

東京カンテイ 東日本大震災 宮城県マンション被害状況3次調査結果

被災マンション「修繕中」「未修繕」は11棟を残すのみ 全1460棟の99.2%で修繕・建替えなどが完了

震災後約3年を経て「修繕計画が外部から確認できないマンション」も7棟/0.5%残る

東京カンテイは2011年8月に実施した東日本大震災宮城県被災マンション調査(1次調査)で小破以上と判定された191物件を対象に、その後の補修状況の確認を目的とした2次調査(2012年10月)および3次調査(2013年11月)を実施。2次調査時点で「修繕中」および「未修繕」であった64棟について、3次調査の結果を公表する(下記表は「取壊し・建替」3棟含めて67棟を掲出している)。

●修繕未了は11棟 「修繕計画が外部から確認できないマンション」未修繕マンションは7棟に留まる

3次調査では、2次調査後に修繕が進行し「修繕済」となった物件が53棟確認された。「修繕中」だったマンションが3棟、依然として「未修繕」と判定されたマンションは8棟で合計11棟と、2次調査時点の64棟から大幅に減少した。「未修繕」8棟のうち1棟は修繕計画が確認できたため、「修繕計画が外部から確認できないマンション」は残り7棟となった。

全調査対象物件1460棟のうち、修繕が完了していないマンションは11棟/0.8%で、全体の99.2%の物件が修繕や建替えなどで決着したことになる。特に「修繕計画が外部から確認できないマンション(7棟)」の比率は0.5%と極めて低くなっており、ほとんどのマンションは修繕を終えたか、修繕中、もしくは今後修繕が行われることが決まっている状況である。

阪神大震災後に「建物の区分所有に関する法律」(マンション法)の大規模修繕や建替に関する規定が改正され、合意形成のハードルが制度上低くなったことが、修繕が早期に進んだ一因であると考えられる。

① 3次調査時において一定の解決を見たマンション (41棟)

2012年10月 2次調査時			2013年11月 3次調査時	合計	小破		中破		大破	
建物状況	修繕時期	対象棟数	建物状況		新耐震	旧耐震	新耐震	旧耐震	新耐震	旧耐震
修繕中	1次調査時修繕中	1	修繕済	1	1					
	2次調査時修繕中	37		37	28	7	1	1		
		38	合計	38	29	7	1	1		
解体・取壊し	2次調査時 解体・取壊し	3	更地・建替完了	3	1			1		1
		3	合計	3	1			1		1
合計				41	30	7	1	2		1

② 2次調査時に未修繕であったマンションの3次調査結果 (26棟)

2012年10月 2次調査時			2013年11月 3次調査時	合計	小破		中破		大破	
建物状況	修繕時期	対象棟数	建物状況		新耐震	旧耐震	新耐震	旧耐震	新耐震	旧耐震
未修繕	修繕予定あり	2	修繕済	2	2					
	予定なし	24	修繕済	13	10	1	1	1		
			修繕中	3	1	2				
			未修繕	8	3	5				
	26	合計	26	16	8	1	1			