

◆ 建物寿命 ～既存住宅インスペクションの取り組みについて～

森本 晃尚

先日、惜しまれながらも2016年1月末をもって閉館する神奈川県立近代美術館鎌倉館を訪れました。

建物も一度は取り壊しが決定されていましたが、文化的価値を評価する人々の保存運動を受け、再検討の末、耐震補強工事を行い本館のみ残されることになりました。

展示室の一角では設計に携わられた北村脩一氏(当時坂倉準三建築研究所に勤務)のインタビュー映像が流されていました。

今年で竣工65周年をむかえるこの建物は何とか命拾いをしましたが、設計者が存命中に自身の設計した建物が終焉を迎えることは少なくありません。

日本の住宅の寿命は約30年とされています。徐々に寿命は伸びているようですが、図1のグラフが示すように日本の住宅は消費大国と言われるアメリカの住宅と比較しても著しく短命です。グラフを見ると築30年のアメリカの住宅はほぼ100%残っていますが、日本では65%程度にとどまります。

このような差を生む主な要因として、以下のものが考えられます。

要因1:「建物より土地が大事」という価値観が根強く、更地取引が常識化している。

要因2:相続時に売却してしまい、ミニ開発されてしまう。

要因3:生活環境の急速な変化→洋風化、家電・家具の増加、設備が陳腐化してしまった。

要因4:ギリギリの構造設計(経済設計)をしてしまう。

要因5:震災ごとに法律が改まり不適格建築物となる。

加えて、住み手の先入観も短命の一因となっています。

日本:「建物価値はいずれなくなる」

→メンテナンスはしない→価値が下がる

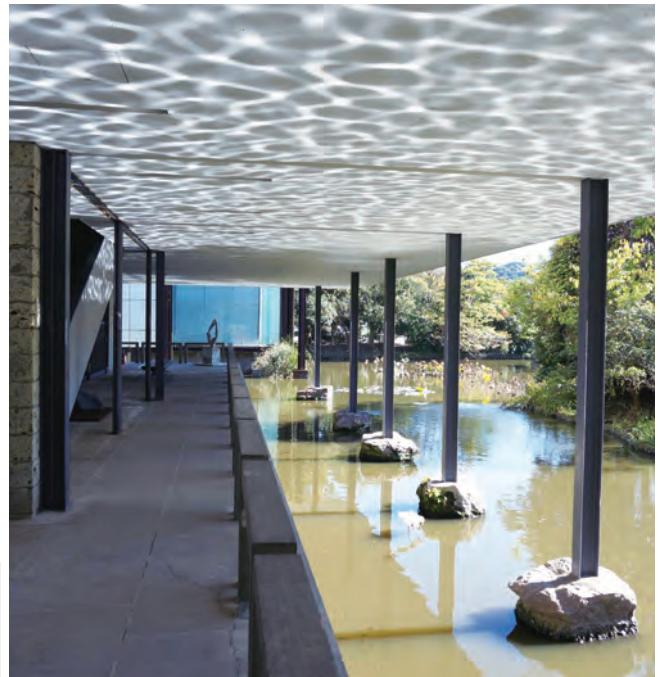
→実際に価値がなくなる。

欧米:「建物価値は維持されるはず」

→メンテナンスを頑張る→価値が上がる

→実際に価値が維持される。

戦後、国が経済政策としてのスクラップ&ビルドを後押ししてきた背景もあり、前者から後者への意識変革を起こすことは容易なことではありません。



神奈川県立近代美術館鎌倉館

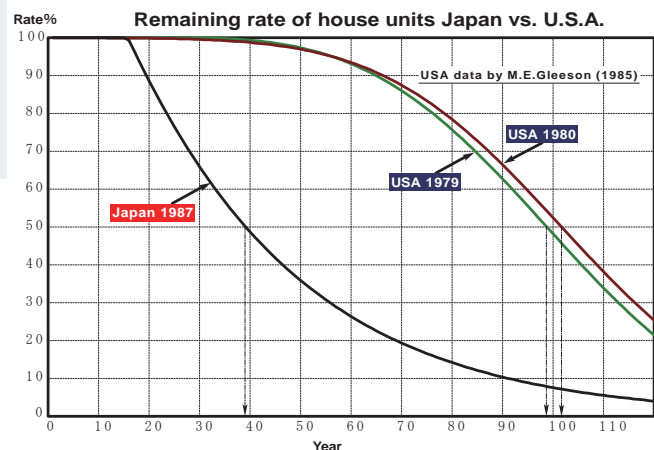


図1:アメリカとの戸建住宅寿命比較

数年前、「既存住宅インスペクション」という制度が生まれました。

建築士等の技術者が第三者の立場で目視を中心とした現地調査を行い、安全性や劣化状況、品質や性能を把握しようとするものです。

そうして作られたインスペクション報告書は中古住宅売買時の共通認識となり、これまでの本人あるいは不動産関係者・リフォーム業者の経験と勘に頼って売買されることの多かった中古住宅市場がより活性化することが期待されています。

正に中古住宅の価値が「評価」されること、その「評価」を気にする買い手がいることは、今住んでいる建物をしっかり維持管理しようというモチベーションにもつながります。

「どうせ売るときは二束三文でしか評価してもらえないのだから、メンテナンスにお金をかけるのなんてやめよう」という意識が変われば、日本の建物寿命はまだまだ伸びる可能性があります。

建物のメンテナンス(維持管理)は設計することや造ることと同じくらい大切なものです。

耐震診断などの建物調査で住宅にお伺いする際、ご自身のお住まいでありながら「ここはこうなってたんですね、全然知らなかった」とおっしゃる方も多くおられます。まずは、我が家の全体を改めてじっくり眺めてみてはいかがでしょうか。

◆ 吉野製材市訪問を回想して ～銘木との出会い～

松村 泰徳



広大な製材市会場の風景

先日、撮りためた写真の整理をしていて、ふと目に留まったのは十数年前に訪れた吉野木材の製材市を訪れたときの記録...
筆者が建築設計を学び始めた頃です。



活気に満ちた競りの様子

広大な敷地には、原木や構造物に用いる柱梁材、厚切りの挽き板など多種多様な素晴らしい銘木が大量に展示されていました。まさに、魚市場と同じように人だかりができた競り市の光景に活気を感じ、私も早く設計者として一人前になり、このような美しい材料を使って建築活動をしたと考えていた事を回想しました。

市は定期的開催され、主に材木商や工務店、大工さんが買い付けに来ているとのことでした。銘木好きがことうじ趣味として、原木を買い付けては製材にして販売しているという強者もおられました。

買い付けに来ていた製材販売業の方曰く、「原木は表皮と切り口の年輪しか見えないから、値打ちある製材が採れるかは長年培った目利きだが、最後は挽いてみないとわからん」とのこと...
勝負師としての素質もいるようです。(笑)



農林水産大臣賞の見事な原木



製材所を訪れ、一枚板を物色中



ツガ材の書斎テーブル。脚はスチールで製作



美しい木目の杉挽き板

後日、その方の製材所を訪れ、たくさんの中から選んだ厚み約8cmの一枚板を書斎テーブル用に加工してもらったことは良い思い出で、今も大切に使用しています。
読者のみなさまもお気に入りの一枚を探しに製材市場に出掛けてみませんか？

◆ 編集後記

今回の記事を見比べて「持続性」という言葉が浮かびました。

各地の戸建て・マンションなどで空家が増えていると言われていています。本格的に到来する少子高齢化、加速化する東京への一極集中などにより、この問題はさらに顕在化し、やがて支えきれなくなるかも知れません。将来へ向け、持続可能な社会を構築する為に、これまでのストックを活用する事は必要な手立ての一つだと思います。

地域社会のストックとも言える国産材。吉野をはじめ、丹波、南河内など関西には「木」の採れる山がまだまだあります。身近な場所に関心を寄せ、足を向けることでやがて循環がうまれれば、自ずと持続性が備わるでしょう。(橋爪 恒平)

◆ 編集メンバー

井戸田 精一	SDIイダタセイイチアトリエ
辻 祐司	辻 建築設計室
何左 昌範	ささりな計画工房
橋爪 恒平	atelier nest-アトリエネスト-
松村 泰徳	松村泰徳建築事務所
米田 巧	TAKUMI建築設計室
森本 晃尚	SDIイダタセイイチアトリエ

編集・発行 [アーキテクトキャラバン]

大阪事務局/
SDIイダタセイイチアトリエ
東大阪市吉田本町3丁目5-12-1004
TEL : 072-951-4668

奈良事務局/松村泰徳建築事務所
奈良県葛城市北花内261-5
松村ビル 2 F-WE S T
TEL : 0745-69-5938

URL: <https://www.facebook.com/groups/25614507753600/>

Copy right 2010-2015 Architect Caravan All rights reserved

「アーキテクトキャラバン」は、建築に携わる有志が集まり、その活動内容や住まいに関する情報などを、広く皆様へお届けできる場として、年4回季刊誌形式にて発行しております。
新築・リフォームに限らず住まい全般のご相談等御座いましたら、遠慮なく右記事務局までご連絡頂きます様宜しくお願い致します。