

## 大震災から2年、被災マンションの現状報告

春の足音が、聞こえて来る時期となりました。今年は強い寒波が何度も押し寄せ、厳しい冬となりました。被災地に義捐金をお送りいただいた全国の皆様、そして全管連の関係団体の皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。

3・11東日本大震災の際に、そしてそれ以降も温かい義捐金を頂きましたことを、改めて厚く御礼申し上げます。この貴重なお金は、被災した東北管連組合会員の皆様に、お見舞金としてお届けしました。そして、震災後の混乱のなか、連日殺到する復旧に関連するさまざまな相談に対応するため、一級建築士事務所を併設する東北管連の役員が、被災マンションへ駆けつけ、調査・診断などの支援活動を行う際に、何より大きな助けともなりました。

震災から間もなく2年が経とうとしています。仙台市内の被災マンションの状況を、ご報告いたします。

非耐力壁等に大きな被害を受けたマンションの修復は、1年後で約3割が済み、現在はほぼ終わっているようです。比較的被害の軽かったマンションでは、震災復旧と大規模修繕の両工事を同時に施工するところが多く見られます。そうした状況を反映してか、職人不足による工事計画の遅延が日常的に生じ、建築資材の価格は高止まりしています。沿岸部の大規模なインフラ整備もこれから本格化します。各建設会社は、非常に強気な営業をしています。震災からの復旧復興が進むのは喜ばしい反面、気に掛かるところです。

2013年4月以降に大規模修繕工事を計画しているマンションは、思いのほか少なくなる見通しです。消費税値上の前に計画修繕を前倒しする管理組合が多いのでは、と予測していましたが、意外です。実際、資金力のあるマンションは既に施工が済んでいます。一方、先立つ資金が不足する中小規模マンションの中には、計画の実施に二の足を踏んでいるところがあります。

地震保険や公的支援の現行制度に、多くの問題があることも明らかになりました。戸建て住宅を中心に据えた制度設計のため、被災マンションには不利な条件のままで、わずかの保険金しか受け取れないマンションが続出しました。復旧の足を引っ張った、といっても過言ではないでしょう。マンションという住環境を、成熟社会の中でいかに認知してもらうか。私たちに課せられた大きな課題であると受け止めました。

東北管連では震災後、「マンション連絡協議会」というワーキンググループを立ち上げました。中心メンバーは、管理組合役員等の有志の方々です。毎月一回開催する勉強会では、震災復旧工事の進め方をはじめとし、機械式駐車場の維持管理方法、会計処理ソフトの紹介、管理会社との上手な付き合い方等々、具体的事例を元に活発な議論を展開しています。復興バブルによる工事費高騰を前に、お金を大切に使うという意気込みは更に強くなっています。

仙台市内5棟の被災マンションが、公費で順次解体されています。70戸程度のマンションの解体には、億を超える多額の費用がかかるようです。被災マンション法見直しの発端ともなりました。改正法案を審議する法制審議会には、東北管連の佐藤正芳理事が審議委員の一人として参加しました。9回に渡る審議を経て、先ごろ国会に提出する改正法案がまとまりました。

予測される首都直下型地震、南海トラフ大地震、全国、いつどこで発生するか分からない地震災害。ひょっとしたら、明日かも知れない…。その時にこそ、管理組合団体の存在価値が問われます。組合会員そして地域社会のため、的確な判断と行動が取れるよう、常在戦場の心構えを持って日々の業務に当たっていきたいと思います。今後も、全管連構成団体の皆様の先進的な知見について、教を乞うことがあろうかと思えます。どうぞよろしく願い申し上げます。

写真一覧



水槽の破裂（左：高置水槽、右：受水槽）



エキスパンションジョイント部の損傷



エレベータシャフトの損傷



復旧工事（共用廊下側の非耐震壁亀裂部へのエポキシ注入）



復旧工事（バルコニー側の非耐震壁補修方法の確認）



復旧工事（左：進行中、右：終了後）



解体作業（左：進行中、右：終了後）



被災マンション法改正審議（左：法制審議会会場、右：佐藤正芳理事）



震災後の東北管連の活動（左：実施した震災復興セミナー、右：相談事例集）