被災マンション法による再生が困難な被災マンションにおいて再生の方向性を検討した事例

Jマンション

補助事業主体：NPO熊本県マンション管理組合連合会

【エリア】熊本県　【竣工年（築年数）】平成8年（築22年）　【階層】10階建

【総戸数】66戸　【単棟型or 団地型】単棟型　【大規模修繕実施回数】1回

【役員数】6人　【自主管理 or 委託】委託管理　【在外区分所有者の割合】54.5%

課題

復旧工事による応急措置
・熊本地震により建物全体が沈下し、全壊判定を受けた。被災後1階専有部分に仮設の給排水管を通し、2階以上の住戸では引き続き居住する者がいる。

買取請求の提出
・被災後の翌年に復旧決議を行い、決議反対者から当時の役員に対する買取請求が出されている

財政面上の困難
・地震発生時に修繕積立金も少なく、かつ地震保険にも未加入

被災マンション法の適用期間経過
・被災マンション法の2年の期限を経過し、同法の適用による再建ができず、再生の方向性が限定されている

取組

区分所有者の合意形成支援
・建物の現状についての認識を共有し、再生の方向性について検討する場として区分所有者向けの全体説明会を複数回開催

幅広い分野の専門家による多面的な検討
・建築構造、法務、管理、建替え再生に関する専門家による検討会を複数回実施し、区分所有者向けの全体説明会と同時開催した際には、区分所有者からの質疑に対して回答

建物の基礎・杭の調査
・目視調査により杭頭が破壊されている杭を対象に非破壊検査を実施し、損傷度が「不良」であると判明

大規模一部滅失となる復旧費用の査定
・区分所有法及び被災マンション法における「大規模一部滅失」の状態にあることを確認するため、不動産鑑定士への依頼により、復旧費用の最低額を査定

各再生タイプの比較
・①建替え、②補修再生（杭のジャッキアップ）、③補修再生（調査を実施した基礎のみの補強）、④補修再生（杭は存置したまま復旧決議水準程度の全体補修を実施）、⑤補修再生（1階専有部分に通した仮配管を存置し、2階以上を補修）、⑥解体除却・敷地売却の6案についての比較検討を実施

区分所有者アンケート調査の実施
・全区分所有者を対象に、世帯の状況のほか、復旧決議や再生の方向性に対する意向を把握することを目的としたアンケート調査を実施

解体除却を進めるための事業手法の整理
・全員同意により解体する方法、マンション建替え円滑化法等による5分の4以上の同意により解体する方法の2つについて比較検討

成果

再生の方向性に対する区分所有者の意向の集約
・再生タイプごとに長短を整理し、区分所有者に適切に情報提供を行った結果、区分所有者アンケートに66戸中55戸が回答し、解体除却・敷地売却への賛成割合は全区分所有者の7割弱に達した

⇩

今後の課題
・マンション建替え円滑化法に基づく敷地売却制度の活用に必要な5分の4の同意への合意形成
・同アンケートには買取請求者の大半が未回答。今後、復旧決議を正式に取りやめて解体除却の推進決議を行うことで、請求取り下げを求め、区分所有関係に復帰させることが必須

水平展開可能な資料	・J1：区分所有者意向アンケート調査票　・J2：再生タイプ別比較表