

学生と教員の見方



ポルポ
ールは
イン将
イや来
いに携
を携わ
目指し
ます。

【学生の見方&考え方】
(3年 長谷部美羽)

大学の授業の一環で、神奈川県にある約5000戸の郊外団地型マンションを見学した。この団地は1970年代前半に建設され、現在築50年を超えている。また、自主管理に近い管理体制になっていることが特徴として挙げられる。

装はきれいに保たれていた。また、階段室の床もノンスリップ性能の高い塩ビシートで改修されていた。さらに、新築時の鉄製手摺はアルミ製の物に交換され、劣化は見られない。窓サッシも全戸断熱性の高いものに更新されていた。このように、古い建物であっても適切な改修を行えば、快適な住環境を維持できるのだと学んだ。

植栽が配置され、自然豊かな魅力的な空間が広がっている。しかし、建物の高経年化と共に樹木も大きく成長しており、一部で改善が望まれる部分もみられた。今後はこの外構周りをどの要になると感じた。

こつした高経年団地を良質なストックとして維持していくためには、建物単体だけでなく、外構周りも含めた「住空間全体」としての保全計画を立てることが重要になると感じた。

魅力を守る管理の力

外構含めた保全計画を

事前の予想では、築年数の古さとその管理体制から、「老朽化が進んで住みにくいのではないか」と考えていた。

今回の見学を通して、団地の住みやすさは築年数に依存しないことを学んだ。適切に維持管理をすれば、古い団地でも十分に快適さを保つことができる。今後、マンションの管理業務は管理会社に

【教員の展開】
(藤木亮介教授)

「築50年を超える建物は老朽化や劣化が進んでいる」というのが多くの人が抱いているイメージではないだろうか。しかし、「高経年化」と「老朽化・劣化」は異なる。高経年化した建

物であっても、適切な修繕や改良を計画的に行えば、老朽化や劣化は防ぐことができる。今回見学した団地はその良い例である。長期修繕計画が策定されており、その計画に基づいて大規模修繕工事や改良工事が実施されてきた。長谷部さんの報告にある大規模修繕工事も、長期修繕計画に基づいて数年前に実施された経緯がある。

区分所有者の「より良い住まいにしたい」という思いが強ければ、自主管理であっても良質な管理は遂行できる。しかし、高齢化が進めばそれにも限界がある。委託管理が悪いわけではなく、「より良い住まいにしたい」という思いに基づいて、自主管理が失われていく現状には、どこか寂しさを覚える。

高経年郊外団地型マンション①

しかし、実際に見学してみるとそのイメージは大きく変わった。定期的な大規模修繕工事が実施され、外

模修繕工事が実施され、外