

～ 東日本大震災を経て ～

分譲マンションの復旧状況に関する
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24年10月

はじめに

東日本大震災が発生して1年半が経過しました。全国では死者1万5,870人、行方不明者2,814人、そして329,777人もの人々が仮設住宅や民間借り上げ住宅等で避難生活を送られています。(平成24年9月25日現在、首相官邸発表)

分譲マンションも様々な被害を受けました。すでに復旧工事を終えたマンションもありますが、工事業者や資材の不足、工事費高騰による資金不足等により、未だ工事に着手できない管理組合も見られます。また、建物・設備に深刻なダメージを被り、建物解体、管理組合解散を余儀なくされたケースも何例かありますが、概ね年内には解体工事完了、更地に戻される見込みとなっています。このため、分譲マンション全体として、震災被害から復旧するまでには3年近くかかるのではないかと懸念されます。

全国の分譲マンションは、平成23年末で約580万戸弱、居住人口約1,400万人(国土交通省発表)と言われる程の居住形態となっています。これまでに国レベルでも様々なマンション施策が講じられてきました。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「マンション標準管理規約」「長期修繕計画」のほか、最近では「マンションの新たな管理ルール」に関する検討も進められています。

しかし、今回は突然の大震災に遭遇したため、分譲マンションが包含している様々な宿命や課題が図らずも曝け出されました。そして、今回のアンケート調査を通じて判明したことは、マンション管理・運営上で最も大切なものの一つは「コミュニティ」であるということです。日常の平穏な生活が一瞬にして奪われた中で、日頃からのコミュニケーションの大切さ、地域との連携、「絆」、相互の緩やかな信頼関係無くしては何もできない、そのことを多くの人が痛感されたのではないかと思います。

内閣府は、南海トラフ地震による被害想定として、死者が最大で32万人3,000人に上ると平成24年8月公表しました。現在、仙台市では、東日本大震災の経験を踏まえ、今後予想される巨大地震に備えて、管理組合向け「防災マニュアル作成支援ガイドライン」の作成作業を進めています。その目的は、各管理組合が自分たちの「防災マニュアル」を作成し、それに基づいて防災訓練を実施し、共助の取り組み促進により、今後の大規模災害に備えるというもので、また、この取り組みはコミュニティの醸成に役立つものであり、かつ、災害だけでなく、急増している高齢者の様々な諸問題についても有効な取り組みに繋がるものと期待されています。

最後に、この報告書と併せて、昨年実施した「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(平成23年12月)が仙台市のホームページに掲載されていますので、併せてご利用頂ければ幸いです。

(<http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>)

目 次

調査の概要	・・・・・・・・・・P. 1
調査の分析	
1．マンション概要	・・・・・・・・・・P. 2
2．被害判定状況	・・・・・・・・・・P. 7
3．総会関係	・・・・・・・・・・P.10
4 - 1．緊急修理工事	・・・・・・・・・・P.11
4 - 2．本格復旧工事	・・・・・・・・・・P.12
4 - 3．工事費用の資金調達方法	・・・・・・・・・・P.16
4 - 4．先送り工事	・・・・・・・・・・P.18
5．住宅の応急修理制度	・・・・・・・・・・P.20
6．震災後の自主的な取り組み	・・・・・・・・・・P.21
7．ネットワークによる支援の要望	・・・・・・・・・・P.23
8．その他	・・・・・・・・・・P.23
アンケート調査を通して	・・・・・・・・・・P.24
資料編	
1．り災証明・地震保険	・・・・・・・・・・P.26
2．東日本大震災に係る地震保険の支払い件数、金額	・・・・・・・・・・P.27
3．地震保険 都道府県別保有契約数及び付帯率の推移	・・・・・・・・・・P.27
4．アンケートに寄せられたご意見・ご要望等	・・・・・・・・・・P.30

調査の概要

1. 調査目的

本調査は、各分譲マンションにおける復旧に向けた取り組み状況について把握し、ネットワークとして今後の支援等に役立てることを目的として実施いたしました。

2. 調査項目

- ・マンション概要
- ・被害判定状況
- ・総会関係
- ・緊急修理工事
- ・本格復旧工事
- ・工事費用の資金調達方法
- ・先送り工事
- ・住宅の応急修理制度
- ・震災後の自主的な取り組み
- ・ネットワークによる支援の要望
- ・その他

3. 調査方法

アンケート調査による。

- ・調査地域：仙台市内及び宮城県内の周辺地域（石巻市、大崎市、名取市、多賀城市、塩竈市、岩沼市、黒川郡、宮城郡）
- ・調査実施期間：平成24年2月22日～平成24年4月20日
- ・調査対象及び調査数：管理組合向け、1,390 管理組合
- ・調査方法：調査票を郵送送付、郵送回収
- ・調査票回収状況(下表)

- 1. 調査票回収状況

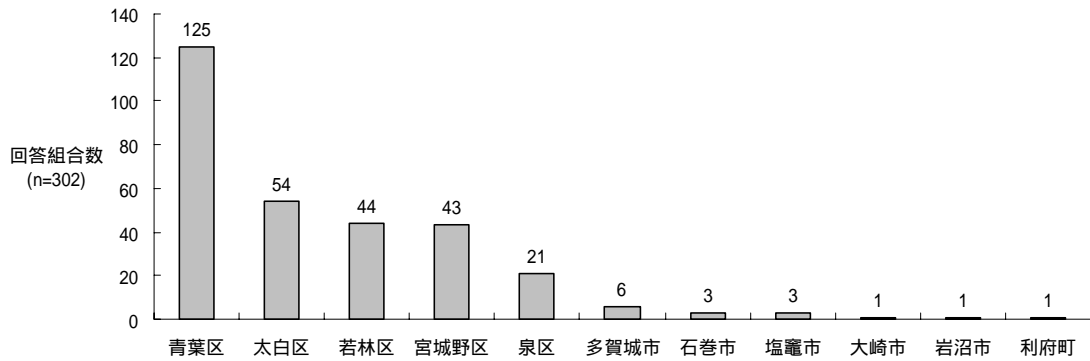
配布数	1,390
返却数（宛先不明）	0
有効配布数	1,390
有効回答数	303
回収率	21.8%

調査の分析

1. マンション概要

1) 所在地

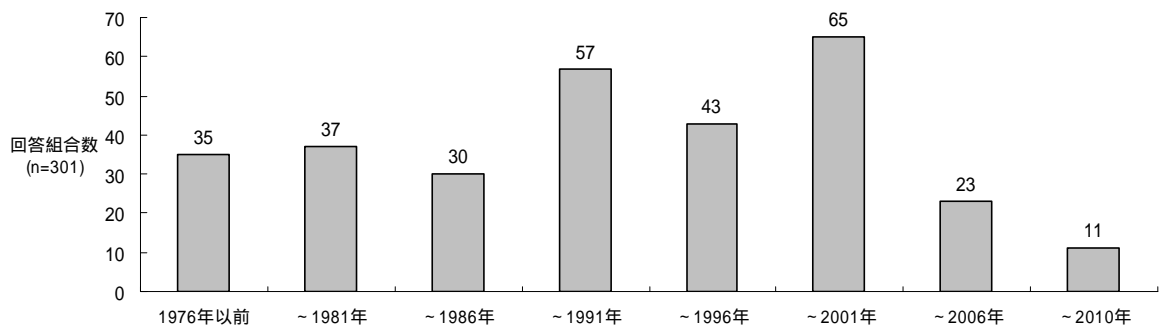
仙台市内から 287 管理組合、仙台市外では 6 市町 15 管理組合より回答をいただきました。



- 1 - 1.所在地別の管理組合数分布

2) 竣工年

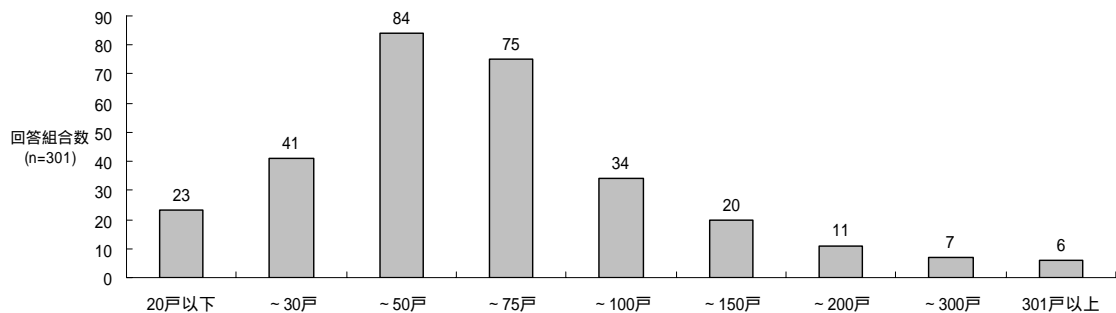
1970年から2010年まで全ての年度に広く分布しています。特に、1997年～2001年の分布が多くなっています。



- 1 - 2.竣工年別の管理組合数分布

3) 総戸数

総戸数 31 ~ 75 戸のマンションの管理組合が全体の約 53% を占めています。



- 1 - 3.総戸数別の管理組合数分布

4) 階数

階数別の管理組合数分布は次のとおりです。平均階数は9階となっています。

-1-4.階数別の管理組合数分布

階数	管理組合数	階数	管理組合数
3F	9	12F	14
4F	12	13F	13
5F	24	14F	23
6F	39	15F	9
7F	35	23F	1
8F	34	26F	1
9F	11	28F	1
10F	40	29F	1
11F	31	31F	3
		合計	301

5) エレベーター

エレベーターの保有基数は、1基の管理組合が約74%を占めています。

-1-5.EV保有基数別の管理組合数分布

基数	0基	1基	2基	3基	4基	5基	7基	12基	合計
管理組合数	1	204	50	7	10	2	1	1	276

6) 専有部分の構成

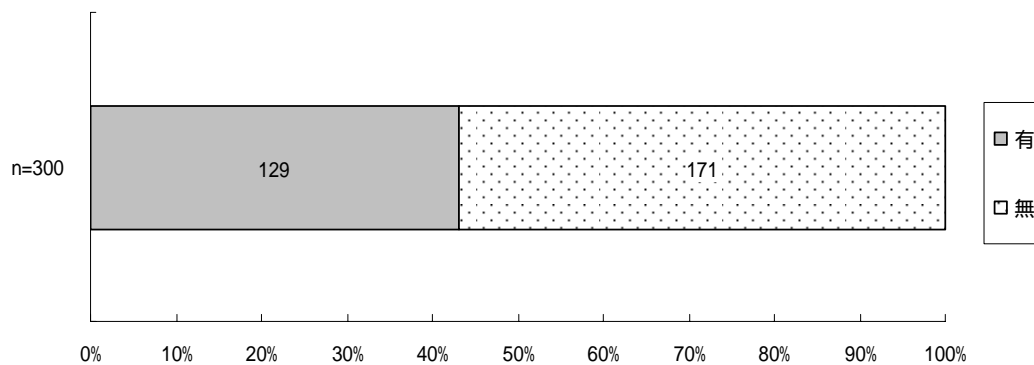
非住戸のない管理組合が約70%を占めています。

-1-6.非住戸割合別の管理組合数分布

非住戸割合	0%	~5%	~10%	~15%	~20%	20%超	合計
管理組合数	203	56	15	9	6	6	295

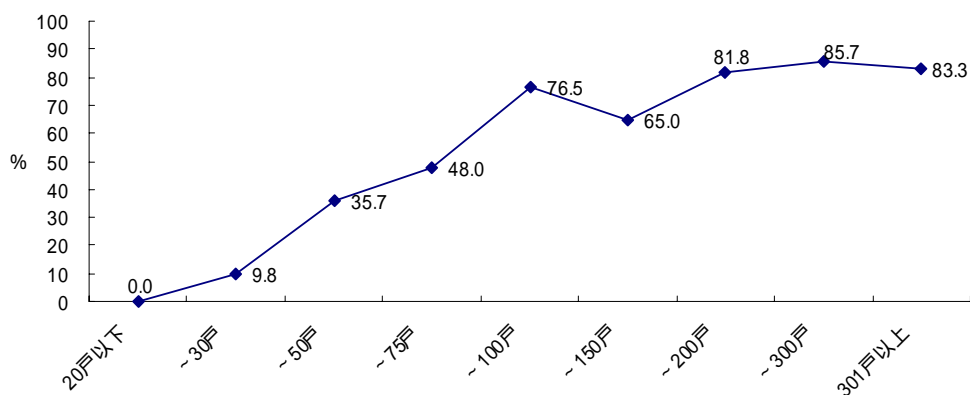
7) 集会室・会議室の有無

集会室等が「有」との回答は、全体の43%となっています。



-1-7.集会室等の有無

総戸数別に見た集会室・会議室がある割合です。比較的小規模な75戸以下の規模においてはいずれも50%以下なのに対し、76戸以上の規模では概ね75%以上となっています。このように、規模が大きくなるほど集会室・会議室の保有割合が高くなっています。

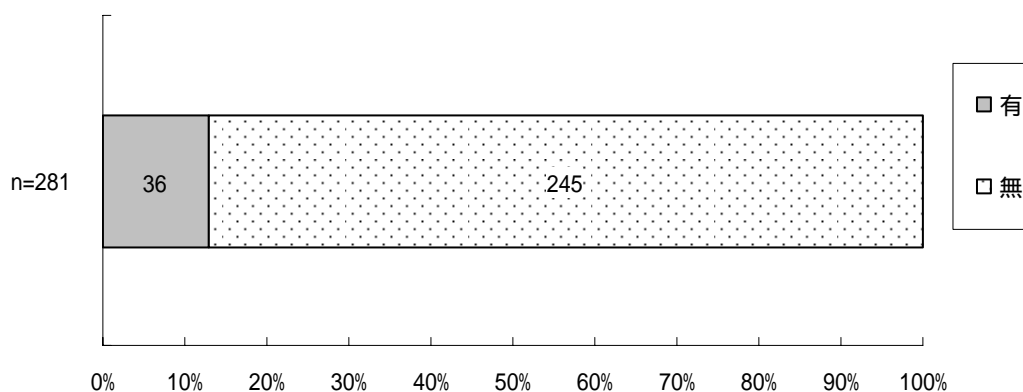


- 1 - 8. 総戸数別に見た集会室等の保有割合

前回の「分譲マンションの被災状況に関するアンケート調査」では、集会室・会議室等が被災時の対応上、有効であったとの回答を多くいただきました。本来、管理組合活動を円滑に進めていくうえで、理事会の開催場所や設計図書、工事関係書類、管理規約、議事録等管理組合の重要書類を保管するスペースとしての集会室等の確保は、不可欠であると思われます。集会室等が無いことが運営面で支障になっているとの事例も聞かれているところです。一方、最近の分譲マンションでは、集会室や備蓄庫の設置率が上昇しているとの記事も見受けられるようになっていきます。

8) 非常用電源装置の有無

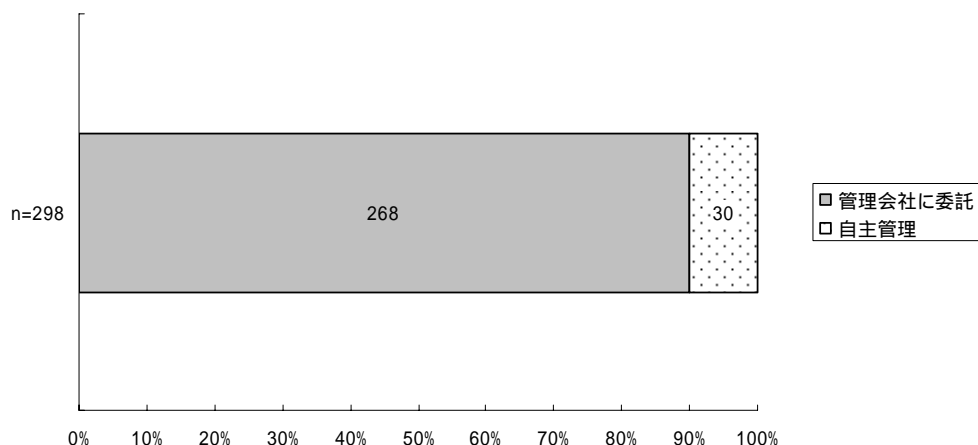
「有」と回答した管理組合は全体の約13%でした。



- 1 - 9. 非常用電源装置の有無

9) 管理形態

全体の約90%が管理会社に委託しており、自主管理は約10%でした。



- 1 - 10. 管理形態の分布

自主管理組合の竣工年別分類は、次のとおりです。

- 1 - 11. 自主管理組合の年代別分布

竣工年	築年数	組合数	竣工年	築年数	組合数
1971	41	1	1979	33	1
1972	40	2	1980	32	1
1973	39	3	1981	31	2
1974	38	6	1983	29	2
1975	37	2	1986	26	1
1976	36	2	1988	24	1
1977	35	1	1991	21	1
1978	34	3	未記入		1
合 計					30

10) 大規模修繕工事

最近では、建物・設備の維持管理について、「長期修繕計画を立て、それに基づいて計画的に大規模修繕工事を実施する」という考え方が次第に定着しつつあります。

一方、大規模修繕工事完了後まもなく、今回の大震災に遭遇した管理組合も見られました。震災前5年間での大規模修繕工事実施状況は、次のとおりです。

実施年	2006	2007	2008	2009	2010	合計
組合数	15	5	18	14	21	73

- 1 - 12. 大規模修繕工事の実施年別分布

1 1) 管理費・修繕積立金

管理会社に管理業務を委託している管理組合(自主管理組合を除く)についての管理費・修繕積立費の戸当たり平均月額です。

管理費については、竣工年別で大きな差は見られませんでした。修繕積立金については、分譲後の年数が浅い2000年以降の管理組合で金額が低くなっています。

-1-13.竣工年代別の平均管理費、及び平均修繕積立費 (n=246)

竣工年代	管理費	修繕積立費
1970～1979年	10,690円	9,520円
1980～1989年	10,220円	10,740円
1990～1999年	10,450円	9,160円
2000年～	10,320円	7,760円
全体平均	10,390円	9,300円

1 2) 震災直後の居住者状況

退去者が発生した管理組合は52で全体の約18%、そのうち、全員退去した管理組合は3つありました。

-1-14.震災直後の居住者状況

震災前と同じ	一部退去	全員退去	合計
238	49	3	290

1 3) アンケート回答時点での居住者状況

退去者が戻っていない管理組合が37ありました。

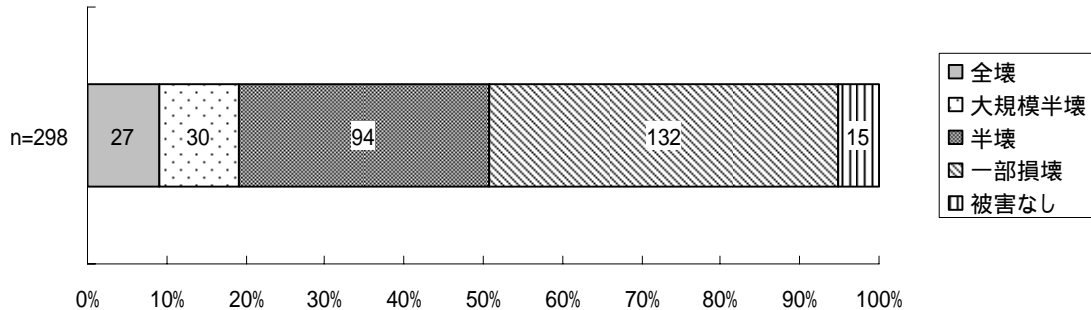
-1-15.現在の居住者状況

震災前と同じ	一部退去	全員退去	合計
251	37	0	288

2. 被害判定状況

1) リ災証明

「被災者生活再建支援制度」の対象となる「全壊」「大規模半壊」の判定は、全体の約19%になっています。



-2-1. リ災証明の判定

「全壊」「大規模半壊」判定を受けたマンションの地域別・竣工年別・階数別状況は次のとおりです。(いずれも割合は(全壊+大規模半壊)/回答総数)

竣工年別では、1976年以前に建てられたマンションの被害の割合が最も高くなっていますが、新耐震基準(1981年)以降に建てられたマンションでも多くの被害が発生しています。立地している地盤の影響があったものと思われます。

-2-2. 竣工年別の全壊、大規模半壊分布

竣工年	全壊	大規模半壊	回答総数	割合(%)
1976年以前	4	8	35	34.3
~1981年	1	3	37	10.8
~1986年	2	3	30	16.7
~1991年	3	4	57	12.3
~1996年	10	3	43	30.2
~2001年	5	7	65	18.5
~2006年	1	2	23	13.0
~2010年	1	0	11	9.1

-2-3. 地域別の全壊、大規模半壊分布

地域	全壊	大規模半壊	回答総数	割合(%)
青葉区	2	9	125	8.8
宮城野区	5	4	43	20.9
若林区	4	6	44	22.7
太白区	8	7	54	27.8
泉区	8	3	21	52.4

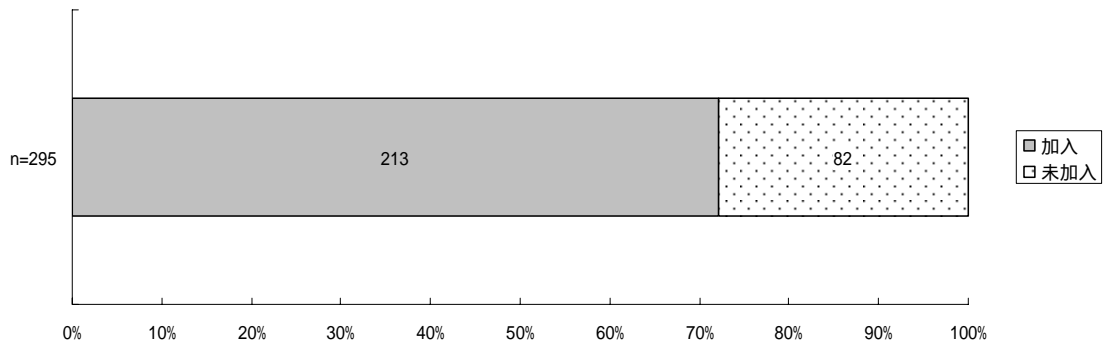
階数別では、11階建てのマンションで被害の割合が高くなっています。

-2-4.階数別の全壊、大規模半壊分布

階数	全壊	大規模半壊	回答総数	割合(%)
5F	1	0	24	4.2
6F	1	3	39	10.3
7F	4	4	35	22.9
8F	3	4	34	20.6
9F	2	1	11	27.3
10F	5	4	40	22.5
11F	5	6	31	35.5
12F	1	1	14	14.3
13F	1	2	13	23.1
14F	3	3	23	26.1
15F	1	2	9	33.3

2) 地震保険

地震保険への加入率は約72%、213管理組合でした。



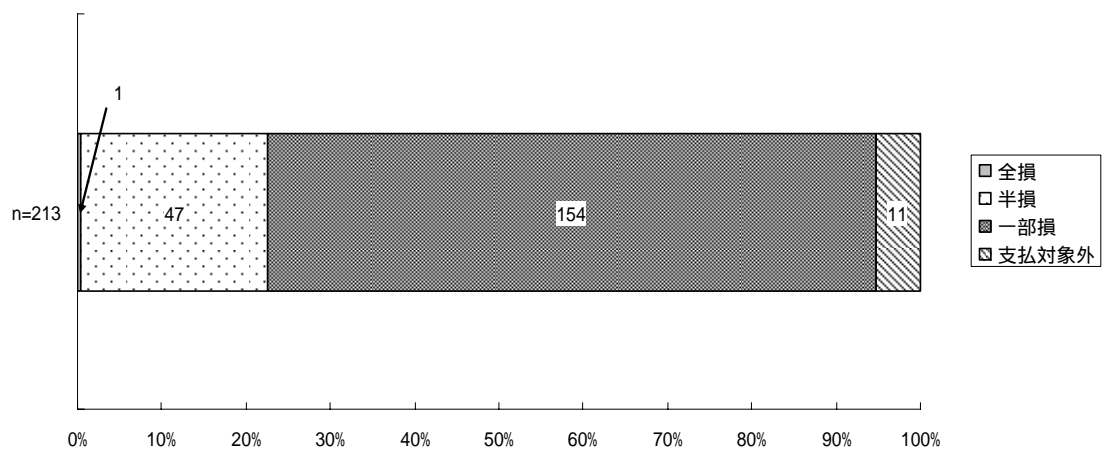
-2-5.地震保険の加入割合

地域別の判定結果は次のとおりです。

-2-6.地域別の地震保険判定結果

	全 損	半 損	一部損	支払対象外	合 計
青葉区	0	15	59	5	79
宮城野区	0	11	24	1	36
若林区	0	7	20	3	30
太白区	0	10	31	1	42
泉 区	1	2	11	1	15
石巻市	0	0	2	0	2
大崎市	0	0	1	0	1
多賀城市	0	2	2	0	4
塩釜市	0	0	3	0	3
岩沼市	0	0	1	0	1
合計	1	47	154	11	213

地震保険の損害調査結果は次のとおりであり、支払対象は約95%にのびりました。



-2-7.地震保険の損害調査結果

3. 総会関係

1) 復旧工事の要否を決議した定期(通常)総会の開催時期

2011年の5、6月の開催が最も多く、回答数の約36%を占めています。

-3-1.震災後の定期(通常)総会の開催時期

開催年月	震災からの経過月数	組合数	開催年月	震災からの経過月数	組合数
2011・03	0	4	2011・11	8	14
2011・04	1	7	2011・12	9	9
2011・05	2	30	2012・01	10	5
2011・06	3	27	2012・02	11	7
2011・07	4	12	2012・03	12	4
2011・08	5	9	2012・04	13	3
2011・09	6	10	2012・05	14	6
2011・10	7	7	2012・06	15	3
合 計					157

2) 復旧工事の要否を決議した臨時総会の開催時期

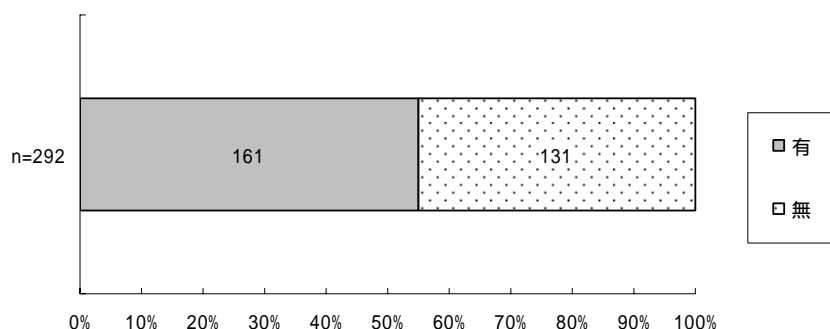
臨時総会を開催した管理組合のうち、約59%は震災発生から半年以内に開催しています。

-3-2.震災後の臨時総会の開催時期(複数回答有)

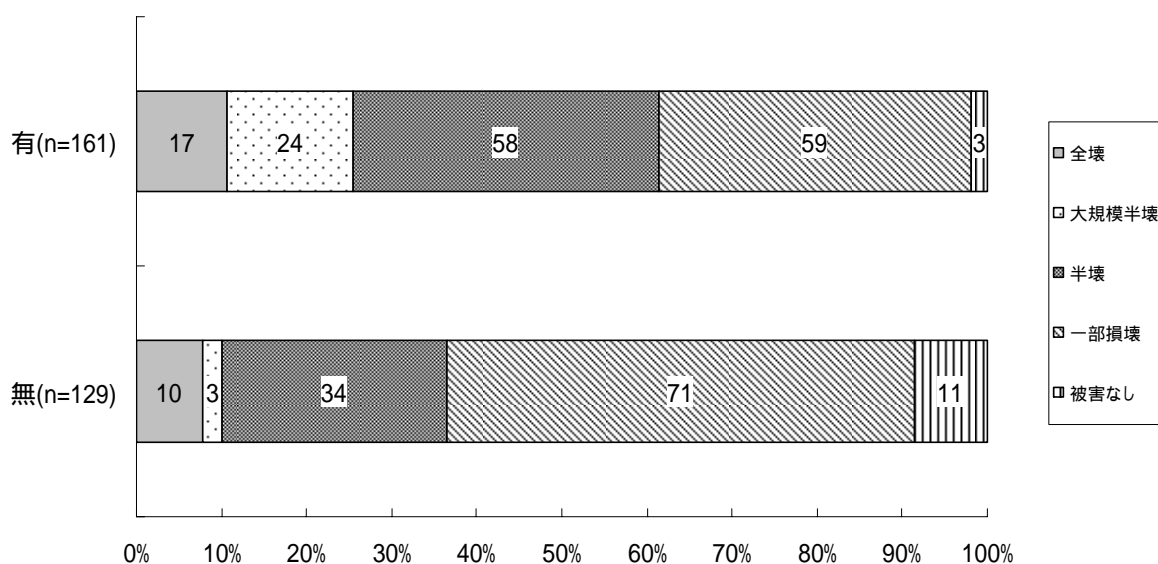
開催年月	震災からの経過月数	組合数	開催年月	震災からの経過月数	組合数
2011・03	0	4	2011・10	7	10
2011・04	1	9	2011・11	8	6
2011・05	2	9	2011・12	9	9
2011・06	3	12	2012・01	10	8
2011・07	4	11	2012・02	11	8
2011・08	5	17	2012・03	12	8
2011・09	6	11	2012・04	13	2
合 計					124

4 - 1 . 緊急修理工事

東日本大震災に伴う緊急的な工事を実施した管理組合は、約55%でした。り災判定別を見ると、「半壊」以上の被害では、実施した割合が高くなっています。



-4-1.緊急修理工事実施の有無



-4-2.り災判定別の緊急修理工事実施の有無

半数を超える管理組合で被害に応じた何らかの工事が行われており、その主な工事内容で多かったのは給水設備で、受水槽・高架水槽の破損や配管等からの漏水対応でした。

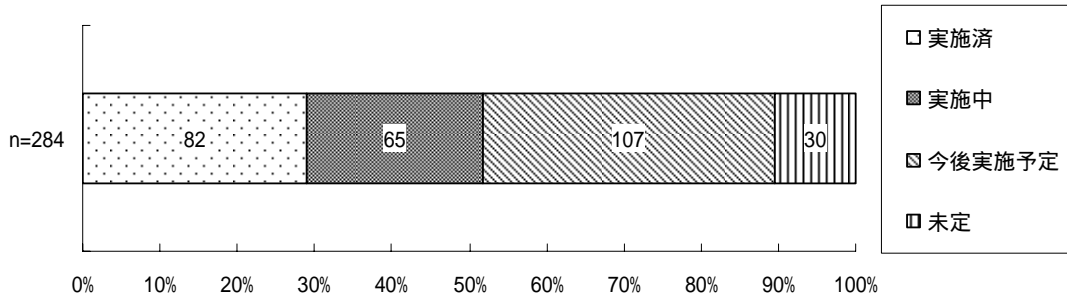
-4-3.緊急修理工事の内容（複数回答）

給水設備関係（受水槽、高架水槽、配管等）	56	エレベーター	10
外壁ひび割れ等応急修理	40	エントランス廻り	8
外構工事、段差解消・地盤沈下対策等	27	給水方式の変更	6
玄関ドア廻り、窓	14	機械式駐車場	5
雑排水・汚水管	13	ガス管	4
エキスパンションジョイント	11	その他	9

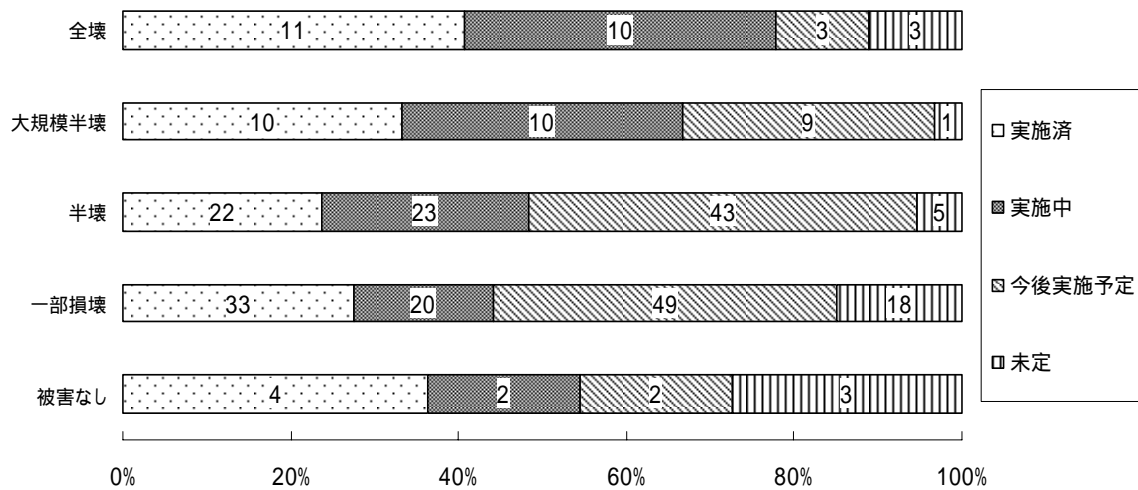
4 - 2 . 本格復旧工事

1) 実施状況

約90%の管理組合で何らかの復旧工事を余儀なくされていました。約50%の管理組合では既に復旧工事が「実施済」、或いは「工事中」となっており、残りは「今後実施予定」、「未定」となっています。り災判定別に見ると、被害が大きいほど復旧工事が進んでいました。



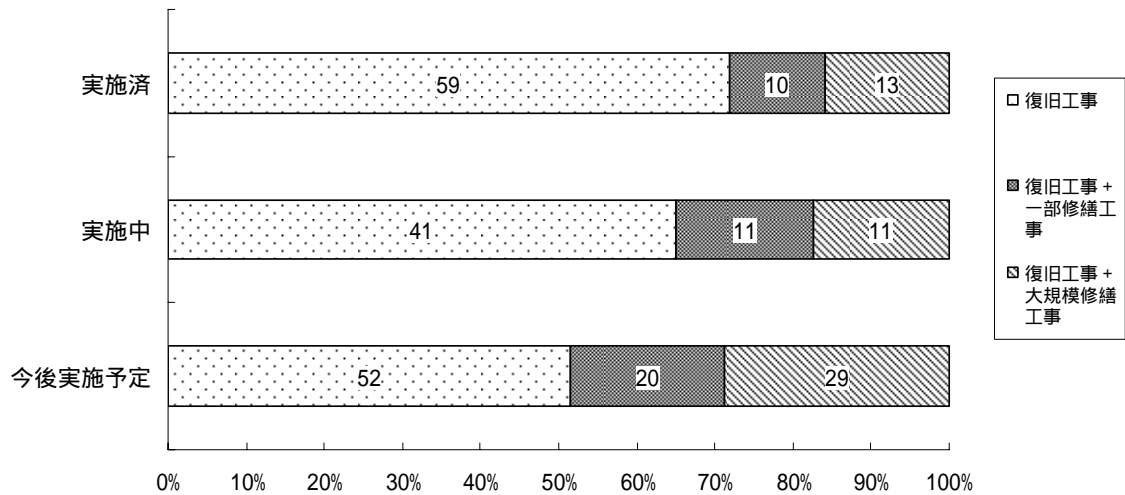
- 4 - 4. 本格復旧工事の実施状況



- 4 - 5. り災判定別の本格復旧工事実施状況

2) 工事内容

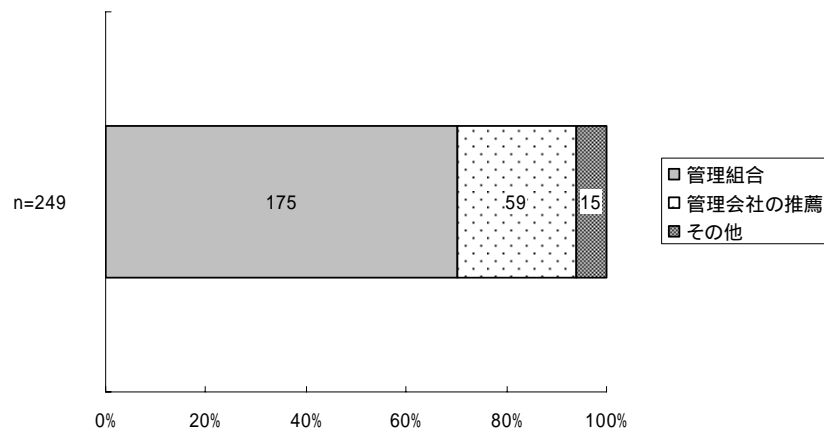
「実施済」「実施中」の管理組合では、復旧工事のみの割合が 65～72%を占めているのに対し、「今後実施予定」の管理組合では、約 30%が大規模修繕工事と併せての実施を検討しています。



- 4 - 6. 復旧工事実施状況別の工事内容

3) 工事業者の選択

約 70%が管理組合自らによる選択でした。管理会社からの推薦で工事業者を選択した管理組合も、24%ありました。



- 4 - 7. 工事業者の選択方法

4) 工事期間

約 85%の管理組合において、半年以内の工事期間となっております。

-4-8.復旧工事に要する工事期間

工事期間 (月数)	管理組合数	工事期間 (月数)	管理組合数
0	3	8	9
1	31	9	1
2	27	10	6
3	27	11	1
4	29	12	1
5	23	16	2
6	18	19	1
7	7	合計	186

5) 工事箇所

復旧工事を実施した箇所については、外壁が最も多く、アンケートに回答された管理組合の約 72%を含めていました。他には、廊下、外構、建具などが多くを占めています。

-4-9.復旧工事実施箇所(複数回答)

外壁	218	エキスパンション・ジョイント	75
廊下	174	附属施設	69
外構	114	消防設備	27
建具	104	エレベーター設備	24
給排水関係	86	ガス設備	14
外部階段	79	機械式駐車場	14
屋上、塔屋、避雷針、アンテナ等	79		

6) 工事に向けた合意形成が円滑に進んだ主な要因

「理事会の積極的な行動」が最も多く、次いで「管理会社の協力」が挙げられています。また、区分所有者の中で専門知識のある人達の協力や修繕委員会も大いに力となりました。

-4-10 合意形成が円滑に進んだ要因(複数回答)

理事会の積極的な行動	171	平時からの信頼関係	43
管理会社の協力	116	過去の工事経験	40
工事業者の協力	86	検討過程での積極的な情報公開	37
専門知識のある区分所有者の協力	59	外部専門家の協力	37
修繕委員会等の協力	57	その他	15

7) 工事実施が未定の理由

「次期大規模修繕工事との調整」が最も多く、次いで「工事内容が未確定」「工事業者が見つからない」が挙げられています。

-4-11.復旧工事が実施未定の理由（複数回答）

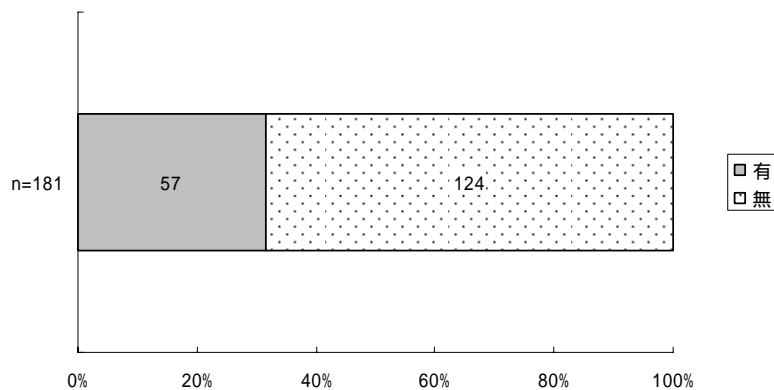
次期大規模修繕工事との調整	17
工事内容が未確定	13
工事業者が見つからない等	13
資金調達が困難	12
合意形成が困難	1
その他	11

また、「その他」の主な理由は以下のとおりです。

- ・工事代金の高騰。積立金不足。
- ・各戸の応急修理制度問題。
- ・意見がバラバラでまとまりがない。
- ・義援金による一時負担金の提案に同意が少なかった。
- ・緊急を要する工事ではないから。
- ・耐震診断申請中。

8) 復旧工事と併せて実施する耐震改修工事等

有効回答 181 のうち約 30% が「有」との回答でした。「有」と回答した 57 管理組合のうち、1981 年以前に建築された旧耐震建物の割合は 24 管理組合、約 42% でした。



-4-12.復旧工事と併せて実施する耐震改修工事の有無

また、実施する耐震改修工事の内容では、「給水方式の変更」が最も多い回答項目でした。

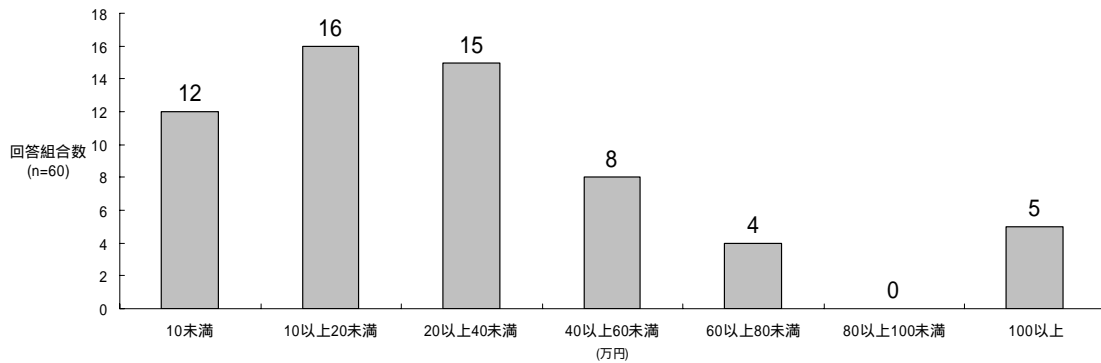
-4-13.耐震改修工事の主な内容（複数回答）

給水方式の変更	21
柱補強、耐震壁・鉄骨ブレースの新設	12
耐震スリットの導入	10
EV への地震時管制運転装置等の設置	10
耐震扉への変更	3
その他	11

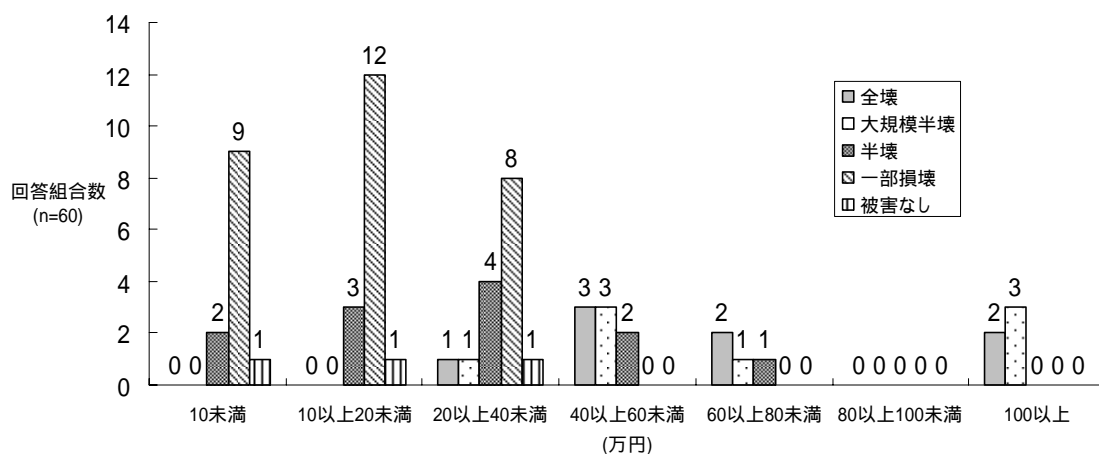
4 - 3 . 工事費用の資金調達方法

工事費用については、大規模修繕工事や耐震改修工事の費用を除くことが難しかったため、復旧工事が「実施済」でかつ「復旧工事のみ」と回答された60管理組合の内容を見てみました。

支出された工事費の戸当たり工事単価は次のとおりです。



-4-14. 戸当たり工事単価の分布



-4-15. 災害判定別の戸当たり工事単価分布

戸当たり工事単価は1万円～276万円に幅広く分布していました。

最多価格帯は戸当たり10～40万円となっており、建物復旧費用が戸当たり40万円以上となったのは、災害証明が「半壊」「大規模半壊」「全壊」と判定された管理組合です。

また、必要資金の調達方法については、地震保険金を利用したものが合計 36、修繕積立金の利用は 36、応急修理制度の利用は 12、一時金の徴収は 6、融資制度の利用は 2 となりました。

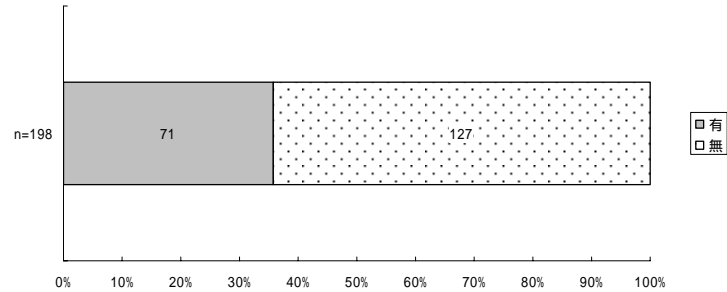
- 4 - 16. 復旧工事費用の資金調達方法

地震保険金のみ	15
地震保険金 + 修繕積立金	13
修繕積立金のみ	12
地震保険金 + 修繕積立金 + 住宅の応急修理制度	6
修繕積立金 + 住宅の応急修理制度	3
融資制度 + 一時金徴収 (+ その他)	2
一時金徴収 + 住宅の応急修理制度	2
地震保険金 + 住宅の応急修理制度	1
一時金徴収 + 修繕積立金 + 地震保険金	1
一時金徴収 + 修繕積立金	1
詳細未確定、内訳未記入等	4
合 計	60

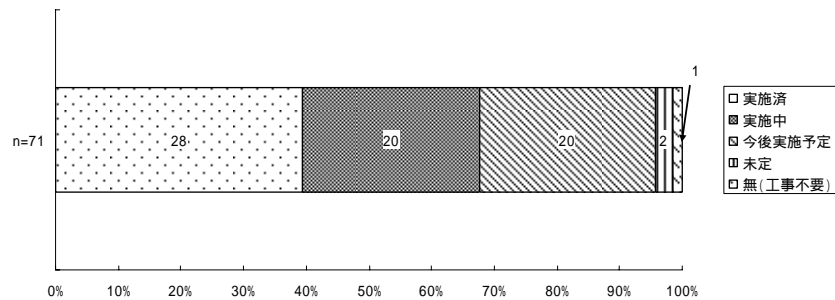
4 - 4 . 先送り工事

1) 工事概要

本格復旧工事以外の先送り工事が「有」と回答した管理組合は、全体の約 1/3 となりました。また、「有」と回答した 71 管理組合のうち、約 2/3 が復旧工事を「実施済」または「実施中」でした。



- 4 - 17.先送り工事の有無



- 4 - 18.先送り工事「有」の場合の復旧工事実施状況

先送り工事の主な内容では、「外壁全般」と「軽微なひび割れ等」が多くなっています。「その他」の工事内容としては、階段、消火設備、インターホン、高架水槽の補修等がありました。

- 4 - 19.先送り工事の主な内容(複数回答)

外壁全般	16
軽微なひび割れ等	16
バルコニー・ベランダの補修	9
給排水管	8
屋上防水	7
床・廊下	4
電気設備等	4
駐車設備	4
EV	3
耐震補強	3
その他	10

2) 先送りの理由

「次期大規模修繕工事との調整」と「資金調達が困難」が多くを占めています。

-4-20.工事先送りの理由(複数回答)

次期大規模修繕工事との調整	29
資金調達が困難	22
工事内容が未確定	9
合意形成が困難	4
その他	27

「その他」の主な理由は以下のとおりです。

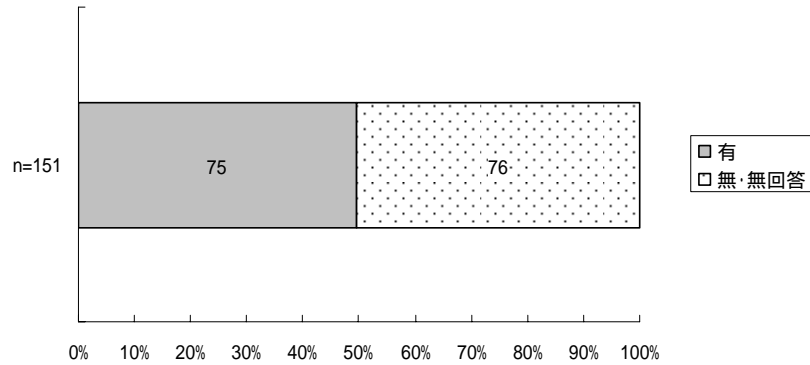
- ・ 緊急性が無い(外壁関係)。
- ・ 工事業者が多忙。業者手当ができない。資材難。足場の不足。職人不足で、手配がすぐにはつかない。Etc
- ・ 修繕積立金の範囲内で工事を収めるため。
- ・ コストパフォーマンスの結果。業者選定。
- ・ 設計値等の再検討(耐震改修工事)。

5. 住宅の応急修理制度

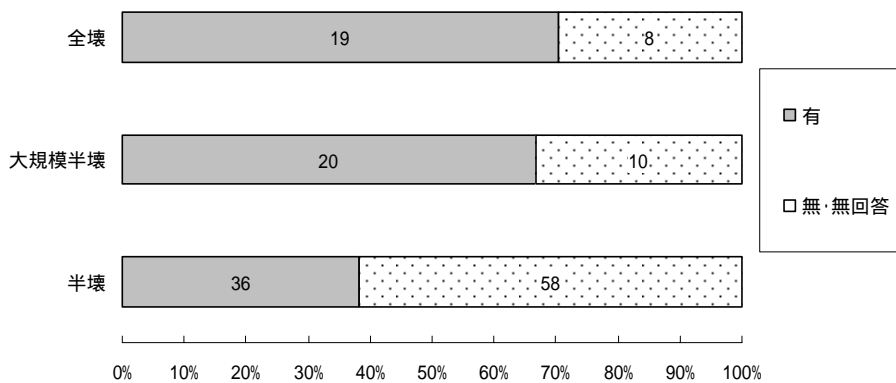
管理組合で取り纏めて「住宅の応急修理制度」を申請した管理組合数は約 50%でした。

「全壊」や「大規模半壊」と比較して、「半壊」の申請割合が低くなっています。

(応急修理制度は、り災判定「半壊」以上の世帯が対象となるので、対象になり得る 151 管理組合を母数として集計しています。)

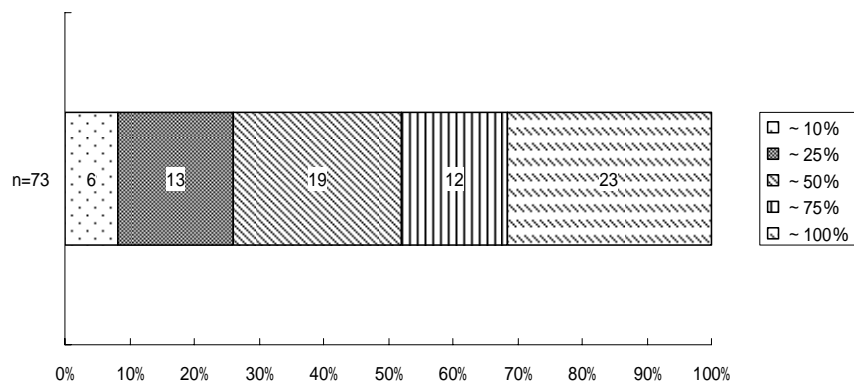


-5-1. 応急修理制度利用の有無



-5-2. り災判定別の応急修理制度利用割合

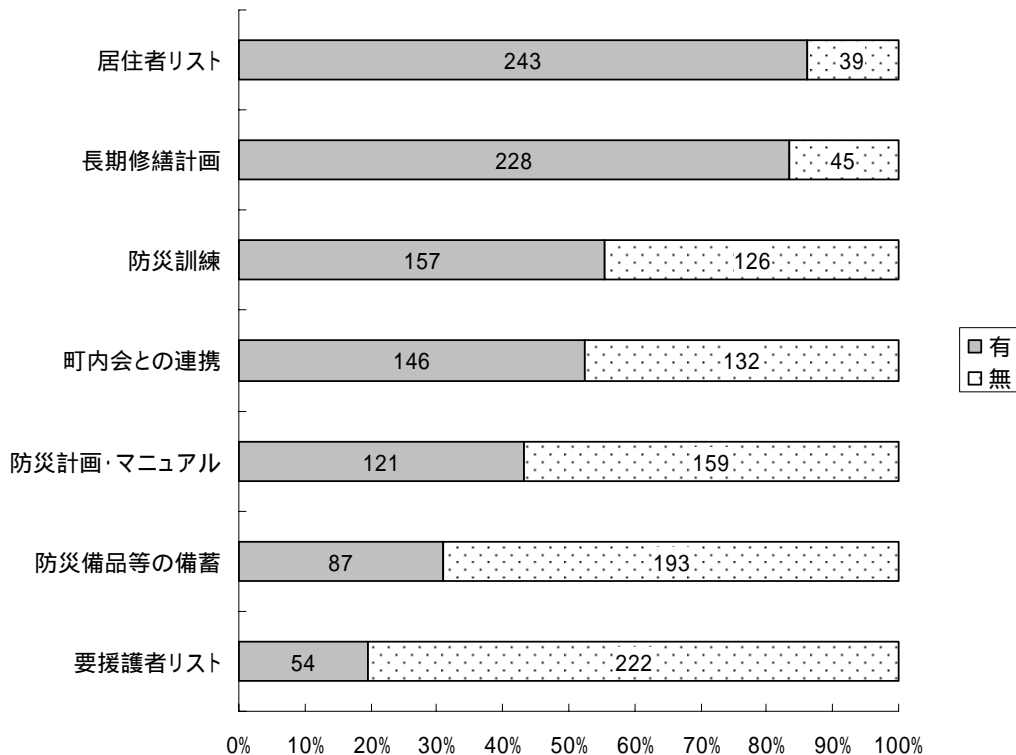
申請戸数に記載のあった 73 管理組合について、総戸数に対する申請戸数の割合では、76~100%が最も多くなっています。



-5-3. 応急修理制度申請戸数の割合分布

6. 震災後の自主的な取り組み

震災前の自主的な取り組みの状況は以下のとおりです。「居住者リスト」「長期修繕計画」については80%を超える管理組合で作成していますが、「要援護者リスト」は20%以下、「防災備品等の備蓄」については約30%の管理組合でしか取り組みが行われていません。

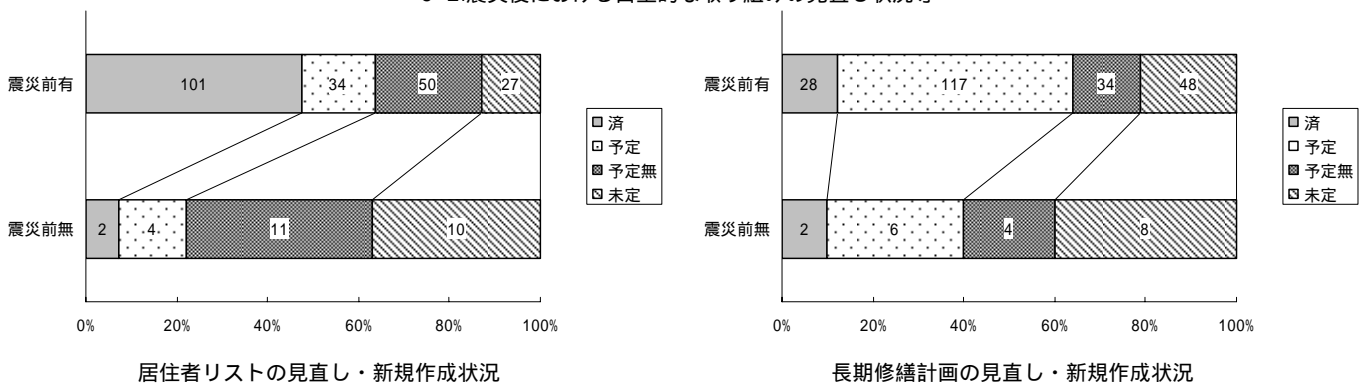


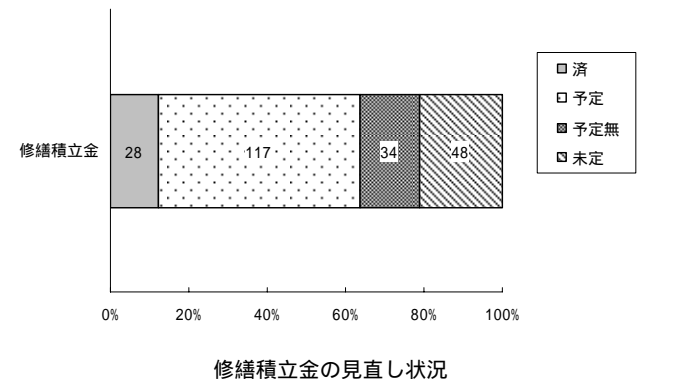
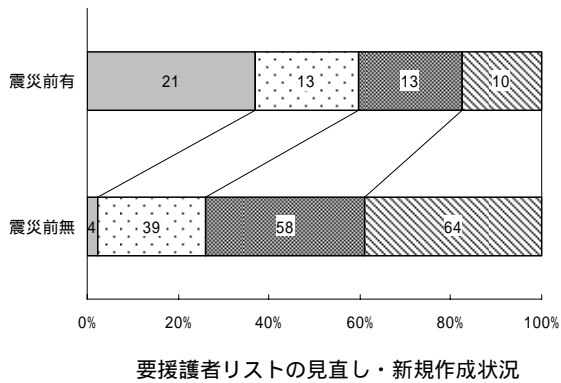
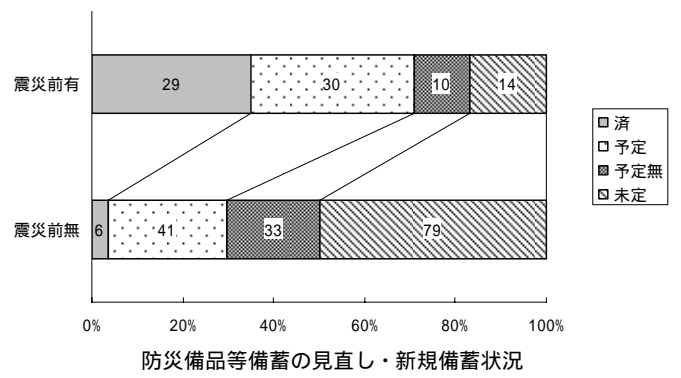
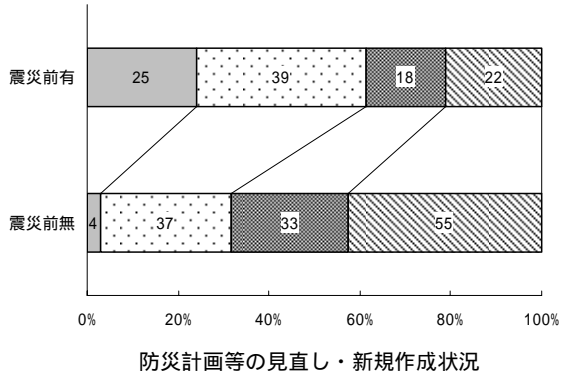
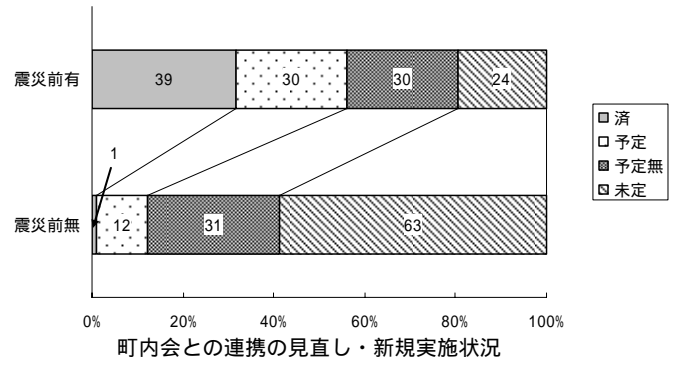
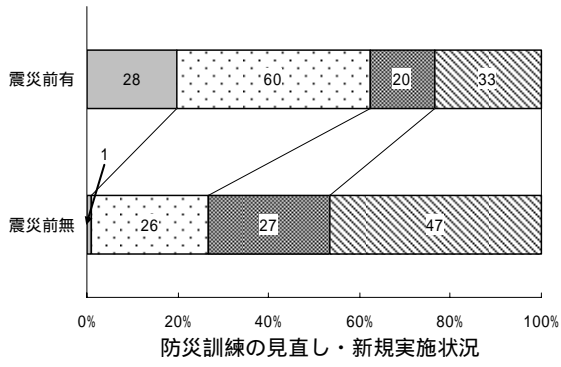
-6-1.震災前の自主的な取り組みの状況

項目毎の、震災後「見直し」「新規作成」状況は ~ のとおりです。

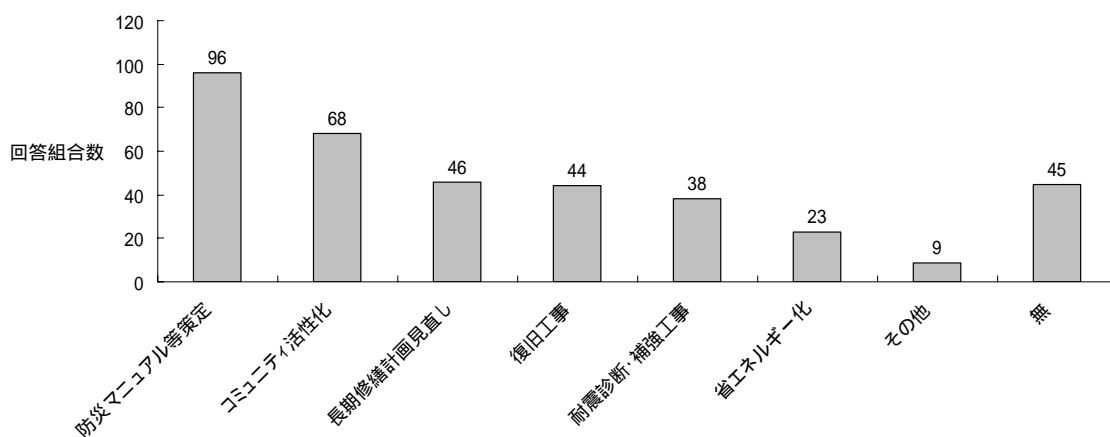
震災前に「有」と回答した管理組合では、見直しについて「済」「予定」の回答合計がいずれの項目でも概ね60%以上となっています。一方「無」と回答した管理組合では、新規作成について「予定無」「未定」の回答合計がいずれも60%以上となっており、その後の対応について大きな違いが生じていました。

-6-2.震災後における自主的な取り組みの見直し状況等





7. ネットワークによる支援の要望



-7. ネットワークによる支援の要望（複数回答）

8. その他

自由記述欄に寄せられたご意見・ご要望の分類は以下のとおりです。
詳細は、資料編をご覧ください。

-8. その他に寄せられたご意見・ご要望（複数該当あり）

復旧工事について	20
コミュニティについて	15
長期修繕計画	9
防災マニュアルについて	5
耐震診断・耐震改修	3
高齢化	2
その他	36

アンケート調査を通して

1．復旧の進捗状況

復旧工事の実施状況を見ると、P.12（ -4-4）にありますように、約 50%の管理組合が「実施済」あるいは「実施中」となっております。また、「今後実施予定」も含めると約 90%の管理組合が、震災からの復旧に向けて動いていることが伺えます。

復旧工事が「実施未定」の管理組合について、その理由を見ると、「次期大規模修繕工事との調整」「工事業者が見つからない」「資金調達が困難」等が多く、ネットワークとしては、各管理組合がよりよい形で復旧工事を行えるよう、相談を通して支援を行っていく必要があると考えております。

2．復旧費用の状況

復旧費用の戸当たり工事単価は、P.16（ -4-14）にありますように、全体としては戸当たり 10～40万円の管理組合が多く、り災判定別では、復旧費用に戸当たり 40万円以上を要したのは、半壊以上のマンションのみという結果になりました。

必要資金については、多くの管理組合が地震保険金や修繕積立金のほか、住宅の応急修理制度などの支援制度で調達している一方、一時徴収金や融資制度の利用を余儀なくされた事例も見られました。

なお、住宅の応急修理制度の利用は、P.20（ -5-1）にありますように、適用の対象となり得る管理組合の半分程度しか利用されておりません。「半壊判定では収入要件があること」や「分譲マンションの共用部分について利用しにくいこと」などが、利用が進まない意見として挙げられていました。

3．防災マニュアルの策定

P.23（ -7）にありますように、東日本大震災のような災害時に分譲マンションの居住者、管理組合がどのように行動したらよいのか、その指針となる「防災マニュアルの策定」を求める声が多くあがっています。

「防災計画・マニュアル」の取り組みは、P.21～22（ -6-1、 -6-2）にありますように、震災前から「有」の回答と、震災前に「無」と回答されたうち、見直し状況が「済」「予定」の回答とを集計しても、40%以上の管理組合について、防災計画や防災マニュアルが策定されない状況となっております。

前回の「分譲マンションの被災状況に関するアンケート調査」でも、平常時から自主防災組織等が設置されている管理組合では、「震災後の対応も迅速に行っていた」との回答もありました。

防災マニュアルは、策定すること自体が目的ではなく、それを活用した防災訓練等による検証を行い、定期的に見直しを行うことが重要です。また、全ての居住者に理解してもらうことで、防災体制の強化が図られるものと考えます。

4．長期修繕計画の見直し

今回のアンケートでは、P.18（ -4-18）にありますように、本格復旧工事を「実施済」「実施中」の管理組合についても、先送り工事が「有」との回答をいただきましたが、その内容は、P.18（ -4-19）にありますように、「外壁全般」「軽微なひび割れ等」が大きく占めており、費用を抑えた現状復旧にとどめた工事となっている事が伺えます。

また、これらに続くものとして「給排水管」「屋上防水」「電気設備等」「EV」等が挙げられており、先送り工事の中には長期修繕計画における計画修繕工事にも含まれるものがあると伺えます。

また、P.21～22（ -6-2 ）にありますように、震災後の自主的な取り組みとして、長期修繕計画は、いずれも60%以上の管理組合で「見直し済」、あるいは「見直し予定」であるとの回答をいただきました。これは、P.17（ -4-16 ）にありますように、復旧工事費用の資金調達方法として修繕積立金を利用した管理組合が、ほぼ60%であることを見ると、震災を原因とした復旧工事による不意の支出を補填するための見直しと考えられます。

長期修繕計画や修繕積立金については、国土交通省において「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が策定されていますので、ネットワークとしては、これらをはじめとした知識の啓発・普及に努めるとともに、管理組合からの相談対応等を通じて支援を続けていく必要があると考えております。

5．耐震化の促進

耐震診断・補強工事についての支援を希望された管理組合のうち、1981年以前に建設された旧耐震基準のマンション管理組合は12で、残りの70%近くの管理組合が、新耐震基準で建設されているにもかかわらず耐震についての支援を希望されていることがわかりました。新耐震基準のマンション管理組合からは、

- ・頻繁に起こる余震でマンションの耐久性に不安が生じてきた。
- ・復旧工事は完了したが、これで良いのかという疑問が残った。
- ・管理関係上、管理会社に修繕をお願いするしかなく、見積や工事内容が妥当なものなのか判断がつかなかった。

等の意見が寄せられました。

このような不安を抱える新耐震基準により建設されたマンションについては、ネットワークをはじめとする支援団体に相談することと併せて、管理組合等が各々の実状にあわせた適正な管理を行っていくことが必要です。

なお、旧耐震基準のマンションについては、相談員派遣、耐震診断、耐震改修に関する各種助成制度を設けている自治体もありますので、各市町にお問い合わせください。

6．近隣地域とのコミュニティ作り、町内会との連携

P.21（ -6-1 ）にありますように、震災前における町内会等との連携は約52%、P.21～22（ -6-2 ）を見ると、震災前の取り組み無と回答した管理組合において、見直し状況が「予定無」「未定」となっている管理組合は80%を超えており、自主的な取り組みの中で突出して震災後の見直し状況が消極的な項目となっております。

要援護者等への支援や、指定避難所の運営については地域の民生委員や町内会との連携が重要となります。日ごろから地域行事等に参加し、良好な関係を築いておくことが必要です。

資料編

1. リ災証明・地震保険（被災状況アンケート調査結果＋復旧状況アンケート調査結果）

昨年実施した「分譲マンションの被災状況に関するアンケート調査」の回答数は227でした。今回のアンケートで初めて回答を頂いた192管理組合と合計すると、419の管理組合より回答を頂いたこととなりました。この419を母数として、リ災証明・地震保険について集計しました。

1) リ災証明

判定結果

全 壊	大規模半壊	半 壊	一部損壊	合 計
38	37	107	174	356

「全壊」判定マンションの竣工年別状況

1971～1981年	1982～1989年	1990～1999年	2000～2009年	合 計
6	6	22	4	38

2) 地震保険

損害保険料率算出機構のデータによれば、宮城県の2010年度都道府県別付帯率は68.7%で全国第2位、また2002年度対比でのアップ率は31.4%（37.3%→68.7%）と第1位になっています。今回の調査では、地震保険に約3

1/4の管理組合が加入しており、その92%で保険金を受領しています。地震災害が現実のものとなった後「地震保険に加入していて良かった」という多くの声が寄せられました。

加入状況

加入済	未加入	合 計
307（74.3%）	106（25.7%）	413

損害調査結果

全 損	半 損	一部損	支払対象外	合 計
2	56	217	23	298
275（92.3%）			（7.7%）	

【参考】支払われる保険金

損害程度	支払保険金	備 考
全 損	地震保険金額の全額（100%）	ただし、時価が限度
半 損	地震保険金額の50%	ただし、時価の50%が限度
一部損	地震保険金額の5%	ただし、時価の5%が限度

2. 東日本大震災に係る地震保険の支払件数、金額

(2012.5.31 現在)

都道府県名	受付件数	ウェイト%	支払件数	保険金(億円)	ウェイト%
北海道	1,365	0.2	804	8	0.1
青森	9,095	1.1	7,857	51	0.4
岩手	31,326	3.6	27,735	582	4.8
宮城	280,072	32.4	261,594	5,594	46.3
秋田	2,356	0.3	2,005	11	0.1
山形	3,936	0.5	3,320	27	0.2
福島	84,293	9.8	77,920	1,574	13.0
東北計	411,078	47.6	380,431	7,839	64.9
茨城	118,537	13.7	107,609	1,530	12.7
栃木	45,278	5.2	38,633	431	3.6
群馬	10,323	1.2	8,682	72	0.6
埼玉	47,805	5.5	37,136	276	2.3
千葉	105,281	12.2	89,395	1,092	9.0
東京	119,066	13.8	92,598	864	7.1
神奈川	28,096	3.2	20,781	178	1.5
新潟	1,901	0.2	1,384	11	0.1
山梨	3,416	0.4	2,801	19	0.2
長野	370	0.0	261	3	0.0
静岡	3,496	0.4	2,760	20	0.2
その他	853	0.1	373	3	0.0
合計	896,865	100.0	783,648	12,346	100.0

(社)日本損害保険協会ホームページより

3. 地震保険 都道府県別保有契約件数及び付帯率の推移

平成24年3月末時点での、損害保険料率算定機構・会員損害保険会社の年度別地震保険保有契約件数、及び付帯率の推移です。(マンション・戸建て等の住宅物件。共済契約は除く。次頁)

東日本大震災を経て、2011年度(平成23年度)の契約件数は、全国で前年より約134万件増加し、対前年度10.5%と近年にない増率を示しました。特に宮城県は30.1%と福島県の51.3%に次いで第2位となっており、地震保険の付帯率もこれに伴って上昇しております。

地震保険 都道府県別保有契約件数の推移

(単位: 千件)

都道府県	2007	2008	2009	2010	2011	対前年度増率 (%)	割合(%)
	年度	年度	年度	年度	年度		
北海道	492	507	514	527	560	6.3	4
青森	74	79	83	88	98	11.4	0.7
岩手	53	58	62	67	83	23.7	0.6
宮城	260	278	294	307	399	30.1	2.8
秋田	43	47	50	54	64	18.1	0.5
山形	39	45	48	52	63	22.4	0.4
福島	96	101	105	110	166	51.3	1.2
茨城	192	202	210	214	261	22.1	1.9
栃木	113	121	126	131	159	21.1	1.1
群馬	82	89	93	99	120	20.8	0.9
埼玉	622	656	680	708	793	12	5.6
千葉	649	675	693	707	778	10.1	5.5
東京	1,773	1,842	1,889	1,934	2,123	9.8	15.1
神奈川	1,048	1,086	1,112	1,144	1,250	9.3	8.9
新潟	123	132	138	143	155	8	1.1
富山	43	49	53	58	66	14.6	0.5
石川	67	77	84	89	98	9.9	0.7
福井	38	44	48	51	57	11.6	0.4
山梨	74	77	80	82	89	8.9	0.6
長野	81	92	99	106	126	18.5	0.9
岐阜	170	189	198	209	227	8.8	1.6
静岡	338	340	352	361	394	9.3	2.8
愛知	916	970	997	1,029	1,095	6.3	7.8
三重	162	170	173	176	188	6.6	1.3
滋賀	79	90	99	106	117	10	0.8
京都	186	204	219	240	266	11.1	1.9
大阪	866	920	954	995	1,082	8.7	7.7
兵庫	376	409	432	455	505	10.8	3.6
奈良	103	112	118	125	135	8.6	1
和歌山	80	82	84	86	94	8.5	0.7
鳥取	33	36	38	40	44	9.1	0.3
島根	28	30	31	32	35	9.1	0.2
岡山	117	123	126	131	143	9.2	1
広島	281	292	297	307	322	4.9	2.3
山口	99	106	112	117	127	8.3	0.9
徳島	64	68	71	74	79	6.8	0.6
香川	88	93	96	101	109	8.1	0.8
愛媛	109	114	116	121	128	6.5	0.9
高知	71	71	73	75	79	4.6	0.6
福岡	500	539	568	600	650	8.4	4.6
佐賀	34	38	42	45	50	11	0.4
長崎	52	57	63	67	75	11.6	0.5
熊本	147	155	162	170	187	9.9	1.3
大分	75	81	85	90	98	9.5	0.7
宮崎	89	93	97	100	106	6.3	0.8
鹿児島	146	153	158	165	175	6.3	1.2
沖縄	46	49	53	60	71	17.3	0.5
合計	11,217	11,841	12,275	12,748	14,089	10.5	10.0
対前年度増率	4.10%	5.60%	3.70%	3.90%	10.50%		

「損害保険料率算出機構」ホームページより

○地震保険 都道府県別付帯率の推移

(単位:%)

都道府県	年 度										増加ポイント	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	対前年度	対02年度
北海道	32.4	33.8	36.4	38.6	40.3	41.9	42.9	43.8	44.9	48.1	3.2	15.7
青森	27.7	29.3	32.1	33.8	36.1	39.2	42.6	46.1	48.5	55.0	6.5	27.3
岩手	24.4	27.7	28.7	31.3	32.3	36.9	38.8	42.2	44.6	56.7	12.1	32.3
宮城	37.3	45.3	50.3	54.7	58.4	61.5	62.9	66.9	68.7	81.1	12.4	43.8
秋田	29.5	30.5	31.9	32.3	35.5	41.1	44.2	47.8	51.4	59.8	8.4	30.3
山形	18.5	20.9	24.1	27.1	28.5	32.6	37.2	39.9	43.2	52.1	8.9	33.6
福島	26.4	27.2	28.3	31.2	33.2	35.8	37.1	39.0	40.1	58.1	18.0	31.7
茨城	34.9	34.8	34.7	36.8	37.8	38.6	40.6	41.5	41.6	52.5	10.9	17.6
栃木	29.7	30.8	31.2	33.3	34.7	35.9	37.9	39.0	40.2	50.4	10.2	20.7
群馬	21.4	21.1	22.5	24.8	26.3	29.1	31.4	32.7	35.0	43.7	8.7	22.3
埼玉	34.7	35.8	37.5	39.9	40.8	42.5	42.4	43.5	45.3	51.2	5.9	16.5
千葉	36.8	38.0	39.3	41.7	42.0	43.4	43.2	43.9	45.0	50.5	5.5	13.7
東京	36.2	37.2	38.8	40.8	41.2	42.7	43.4	44.3	45.5	50.7	5.2	14.5
神奈川	40.0	41.5	42.4	45.0	45.4	46.8	45.6	46.6	48.3	53.0	4.7	13.0
新潟	28.8	30.2	34.6	37.8	39.9	45.2	47.3	48.9	50.1	54.4	4.3	25.6
富山	16.6	17.5	19.3	21.7	22.6	28.9	33.0	36.0	38.7	44.7	6.0	28.1
石川	19.4	19.3	21.8	24.1	26.3	33.8	38.0	40.8	43.1	48.4	5.3	29.0
福井	20.5	21.4	24.6	26.3	27.7	33.7	38.4	40.4	43.3	48.8	5.5	28.3
山梨	38.9	41.7	44.0	46.9	48.6	50.1	50.9	51.5	52.5	58.5	6.0	19.6
長野	17.1	17.9	20.0	22.1	23.9	27.5	30.7	33.9	35.8	44.3	8.5	27.2
岐阜	39.4	41.7	45.5	48.8	51.4	55.2	58.4	61.3	62.0	66.9	4.9	27.5
静岡	40.5	43.4	45.6	47.4	48.3	49.8	49.6	51.5	51.6	57.4	5.8	16.9
愛知	48.2	53.0	57.7	60.4	62.7	62.6	63.3	64.2	64.6	68.3	3.7	20.1
三重	34.5	38.8	45.9	49.6	53.0	54.8	56.1	57.5	56.7	60.8	4.1	26.3
滋賀	20.1	21.2	24.9	27.9	29.9	34.5	38.0	42.3	42.7	47.8	5.1	27.7
京都	19.3	20.6	24.4	27.1	27.9	31.9	33.4	36.6	39.7	44.3	4.6	25.0
大阪	28.7	30.9	35.0	38.0	40.0	43.0	44.0	45.6	47.2	51.7	4.5	23.0
兵庫	24.4	25.3	28.6	30.7	31.5	34.5	36.8	38.7	41.0	45.9	4.9	21.5
奈良	25.8	26.7	32.2	35.5	36.3	40.7	44.1	46.9	49.3	54.3	5.0	28.5
和歌山	29.1	33.4	39.7	43.0	44.9	46.7	46.9	47.8	48.1	53.0	4.9	23.9
鳥取	37.2	36.9	37.4	38.3	39.6	43.5	45.5	48.2	49.6	55.1	5.5	17.9
島根	26.8	27.0	29.6	31.3	32.9	37.4	38.3	40.6	41.7	48.6	6.9	21.8
岡山	24.4	26.0	29.2	32.4	34.9	37.4	37.7	39.3	40.2	45.2	5.0	20.8
広島	40.8	42.4	45.4	47.9	50.2	52.5	53.1	55.1	55.6	59.7	4.1	18.9
山口	27.5	27.9	30.1	34.6	37.3	40.0	41.4	44.6	45.4	50.2	4.8	22.7
徳島	31.5	35.6	41.7	46.1	50.2	56.3	58.0	60.4	62.0	66.5	4.5	35.0
香川	27.5	30.9	36.2	40.2	43.3	46.8	48.4	50.4	52.3	57.7	5.4	30.2
愛媛	33.7	34.9	39.3	42.9	46.4	48.9	49.1	49.8	51.3	55.7	4.4	22.0
高知	53.6	59.6	63.6	66.5	69.2	72.2	72.6	75.4	75.9	79.5	3.6	25.9
福岡	28.8	29.2	30.6	40.2	42.9	45.5	48.5	50.7	53.5	57.7	4.2	28.9
佐賀	12.4	12.7	15.2	25.7	27.8	30.5	32.8	34.4	35.8	40.1	4.3	27.7
長崎	14.1	13.2	14.2	19.8	21.9	24.8	27.1	29.5	31.8	36.1	4.3	22.0
熊本	34.6	34.4	36.0	40.0	41.2	44.1	46.3	48.2	50.4	56.1	5.7	21.5
大分	28.5	28.8	31.6	35.9	38.5	41.4	43.8	46.7	48.0	54.3	6.3	25.8
宮崎	42.1	44.0	47.5	53.2	56.7	58.6	59.8	61.5	64.0	68.3	4.3	26.2
鹿児島	45.4	46.0	48.8	52.3	55.0	57.7	59.9	61.5	63.7	67.5	3.8	22.1
沖縄	30.7	32.7	32.2	34.8	36.1	36.4	35.9	38.6	45.0	50.3	5.3	19.6
合計	33.3	34.9	37.4	40.3	41.7	44.0	45.0	46.5	48.1	53.7	5.6	20.4

※「付帯率」は、当該年度中に契約された火災保険契約(住宅物件)に地震保険契約が付帯されている割合。

※「損害保険料率算出機構」ホームページより。

4. アンケートに寄せられたご意見・ご要望等

アンケートに寄せられた回答者の声について、その一部をご紹介します。

竣工年	戸数	コメント
1970	65	法律では理事長が何でも責任を負う立場になっており、一部の区分所有者の不利益になる事も発言したり、法的な手続を取らねばなりません。これでは理事長が「良好なコミュニティ」から疎外されかねません。又マンションに関する法律や設備・建物に関する専門的な知識も必要で、管理業務に関する事柄の殆どは外部の専門家に依頼すべきと考えます。居住している区分所有者は、コミュニティの活性化に特化した「自治会」の運営に専ら関わるべきと思います。
1971	76	住民の高齢化により、修繕費用の拠出が困難。
1973	13	50年近く経年しているので、耐震に補強するか(しかし、給排水管が老朽)解体して新築するか(工事費用が問題)或いは、更地の上売却するか、区分所有者との協議がこれからです。
1973	53	耐震診断・補強工事について当ビルの経過年数等を考えると、多額の費用を捻出するための組合員からの同意を得る事が難しい。(安全は優先すべきではあるが、所有者個々人の負担が大きすぎて、協力を得られない。)
1973	102	復旧工事は3月の総会の中で、現況復旧の声が多く、しかしながら業者及び修繕費用が未だ決定せず、大変苦慮しているところです。(各業者では補強工事のみはできないとのことです。)
1974		大地震、大災害で改修を実施したくても、「業者・人足の払底」と「費用の高騰」で困っています。
1974	55	耐震補強工事が必要とされるマンションだったが、合意が得られぬまま3/11を迎え、一応損害は少なかった。今後も地震被害は心配だが、一応損壊は免れただけに、新たな耐震工事を計画するのは難しい。各所に生じた亀裂の修理・保全を目標とする。
1974	60	ワンルームが主体の賃貸マンションであり、地域コミュニティとの係わりがほとんど無く、居住者のプライバシーとコミュニティ形成が難しい状況。
1975	18	業者の方に依頼する程でない建物のコンクリート壁の震災による小さなヒビ割れ補修や補強について、個人素人でできる簡単かつ効果的な方法があれば知りたいと思います。
1977	18	マンション管理士の適切なアドバイスが多分にあり。戸数が少ないので常にコミュニケーションがとれている。
1979	25	り災証明の鑑定の内閣府の鑑定マニュアルがあるらしいが、どのような内容か、説明してくれない。当マンションに5人で鑑定に来ました、総合的に見て一部損壊です。
1979	31	個人情報ネックで、マンションの人数と高齢者を調査する事が出来ない。

竣工年	戸数	コメント
1981	18	3・11の震災が無かったので、管理会社と今後の計画を進める。
1982	27	集合住宅は、皆考え方が異なり、何か1つ決めるのも大変だと実感した。居住者の建物（保全）に関する意識はあまり高くない。今回の震災であまり被害が大きくなかったのが幸いだったが、被害の大きいマンションの理事会は大変だと思う。
1982	44	昨年の東日本大震災、余震が続いて当マンションの耐久性に不安があります。他のマンションと比べると被害が少ないようです。エレベーター1台の補強や部品交換など検討しなければと考えてます。
1982	51	震災のストレスのせいか、規約違反や暴力行為に近い行動をとる住民が出て困っている。
1983	78	り災判定が半壊となり、再鑑定をしてもらったが、その結果が未着。地震保険が一部損で再鑑定をしてもらった結果、半壊となった。
1984	30	町内会連合会等により意見要望を述べている。委託管理会社と相談の上管理規約遵守の上行動する。
1984	91	要援護者リストと支援者組織の立ち上げ。
1986	30	当マンションは該当しないが、全壊や大規模半壊の認定を受けたところは公的な支援金（助成金？）が支給されたと聞いています。しかし、その受給者は入居者で、分譲マンションに賃貸で入居した人は、その支援金を持って引越する人が多く、所有者は何の援助も受けられずに修繕費用が重くのしかかっているようです。こうした実態があるようなら、制度上、問題があるのではないのでしょうか。
1986	55	修繕委員の存在が一番大きかった。又、当マンションは築26年と古くなってきている為、修繕積立金もそれなりにある為、各戸からの徴収ゼロで復旧工事がやれる為、臨時総会もすんなり承認された。もし、積立金が不足していたら、スムーズには進まなかったと思います。
1986	219	今回の震災を受けて、国・自治体のマンションに対する支援、法整備等が不十分であった。ネットワークにおかれては、管理組合を代表して、積極的にこれらに取り組んで欲しい。
1987	27	地盤が良好（岩盤）なので、震災の被害はごく軽微であった。マンションのコミュニティの必要性を感じた。
1987	52	復旧作業内容の調査項目について、市役所担当者の対応説明が親切で有り難かった。区役所も同じ。

竣工年	戸数	コメント
1987	97	平成24年3月から応急修理制度を活用して直結式増圧給水工事を予定しています。制度が活用できるように是非お願いします。排水管による水漏れ、トイレ汚水管のレベル狂いによる土木、陥没による土木工事を予定しています。先行マンションの成功例があれば、紹介して戴きたい。
1987	102	今回の復旧工事費は地震保険内でなんとか納まりましたが、工事費が大きくなった場合、公的助成等のメニューの拡充をお願いしたい。
1988	53	今後の課題として、建設後20～30年と経過すれば、主要設備の上下水配管の新替時期の決定が非常に難しい。ポチポチ工事は行われて来ているようですが、資料としては少ない感じです。この種のデータが欲しいです。
1990	40	高齢組合の管理者制度化
1990	51	非居住管理組合員所有の鍵の保管、取扱いが災害復旧時の（小さな）障害。（賃貸しないで、時々宿泊するとか、将来居住予定の室は、個人所有物が多く、鍵を預けてくれない。タイムリーな工事計画の障害になるという点）
1990	56	当マンションは、損保協会が認定した全損区域に隣接した場所にあり、当然津波被害により、1F居住区天井付近まで浸水し、津波により外構及びエレベーター等が被災。当然ながら全損認定となるはずが、建物のみ（主構造）判定より当初は一部損との認定。半年かけて交渉を続けた結果、半損にて和解となる。また、他の市の判定と比較して当市の判定が厳しく、被災住民の立場に立った判定が欲しかった。何度も交渉及び再調査をしても全体面積（建物）の浸水割合にて判断により、今でも納得いかない。
1990	70	理事会が一生懸命動いても、住民の賛成が得られない。金を出したがない。長期展望がまるでなし!!!
1990	74	当マンション付近は、台風15号や集中豪雨により水害が発生した。児童の登下校が危険になる。雨水合流式下水道のため、トイレ詰まり（マンション1F）も発生する。人口等増加の影響もある。床上、床下浸水もある。改善を要請したい。
1990	142	自助、共助の意識の高揚策。役員への対応（無関心さ）策
1990	158	住宅の応急修理制度がマンションの場合、現状にそぐわない。もっと理解しやすいようにすべきである。マンション全体の被害について支援してもらような制度にして頂きたい。個人住宅とは全く別である。
1991	37	補修工事をするに当たって業者の人工賃が高い。材料が不足、人手不足等が問題になっている。政治・行政が悪い。
1991	38	公的支援の情報収集。前管理会社による違法な会計報告、理解できない経理等がいっぱいありました。法的に相談し、取り戻せる資金、そのような相談窓口を教えてください。

竣工年	戸数	コメント
1993	177	業者選定の相談。マンション内には自治会と管理組合があって、それぞれに震災時には対応していた。もっと連携すべきだと思う。
1994	41	マンションのり災判定に対して住民の不服が多く、収束させる事に時間が掛った。
1994	49	個人情報の保護等で、居住者リスト・要援護者リストの作成が難しくなっている。
1994	76	マンション管理士を顧問として頼んでおり、今回の震災の手続も全て行ってもらっている。
1995	310	一部損壊のマンションも対象とする市としての復旧工事費用支援制度の構築。り災証明をもとにした市内マンションの階数・築年数・区ごとの被害状況の取りまとめと公表（阪神・淡路大震災における神戸市内の取り組みなどを参考とする）。
1996	47	住宅応急修理に関し、マンション等に対する対応が明確さを欠き、申請が遅れてしまった。
1996	103	全て管理組合単独で取り組み中。（町内会、自治会問題検討中・・・未加入）マンションでの町内会、自治会?? 管理組合の屋上屋（2階建も）×。
1997	48	マンションに特化した支援情報の提供窓口業務。り災判定や保険、付随する支援制度がマンションにどう適用されるのか、かなりの混乱が生じた（応急修理制度など）。関係機関から情報提供があると大変助かったと思います。
1997	78	今回の3/11の地震はあまりにも想定外で、今までの対策が役立たなくてショックでした。新規の防災マニュアルの策定をお願い致します。
1997	84	建物の震災復旧については、平成24年4月～7月の予定で大規模修繕工事と一緒に実施します。
1998	24	今回は被害規模が比較的小さかったので、管理会社の協力を得ながら理事会主導で進めてきたが、被害が大きい場合、理事会主導で対応できなかったと思う。
1998	29	防災担当者の集いを・・・何らかの形で時には欲しい。
1998	31	住宅の応急修理制度については、申請しましたが実際の適用は未だ明確になっていません。制度として非常に難しく、現実的なものと思えません。制度が活きません。改善を強く望みます。

竣工年	戸数	コメント
1998	35	1.震災後2～3日は各自バラバラに行動、住宅以外に宿泊した者半数以上。 2.大規模修繕工事中だった為、被災部分を臨時総会にて即時対応する決定。 3.り災証明、被害判定において、修繕完了のため写真のみの判定 り災証明は3次審査中であるが、完成した部分は判定の判断がつきにくいとの事。足場等、価格等震災以前のものであるため、即時修繕し完了したが、かえって判定においてはマイナスだと思える。不公平感多いにあり。
1998	93	住宅応急修理制度について活用しにくいので、個人(区分所有)と管理組合(共用)に分けて活用できるとよい。(案)個人20万円、管理組合32万円。
1999	50	応急修理制度(マンション向け)の適用箇所の拡大をお願い致します。
1999	79	落差のあり過ぎるり災判定や地震保険判定について、噂レベルの情報に振り回されて困りました。
1999	256	国交省の長周期波動対策の発表を待っています。
2000	23	マンション管理相談ミニ勉強会を開催したい。ネットワークから講師を派遣できないか。
2000	196	196戸で損傷の状況にバラツキがあり、復旧工事踏み切る判断が難しい。 Ex 少数戸数補修の為足場組む工事は?
2001	27	長期停電時にトイレ等への下水道の供給が大変でした。何か良い方法はないでしょうか?
2001	31	管理会社依存から脱却し、より一層管理組合の自主性が必要。サポート情報も必要。
2001	38	当マンションでは、平成24年4月7日に、区分所有者に対する建物調査診断の報告会を開催し、大規模修繕工事を実施する方向で、今年末までにどのような工事をするかの合意形成を図ることを理事会で決定しました。
2001	47	復旧工事費、保険・修繕計画費では工事費不足。
2001	69	修繕に際し、今後の管理との関係を考えると、管理会社をお願いするしか無く、出来れば修理、補修等、自治体から管理会社への指導等見積りがあればと思いました。又、応急修理制度の金額がハッキリせず、資金算定に支障があり、「半壊以上」はいくらと金額を決めて欲しかったです。
2003	50	大震災をきっかけに、マンションでの住まい方についてマスコミでも取り上げられ、又、今回のアンケートがきっかけで理事会としても地元との絆を見つめなおす事になりました。
2003	54	各種情報不足を感じている。
2003	71	マンション修繕に助成措置を!

竣工年	戸数	コメント
2003	114	当マンションは1年ごとに理事が交代する事により、理事会の内容も現在のマンションの状態を中心に話し合いをするものの、将来像までの話に至らない。防災時の対応も確立されていない。いろいろな情報の提供をお願いしたいと思います。
2004	25	復旧工事は完了したが、これでよかったのか？ ギモンが残った。
2004	51	工事が集中し、見積りを取る事もままならない状況で、大規模修繕工事との時期と費用を睨みながら何もしない状況が続いています。
2004	100	今後もマンションの管理支援の情報提供を望みます。
2004	108	り災証明が「半壊」の認定だったので、応急修理制度を利用するのが作業的に難しかった。
2006	42	震災発生時の避難誘導の判断の為に情報入手に非常に困った。防災用の通信手段の構築が必要。被災後の耐震診断と復旧工事見積りの適正を判断し、工事業者を選定するプロセスにおいてのサポートが欲しい。被災したマンションを建築した業者に頼りがちになり、上記の正しい評価が難しい。
2007	26	震災時の避難所におけるマンション居住者に対する差別化があったという情報があるが、実際の避難所の状況を教えて欲しい。また、被災時の支援物資はマンション入居者へも配布する事にして欲しい。
2008	184	復旧工事方法の妥当性の判断に対するアドバイス。被害件数が特に集中している被災部位についての構造上の課題とその復旧方法への相談ができる体制。

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24年5月1日現在38団体)