

団地再生を考える

集合住宅の過去100年と 今後の維持保全を評価する手法について

NPO法人リニューアール技術開発協会 会長

望月 重美



望月 重美 (もちづき しげみ)
1956年生まれ。武蔵野美術大学大学院修了。ゼネコン勤務を経て独立。建物維持管理に関する技術系の1級建築士事務所、株式会社代表。

居住者がそこで生活をしていた。この躯体の状態と経過年数から考えて、鉄筋コンクリート造の集合住宅は、ほぼ八〇〜一〇〇年の実績があるといつて良いだろう。

マンションはどれくらいもつのか

軍艦島では「三〇号棟」は海のすぐ脇で直

マンションは建替えが必要なのか

高度成長期に一気に増えた集合住宅は、大

長く維持していくために

マンションの管理組合の会議等に出席する

にあるため、四〇年を

型団地に代表されるよ

現在多くのマンション

向上していた時期の買

年くらいもつと考えれ

て現在では崩壊が進

からのものである。そ

模範的工事や設備関

方向転換された結果で

ばよいのかという質

問をよく受ける。その

四〇〜五〇年経過した

連の修繕工事が行われ

また、近い将来に大

持管理されていけば一

四年からは関東大震

筋コンクリートの躯体

模範的工事によりひび

直後に被害を受けても

〇〇年以上もつと考え

災の火災による被害か

が使用限度を迎えたと

修繕計画や計画修繕工

足場を架けて補修がで

て良いと思う」と答え

ら不燃の鉄筋コンクリ

いうことではなく、耐

割れや爆裂の補修が行

事について長期的視野

一九一六年に日本で

最初の鉄筋コンクリー

宅を供給することを目

抑えられ、表面の再塗

浸透してきている。

ト造の集合住宅として

的として同潤会アパー

階高や開口高さへの不

装等により中性化の進

マンションの長寿命

長崎県の端島(軍艦

トが建設された。最後

満、サッシや設備等快

適性への不満などから

命措置が繰り返され実

島)に「三〇号棟」が

の「同潤会上野下アパ

適性への不満などから

命措置が繰り返され実

期修繕計画は現状二五

建設された。一九七四

年「同潤会上野下アパ

適性への不満などから

命措置が繰り返され実

期修繕計画は現状二五

年に炭鉱が閉山するこ

九年に建設され、解体

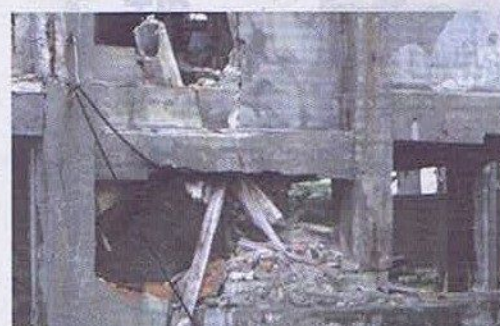
えの決断がされている

されている。さらに

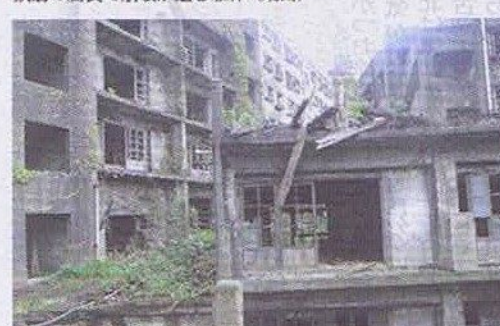
く三〇年先までで作ら



鉄筋の腐食で崩壊が進む躯体 (端島)



鉄筋の腐食で崩壊が進む躯体 (端島)



躯体が崩壊していない所も多い (端島)



解体前の同潤会上野下アパートメント



解体前の同潤会上野下アパートメント



解体前の同潤会上野下アパートメント

は、サッシや玄関扉の

り、ここでもきちんと

維持管理を進めている

マンションも、それが

このように積極的に

改善、給排水管の劣化

対策、エレベーターの

劣化対策や安全性の向

上等の工事も行われて

生活環境を維持する

度先までの期間で試算

してみることも必要で

あると考える。そこに

として保全していこう

という考え方は、高度

成長期のスクラップア

ンドビルドの考え方が

前前提であればそれな

りに考えていかなくて

はならない事項も見え



ヴィンテージマンション認定マーク

維持保全に対する評

価と価値

このように積極的に

維持管理を進めている

また、近い将来に大

きな地震が来ることに

予測されている地域に

おいては、大規模修繕

直後に被害を受けても

この評価書が作成さ

れることにより、①マ

ンション共用部工事に

ることを、建物の仕上

修繕積立金に関する合

修繕工事の内容、隠蔽

取組みが行われている

が、マンションの場

合は共用部と専有部と

いう特殊な形態のため

必要となる。共用部の

評価が即専有部の売買

評価と比較できるよう

なる。さらに、これを