

耐久性とゆとり

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

ければならない。たとえば、百年もつ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、四倍頑張るって働かねばならない。社会資本の大切さはそこにある。

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



▲◀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

コンクリートの劣化

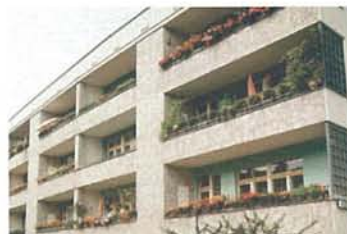
一九七二年の復帰後に建設された豊見城団地は、当初五十〜七十年間の資金返済計画で土地を購入し建物が建設された。しかし、その借金を返済する前に老朽化し、建て替えざるを得なくなっている。現在も敷地や建物の大半は担保に入っており、本来なら残る借金を返納しない限り建て替えができない。だがその借金と建て替えの費用を負うのであろうか。

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った。第二に、建設後のメンテナンスがほとんどなかったため、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った。

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って中性化し、劣化する。だからしっかりとコンクリートの塗装をやり続ければ、こんなに早く



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)



劣化しなかっただろう。現に、この団地よりも古い一九五〇〜六〇年に建設された同じコンクリートの米軍施設は、内外とも、数年ごとに塗装し十分な維持管理がされて、今でもしっかり建っていることに気がかねばならない。

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った次の朝、座っ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。

補修と維持管理

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って異なるが2DK約42㎡(一万四千九百〜一万

九千円、3DK約47㎡約二万七千円、共益費は一カ月千五百円、駐車料金一台三千円と格安である。

家賃は建設のための借入金返済にあてら

れ、この二十五年間変わっていない。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家賃や共益費を値上げしなかったし、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った。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、建物ももっと長持ちし、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