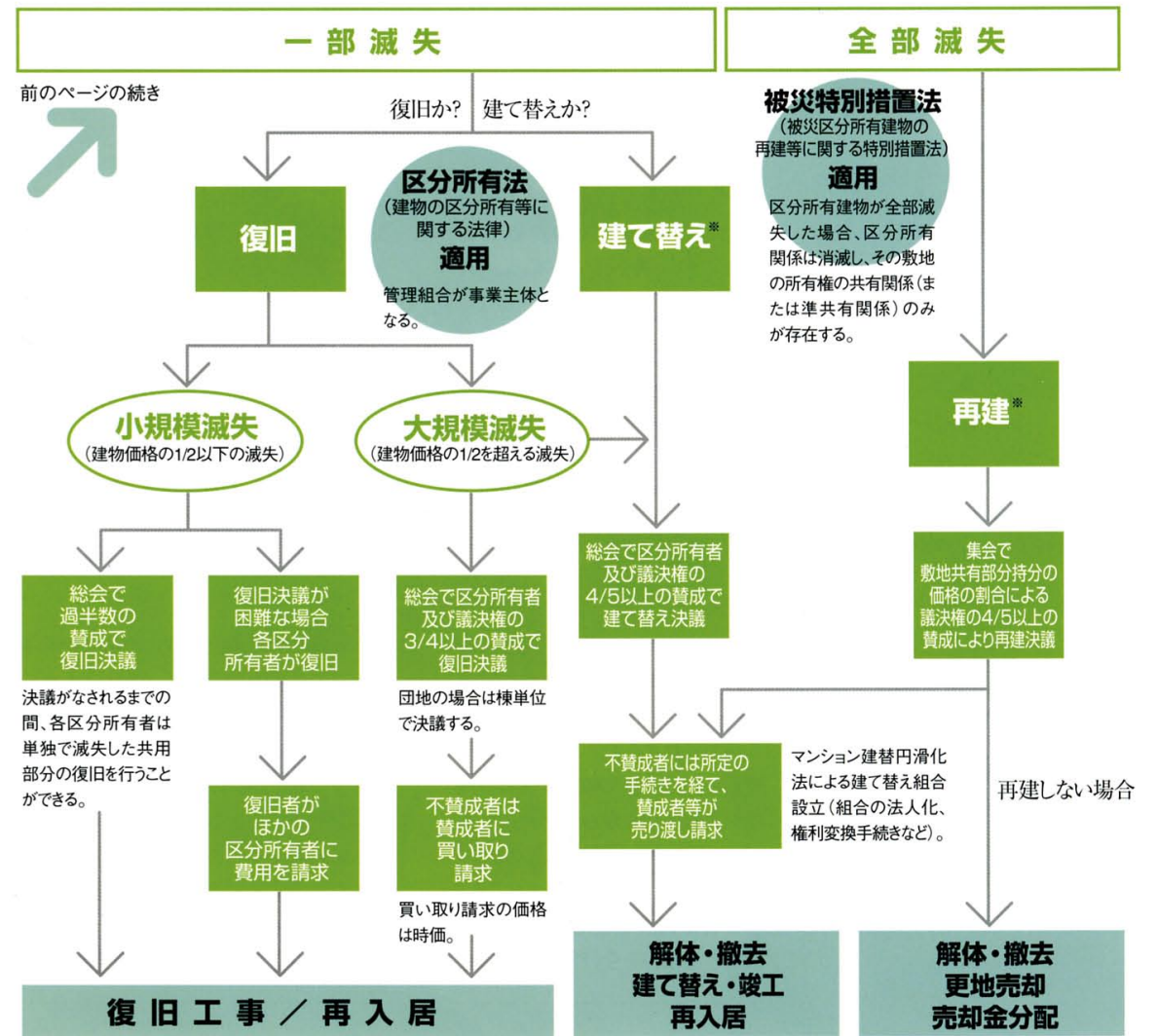
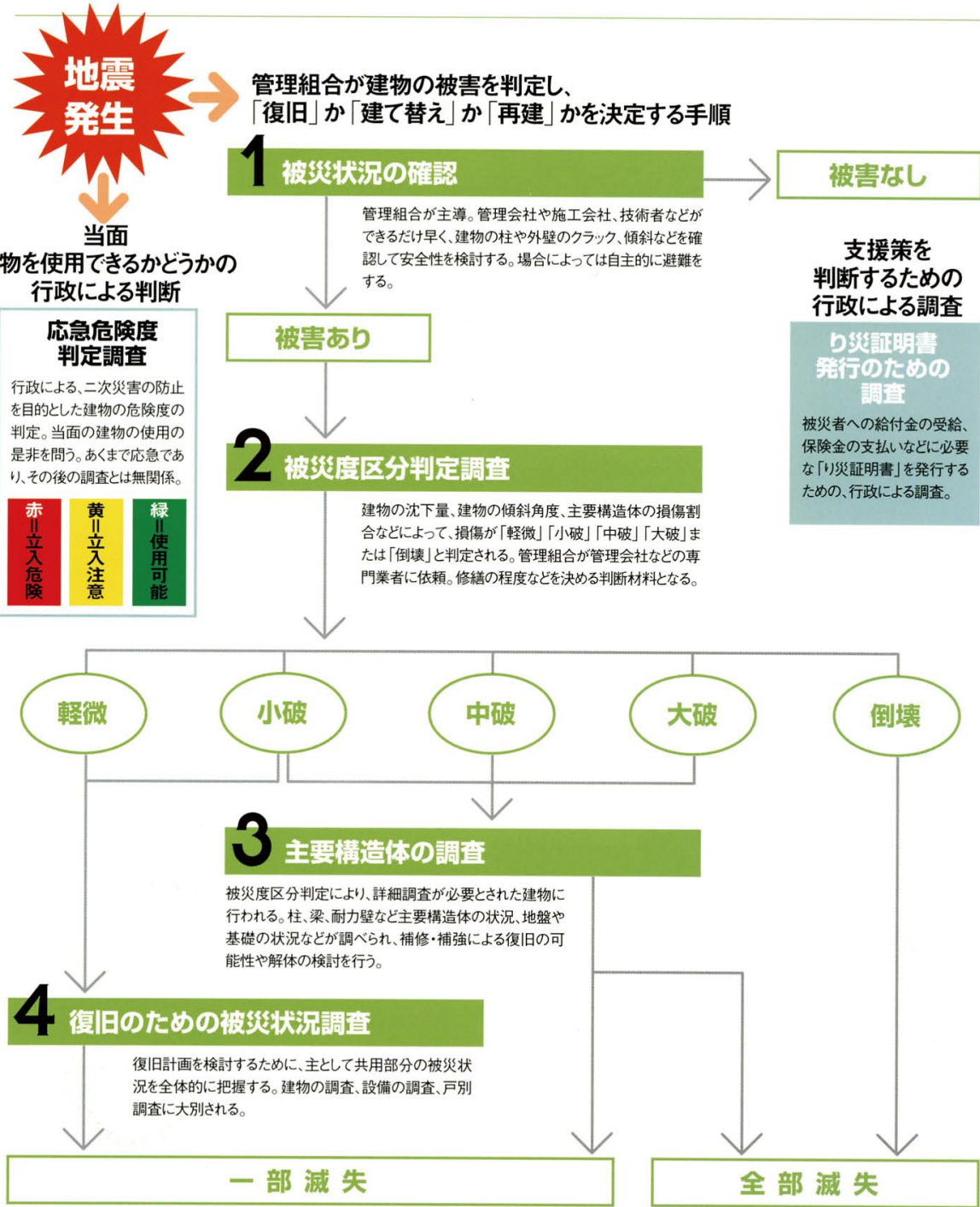


マンションが被災してしまったら…… 修繕？ 建て替え？ 復興までの道のり

被災後のマンションが復旧・復興するまでの道のりは、軽度の修繕で済むのか解体して建て替えが必要なのか、それぞれの被災状況や程度により異なります。ここでは復旧・復興に向けてどのような調査が行われ、区分所有者同士でどのような決議がなされるのかの手順について説明します。



※一部滅失の建物を取り壊して新たにマンションを建設する場合は「建て替え」、全部滅失の建物の場合は「再建」

被災状況の調査は復興の重要なポイント

地震発生から被災状況調査まで

地震発生後、マンションへの被害があるなしにかかわらず、まず管理組合は必ず建物の被災状況の確認を行い、応急措置をとるべきかどうかを判断します。

それと同時に行政による「応急危険度判定調査」が行われます。これは余震などによる二次被害を防ぎ、建物の被災状況によりその場にとどまるかどうか(避難の是非)の判断をするものです。過去の震災時には、この応急危険度判定によって、国や自治体からの給付金や税の減免などの支援に影響が出ると勘違いした人が多くいました。それら行政によ

る支援は、その後の「り災証明書発行のための調査」の結果で判断されます。管理組合はそれぞれの調査が何のために行われるのか、住民に周知しましょう。

そして建物に被害が確認された場合、管理組合は「被災度区分判定調査」を行います。管理会社を含む民間の調査会社に調査を依頼し、主要構造体の耐震性能がどれだけ劣化したかを判定します。これは補強の必要性、復旧の可否、建て替えの可能性などの対応策を決める上で重要な客観的データとなります。

財産価値の損失を示すのが「滅失」

建物が何らかの形で被災した場合、傾