

<35>

福村 傑治

し、返済の終わることには建物は老朽化し、建て替えるを得ないことになる。

コンクリートの劣化

荒廃した印象の豊見城団地(写真上)と窓辺の手入れが行き届いたドイツ・ベルリンの集合住宅(写真下)



▲△資材の品質管理やメンテナンスが不十分で、建物の外観や屋内にはクラックが走っている。コンクリート片の落下などで危険な状態



なぜ豊見城団地の建物はこんなに早く老朽化したのか。第一に、建設時に資材の品質管理が十分ではなかったため、コンクリートに使われた海砂の塩分が鉄筋の錆びる原因となつた。第二に、建設後のメンテナンスがほとんどなかつたため、コンクリートの劣化やそのほかの老朽化をくい止められなかつた。

コンクリートは、そもそもその体積の五分の一は空洞であり、水や空気の進入によつて中性化し、劣化する。だからしつかりコンクリートの塗装をやり続ければ、こんなに早く

さて、約三十年前に建設されたこの団地の家賃は建設年度によつて異なるが2DK(約42m²)一万四千九百~一万千円、3DK(約47.4m²)約一万七千円、共益費は一ヶ月千円、駐車料金一台3千円と格安である。

家賃は建設のための借入金の返済にあてら

補修と維持管理

豊見城団地では今、建物内外でコンクリート片が落ちている。幸い、けが人はまだ出ていないが、早急に手を打つべきである。ある住戸で、お盆の夜多くの人が集つた次の朝、座つていた座布団の上に大きなコンクリート片が落ちていたという話を聞き、背筋が寒くなる思いがした。

社会資本としての建築

豊見城団地の老朽化を例に考える

街や建物は、「社会資本」として子孫に引き継ぐことができるよう耐久性のあるものをつくり、長持ちさせなければならぬ。たとえば、百年もつたない建物を比べると、費用にして年間四倍の差が出る。借金をして建てる場合、四倍頑張つて働かねばならない

すればならない。ただとえば、百年もつた建物と二十五年しかもたない建物を比べると、費用にして年間四倍の差が出る。借金をして建てる場合、四倍頑張つて働かねばならない

だけでも住み続けることができ、ゆとりある人生を送ることができる

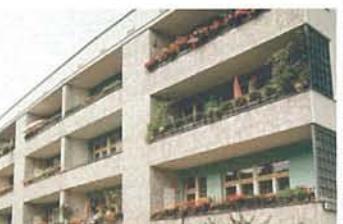
のである。
「社会資本の大切さ」

した建物なら、毎年少額のメンテナンス費用だけで住み続けることができる。ゆとりある人生を送ることができる

のである。
その借金を返済する前に老朽化し、建て替えざるを得なくなつてい

る。現在も敷地や建物の大半は「担保」に入つており、本来なら残る借金を返納しない限り建て替えができない。だがその借金と建て替えの費用を負うのであろうか。

なぜ豊見城団地の建物はこんなに早く老朽化したのか。第一に、建設時に資材の品質管理が十分ではなかつたため、コンクリートに使われた海砂の塩分が鉄筋の錆びる原因となつた。第二に、建設後のメンテナンスがほとんどのなかつたため、コンクリートの劣化やそのほかの老朽化をくい止められなかつた。



れ、この二十五年間変わつていい。共益費

で建物の修繕費と草刈

費などは賄われている

が、この額では建物の老朽化を防ぐ維持管理はとうてい無理である。

住民にとって、家賃や共益費が安いにこしたことはない。値上げの反発を恐れて公社は

しなかつたし、費用がないことを理由に十分な補修と維持管理をしてこなかつた。両者が建物の老朽化を甘んじてきたのである。しかし、その老朽化も限界に達し、公社は残る借入金の返済と住民は建替えによる高家賃負担を迫られている。公社と住民が協力してもう少し高めの家賃と共益費でうまく維持管理していれば、建物はもつと長持ちし、もう少し安心して暮らせたかもしれない。

◇◇◇◇◇
次は、ヨーロッパの古い団地が今なお美しく住み続けられている例を上げる。

(チーム・ドリーム代表)

参考文献:「団地再生のすすめ」
団地再生研究会編 マルモ出版