

特集

住民が悲鳴を上げた 「修繕費が足りない！」

夢の「タワーマンマンション」からまじい逆さま！



摩天楼は見上げるものであり、せいぜいたまに登るものだったが、近年は住むものにもなった。たとえば、東京五輪の選手村が開設される中央区や江東区の湾岸エリアには、雨後の筍のようにタワーマンマンション（以下、タワーマン）が林立し、人口も急増している。

湾岸エリアだけではない。すでに全国には1300棟超のタワーマンが建っているといわれ、不動産経済研究所の調べでは、昨年3月時点で新たに285棟、10万6000戸余りが建設および計画されているという。

日本の人口は減りつつあり、すでに住宅の数は世帯数を大きく上回っているのに、なにゆえ「筍」は生えるがままか。そんな疑問はここでは措くとして、この

ゴールデンウィークもタワーマンの見学会は各地で盛況だったが、東京は赤坂のタワーマン住人が漏らすのは、こんなため息である。

「うちは500戸、築9年ほどですが、管理組合理事を務めたときに財務諸表を見たら、数年後に控える最初の大規模修繕の支出累計が、収入累計を数億円も上回っているじゃないですか。しかも、築30年で予定される2回目の修繕では、支出がさらに収入を上回るということが明らかなんです」

このマンションでは、各戸の床面積に応じて月4万5000円の長期修繕引当金を徴収しているそうだが、

「現状の引当金では、長期修繕計画に耐えられないのは明らか。私は2回目の大規模修繕時には、もうここに住んでいないと思います。が、マンションの将来を考えると不安ですよ」

この住人の不安が決して例外ではないことは追い追いつくが、その前にタワーマンとはなんたるかを確認しておきたい。まずタワーマンという語についてだが、

「法的な定義はなく、高さ60m以上、概ね20階建て以上のマンションをタワーマンマンションと考えることが多い。高さが60mを超えると、構造耐力上の安全性を確認するため、コンピューターによるシミュレーションで地震波などによる揺れを、より緻密に検証することが求められます」

と、さくら事務所のマンション管理コンサルタント、土屋輝之氏。だから、低層のマンションのほうが建てやすいのだが、

「不動産ビジネスの観点から考えると、背の低いマンションにするなんてありえません。土地当たりの収益を高めるには当然、高層のほうがいい」

そう語る土屋氏が記憶するかぎりでは、

「最も古いタワーマンは、いまのさいたま市に1976年に竣工した、21階建て463戸の与野ハウス」

だというのが、それが急増したのは90年代後半だった。住宅ジャーナリストの榊淳司氏によれば、

「97年の建築基準法改正で容積率、つまり敷地面積に対する延べ床面積の割合の上限が緩和され、建物を上に伸ばすことができるようになった。加えて日影規制も緩和され、まず中央区佃あたりに「タワーマン村」が出現。埼玉県川口市も初期のころから多いです」

CIP一級建築士事務所

の須藤桂一代表が継いで説明するには、

「2002年7月にも、建築基準法の改正でマンション等の容積率が緩和できる制度が新設され、狭い土地にますます高層マンションを作るようになりました」

一般にタワーマンは「夢の住まい」と認識されているらしい。しかし、マンションが上へ上へと伸びていったのは「夢」のためではなく、平たく言えば、さる不動産会社社長が次のように説明する通りである。

「タワーマンが乱立した理由は、ダイベロップが儲かるからに尽きます。規制緩和のおかげで、狭い土地に多くの居住者を押し込めるようになったうえ、同じよ

うな間取りが30階、40階まで続けば、材料費も大量の仕入れで安くなる。とにかくコストパフォーマンスが高いのです」

ところが、ダイベロップ

「日本の建築業界の技術力があれば、タワーマンを建てるのは十分可能でした。しかし、大規模修繕については業界全体の経験値が低く、いくらかかるのか予測が立てられていません。初期のタワーマンが1回目で、2回目の大規模修繕を迎えますから、これから大きな混乱があると思います」

そう語るのは、建物診断設計事業協同組合の山口実理事長だ。さくら事務所創業者で会長の長嶋修氏も、

「これは将来予想される修繕工事の内容や時期、費用の概算などを盛り込んだ計画表で、08年に国交省から作成のガイドラインも公表され、築12年から15年で1回目の修繕工事を行うのが一般的です。1回目は外壁や屋上防水など建物関連の修繕が中心ですが、築24年が目安の2回目、36年が目安の3回目は、加えて給水管や機械式駐車場、エレベーターなどの設備修繕も必要になる。修繕回数が増えるほど、工事にかかる費用

これから大きな混乱が

「増えはじめた2000年代前半、タワーマンは解体できないのではないかと囁かれた。それでも建て続けたくらいなので、建てたあとの修繕費用など検討事項に入っていなかった」

と言うほどで、修繕問題

「増えはじめた2000年代前半、タワーマンは解体できないのではないかと囁かれた。それでも建て続けたくらいなので、建てたあとの修繕費用など検討事項に入っていなかった」

と言うほどで、修繕問題