

## [第285回朝食会]

### 熊本地震、マンション杭偽装問題など

### タイムリーな情報講演頂く!!

### 日経BPインフラ総合研究所長執行役員安達功氏をゲストに開催

すっかり過ごし易い気候となった5月17日(火) 8時15分より、横浜国際ホテルにて第285回朝食会が40名の出席で開催されました。

今回のテーマは、本年4月におきた熊本地震は、東日本大震災に続き甚大な被害をもたらした事、横浜市内においては、マンション問題が派生していることから、日経BP社建設局長 日経BPインフラ総合研究所長執行役員 安達功氏をゲストに、「成熟社会の住宅と不動産」～震災、杭偽装から空き家問題まで～と題して講演いただきました。

加藤会長が所要で欠席のため早坂貴則副会長(写真右)が座長を勤め、総会が盛会に開催された事へのお礼と本日のゲストを紹介頂き、事務局から報告事項が報告され本題に入りました。



本日は「みなと工業会」の朝食会にお招きいただきありがとうございます。それにしても第285回というのはすごいですね。継続は力なりと申しますが、これだけの回数を重ねてきたこと自体に大きな意味があると思います。今日の講演テーマは「成熟社会の住宅と不動産」ということで、話をしていきたいと思います。

私が所属する日経BP社は日本経済新聞グループの中で先端・先進・専門の情報を扱う役割を担っており、私が責任者を務める建設局は、日経アーキテクチュア、日経コンストラクション、日経ホームビルダー、日経不動産マーケット情報といった建築・土木・住宅・不動産の専門媒体を発行しています。<http://corporate.nikkeibp.co.jp/>

また、私はシンクタンク「日経BPインフラ総合研究所」の所長も兼ねており、企業や政府・自治体が抱える課題の解決に取り組んでいます。<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/infra/>

私自身は横浜に生まれ育ち、小中高と市内の公立学校に通っていました。中学校までは西区の高島町に住んでおり、旧スカイビルが立ち上がる様子なども見てきました。子供のころに遊んだ原風景は、みなとみらい地区として埋め立てられる前の三菱重工のドッグがあった高島埠頭です。そんな原風景への思いも織り交ぜながら、熊本大地震の教訓、マンション杭偽装問題から考える経営の危機管理、そして横浜の未来に思いを馳せた、まちの未来と歴史の価値というトピックスについて話をしていきます。

### 住宅、建築、土木分野の記者が前震直後に熊本に入り

#### 本震を生で経験するというめったに無い経験を!

まず、熊本大地震についてお話ししたいと思います。これは被害の全容をマップに落とし込んだものですが、住宅被害が10,000棟を超えて、住宅、マンション、熊本城、商店街などが甚大な被害をうけました。



象徴的なのは各々の余震、本震の震源ですが、活断層の直下型の地震で震源が動きながら、これだけ群発的に起こる地震というのは、観測史上あまり記録がありませんでした。

私は建築の専門家ですが、震度7級の揺れが複数回に亘って起こる事態は予測されていませんでした。

最初に地震が起きたのが4月14日木曜日の21時26分、震度7の揺れを観測したということで、翌金曜日に住宅、建築、土木分野の記者計3名を熊本に送りこみました。

熊本で金曜日の午後いっぱい取材をして、その時は建物の被害こそ、ある程度はあったものの、インフラ系はそれほど被害もなく、土木の雑誌では記事になるかどうかという話をしていたのです。ところがその日の深夜、16日の未明1時25分にマグニチュード7.3の本震が起こりました。私は責任者ですので記者の安否確認をしましたが、なかなか連絡がとれず3人からのメールを確認できたのは土曜日の朝方でした。

彼らは、記者ですのでメールなどの連絡を見るのもそこそこに飛び回っていたわけです。取材する側からしますと、地震が起こる前と本震が起こった後をこの目で見られる、或いは本震を生で経験できるという事はめったに無い事なのですから。

そういった経験を取材成果として誌面に落としたものを紹介していきます。これは象徴的な写真で、前震の後には外壁やカーポートが壊れた位で建物自体は建っていましたが、16日の本震では完全に1階が潰れて崩れてしまった状況で、1回目の地震を受けた後、2回目の地震を受けた後でどういうふうに壊れたかを写真で残す事ができました。(数事例を紹介)

### 比較的新しい住宅も被害を受けている

#### 新しい基準でもきちんと施工しなければ壊れる事が明らかに！

今回言われているのが、比較的新しい住宅、新耐震基準1981年以降に建てた住宅、或いは戸建住宅の場合は2000年に阪神大震災を受けて告示1460号が改正されて『柱をしっかり土台に止め付けなさいよ、柱と張りも確り止め付けなさいよ』という規定ができた、それ以降の住宅でも壊れたものがあるということです。

その被害例がこれらの写真ですが、結論から言いますと新しい基準でもきちんと施工していないと壊れると言う事が明らかになったと言えます。本来、2000年以降は土台と柱をきっちり繋ぎなさいよという規定になっていますが、それがしっかり施工されていなかったという状況が写っています。これは1階が潰れてしまった在来軸組工法のアパートで、2000年以降の建物です。2000年以降はホールダウン金物で基礎と1階の柱を繋がないといけないとなっていますが、現場を取材する限りは確認されておらず、施工基準に合致していないのではというふうにみられています。はからずも今回の地震によって、施工の良し悪しや施工基準をしっかり満たしているかどうかが露呈してしまったと言えます。



こちらは住宅が集中的に被害を受けたエリアですが、寺泊地区というところで、川沿いで地盤が軟弱なエリアでした。こういった地盤が軟弱なエリアでの集中的な被害は熊本地震だけでなく東日本大震災や能登半島地震、新潟地震でも見られたことです。地盤が軟弱なエリアでは揺れが増幅されて、比較的古い建物が大きな被害を受ける。今回は、比較的新しい住宅でも被害が発生しており、軟弱地盤対策の必要性が改めて示されたといえます。

今回はマンションの被害もクローズアップされました。勿論壊れたものもありますが、木造住宅が完全に倒壊していたのに比べマンションの場合は、建物自体は壊れていないのですが、これは市内の13回建てのマンションで、テレビでも放映されご覧になった方も多いと思いますが、2棟の建物が建っていてもその間をエキスパンションジョイントと言いまして、構造的には独立したマンションを繋いでいる渡り廊下の部分が途切れてしまいました。13階建てのマンションになりますと、壊れなくとも上のほうは揺れが大きく、建っている方向が違うので二つの建物が違う揺れ方をした結果繋ぎ目のところが切れてしまったと言う事です。竣工は1998年という事で、81年の新耐震基準以降のもので、阪神大震災以降の建物です。

## 熊本大震災は成熟社会に入った我々を襲った災害

### 災害を見る目も、それを報道する目もかなり変わったと思います!

この事例は古いタイプの壊れ方で、旧耐震基準の建物はこう言う壊れ方をするというのを象徴しています。ピロティ形式といって、1階は柱だけで壁がなくて駐車場などになっています。これがクシャッと潰れてしまった。阪神大震災でもこういった被害が続発しました。柱だけで建っているピロティ形式のマンションというのは、柱が座屈して潰れてしまうことがあります。

個人レベルの教訓では、建物は無事なのだけれども家具が倒壊したり、ガラスが破損して暮らしていけなくなって避難する人が続出しました。また右側のこの写真は給水車に並んでいる人々の列ですが、仮に建物が壊れず家具が倒壊しなくても水が無いと何も出来なくなります。家具の転倒防止、ガラスの飛散防止を行う、どこか一部屋だけはモノを置いていないセーフティルームを造る、そして水をしっかり準備する、といったことがクローズアップされました。

少し話は変わりますが、今回の熊本地震における象徴的な報道は、熊本城だと思っております。私は21年前の阪神大震災現場に半年間頻繁に行っていましたが、あの時の象徴的な報道は阪神高速道路の倒壊した橋脚でした。熊本城の被害記事は、いろいろと記事を出したなかで、日本経済新聞の電子版も含めて最も読まれた部類の記事でした。これは私の推測ですが、21年前であれば熊本城の被害はこれほど注目を集めなかったでしょう。それはなぜか?21年前の1995年と今、2016年では地震の被害を見る目、ニュースを見る人の価値観が変わったのではないかと考えています。阪神大震災は成長時代終わりに我々を襲った災害。熊本大震災は成熟社会に入った我々を襲った災害だからです。

95年に阪神大震災を報道したときには、倒壊した阪神大震災の橋脚を象徴的な例として「これからは壊れないものをしっかりつくっていこう」というメッセージを発したわけですが、今回の熊本地震では「今あるものの機能をいかに保つかを考えよう」というふうなメッセージをわれわれは発信していくことになると思います。これは成長社会から成熟社会へと日本が変わったことに伴う変化なのです。

震災からはまだ1カ月ですので、本格的な分析はこれからですが、熊本地震の教訓として得られたことは、まず震度7級の地震が繰り返されたという事実。そしてそういった状況に直面すると現行基準の建物でも施工が悪ければ壊れてしまうと言う事。また、首都圏には今回の13階建てを大きく超える高層マンションが多数あります。これらが大きな地震に遭った例はなく、マンションの対策についても必要性が示されたと言えます。そして個人の防災では家具の固定や水の準備が必要。企業のBCPを考える上でも色々な施策が必要です。

### 杭騒動で問題になったマンションは法律的には瑕疵には相当しない、

### 本来はしっかり検査をした上で結論を出さなくてはいけないもの!

次に話題を変えて、マンションの杭偽装から新しい企業経営の危機管理について考えてみたいと思います。どんな事件であったかおさらいしますと、パークシティLaLa横浜という全体で6棟705戸の10年前に竣工した超大型マンションを突如杭騒動が襲ったという事です。経由で言いますと昨年8月に住民が渡り廊下の手すりが少しずれていると横浜市に連絡した。それを受けて元請けの三井不動産レジデンシャルが横浜市に基礎の杭6本が支持層に到達していない、内2本は長さ自体不足していて外壁のタイル目地も2.4cmズレている事を報告しました。

それが10月14日に『傾いたマンション』と言う事で報道された。平行して旭化成建材のデータ改ざんが明らかになった。翌日からテレビと新聞で『傾斜マンション』として報道され、三井不動産レジデンシャルがマンション住民への説明会を開いた後、「傾斜マンション全棟建て替えへ」というふうに報道されて、あれよあれよと言う間にそういった路線が引かれました。

専門家としては非常にびっくりしました。まず、どう考えても現状で建て替えを判断する材料がそろっていない。少なくとももう少し検査をした上で結論を出さなくてはいけないものがあっという間にこうなってしまった。

日経アーキテクチュアでも報道しましたが、横浜市の担当者は「マンションが傾斜した」とは一回も言っていない。それなのに傾斜マンションと報道され建て替えとなってしまった。技術的にみると住宅品質確保促進法という法律に照らしても瑕疵には該当しないのです。

杭の専門家が指摘する課題として、そもそも電流系のデータを基に支持層に到達していないという風に言われていますが、それだけでは杭が支持層に届いているかも分からない。タイルの目



地のズレが傾斜かどうかは分からない。傾斜していると判断する材料もほとんどない。かつ法律的にも瑕疵には相当しない。横浜市当局は傾いているとか沈下しているとは一言も言っていないという状態の中でこういうことになってしまった。

成熟社会では、不安払拭できずに大問題になるケースが色々なところで起こりうる  
危機管理の肝はとにかく初動、その重要性が情報化時代に増している!

なぜこんなことになってしまったのかという事ですが、まずデータ改ざんという悪しき習慣が常態化していた点があります。ただ、現場側は改ざんという意識はなく、ごく普通にやっていたんですね、電流値の当時の記録の残しかたはアナログのインクでやっていたので、インクが切れたり雨が降ると消えてしまい、杭打ちのオペレータは自分の感覚で到達したか確認しているので、仮に消えたりしたら一般的にやっていたのです。業界の人はわかりますが一般の人はまったく分からないので、業界の常識と世間の認識に大きなズレがあったといえます。

それに拍車をかけたのが国交省で『これは許せない、徹底的にデータを出させます』と強く言い、これを受けて旭化成建材はこういった現場でやっていた事は改ざんであり改ざんが 266 件あると公表した。これで悪いことをやっているという世論が出来てしまった訳で、悪いことをやっているのだから建て替えるべきだとの流れが出来てしまった。三井不動産も当初は住民が皆な建て替えに賛成するとは考えていなかったと思います。ところが、こういう空気の中で 90%近い人が合意しマンション建て替え決議が成立してしまうという流れとなってしまいました。

何故そうなったのか。今回の杭騒動では初動で、最初経営陣は問題の構造を把握していませんでした。何故、把握できなかったかと言いますと、発注から施工に関わるまで重層構造ですが、販売主から旭化成建材まで、実際の現場の情報が届いていない中で記者発表をしなけいけいなので、技術的に瑕疵に相当するかもはっきりしない中で記者発表してしまった。一方で国土交通省が実態解明せよという事で現場では改ざんが日常的に行なわれていると言う事が報道されて、しっかり説明出来なかった事と『悪いやつは許せん』という事が報道されてああいう風になってしまったと言う事です。

成熟社会では、こういった事が大小を問わず色々なところで起こりうるかもしれない。一言で言いますと、説明が出来ず世間様の不安を払拭できなかった。ゆえに壊さなくて良いものが建て替えるはめになった。だれも傾いているとか沈下していると言っていない状況下で、プロの常識と世間のズレ、かつ、6 次につながる請負構造が初動を誤らせたという事がいえます。

基本的には初動が危機管理の肝であるという事、また、その重要性が情報化時代に多くなっているという事が今回の事件の大きな教訓であると思っています。

### **今、我々は成熟期の入口にあり色々な価値感が変わる入口に居るという事です!**

最後に私の専門分野でもある住宅のストック政策の観点から、空き家問題と横浜の未来について少し触れたいと思います。

こちらの資料で「4 人世帯より多くなった空き家世帯」という書き方をしましたが、今、日本全国の住宅ストックは約 6000 万あるなかで、820 万戸が空き家といわれています。これを世帯類型で並べてみると、4 人世帯は 746 万なので、既に 4 人世帯より空き家世帯のほうが多いという表現になります。横浜市内はどうなっているかと言いますと、中区、南区などは放置空き家、用途が決まっていない空き家が多くあります。これは、壊すか生かすか 2 つの方法しかありませんが、いずれそう言う事を考えなければならない。



空き家を生かすためには価値観の転換が必要です。たとえばこれは尾道の例ですが、尾道は全国でも空き家の再生活用で地域のコミュニティを創造するというのをうまくやっております。これは空き家問題をとらえる際のキーワードとして収益性とか公益性とか社会性という観点を取り入れ、

観光資源として生かしているからです。トリップアドバイザーというサイトが横浜市の観光資源の順位をつけていますが、横浜の観光資源でベスト 20 の中から、比較的古いものをピックアップしますとこれが実に沢山あるのです。

上位から挙げていくと、三溪園、大棧橋、山下公園、横浜中華街、赤レンガ倉庫、野毛山動物園、横浜スタジアム、元町商店街、氷川丸、といった具合です。トリップアドバイザーのサイトに投票しているのは外から観光に訪れる人たちで、外から見ると、中にいる人間にはわからない良さが見えるのです。住宅の問題を住宅だけで解消しようとしても、壁に当たるだけです。しかし空いている家や空き地、それらを「空間資源」と考えると突破口が見えてきます。そこに収益性、公益性、社会性という観点を入れていくと各段に可能性が広がります。

今あるものを壊して、新しいものをつくれれば便利になるかもしれませんが、100年の歴史を積み重ねるには必ず100年間が必要であり、歴史は取り壊した瞬間に0年にリセットされます。横浜には空き家だけでなく豊かな空間資源があちこちに残っています。空き家問題もそうですが、成熟時代に必要となるのは「今、存在するものの価値をいかに見つけるか」という発想のアプローチです。

成熟時代に入って、価値観が大きく変わり、目指すべき方向性も変わりつつあるということ。これは企業経営をする局面でも意識すべきことのように思います。これまでの成長時代はハード中心で、壊れないものを新たにいかに造るかと言う事が大きな価値観でしたが、今は新しいものを造る必要もないし、余力もない。そういう中で目指すものは、ものづくり、都市づくりで言えば今あるものの機能を如何に残すかという事になります。

ソフト中心に動く社会になりますので、世間の評判とか風評などの力や影響力も非常に大きくなります。これはさきほどお話ししたマンションの杭偽装騒動などでも色濃く反映されています。企業経営の危機管理という面では、世間を不安にさせないような対応をしたり、あるいは闇雲に新しいものを創造するのではなく、今あるものの存在価値をどうやって上手に意義付けるかというように大きく風向きが変わってきていると思っています。今日は熊本の地震、マンションの杭騒動、そして空き家問題を題材にそんなことを伝えたいと思って話をしてきました。皆様の企業の経営を考えるうえで、あるいは横浜という都市のこれからを考える上で多少なりとも参考になれば望外の喜びです。と述べられ、質疑に移り2名の方から、地域の活性化などの質問が出され的確に答えていただきました。

今回の朝食会は、熊本地震をはじめタイムリーな情報であったことから、出席者の関心も高く熱心に聴講されていた事が印象に残りました。