熊本地震から1年

マンション復旧手探り

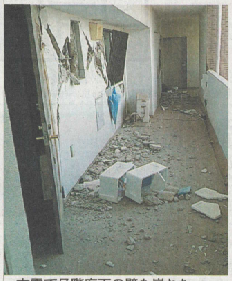
被災600棟 住民合意・制度の壁

日頃から交流・情報共有…成功のカギ

支援は世帯単位 戸惑う自治体も

本震で崩れたバルコニーの壁

足場が組まれ、修復が進む。4月末には完了見込み



本震で7階廊下の壁も崩れた

大規模半壊

＝被災時、稲田雅嘉さん提供

被害が大きかった7階廊下も修復が進む

スピード修復

＝今年3月25日、いずれも熊本市中央区

強い揺れで20万棟近い住宅が損壊した熊本地震。政令指定都市の熊本市では約600棟の分譲マンションも被災した。被害の実態を調べていくと、修復に多くの所有者の合意を得る難しさに加え、支援態勢の乏しさや制度の不備といった課題がみえてきた。

JR熊本駅にほど近い熊本市中央区の住宅地。73戸がある築35年の14階建てマンションは、修復工事が仕上げ段階に進んでいた。4月末には終わる見込みだ。1年前の地震で大規模半壊となり、今も半数近い世帯が、県がアパートなどを借り上げる「みなし仮設住宅」などで避難生活を送る。

「大変だったが、自分たちの資産だからやるしかなかった」。マンション管理組合の理事長、高野栄次さん(66)は振り返る。

市内にある約850棟の分譲マンションのうち、市が把握する被害は3月中旬現在、606棟(全壊19、大規模半壊24、半壊147、一部損壊416)。被災者は、所有者の合意がないと解体にも修復にも進めないというマンション特有の困難に直面した。

高野さんたちの場合、昨年4月14日夜の前震では家具などが倒れただけだったが、16日未明の本震で壁のあちこちに穴があき、亀裂が入った。管理組合理事の稲田雅嘉さん(57)は7階の自室の壁が崩れて外廊下が見えた瞬間、「終わった」と思った。住民には「建て替えるしかない」との雰囲気が漂った。

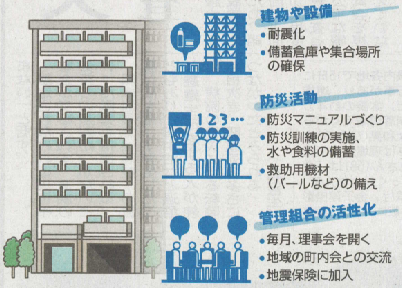
建て替えには所有者の8割以上、修復でもこの規模だと4分の3以上の同意が必要だ。だが、手続きの主役になる管理組合はふつう、住民の集まり。経験も知識もない中、費用の見積もりや資金調達、入居者の分担などを総会で提案し、同意を得なければならない。

「共用部分の罹災証明書は取りましたか?」。地震から1カ月後の5月中旬、熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)などが市内で開いた相談会で、仙台市から支援に駆けつけた東北の連合会役員が尋ねると、会場がざわついた。

罹災証明書は、様々な公的支援を受けるための重要な書類。熊本市の振当部署は、制度の詳細を知らずに「共用部分には出ない」と説明していた。相談会を機に市は交付を始めた。

分譲マンション、日頃のおもな備え

仙台市や熊本県マンション管理組合連合会への取材から



マンションは柱や梁など主要構造部分は無事で、修復可能だった。福岡大の古賀一八教授(建築防災学)の助言で、建て替えなくてもよいと住民が納得した。見積もりは1億数千万円。資金の元手や分担金の議案を7月の臨時総会に提案。ほぼ100%の賛成で承認され、10月に着工した。地震保険と公的支援で6割をまかない、修繕積立金と所有者負担が4割だった。

熊本地震後、この規模の修復事例としては最短という。稲田さんは「制度や入居者分担について何度も説明会を開き、情報共有したのが大きい」と話す。それができたのは、普段からマンションで夏祭りを開くなど、住民どうしに顔の見える関係があったからだ。

マンション管理にも熱心だった。管理組合は毎年、災害時の安否確認訓練を行い、勉強会で地震時に役立つと聞いたバールを1階の倉庫に備えていた。本震直後、会戸をまわり、開かなくなった4戸のドアをそのバールでこじあけた。

だが、うまくいかないマンションも少なくない。修復か建て替えかで賛否が割れたり、半年経ってもエレベーターが動かないままだったり。所有者の高齢化や管理会社任せで管理組合が機能していないと、合意への道筋が滞りがちだという。熊管連に聞くと71組合に限っても月時点で工事に着手したのは1割ほど、4分の1以上見積もりにも至らない。被害が大きいところでは「みなし仮設」などで暮らし、軽微なところでは住み続けている。

着工は1年先になる。

マンション1階の集会所で、工事業者から進捗(しんちょく)状況の説明を受ける管理組合の理事ら＝3月25日、熊本市中央区

分譲マンションには世帯ごとの「専有部分」のほかに、階段や廊下などの「共用部分」が多くある。共用部分の修復の担い手は管理組合だ。ところが、被災者への経済的な支援制度は世帯が単位になっており、マンションの早期復旧を難しくする一因となっている。

たとえば、災害救助法に基づき、半壊以上の住宅の応急修理のため1世帯に最大約57万円が補助される支援制度。マンション共用部分にも使えるが、対象が世帯ごとで適用条件も細かく定められ、申請手続きが非常に複雑になる。地震保険の認定基準も戸建て住宅が前提で、マンションにあわない点があるという。

複数の所有者がいる分譲マンション向けの制度は、都市部を襲った1995年の阪神・淡路大震災を機に整えられてきた。所有者全員の同意が必要だった全壊マンションの建て替えを、8割以上でできるようにした「被災マンション法」が代表例だ。2011年の東日本大震災後の改正で、解体や敷地売却にも使えるようになり、熊本地震では少なくとも2例に適用された。

ただ、罹災証明書や応急修理などの支援制度を分譲マンションにどうあてはめるかは前例が少なく、自治体が不慣れなこともある。熊本地震で被災住民の頼りになったのは、行政よりも市全体の再建を進めさせることになりかねない問題だ。

次の震災は大都市を襲うかもしれない。被災マンション対策は急務だ。国は被災した住民の声に耳を傾け、マンションの実態にあった支援のあり方を検討する必要がある。

住民自身の取り組みも重要だ。今回被災した熊本のマンション住民は「普段から管理組合が自主性を持って活動することが大事だ」と訴えている。教訓を受け止めたい。

(小林舞子)

■公的支援や保険金を受けられるのはだれか

	戸建て	分譲マンション
罹災証明書の交付	居住者	居住者（専有部分） 管理組合（共用部分）
応急修理制度の適用		居住者（共用部分にも使える）
地震保険（建物）	所有者	所有者（専有部分） 管理組合（共用部分）

視点

戸建て前提の支援見直しを

熊本市では分譲マンションの約7割が地震で被災した。3月に北九州市で熊本の被災住民の講演を聴いた管理組合役員の女性は「熊本地震でニュースになるのは戸建ての被害ばかり。マンションがこれほど被災していたとは」と驚いていた。内壁や廊下などの被害も、合意形成の難しさも、外からは見えにくい。

全国で分譲マンションに住む人は約1500万人。都心部では世帯の市で熊本の被災住民の講演を聴いたほとんどがマンションに暮らし、東京都内には5万棟以上の分譲マンションがある。住宅に占める比重がこまで大きくなっているのに、被災時の支援制度や行政の支援態勢は、戸建てを前提とする感覚が根強く残る。マンションに住民だけでなく、都