

## タワマンに死角あり

写真は日本経済新聞 10 月 19 日朝刊「台風の被害で停電したタワーマンション(15 日、川崎市中原区)」。20 日にもレポートしたが、浸水リスクと合意形成も難題と伝える。記事を抜粋しておきたい。



首都圏中心に増えてきたタワーマンション。新築マンション購入者の 5 人に 1 人がタワー型となるなか、様々なリスクが浮上してきた。

「東日本大震災でも停電は 1 日だったのに」。JR 武蔵小金駅（川崎市）近くにある築 11 年の 47 階建てマンション。中層階に住む女性(59)は嘆く。台風 19 号の影響で、地下 3 階が浸水し電気設備が故障した。エレベーターや排水設備が動かず、トイレも使えない状態に。給水ポンプも電動のため断水した。

このマンションは東日本大震災を機に防災を見直し、地下 3 階にあった水や簡易トイレなどの備蓄品を各階に移した。災害対策を重ねてきたが、地下は死角だった。

マンションの管理コンサルタントの土屋輝之さんは「タワマンでは大規模な配電設備が必要で、スペース確保のため地下 2～3 階に設置することが一般的」と指摘。「配電装置を水密構造にするなどハード面を強化する必要がある」と話す。

被災した大規模マンションは、復旧にも壁が立ちほだかる。地下など共用部の工事費をどう捻出するか。電気設備など高額なものを組合が負担する場合は「区分所有者の合意が基本」（東京都マンション課）。一時金が必要となれば、総会で 4 分の 3 以上の賛成が必要となる。

災害だけではない。タワマンには見えないリスクが潜んでいる。

タワマンの場合、12～15 年ごとに行う大規模修繕工事に莫大な資金が必要となる。埼玉県川口市の 55 階建てでは 1 回目の大規模修繕に 12 億円かかった。1 戸当たりの費用は一般的なマンションの約 2 倍だ。

国土交通省のマンション総合調査（2018 年度）によると、20 階建て以上のうち修繕金が計画より不足しているのは 28%。管理費などの滞納は 40%と、タワマンでも資金不足が鮮明だ。1 回目の修繕工事は乗り切れたとしても、2 回目、3 回目は心もとない。例えば築 30～40 年での交換が多いエレベーターや機械式駐車場。多額の積立金が必要だが、負担を巡り高層階と低層階で対立することもある。修繕金が不足する場合は値上げが必要だが「住民の幅が広い分、負担感の幅も広くなり、合意形成はより難しい」（東京都マンション管理士会の若林雪雄副理事長）。

国内で最初のタワマンが誕生したのは 1971 年。古いタワマンが増え、修繕工事はこれから本格化していく。高まるリスクにどう備えるか。課題は山積している。

（2019 年 10 月 31 日）