

空き家マンション 街荒れる

写真は毎日新聞 10 月 22 日夕刊「特集ワイド」。これからの日本社会、都市の行方を左右する問題の一つであり、抜粋して紹介したい。

リードから一じわじわと街をむしばむ影が迫っている。「空き家」問題だ。来夏にも発表される最新の空き家数は、1000 万戸の大台に乗るとみられている。そして、これまで地方にある 1 戸建てのトラブルというイメージが強かった空き家はこれから、都市部に林立するマンションで深刻化しそうだ。どう対処すればいいのか。

コンクリートの外壁はボロボロ。各階のベランダはさびびて黒ずみ今にも崩れそうだ。住宅問題に詳しい富士通総研の主席研究員、米山秀隆さんは、都内のあるマンションの写真を見せてくれた。空き家問題の本丸は今後、そんな都市のマンションになるとの見方が広がっている。

マンションは高度経済成長期の 1970 年代ごろから大量に造られた。人口増加が進み、住宅不足が深刻化する中、多くの人々が効率的に住めたからだ。そんなマンションが今、老朽化を迎えている。放っておけば、この写真のような建物があちこちに生まれ、景観を壊し、倒壊の恐れが出て、街を荒廃に向かわせるだろう。

建て替えればいいが、働き盛りの時に購入した所有者の多くは 70～80 代になり、年金生活を送っている。解体だけでも 1 世帯数百万円が必要で、建て替え費用を作れる人は多くない。一方、建て替えるか、解散するかなどを選ぶとしても、何十世帯もが合意するのは、1 戸建てで親族がもめる場合とは比較にならないほど難しい。

バブルが崩壊する頃まで、地価上昇は当たり前だった。どんな場所の住宅を買っても、いずれ資産価値が上がると期待できた。しかし「土地神話」は崩れ、人口は減って若い世代は「駅近」しか選ばない。不便な立地の建物は売れもしない「負動産」にもなる時代だ。

いずれ超高層のタワーマンションが問題になる、との見方も強い。東京湾岸などで有名なタワーマンションは 00 年代初めから増加。「多くは 70 年後ぐらいには朽ちるだろう。その頃になれば、人口は大きく減少し、建て替え需要があるかも分からない。しかも超高層の解体には普通以上に多大な費用がかかる。もしタワーマンションの放置が増えたら、都市に『軍艦島』が現れるような光景になるかもしれない」と米山さんは話す。

(2018 年 11 月 1 日)

