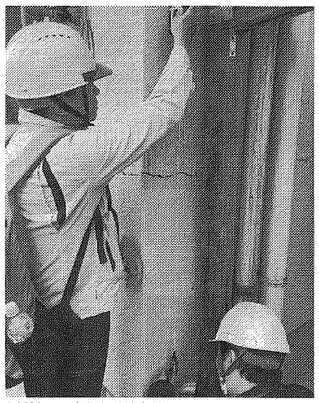
地震対策はメンテナンス確認から

CPM®がもたらす
高い職業倫理とプロフェッショナルスキル
第16回

「危険」「要注意」判定の原因はリスク管理の怠りにあり

連続して最大震度7を観測した熊本地震。深刻な被害を受けた家屋は一万棟を超え、現在も多くの方が避難所生活を余儀なくされています。震災から2週間経った4月末、同地域で約2000戸の管理を手掛けるアイレムジャパン（米国不動産管理協会日本支部）会員から「入居者・オーナーから建物の安全性に不安を持つ声が殺到しており、行政の対応を待つ猶予がないので、協力をしてほしい」という要請が協会理事を通じてありました。被災建築物応急危険度判定士、一級建築士といった資格を持つ7人のチームで5月2日から3日間にわたり、熊本市内と特に被害の大きかった益城町で114棟の「応急危険度判定」調査を行いました。


▲益城町で応急危険度判定調査を実施した

応急危険度判定について

応急危険度判定とは余震等による倒壊、外壁や付属設備の転倒などの危険性を判定し、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的とした調査です。具体的には建物傾斜の測定、不同沈下や基礎回りに生じた亀裂（クラック）の幅や長さの計測等、定量的な基準に基づき総合判定を行います。立ち入りに制限が必要な〝危険（赤）〟、何らかの対策が必要な〝要注意（黄）〟、使用に差し支えないと考えられる〝調査済（緑）〟のステッカーを、建物の見えやすい箇所に貼り付けます。歩行者や近隣の方々にも情報提供を行いますが、罹災証明書の発行を目的とした「被害認定調査」と混同し被災者に思わぬ混乱を呼んでいるという報道も取り上げられています。今回も判定ステッカーを貼り付ける際に、オーナーに対し説明し理解を求めなければいけないといった場面もありました。

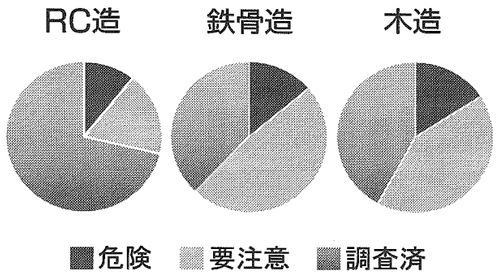
今回の調査物件は全114棟。集計結果では「危険」16棟、「要注意」43棟、「調査済」55棟の結果となりました。

全体の半分に当たる57棟は木造でしたが、構造別に被害状況をみると危険・要注意と判定された物件の割合は木造（全57棟中33棟）と鉄骨造（全29棟中18棟）が半数を超え、RC造（全28棟中8棟）に比べ高い結果となりました。

危険判定の出た16棟の中には築18年のRC造マンションをはじめ、新耐震基準の建物も6棟含まれていたこと、そして調査建物中最も古い築53年木造長屋に目立った被害が出ていなかったのは意外な結果でした。

	RC造		鉄骨造		木造		合計	
危険	3	11%	4	14%	9	16%	16	14%
要注意	5	18%	14	48%	24	42%	43	38%
調査済	20	71%	11	38%	24	42%	55	48%
合計	28	100%	29	100%	57	100%	114	100%

▲調査結果概要
（既に倒壊した物件、無被害だった物件は調査対象に含みません）



▲応急危険度判定の調査結果　※株式会社豊不動産提供

設計プランの差でも大きな影響

調査で印象的だったのは、「定期メンテナンスを怠ったために被害が拡大したと思われる物件が少なからずあった」ということです。建物の傾きや大きな亀裂がないにもかかわらず、外壁が大きく剥がれ落ちたアパートでは、防水工事の繰り延べにより木部が腐食していました。ほかにもサイディング目地、外壁塗装等のメンテナンス状況により被害に大きな差が出ている物件が数多くみられ、メンテナンス計画の重要性を再認識させられます。

壁量の少ない1階店舗部分が完全につぶれてしまったRC造マンションや、1階部分の駐車場をピロティ形式にした建物の柱が座屈し倒壊した小規模ビルの視察も行いましたが、付近の同規模の建物が、各階同一平面で計画され構造的に安定しているゆえに軽微、あるいは無被害だったケースもありました。構造計画の基本である耐震壁の配置、バランス、断面計画の重要性を再認識できたのは大きな成果でした。

管理会社の耐震化コンサル

最前線に立つ管理会社には、今後「耐震と震災リスク」に関する相談が急増することが予想されます。不動産経営の専門家がオーナーの震災リスクに対する関心はますます高まっています。物件管理のすべき分野の専門家とのネットワークを構築する必要があります。「耐震と震災リスク管理」を包括的にサポートするためには、各種許容できる範囲内に減らす」というプロセスをオーナーに提案する責任があります。しかし、実際には必要性は認識しつつも後回しになってしまうのが現実です。

耐震対策には、耐震工事の負担に加え入居者の移転費用が発生する場合もあり、そのハードルは高いものといえるでしょう。

不動産経営には日常的な開発行為での耐震化された物件の資産価値と賃料水準の見直し」

日本と同じく震災の多い米国LA市では耐震条例によってオーナーに耐震工事を義務化しています。そのコストを賃料値上げとして転嫁し入居者負担とすることも発表されております。また、耐震工事の実施を物件評価に反映し有利な融資条件につなげる制度も整備されており、賃貸経営とリスク管理を一体化させた合理的で、実現性の高い取り組みといえます。

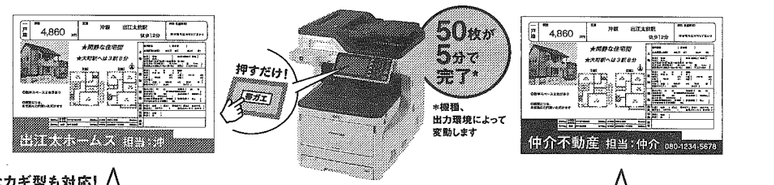
こうした制度のもと、「リスクは制御して

③「助成金制度」や「融資」といったサポート面での開発

執筆者

株式会社リフレム
代表取締役　緒方大介
一級建築士・CPM®・CCIM
IREM—JAPAN会員

IREM®
土地の有効活用や不動産売買などを通じて、オーナーの資産活用をサポート

不動産業者様必見！ OKIデータの複合機で！
ボタンを押すだけ！帯ガエ完了！*
OKIデータから「どんな帯でも自動認識張替えソリューション」誕生！


面倒なカギ型も対応！
出江大ホームズ 担当：沖
自社の帯に自動張替え
仲介不動産 担当：仲介 080-1234-5678
Youtubeで実際の操作動画がご覧いただけます。 帯張替え 検索
*物件情報のフォーマットや帯の形状、またはお客様の環境により、帯の張替えができない場合があります。
*5年間無償保証、メンテナンス品5年間無償提供の内容、その他詳細についてはOKIデータホームページ、もしくはカタログをご覧ください。
○お客様相談センター／☎0120-654-632（携帯電話からは☎0570-055-654）<受付時間>月～金曜日9:00～20:00、土曜日9:00～17:00（祝日および年末年始等を除く）※【ご注意】「5年間無償保証」・「メンテナンス品5年間無償提供」は、弊社指定の消耗品（トナーカートリッジ、イメージドラム、イメージドラムユニット、EPトナーカートリッジ、ステイプルカートリッジ）のみを継続してご使用いただくことでご利用できます。弊社指定の消耗品のみを本製品のご購入日から継続してご使用いただけない場合、無償保証期間はご購入日から起算して6ヶ月間となり、期間満了後に発生した故障は全て有償修理となります。お客様登録（必須）時に、サービスを「利用する」・「利用しない」は選択できます。
株式会社 沖データ
www.okidata.co.jp