

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 耐震改修事例 その4

「ピクター幼稚園」改修設計の失敗

日本ピクターの創業者の邸宅と音楽学院が住宅と幼稚園に分割されて使われていた。

2009年、その幼稚園から、耐震化のアドバイザー派遣依頼が練馬区を通してあった。

幼稚園には戦後の早い時期に建てられた木造の教室棟、車庫棟、東屋の3棟があり、その後、鉄骨造の園舎が2棟増築された。

建物の図面や検査済証がなかったので、耐震化に当たり実測調査から始める必要があった。

この計画のテーマは次の2点であった。

1. 洋風木造建築群は登録文化財に指定され、優れた意匠性は是非とも末永く保存したい。
2. 地震時に園児たちの安全性を確保したい。

5回のアドバイザー派遣を活用して建物概要や私学助成制度、図面復元調査費用や診断体制とスケジュール等を提案し、業務に着手した。

構造は、木造棟を稻山正弘、辻川誠の両氏に、鉄骨棟を中野正英氏に診断をお願いした。

2010年8月から実測調査と現況図の作成を始め、翌年1月に耐震診断結果を報告し、その後、改修設計に着手し2012年4月までに改修図面を作成し、施工会社と契約した。

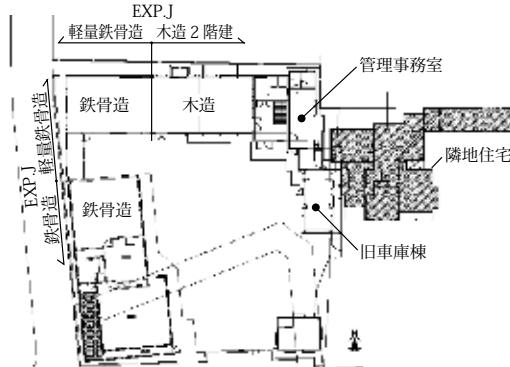
耐震診断時には5棟の建物がそれぞれ独立した建物として計算したが、耐震補強計画・設計ではそれぞれの建物の関係や接続の仕方が問題になる。特に隣地との関係が問題であった。

配置図の様に、木造2階建ての旧・車庫棟と幼稚園の管理事務室が隣地の住宅の玄関と接して建っていて、敷地境界線が明確でない。

土地家屋調査士の力を借りて地境を確定し、場合によっては旧・車庫棟などを曳家により移動し、登録文化財である隣地住宅の改装も予測された。また、これに要する工事費が私学助成も対象となる可能性も不明であった。

ピクター幼稚園と隣地家屋の所有者との間の合意には時間がかかりそうで、鉄骨造園舎・2棟を先行させ、2012年夏休み中の竣工を目標に工事に着手した。

施工会社は埼玉県の(株)高正建設、工事の内容は鉄骨の補強、経年劣化した内外壁や床・天井材やサッシ建具の除却撤去と更新。給排水ガス設備や電灯コンセント設備の更新工事や省エネ化工事などである。



木造2階建ての建物と鉄骨造保育棟との間は、EXP. Jointにより構造的に縁を切った。

建築、構造、設備、電気設計の図面71枚、各特記仕様書、発注要綱を作成し、請負契約図書とした。

総工事費は3740万円、実測調査・耐震診断費は714万円、補強設計・工事監理料: 900万円で、主に東京都の私学助成金等により賄われた。

2012年7~9月の夏休み中に工事は完了した。

依頼から4年間かけて、無事工事は竣工したが、竣工後、建築主と私の間でトラブルが発生した。

この発端は設計が完了し、着工後に幼稚園の担当者から「職員便所の和風便器を洋便器に取替えて欲しい」との依頼があった。私はその要求を施工会社の現場代人に伝え、その追加見積書を幼稚園側に渡し処理した。

竣工後、この便所は狭くて使えないでの、なおしてほしいとの要求が幼稚園から私になされた。

便器変更の依頼は設計が完了した後で、便所の間仕切壁の変更工事は契約に含まれていない。

修繕設計は耐震診断と劣化診断の結果を踏まえたもので、幼稚園の使われ方調査を踏まえたりニューアル計画・設計は私の意識には全く無かった。

ただ、これは既存建物の診断・修繕設計を専門に行っているプロの反論であり、建築家に頼めば何でもやって貰えると考えている素人には通用しない。

既存建物の修繕・改修に当たっては、劣化診断や耐震診断だけに捉われず、より総合的な視点は欠かせないと反省させられる出来事であった。

マンションの大規模修繕ではインテリアリフォームは対象外になるが、幼稚園建物では使われ方を調査し、不具合があれば改善しなければならない。

残念ながら、その後の木造建物の耐震化は進展しなかった。

みき・てつ

㈲共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。

URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。

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。