

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第216回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

南船橋駅から少し歩いた住宅街で、見慣れない金属製の突起がある家を見つけた。聞くと、それはバランス釜の給排気筒である。

バランス釜は、写真のように建物の外壁から突出する給排気筒で給気と排気を行って、室内でガスを燃焼させ、風呂に給湯する。燃焼に必要な給気量と排気量のバランスを常時保てるのが特徴である。また、屋外の空気を利用して給排気を行うので、室内の空気が汚染されない。



本多 颯汰  
不動産学部1年

## バランス釜

団地開発が盛んに行われた1970から80年代にかけて、バランス釜が多く用いられたが、今は、大きな給湯能力のある湯沸し器を使った集中型の給湯システムが一般的で、普段見かける機会は少ない。給湯式の浴槽しか知らない学生にとって、街中でみつけたバランス釜は不思議なものだった。

## 古い仕組みとはいえ魅力も

その後、付近の団地で多くのバラ

ンス釜を見かけた。築年数が古い建物では今でも使用しているものがあることを実際に確認した。バランス釜が旧式の仕組みになった理由を考えた。まず、浴槽の横に25〜30センチ程度の釜を置くスペースが必要で、その分、浴槽が小さくなることだ。浴槽の大きさが魅力の一つとなる現在、この差は大きい。次に、操作がアナログで面倒なことだ。空焚きや炊きっぱなしの危険性もある。室内に釜があり、安全性に欠ける。さらに燃焼力が小さく、お湯がたまるまで時間がかかり、シャワーも自由とはいえない。



手入れされたバランス釜には所有者の手柄も表れているようで好感が持てる

その後、付近の団地で多くのバランス釜を見かけた。築年数が古い建物では今でも使用しているものがあることを実際に確認した。

利点も存在する。まず家賃の安さと関係することだ。バランス釜が付いている建物は築年数が古く、家賃が安い場合が多い。バランス釜の欠点を我慢すれば、安い賃料で暮らすことが可能である。次に電気を使用しないので、停電

しても入浴が可能である。さらに浴槽と風呂釜が接しているため、給湯配管が不要でエネルギーの損失も少ない。加えて、交換費用が大型の給湯器と比較して安く済む。

### 【教員のコメント】

現在最も一般的な集合住宅の3LDK住戸は、ベランダ側と玄関側に各2室を配置し、風呂は給湯式で住戸中央にある。初期の3LDKはベランダ側に3室あり、バランス釜を配置する必要から風呂は外壁側で窓があり、通風採光に優れていた。

通の学生には古さを感じさせない。また、バランス釜について学んだ学生は、大切に手入れしている所有者の手柄に好感を持つ。古い仕組みが魅力を持ち続けるポイントは大切にする人がいることだ。