連載　第46回

# 私のはんせい記

## ～「改修設計」事始め～

建築家　三木　哲

### ● マンション設備のメンテナンスと修繕

1975年５月に共同設計・五月社を開設した。

当時、新宿区富久町の交差点に酒屋があり、別棟の軽量鉄骨造の酒倉の２階に５坪ほどの事務室があった。

交差点の信号が変わるたびに車がブレーキをかけて停止し、その振動で建物は揺れた。

交差点が見渡せ、日当たりが良く安い家賃で借りられた。

当時は設計を受託する当てもなく、図面作製や工事会社から施工図描きなど受け、遮二無二働き、事務所を維持した。

友人たちは「３ヶ月でつぶれる」と噂していた。

３ヶ月を過ぎると「３年持てばいい」と３年倒産説がささやかれた。これも乗り越え、今は事務所創設42年目を迎える。

創業期に存続できたのは、設備設計者の西山順一郎さんが始めた設備設計事務所が、同居してくれたおかげである。

事務所の家賃は折半し、半額に押えられた。

打合せなどで外出する時は、留守番電話を受けてもらえた。

同じ部屋で仕事をしていたので、建築設備の専門知識を得ることが出来た。

彼が忙しい時には設備設計図のトレースや作成を手伝い、設備設計の知識を得る事ができた。

1981年から始まる堀ノ内病院・第１期工事の設計以降、私は病院建築など医療施設の計画・設計を受託する機会も多く、高度な医療機械設備に対応する計画・設計で西山事務所に加わった設備技術者の松田徳太郎さんや電気設備設計の小木戸正さんと協同して病院の設計を遂行し、設備の知識を得ることが出来た。

後に集合住宅の維持管理や修繕計画に携わることになり、設備設計者から得られた知識は役立った。

彼らは既存建物設備の維持管理や修繕設計には興味を示さなかった。が、集合住宅の設備の維持管理や修繕計画・設計では、日常的にアドバイスをしてもらえた。

集合住宅の設備は、素人の居住者が使いやすく、維持管理しやすいものが求められ、医療施設に比べ単純でローテックである。

建築設備は専門外の私でも、管理組合が必要とする要望や業務にはそれなりに対応できた。

集合住宅には飲料水を供給する給水設備や、生活排水・雨水を排出する排水設備、ガスや電気を熱源とする給湯設備、空調換気設備、電気設備、テレビ共聴設備、インターホン設備など多種多様なものがあるが、なるべくシンプルで高度な設備に頼らずに快適に生活できることが良いと考えている。

堀ノ内病院・Ⅰ期工事竣工写真　1981年設計。
Ⅱ期工事を合わせて、150床の総合病院になった。

集合住宅のメンテナンスの対象となる設備は以下の様なものがある。

①給排水衛生設備。②給湯設備。③冷暖房・換気設備。④電気幹線設備。⑤電灯コンセント設備。⑥テレビ共調設備。

また、集合住宅の共用部分には以下の様な設備がある。

①エレベーター設備。②共用灯・屋外灯設備。③避雷針設備。④機械式駐車装置。⑤消火・防災設備。

1998年以降、日本建築家協会・メンテナンス部会では集合住宅の設備の分野ごとの劣化調査や維持管理計画、修繕・改修計画・設計のセミナーを開催し、また改修事例報告会を開催し、改修事例の原稿執筆を進めてきた。

1998～2003年の６年間かけた執筆作業には、星川、田辺、近藤武志、柴田、三木、宮城、岸崎隆生の建築家のほか、設備設計の町田信男、電気設備設計の今井哲男も加わった。

2003年７月に「マンション設備の改修　解説と改修事例」日本建築家協会・メンテナンス部会編が出版され、出版記念セミナーを開催した。

この書籍は、マンション設備のメンテナンスと改修について、日本で最初に出版された書籍ではないかと思う。

1996年７月、JARAC・建築耐震設計者連合が結成された。

この組織は日本建築家協会、構造技術者協会、建築設備技術者協会の有志で結成され、これを契機に建築家と設備技術者、構造技術者が組織的に既存建物の調査診断・修繕改修計画・設計に取り組むようになった。2003年にJASO・耐震総合安全機構に組織を変えて以降、自治体から要請される既存建物の耐震診断で、建築家・構造技術者・設備技術者の３者が連携して耐震診断や補強計画・設計業務を共働して遂行するようになった。

次号から建築設備について「私のはんせい記」を記載する。

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。