管理組合の取り組みを支援していく所存です。

以上

お問い合わせ先

〒980-0011

仙台市青葉区上杉一丁目5番13号 三矢ビル6階

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局

TEL 022-266-5866

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」とは

マンション管理組合の適正な管理・運営を支援していくために、マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が相互に連携して支援することを目的に平成17年4月に設立しました。（平成23年4月1日現在39団体）