

2023. 2. 22 リモート勉強会

「超高層マンションの現状と課題2」 ～コミュニティと防災～

講師：岸崎孝弘氏

有限会社日欧設計事務所 代表取締役

今回の勉強会では、超高層マンションにおけるコミュニティや上下階間の格差問題、近隣とのコミュニティ、災害対応における防災計画等、超高層マンションに関わる問題点についてお話いただきます。

今回リモートでの開催になりましたが127名の方にご参加頂きました。

【講演概要】

1. コミュニティについて

超高層マンションにおける居住者の問題として、外国人オーナーの増加や賃貸化、居住者の多種多様化等により合意形成が困難となることが挙げられている。また、バルコニーに風で落下する恐れのあるものや隣戸避難板前に物置を置いたり、ウッドデッキを敷くことで手摺の高さ不足になっているものがある。しかしながら、居住者に危険であるという認識がない。

上層階と下層階で内装のグレードの差が大きいのが、修繕積立金の差がない。また、管理運営が大変で経費や理事の手間が膨大になっている。中には、24時間コンシェルジュ在勤、ジム・プール、バーやレストラン、陶芸窯等を設置するところがある。

下階に行政施設や商店があり、住戸管理組合と店舗管理組合で揉め事になって大規模修繕に支障があることもある。また、ゲストルームを民泊にしている例もあった。

また、セキュリティ過剰で外に出るのが億劫になったり朝の通勤・通学時間帯にエレベータが来ない、満員で乗れないこともある。

前記以外にも近隣との景観や日陰等のトラブルの問題がある。また、防災備蓄や地元行政との問題も色々ある。そうした中、地元町内会を巻き込んでの防災活動をやっているところがあり、地元住民がマンション内への避難を許容する等の先駆的な事例になっている。

2. 災害と超高層マンション

3. 11東日本大震災で超高層マンションの被害は、打込みタイルの欠損や高強度コンクリートのクラック発生・剥離欠損、内装壁面ボードのひび割れ等の発生があった。また、専有部でも家具の転倒やキャスター付きの家具が走り回る等の被害があった。特に上層階程揺れが大きかった。しかも地震の大きさとは関係なく長周期振動による被害も発生している。

東京湾岸の埋立地から隅田川、荒川、江戸川の低海拔地域では液状化の被害も発生する。また、多摩川流域の川崎、武蔵小杉、溝の口でも液状化は起きる。東日本大震災時、浦安の液状化によるインフラ被害は、電気は3日、ガスは2週間、給水1ヶ月、排水3ヶ月復旧に時間がかかった。さらに、津波での被害も想定されている。浸水による被害は影響が大きく、ハザードマップを確認しておく必要がある。

日本の建築基準法の防火規定・避難規定は世界一厳しいと言われている。従って、超高層マンシ

ヨンでの火災事例は5例くらいしかない。ほとんどは大きな延焼なく消し止められている。基本的に火元より上層階は屋上に、下層階は地上へ避難するとされている。

超高層マンションでの防災計画は、行政からの支援は期待できず各管理組合・自治会で行う必要がある。物資の保管等は各自および各階共用部で分散化する必要がある。従って、管理組合主催で防災訓練を実施することが重要で、居住者名簿・連絡先・避難時連絡先等を整備する必要がある。

3. 超高層マンションに関わる問題点と提言

建築家から見た超高層マンションの問題点は、外部足場の仮設費用が工事費の20～50%になることや足場仮設に伴う固定用のアンカーが何回打てるのか、ALCパネルの塗装は何回出来るか、サッシや手摺などの更新が可能か等問題点は数多くある。また、首都直下地震で起きる液状化に設備配管や杭が耐えられるのか？

これらの問題を考えるとマンションのコミュニティ形成が極めて重要で、適切な維持管理と計画修繕、修繕積立金の確保が必須である。

また、超高層マンションの建て替えを考えると費用が掛かり過ぎるので出来ないと思う。

これらのことを考えて超高層マンションへの提言をすると以下のようになる。

- ① 外壁にタイルを張るのは禁止
- ② 新築時から修繕周期を長くできる仕様で建築すべき
- ③ 設備系の修繕を想定して、シャフトの広さなどを考えて設計すべき
- ④ 建物の修繕することを前提として設計・施工すべき
- ⑤ 見た目・豪華さ優先のデザイン・設備類の計画は控える
- ⑥ 防災計画の整備を法令で義務化すべき
- ⑦ デベロッパが新築時から設備類も含めた60年の長期修繕計画を作ること法令で義務化すべき
- ⑧ 修繕積立金はこの長期修繕計画をもとに均等割りで設定すべき

以上、まとめると、以下のようになる。

- ・ 新築の設計者として関わる方へ
← 見た目重視ではなく、修繕することを前提に直しやすい設計をする。
- ・ 新築の施工者として関わる方へ
← 適切な施工を、適切な工期で、適切な職人への手当てで施工する。
この時、事業主の言いなりになる過ぎない！
- ・ 事業主として関わる方へ
← 利益優先主義を捨てそこに住む人のことを考えた計画をする。
- ・ 材料メーカーとして関わる方へ
← 超高層マンションに適した長寿命で高耐久型の材料を開発して下さい。
- ・ 管理会社・マンション管理士として関わる方へ
← 真に居住者の利便を考えた適切な管理業務を心掛ける。
- ・ 居住者として関わる方へ
← その建物が本当に安全で末代まで住み継いでいけるか真剣に考える。
他の居住者のことを思いやり、長く良好なコミュニティを築くよう努力する。
- ・ 改修工事施工者として関わる方へ
← 改修現場をうまく切回せる代理人を育てる。
また、居住者対応コミュニケーション能力を高める。

- ・ 改修設計者として関わる方へ
← その建物に最も適した工事仕様は何かを常に考えて、適切な時期に工事を行う。

【Q & A】

Q. 区分所有者の一部に海外在住の外国人がいる場合、総会議案書等の書類を翻訳した方が委任状等で参加する割合が高くなるのか？そうして事例があるのであれば紹介して欲しい。

A. そうした事例は経験がない。議案書の内容は複雑で、翻訳ソフトを使っても難しいと思う。参加する割合が高くなるかはわからない。

Q. 非常用エレベータは消火活動に関する人や物を運ぶためと聞いているが、実際には住民の避難に使われている。安全性等についてはどうか？

A. 非常用エレベータは隔離した区画にあるので安全だが、避難用ではない。消火の妨げになるような使用はできないと考えた方がよい。また、非常階段に待機する方が、部屋にいるよりは安全。

Q. メンテナンスを考えた場合、マンションの外壁はどのような資材で、どのような仕上げが良いか？

A. タイルは駄目なので、塗装で仕上げた方がよい。また、シートを貼り付ける手もあるが、塗装が一番よい。

Q. 最近建った晴海や勝どきのタワーマンションは免振工法で建てられたものが多く、長周期振動の影響も受けにくいのでは？

A. 津波や液状化対策がされているが、想定外のもので起きた場合は何とも言えない。また、免振でも全く揺れないわけではない。制震もあるがどうなるかはわからない。

Q. 高層マンションに長所はあるのか？

A. 住環境としては良いし眺めも良い。何に価値を見出すかが問題でそれを維持管理していく人が多くいるところはそれなりに良いと思う。

Q. 三大都市圏外の主要都市（札幌、仙台、広島、福岡）で超高層マンションがヒートアップし満足度も高い。まだまだ地方では広がりそうなことをどう考えているか？

A. 戸建からタワマンに住替えると戸建の空き屋が増える。これをどう考えるのか？今までの話の中で言ってきたことが出来れば超高層マンションを否定するものではない。

以上