

## タワーマンション管理の心配

20 階以上の超高層はタワーマンションと呼ばれているが、これが急増している。特に東京を中心とした関東が多くを占めているが、関西でも建設が相次いでいる。タワーマンションは投資用に購入されているのが多いらしく、賃借人居住が多くなるようだ。また、入居者の低層階と高層階の収入格差も管理の難しさを生み出すのではないかとされている。

さて当面管理面で心配されるのは、第一に災害への対応だ。先日台風 19 号の影響で地下 3 階が浸水し、電気設備が故障し、エレベーターや排水施設が動かず、トイレも使えず、給水ポンプも電動のために断水したタワーマンションの様子をテレビで見た。47 階建ての川崎市武蔵小杉駅近くのマンションで、玄関口に水が溢れていた。このような事態の起きることは分譲主も管理会社もおそらく想定してなかったであろう。タワーマンションは地震の振動や強風による揺れに対しては十分な備えをして設計・建設されていて、その面での安全性は高い。しかし今回のような建物の浸水が何らかの災害で起きると、地下に配電設備を設置しているのが一般的なもので、停電や断水が起こればタワーマンションでの生活はストップする。自家発電がいろいろな事態を想定して機能するような備えが要るし、飲み水の確保、食料備蓄などもタワーマンションに応じた形で考えておかねばならないだろう。

もう一つの管理上の心配は大規模修繕工事や改修工事への対応である。2018 年の国土交通省のマンション総合調査によれば、長期修繕計画の作成はタワーマンションでは 100% だと言うが、修繕積立金の状況は長期修繕計画で設定された金額を下回っているのが 37% ある。管理費などの滞納は 4 割強のところで見られる。タワーマンションの大規模修繕工事は一般の中高層のそれに比べて費用は 2 倍以上を要し、工期も長くなるという。工法上も難点が多い。例えば外壁補修では足場は 15 階までで、ロングパンのゴンドラを付けるなどの方法がとられるが、強風など天候不良の折には工事を中止せねばならず、中高層の工事のように進まず、時間がかかる。機構で以前「超高層マンションのリニューアル」という特別講座を持ったが、そこでタワーマンションの大規模修繕工事の施工事例を紹介してもらい、施工上の技術面の難しさなど上記の事柄も含めて伺った。1 回目の大規模修繕工事はなんとか順調にいくとしても、2 回目以降になると積立金の不足が予想され、一時金の徴収が必要になりそうだが区分所有者の合意形成が出来るかどうか心配である。

最後にもう一つ付け加えたいことは、タワーマンションの立地する周辺地域への影響という問題だ。神奈川県川崎市の武蔵小杉駅周辺は、「タワマン銀

座」と呼ばれており、多くのタワーマンションが林立している。この地域では人口が急増して JR の改札口に毎朝列が出来て、並ばないと改札を通れないという事態が起っているという。マンションの集中、急増による思いがけない地域問題である。



タワーマンションで使われているロングスパンゴンドラ(韓国釜山にて)

タワーマンションの建設は多くの住民を急激に生み出す。これは自治体にとっては人口の都心回帰で税収も増え歓迎だというのだが、しかし総合的なバランスあるまちづくりという点から見ると問題も生まれてくる。神戸市はこの点を考えてタワーマンションの規制を打ち出した。三宮など JR 駅を持つ中央区の駅周辺にはタワーマンションが集中して立地し、人口の増加で学校の教室など子育て公共施設の不足が生じた。災害時の避難場所の確保なども問題となり、都市のバランスの取れたまちづくりを考えて建物の用途制限をし、タワーマンションの規制を行うこととした。このような民間の開発への行政側からの指導行政は必要だろう。ずいぶん昔の話だが、1970 年代に建売住宅の開発が猛烈になされて公共施設の供給が追いつかず、兵庫県の川西市が宅地開発指導要綱というのを作って開発に規制を行ったことがあったが、たちまち周辺の自治体にこの施策が広まっていったことがあった。これを思い出した。ただ人口が増えて税収が増えればよいのではなく、総合的にバランスのある街が出来ることが望ましいのだろう。

2019 年 11 月 5 日 梶浦 恒男