

大家さん大学

震災も 喉元過ぎれば熱さを忘れる

～過去3つの大地震から学ぶ大家さんの備えについて～



1.協会のご案内

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じて共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

不動産に関する無料相談を実施中です。

公益社団法人 東京共同住宅協会

代表TEL ▶ 03-3400-8620

土地活用プランナー専用TEL ▶ 03-6897-4115

✉ お問い合わせフォーム

HOME

セミナー情報

団体概要

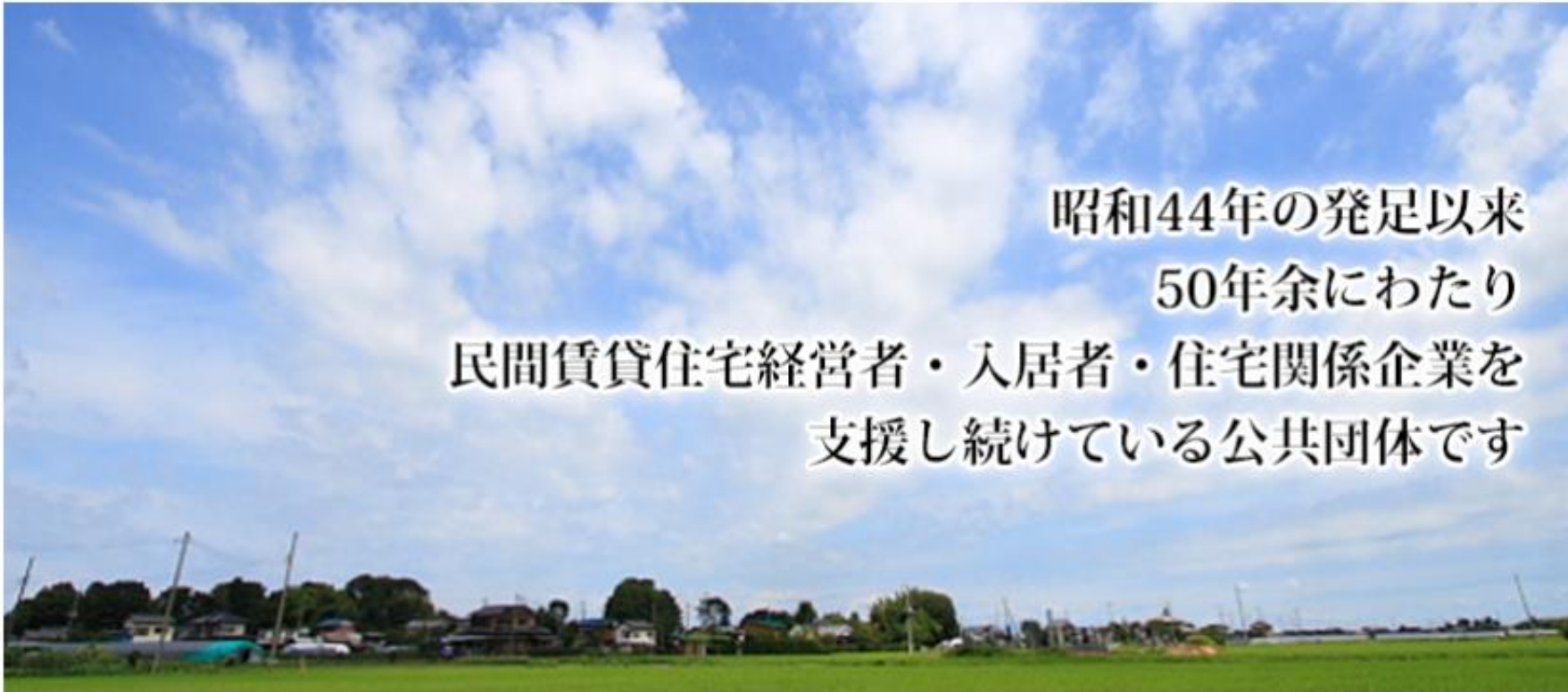
お役立ち情報

防犯・防災対策

東住協の歩み

定期購読申込み

リンク



昭和44年の発足以来
50年余にわたり
民間賃貸住宅経営者・入居者・住宅関係企業を
支援し続けている公共団体です

2.阪神淡路震災

1995年（平成7年）1月17日

マグニチュード 7.3

観測震度 7（神戸市内複数区、他）

震源 兵庫県淡路島北部

住宅全壊104,906棟 半壊136,952棟

一部損壊390,506棟（兵庫県のデータによる）



3.東日本大震災

2011年3月11日

マグニチュード 9.0

観測震度 7 (宮城県栗原市、他)

震源 宮城県牡鹿半島130キロ

建物全壊118,636戸 半壊182,193戸

一部損壊602,773戸 (国土交通省発表による)



4.熊本地震

2016年4月14日

マグニチュード 7.3

観測震度 7 (熊本県西原村、他)

震源 熊本県熊本地方

建物全壊8,369棟 半壊32,478棟

一部損壊142,907棟 (内閣府災害対策本部発表による)



5.どのような被害がおきたか（←おきるか？）

阪神淡路震災

- ・地震による建物損壊
- ・火災

火災により7,500棟の焼損
木造住宅密集、道路状況悪さ
告知ない通電による二次火災

東日本震災

- ・地震による建物損壊
- ・火災（津波火災）
- ・津波

熊本地震

- ・地震による建物損壊
- ・地すべり、地崩れ

火災16件（少）
春の夜だったこと
慎重な通電作業（事前告知）

6.建物における被害を想定し備える

建物損壊への備え

- ・ 建物の定期的な診断
- ・ 補強（場合により建替え）

火災への備え

- ・ 内外装、開口の耐火性能アップ（必要な場合）
- ・ ガスマイコンメーター、電気器具の扱い
- ・ 初期消火設備の設置、確認

津波、地すべり、地崩れへの備え

- ・ 地域特性、過去の記録確認！

7.過去の震災時の入居者からの通報

- ・エレベーターが停止した、閉じ込められた
- ・警報器が鳴り続けている
- ・オートロックドアが開いたまま
- ・玄関ドア、窓が開かない
- ・ブロック塀が倒れた

- ・停電した
- ・水が出ない
- ・ガスが止まった
- ・トイレから水漏れ（排水が流れない）
- ・ . . . e t c

8.状況把握できる体制をつくる

自身の目で確認

- ・公共交通マヒ前提で、現地へ行けるか？
- ・一次的に建物の状況判断する知見をもつ

管理会社経由で確認

- ・誰が、どう動いてくれるか？
- ・連絡はタイムリーにとれるか？

近隣の方または入居者経由で確認

- ・日頃の近所付き合いはあるか？
- ・入居者と交流はとるか否か？

9.対処用のマニュアルをつくっておく

- ①管理会社への連絡先、連絡方法 2種類以上
- ②設備、インフラ関係の連絡先 2種類以上
- ③設備、警報システムの復旧、解除方法
- ④地域行政の発信する情報キャッチ方法
- ⑤地域の避難所
- ⑥入居者及び緊急連絡先の把握

10.新耐震、旧耐震の違い

旧新耐震基準

- ・ 1981年6月以前に建築確認された物件
- ・ 震度5の地震で倒壊しない
- ・ 震度7の地震では倒壊の危険性が高く、無被害の物件がほぼないと言われています

新耐震基準

- ・ 1981年6月以降に建築確認された物件
- ・ 震度5の地震ではほぼ建物が損傷しない
- ・ 震度6以上の地震でも倒壊しない
- ・ 震度7の地震でも倒壊の危険性がほぼなく、無被害の物件が過半と言われています

11.地震被害でのオーナー責任

神戸地裁平成11年9月20日 裁判事例

神戸市内の賃貸用アパート（昭和39年竣工、築31年）
阪神大震災により1階部分が倒壊、入居者のうち4名
死亡、複数名が傷害を負った事案
遺族らが総額3億円余の損害賠償を求めた

→建物所有者に約1億3千万円の支払いを命ずる判決

「建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき
安全性を有していなかった」という理由

- ・設計上壁厚や壁量が不十分
- ・コンクリートブロックの配筋量が不足
- ・鉄筋の溶接不足等により壁と柱が緊結されていない

「想定外の地震という不可抗力であっても、建物が
通常有すべき安全性を有していなかったため倒壊した
と認められれば、家主が損害賠償責任を負う事例」

ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net