

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第383回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

晴天の中、オフィスと住宅が混在する街を歩いていると、外壁が印象的な建物に出合った。白く塗装した4隅のコンクリート以外はタイルが貼られている(写真)。

エレベーターがない5階建てのラーメン構造

で、住宅として使われているようだ。

タイルは、光沢のあるどこか懐かしい茶色で、太陽の光を浴びて食器のようにつやつやと光っていた。タイルには磁器質・セッ器質・陶器質の3種類があり、外壁には耐候性が



山本 麻郁  
不動産学部4年

## レトロなタイル張りの建物

# 改修で価値高めてほしい建物

め汚れが付着しにくく、光沢感が美しい。一方、施釉できないタイルの小口が見えるコーナーは、材料の土の色が露出する。小口が見えないよう出隅はL字型の役物タイルを使い、たいがコスト高になる。これをカバーする工夫が、4隅の白いフレームである。コーナーにタイルを張らないために役物が不要で、施工誤差もカバーできる。フレームをタイル

高く吸水率が極めて低い磁器質か、十分に焼き締めたセッ器質タイルを用いる。調べると、茶色のタイルは昭和30年代後半から40年代に普及した磁器質タイルで釉薬(ゆうやく)を施した施釉タイルと分かった。当時はタイルの種類が少なく、色やパターンも限られていた。広く普及した時代を象徴するタイルである。施釉タイルは、ガラス質でコーティングされた表面が滑りやすいた

面より少し前に出すことで、茶色のタイルから受ける圧迫感やのっぺりとした印象を軽減し、デザインを引き締めている。外観から類推すると、事務所ビルとして建設された可能性が高い。長い年月の中で寄宿舍等が混在し、現在の用途で使われるようになったようだ。タイルから推定した時代が正しければ、建物は旧耐震



歴史を刻みながらも光るタイルと端正な造形の外観

基準の設計で既存不適格建築物の可能性があります。住宅として使いつづけるには、耐震性や二方向避難に不安が残る。小さな窓やバルコニーがないのも住宅らしくないが、断熱改修が効果的に行える点や空調の室外機が露出しない点でむしろ新鮮である。しかし、なんといっても建物の特徴は歴史を刻みつつ、なお光り輝くタイルと端正な造形だ。容積率の緩

和等を背景とした再開発が活発な場所建て替え圧力が強いと思われるが、緩和された容積を周囲の新築ビルに移転して改修費用を捻出することも可能だ。レトロなタイルを生かし、耐震・省エネ・防災改修によって価値を高めて10年後、20年後も光り続けてほしい建物だ。

## 【教員のコメント】

永い星霜と幾度とない地震動にかかわらず新築時の風情を保つ建物に設計の技量、施工の品質と発注者の想いがにじみ出る。街の遺産でもあるが、永らえるには社会経済の変化に適合する手入れが不可欠で、存在を評価する周りの声も貴重である。