不動産の不思議　不動産のふしぎ　不動産の不思議　不動産のふしぎ

明海大学 不動産学部

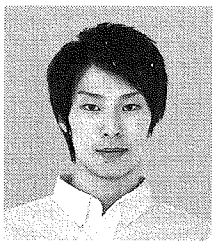
不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第48回

トタン張りの家

新鋼板で再生すべきでは



熊崎 瞬
不動産学部2年

【学生の目】

浦安の元町である猫実地区を散策していて写真の建物に目が留まった。屋根や外壁の仕上げにカラートタンといわれる塗装された亜鉛メッキ鋼板を使っている。

カラートタンは高度成長期に多用された建築材料である。屋根材としては今でも使われることがあるが、外壁には使われない。材料と錆の珍しさが目に留まった理由だ。

カラートタンを用いると建築コストを安くできる。材料が安価なことに加え、軽いうえに材料1枚の面積が広く施工が容易である。屋根勾配を緩くできるため小屋組みの材料費が節約できる。そのまま仕上げ材として使えるため、モルタル仕上げなどで必要となる外壁用の足場が不要である―ことがその理由だ。

半面、材料が薄く雨音が響くなどの防音性に欠ける。断熱性に乏しく夏は暑く冬は寒い。経年劣化で塗装が剥げると継ぎ目部分を中心に腐食して穴が開き、雨漏りや屋根下地の腐食につながる。錆が発生すると劣化した塗膜や錆を落とす下地処理をしなければ塗装ができなくなるため、定期的なメンテナンスが必要となる。写真の建物はこれを怠ったようだ。

カラートタンは工費を安価にできる一方で、性能的に低位の建物となる。高い性能が求められる今日ではこれに対応できない材料で、長期利用にも向かない側面がある。

新しい鋼板も開発されている。ガルバニウム鋼板だ。鋼板の両面にアルミ亜鉛メッキを施し、その上に化成処理被膜をしたもので、トタンと比較すると3～6倍の耐久性があり、メーカーが10年保証するものもある。耐熱性、防火性も兼ね備えることができる。防音性、断熱性を改善するため、屋根下地と鋼板の間に空気層を設ける工法が開発されている。瓦葺きも可能で、瓦屋根と同様の重厚感を持たせられる一方、重量は瓦の三分の一程度で耐震性に優れる。

外観が廃れたままでは、自らだけでなく周囲の価値も下げてしまうのが不動産だ。写真の建物は発錆し、耐火性能も既存不適格である可能性が高い。しかし、軒の線は波打つことなく水平が保たれ、今は設けることが少ない窓の上の霧除けもしっかりしている。風情があり軸組みはしっかりしているようだ。ガルバニウム鋼板を用いて再生すれば、家屋機能と街の景観向上をもたらし、付加価値を生み出しそうだ。東日本大震災を踏まえると、災害への対策としても有効ではないか。

トタンの錆が出て景観を損ねている建物

【教員のコメント】

希少性が価値を生む。これまで新しさや大きさが希少を意味したが、これからは埋もれるような目立たなさや古さといった〝掘り出し物性〟が希少性と市場性を持ちそうだ。これを裏打ちする投資環境の普及が待たれる。