

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

●住むための機械のメンテナンス

今から100年近く前、建築家ル・コルビュジエが「住宅とは住むための機械」とする斬新な考え方を提示した。

今や庶民が住む住宅は工業製品のプレハブ住宅やマンションが中心で、大工の手仕事による一品生産の注文住宅は少なくなった。

住宅はサッシ、ユニットバス、キッチンセットや住宅設備機器など多くの工業製品を躯体に取り付けて造られる。

四半世紀以上前、フローからストックへ転換するべきであると建築家協会にメンテナンス部会を立ち上げた。

当時は住宅不足を背景に量から質に転換する時期で、施工が良好でない建物が含まれていた。

集合住宅団地の外壁等の躯体や防水を中心に修繕した。

この修繕は建物の躯体を保全するもので、躯体とは人々の生活を雨風や地震などの自然の脅威から守るシルターであると考えていた。

その後、建物の諸性能は向上し、建物を構成する工業製品の性能も飛躍的に向上し、住まいの居住性能はこれら工業製品の性能に左右されるものとなった。

鉄筋コンクリート造躯体の施工精度は向上し、耐震性、耐久性が向上した。

長期優良住宅化リフォーム推進事業助成により外壁・屋根・床下など建物躯体を外側から断熱材で包むことにより、鉄筋コンクリート躯体は「蓄熱・蓄冷体」として、室内温度を安定化させるものと位置づけ、建物はパッシブソーラーハウスに改良された。

大きな南向きの窓開口と深い軒の出の庇やバルコニーが、居住環境を保全するために欠かせない。

太陽高度が高い夏季には深い軒が直達日射が室内に侵入することを防ぎ、太陽高度が低くなる冬季には直達日射を室内に導き、躯体を温め蓄熱する。春秋の中間期には心地よい風が室内を通り抜ける。

気密性、水密性、耐風圧性、断熱性が高いサッシは激しい暴風雨から室内環境を守るだけでなく、室内躯体に蓄熱・蓄冷されたエネルギーを保持し、快適な温熱環境を作り出す。



商社系サッシの純正部品の価格が最近数倍に跳ね上がっている。新築工事のダンピングに対しメンテナンス部品で穴埋めしようとしているのか？

パッシブソーラーハウスは太陽光などの自然環境を有効に活用して快適な居住環境を実現し、しかも光熱費などの消費エネルギーを最小に削減する住宅である。

工業化された住宅ではサッシや金属手摺、物干し金物や避難器具、宅配ボックスやオートドア、換気設備機器など工業製品の計画的定期的メンテナンスが欠かせない。

取分けサッシは15~20年周期で計画的にメンテナンスすることが不可欠だ。これを構成する戸車、気密ゴム、網戸、ドアチェックなどを点検し、修繕することが望ましい。

サッシの戸車はメーカーの純正部品を15~20年周期で更新する必要があり、これを怠るとレールがすり減り、枠ごと新しいサッシに取り換えるを得なくなり、多額の更新費用を要することとなる。

工業化された建築二次部材の修繕メンテナンスを専門に行う専門会社が製造メーカーとは別に誕生し、独自の営業活動を展開している。

最近二次部材メーカーも商社に奇妙な動きが見られる。戸車などのメンテナンス部品の価格を数倍に値上げする動きがあるのだ。

恐らく新築工事のダンピングの痛手をメンテナンス部品の価格に転嫁し始めているのではないかと推測される。

これら商社系の製品が取り付けられた住宅は新築時の販売価格は廉価でも、後々もメンテナンスコスト高額となる危険性が高い。

商社系製品で構成される住宅の購入は控えたほうが良いと思われる。

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つた時代から「改修」に携わり、40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。