熊本市
分譲マンション管理セミナー

考えてますか？マンションの未来

― 分譲マンションにおける合意形成の進め方 ―

1　マンション建替えの事例
**　～熊本地震の被災マンションの建替えに学ぶ～**
2　検討段階～計画段階までのアプローチ
3　管理組合の自治力と組織力
4　再生成功のための課題と留意点

当動画・関連する資料に記載される情報の著作権は、著作権者が保有しており、著作権法を含む各種の法律によって保護されています。これらは私的使用や引用など、著作権法を含む各種の法律上で認められている場合を除いて、著作権者の許諾なしに、これらの著作物を転載・複製・印刷・配布・放送・公衆送信・翻訳・販売・貸与などを行なうことはできません。

1.マンション建替えの事例

～熊本地震の被災マンションの建替えに学ぶ～

＜上熊本ハイツ＞

※2018年2月21日『上熊本ハイツマンション建替組合リリース資料』より抜粋、加筆

所在地

交通、繁華街への近さ、学校が多いなど、至便な立地が人気。

ゼンリン地図より

敷地

【敷地面積】２,１１８坪、東西に長く日当たり良し。

建物

全5棟・100戸の分譲マンション

築37年・旧耐震構造

【構造】鉄筋コンクリート造　（地上4階建×2棟　地上5階建×3棟）
※エレベーター無し
【延床面積】7,736.24㎡(登記)
【住戸間取り】2DK～3LDK（53㎡～79㎡）

建物の用途･区分所有者の年齢

自宅居住が大半、60代~70代が多い

総戸数	100戸
建物用途	自宅…95件　賃貸…5件
区分所有者数	98名
年齢構成	20代（1名）30代（3名）40代（6名）50代（9名）60代（33名）70代（22名）80名（12名） ※15名分未ヒアリングのためご参考まで

管理形態

長きにわたる「自主管理」

※被災の数年前より会計事務のみを一部委託（委託先：東福互光㈱）

・管理組合の役員は８～10年に1度の、階段ごとの輪番制。
よく顔を合わせることから自然とコミュニケーションがとれてきた。
（高齢者は免除するなど、自然なルールで）

・当初から子供会や老人会などの
自治会・地域活動を通じて
地域のコミュニティが形成されていた。
・管理費滞納などは無し。
・過去に外壁吹き替えの大型メンテナンスもしっかり実施してきた

**管理組合活動が従来よりしっかりとなされていたことが、
結果的に被災後の団結・協力につながった**

被災時のこと

■発生　2016年

4月14日（木）21時26分 前震 震度6弱

4月16日（土）　1時25分 本震 震度6強

（熊本市西区）

・本震時には、皆外に飛び出し体育館の駐車場へ。

・住戸内に残ってしまっている高齢者がいないかなど、住民同士が自然と声をかけて回った。

外観を見る限り問題はないように見えたが・・

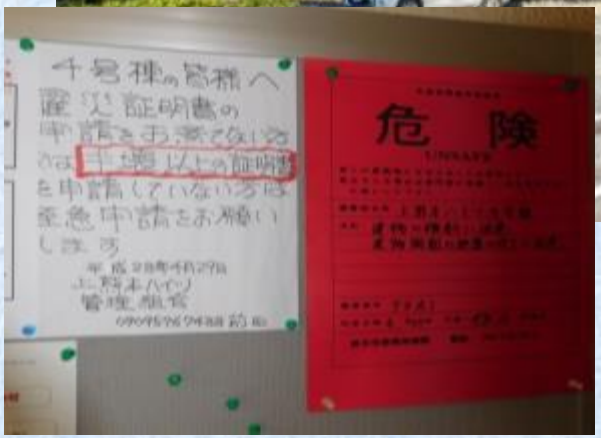
全棟全住民が避難

液状化で30cm近く地盤が沈下
全棟がライフラインの断絶で暮らせず

最も傾斜が大きかった4号棟（右）

4号棟室内の様子

最も傾斜が大きかった4号棟



安全上調査もできない状態だった

管理組合の初動の動き

4月16日被災：体育館へ避難するよう全棟へ呼びかけ

4月18日：現地目視調査

⇒地盤亀裂・液状化・３・４号棟は目視でも傾きが顕著

4月20日：組合の判断で破裂した貯水槽タンクを発注

※インフラの復旧目途立たず

約1週間後には

理事会メンバーや住民有志が集まり対応を検討開始

約3週間後のGWごろ

5月8日 ： 理事会の下に「復興特別委員会」を立ち上げ

応急対応として、居住が可能と思われた棟はとにかくライフラインの復旧を目指した

5月21日：下水修復

6月18日：上水復旧

しかし漏水するなど難航…

破断した貯水槽の様子

約２か月半後には

6月末：ライフラインを復旧させた

※なお、6月30日に避難所のようになっていた体育館が閉鎖

- 1・2・5号棟の住民は、一部戻り始めた。
- しかし、4号棟は傾きから戻ることも困難な状態が続いた。
- そんな中でも、**月2回のペースで理事会・復興特別委員会**を開催する体制を構築

管理組合の初動スピードのポイント

このような初動がとれたポイントは、
全住民がバラバラに避難生活をするなかでも、

・もともと自然にできていた住民同士のつながり
・住民自ら掲示板に避難先や連絡先を残してくれたこと

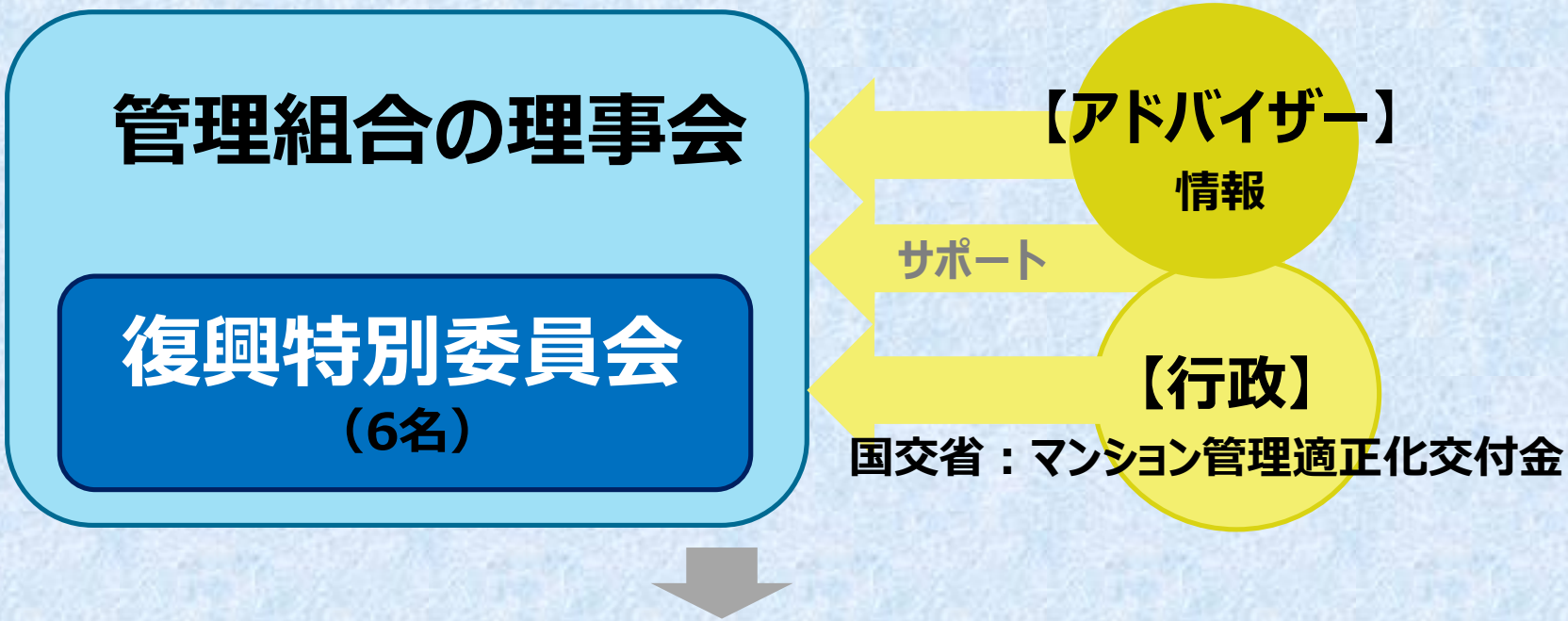
９８名全員に連絡がしっかりついたことが、
初動のスピード感のかなめに。振り返るとこのことが
「被災から１年半での建替え決議成立」
できたカギであったと思う。

被災後・建替え検討の経緯

検討の体制

■「復興特別委員会」とは

・理事会の下に位置づけ、理事会と復興特別委員会の両輪で対応。
・必要な情報収集のため、アドバイザーを3社加えた。
・国の「マンション管理適正化交付金」も活用できたことで初動期の活動を実現。



ミッション：「年内までに方針を決める！」を目標にした

検討の方法

①行政の被害認定

②復旧・再建方法を検討する

A：「修復」できる可能性の検討

重要な情報として
「杭が損傷しているか」どうか

B:「建替え」の可能性を検討

①行政の被害認定

6月17日：1~5棟の全棟が「全壊」と罹災証明

傾きの大きかった4号棟

②復旧・再建方法を検討する

A:「修復」できる可能性の検討する

7～9月：傾きの原因とその復旧方法を探るため
杭の調査を実施

【結果】
- 4号棟は安全上の理由から調査できず。
- 同じく傾斜のあった３号棟の杭を調査。
  ⇒杭破損と判明
- 一見すると傾きが確認されていなかった１・２・５号棟の杭についても調査
  ⇒大きな損傷はないが設計が期待する強度はないと判断
- 修復には新築と同じくらい費用がかかることもわかった

修復は非現実的との見方

杭掘り出し調査の様子

3号棟の杭の様子

・・・また再び地震が起きたらという不安も。

B:「建替え」の可能性を検討する

■アドバイザーを活用し情報収集をする

アークエステート㈱：委員会運営の補助・助言、管理組合内部調整など
㈱ラプロス：事業スキーム作成、修繕・改修計画の資金立案、行政協議、ヒアリングなど
旭化成不動産レジデンス㈱：建替えのケースの事業計画立案

■事業の概略をそろえる

１）どのくらいのボリュームが建つのか？

２）費用はどのくらいかかるのか？

３）検討すべき課題は何か？

・全棟建替え以外の選択肢はあり得るのか？

…傾きの大きい3、4号棟のみを建替え、1、2、5号棟は復旧・修繕することは可能か？

・個人の資金の問題解決

…住宅金融支援機構の「まちづくり融資　高齢者向け返済特例制度」などを利用できるのか？

※「まちづくり融資　高齢者向け返済特例制度」とは、マンション建替え事業などにおいて供給される住宅を、満60歳以上の方が自ら居住する為に購入する場合に利用できる融資【当時上限1000万円、現在上限2000万円＜ただし従後資産評価の50%まで＞】

住民の決断

7月3日：全住民へ「中間報告会」を開催

約2ヶ月半後

ポイント！

・「80世帯（96名）」と、大多数が参加
・「年内に方針を決める」という方針の共有
⇒高齢者の方の不安が大きく解消できた

10月30日：シミュレーション説明会

約６ヶ月半後

・・・個別面談を積極開始

約8ヶ月後

2016年12月23日：臨時総会で「建替え推進決議」成立（98%の圧倒的多数）

＝

修復ではなく、建替える方針で検討を始めることとなった

⇒その後、復興特別委員会は「建替え検討委員会」に名称を変更しメンバーを9名に増員

翌年１月29日:改めてコンサルと事業協力者を選定

コンサル：㈱アークエステート、㈱ラプロス

事業協力者：旭化成不動産レジデンス㈱

翌年２~9月:検討･合意形成

月2回：「理事会」･「特別復興委員会」

＋

月1回：「計画説明会」

随時：「個別面談」

被災からわずか約１年半

2017年9月24日：臨時総会で「建替え決議」が成立（97%の賛成）

11月下旬:解体工事着手

※なお10月4日が公費解体の受付〆切であった

建替組合の設立準備

12月25日:熊本市長より建替組合設立認可

2018年1月21日：「建替組合設立総会」

再建後のマンションについて

建替え事業概要

- 所在地：熊本県熊本市西区上熊本一丁目9番17（住居表示）
- 区分所有者：98名（建替え前）
- 建替え事業手法：マンション建替法に基づく組合施工
- 建替え事業者：上熊本ハイツマンション建替組合
- 参加組合員：旭化成不動産レジデンス㈱
- 建替えアドバイザー：㈱ラプロス、アークエステート㈱
- 設計:㈱雅禧建築設計事務所
- 基本計画･ﾃﾞｻﾞｲﾝ監修:㈱日建ハウジングシステム
- 本体施工：㈱福田組

- 敷地面積：7003.95㎡（実測）
- 建築面積：2,256.33㎡
- 延床面積：16,760.25㎡ （容積対象外床面積含む）
- 総戸数：184戸（販売予定戸数 113戸）
- 構造：鉄筋コンクリート造（地上14階建 1棟）
- 建蔽率･容積率：32.22%（角地緩和につき70%）199.93%(200%)

スケジュール

2018年2月 解体工事完了

2018年7月 権利変換計画認可

2018年8月 本体工事着手

2019年 春 一般分譲開始

2020年 7月 引渡･入居開始

2021年 3月 清算人会

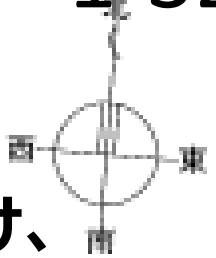
再建後のマンションについて

７割以上という高い割合で住民の皆さんが戻ってきた

再取得者が再び安心して暮らせるマンションを実現

○『希望をかたちに。未来へ繋ぐ、すまいの集合体』を当初コンセプトに掲げ、美しさと堅牢さを兼ね備えたすまいを目指した計画

結（ゆい）のランドスケープ



○敷地西側の通り沿いには緑地帯『結（ゆい）の杜』を設け、
「地域」と「人」と「自然」を結ぶきっかけとなるランドスケープを計画

防災計画

○防災井戸やマンホールトイレ、かまどベンチ、災害用浄水器など、災害に強いすまいを実現

※掲載全写真はイメージ写真となります

外観

〇全住戸南向きとし、ガラス手摺を採用したバルコニーにより、明るいすまいを実現

※竣工写真

外観

○全住戸南向きとし、ガラス手摺を採用したバルコニーにより、明るいすまいを実現

※竣工写真

アプローチ　エントランス

○両サイドにシンボルツリーと庭園を配置しライトアップ
　大通りからの引きのある歩行者用のメインアプローチ

※竣工写真