

# 修繕には巨額の費用。住民の合意づくりも高いハードル

## 超高層は、管理の課題もうずたかく

コンクリートパネルのひびや、すき間の防水不良など、外壁にはトラブル多し

外壁の補修には、足場やゴンドラ設置で多額の費用がかかる

配管の交換など、設備の改修が高額になりがち

数百世帯ある物件や店舗と住居が混在する所は、修繕などをめぐる合意形成が難しくなりがち

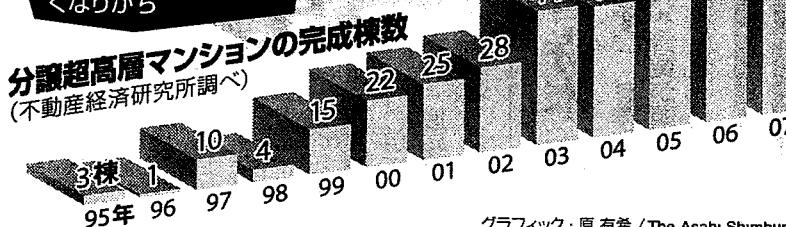
修繕技術が一般化しておらず、複数の企業に見積もりをとりにくい。管理会社のいいなりの工事になる可能性もある

噴水や温泉など豪華な共用施設は管理費のコスト増に

大丈夫かな……

ここ数年で、次々と姿を現した超高層マンション。実はこれこそ、将来、管理が難しくなることが心配されているものなんです。建物に老いが訪れた時、巨額の修繕資金や数百世帯の合意形成は、一体どーなる。早くも大規模修繕を迎えた物件からは、イヤな予感の形が出てるんです。

(石村裕輔、神田剛)



グラフィック・原 有希 / The Asahi Shimbun



## 続・スラムかスクラムか⑥

今春入居が始まった東京都心の超高層を訪ねると、管理組合の大きな議論は、近くで開かれた花火大会の対応だったそうで、大きなトラブルはまだナシ。

次に訪ねた築4年の物件

では、管理費滞納や、売り主に仕上げのやり直しを求める交渉などのバトルがボンボン発生。とはいえ、まだなんにも順風満帆。

でも、築15年のある超高層は事情が違った。

これは初めて大規模修繕をしたが、建物の劣化が次々見つかったのだ。外壁のコンクリート製パネルが、ひび割れを起こしていた。

特に深刻だったのは、パネルの継ぎ目に埋めた防水シーリングの劣化。雨が構造部分に入りかけていた。工事関係者は「鉄骨があがれば大変。そうなつたら、もう直せません」。

それでも、修繕にあたっては「たった15年で直すべきがあるのか」と反対する

修繕積立金は、専有部分の床面積に応じて徴収するのが一般的で、ここでも店舗のオーナーは、住民より相対的に高い額を払っている。だが、店舗があるのは低層階。外壁の修理となると、圧倒的に高層階の住戸部分の方にお金がかかる。

結局、店舗は大規模修繕には不参加。このマンションでは、住民の出した積立金だけで住居部分のみを直すしかできなかった。

その費用も膨大だ。

高層階での作業には足場やカーブドラが必要となる。ここでの修繕にかかる3億円の設置料を、こうした足場の設置代が占めたのだ。

しかしも危険なゴンドラ作業は、風が吹けば即中断。

結局、準備に2年。なのに工事に10ヶ月を費やした。

この関係者は指摘する。

国土交通省も、修繕を機に超高層の問題が噴出するふとを心配している。今年度から超高層の管理の実態を調査し始めたといい。そもそも、一般的な修繕だけでも区分所有者と議決権の過半数の賛成が必要。だからいざ、数百世帯ともなれば、賛否の分かれの話では合意形成も大変だ。だからこそ、住民のスクラムが大事。なのに、その障害になりかねない事態が最近の金融危機の影響で起きている。都心の超高層を売りに出す人が増え始めたのだ。今年入居の物件では、早くも約10戸が売りに出たという。

「いずれは破綻する物件も出るでしょう。建物も世帯数も大きくなる」。管理会社のある幹部は語る。

「でもそれを売ったのは我々の親会社。やめろなんて言えません。超高層の未来を語ること、それは業界のタブーでもあるんです」特集「続・スラムかスクラムか」はおしまい。情報はファックス03・55040077

「怖いのは郊外の超高層。修繕には最低1戸100万円するのに、明らかに修繕積立金が少ない。工事の質の低さも気になります」