

# 私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲



良好に維持管理された19世紀以前の共同住宅が美しい街並みを構成する。ドイツ・シュツツガルト近郊の街

## ● 建物の寿命とは何か

ヨーロッパでは近代建築の巨匠・グロピウスやミースファンデルローエ、コルビジエらが設計した集合住宅が良好に維持管理され、大切に使われている。

一方、日本では関東大震災後、世界から寄せられた義捐金をもとに、大東亜共栄圏の帝都復興のシンボルとして建設された同潤会アパートは全て壊されてしまった。

同じ時代に同じ鉄筋コンクリート造でつくられたヨーロッパの集合住宅と、日本の同潤会アパートでは、その寿命にどうしてこのような差が出てしまったのだろうか？

ヨーロッパの町並みは19～20世初頭紀に建てられた建物で構成され、生活が営まれている。日本の都市には同潤会アパートより歴史ある建物は全く見られなくなった。

改めて「建築の寿命とは何か」「老朽化とは何か」がバブルとその崩壊の時期に問われた。

「建物の寿命」「耐用年数」とは何か、厳密に概念規定するところから始めなくてはならない。

私は、「建築の寿命＝耐用年数」を、「物理的耐用年数」「社会的耐用年数」「経済的耐用年数」の3つの概念に分けて考えることにした。

### まず【物理的耐用年数】

建築を物として見た寿命をいう。建築を構造躯体、二次部材、仕上材、機械・電気設備などに分けると各部位毎に耐久性は異なる。このうち最も寿命が長い部位は構造躯体である。

サッシなどの建築二次部材の寿命は躯体の1/2～1/3程度、仕上材は躯体の1/3～1/6程度、機械・電気設備は1/4～1/5程度である。これらの構成部位毎の耐久性に応じて交換、取替などの修繕を定期的に施し、建物の使用価値を維持する行為を「計画修繕」という。

鉄筋コンクリート造躯体の耐久性は、躯体の中性化深度により判断される。内外装仕上材の計画的修繕と躯体の延命化処理により、百年～数百年の躯体の耐久性は確保される。

### 次に【社会的耐用年数】

建築は人間生活の器である。人々のライフスタイルは時代と共に移り変わる。この側面から見た、建築の寿命

を社会的耐用年数とする。食事や調理の仕方、就寝や入浴などの立ち居振る舞い、世代や家族関係、地域とのつながりや上下水道や電気・都市ガス等のライフラインの普及などで大きく変化する。

建築基準法なども時代とともに変化し、改定され既存建物は「既存不適格建築」となる。

社会的耐用年数の減少に対して改修やリニューアルにより、使用価値の低下を防ぐこととなる。

古い集合住宅が今でも使われているヨーロッパではリニューアルが一般化していると思われる。

### 【経済耐用年数】

経年により建物の居住安全性や環境・衛生などが劣悪化し、健全な状態に修復するための費用が、その建物を除却して立替える費用を超える場合、その建物の経済的耐用年数に達したとする。

バブル期以前、不動産価格が高騰した時代に、日本各地の分譲団地管理組合では建替え運動が起こり、多摩や千里ニュータウンの分譲団地などいくつかの団地で建て替えが実現した。

また全ての同潤会アパートは、この時期までに建替えられた。

建替えられた集合住宅は建築後30～80年程度で、その居住性能も高く、健全な状態に修復するための費用は建替え費用を下回り、「老朽化」と規定するには無理があった。

が、敷地容積率の余裕があり高層・高密度し保留床を売却し、建替え費用を低減する計画であった。

バブル崩壊後、住宅ストック数が過剰化し、少子高齢化と人口減少、廃屋・空家の増加などの情勢を受けて、マンション等の建替え運動の勢いは一挙に下火になり、日本の建物の経済的耐用年数は、本来の経済的耐久性の概念に近づいてきた。

### みき・てつ

（有）共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。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。