

## 熊本地震における私のマンションでの復旧活動報告

ビブレ本山管理組合 副理事長 稲田雅嘉



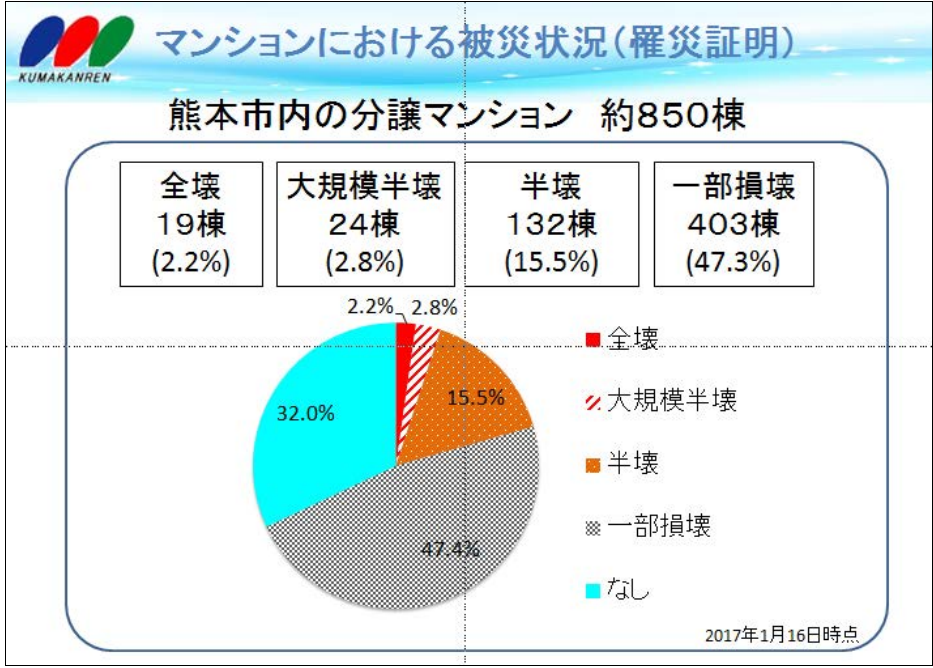
### 1. はじめに

平成 28 年 4 月 14 日、16 日の熊本地震から 1 年が経過しようとしています。熊本都市圏には約 850 棟のマンションが存在していますが 7 割以上が何らかの被災を受け、私のマンションも“大規模半壊”という大きな被害を受けました。平成 28 年 10 月から復旧工事をスタートすることが出来ましたが、この様に震災から半年後に工事着工できたのも、ひとえに多くの方々から義援金、支援金、人的支援など心暖かいご支援をいただいたおかげであり、ここにお礼を申し上げます。

また、5 月 14 日、15 日の熊本県マンション管理組合連合会主催の被災マンション相談会では、阪神淡路大震災、東日本大震災などを乗り越えてこられた全国の様々な組織、団体、大学その他の方々から貴重なノウハウ、体験談、技術情報をいただき、復興への道しるべとなりました。初めての地震に対してどう対処したらいいか悩んでいた管理組合にとってこれほど心強い支援はなく、これをきっかけに復興に向けて歩み出すことができました。

### 2. 熊本地震による熊本市内のマンションの被害状況

さて、熊本地震とはどういうものだったのかを振り返ると、①短期間のうちに 2 度の震度 7 クラスの地震が発生、②余震回数が非常に多い、③ 2 つの活断層（布田川断層、日奈久断層）の合流点で発生などがあげられます。まさか、2 回目の揺れが本震になるとは誰が思ったことでしょうか。今までの常識では本震は 1 回目、2 回目は 1 回目よりは震度は下がると思い込んでいたので、私は 2 回目の地震の時には揺れが始まった時にタンスを手で押さえて倒れないように支えようとした途端に 2 m 飛んでいました。いまでも「よく生きていたなー」と恐怖感がよみがえります。



### 3. 私のマンションでの地震発生直後の状況

地震発生はAM1:30頃で停電発生、真っ暗の中で床に飛び散ったガラス破片で足を怪我しないように気を付けながら靴を探し、タンスが倒れて部屋に閉じ込められた妻と娘を助け出しました。さあ逃げようと玄関ドアを開けようとしたのですが開きません。何回も体当たり、足蹴りをすることでやっとドアが開き逃げ出すことが出来ました。その時はとにかくマンションから出て、避難場所に行くことしか考えていませんでした。避難後、約3時間後に停電が解消されたので、数名の理事とマンションに戻り救済活動を開始しました。毎年の避難訓練でやっていたように、全戸のドアを叩きながら「大丈夫ですかー?誰

「かいませんか？」と安否確認を進める中、4戸の部屋から「助けてー」という声があったのでドアを開けようとしたのですが人間の力では開きません。ドアは壁の崩壊で押されて曲がっていました。そこで1回の避難階段に常備していたバールをもってきて、無事救済することが出来ました。このバールを常備した理由は、阪神淡路大震災での教訓を伝えるセミナーで教えていただいた地震対応備品リストを愚直に信じて購入しておいたからです。その時はまさか役に立つとは思っていませんでしたが、「信じる者は救われる」、「備えあれば憂いなし」を実体験しました。

次に私のマンションの被害状況（罹災証明＝大規模半壊）を下図に示します。

廊下とベランダの壁はせん断亀裂により崩壊、ドアや窓、サッシは曲がり施錠もできない状態になりました。ライフラインは屋上の高置水槽が転倒し崩壊したことで1ヵ月断水、地中のガス配管から都市ガスが漏洩し2週間停止、エレベータのガイドシュー湾曲により1週間使用不能となりました。部屋の中はすべてのタンスが倒れ、もし寝ていたら圧死していただろうと思います。





### 3. 私のマンションでの復旧活動

それでは、私のマンションがどのように復旧に向けて活動してきたかをご紹介します。

#### 1) 地震直後の対策本部立上げ（地震後～2日）

地震直後は身元確認、2次災害防止が優先となります。

地震発生の次の日、集会室に「震災復旧対策本部」を設置し、理事が常駐しました。まずマンション全体の被災状況をチェックし、2次災害防止のために理事と有志で崩落しそうなタイルや壁をハンマーで落とし、トラロープで立入禁止区域を明確化しました。

エントランスの壁にはライフライン、建物などの被害状況、復旧計画、復旧状況等を掲示し、住民への情報発信の場とすることで住民の不安を取り除くと同時に、住民からの地域情報、各戸の状態、避難状況などを収集可能としました。対策本部にはほとんどの方が立ち寄るので安否確認リスト、連絡リスト（携帯電話、メールアドレス、避難先等）はすぐに整備できました。特にメルアドと携帯電話を収集出来たことにより、理事会での連絡工数を大幅に削減でき、全員に迅速な情報展開することが出来るようになったことで全体説明会も3ヵ月で4回も実施できました。このように復旧に対する様々な情報を共通化できたことが、スピーディーな合意形成の実現につながったと考えています。



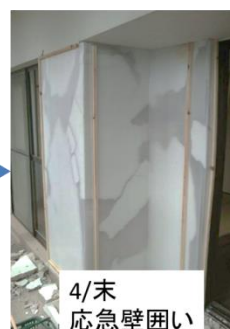
4/16熊本地震直後



4/17対策本部  
情報コーナー



4/18  
2次災害防止



4/末  
応急壁囲い



4/28住民説明会

- ・被害状況
- ・復旧状況
- ・ゴミ出しルール
- ・今後の計画
- ・協力依頼

## 2) ライフライン復旧（地震後～1ヵ月）

屋上高置水槽破損、地中でのガスメイン配管漏洩、エレベータ破損など生活のために必須のライフラインが被害を受けました。即座にこれらの工事業者に復旧工事依頼しましたが、同様な工事依頼が殺到しており迅速な対応が出来るところがありませんでした。特に高置水槽は納期4ヵ月との回答で、そんなに長い断水には耐えられません。そこで住民に呼びかけて水道工事関係に勤務されている方に協力依頼することが出来、なんと1ヵ月で納入してもらえることになりました。今回の地震でもっとも困ったことは断水のためトイレが使えないことでした。次の課題はどうやって1ヵ月を凌ぐかです。運よく地上の受水槽は被害がなかったため、受水槽清掃業者から水中ポンプを借り、自分たちでホースを這わせて仮設水道を作り、1階の集会室のトイレを共用トイレとして解放し、バケツで水を補給しました。

ガスの漏洩については西部ガスが仮設のガス配管を敷設し、2週間で仮復旧しました。漏洩箇所がマンションの地下のどこかということで、本復旧する場合は露出配管をするという話になりました。廊下の天井に配管がむき出しになるというのは、マンションの資産価値を落とすことになると考え、漏洩箇所を特定することを西部ガスに依頼しましたが聞き入れてくれませんでした。中庭の地下で漏洩していなければ露出配管は不要ということでしたので、自分たちで地下のガス配管を掘り出し、中庭の地下で漏洩していないことを突き止めました。これには西部ガスも驚いて、快く対応してくれました。

## 3) 支援物資の確保（地震後～2週間）

地震直後は食料、水の確保が難しく、コンビニ、スーパーは閉店かすぐに品切れでした。そこで支援物資の届く避難所で物資の調達をしていましたが、マンションは住民数が多いので避難所に受け入れてからマンションに運ぶよりもトラック直送のほうが効率的であることを責任者に提案し、マンションに直送していただくことになりました。有り難いことに食料、水の大量確保が出来、大変助かりました。食料のある所には人が集まります。集会室は毎日キャンプ状態になり、悲惨な中でも人の交流が出来、明るく楽しい助け合いの場が形成されていきました。



4/21復旧対策本部(集会室)



岩手から支援

4/22支援物資(エントランス)

## 4) 震災ゴミの回収（地震後1週間～1ヵ月）

震災後は市のごみ収集能力をはるかに超えるゴミが出てきます。あちらこちらで道路まで崩れ落ちたゴミを見かけるようになり、当然、マンションのごみ捨て場もすぐに

オーバーフローし、生ごみ、壊れた食器、ガラス、家具等が混在して捨てられました。これでは折角回収に来てくれたゴミ収集車も通過していきました。そこで理事会ではごみ出しを停止し、有志を集めて分別し、市に連絡してまずは腐敗する生ごみを回収していただきました。その後は震災ゴミ出しのルールを明示し住民に徹底したことで、ゴミ捨て場がオーバーフローすることが無くなりました。



ごみの仕分け → 市へ連絡 → 回収

#### 5) 復旧委員会立上げ（地震後2週間）

震災後のライフライン復旧の目途がたつと、いよいよ建物の復旧を推進する段階になります。ところが建物の被害度は各戸によって様々であり、住めなくなった人、まったく被害の無い人など両極端な状態であり、様々な憶測による噂が広まっていました。「建て直さないと安全に住めないそうよ」、「修理出来ても元の状態には戻らないから別のマンションを買ったほうがいいよ」、「ローンがまだ残っているのにどうしたらいいの」、「壊れて住めなくなった方は修理にお金がかかって大変ね」など悪いほうの噂は伝わるのが早く、「大丈夫、修理は可能です。共用部分は皆で修理する必要があります。」という意見はなかなか受け入れてもらえませんでした。理事会では阪神淡路大震災で復旧経験のある工事業者に状況を見てもらったうえで話しているのに「一級建築士でもないお前が適切なことを言うな！」など罵声を浴びせられたこともあります。共用部分、専有部分の区分や、共用部分の修理は区分所有者全員で負担することを理解されていない方も多くいました。そこで、理事会では1回目の大規模修繕工事でも組織したように、復旧委員会を立ち上げることにしました。それも出来るだけ多くの人を当事者にするために区分所有者の1/3の方を復旧委員会に指名しました。（特に、発言力のある方を優先的に指名）

この組織作りによって合意形成がスムーズに進んだと考えています。



## 6) 建物の被災度判定 (地震後1ヵ月～2.5ヵ月)

復旧委員会では即座に工事業者の選定に入りましたが、地元の工事業者で地震による被災マンションを修復した経験のあるところは少なく、どうしたものかと悩んでいました。

私のマンションは20年前からNPO熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)に加入しており、マンションに関する情報提供やサポートをお願いしています。おかげで、阪神淡路大震災を復興した経験のある工事業者や建築士を紹介してもらえました。また、熊管連からは福岡大学建築学科の古賀一八教授を派遣していただき、復旧工事のノウハウを教えてくださいました。古賀教授は阪神淡路大震災で370棟以上のマンションを復旧してこられた日本のプロフェッショナルです。このように実績のある先生から現地現物で指導していただけたことで、元通りの残存耐震性能に建物を復旧出来ることを住民に納得してもらうことが出来ました。



5/3復旧委員会集會室(対策本部)



5/14熊管連 復旧相談会に参加



6/4古賀先生による現地指導会

- ・管理組合、工事業者への指導
- ・被災マンション現地での指導
- ・破損箇所ごとの修理方法の指導

以上のように復旧修理可能とお墨付きが出ましたので、即座に2社から工事見積りを取り、工事費用を把握しました。このアクションが早かったことが大規模半壊にもかかわらず震災から半年後に工事着工が可能になった一要因だと考えています。

## 7) 地震保険と罹災証明の判定対応 (地震後～3ヵ月)

工事費用の見積り額が通常の大規模修繕工事費用の約3倍であることが分かった時には悩みました。

1回目の地震保険判定は“一部損壊”、5%の保険金ではほとんど足しになりません。理事全員で審査官から採点対象部位(柱と梁)や判定基準を聞き出し、半損判定の20ポイントを確保するための戦略を検討しました。理事が全戸に訪問し、部屋内、ベランダ等のチェックを行い、最も被災度の大きい部屋、破損部位、フローアを特定して2回目の判定に臨みました。結果は“半損”となり50%の保険適用となりました。行政の1回目の罹災証明の判定は“半壊”でした。熊管連の会員同士で情報交換し、

判定基準を学習し、2回目で”大規模半壊”となりました。

これで復旧工事費をかなり賄えることとなり、手出しを少なくすることが出来ました。諦めずに、みんなで協力して必死に審査対応したことが結果に結びついたと自負しています。

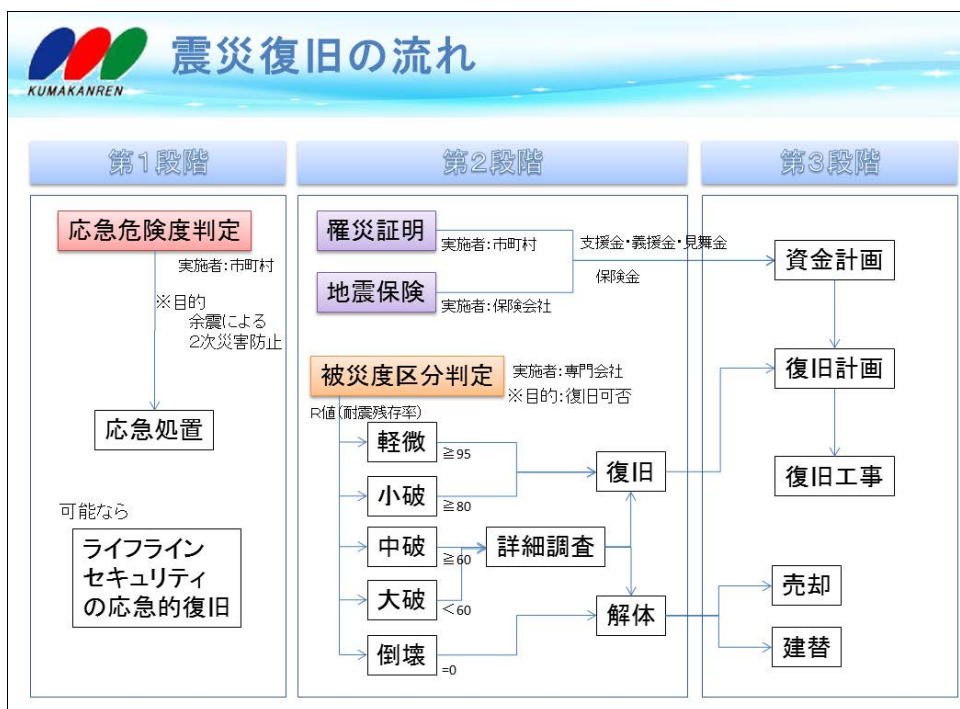
8) 合意形成（臨時総会）（地震後 3.5 ヶ月）

7月30日に臨時総会決議で合意を取り、工事業者へ発注をかけることができました。実は理事会では4月末時点で今回の復旧工事のゴールを勝手に決めていました。「出来れば来年の正月には綺麗なマンションで正月を迎えたいですね。」と理事長が話したことを切っ掛けに、正月から逆算してスケジュールを作り、ストレッチ目標として臨時総会の日にちを7月30日と決めました。この日を目標に、みんなで力を合わせて猛烈に活動してきたら目標通りの日に合意形成が完了しました。出来るかどうか分からないスケジュールでしたが、目標が目の前にあることの大切さを学びました。

9) 応急修理制度の申請と各種支援制度の連絡（地震後 3～4 ヶ月）

5月の復旧相談会でマンション管理組合にも罹災証明が発行され、半壊以上には「応急修理制度」を活用できることを知りました。大規模半壊以上では住めなくなった方に対しては「民間賃貸住宅借上げ制度」の活用ができますが、応急修理制度との併用は出来ません。私のマンションは“大規模半壊”であるため、マンションに住めない方は「民間賃貸住宅借上げ制度」の活用、住める方には共用部分の復旧に対して「応急修理制度」の適用をお願いしました。この「応急修理制度」により復旧工事費用の約15%を賄うことが出来ました。

以上の震災復旧活動の流れを熊管連から指導していただきました。参考として下図に示します。





## 10) 復旧工事開始（地震後5.5ヵ月）

合意形成は目標通りに達成できましたが、工事業者の段取りが間に合わず、工事着工は10月4日からとなりました。地震後は工事業者に注文が殺到し、足場材、工員の確保が大変です。比較的早く発注出来たにもかかわらず、地元の工員は確保できず福岡からの応援となりました。

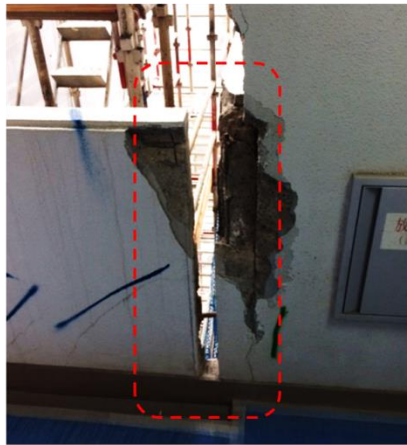
あとで分かったことですが、7月末発注ではまだ部材も人も確保できたために工事費用は想定範囲内でしたが、半年遅れで発注したところは約20%程度工事費が跳ね上がっているそうです。スピードがコストに直結したいい事例となりました。

3月現在での工事進捗率は70%、4月末竣工を予定しています。私自身は「民間賃貸住宅借上げ制度」を活用して近くのアパートに避難していますが、5月連休に戻れることを楽しみにしています。

以下に私のマンションの復旧工事手順を示します。



## 地震に対する耐性強化事例



1/15手すり壁への耐震スリット追加



1/10耐震ドア枠へ交換

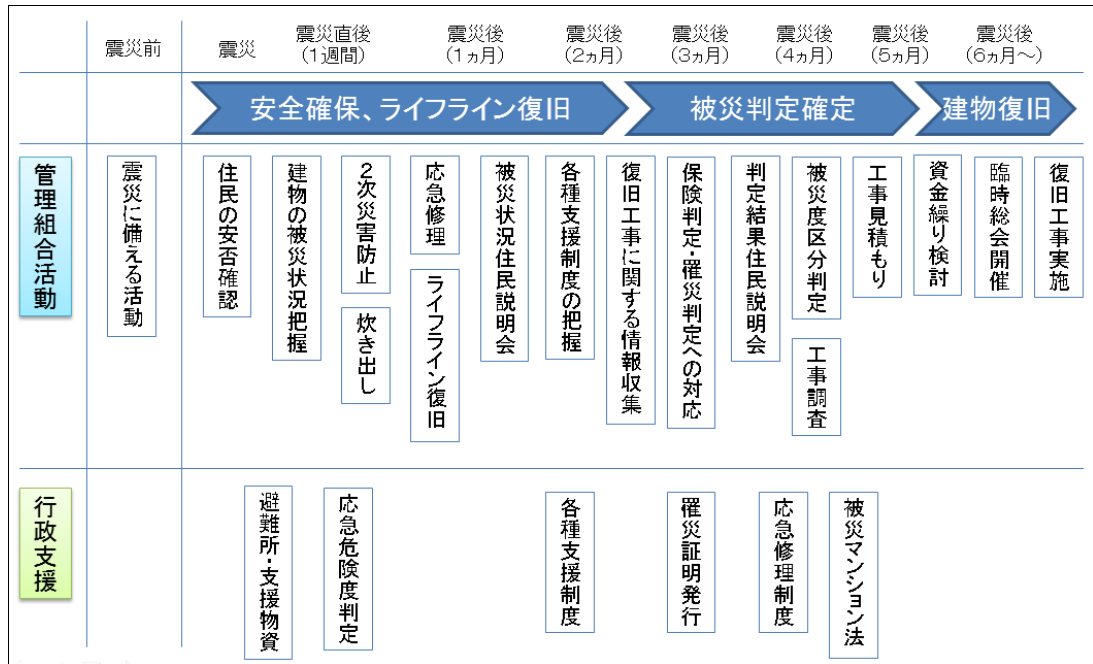


地震前の玄関ドア



3/10カバー工法による玄関ドア

以上、私のマンション管理組合における地震後から復旧工事開始までの歩みを示してきましたが、この活動実績を表にまとめると以下ようになります。これから分かるように非常に多くのことを同時並行的に進めないといけないため、理事会だけでなく住民みんなの協力が必要になります。つまり、みんなの協力を得るには日ごろからの活動、人間関係の良好化が必須であると言えます。



## 5. まとめ

熊本地震において、大規模半壊という被災度でこれほど早く工事着工できたマンションはありません。なぜ初めての震災の中でこれほど迅速に合意形成が出来たかを振り返ると、以下の3つの活動が機能したと考えられます。

### 1) 理事会、自治会の活性化

理事会を毎月開催することで、区分所有者との課題や問題を即座に解決します。

自主管理は自分たちで何でも推進しないといけないので、マンションに関する知識、パソコンスキルなどが必要となります。そのため熊管連のセミナーへの参加や理事同士の勉強会などを行い人材育成を計画的に進めています。

### 2) 継続的なコミュニティ醸成活動

毎年、夏祭り、餅つき大会、一斉清掃、避難訓練を行い、人と人が顔を合わせる機会を沢山作ることでお互いを知ることが大切になっています。

### 3) NPO 熊本県マンション管理組合会での学習と情報入手

マンション管理は法律、建物、設備、管理規約、コミュニティなど専門的な知識とスキルが必要になります。これらをサポートしてくれる熊管連は管理組合にとって大変心強く、また他の管理組合同士の情報交換の場を提供してくれます。

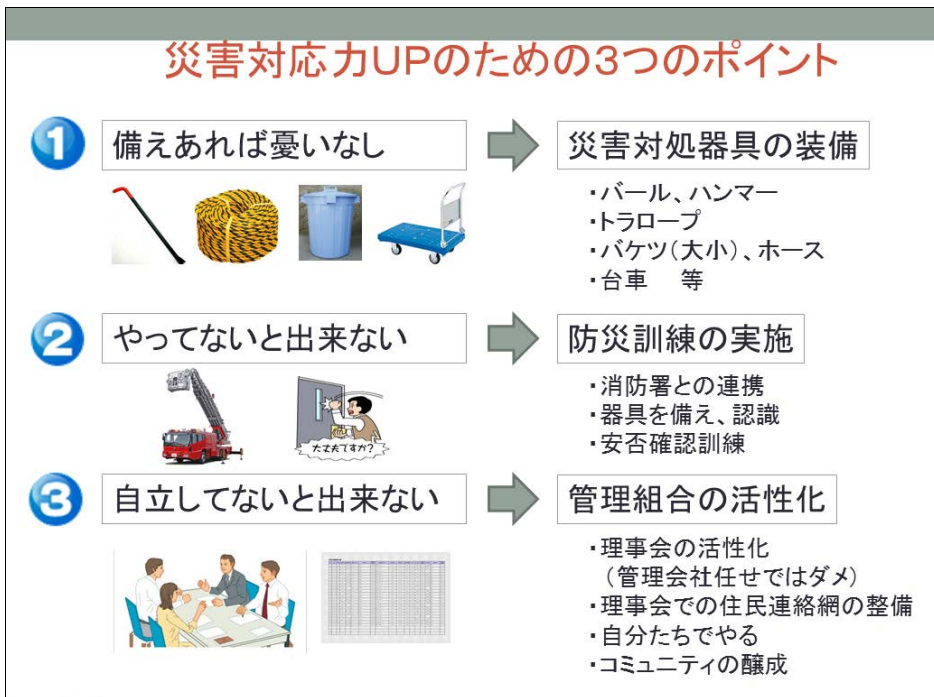
以上から、震災対応がうまくいった最大の要因を一言でいうならば「日ごろのコミュニティ醸成活動が大切！」であったということになります。

下図は、熊本市で主催されたマンション管理組合活動紹介で熊本市長から賞をいただいた時のパネルです。





また、今回の地震で災害対応力UPのための活動ポイントをまとめましたので以下に示します。



以上、私のマンション管理組合の体験談が皆様の管理組合にとって少しでもお役に立てることが出来たら幸いです。