

旧耐震基準の分譲マンション106万戸が抱える悩み

住民が生活も続けられる リーズナブルな耐震改修

分譲マンションが、建物の老朽化と住民の高齢化という「ふたつの老い」で呻吟している。その上、旧耐震基準マンションは全国に106万戸。そんななか費用を抑え、住み続けながら耐震改修するマンションが現れた。

山岡淳一郎

リーズナブルに耐震改修を行なった労住まきのハイツ（大阪府枚方市）の建物外観。



京都市山科区、山肌にへばりつくように26戸の古いマンションが建っている。外壁は汚れ、空室だらけで廃墟化した。孤立死した住人の住戸は、権利関係が複雑で、そのまま。60代の独居女性が一念発起して管理組合の理事長に就き、再生に着手した。

たマンションが、設備の劣化が原因で無人化し、丸ごと放置されている。古いマンションでは住民も高齢化し、管理組合の理事のなり手がいない。「ふたつの老い」は深刻だ。

「管理会社の社員に管理費を使い込まれていました。弁償させて、縁を切った。建物の掃除はボランティアで私がしています。理事長になって1年。やっと毎月100万円くらい修繕費用を積み立てられるようになりました」

一方、国土交通省の「平成25年度マンション総合調査」によれば、マンションに「永住するつもり」と答えた人が5割を超えた。多くの住人はマンションを「終の棲家」にしたいと願っている。

と、彼女は言う。

支援受けるため借金？

群馬県前橋市の中心街では1〜2階が店舗で3〜6階が住居だっ

そこで、切実な問題として浮上するのが「耐震化」である。首都直下型、東海、東南海、南海の巨大地震リスクが高まる昨今、耐震

化は生命にかかわるテーマとなってきた。

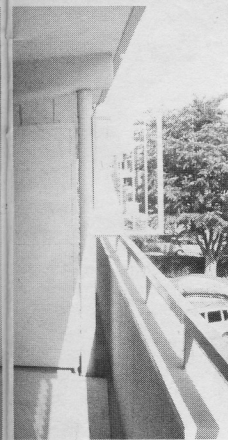
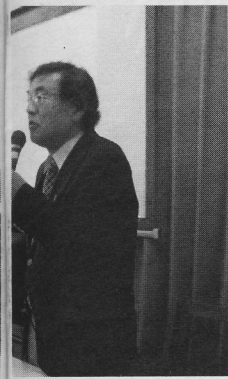
全国600万戸の分譲マンションのうち、1981年以前の旧耐震基準で建てられたものが106万戸。国は旧耐震の建物に新基準をクリアするよう呼びかける。昨年、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を改正した。耐震性不足のマンションが大規模な耐震改修を行なう場合は住民総会での決議要件、容積率が緩和された。

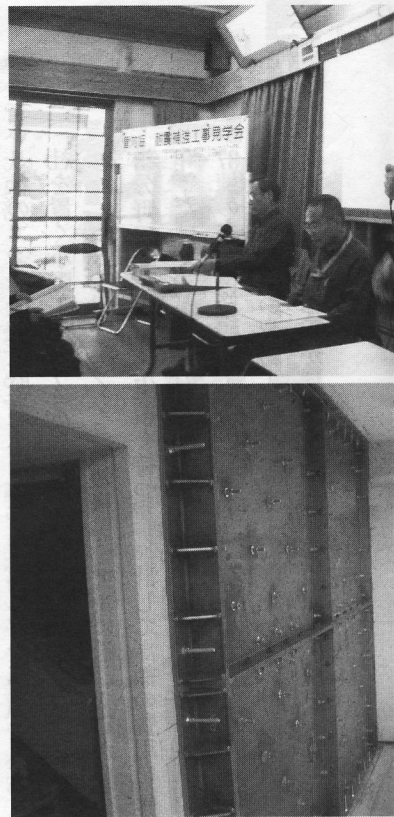
ところが、当のマンション居住者からは「実情がわかっていない。行政の支援策は使えない」と不満ばかり。全国マンション管理組合連合会前事務局長で、NPO法人

京滋^{けいじ}マンション管理対策協議会代表幹事の谷垣千秋氏はこう指摘する。

「どこも月々ためた修繕積立金の範囲内で耐震化を進めたい。けど診断、設計、施工で億単位の費用を求められる。費用が高すぎる。行政は、そういう状況を顧みず、小手先の制度変更で煩雑な手続きを押しつけて助成するという。耐震化の支援を受けるために借金をなんて、本末転倒ですよ」

耐震改修費用はどのくらいかかるのか。UR都市機構が京都市の九条大宮市街地住宅（築45年・62戸・賃貸）を改修したケースでは、工事費2億4000万円、耐震設





上/まきのハイツのシンポで。右から京滋管対協の谷垣千秋幹事、西澤英和教授、管理組合の尾崎孝光さん。下/鉄鋼パネル耐震壁。

計費987万円、工事積立費35

1万円、合計2億5338万円だ。

工事の方式はX字型の鉄骨筋交い

ブレースを開口部に使う旧来型。

一戸当たり408万円かかる。

「親方日の丸」の旧住宅公団系の

URだからできる出費だろう。民

間の分譲マンションでは、こうは

いかない。耐震改修促進法の改正

を担当した国交省住宅局建築指導

課の担当官は、現場の不満に対し

て次のように答える。

「耐震化の工法は、値段の安いも

の、高いものいろいろです。『耐震

改修支援センター』に相談窓口を

設け、情報を提供しています。ぜ

ひ、ご利用いただきたい。X字の

鉄骨ブレースについては、耐震化

が外から見えてよいとの意見もあ

ります」

「ふたつの古い」を抱えた住民の

切実さが、国交省には届いていな

いようだ。鉄骨筋交いの無粋な外

観を見て、「耐震化が見えていい」

とまっさきに喜ぶのは設計、施工

にかかわった業者だろう。

更地を手に入れる口実

とかく国交省のマンション政策

は、不動産デベロッパ、ゼネコ

ン、建築設計事務所などの業界を

意識して立案されがちだ。居住者

のニーズと乖離している。だから

国費補助を受けた耐震改修の実績

は賃貸を含む共同住宅で、わずか

3万8870戸にとどまる。旧耐

震の中古マンションだけで106

万戸あるにもかかわらず、だ。

はつきり言って、耐震化は不動

産、建設業界を「成長戦略」にの

せる道具にされている。その典型

が6月に成立した「改正マンシヨ

ン建て替え円滑化法」である。

この法律で、耐震性不足のマン

シヨンは住民(区分所有者)の5

分の4以上の同意で建物の解体と

敷地の売却が進められるようにな

った。同意しない住民は賛成派が

構成する売却組合から「売り渡し

請求」を突きつけられ、「時価」で

住戸を買い取られる。自宅に残り
続けると民事訴訟に持ち込まれて、
最終的には強制執行で退去させら
れる。国民の居住権は「鴻毛」よ
り軽いのか……。

法改正に携わった国交省住宅局
マンション政策室の水野禎子課長
補佐は「歯止め」を口にする。

「敷地を買い受けるデベロッパ

には、そこにマンションを建てな

い場合は、住民に代替住居を斡旋

することを義務つけています。系

列の不動産会社などを介して、そ

の沿線近くで同じような間取りの

住宅を用意するなどしていただく。

住民の行き場がない状況は回避し

ます」

はたしてデベロッパが誠意を

もって代替住居を斡旋するだろう

か。そもそもマンションの敷地売

却は建て替えコンサルタントやデ

ベロッパが「土地活用を進める」

ために要望していたものだ。事業

者が広い更地を手に入れる口実に

耐震化が使われたといえよう。

「100年マンション」

そんななか、業界寄りの耐震化

策には見向きもせず、自前の修繕

積立金で、自立的に耐震改修を行

なうマンションが現れた。大阪府

枚方市の「労住まきのハイツ」で

ある。

階建て4棟、全380戸のマンシ
ヨんだ。当初、耐震改修に消極的
だったが、管理組合の理事がNP
O京滋管対協主催の耐震診断、耐
震補強セミナーを受けて空気が変
わる。講師は西澤英和・関西大学
教授だった。

西澤氏は、国重要文化財の清水

寺三重塔や同志社礼拝堂などの保

存修復、歴史的建造物の震災復旧

にも取り組む建築構造学のオーソ

リティ。鉄骨構造学、耐震工学、

保存学が専門で、阪神・淡路大震

災後は被災して傾いたマンション

やビルを地下杭の修復を含めて建

て起こし、耐震性を強めて甦らせ

ている。建物を社会資産ととらえ

る気鋭の工学者だ。

まきのハイツの住民は、西澤氏

に耐震調査と耐震対策の検討を依

頼し、改修の方向性を見出した。

地震に対する建物の構造的な強さ

は、国が耐震改修促進法で妥当と

するI s値(構造耐震指標)0・

6を上回る0・8とし、「鋼板パ

ネル耐震壁」の工法を選んだ。

建物内の階段室やエレベーター

ホール、廊下などに鋼板パネルを

設けて補強。パネルの表面は建物

の色に合わせて塗装し、周囲にな

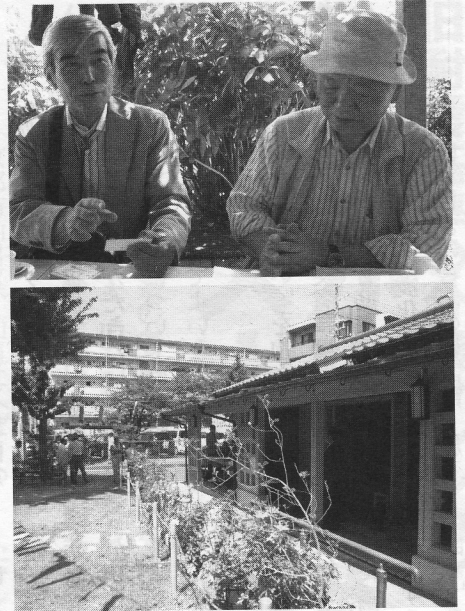
じませる。景観的にも性能的にも

劣る鉄骨筋交いは使わない。書類

作りに手間がかかり、制約が多く、

結果的に高コストとなる行政の助

上/管理組合理事長の乾光男さん(左)。下/隣接する純和風集会所。ここも積立金でこしらえた。庭先のカフェは住民の憩いの場。



成制度は利用しない、と決めた。

管理組合の乾光男理事長は、西澤氏に依頼した理由をこう語る。

「手の届く耐震改修だと納得できなかったからです。西澤先生に耐震相談をして、臨時住民総会に議案をかけるまで1年半足らずでした。うちは『100年マンション』が言葉。建物を壊さず、住み継ごうと思っっていますからね。建て替えるなんて老後の生活破壊ですよ」

1ケタ少ない改修費用

さて、その耐震改修費用だが、5社のコンベで大阪府摂津市に本社を置く小野工建のプランが選ばれた。小野工建はマンションの修繕分野で40年以上の実績を持つ。昨年だけで70戸以上のマンション37棟の大規模修繕を手がけている。その小野工建の契約工事費は6090万円。西澤氏が理事長を務め

るNPO法人ASSSE

Cの耐震対策業務、実

施設設計と工事監理など

の費用が1134万

円。トータルで722

4万円だった。

4棟、380戸の団

地の耐震改修の費用と

しては、一般のゼネコ

ンや設計事務所が取り

組むケースより1ケタ

少ない。ゼネコンに頼

めば億単位の費用を求められるよ

うなケースだ。

乾さんは「大規模修繕を1年遅

らせることで費用は捻出できる」

と胸を張る。

まきのハイツの管理費と修繕積

立金の合計額は月平均で1万50

00円程度。駐車場は227台分

あり、利用料は月1万円。これら

の定期収入を考えれば7000万

円台の工費は「手の届く」範囲だ。

なぜ、リーズナブルな耐震改修

が可能なのか。西澤氏が語る。

「どのマンションも形は似ている

けれど全部違います。規格も建設

時期、地盤の強さも違う。マニユ

アルに沿って右から左に診断・設

計して高額の費用を請求するなん

てナンセンス。大切なものは、よく

調査をすること。建物がなぜ、そ

所をベースに悪い所を改める。手

づくりの耐震改修で、むしろコス

トは抑えられます」

まきのハイツの建物は、建設時

の「石油ショック」の影響を受け

ていた。本来、もっと階数を高く

する予定だったようで、1〜3階

は鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)

造りで頑丈につくってある。建設

中に資材が高騰して高さを7〜8

階に抑えたようだった。

下層階の強さを生かし、バラ

スよく各階の耐震性を高めるため

に鋼板パネル耐震壁が選ばれた。

西澤氏は、かつて横浜新港埠頭の

赤レンガ倉庫を保存修復した際、

鋼板パネルを使っている。

「鉄のほうがコンクリートより2

00倍くらい強いんです。6ミリ

厚の鉄鋼パネルは厚さ100センチ

チ以上のコンクリート壁に匹敵し

ます。そして、鉄は軽い。耐震性

を高める上で軽さはとても重要で

す。一方、鉄骨の筋交いは、莫大

なお金がかかるけど、ほとんど耐

震性に寄与しません。構造設計者

の間では常識です。あれにお金を

使うくらいなら、3センチ厚程度

のコンクリートを壁に打てば、安

い費用で、筋交いと同じくらい

の強さを確保できます」

「大事なものは基準?」

5月中旬の休日、まきのハイツ

で「耐震補強工事見学会」が開か

れた。純和風の木造集会所に隣

のマンション住民、建築関係者が

つめかけた。大会議室に100人

以上が入り、立錫の余地もない。

工事のレクチャーを受けた後、鋼

板パネルを張った現場を見る。想

像していたよりも工事箇所は限定

的だ。住民が生活しながら工事は

進められていた。

「合理的な耐震改修ですね。国は

Is値0.6を超えなければ耐震

性を認めないけど、大事なものは基

準ですか? 手もちの積立金で少

しでも耐震性を高めたい。2度、

3度と段階的に強めてはいけない

のでしょうか」

と、京都から来たマンション住

民が語った。この声をそのまま前

出の国交省マンション政策室の水

野課長補佐にぶつけた。

「お金を出せる範囲で少しずつレ

ベルアップをという発想は、正直、

なかつたですね。あくまでも基準

以上を目ざすと。うーむ……」

「ふたつの老い」がマンションを

圧迫する。人間の生命を守る視点

で、現実的な施策が望まれる。

写真/筆者

やまおか じゅんいちろう・ノンフィクシ
ョン作家。本誌で「脱・混迷ニッポン」を
連載中。著書に「インフラの呪縛 公共事
業はなぜ迷走するのか」「原発と権力」(と
もにちくま新書)など多数。