

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 建物管理の原点 鶴川6丁目団地

鶴川6丁目団地は1968年(昭和43年)に竣工し、私は1974年(築後6年目)に途中入居した。

昭和40年代、東京は地方から多くの人口が急激に流入し、郊外に向けてスプロールしていた。

東京都町田市は木曽団地、山崎団地、鶴川団地、藤の台団地、小山田団地、多摩ニュータウンなど大規模団地が次々に建設され、東京のベッドタウンとなっていた。一方、道路・公園・学校・駅前広場など公共施設やインフラが追いつかず、町田市は「団地お断り」を宣言したことがあった。

南多摩丘陵地の航空写真を眺めると、最初、緑濃い山林が突然、禿山の大地に変わり、そこに団地が建設される。実は、ここは縄文人の遺跡群だったが、団地に生まれ変わった。団地が出来ると周辺の緑濃い山林が徐々に禿山に変わり、民間のミニ開発が進行する。ミニ開発が駅の周辺まで達し、田圃の中を走っていた小田急線や鶴川街道が、住宅地の中を走るようになる。その頃になると団地内に植えられた幼木が生長し、緑濃い緑地が再生される。今、築後45年ほど経過した鶴川団地や周辺はこんな状態である。

鶴川団地は5丁目賃貸、6・2丁目分譲、3～4丁目戸建住宅など総人口1万3千人の大規模団地である。この内、6丁目は階段室型中層住棟：31棟、780戸で構成される分譲団地である。

「質より量」が重視され、大阪万博と同時期で、沸騰する建設ラッシュの時期に建設され、公団がポンプ圧送方式で生コンを打設した初期の建物である。圧送しやすい水過多の生コンが打設され、片持ちスラブのバルコニー床が垂れ下がり、外壁にクラックが多く発生し、台風時には漏水事故が多発した。外壁のモルタルがある日、突然剥落し、バルコニーの手摺壁に鉄筋が入っていない箇所が露見した。熱膨張係数が異なるアルミ箔をアスファルトルーフィングに貼り付けたアルミ箔貼りアスファルト露出防水工法の屋根からの漏水事故も多発した。

団地には、戦後の左翼運動の闘士から1960年安保闘争の全学連・活動家までアクティブな人達が多く住まい、



階段室型5階建て住棟が31棟、780戸で構成される鶴川6丁目団地

解放的なコミュニティが形成されていた。

入居当初、鶴川6丁目団地管理組合は、住宅公団の関連会社である(株)団地サービスに施設の管理を委託していた。この会社は入居後2年目の瑕疵補修請求と補修工事を積極的に行なおうとしなかったため、居住者は自主的に瑕疵の総点検を行い、数多くの瑕疵と、団地サービスが行なった「手抜き補修」の瑕疵を見出した。

(株)団地サービスは鶴川6丁目住宅管理組合から建物・施設の管理業務を受託しているのだから、建物に欠陥や瑕疵があれば、しっかりと瑕疵補修工事を行い、その工事費用を建物販売者である住宅公団に請求すべきである。ところが欠陥がすぐに再発するような手抜き補修が行わなかった。

管理組合は団地サービスへ高額な費用を支払って管理業務を委託するメリットは全くない。

管理組合はこの委託を解除し、区分所有者が自ら行なう「自主管理」へ切替えた最初の管理組合である。

住民が要求する瑕疵補修の完全実施と、それまでの手抜き補修の全面やり直しを要求し、国会では欠陥住宅問題で政府、建設省、住宅公団に欠陥住宅の実態を暴露し、追及した。

鶴川6丁目の運動では公団の瑕疵補修請求の年限を2年間から10年間に延長された。

分住協(分譲住宅管理組合連絡協議会)を通して、鶴川6丁目団地管理組合の2つの成果は、首都圏の分譲団地管理組合の共通の成果となっていた。

一つは「委託管理から自主管理へ」、もう一つは「2年間から、10年間の瑕疵補修請求期間へ」である。

みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所共宰者。1943年生まれ。建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたパイオニア。