

第二回神楽坂サロン

「マンション崩壊 共同体の内側」

報告者：山岡淳一郎氏（ノンフィクション作家）

日時：2008年2月23日（土）16時～18時

出席者：海老塚、竹田、小枝、小野、渋谷、五十嵐、日置、上村、大内、佐藤、佐伯、野田、東、野口、高橋、北村、浅賀

記録：海老塚、修正：山岡、浅賀

【報告】

・建築の分野の専門家ではなく、これまでビジネス、医療、近代史、スポーツなど様々な分野を扱ってきたが、阪神大震災の後、マンション建て替えに関心を持つようになった。小泉政権下でマンション建設が加速され、この10年間で150万戸の分譲マンションが建設。中古マンションの中には30年でスクラップ&ビルドされるものがあるが、これで本当に良いのか。

・分譲マンションは全国で500万戸（他に賃貸マンションが300万戸）、このうち100万戸は建築後30年を超え、建物も住民も老いている。高経年マンションが増大する一方で、高層、超高層マンションの建設ラッシュ。両極端の現象が同時に起きている。

・マンション建て替えの制度づくりは、阪神淡路大震災の被災マンション建て替え120棟あまりにより加速した。被災マンションの建て替えは、震災直後に発表された公費解体、5年間の住宅ローン利子の補助、優良建築物制度による建築費補助など、これらの制度をコンサルタントや弁護士が被災住民に伝えて、急速に進められた。それ以前の新潟地震、宮城県沖地震では多くのRC造建築物が修復され、復旧しているが、神戸では修復可能な被災マンションもダメージをきちんと調査しないで、建て替えられたケースが目立つ。磯崎新氏は、火事場泥棒のように新たな都市づくりをめざすのではなく、まずは、元の生活ができるようにしようと提案したが、下河辺淳氏（復興事業の責任者）は、「元には戻せない」と新しい都市をめざし、再開発へと舵を切った。建築家は活動の場を得た。磯崎氏は建築家仲間から異端視されることになった。

・被災マンションの建て替え後、政府は住民の80%が戻ったとしているが、別な調査では64・5%しか戻っていない。戻ったとしても「二重ローン」を背負うケースが少なくない。マンション建て替えは、仮住居での2年間あまりの生活、2度の引越は高齢者に負担となる。

・多摩ニュータウン南大沢の公団分譲マンション900戸では46棟のうち20棟で欠陥工事により建て替えが行われている。建て替え住民には緘口令がひかれ、情報が限られ、分断される中で対策が進められた。欠陥工事の原因は、マスターアーキテクト（内井昭蔵氏）の下で7人の有名建築家がデザイン重視の設計を行い、複雑な形状で施工が難しいにもか

かわらず、東京都から土地購入した際に 3 年間で竣工の条件があって工期が厳しく、バブル期で施工会社、労働者とも質に問題があり、施工監理者が不満を抱える現場労働者をコントロールすることもできないほど、現場が混乱したことにある。コンクリートの中には空き缶やセメント袋のようなごみが混じり、ジャンカが入って、ぼろぼろになっていた。200 億円で建設した団地だが、05-年末時点で 330 億円を対策のために投じていて、最終的には 600 億円程度になると予測されている。

- ・国立マンションの景観紛争は、地域には大学通りの並木の高さ程度に建築物を抑えてきたという慣行があることを知りながら明和地所が土地購入して、条例発効前に根切り工事をして規制を逃れた。住民、行政が共同して取り組みを進めたが、高層マンション建設による環境破壊を阻止することができなかった。明和地所は渋谷区富ヶ谷でも高度地区の制定前に駆け込み着工を行おうとしている。同じような蛮行を重ねつつある。

- ・全国マンション管理組合連合会と日経新聞が行った 2006 年調査では、建築後 20 年以上経過したマンションの管理組合では、積立金不足が 43%、積立金滞納者がいるのは 5 割、孤独死（全国で年間 2 ～ 3 万人と推計）があったのは 13%。

- ・集合住宅のメリットを生かして、介護や医療サービスを効率よく実施することもできる。江戸川区のなぎさ NT（勤労者住宅協会がバス便もない不便な地区に建設し、住民がバスの誘致など様々な活動をしてきた）では、介護 NPO が子育て支援、障害者支援なども合わせ行っている。みさと団地では診療所の医師が高齢者の訪問診療を年間 60 件程度実施している。

- ・分譲マンションでは居住者が高齢化して管理組合の活動が住民だけではできなくなって、地域の NPO に組合の理事派遣を依頼するところも出ている。

- ・スウェーデンでは、1940 年代に建設された団地が、外断熱、窓サッシの取替え、太陽光パネル設置などの改修が行われている。住民が少なくなった団地では、上層階を除去するなどの減築がされ、高齢者介護施設が併設されるなどの対策が進められている。建物の経年劣化と住民の高齢化という「ふたつの老い」への対策が、急務である。この趣旨のルポを月刊「論座」08 年 4 月号(朝日新聞)に掲載する。など

その後、質疑 60 分（省略）

以上

著作

『マンション崩壊～あなたの街が廃墟になる日』日経 BP 社、2006 年 3 月

『あなたのマンションが廃墟になる日～建て替えにひそむ危険な落とし穴』草思社、2004 年 4 月

『後藤新平 日本の羅針盤となった男』草思社、2007 年 3 月