

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第53回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

受水槽とプロパンガスが置かれたアパートの前で私は立ち止まった。共に一般的な都市インフラだったが、近年減少し、見ることも少なくなった。アパートの正面に堂々と置いてある意外さも印象的だ。

緊急時のライフライン

水道の給水方式には直結方式と貯水槽方式がある。貯水槽方式は受水槽と呼ばれるタンクに水を貯め、そこから建物内に給水する。公共水道本管の管径が小さいと、集中的な利用によって本管の水圧が下がり、それから先の地域でシャワーが出ない

旧式でも価値のある設備

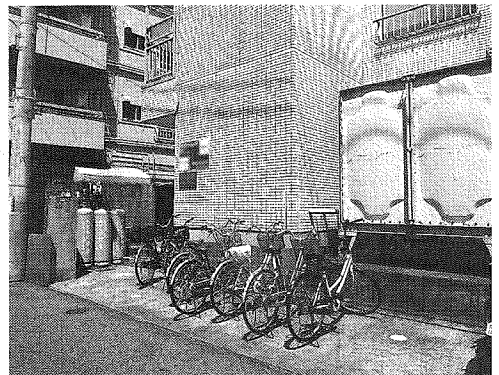
など、十分な水道利用ができなくなる可能性がある。住宅地域では水の利用が朝夕に集中するため問題が起こりやすい。このためアパートやマンションでは受水槽を設置し、公共水道からの給水時期をずらして本管への影響を小さくしてきた。

しかし、清掃や点検が必要で、管理が不十分な場合は水質に問題が生じ、設置場所も必要である。公共水道の水圧が確保されるようになったこともあり、最近ではホテル・病院・学校など、多量の水を使用する建物や断水の影響が大きい建物以外では、受水槽を用いない直結方式が一般的となった。

受水槽があれば断水時でも貯まっている水を飲料水として使用できる。千葉県船橋市では学校・公民館などの避難所とされる施設で受水槽に給水栓を設置し、直接飲料水として利用できるようにした。これで約297万リットルの飲料水を確保でき、約33万人が3日間生活できる。

ガスは都市ガスへ移行が進んでいるが、災害対応という点では弱点もある。集団供給の都市ガスでは地域全体の安全確認や復旧に時間がかかるが、建物ごとに配管が完結する個別供給のプロパンガスは敷地内の安全確認をすればよく、復旧が早い。東日本大震災後はプロパンガス

が見直され、避難所にあらかじめ設置する動きも見られる。平常時の利便性やコストパフォーマンス、さらには敷地の有効利用の面で、給水は直結方式が、ガスは都市ガスが主流となったが、地震大国で今後も大地震が予想される日本では、緊急時に安全であり、ライフラインがいかに確保できるかによって住宅の本当の価値が決まる。旧式でも古さゆえの価値があることもあ



受水槽とプロパンガスのあるアパート

り、引越先として写真のようなアパートは掘り出し物だ。家主は「歴史的遺物」の価値を積極的にPRして不動産経営を改善する「逆転の発想」を提案したい。

【教員のコメント】

生活者にとって住宅の価値は平常時の利用価値と非常時の継続価値にある。中古住宅流通活性化のための建物評価手法の精緻(せいち)化の検討が進んでいるが、平常時の交換価値を念頭におくものだ。これに含まれない価値についての概念整理も必要だ。



大田 茉莉奈
不動産学部1年