

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

マンションが初めて体験した大地震
阪神・淡路大震災発生30年を振り返る

本年1月17日は1995（平成7）年に発生した阪神・淡路大震災（兵庫県南部地震）30年の節目の日です。多くの方が就寝中の早朝5時46分52秒、淡路島北部の明石海峡を震源地とするM7.3の地震が発生、阪神地方を中心に6,430人以上が亡くなりました。

阪神地方は東京に次いでマンションが早くから普及した地域だけに、多数のマンションも深刻な被害を受けました。民間の調査機関である（株）東京カンテイが2000（平成12）年に公表した「阪神・淡路大震災から五年 被災マンションの復興状況」を中心に被災と復興の状況を紹介します。

① マンションの被災状況

前記の東京カンテイの調査によると兵庫県下8市のマンション5,261棟の被害状況は（表1）のとおりです。特筆すべきことは、建物がこれだけ大きな被害を受けたにもかかわらず、亡くなったマンション居住者についての情報が報告されていないことです。マンション等の鉄筋コンクリート造の建築物が、木造建築物等に比べて地震に強いことが改めて確認できたと考えられます。これは、その後発生した東日本大震災（東北地方太平洋沖地震）や熊本地震でも言えることで、マンションが地震発生時に、居住者の生命を守るシェルターの役割を果たすことが多いといえます。

（表1）阪神・淡路大震災での兵庫県下8市のマンションの被災状況

被災度	棟数	判定基準
大破	83	主に構造部分に致命的な損傷を受け、建物として機能しないと考えられる。
中破	108	かなり大規模な補修を要すると考えられる。建替えの可能性もある。
小破	353	建替えの可能性は低い、相応の補修を要すると考えられる。
軽微	1,988	軽微な損傷。建替えの可能性は極めて低い。
損傷なし	2,729	全く損害が認められない
合計	5,261	

② マンションの再建に立ちはだかった
〈法律の壁〉

しかし被災したマンションに、想定外の大きな問題が浮上しました。マンションの権利関係等の基本的仕組みを定めた区分所有法が、被災したマンションの前に立ちはだかったのです。

区分所有法は災害で建物が被害を受けたとき、管理組合総会の決議で、復旧工事や建替えを行うことができることを定めています。建物の一部が被害を受けたマンションを復旧する場合は、議決権数と区分所有者数の各4分の3以上の賛成で工事を実施できます。区分所有者の多くが建替えを希望する場合は、議決権数と区分所有者数の各5分の4以上の賛成で建替えをすることも可能です。

ところが建物が全壊（区分所有法等の表現では全部滅失）した場合、マンションを再建するためには、区分所有法による建替え決議が適用されないことが明らかになったのです。区分所有法はマンション（区分所有建物）が存在することを前提とした法律です。地震で建物が全部滅失すると、区分所有関係が消滅し管理組合も存在しなくなります。区分所有法が適用されず民法の原則により、敷地共有者（旧区分所有者）全員が一致しなければ土地を処分することも、建物を建設することもできないことになります。

③ 「全部滅失」をめぐる旧区分所有者は
ジレンマに

分りにくいのは、法律上、建物が「全部滅失」し、旧区分所有者たちが共有する敷地だけが残ることになっても、実際には建物に出入りし雨露をしのぐことが可能な状態であることが多いことです。

さらに話を複雑にしているのは、被災した建物の被害状況について、各種の公的な支援制度等の表現が(表2)のように千差万別なことです。

(表2) 制度による被災状況の表現の違い

①公的支援を受けるための基本となる「罹災証明」	〈全壊・大規模半壊、中規模半壊、半壊、準半壊、準半壊に至らない〉
②被災者の生活再建の柱となる「地震保険」	〈全損・大半損・小半損・一部損〉
③建物の使用継続の可否等を判断する「被災度区分判定」	〈倒壊・大破・中破・小破・軽微〉

被災者が公的支援を受ける場合、被害の程度が著しいほど、手厚い支援を受けることができます。要するに全部滅失(全壊、倒壊等)となれば手厚い公的支援を受けられますが、敷地共有者全員が合意しなければ、建物の再建等はできないという難しい状態に置かれることになります。

4 被災マンション法(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法)を急遽制定

阪神・淡路大震災で被害を受けた旧区分所有者等のジレンマを解消し、建物が法律上全部滅失した場合でも、いくつかの選択肢の中から敷地共有者等が希望する方法を特別多数議決で可能にしたのが、被災マンション法です。同法は地震発生から約2か月後の3月24日に公布・施行されました。この法律が旧区分所有者たちの背中を押し、再建等が迅速に進むことになりました。同法は2013年3月11日に発生した東日本大震災(東北地方太平洋沖地震)後に一部改正され現在に至っています。

1 この法律はあらゆる災害で被災したマンションに適用されるわけではなく、政令が定める大規模な災害で被害を受けたマンションを対象としています。

2 対象となる旧マンションの敷地共有者等は、政令施行後3年間、集会を開き、持分の5分の4以上が賛成する特別多数決で、次の決議することができます。

- 1) マンションを再建する決議
- 2) 敷地を売却する決議

3 マンションが重大な被害(マンションの価格の2分の1以上に相当する部分が滅失)した場合は、区分所有者数と議決権数の各5分の4以上が賛成する特別多数決で、次の決議をすることができます。

- 1) マンションを敷地とともに売却する決議
- 2) マンションを取り壊し、かつ売却する決議
- 3) マンションを取り壊す決議

5 被災したマンションの復興状況

被災マンション法制定の効果もあり、阪神・淡路大震災で被災したマンションの多くが順調に復興しました。前記の東京カンテイの調査によると、発災から5年経過した時点の復興状況は下記のとおりです。

(表3) 被災マンション法の主なポイントは次のとおりです。

①大破したマンション

再建の必要性がかなり高いと考えられた83棟の80%近い64棟が、実際に再建されました。再建をしないで大規模改修で対応したのが12棟、敷地を売却したのも5棟あります。この時点で復興の方向が定まっていない「協議中」のマンションも2棟ありました。

②中破したマンション

中破の108棟は、大破ほど著しい損壊ではありませんが、補修で済むのか、再建が必要なのか判断が微妙なマンションです。70%近い75棟が補修、再建は31棟でした。

③小破したマンション

小破353棟の95.5%にあたる337棟が補修で済みました。小破のマンションは再建の必要性は低いと思われましたが、実際には14棟が再建されました。

④被害軽微のマンション

軽微のマンションは、被災度調査の段階ですべて補修で解決すると考えられ、実際に大部分の1,981棟は補修されました。しかし6棟は再建されました。

6 終わりに

阪神・淡路大震災を振り返ると、区分所有者等のマンションの関係者は、地震から身を守る備えとともに、建物が損傷した場合の対応策も考えておく必要があります。法令等の知識に加え、どのような手順で復旧復興に取り組むのかを考え、発災時に大幅に不足することが予想される専門家をどのようにして確保するのも重要なテーマです。防災訓練も実技とあわせて、さまざまな状況を想定した机上訓練等を行うようにしたいものです。



飯田太郎(いいた・たろう)
マンション管理士
(株)TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数