

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

噴水や温泉など豪華な共用施設は管理費のコスト増に

大丈夫かなあ……

分譲超高層マンションの完成棟数 (不動産経済研究所調べ)

年	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
棟数	3	10	4	15	22	25	28	44	43	50	47	59	

グラフィック・原 有希 / The Asahi Shimbun



「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、一体どうなる。早くも大規模修繕を迎えた物件からは、イヤな予感のする話が出ています。」

(石村裕輔、神田剛)

高さ60階以上、フロアにして20階以上。それが一般に超高層と呼ばれる。07年末までに完成した分譲の超高層マンションは403棟(不動産経済研究所調べ)。8割が00年以降のもので、容積率緩和と都市再生ブームに乗ったミニパブルの落とし子的存在だ。

将来の展望不良? 超高層

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。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、売りに主に仕上げのやり直しを求める交渉などのバトルがポツポツ発生。とはいえ、まだまだこれも順風満帆。でも、築15年のある超高層は事情が違った。

ここ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用シーリングの劣化。雨が構造部分に入りかけていた。工事関係者は「鉄骨がさびれば大変。そうなったら、もう直せません」。

それでも、修繕にあたっては「たった15年で直す必要があるのか」と反対する。しか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。さらに工事に10カ月を費やした。この関係者は指摘する。

「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」

超高層の修繕例はまだ少なく、ノウハウをもつ建築コンサルタントも少ない。だから管理組合が、複数社に修繕の見積もりを競わせることも難しい。給湯や給水に専用のシステムを採用していると、競合相手がなく修繕も高額になりがち。

「超高層は、売り主系の管理会社に任せきりになり、過剰な修繕をされる可能性があるが残っているんです」

国土交通省も、修繕を機に超高層の問題が噴出することを心配していて、今年度から超高層の管理の実態を調査し始めるところだ。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。数百世帯ともなれば、賛否の分かれる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100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すぎる」。管理会社のある幹部は言う。

「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に、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」おしませ。情報はこちら
 フォクス03・554007
 3544、メール wagaya@asahi.com.jp