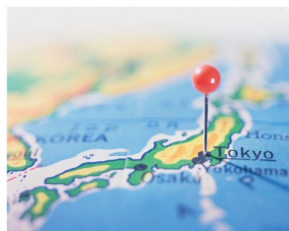


発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

## 「震災がもたらしたもの」

早いもので、新横浜店も今年で開設から3年目を迎える事が出来ました。思い返せば店舗開設1年目の繁忙期真っ只中の3月11日、東日本大震災という未曾有の出来事が起き、日本全体が大混乱となりました。

そして3年が経った今、入居者の住まい選びに大きな変化が起きています。それは建物の耐久性は勿論、国土交通省のハザードマップで地盤の強度に至るまで、過剰なまでに地震による被災を意識し、調査する入居者が増えている事です。



これに呼応するように各マスコミは被災地特集を組み、風化の防止に努めていますし、東海、東南海、南海地震と駿河湾から四国九州沖に伸びる南海トラフ沿いでM9級の巨大地震の発生が現実味を帯びています。更に首都圏でも首都直下型地震(東京湾北部地震)が、統計数理研究所は今後5年以内に30%弱、東大地震研究所では4年以内に50%の確率で起こるとし、被害想定でも死者数9700人、建物被害30万4300棟、避難者339万人と予想しています。東日本大震災以降も淡路島、三宅島、福島県沖などに地震が発生している現状を考えますと、入居者にとってリスクの低い住まい選びは最重要課題になっています。

専門家によると戦後日本の経済成長を支えてきた「一住宅＝一家族」のモデルが、もはや有効ではないと批判され、震災以後、助け合って暮らす「地域社会圏」の概念も提唱されています。従来個人主義的価値観からは無視されてきた「コミュニティ重視やシェア社会」の重要性が声高に叫ばれ始めました。「固定された一つの土地に縛られない生き方」や「持家システムに代わるモデル」として家の所有にこだわるのではなく、不特定多数の人が交互に利用できる住宅のストックを持った社会の出現です。

その意味で、いま脚光を浴びている「シェアハウス」も様々な問題がありますが新しい形でしょう。

### ◆◆ 変っていく住まい選びの基準 ◆◆

先の東日本大震災当日に多くの帰宅困難者、いわゆる帰宅難民が出た事で、都心のオフィス街に近い住宅街には「職住近接」を求めるビジネスマンからの注目が高まっています。今回発生が予想される首都直下型地震では、都の想定によると東京23区内で自宅を失うなどして避難所生活を余儀なくされる住民は239万人と推計、しかし、足立、太田、目黒等11区では、小中学校などの公共施設をすべて活用しても約27万6000人分が足りないと言われています。

一方、公共交通機関がストップする事で帰宅困難者は推計で約448万人とみておりますが、東日本大震災では交通手段が無くなった人が、区などが住民向けに開設した避難施設に殺到した経緯があり大混乱が予想されます。そこで震災後、都では民間企業に対し地震発生後は従業員を3日間程度、会社にとどめて帰宅させないように求めています。その理由から高層分譲マンションには、5階ごとに飲料水と食料の備蓄義務が課せられ、停電に備え自家発電装置も設置するように指導しています。

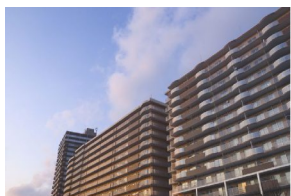
それでも親の介護、幼児保護等の理由から帰宅せざるを得ない人たちも多数存在し、「職住近接」は大きな魅力になっています。

更にマンションの階数選びに至っては高層階からの眺望を大きな魅力とは捉えず、停電によるエレベーターの停止を懸念し、高層階よりも2階～4階などの低層階への人気が高まりつつあります。これは「高層難民」といわれ、生活用水や日用品の購入などに何十階もの階段の上り下りを毎日する事は大変苦痛ですし、高齢者などの生

活弱者にはより困難なものと考えられるからです。又、自宅から避難場所までの距離や立地などは、救援物資の集積場所や情報伝達の場所にもなり最重点項目の一つになっています。

#### ◆◆ 安心の基本は耐震性 ◆◆

古い地名は「災害の履歴書」とも言われ、地域の生活史が地名に込められています。通常大きな地名の他に「小字：こあざ」があります。これは土地の売買登記の時に初めて気付く程度ですが、古来日本人は災害被災地に「小字」で「ここは危ないぞ」というメッセージを残しています。この震災を契機に土地の由来や名称なども気にするようになっていきます。



勿論、地盤の強度や崖地についての関心も高まっていますが、住まいそのものの耐震性を抜きにして安全を語ることはできません、阪神・淡路大震災で賃貸マンションが倒壊して入居者が死亡したケースでは、建物が通常の安全性を有していなかったとして賃貸オーナーが遺族に損害賠償を支払った事例があります。これは民法で定められている工作物責任で、土地に設置した工作物（賃貸住宅など）が原因で第三者が損害を負った場合に、占有者に責任がなければその土地の所有者が過失がなくても責任を負うという規定です。

最近、「建築確認通知書と検査済証」を見たいとか、「この建物は新耐震基準なのか？」との質問が出てきたのも、この報道が影響しているかもしれません。「コンクリートマンション：堅固な建物神話」が崩れてきたのです。

行政も我々賃貸仲介業者に対して耐震基準の説明義務を負わせています。

不動産売買では更に一步進めて「耐震基準適合証明書」を添付する事で減税や地震保険の割引を認めています。多くの建物が倒壊した阪神・淡路大震災の教訓として、学校や病院、そして賃貸住宅を含む民間住宅などの耐震診断、改修の早期実施、耐震化計画の作成が都道府県に義務付けられたのは記憶に新しい事と思います。賃貸住宅オーナーも建物の耐震改修に取り組むことが求められるようになったのです。

このような状況の変化を受けて、2013年3月28日の東京地裁判決は「借地借家法28条の賃貸借契約更新拒絶の正当事由」として耐震性不足を認め、耐震改修工事は所有者の判断次第とした画期的な判例が出ました。つまり今まではどんな老朽化した建物で耐震性に問題があっても「解除する正当事由」とは認めないため地震等で倒壊した建物の入居者から、先の工作物責任を追及される恐れがあったのです。

これにより老朽建物の建て替えが促進され、反面耐震性に問題のある建物は今まで以上に空室リスクにさらされるものと推測されます。

被災者の部屋探しでは、対応する側も今まで以上に細かい気遣いと対応が求められます。

災害が発生すると、平時に想定された法律的な見解だけではなかなか判断できない事もあります。

公的機関の閉鎖等で契約の際、必要な連帯保証人の印鑑証明や収入証明などが準備できなかつたり、通帳や印鑑の紛失により預金からの引き落としができなかつたり、契約金が送金されるよりも引越しの荷物が早めに届いたり、平時の契約の進行と相違するケースが多々あります。当社としても人道的な見地から被災者に鍵渡しを拒否できる筈がなく、貸主の理解を得て対応することも必要になってきます。また当社のような管理会社は、いざ災害が発生した場合には、社内の緊急連絡体制がしっかり機能し、入居者の安否確認や建物・室内の状況を把握し、オーナー様や入居者の混乱を少しでも緩和できるように努めなければならないと思っています。その為に社内において、「危機管理委員会」を設置し、緊急連絡網や想定できることの対応策に今から取り組み始めています。賃貸住宅の入居者は、「住まい選び」の中で、建物のハード面とソフト面についての両面を重要視する事を忘れてはなりません。当店においても、入居者の動向にアンテナを張り巡らせ、優良入居者とオーナー様の架け橋となるように今後も頑張っていきたいと思っています。



(記：新横浜店 新倉 正久)