

阪神淡路大震災や東日本大震災、熊本地震によって多くの分譲マンションは少なからず被害を受けてきた。大きな地震に見舞われる度に法制度は整備され、支援制度の運用は実態に沿うように進められてきた。しかしながら、今般の熊本地震において、過去の事例に当たろうとすると、実務上で参考になる議案書や議事録などは不足し、手探りで対応に追われたことが実態ではなかつたらうか。

第2章では、熊本地震で大きな被害を受け、被災マンション法にもとづく敷地売却に向けて検討中の分譲マンションの二つの事例をもとに、生じている課題やその対応の方向性を紹介したい。

第1節：熊本地震

1) 地震の概要

平成28年4月に発生した熊本地震は、新耐震基準・旧耐震基準にかかわらず、19棟のマンションに全壊と認定される被害を与えたとされる。まず、熊本地震の概要を確認したい。

平成28年4月14日21時26分に熊本県熊本地方の深さ約10kmでマグニチュード(M)6.5の地震が発生し、上益城郡益城町で最大震度7を記録した。さらに、約28時間後の4月16日1時25分に同地方の深さ約10kmでM7.3の地震が発生し、上益城郡益城町で再度震度7を、また、阿蘇郡西原村でも震度7を記録した。震度6弱を上回る大きな地震は7回観測された。これらの地震により、熊本県を中心に数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらした。気象庁は、熊本県を中心とする一連の地震活動を「平成28年(2016年)熊本地震」と命名した。

8月31日現在、人的被害は死者98名、負傷者2,422名、住家被害は全壊8,169棟、半壊29,294棟、一部損壊136,607棟)、非住家被害は公共建物311棟、その他2,605棟となっている。

(総務省消防庁災害対策本部公表資料「熊本県熊本地方を震源とする地震(第75報)」より)

2) 熊本のマンション化率

■ マンション化率		東京カンテイ 2016年1月28日発表	
順位: 全国17位	世帯数: 326,220	ストック戸数: 34,591戸	マンション化率: 10.60%
世帯の割合: 9.4		2014年マンション化率: 10.55%	2013年マンション化率: 10.41%

3) 度重なった余震

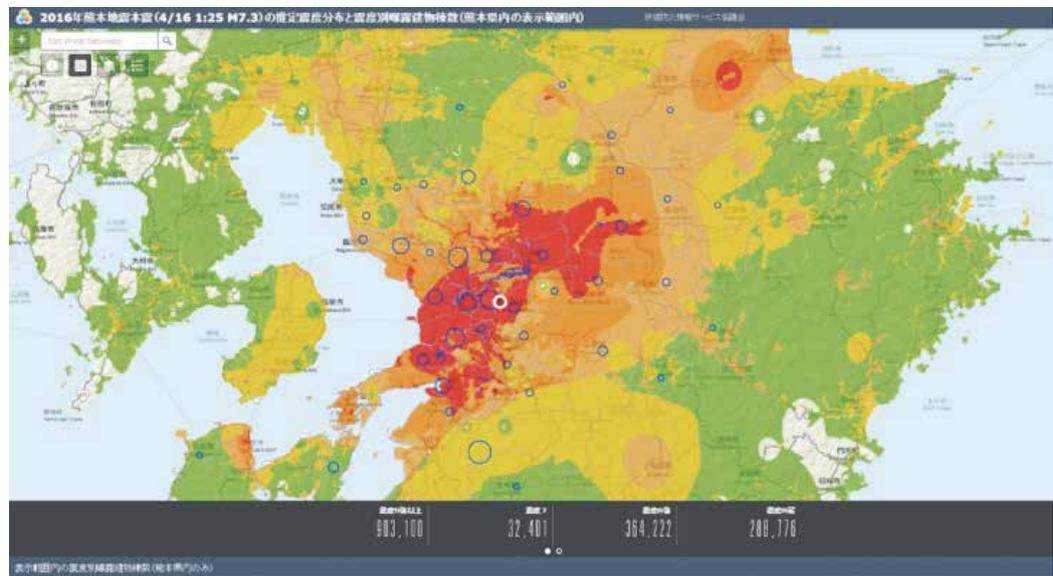
■震度6弱以上を観測した地震

発生時刻	震央	深さ	M	最大震度
4月14日21時26分	熊本県熊本地方(32°44.5' N 130°48.5' E)	11km	6.5	7
4月14日22時07分	熊本県熊本地方(32°46.5' N 130°50.9' E)	8km	5.8	6弱
4月15日00時03分	熊本県熊本地方(32°42.0' N 130°46.6' E)	7km	6.4	6強
4月16日01時25分	熊本県熊本地方(32°45.2' N 130°45.7' E)	12km	7.3	7
4月16日01時45分	熊本県熊本地方(32°51.7' N 130°53.9' E)	11km	5.9	6弱
4月16日03時55分	熊本県阿蘇地方(33°01.5' N 131°11.4' E)	11km	5.8	6強
4月16日09時48分	熊本県熊本地方(32°50.8' N 130°50.1' E)	16km	5.4	6弱

※7月12日10時現在、Mは気象庁マグニチュード
出典:国総研

4) 震度の分布

■狭域防災情報サービス協議会HPより



南西から北東に向けて斜めに地震が生じていることが分かる。被災した分譲マンションはこの地震の揺れが強かった地域にあった。

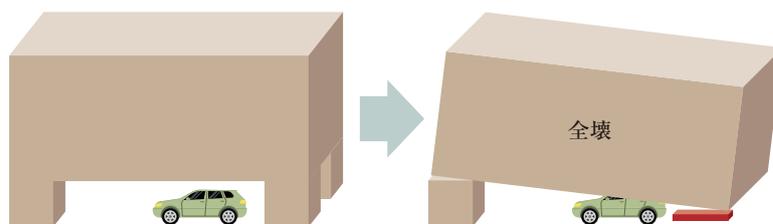
第2節：被災マンション事例

1) Aマンション

●竣工 1974年	●住所 熊本県熊本市西区
●敷地面積 1,220.43㎡	●構造等 鉄筋コンクリート造、地上7階、塔屋2階(7階建て共同住宅)
●延床面積 3226.08㎡	●世帯数 41戸(住宅40戸、店舗1戸)
●管理会社 星光ビル管理株式会社	●分譲主 不明
●ゼネコン 不明	

①被害の状況、対応方針

平成28年4月16日の本震によってピロティ形式の1階駐車場など複数の柱が座屈した。高経年のマンションであることも関係し、建物の取り壊しを決議した。敷地売却に向けて準備を進めている。



部屋の荷物の運び出しを手伝った。共用廊下が傾いていることが分かる。建物が細かく振動し、酔いそうであった。

左より松本理事長・篠原先生・久保・田中



4月16日の本震によって倒壊。1階の柱が複数座屈していた。理事長曰く、座屈の程度が徐々に増しているとのこと。

②被災後の管理組合運営など

当該マンションにおいては、被災後より理事長を中心に建物の取り壊し及び敷地の売却に向けて区分所有者全員の合意を取るべく迅速な対応が行われた。当初は、全員の合意を取るべく活動したが、連絡のつかない未収者もいることによって、対応が難航していた。熊本地震の被災マンションによる災害指定を受けてからの対応も迅速に行われ、平成28年12月には建物の取り壊し(公費解体申請)が決議された。

建物の取り壊しは被災マンション法にもとづく多数の賛成で決議ができるにもかかわらず、公費解体の申請は全員の区分所有者の同意を要することが課題となっており、そのための対応を実施している段階にある。

■主な対応状況

年月日	項目	内容
平成28年4月16日	本震にて被災	1階駐車場の柱が座屈
4月16日	罹災証明を取得	理事長が区役所に行き、建物が全壊したことを説明し、罹災証明を取得
4月19日	管理費等や電気等公共料金契約	管理費等や電気等公共料金(電気・水道)契約の解約手続を実施
4月22日	理事会開催	管理費等の引き落としや共用部の電気供給契約の解約を追認。当面の建物への立入り禁止措置を決議(警備員の24時間配置、道路境界やエントランスホール等の塞ぎ)。区分所有者の連絡先の確認(但し、緊急連絡簿の整備はされていなかった)。被災状況の確認及び今後の対応について審議。
4月30日	理事会開催	解体に関する見積り取得について検討。区分所有者の連絡先の判明状況を確認。
4月30日	揭示実施	2点をお知らせ(管理費等の引き落とし停止、電気・水道は解約済)。居住者へのお願い(建物への出入りは危険なため、控えること。専有部分の公共料金停止の手続は各居住者が行う必要があること。)
5月8日	熊本市広報	いわゆる「公費解体」について検討を行っていることがHPに掲載。窓口では6月下旬より受付を開始すると説明。
5月21日	理事会開催	区分所有者への説明会の開催について審議。
6月4日	説明会開催	被災後の対応方針について意見交換を実施。建物を取り壊して敷地を売却することを方針とすることとなった。
6月13日	熊本市交付尾	公費解体の仮受付が開始された。
6月14日	弁護士打合せ	理事長と弁護士で打合せ。未収納者が合意取り付けの障害となるため、その対応を検討。
6月18日	理事会	通常総会議案を審議
6月25日	解体同意書を送付	マンションの取り壊しに関する区分所有者の同意書を送付。この時点では被災マンション法の政令指定を熊本地震が受けていないため、区分所有者全員の合意が前提。
7月16日	通常総会開催	特記事項:管理費等の引き落としは停止済のため、余剰金で運営を行う。支出は最低限とし、各種のメンテナンスは中止、総会会場費用等の管理組合運営に関する費用のみ継続。管理会社も事務管理業務のみを行う。あらたに顧問弁護士を契約(被災したマンションの諸手続きなどのため。)
7月28日	弁護士打合せ	行方が分からない区分所有者の対応について検討。
9月30日	被災マンション法政令指定	閣議決定
10月4日	理事長ヒアリング	当チームと熊管連で、理事長へのヒアリングを行った。
10月5日	被災マンション法政令指定公布	熊本地震が被災マンションの政令指定する災害となった。
11月12日	理事長ヒアリング	説明会前に理事長へのヒアリング
11月12日	被災マンション法にもとづく説明会	被災マンション法に基づき建物の取壊しを決議するにあたり、その一月前に開催を要する説明会。説明会において、取壊しが行われるまでの間に余震等によってマンションがさらに被災し、近隣住居や通行人に損害を与えた場合の法的責任に関する不安が述べられた。
12月17日	理事長ヒアリング	建物取り壊し後の敷地共有者の団体の在り方について意見交換
12月17日	臨時総会開催	建物の取り壊しに関し、被災マンション法にもとづく決議がなされ、可決承認された。
平成29年1月16日	公費解体申請	熊本市に公費解体の申請書類を提出。

③課題となった事項

②を通じて、様々な課題が判明し、解決策が検討された。主なものを以下に列記する。

- ①被災したマンションから避難した区分所有者に連絡を取ることは極めて困難であること。
- ②すでに長期に渡って管理費等を滞納している区分所有者に関しては特段の対応を要すること。
 - 公費解体申請に関して不在財産管理人制度の利用
 - 被災マンション法にもとづく決議後に公示による催告制度を活用
- ③被災マンション法の決議が可決承認されても、公費解体ためには、全区分所有者の書面による申請を要すること。
- ④公費解体を申請してから、解体が実施されるまでの間に、余震等を原因として近隣建物や通行人に対して損害を与える懸念があること。
- ⑤被災マンション法にもとづく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法にもとづくいわゆる管理組合も消滅することとなるが、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。建物の取り壊し前には、取り壊し後の団体のありようを検討しておく必要があること。

④課題に対する実際の対応状況について

- ①当該マンションでは緊急の連絡簿は整備されていなかった。区分所有者への連絡は、理事長が隣の区分所有者や趣味のサークル、近隣のお店などにあたり調べた。2軒を除く全戸に連絡が付くまでに40日を要した。
- ②長期の未収納者について、不在財産管理人の選任を検討した。また、所有者の登記上の現住所の現地調査を実施した。荒川区の南千住のマンションであったが、郵便物が溢れている状況にあり、住んでいる様子はない。登記上には東京都荒川区の差押えが入っていた。
- ③熊本地震の被災した建物について、解体の作業の遅れが報道されている。公費解体の申請が受理されてから、熊本市の解体工事まで長期間を要した場合、その間に余震などによって建物が倒壊して近隣の建物に被害を与える恐れがある。11月の説明会の席上で出席者より同様の発言もあった。この場合も、各区分所有者は所有者として責任があることが考えられる。責任をヘッジする方法としては保険の付保が考えられるので、保険の考え方を調査した。
- ④被災マンション法にもとづく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法にもとづくいわゆる管理組合も消滅することとなり、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。東日本大震災においては、社団法人を設立して運営したとの情報もある。社団法人の設立をする場合、しない場合について調査検討した。

2)Bマンション

- 住所 東区
- 分譲主 サンエー建設
- ゼネコン 佐藤組
- 竣工 1990年代
- 戸数規模 80戸から100戸

①被害の状況

平成28年4月16日の本震によって1階駐車場の柱が座屈。各戸の電気温水器が倒れ、漏水事故が多く発生。玄関周りの非構造壁にひび割れが生じており、億単位の復旧工事費を要する見込みとなった。

②被災後の管理組合運営など

当該マンションにおいては、新耐震の物件であることも影響して、被災後の対応方針の決定には意見の対立が一部に見られた。すなわち、①建物を補修して復旧をはかるか、②建物を取り壊して敷地を売却するか、③建物の再建(建替え)をはかるか、である。

被災マンション法の改正によって、敷地の売却への道が開かれたことは、①と②について区分所有者の総意をはかることが必要となったことを意味する。補修と建替えであれば、費用面での負担が大きく異なる。しかし、補修と敷地売却では、費用面の問題のみならず、大きな地震を受け怖い思いをしたマンションに補修したとしても住み続けるのかという感情面も影響し、より合意形成をはかることは高度な課題となっていた。

被災後より理事長を中心に、これらの①から③の対応における費用面や感情面などの課題が明らかにされ、ひとつひとつ解決がはかられた。

また、緊急工事としては、1階の駐車場柱の座屈の被害拡大を防ぐために、ジャッキ工事が理事長の権限で実施された。

建物の取り壊しと敷地売却が多くの区分所有者の意見となり、被災マンション法の活用と民法上の全員合意の双方の方法で意思決定をすることが検討されたが、結果的に当該マンションでは民法を用いて全員の合意をはかることができ、建物の解体工事が実施されることとなった。この解体工事については、公費解体ではなく、私費解体(先行解体)を用い、平成28年12月より解体工事に着手。平成29年4月で解体が完了する予定である。建物が解体され、区分所有関係がなくなる前に、今後の運営について方針を決めるべく検討が行われている。

■主な対応状況

理事長のヒアリング結果をもとに構成(資料〇「〇〇」参照)

年月日	項目	内容
4月14日	前震にて被災	電気温水器の多くが倒れ、給水管も破れ、プール状態となった。2割から3割の居住者は、この時点で避難。この時点では本震と思っていたので、余震の恐れもあったと考えた。落ち着いて部屋を整理した居住者もいた。
4月16日	本震にて被災	1階駐車場の柱が座屈。大パニックとなり、居住者は皆で逃げた。避難所に行った人もいたが、避難所も大パニックになっていて、近くの避難所は満杯という話であった。居住者は殆どいなくなった。
4月22日	説明会開催	特段の議案はなかった。緊急連絡簿の再整備をしていたので、管理員と管理会社へは連絡を指示。応急危険度判定の赤紙もまだ貼っておらず、制度の意味も分からず、マンションに帰って来る可能性を話しあった。罹災証明の申請の必要性が確認された。駐車場の料金は不要との意見が出され、公園の駐車場のように駐車場所も自由と決めた。1階は震災ゴミで埋まっていた。ここまでは、理事長(管理者)の権限と考えた結果である。修繕積立金の徴収停止の方向性も決めたが、決議は7月の臨時総会とした。
5月7日	建築士による調査	熊本市の建築士会に連絡し、被害の状況の調査を依頼。被災区分度診断を行う建築士が足りないという話で、応急危険度判定で駆けずり回っているということ。連絡が付いた建築士がいたので、簡易書式での診断を依頼した。
5月10日	地震保険の査定 市の罹災被害調査	費用は無料。1階駐車場の柱の座屈が問題であり、再利用は厳しく、詳細は正式な構造設計者に見てもらわなければならないという意見を受けた。
5月14日	熊本管理組合 連合会セミナー	地震保険の査定が実施された。全損との査定結果 罹災証明の判定は即答できない、後日通知とのこと
5月17日	建築士による調査	セミナーに加えて、ボランティアの弁護士や建築士がセットでの相談会があり、理事長が出席。折田先生との面談時に補強工事の必要性のアドバイスを受けた。
5月20日頃	行政の罹災証明	セミナー参加の建築士が夕刻マンションを視察 構造設計のわかる人が調査する必要との見解
5月22日	説明会開催	新築時の設計事務所による調査(たまたま連絡が着いてボランティアで実施)。 当該マンションのような箇所が損壊したら、普通は手を出さないということであった。
6月17日	西沢先生の調査、 説明会開催	市から正式な通知が遅いので、文句を言いに行った居住者2名が「全壊」上の結果を買い、管理組合に伝えたもの。 復旧にチャレンジするのか、建替えか、解体か、説明が行われた。地震保険の保険金額や個人に対する公的補助、応急修理制度についても補足。解体すべきとの意見が多かった。
6月21日	公費解体の受付開始	震災対策委員の公募をしたが立候補者はいなかった。
7月16日	臨時総会開催	関西大学の調査チームとして当該マンションの調査が実施された。住民に対する説明会もその場で開催された。西沢先生は、当該マンションは直せるという意見であった。但し、公費解体の道が開かれ、さらには被災マンション法の改正後に敷地の売却が可能となっている現状では、費用面での明確な優劣は判断しづらい状況であった。
9月30日	被災マンション法 政令指定	当該マンションでは、未収納者で競売にかかっていた部屋もあり、全員の合意を取ることは大変困難であると考えられた。 修繕積立金の徴収停止を決議。改めて震災対策委員の募集とコンサルティング支出の予算計上も決議された。
10月4日	理事長ヒアリング	閣議決定
10月5日	被災マンション法 政令指定公布	当チームと熊管連で、理事長へのヒアリングを行った。
10月9日	通常総会開催	熊本地震が被災マンションの政令指定する災害となった。
11月13日	理事長ヒアリング	被災マンション法の政令指定を報告。当該マンションとしての対応の方向性を議論。 管理組合役員の変更期であったが輪番の理事長は交代せず留任。
11月13日	臨時総会開催	管理組合の対応状況について時系列にヒアリング。行方不明者(未収納者)への対応方法について相談。
11月13日～	全区分所有者の同意	当該マンションの方針を審議。建物を取り壊し、敷地を売却する方針が決議された。出来れば民法上の全員合意をもって、私費による解体工事を実施すること。それがかなわない場合には、被災マンション法を用いて取り壊し決議を行うこととなった。
12月1日	解体工事中	臨時総会の取り壊し方針決議を受けて、全区分所有者の取り壊しへの同意を取り付け。27日をもって全員の了解を取り付けることができた。
12月18日	理事長ヒアリング	私費解体(先行解体)工事中
		建物の取り壊し後の敷地売却のための区分所有者(敷地共有者)の団体のあり方について意見交換を行った。
		《懸念点》●建物取り壊した後の資料の保管について ●社団法人の定款規定の制約

③課題となった事項

②を通じて、様々な課題が判明し、解決策が検討された。主なものを以下に列記する。

- ①当該マンションでは緊急連絡簿が整備されており、その面において区分所有者の連絡を行うことができた。一方で、長期未収納者があり、その連絡に苦勞した。
- ②公費解体の申請基準は全区分所有者の申請を要すること。また公費解体の場合には抵当権者の同意を要するが、区分所有者に連絡がつかない場合にはそれも困難であること。
- ③公費解体を申請してから、解体が実施されるまでの間に、余震等を原因として近隣建物や通行人に対して損害を与える懸念があること。その間は区分所有者(管理組合)に安全確保の責任がある。
- ④すでに長期に渡って管理費等を滞納している区分所有者に関しては特段の対応を要すること。
- ⑤被災マンション法にもとづく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法にもとづくいわゆる管理組合も消滅することとなるが、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。建物の取り壊し前には、取り壊し後の団体のありようを検討しておく必要があること。
- ⑥抵当権者は、建物の取り壊しに合意するが、抵当権の抹消に合意したわけではない。これがトラブルになる可能性があると考えられること。

④課題に対する実際の対応状況について

- ①連絡のつかない区分所有者(長期未収納者でもある)に対しては、裁判所の競売記録を調べると共に、登記上の住所を理事長が訪問。本人と話すことができた。本人はすでに区分所有権を失っていると思い込んでいたが、現在も所有していることを説明すると納得し、建物の取り壊しについても合意した。
- ②公費解体は、抵当権者や賃貸者を含む全員の実印+印鑑証明の合意書面を取り付ける必要があるなど手続きの厳格さがネックとなるので、できれば私費解体(先行解体)が手続き上は簡便である。しかし、公費解体は、費用面のリスクがない。私費解体の場合には、解体工事後に、市の査定によって全額が出ない可能性が残る。
- ③建物の取り壊し後に、社団法人を設立し、信託を活用することの有用性を検討した。