



**お元気ですか！**  
**志村 たかよし です**

**第914号** 2018年11月18日

**日本共産党中央区議団**

中央区 築地 1-1-1  
電話 3546-5563  
FAX 3546-9570

## KYB耐震ダンパーデータ改ざん問題

# 区内の対象物件は28件

「答弁は差し控える」では、**疑心暗鬼・風評が広がるのでは…**

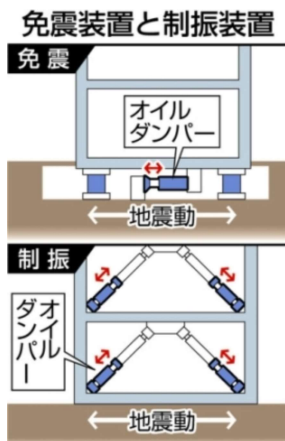
11月9日の環境建設委員会で、「耐震ダンパー検査データ改ざん事件」の報告がありました。

この事件は、KYB及びカヤバシステムマシナリー製の耐震ダンパー（参考左図）の性能が、大臣認定等において許容された数値よりも大きい数値の製品について、検査データを書き換えて出荷したというものです。

対象物件は、全国で980（発表当初986）件、東京は251件、中央区内では28件あることが報告されました。

### 未公表物件の3割が超高層住宅

区内28件におけるタワーマンションとオフィスの内訳を聞いたところ、「答弁は控えさせていただきます」



中日新聞10/17より

と明らかにしませんでした。

私は「報道では未公表物件の3割がマンションだということなので、28件の3割だとタワーマンションは8棟ほどになる。区内にある再開発で建てた30階以上の超高層マンション14棟の半分以上のタワーマンションに使用されているということになるが」と質したところ、やはり「答弁は控える」とのことでした。

私は「公表するのは、所有者の判断なので、区から公表できないという説明は、わからないでもないですが、事実がはっきりしなければ、疑心暗鬼や風評とともに、超高層建築物全体への不安が広がる」と指摘しました。

### 公的施設含む超高層ビルは調査中

市街地再開発事業による超高層ビルのなかに整備された福祉施設や区民施設などの公的施設が含まれる建物の数を聞いたところ、「答弁は控える」とのことだったので、「公的施設が入っている対

象件数も明らかにできないのか」と迫ったところ、「1件調査中」という説明がありました。

### 困難な交換工事

YKBは、2年間で交換工事を行うとしていますが、困難さが指摘されています。

タワーマンションの各階の壁の中に埋め込まれている耐震ダンパーは、ワンフロア10本程度が使われています。

交換する耐震ダンパーは長さが1.3mの棒状になっており、運び入れるのも大変です。

タワーマンション屋上からクレーンで引き上げることは無理なので、エレベーターで運ぶとしても、エレベーターの壁を外す必要も出てきます。

工期は各階につき1週間かかるかとみられ、交換工事中は住民がホテルなどへ滞在することも必要になります。

「区の支援や対応をどう考えているのか」の質問にたいし、「仮住居としての区営住宅の活用」を考えていると答弁しました。

## 市街地再開発事業の闇 (28)

### 現代版「地上げ事業」

「ちよつと参考までに話を聞こうか」と参加した方たちを待っていたのは、市街地再開発事業への道でした。

本連載で検証してきたように、勉強会←検討会←準備組合←再開発組合←解体工事←建築工事…と進み、結局、地権者の方たちは、土地を提供してタワーマンションの部屋を手に入れることになりました。

新たな建物が建つ土地は、共有することになるのですが、地権者の方たちは、どの程度の土地を持つことになるのでしょうか。

区の資料を基に、試算してみます。

#### 建物における権利床面積の割合

タワーマンションの「延床面積」に占める「権利床面積」の割合（下表参照）は、

・湊二丁目東…21・63%  
・月島一丁目3、4、5番…19・33%  
・勝どき五丁目…6・76%  
・月島一丁目西仲通り…20・49%  
・勝どき東…18・10%

＊「権利床面積」は、地権者が取得する専有面積です。

ビルの床と敷地の所有はおおむね比例関係にあるので、土地は試算した割合しか得られません。

つまり、地権者の方たちは、以前の2割前後の土地しか持てなくなってしまうのです。

残り8割の土地は、タワーマンションを買った人たちが分け合うことになります。

#### 保留床は参加組合員が取得

下表右の様に、延べ床面積に占

める保留床の割合は、勝どき東地区の56%を除けば、ほぼ4割という状況です。

この保留床を取得するのが、大手デベロッパーなどの参加組合員です。

結局、大半の地権者の方たちは、自分が「地上げ」にあってしまいうということに気づかず、区が主催する「まちづくり勉強会」に参加してしまいうのです。

老朽化した家から新しいタワーマンションに住むことができるので「ラッキー」と思う方もいらっしやるでしょう。

「権利変換」は「等価交換」と説明を受けても、自分の土地の大半が「地上げ」のように召し上げられてしまうと気がつく方は、どれだけの利益を上げることができのでしょうか。

それによって、保留床を取得した不動産業者・デベロッパーが、どれだけの利益を上げることができのでしょうか。

（つづく）

延べ床面積における権利床、保留床の面積と割合

(㎡)

事業地区名	延べ床面積	権利床面積	割合	保留床面積	割合
湊二丁目東	49,054	10,609	21.63%	20,553	41.89%
月島一丁目3,4,5番	87,338	16,885	19.33%	35,891	41.09%
勝どき五丁目	164,890	11,153	6.76%	93,843	56.91%
月島一丁目西仲通り	53,964	11,057	20.49%	23,400	43.36%
勝どき東	371,005	67,164	18.10%	161,445	43.51%