

平成 28 年熊本地震における被災マンションの被害実態と復興への課題に関する研究

—阪神・淡路大地震及び東北大地震と比較して—

代表 中迫由実 (熊本大学教育学部 准教授)

委員 藤本佳子 (マンション管理研究所・関西センター所長)

委員 横田隆司 (大阪大学工学研究科地球総合工学専攻・教授)

【研究報告要旨】

本研究は、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震により被災した熊本市の分譲マンション被害実態と復旧、復興に向けた課題を、過去の 2 大震災と比較検討することを目的とする。

研究方法は、アンケート調査と聞き取り調査に大きく分けられる。前者は、建物等被害実態、復興過程とその資金繰りを把握するために、熊本市全数の分譲マンションへ郵送による調査(配布数 718 件、有効回収数 218 件、回収率 30.3%)を実施した。後者は、罹災証明で全壊(17 件 21 棟)、大規模半壊(5 件)、半壊(5 件)と一部損壊(1 件)の合計 28 件の管理組合理事長等へ聞き取り調査を行った。

前者の調査結果では、一部損壊が約 6 割と多く、地震保険へ 8 割が加入し、地震保険の判定は現在 4 段階であるが、地震時は 3 段階で、他の地震時同様判定基準で問題があった。全壊、大規模半壊では梁の損傷や耐力壁にひびが入り廊下外壁が大きく損傷するなどの被害が見られた。設備等の被害は、一部損壊でも高架水槽や受水槽の破損やエキスパンションジョイントの損傷などがあった。地震発生後 1 年で 70%のマンションが復興方針を決定し、補修決議、復旧決議を行い、95%のマンションで何らかの工事を実施していた。復旧工事の課題は、資金調達や工事業者の確保があげられ、特に一部損壊では、地震保険に加入していても支払いが 5%と少ない上に、半壊以上を対象とした被災者生活再建支援制度への改善の声があった。調査時点の工事完了済は約 4 割で、用途がたっていないケースが 1 割見られた。

後者の聞き取り調査結果として、早期から情報収集をしたマンションでは、迅速な復旧ができていた。工事業者の確保が困難な時期で、詐欺にあったマンションも数件あった。一方で自主管理マンションではリーダーシップの取れない理事長の存在等、復旧を阻害する要因が多く見られた。

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(略して被災マンション法)は、阪神・淡路大震災後に 3 年間の時限立法として制定、東日本大震災後に改正され、4/5 以上で敷地売却制度ができた。政令指定後 1 年以内に取り壊し決議を行えば、被災マンション法政令施行日から 3 年以内に敷地売却決議が可能だが、取り壊し決議は 1 年以内と短く、敷地売却も 3 年以内と微妙な期間といえよう。