

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 修繕の黎明期と修繕建築家の誕生

1969年に分譲住宅管理組合連絡協議会(略称・分住協)が結成された。

日本で最初の区分所有建物の管理組合の組織で、住宅公団が分譲した首都圏の団地管理組合の理事たちが、お互いに知恵を出し合って団地の管理・運営をよくしていくとする団体である。

当初、管理とはどのようなもので、管理組合は何をしなければならないのかがテーマであった。その後、公団住宅の施工不良や欠陥が明らかになると、カシ補修や住宅性能や品質保証が議題となり、これを踏まえた管理の在り方、いわゆる「自主管理」が主要なテーマとなった。

1979年当時、東京都内30団地、14015戸、千葉県19団地、11644戸、神奈川県17団地、8588戸、埼玉県7団地、5348戸、4県で73団地、39595戸で、公団団地の加入率は45%であった。

10年の性能保証と自主管理の考え方を受け、桜上水団地・管理組合(404戸)が日本で初めて外壁塗装工事を実施した。次いで1978年に鶴川団地が修繕工事を実施した。この工事中、分住協が現場見学会を呼び掛け首都圏の60近くの団地役員が参加し、極めて盛況であった。

計画修繕工事への関心の高まりから分住協の増岡武正事務局長が外壁修繕や止水防水の研究会の設置を企画し、関東学院大学・建築設備工学科の山本育三研究室の田辺邦男助手、AI建築設計事務所の今井俊一さんに参加を求め、私が主任研究員を務めた。

今井さん、田辺さんとは各自が受託した修繕業務の内容などを情報交換した。

分住協・止水防水研究会は増岡さんを中心に3名の建築家のほか、防水・塗装・シーリング等のメーカー技術者の参加と協力を得て運営された。この研究会では、公団分譲・団地の住棟を対象に「外壁面防水・止水」「屋根防水」「バルコニー床防水」「浴室防水」「PC造・目地シーリング」の5項目について計画修繕の標準仕様書を作成し、順次、加盟団地管理組合に情報提供を行った。このことは、1984年1月5日付け朝日新聞に記事が掲載され、話題となった。

更に新樹社の「防水ジャーナル」誌に私は「屋根防水の撤去工法と再生方法の比較論」を、今井さんは「プレキャストコンクリート板構造の屋根防水修繕報告」などを発表した。

1984年に新樹社から独立した三原徹さんらが「リフォーム」誌を創刊し、修繕・改修時代の幕開けを告げた。これは建設業界に、新しくリフォーム産業界が誕生することを宣言し、ストック型社会化の到来を予兆させるものであった。

今井、田辺、三木の3名は、創刊号から連載原稿を執筆し、1985年にはこれらを一冊の書籍「集合住宅の計画修繕」にまとめ出版した。

この書籍は日本で最初の集合住宅の維持保全を扱ったもので、現在は絶版となっている。

同書では、管理組合の組織と役割と会計、一般管理費と修繕積立金、経常修繕と計画修繕、合意形成を図る組合ニュースのサンプル、長期修繕計画の作成の仕方、修繕周期の考え方と性能保証期間などを総合的に扱った。これは管理組合の役員、修繕を目指す施工業者や管理会社の営業や現場代人向けの講習会テキストとしても活用された。

首都圏の団地管理組合の計画修繕に対応するには3名では不足する。そこで今井さんは猪狩茂さんと、私は田辺さんの紹介で近藤武志さんと共働して業務受託し、更に近藤武志さんは星川晃二郎さん、井上博さんと共働して横浜の第団地の計画修繕工事をまとめた。

このように実践を通してお互いの修繕設計・工事監理のノウハウを伝え、1986年には増岡武正さんを中心とする止水防水研究会は、今井俊一、田辺邦男、近藤武志、猪狩茂、星川晃二郎、井上博、藤木良明、三木哲ら建築家が集まる集団となっていた。

鶴川団地で修繕設計に悪戦苦闘していた1977年当時、日本には修繕設計をする建築家は皆無であった。

その後10年経ち、1987年、JIA・新日本建築家協会が再結成され、技術部会のもとにメンテナンス分科会が設置された。止水防水研究会員が全員、JIAに加盟し、更に酒井浩さん、河田新一郎さんが加わり、日本で初めて既存建物の修繕設計を実践する建築家集団が誕生する。



増岡武正氏

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。