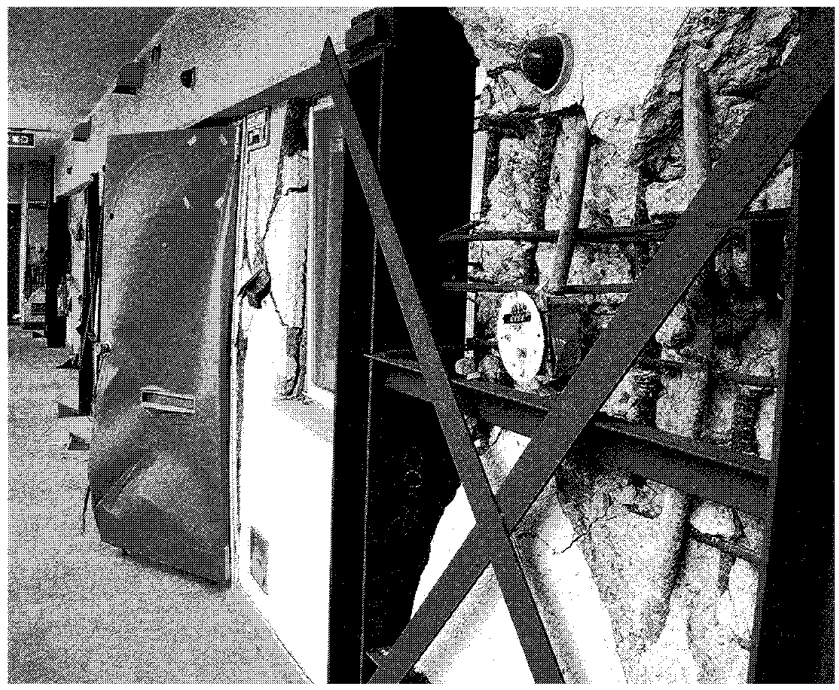
備える その21「共同住宅」

対立の末 再建遠く

家族構成も考え方も異なる人々が住む共同住宅が今回のテーマ。阪神大震災では多くのマンションが全半壊した。多くは住民の結束で建て替えられたが、九年後の今も補修も建て替えもできていない所も。一九八一年の建築基準法改正前に建てられたマンションは大地震に耐えられるのか。でばどうやれば改修できるのか。自治体の補助制度も木造住宅優先で、共同住宅には及んでいない。神戸と宝塚、そして名古屋で、その実情を見て歩いた。



窓枠にはめ込まれた補強用の鉄骨、X字型にひび割れた壁―。神戸市灘区の高台にある十二階建てのマンション「グランドパレス高羽」（百七十八戸）は今、もう誰も住んでいない。阪神大震災から九年、建物は被災当時のままだ。

グランドパレス高羽は震災後、建て替え決議の有効性をめぐって、補修で済ませたいという住民が訴訟を起こした四つのマンションの一つだ。震災から二年後の一九九七年一月、管理組合は区分所有法に基づいて建て替えを決議。所有者の五分の四以上が賛成した。住民は再建準備組合をつくり、次々に〝仮住まい〟へ引っ越した。

しかし、区分所有法の規定では「補修に費用が掛かり過ぎる場合に建て替えができる」という前提条件が付く。このため、補修にこだわる十二戸の住民は同年四月、この「費用の過分性」を満たしていないとして管理組合を提訴。別に管理組合をつくり、マンションに住み続けた。

「きちんとした調査や住民への情報公開、合意形成のすべてが不十分だった。知恵と工夫で平等に復興できれば良かったのに…」。元原告の高野紀子さん（六三）は振り返る。

震災の十日後だった。管理会社の一級建築士は玄関先の住民集会で「補修は可能。費用も建て替えの二割か三割で済みます」と説明。四月にはすべてのライフラインが復旧した。

しかし、施工会社は一戸当たり八百万円という高額の補修見積もりを算出。一週間後、その額は五百万円に減った。市が派遣した〝専門家〟も建て替えを勧めた。高野さんたちは、ゼネコンの意向を受けた国が建て替えしかないと迫っているように感じた。不信感が募る二方だった。「本当に建て替えが必要なのか」「本当は補修にいくら掛かるのか」

裁判は延々六年もかかった。結果は昨年六月、最高裁で原告敗訴が確定した。再建準備組合から明け渡しを求められた高野さんら十二戸の原告住民は昨年末までにマンションを退去した。

神戸・建て替え難航

震災から9年を経た「グランドパレス高羽」。再建のめどは立っていない＝神戸市灘区で

『補修』主張 裁判6年 なお建設合意至らず

しかし、建て替えはすんなりいかない。費用を捻出（ねんしゅつ）するため、新たな分譲戸数を設けようとしても、市内のマンションはだぶつき気味。民間企業で引き受け手はなかった。このため再建準備組合は兵庫県住宅供給公社に支援を要請した。

ところが、同公社は「事前の土地買い取りはせず、価格下落などのリスクはすべての権利者が分担する」との条件を提示。これに一部の組合員が合意を拒み、協定締結には至っていない。公社の担当者は「時間が経過すればするほど、住民が住居に戻る率は下がり、事業採算性の面からも厳しくなるのは確かだ」と話す。

元原告の若原キヌコさん（五三）は「建て替えありきの強引な合意形成が、後で住民間の対立を招いたケースは決して少なくない。建て替え以外の選択肢を示そうとしなかった、国の施策にも責任がある」と憤る。

国は、最高裁判決のあった昨年六月に改正区分所有法を施行。争点となった「費用の過分性」規定をなくした。もう同様の提訴はできない。

兵庫県によれば、県内で被災したマンション百七十二棟のうち、建て替えは百五件、補修は五十五件、土地売却や方針未定などが十二件（昨年三月現在）。全国マンション管理組合連合会の谷垣千秋事務局長は、震災後のマンション問題について「管理組合の体制の弱さ、情報収集能力の低さが混乱に拍車を掛けた」と分析。「再建をめぐる住民対立や重い借金による自己破産といった問題は今後ますます顕在化するでしょう。残念ながらその教訓は生かされていない」と警告している。

名古屋のマンションが耐震改修

月3000円「保険のつもりで」

まだ起きていない地震に備えたマンションの耐震改修は、住民の合意が得られずに難航するケースが目立つ。その中で、名古屋市緑区のマンション「サンヴィラ野並」は昨年、約一億七千五百万円をかけて改修を実現させた。管理組合の役員の熱意が実を結んだケースで、見学会が開かれるなど全国でも注目されている。

このマンションは建築基準法の改正（一九八一年五月）以前の七五年に完成。鉄筋コンクリート十五階建ての二棟で、計三百三十六戸が入居している。住民の平均年齢は約六十歳。年金で暮らしている人も多い。

改修の前段階の耐震診断は、阪神大震災の惨状を「人ごと」とは思えずにいた役員らが、二〇〇二年に住民に提案した。一般的に診断には数百万円が必要とされるが、建設会社に設計図や地質調査データが残っていたため、調査項目の一部を省略。実際の費用は約二百三十万円だった。専門家は「建物の規模からして相場の半額」とみる。

診断の結果、改修の必要個所が分かった。一階部分の空間を柱だけで支えるピロティ構造は、阪神大震災で倒壊した多くのマンションと同じ。避難経路になる屋外階段も、建物との接続部分が弱かった。エレベーター棟は高層部分が鉄骨造り。大きな揺れで崩れる心配もあった。

「命を守れれば、外観は多少壊れてもいいじゃないか」。役員らは最小限の改修