

■「上熊本ハイツ建替え事業」 旭化成レジデンス(株) 福岡事務所長 島 寛治

1916年4月に発生した熊本地震で被災したマンションの中で、マンション建替え第1号となった「上熊本ハイツ」の事業の現段階までの取り組み内容を紹介します。以下パワーポイント映写、配付資料。

○上熊本ハイツの建替え事業 [プロジェクト・資料参照]

- * 熊本市による被害認定で全壊19棟のうち、上熊本ハイツが5棟を占める。
- * 上熊本ハイツは、マンション建替えの円滑化等に関する法律に則った熊本では初の事例となった。
- * 現在、本体工事に着工しており、2020年夏に竣工予定であるが、地震後約1年半での建替え決議成立はまれに見るスピードである。
- * 上熊本ハイツは1980年に竣工。5棟100戸の団地型分譲マンション。県住宅供給公社によって販売された。地上4・5階建てでエレベーター無し。53～79㎡で自己居住世帯が95戸。
- * 自主管理を行ってきて、理事は10年に1回程度の輪番制。子供会・老人会などの地域活動を通じて地域コミュニティが形成されていた。
- * 地震が起こり4号棟は傾き赤紙の危険判定となったため、避難所に避難。1ヶ月後には、理事会の下に復興特別委員会を設置し、改修・建替えの検討を開始した。
- * 居住が可能な棟はライフラインの復旧を目指したが、漏水などがありかなり難航した。
- * 週2回のペースで理事会・復興委員会を開催し、住民とツテのあったアークエステート、連れてきたラプロス、旭化成レジデンスの3社をアドバイザーとして検討を進めた。
- * 被害認定の折衝では、地震保険の認定を「一部損壊」を5棟すべて「全壊」に持っていった。
- * 傾きの原因は、杭の掘り出し調査から杭の破損と判明した。
- * 一見すると傾きがない1・2・5号棟の杭も調査を行い、大きな損傷はないが、設計が期待するほど強度はないと判断、修復には新築と同じくらい費用がかかることもわかった。
- * 建替え検討では、熊本市による「優良建築物等整備事業」の補助事業に認定を受け、住宅金融支援機構による「高齢者向け返済特例制度」の融資を受ける事での事業成立性を検討した。
- * 結果的には、補助事業の認定が大きく、平均的な自己負担額としては、1000万円程度で建替えが可能になった。
- * 高齢者の融資制度は30世帯ほどが借りることになった。
- * 7月には中間報告会を実施し、その後シミュレーション説明会や個別面談を随時行った。
- * 12月に臨時総会で「建替え推進決議」が成立。建替えの方向で詳細検討を開始し、コンサルタントと事業協力者を改めて選定した。
- * 2017年9月に、臨時総会で「建替え決議」が97%の合意で成立。11月に解体工事に着手(全額市負担)。12月には建替組合の設立認可となった。
- * 建替え計画案は、従前71戸、販売113戸、計184戸となり容積率は限度いっぱいの200%。3割くら

いの方が転出した。

○熊本2棟目の建替え事業

*熊本駅近くで78戸のマンションで2例目の建替えを計画している。投資型も混在したマンション。南棟が傾き、北棟はほぼ被害無しの状態。

*事業協力者としての判断は、処分床がどれだけ得られるかがポイントになる。

*敷地売却制度だと、補助金が付かないので資金計画が苦しく、従前住戸の評価は300万円程度となる。

○福岡駅前でのマンション建替えの例

*福岡駅前の下駄履きマンションでの建替え相談。上階の住戸も店舗や事務所に利用され7割が賃貸。

*マンション建替え法の欠陥として、借家人の100%同意が必要となる。

*そのため、「敷地売却決議」を行い、建替えをする方式で検討している。

*この決議には、耐震診断が適合しない場合、市が「要除却認定」をすれば、「借家権」を消滅させることができる。

■質疑応答

質問：福岡のマンション建替えの例で、敷地売却決議を使って借家人に退去してもらったとのお話がありましたが、その後はどうされるのでしょうか？建替えはできるのでしょうか？ また、マンション建替えができるかどうかの指標として、従前資産額が中古マンション価格の1.5倍になればマンション建替えが可能との話がありましたが、この人口減少時代の中で、マンション販売としてのポテンシャルが低い地域では無理ですね。

回答：敷地売却決議は、建替えをするために行うので、その後はもちろん建替えします。旭化成としてのマンション建替えが可能かどうかの判断基準ですが、これも新築マンションが十分売れる地域であることは前提条件です。そもそも新築マンションが売れない地域ではマンション建替えもできないことになります。それと、借家対応費用の80%分を全体事業費で拠出することにしました。

質問：現在自分が住んでいる埼玉で5階建て壁式270戸のマンションがあります。マンション建替えができないか検討したこともあります。その時に仮住居のことが問題になりました。今回の熊本の事例では、仮住居はどうされましたか？

回答：地震が原因でしたので、応急仮設住宅等に入居することができました。

質問：自分が住んでいるマンションが建替えできるかどうかを、判断する基準はありますか。

回答：マンション建替えを行っているコンサルタントやディベロッパーに聞いてみるのが一番早いと思います。

質問：地震保険を戸あたり 300 万円もかけてきているならば、今回地震保険で全壊認定が取れたが、損得勘定として、地震保険に入った方が良い、否かの判断はいかがか？

回答：管理組合としては、入っていた良かったという感覚ではある。

質問：分譲価格はどの程度でしょうか？

回答：72 m²住戸で 3030 万円程度。坪 139 万円/坪。工事費が 90 万円/坪 程度はかかるので普通は事業として成立しない。今回、公費解体、建設費補助などがあったため、成立させることができた。

質問：コミュニティの継続はできているか？

回答：元々の住民はいいコミュニティは継続できている。新たな住民とのコミュニティについては、できるだけ公平にすることを考えている。例えば、駐車場選びは新旧住民すべてで抽選するとか、ペット飼育をOKにするなどの工夫はしている。ただ、住戸位置選びだけは、従前居住者が先に選んで、残った箇所を分譲マンションで販売した。

