

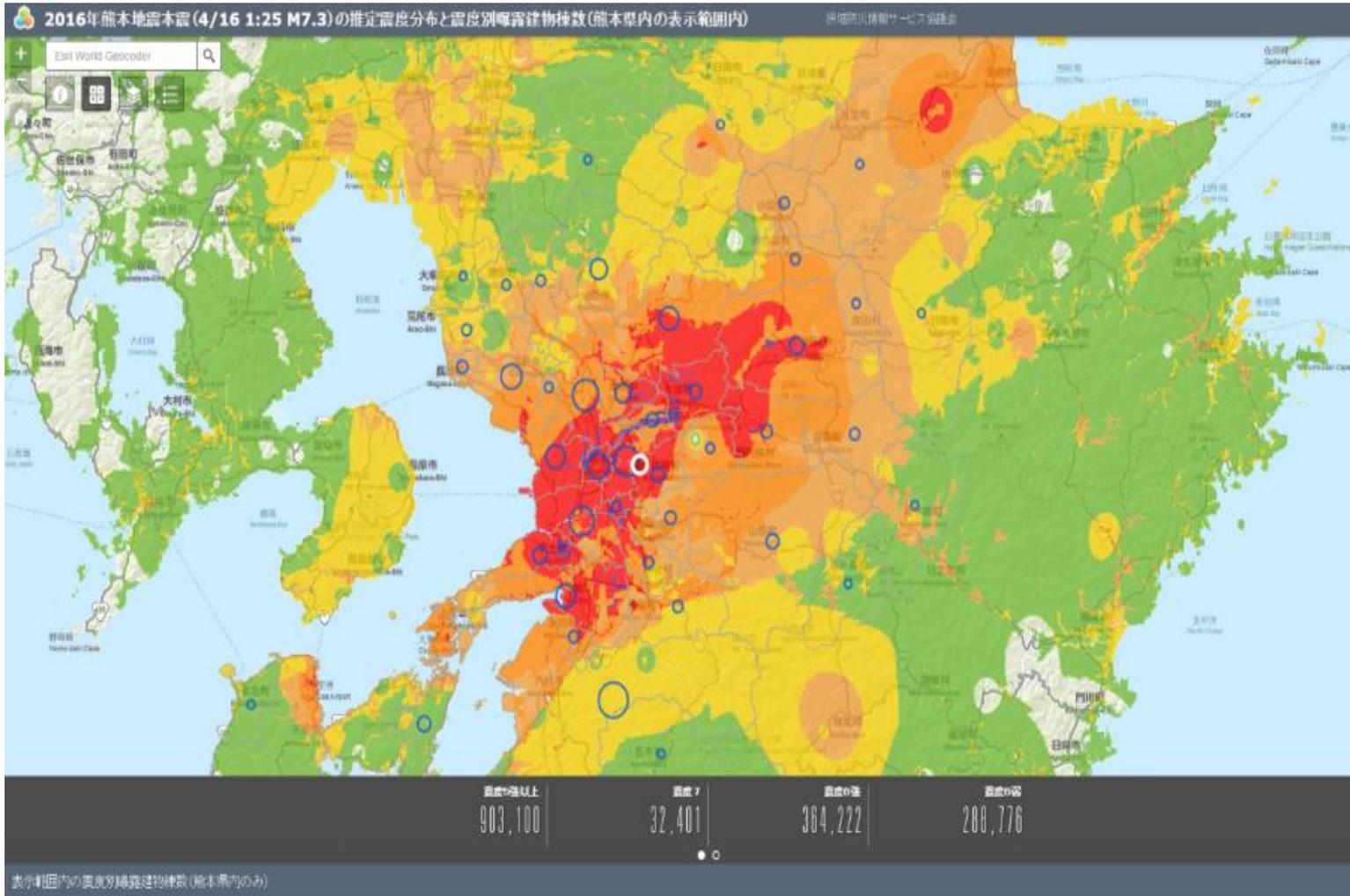
大規模災害とマンション ～熊本地震、東日本大震災の事例を通じて～

平成29年6月21日
田中 昌樹

I 熊本地震における居住者ニーズ

熊本地震①

南西から北東において強い震度を記録



熊本地震②

被災マンション①



一階部分が大きく崩れ。＝熊本市西區で2016年4月16日午前7時20分、須賀川理撮影(毎日新聞社／アフロ)

被災マンション②

エキスパンションジョイントが破損したマンション

Ⅱ 被災の区分の整理

種類	根拠	目的	対象	区分	判断(実施)主体	調査員
①区分所有法 被災マンション 法	区分所有法 被災マンション法	建物等の管理	被災建物全般	全部滅失・大規模一部滅失・ 小規模一部滅失	区分所有者	(建築士等)
	被災マンション法	被災マンションの復旧等	政令指定地震により被災した建物・敷地			
②応急危険度判定	災害対策基本法 (自治体の防災計画)	2次災害防止	被災建物全般	危険・要注意・ 調査済	自治体 (市区町村)	応急危険度判定士 (1級、2級、 木造建築士)
③被害認定 (罹災証明)	災害対策基本法	罹災証明書発行	住家	全壊・大規模 半壊・半壊・ 半壊には至らない	自治体 (市区町村)	市区町村職員
④被災度区分判定	(日本建築防災協会)	被災度の把握・継続使用のための復旧要否の判定	被災建物全般	倒壊・大破・中破・ 小破・軽微	所有者	建築構造技術者 (1級、2級、 木造建築士)
⑤地震保険	地震保険に関する法律 (各約款)	被災者の生活の安定・震災時の修復等	加入した 居住用建物	全損・大半損・ 小半損・一部損	損保会社	(建築士等)

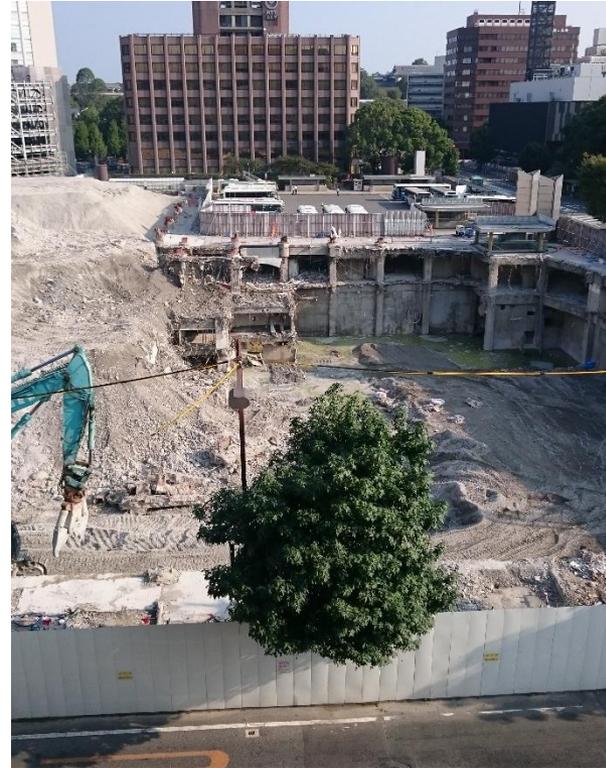
Ⅲ 被災したマンションが直面したこと

(1)熊本地震 被災したマンションが直面したこと

熊本地震において、19棟のマンションが全壊となったとされます。そのうちの2棟について詳細を報告します。

大規模一部滅失は稀にしか生じないのか？

マンションの大規模滅失というと、一般的には誤解されたイメージ？？？



応急危険度判定とか地震保険判定とか、被災区分度とか複数の基準がありますが、我々がもっとも考えるべきは、組合運営にかかわる区分所有法の基準です！！！！

マンションの被災の程度と法律

1 損傷

建物の部分がその本来の効用を確定的に失って至っていないが、破損、汚損、不具合、機能低下等が生じていることをいう。物の消滅に至る「滅失」とは区分される。法律上は「毀損」とほぼ同義。

2 滅失とは

建物又は建物の部分がその本来の効用を確定的に喪失したといえる場合をい、ここにいう効用の喪失とは、市場価格ではなく、利用価値の喪失をいう。

① 小規模一部滅失

一部滅失の時を基準に、滅失の程度が滅失前の状態における建物全体の価格の2分の1以下の場合

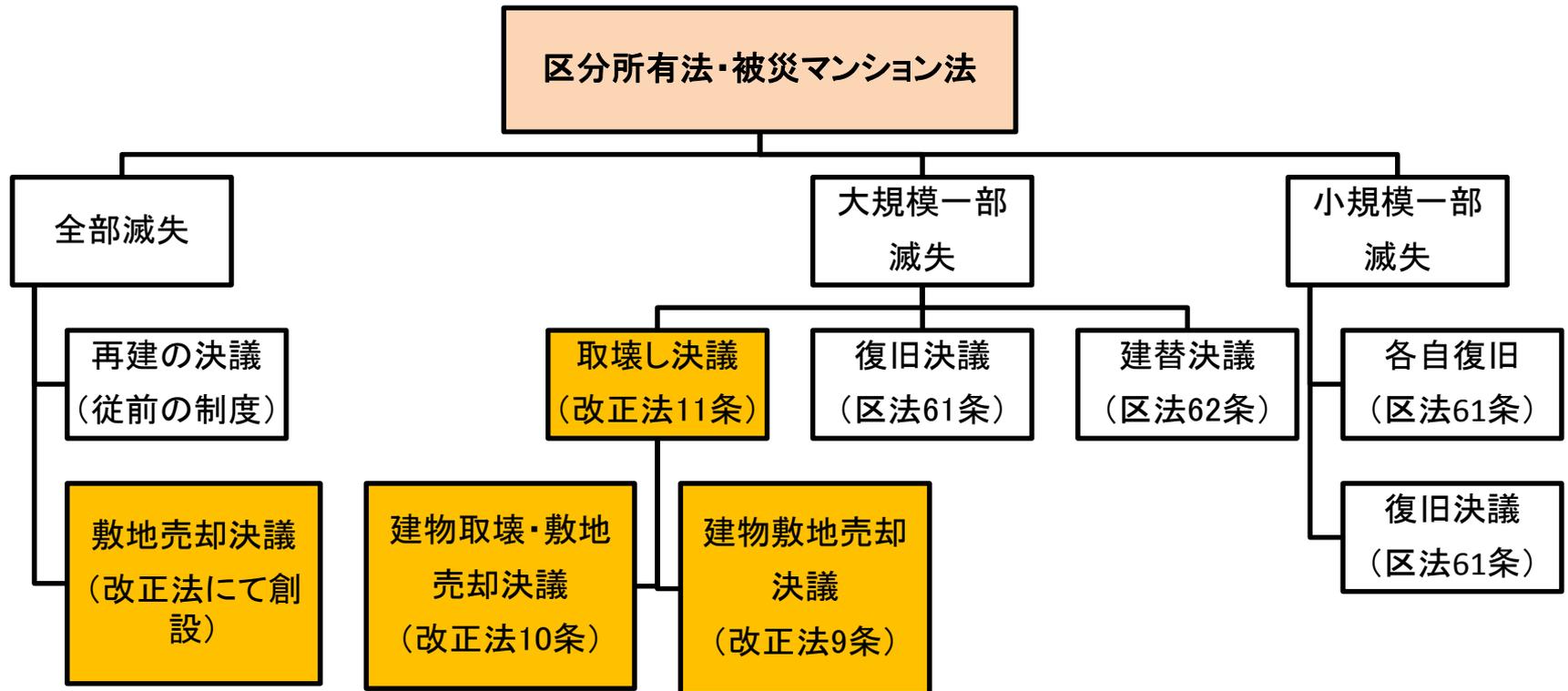
② 大規模一部滅失

建物全体の価格の2分の1を超える場合

③ 全部滅失

- ・ 滅失していない残存部分があっても、社会的に建物としての効用があると認められない場合（稲本・鎌野 マンション区分所有法P361）
- ・ 建物としての効用がいまだ全面的には失われていず、その価値が取引上多少とも認められる場合には一部滅失、認められない場合には全部滅失と考えるべきである（半田 復旧再建P113）

マンションの被災の程度と法律



旧法:平成25年6月改正前の被災マンション法
改正法:平成25年6月改正後の被災マンション法

実際の被害(Aマンション)

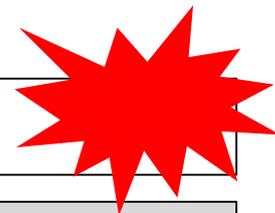
大規模滅失の具体例(熊本 2016/10/4撮影)



平成28年10月3日 理事長の許可のもと建物内を調査中の状況(廊下は存在し中に入ることは可能であった)

Aマンションの取り組み(1)

平成28年4月16日 本震で被災



4月16日

理事長が役所で説明、罹災証明取得

4月19日

管理費等の徴収停止、公共料金の解約

4月22日

理事会、上記の追認。建物の立入り禁止措置(バリケード、警備員)。名簿の確認

4月30日

理事会。22日の措置の広報。

6月4日

説明会開催。意見交換を実施。取壊し、売却の意見を方針に。

Aマンションの取り組み(2)



6月25日

解体の同意書を送付(全員の合意)。

7月16日

通常総会開催。委託契約は継続。



9月30日

被災マンション法の政令指定

11月12日

被災マンション法に基づく説明会

12月17日

被災マンション法に基づく臨時総会。建物の取壊しが決定。

建物取壊し決議

1 建物取壊し決議において通知すべき事項

①議題

「建物取壊しの件」「建物取壊しについて」等

②議案の要領

ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

取壊し決議時点では取壊しに要する費用の確定ができない。

イ 取壊しに要する費用の分担に関する事項

区分所有者間の利害の衡平を害しないように。各区分所有者の負担額が自動的に定まるような基準を

2 その他通知すべき事項

(a) 取壊しを必要とする理由

理事会・理事長が取壊すことが必要かつ合理的であると判断する理由を具体的に

具体的に

(b) 復旧又は建替えをしない理由

取壊し決議時点で、復旧や建替え決議をしないことが合理的と考えられる理由

(c) 復旧に要する費用の概算額

取壊しを選択することが合理的と判断できる程度の根拠

(以上 一問一答 改正被災マンション法 岡山忠広)

Aマンションの取り組み

平成
28
年度

建物の取壊し・敷地売却方針決議

建物取壊し決議(被災マンション法)



公費解体申し込み

平成
29
年度

行方不明者対応

決議反対者対応

解体後の団体設立

信託契約の締結

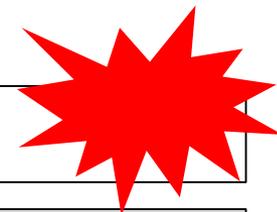
以降

団体の解散

残余財産の清算

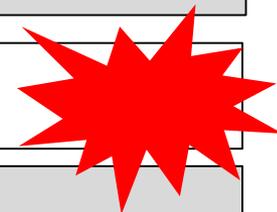
Bマンションの取り組み(1)

平成28年4月14日 前震で被災



漏水事故多発(給水管・電気温水器)。3割程度の居住者は避難所へ。落ち着いて部屋を片付けていた居住者もいた。

平成28年4月16日 本震で被災



パニック状態となり避難所へ殺到。



4月22日

説明会開催。情報の錯綜のなかで意見交換を行う。被害の状況をいかに把握すべきか議論を行った。

5月7日

建築士による調査。…**復旧困難**

5月10日

地震保険の査定。市の罹災被害調査。

Bマンションの取り組み(2)



5月14日

熊管連セミナー。

5月17日

建築士による調査。…復旧困難



5月22日

説明会開催。復旧・建替え。取壊しを意見交換、意見は割れる(取り壊し多いが)。

6月17日

学識経験者による調査…復旧可能
説明会開催、専門家の意見の違いに紛糾

7月16日

臨時総会開催

9月30日

被災マンション法の政令指定。

Bマンションの取り組み(3)

10月9日

通常総会開催。

11月13日

臨時総会開催。取壊しの方針決議を可決承認。民法上の全員合意を目指すこととなった。

12月1日

取壊し(解体)の工事に着工。

Bマンションの取り組み

平成
28
年度

建物取壊し方針決議

民法上の全員合意



自費解体

平成
29
年度

解体後の団体設立(可否)

敷地購入者の公募

売却

残余財産の精算

IV (大規模一部滅失した)マンションの意思決定

比較表：全部滅失と大規模一部滅失①

	全部滅失	大規模一部滅失
区分所有関係の有無	無し	有り
管理組合の有無	〃	〃
従来の管理規約使用の可否	不可	可
議決権等を有する者	敷地共有者	区分所有者
団体としての意思決定	敷地共有者等集会	管理組合総会
議決権割合	敷地共有持分の価格の割合	共用部分の共有持分割合
規約の設定・変更等	設定できず	変更可
団体としての組織・機関	敷地共有者等集会、管理者	管理組合総会、理事会、理事、理事長＝管理者
	敷地共有者等集会において管理者選任の必要あり	新たに管理者選任の必要なし
集会招集通知発送時期	会日の1週間前	会日の2週間前
集会招集通知場所	敷地共有者等が通知場所を通知してきたときはその場所	区分所有者が所在する場所
所在不明者に対する集会招集通知	建物敷地内の見やすい場所に掲示	建物内の見やすい場所に掲示
管理費の徴収（引落とし）停止 電気・ガス・水道、エレベータ業者等への連絡	敷地共有者等集会において選任された管理者が行う	理事会で決定、管理者・理事長が対応

比較表：全部滅失と大規模一部滅失②

	全部滅失	大規模一部滅失
管理組合財産の清算と管理費等滞納者がいた場合の対応	<p>残余財産の清算・分配等の具体的作業は管理者が行う。滞納額より分配金の方が多い場合は相殺による清算。滞納額の方が多い場合は、管理者が原告となり法的措置をとる。</p>	<p>建物取壊し前なら管理費等滞納者に対する法的措置も可、管理組合、管理者のいずれが原告になることも可。残余財産の分配金の方が多い場合には清算時点で相殺、建物取壊しに合わせて清算を行う。具体的作業は理事会と管理者・理事長が行う。</p>
分配金等の受領者	敷地共有者等	区分所有者
既存の区分所有者名簿の使用	<p>従来の区分所有者は敷地利用権を持っているはずなので、原則として使用できる。但し、建物と敷地利用権が登記上一体化していない場合には、名義が異なることもあるので、確認、注意が必要。但し、集会招集通知場所に注意</p>	<p>使用できる。但し、総会招集通知場所に注意</p>
被災後の選択肢	<p>再建、敷地売却</p>	<p>復旧、建替え、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し</p>
上記選択肢による決議を争う者は？	<p>敷地共有者等集会における再建又は敷地売却の決議無効確認訴訟を提起。他の敷地共有者全員が被告。</p>	<p>管理組合総会における上記選択肢による決議の無効確認訴訟を提起。管理組合が被告</p>

V 管理組合消滅後の対応

大原則

(建物を解体すると)管理組合がない中の意思決定となる。



取壊し決議(5分の4)
(被災マンション法)
取壊し合意(全員)
(民法)

取壊しの方法は2つある。

全部滅失

取壊し

管理組合が存在しない。
規約もない。

土地だけになったら

※全部滅失の場合は予め準備できないが、取壊しの場合は予め準備できる！

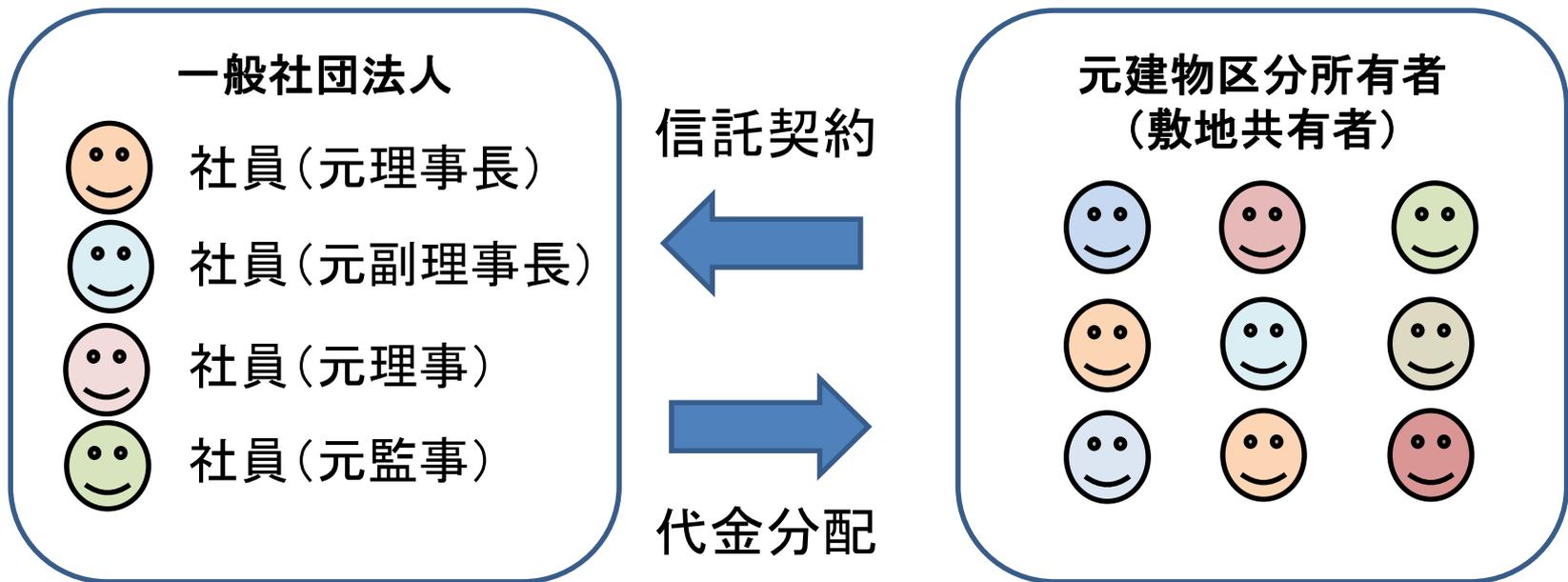
取壊し後の団体の在り方

団体のあり方	手続	メリット	デメリット
① 団体としない ／民法上の共有	特に不要だが、 <u>都度、全員同意による進める必要がある。</u>	団体設立に伴う個々の区分所有者の <u>コストが少ない。</u>	<u>団体が存在しないため、集会所が考えられない。規約もない。</u> 敷地売却の実施時は、全員で買主と契約することとなる(理屈の上では委任等も考え得る。)
②権利能力なき社団 ／民法・条文にはなく、判例上認められたもの	<u>区分所有者より権利能力なき社団の設立等に関する同意(団体の構成員になること等)を取り付ける。</u>	今までの <u>管理組合運営に近い。</u> 資金管理を含めた運営について団体的管理が可能。	敷地売却の実施時は、全員で買主と契約することとなる(理屈の上では委任等も考え得る。)
③一般社団法人 ／一般社団法人法	定款を定めて、設立登記をするなどの一般社団法人法に基づく手続が必要。 <u>信託を前提とする場合は区分所有者との間で信託契約書の締結も必要。</u>	区分所有者の一部で設立可能。その他②と同じ。 <u>法人格の取得に伴い敷地売却の契約は法人ですることができる(信託も前定)。</u> <u>敷地共有者が死去しても影響が少ない。</u>	団体に設立に伴うコストがかかる(信託登記をする場合はさらに必要)。 税務上の配慮も一応必要。

取壊し後：一般社団法人と信託による処理が最良

○ 一般社団法人法による法人を設立し、同法人が敷地共有者から信託契約に基づき敷地売却等の信託を受ける方法が最良と考える。

(売却までの資金(実費)の管理やそもそもの運営のため、又は買主との関係で売却をスムーズに行うため、さらには対外的信用の関係で)



※ 東日本大震災時にも現に2例の実例が存在することが報告され、熊本地震の事例でも検討に入っている。

ご清聴ありがとうございました

かんぼるたん



まして

