

巻末資料

資料 1 平成 28 年熊本地震の時の被災マンションへの支援

1. 平成 28 年熊本地震の概要

平成 28 年(2016 年)4 月、九州地方を斜めに走る断層のずれに起因して大規模な地震が発生しました。14 日にマグニチュード 6.5、その 28 時間後の 16 日にマグニチュード 7.3 が計測され、短期間に最大震度 7 の地震が 2 回も発生する、未曾有の都市直下型地震でした。地震活動は長期にわたって続き、8 月 31 日までで震度 5 弱以上の地震が 25 回、その後の数年間で約 4,000 回以上の余震が発生しました。平成 28 年熊本地震とは、特に大規模だった 4 月 14 日と 4 月 16 日の二つの地震のことを指します。

■前震の概要

日時	平成 28 年(2016 年)4 月 14 日 午後 9 時 26 分	
震度	震度 7	益城町
	震度 6 弱	熊本市東区、熊本市西区、熊本市南区 外
	震度 5 強	熊本市中央区、熊本市北区 外
規模・震源の深さ	マグニチュード 6.5 、 11km	

■本震の概要

日時	平成 28 年(2016 年)4 月 16 日 午前 1 時 25 分	
震度	震度 7	益城町、西原村
	震度 6 強	熊本市中央区、熊本市東区、熊本市西区 外
	震度 6 弱	熊本市南区、熊本市北区 外
規模・震源の深さ	マグニチュード 7.3 、 12km	

※余震の発生回数(累計)は、4,484 回に上る。(気象庁情報)

2. 被災したマンションに対する本市の支援

地震の影響は熊本市内一円で見受けられ、当時約 700 あった市内のマンションの多くが被災し、市の支援制度が活用されました。

(1) 被災マンションを含め居住していた住宅等への支援

① 被災住宅の応急修理 ※受付終了

日常生活に必要な最小限の部分の修理費の支援をおこなうもので、マンションにおいては専有部分だけでなく共用部分への修理費の活用もありました。

② 公費解体 ※受付終了

甚大な被害認定を受けた建物の所有権を市が譲り受け、公費で建物の上屋部分を解体しました。

(2) 被災マンションに対する支援

本市では、被災マンションの再建に向けて段階的な支援を行いました。



① アドバイザー派遣支援 ※受付終了

検討段階では、マンションをどのように再建していくかを考え、必要な決議等を行っていきことになりますが、再建方法を考えるには専門的な知識等が必要となります。そこで、アドバイザー派遣支援として、建替えに関する知識習得や課題解決のために必要となる専門家派遣に係る経費の一部を補助しました。

② 被災マンション再生検討支援 ※受付終了

決議に向けた準備段階では、現状の調査、区分所有者の意向調査、再建手法の検討や比較などが必要となります。そこで、再生検討支援として、再生に向けた調査検討(被災マンションの現状調査、区分所有者の意向調査、再生手法の検討、事業協力者の導入の可能性の検討、再生手法の比較検討、⑥検討組織の運営支援など)を行う際に必要となる経費の一部を補助しました。

③ 被災マンション建替え支援 ※受付終了

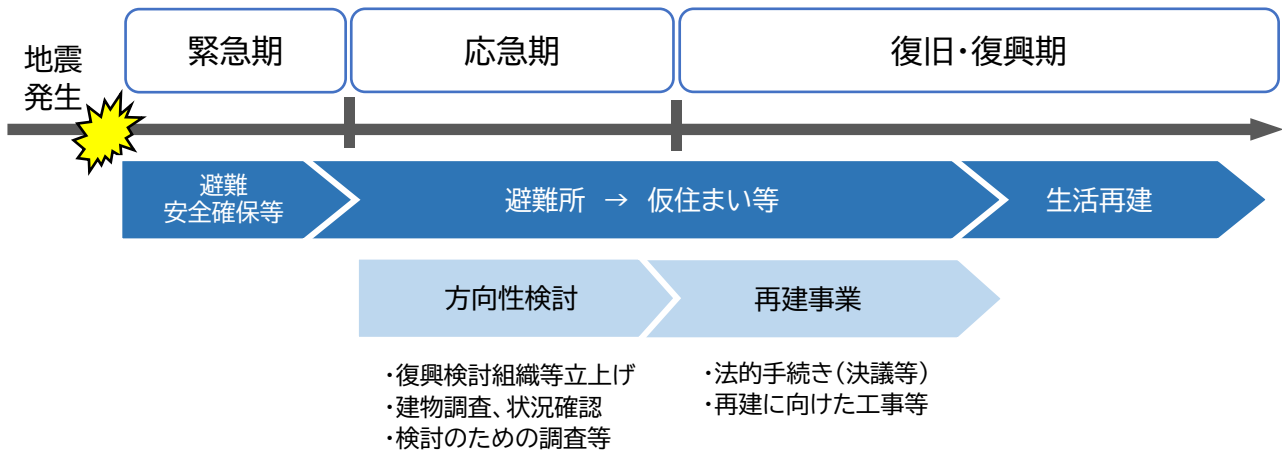
事業実施段階では、設計、解体工事、新築工事などを行っていくこととなります。そこで、建替え支援として、国の優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)を活用し、解体、設計、及び共用部の建替えなどの経費の一部を補助しました。

④ 被災マンション解体支援 ※受付終了

公費解体の申請期限に間に合わず、倒壊等により周辺に悪影響を及ぼす恐れがあるマンションに対して、解体支援として建物の上屋の解体に要する経費の一部を補助しました。

3. マンションの再建に向けた管理組合等の動き

被災時の住まいの確保は、地震発生から緊急期、応急期、復旧・復興期に分けて考えることができます。



(1) 緊急期

居住建物が被害を受け、自宅での安全確保が困難な場合には避難所等への避難を行います。また、居住建物へ今後の居住が可能かを判断するための緊急点検等を行う必要があります。

熊本地震の際は多くの方が避難所生活を送ることとなり、なかには避難所に入れず車中泊や倉庫等での生活を余儀なくされた方もいました。また、マンションにおいては、建物内の給排水配管やガス管等ライフラインの損傷等により継続しての居住が困難となる事例がありました。

(2) 応急期

居住建物のライフラインや日常生活に必要な最小限の部分の応急復旧を行い、避難所等から戻ります。しかし、被害が甚大で居住の継続が困難な場合は、仮設住宅等の仮住まいを確保する必要があります。また、マンションの場合は、再建の方向性を検討するため復興検討組織の立上げや杭等の不可視部分の調査が必要になる場合があります。

熊本地震の際はマンションの居住者も含め、多くの被災者が災害救助法に基づき設置された応急仮設住宅等に入居しました。

(3) 復旧・復興期

本格的な修繕や、建替などにより恒久的な住まいを確保し生活再建を目指します。

熊本地震の際の被災者は、自宅の再建、民間賃貸住宅、及び災害公営住宅への入居等により恒久的な住まいを確保し、生活の再建を果たしました。また、マンションの場合は、修繕、建替え、解体・敷地売却等により恒久的な住まいを確保しました。マンションは、その使用方法や区分所有建物である特性上、様々な場面で、合意形成を図りながら進めていくこととなります。

4. 被災マンションの住まいの再建に向けた特徴

住まいの再建が順調に進んだ管理組合と、そうではない管理組合には、それぞれ特徴がありました。

(1) 住まいの再建が順調に進んだ管理組合の特徴

- ・ 良好なコミュニティが形成されていた
- ・ 区分所有者などの連絡体制が機能していた
- ・ 専門家やデベロッパーなどに相談できる体制があり、その専門家らの事業参加

このような特徴がある管理組合は合意形成に至りやすく、早期に復興検討組織の立上げや建物調査等での状況把握が行われ事業が推進しました。

《具体例》

- ・ 平時からの良好なコミュニティと連絡体制により、区分所有者が連絡を取り合い避難状況等の把握が早期にでき、その後の委員会等の開催を頻繁に行うことができた
- ・ 発災から 1 ヶ月で復興検討組織を立ち上げ、相談できる専門家を確保し、手戻りなく検討を進めることができた

(2) 住まいの再建が順調に進まなかった管理組合の特徴

- ・ 良好なコミュニティが形成されていない
- ・ 区分所有者などの連絡体制の未整備
- ・ 区分所有者で進めることを重視し専門家へ依頼をしない
- ・ デベロッパーの事業不参加

このような特徴がある管理組合は合意形成に至りにくく、マンションの再建に時間を要しました。

《具体例》

- ・ 避難所や仮住まいに居る区分所有者と連絡が取れず、理事会等を開催することができなかった
- ・ 複雑な制度手続きや高度な専門知識が要求されるなか、経済的事情などから建替えコンサルタントやデベロッパーの参加がかなわず判断等に時間を要した

5. 管理組合と自治体の目指すべき姿

被災自治体として感じる「管理組合と自治体の目指すべき姿」について提案します。

(1) 良好なコミュニティの形成

管理組合は、平時からの良好なコミュニティ形成に努め、自治体はコミュニティ形成の意義を管理組合へ発信することが重要です。良好なコミュニティは、平時における維持管理や役員の担い手の確保、そして、被災時の避難の連携、安否確認、早期の住まいの再建において重要な役割を担います。

(2) 名簿・連絡体制の整備

管理組合は、区分所有者・居住者の名簿や連絡体制を整備し、防災訓練での連絡体制の確認や、避難先が把握できる体制の構築などに努め、自治体は名簿や連絡体制を整備することの意義を管理組合へ発信することが重要です。名簿の整備が認定基準となる管理計画認定制度の普及を図ることも効果的です。

(3) 相談先の確保と専門家の参加

管理組合は日常の管理運営、長寿命化、終末期に向けた検討のため、マンション管理士や建築士、建替えコンサルタントなどの専門家を相談先として確保することに努め、自治体は管理組合と専門家を繋げる支援体制を整えることが必要です。

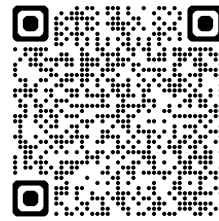
(4) 支援体制の整備

自治体は震災に備えマニュアルを整備し支援体制を整えることが必要です。共用部の被害認定の実施方法、応急修理の適用範囲、公費解体の申請期限や同意要件などについての事前の検討を行い、被災時は迅速な情報提供のうえ制度活用を誘導する体制を整えることが重要です。多くの自治体で震災の担当部局は複数あると想定されますが、他部局と連携をとり、自治体がワンチームで支援体制の整備を進めることが望ましいです。また、管理組合へ被災時のマンションの再建についての事例や、支援制度の概要などについて、可能な範囲で情報提供を行うことも望ましいです。

資料 2 マンション関連ホームページ

熊本市 マンション政策トップページ
(URL)

https://www.city.kumamoto.jp/hpKiji/pub/detail.aspx?c_id=5&id=2708&class_set_id=3&class_id=632



熊本市

国土交通省 マンション政策トップページ
(URL)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html



国土交通省

マンション管理センター トップページ
(URL)

<https://www.mankan.or.jp/>



マンション管理センター