



I'mネット通信 No. 37

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

震災の被害状況とその対応

今回のテーマは、9月6日の北海道地震（震度7）、又9月4日の台風21号による近畿地方の被害、そして我々が住んでいる茨木市に大きな被害をもたらした大阪北部地震（震度6弱）等、日本列島に自然災害が多く発生している状況です。

そこで、茨木市が経験した震度6弱の地震で、集合住宅にどのような被害が発生し、その時住民はいかに行動し、今後の管理組合、住民が減災の為に何をなすべきかを考えていきたいと思い、事前にアンケートを行い、アンケートの内容を中心に地震時の被害、経験から、今後の行動を話し合っていたいただくこととしました。

共用部分の被害状況、専有部分の被害状況、地震発生時の管理組合の動き、今後の管理組合の作業、今後の各住人の留意事項、地震保険特約についての順に話を進めていきました。

アンケートには、4管理組合から報告がありました。ありがとうございました。
初めに、大阪北部地震の概要をまとめておきます。

1. 大阪北部地震の概要

1.1 2018.6.18 7:58 発生

1.2 震度

1.2.1 震度6弱 大阪市北区、高槻市、枚方市、茨木市、箕面市

1.2.2 震度5強 豊中市

1.3 震源地 有馬・高槻断層の近

1.4 マグニチュード 6.1 （阪神大震災は M7.3 今回はその 1/30 以下）

1.5 深さ 13キロ

1.6 茨木市の被害状況

1.6.1 ライフライン

(1) ガスは地域により最大1週間ほどの停止有 （7月23日の調べでは全面復旧）

(2) 電気 全面復旧

(3) 水道 断水なし

1.6.2 その他

(1) 火災発生無し 救急出動74件 救助15件

(2) 民地ブロック塀倒壊 73件

(3) 民地外壁・屋根破損 123件

(4) 道路陥没	21 件	
(5) 落石・土砂崩壊	12 件	
(6) 石垣崩れ	19 件	
(7) 道路ひび割れ	87 件	
(8) 道路隆起	10 件	
(9) その他	138 件	
(10) 市道の通行止め	忍頂寺 1 路線	
(11) 水路		
1. 閉塞	9 件	
2. 側壁の損傷	2 件	
3. マンホール浮上	1 件	
(12) 市営住宅漏水	1 件	以上 2018. 7. 23 現在の調べです。

2. 各マンションの共用部分の被害

アンケート及び参加者から、共用部分の被害について、基礎構造部分の被害については、軽微なものであり、地震保険の査定でも対象外、一部損壊程度でした。

しかし、軽微とは言え、共用部分での損傷は数多く報告されました。これらについては、あとで列記します。

又、マンションの立地条件、階数の上層との違いで被害もさまざまでした。

旧耐震、旧耐震ながら耐震工事を行っている、新耐震のマンションと建物の違いの報告もあり、旧耐震ながら耐震工事を行っているマンションは、周りの旧耐震のままのマンションよりも被害がより少なかったとの報告もありました。

2.1 ガスの停止

多くのマンションでガスが自動供給停止しました。

これは、震度 5 で各戸のメーター部分で自動閉栓するシステムになっているからです。通常、振動が止まった時点で、供給側（メーター以前）と使用側（メーター以降）に異常がなければ、メーター部分で復旧することができます。

ただ、このことを知らなかった住戸があったとの報告もありました。

又、メーターによっては各住戸で復旧できないタイプもあったようです。

自動閉栓タイプでも作動しなかったとの報告もありました。

地域によっては（JR 茨木駅近辺）、大ガスの復旧作業に 1 週間もかかったようです。

2.2 エレベーターの自動停止

エレベーター設置のマンションでは、自動停止しました。

中には、閉じ込めがあったようです、救出に 3 時間あまり要したとのこと。

エレベーターの巻き取りシャフトが折れたとの報告もあり、復旧に 10 日間かかったようです。

2.3 建物と地面の接触部の陥没

2.4 通路、舗装部分の亀裂、段差

2.5 通路、壁面の亀裂

2.6 玄関階段、タイル等の破損

2.7 玄関ホールの壁面の亀裂、水漏れ

2.8 玄関自動ドアの故障

2.8 汚水管、雑排水管、雨樋の破損

- 2.9 アルミ手摺の破損
 - 2.10 住戸玄関脇のパイプスペースの損傷
 - 2.11 壁面モルタルの剥がれ
 - 2.12 天井コンクリートの剥がれ
 - 2.13 通路インターロッキングの浮破損
 - 2.14 本体とエレベータ・タワーとの連絡通路の腰壁コンクリートの剥がれ
 - 2.15 バルコニー内の隣室との仕切り板のひび割れ
3. 専有部分の被害
- 専有部分の被害は、上層階程被害は甚大であったと思われます。(報告から)
- 3.1 人的被害
骨折、その他の怪我
救急車要請するも3時間後の対応であった。
 - 3.2 家具の倒壊(地震対応未実施)
突っ張り棒、転倒防止ジェル等の対策をしていたところは、防止出来た報告もありました。
 - 3.3 電気製品、食器、ガラス製品等の落下、破損(数多く報告されました)
 - 3.4 アップライトピアノの倒れ、グランドピアノの移動
 - 3.5 電気温水器の転倒による水漏れ及び、漏水による下階への被害
4. 地震発生時の管理組合の動き
- 管理組合として、組織的に災害時の対応を確立していて、活動したと言う報告はありませんでした。役員、及び協力者の動きが中心だったようです。
- 4.1 **在宅住民の安否確認** (役員、協力者による、又安否確認マグネットを活用している報告もありました。)
 - 4.2 共用部分の目視による被害の確認
 - 4.3 専用部分の被害の確認
 - 4.4 怪我人の応急対応(救急セットの設置)
 - 4.5 役員による、震災で発生したゴミ処理について行政との交渉
5. 今後の管理組合の作業(地震災害を経験して)
- アンケートで報告された例をそのまま紹介しておきます。
- 5.1 例1 共用部分の被害を再確認し、修繕箇所を決める。見積取得後、修繕積立金の取り崩し承認の為、**臨時総会開催**し、修繕実施を進める。
 - 5.2 例2 防災対策の構築と強化
 - (1) マンション独自の防災対応マニュアルの作成(防災意識の強化; 関連書類の整備と管理方法)
 - (2) 自主防災組織の設立(専門委員会メンバー9人で既に発足、当面緊急時の各戸の対応策の徹底)
 - (3) 防災関連の備品購入検討中(AEDを含む)
 - (4) 校区との連携・近隣組合との連携の具体策の検討
 - 5.3 例3
 - 5.3.1 共用部分の被害の調査(埋設管等、見えない部分の調査)

5.3.2 専用部分の被害の再確認（全戸にアンケート実施；被害申告）

5.3.3 共用部分損傷の復旧

- (1) 地震保険特約の保険金の申請
- (2) 費用見積
- (3) 資金計画（保険金を含む）
- (4) 臨時総会による修繕積立金取り崩しの承認
- (5) 復旧工事の実施

5.3.4 災害時の体制の整備

現在、自主防災会組織の見直し中

（自主防災会規約、防災計画、災害発生時の行動マニュアルの早期作成、及び訓練、訓練以上のことは実際にはできない）

5.3.5 災害時の役員間の連絡手段の検討

エレベータが止まり、携帯電話が使えない時の連絡手段を検討、無線機等の導入検討

5.3.6 エレベータ内閉じ込め防止策の検討

閉じ込め防止対策を実施しても、100%防げるものではないとし、閉じ込めが数時間にわたることも考えられるので、エレベータ内のトイレの設置も必要ではないかとの意見も出ました。

5.3.7 災害時の助け合い（共助）をスムーズに実施するには、平日頃の自治会（管理組合）のコミュニティ活動が欠かせない。

以上、災害後の管理組合の取り組みが紹介されましたが、報告中、修繕積立金取り崩しに関して、臨時総会で承認が必要、災害時は総会の承認は必ずしも必要ではなく、理事会の決議で充分との意見にわかれましたが、今回は議論しないこととしました。機会があれば、議論したいと思います。

もう一つ、旧耐震のマンションは耐震工事を実施（行政も助成金をだして、推進しています）すべきとの意見もありましたが、実施できない事情もあります。助成金がでるとしても、組合員の負担が大きいと言うことです。

又、耐震工事を実施したならば、必ず行政の耐震改修工事の認証を取っておくこととの提言もありました。

各住戸のトイレが使えない場合の対応として、敷地内のマンホールを利用する方法も紹介されました。

6. 今後の各住人の留意事項

アンケートで報告された例をそのまま紹介しておきます。

6.1 例1 居住者全員が防災意識をたかめつつ、「自主、自立、共助」の精神で、一步ずつ防災対策に取り組んで行く事によって、「建物の老朽化、住民の高齢化」による、集合住宅の弱点克服に努力していく。

6.2 例2

6.2.1 今回はライフラインの大きな被害はありませんでしたが、当初は自助で数日間はずごさなければならぬ事態が発生する可能性も高いので、各人で食料、水、トイレの準備を考えておくこと。

6.2.2 行政が設置する避難所は、マンションの住民は対象にしていけないことを知っておくこ

と。

6.2.3 高さのある家具はなるべく避け、地震対策は必ず実施しておくこと。

6.2.4 食器棚等、観音開きドアには、開放防止対策をしておくこと。

6.2.5 **地震発生時、安全が確保できた後、被害状況を写真で記録しておくこと。**

(行政の罹災証明申請、保険の査定時必要)

6.2.6 **怪我等で、他人の助け（共助）を求める事態も発生するので、平日頃からより多くの住民と顔見知りになっておくことが必要。**

7. 地震保険特約について

7.1 管理組合の地震特約

火災保険の特約として、加入している組合、加入していない組合様々でした。

又、加入していても、被害が軽微で、一部損（建物の損害額が、時価で3%以上20%未満の場合）の査定とならず、保険金がおらなかった報告もありました。

今後の地震特約の更新を検討中との報告もありました。

保険がおりの場合でも、一部損の査定であったようです。一部損の査定の場合は、保険金額の5%が支払われます。この保険金で共用部分の復旧ができるとの報告もありました。

保険料は、管理費から支払われるものですから、加入、加入しないは、組合員で話しあう必要があります。

7.2 個人（専有部分）の地震特約

建物、家財への2種の地震特約があり、加入状況も様々です。

報告では、建物は殆ど、一部損の査定。家財についても殆ど一部損の査定でしたが、大半損（保険金の60%の支払）の査定の例も紹介されました。

個人の地震特約は加入料もそれ程、高くないので加入しておいた方がいいのではとの意見もありました。

以上、アンケートの内容、定例会の意見をまとめました。

震度6弱の地震を経験した、これらの報告が、各管理組合の今後の減災の活動に、少しでも参考になればとおもいます。

(文責 中塚 捷司)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内

TEL / 072-655-2755 (直通)

FAX / 072-620-1730

**次回の定例会・総会は平成30年11月9日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501 会議室にて行います**