

偽装マンション居住者に聞く——旧グランドステージ溝の口、建替えまでの760日

話し手：橋場一郎 須賀昌隆 [グランドステージ溝の口管理組合] 聞き手・撮影：平田京子 [編集委員会委員] 文章：守山久子 [フリーライター]

構造偽装が行われたマンションのなかで建替え第一号となった「アルクティア溝の口(旧グランドステージ溝の口)」。事件の発覚から建替えに至る過程で、居住者たちは市の積極的な支援を受けつつ、迅速に作業を進めてきた。彼らのすばやい行動を支えたものはなんだったのか。こうした事件に対し、今後、建築学会ではどのような支援が可能なのだろうか。

2007年12月末、川崎市内に「アルクティア溝の口」が竣工した。姉歯元建築士による構造計算書偽装問題の発覚からまる2年。「グランドステージ溝の口(以下、GS溝の口)」に入居していた24戸は、順次新しい住まいに引っ越していった。

新居での生活が少し落ち着いてきたであろう2008年2月、管理組合の一員として建替え事業に携わった二人の居住者に話を聞いた。広報を担当する橋場一郎氏と構造を担当する須賀昌隆氏だ。

公表前から集まって情報収集

まず、経緯をおおまかに整理したい。

2005年11月17日にすべてが始まった。国交省が構造計算書の偽装が行われたことを発表し、マンションやホテルなど21件の建物名を公表した。

実は、この時点のリストに「GS溝の口」は含まれていない。GS溝の口の耐震強度が不足しているという事実が公表されたのは、1カ月近くを経た12月12日のことだ。

当初、GS溝の口の居住者たちは、販売者であるヒューザーの担当者から「この建物は問題ない」旨の説明を受けたという。しかし11月18日には、同じ市内の「グランドステージ川崎大師」が偽装物件と発表されていた。「GS川崎大師は同時期に竣工したので、私たちの建物も偽装された可能性はある。その場合を想定し、とりあえず手を動かしておこう



写真1 | 管理組合の橋場一郎氏(左)と須賀昌隆氏(右)

と居住者間で話していた」(橋場氏)。管理組合の理事や手を上げた候補者が12人ほど集まって対策委員会を立ち上げ、情報収集に務めた。

川崎市やヒューザーも随時、事前に情報を提供してきた。そのため12月の公表時には、対応策の準備体制はある程度整っていた。年内にはすでに、建替えという方向性とその手段をほぼ固めていたほどだ。

居住者の意見が、初めから建替えで一致していたわけではない。橋場氏と須賀氏は、むしろ耐震補強を推していた。しかし、補強や建替え、免震化などの方策をシミュレーションした結果、管理組合は建替えを決定した。

決め手の一つは、「将来の資産価値を高くするためにはどうするか」を考えると、建替えが有効だということ。また12月6日に国交省が発表した支援策の内容も、決断を後押しした。

国交省の支援策は、「Qu/Qun(保有水平耐力/必要保有水平耐力)が0.5未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法に基づく建物除却命令を受けた」分譲マンションを対象としていた。これは実質的に、0.5未満の判定を得たマンションの建替え推進を意味した。0.38という再計算結果を得ていたGS溝の口も例外ではなかった。

所在(住所)	川崎市高津区
建築主	ヒューザー
設計者	森田設計事務所
施工者	太平工業
確認検査	イーホームズ
構造・階数	RC造・地上7階
戸数	24戸
竣工	2004年

表1 | 旧グランドステージ溝の口概要

	グランドステージ溝の口に関する事項	事件の経過	行政や建築関係団体の対応
2005	11 17	国交省、構造計算書の偽造を発表(マンションなど21件)	
	11 18	国交省マンション2件ほかの名前を公表	
	11 20		川崎市、GS川崎大師の住民説明会
	11 21	国交省、全件(マンション20、ホテル1)の名を公表	
	11 25		建築3団体が合同記者会見(相談窓口の設置など)
	11 28		JSCA、問い合わせに関する方針を公表
	11 28		川崎市、GS川崎大師に使用禁止命令
	11 29	ヒューザー、耐力不足の恐れありをGS溝の口へ通知	
	11 29		国交省、相談窓口リストを公表
	12 2		学会、声明を発表
	12 6		政府、移転や解体に補助を行う支援策を発表。Qu/Qun=0.5未満で耐震改修が困難な分譲マンションで、除却命令を受けたものが対象
	12 10		川崎市、相談窓口を設置
	12 12	市、GS溝の口への説明会を実施して公表	国交省、基本制度分科会の設置
	12 14		公庫、ローン利用者に特別措置へ
	12 16	市、GS溝の口に移転費助成と家賃助成について説明会を開催	川崎市、支援策を公表
	12 20		公庫、ローン利用者の特別措置を発表
	12 20	市が使用禁止命令。60日以内の退居を求める	
	12 20	市、建替える場合の相談会を実施	
	12 22	管理組合、助成対象となる仮住まいの家賃の上限の見直しなどを求める要望書を市に提出	
	12 26	市、建替えに向けた相談会を実施	
2006	1 5		国交省、情報提供窓口を設置
	1 18		JSCA、基本制度部会へ意見書「構造設計者名の明記」
	1 24		JIA、国交省へ建築士法改正を提言
	1 30		基本制度部会、第三者機関チェックの中間報告
	2 6		全銀協、住宅ローンの返済軽減策発表
	2 6		政府、住生活基本法案を閣議決定。テヘロッパーの責務など
	2 12	管理組合総会全員一致で建替え事業推進を決議	
	3 8	プロポーザルの事業者説明会	
	3 10	GS溝の口、居住者が建替え合意の発表	学会、再発防止への中間報告(保険制度による被害者救済の仕組みなど)
	3 30		国交省、建基法の改正へ
	4 26		姉歯元一級建築士ほか逮捕
	4 27	管理組合、建替え事業の個人施行事業者(優先交渉権者)を鹿島に決定	
	5 9		国交省、審査機関の処分基準を公表
	6 14		建築基準法改正案、成立
	6 20		国交省、住宅瑕疵担保責任研究会、新しい保険制度の枠組みを提示
	6 27	GS川崎大師の居住者、姉歯、元請け設計者、施工者、市を相手取り損害賠償の訴え	
	7 30	管理組合、個人施工者を鹿島に決定	
	8 11	市、GS溝の口に建物除却命令	
	8 17	市、GS溝の口建替え事業施行認可	
	8 31		基本制度部会が最終報告
	9 1		JIAが最終報告に見解
	12 20	着工	
	12 25		札幌住民が住友不動産に代金返還請求
	12 26		一審、姉歯元建築士に実刑判決
2007	2 23		国交省「住宅購入者等救済基金(仮)」に着手
	5 22	グランドステージ住吉の建替え組合設立認可。都内で4つ目の組合施行	
	11 7	二審、姉歯元建築士に5年の実刑	
	11 27	東京地裁、ヒューザー側に藤沢市へ解体費の支払い命令	
	12 4	グランドステージ藤沢、建替え決議	
	12 16	引っ越し開始	

表2 | 旧グランドステージ溝の口 建替えまでの経緯

年明けから管理組合は、建替えの個人施行者を募るプロポーザルの準備に入り、2006年2月12日には管理組合総会で正式に建替え事業の推進を決定した。3月8日の事業者説明会を経て、事業者を鹿島に決定。その後12月に着工し、1年後に竣工を迎えた。

市の担当者が具体策で支援

被害に遭ったマンションではなかなか計画が進まないところも多いなか、GS溝の口ではとてもスムーズに建替えが進んだようにみえる。それはなぜか。

橋場氏たちは、理由の一つに川崎市の積極的な支援を挙げる。市は、偽装問題が明らかになった2005年11月の月末に構造計算書偽装問題対策本部を立ち上げた。対策本部はまちづくり局のほか総務局、総合企画局、財政局、健康福祉局など市を横断する組織だ。対策本部は、情報提供にとどまらず、建替えに向けた具体的な支援に取り組んだ。

「市の担当者が『再開発のスキームで建替えをしよう』という具体案を示してきた。担当者はそれまで駅前再開発などを手がけてきた人で、話に説得力があった。リーダーシップを発揮しながら適切に提案したうえで、居住者が最終的に判断するという流れを作ってくれた」と橋場氏たちは振り返る。

計画の概要を決めていく過程では、市の紹介で、川崎市まちづくり公社による都市再開発コンサルタントの派遣制度も活用した。派遣された日本設計の担当者からは、再開発における地価や権利変換方法のシミュレーションなどの提示を受けた。

プロポーザルの準備段階では市と日本設計の担当者にも週に2回来てもらい、要項づくりなどに必要な議論を進めた。その議論のもとに、居住者たちは日曜日に集まり判断を下した。

工事が始まると、鹿島が実施した月1回の現場見学会で工事を確認していった。構造については、現場見学会以外には特別な説明を受けなかったという。「基本的には、鹿島に任せられた。こちらが求める性能と機能をもつ建物を、求めるコストで作ってくれればいい」(須賀氏)。その辺りは、居住者側も意外と割り切っていたようだ。

資産価値という共通目標によって判断

もう一つ、計画が順調に進んだ要因としては、居住者自身の意思統一がある。

先にも触れたように、「資産価値をどう高めるか」という共通目標を早い段階で設定した。そのため、さまざまな検討課題に対して「資産価値の確保」という観点から判断することができ、基準が明快になった。「資産価値を高くするためには、建て替えるスピードが大切。自分たちでできることにまず取りかかろう、という意識を共有したのは大きかった」(橋場氏)。

プロポーザルの実施や計画の決定などを迅速に行ったのも、そのためだ。議論の過程では、各住戸の面積を従来の100m²から70m²にしたほうがコストを抑えられているのではないかという意見も出た。しかしここでも、将来の資産価値を考えると100m²を堅持したほうが良いという結論を出した。他のマンションで進めていた訴訟もあえて後回しにして、まずは建替えに集中した。

建替え方法については、採用した個人施行のほか、組合施行や都市再生機構による支援フレームを使うという選択肢もあった。負担コストを考えると、組合施行のほうが安くなる可能性が高い。一方、それだけの作業を短期間に自分たちでやり通せるかという点を考えるとリスクは大きい。さまざまな要素を考慮した末に、プロポーザルを実施して個人施行による事業者を募るほうが、早くて確実だと判断した。

GS溝の口入居者の世帯主は、30代前半から60歳代まで。不動産会社に勤める人や鉄鋼系の技術者のほか、税務、金融などの専門家が揃っている。不動産会社の担当者が建替える場合のスケジュールやコストを試算するなど、それぞれの専門知識を持ち寄ることで一定の情報をカバーできたというメリットもあった。

「なぜ建て替える必要があるのか」

GS溝の口の居住者たちはここまで、基本的に市を通じて必要な情報と助力を得てきた。では、いま改めて振り返ったとき、建築界に対してどのような要望をぶつきたいか。この問いかけに対し、橋場氏たちは「建替え実施に向けて、技術、資金、法務、工程を包

括したパッケージでアドバイスを提供する仕組みがほしい」と答える。今回は、たまたま市の担当者が積極的に働きかけてくれた。しかし本来は、一般的な方法として必要ではないかという指摘だ。被害にあった居住者たちにとって、建替えという目の前の事業を進めるための切実な要望といえる。

一方で両氏からは、確認制度や建物の安全性に対する言及もあった。

「あれほどずさんな審査をしていた審査機関に商売を認めた側も責任が重い。建築確認は、シロウトから見ても穴だらけだ。もし厳密に実施するのが不可能ならば、完全に民間の意思に任せればいい。その代わりに、建てたものに対する性能責任を最後までもつべきだ。もし確認制度を継続するのであれば、審査機関の業務の必要条件を明確にしてしっかりと評価してほしい。個別の案件に対する支援が難しい建築学会は、むしろこういうことをすべきだろう」。

また橋場氏は、偽装が発覚した当時を思い出して語る。「入居してから震度5程度の地震が起きても問題はまったくなかったので、偽装を知ってもこのまま住んで構わないと思っていた。新耐震以前に建てられた危険な建物が沢山残っているのに、なぜ僕らの建物だけ建て替える必要があるのか。『0.5未満は建替え』という線引きについては、今でも納得がいかない」。

建築学会は応えられるか

建築学会は2006年9月に「健全な設計・生産システム構築のための提言」を発表した。このなかでは、設計・生産システムの透明化や保険制度などによる被害者救済システムの整備といった内容に触れている。2007年5月には、新築住宅の売り主や請負人に保証金の供託か保険加入を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が成立した。被害を受けた人たちからみれば不十分かもしれないが、提言は一定の成果を得たともいえる。

一方、「Qu / Qun0.5未満の建物の取り壊し」という線引きへの疑問などに対しては、まだ正対した答えは出ていない。根本的な問題をはらんだ居住者側の問いかけに、建築学会は応えていくことができるのか。



写真2 | 建替え後の「アルクティア溝の口」