

目的 数年に渡り時系のかし発生現象を調べ定量化して来たが長期間では減耗現象が加わるものと考えられる。したがって、これらの関連を明確にするのが本研究の目的である。

方法 建築における機能の減耗現象を文献的に検討し、別に〇市住宅供給公社の全賃貸住宅 2034戸を対象として公社の全修繕工事歴を調査した。¹⁾

結果 屋根防水、外壁防水、建具、内装、浴室防水工事、給水管、排水管について調査結果を修繕曲線として図示する。一般に減耗の経年変化は4つのパターンで示されている。²⁾この内「一時型」は正にかしと言われれる現象であり、また「横行型」も「一時型」にタイムラグが出るだけでかしの一般的な現象であると言える。「直線型」は規制上の償却期間の設定等に用いられているが一般の機器等が使用に耐えなくなるのは必ずしも「直線型」減耗によるとは言えない。ただし建物の汚れや床材の単純な磨耗の進行はこれに相当すると言えよう。「加速型」は錆の進行や屋根防水の損耗に見られる最も普遍的な減耗のパターンと考えて良い。ただし「減耗」の概念は明確でなく文献によっては完全損傷を「減耗」と考へ減耗曲線を示しているものがある。³⁾したがって本小論では、これらを整理し耐用年数と関連する減耗を調査結果から抽出しかし発生現象との関連を明確にした。その結果、10年までを集計して得られたかし発生曲線は機器類及び水の侵入以外は修正を要しない。

注記 1) この調査結果の詳細は本年度日建学近畿支部研究報告集に掲載予定

2) 飯塚裕：建物の維持管理，P117 鹿島出版，1979年

3) 橋本正五：維持管理からみた建物のライフサイクル P50～P58 鹿島出版 1984年