

熊本市の被災分譲マンションで初の建替え 「上熊本ハイツ建替事業」が本格始動 ～管理組合・行政ともに積極推進し、早期再建を実現～

2016年4月に発生した熊本地震により被災した「上熊本ハイツ」について、2017年12月25日にマンション建替法に基づく「上熊本ハイツマンション建替組合(理事長:福田司明)」の設立が認可され、2018年1月21日の設立総会により正式に発足、2020年夏の竣工を目指した建替え事業を本格的に始動しましたのでお知らせいたします。なお、熊本市で被災した分譲マンションで同法を使った建替え事例は本事業が初*となります。

「上熊本ハイツ」は、1980年に熊本県住宅供給公社が分譲した築37年5棟100戸の団地です。熊本地震によって2棟が傾いたほか、その後の調査で他の棟にも杭の損壊などが見られ、団地全体が熊本市の罹災証明で全壊とされました。

一般的に被災マンションでは区分所有者が復興に向けた活動に取り掛かるまでに時間がかかり、早期に建替えの合意形成をすることは困難な場合が多いのが現状です。しかし今回のケースでは、被災前から管理組合活動を通して住民同士の強いつながりが培われてきたことなどから、全住民が避難を余儀なくされるなかでも管理組合が震災直後の5月に「復興特別委員会」を立ち上げ被災後の対応について早急な議論を開始し、住民全体の説明会のほか個別面談などがスピード感をもって繰り返されました。また、国や県の協力を得た熊本市の尽力により優良建築物等整備事業の補助対象としていただいたことや、住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度なども復興の検討を進める大きな役割を果たしました。結果、公費解体受付期限前の2017年9月24日にマンション建替え決議が成立し、早期再建を実現できることとなりました。

今後は、組合設立と同時に参加組合員に選定した旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都/代表取締役 池谷 義明)とともに建替え事業を進めていきます。建替え前は5棟100戸(4階建2棟、5階建3棟)だった団地が14階建1棟184戸のマンションに生まれ変わり、区分所有者の7割以上が再建後のマンションを再取得する意向です。今後も住民同士のコミュニケーションを大切にしながら、本事業が分譲マンションの震災復興のモデルケースとして高く評価されるよう防災・備災に優れた計画を推進して参ります。

*不動産経済研究所調べ



被災した「上熊本ハイツ」(2017年9月解体前撮影)

I. 被災の状況

全 5 棟のうち、3 号棟が南側に約 1/150、4 号棟が南側に 1/43 傾斜。その他の棟も給水インフラ等に損傷を受けて居住できない状況だったため、全住民が一時避難生活を余儀なくされました。また、杭の掘削調査をしたところ屈折・破断・ひび割れなどが確認され、すべての棟で設計当時の構造耐力を 100%残しているとは言えないことが判明しました。



最も傾斜が大きかった 4 号棟、杭が損傷したことで建物が傾斜



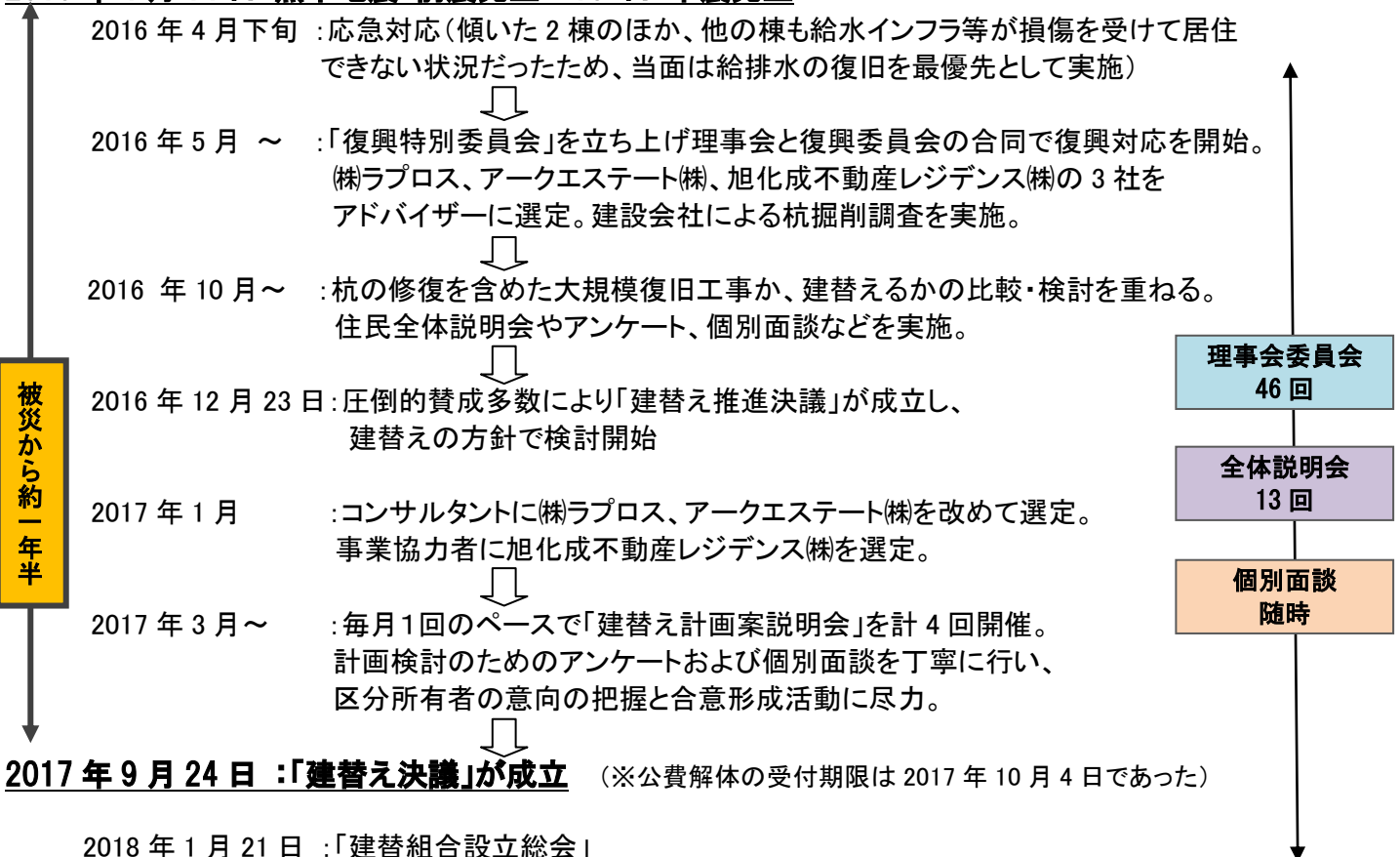
調査時の 3 号棟の杭の様子



地盤が沈下し地震直後から液状化が発生

II. 上熊本ハイツ管理組合の被災後の活動と建替え決定までの経緯

2016 年 4 月 14 日:熊本地震・前震発生 16 日:本震発生



Ⅲ. 建替え事業の概要

- 所在地 : 熊本県熊本市西区上熊本一丁目 215 番地 5(地名地番)
- 区分所有者数 : 98 人(建替え前)
- 敷地面積 : 7003.95 m²
- 建替え事業者 : 上熊本ハイツマンション建替組合(理事長:福田司明)
- 建替え事業手法 : マンション建替法に基づく組合施行
- 参加組合員 : 旭化成不動産レジデンス(株)(本社:東京都新宿区/代表取締役 池谷 義明)
- アドバイザー : (株)ラプラス(本社:福岡県福岡市/代表取締役 樋口 繁樹)
アークエステート(株)(本社:福岡県福岡市/代表取締役 山本 博久)
- 設計 : (株)雅禧建築設計事務所
- 基本計画・デザイン監修 : (株)日建ハウジングシステム
- 事業スケジュール

2017 年	10 月	建替組合設立認可申請
2017 年	11 月	解体工事着手(熊本市による)
2017 年	12 月 25 日	建替組合設立認可
2018 年	1 月 21 日	建替組合設立総会
2018 年	2 月(予定)	一団地解除申請
2018 年	6 月(予定)	権利変換計画認可
2018 年	7 月(予定)	本体工事着手
2018 年	秋(予定)	分譲住戸販売開始
2020 年	夏(予定)	竣工

■従前・従後の建物概要

	従前	従後
建物名称	上熊本ハイツ	未定
竣工年	1980 年	2020 年 7 月(予定)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 計 5 棟 地上 4 階建×2 棟 地上 5 階建×3 棟	鉄筋コンクリート造 地上 14 階建×1 棟
総戸数	5 棟 100 戸	1 棟 184 戸 (販売予定 111 戸)
延床面積	7,736.24 m ² (登記)	16,760.25 m ² (予定)
住戸間取り (専有面積)	2DK~3LDK (53.44 m ² ~79.51 m ²)	1LDK~4LDK (39.9 m ² ~101.6 m ²) (予定)
売主	熊本県住宅供給公社	旭化成不動産レジデンス(株)

■再建後の建物完成予定イメージ ※現段階の予定であり変更となることがあります



○『希望をかたちに。未来へ繋ぐ、すまいの集合体』を当初コンセプトに掲げ、美しさと堅牢さを兼ね備えたすまいを目指した計画とします。

○全住戸南向きとし、ガラス手摺を採用したバルコニーにより、明るいすまいを実現します。

○安心・安全な暮らしのためのセキュリティ計画、歩車分離やバリアフリーの動線計画など、多世代の方が安らかに過ごすことのできるすまいを実現します。

○防災井戸やマンホールトイレ、かまどベンチ、災害用浄水器など、災害に強いすまいを実現します。

○敷地西側の通り沿いには緑地帯『結の杜』を設け、地域と人と自然を結びかけとなるランドスケープ計画とします。

<本件問い合わせ先:上熊本ハイツマンション建替組合>
 代表窓口:旭化成ホームズ(株) 旭化成不動産レジデンス(株) 広報室
 (電話)03-3344-7115 (FAX)03-3344-7050 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp