

マンションの 寿命

首都大学東京名誉教授
深尾精一

Seichi Fukao

CHSが認定システムとしてスタートする一九八六年には、そのような考え方は広まりつつあったと考えてよいであろう。しかし、共用の排水管・污水管のパイプシャフトは住戸の中には設けないというルールについては、現在でもあまり普及していない。

そのパイプシャフトは、住戸全体のリノベーションを行おうとする際に、設計上からも、工事の進め方の上からも、大きな制約となっている。そして、現在建設されているマンションの多くも、将来同じ問題が出てくるであろう。同じ住戸プランを上下に重ねるという設計が効率的であることと、間取りを決定してからそのための設備設計を行うというプロセスが、マンションの価格を抑える上で決定的なのである。

国土交通省が推し進める長期優良住宅の建設も、戸建住宅では広がりを見せているものの、共同住宅の分野では採用が伸びていない。

超高層集合住宅の寿命

これに対し、現在でも盛んに建設されている超高層集合住宅は、上から下まで同じ住戸プランで設計されることがないこともあり、パイプシャフトが共用部に設けられているものが多い。その点では、超高層集合住宅は、CHS的な

日本の共同住宅は壊されていない

日本の住宅の寿命は短いといわれるが、住宅土地統計調査などのデータを分析すると、鉄筋コンクリート造などの共同住宅は、一九七〇年以前に建設されたものも含め、それほど減失していない。戸建木造住宅の減失率と比較すると、大きな違いがある。共同住宅は、物理的耐久性もさることながら、どのように所有され賃貸されているかという、社会的な条件によって壊すことができていないというのが適切にとらえ方であろう。

しかし、それらのストックは、現在の住要求に適合していないものが少なくない。社会的な耐用性からいえば、何らかの手を入れなくてはならないものが多く、それは前回の、公共住宅の長寿命化の稿で述べたとおりである。

一方、民間の分譲共同住宅、いわゆるマンションのストックは、一九七〇年以降に建設されたものが多く、要求レベルとの乖離はまだそれほどではない。しかし、現行の区分所有法によるマンションは、公共集合住宅以上に建替えなどで問題が顕然化することは間違いないであろう。特に一九八一年以前に建設されたマンションは、耐震性も含め、大きな問題を抱えている。

である。コンクリートの耐久性も高いものが用いられているから、二〇年・三〇年のスパンで考えると、超高層集合住宅は十分な耐用年数を持っていると言えるであろう。

超高層集合住宅は、現在でも盛んに建設されている。立地条件、コストパフォーマンスで販売が好調なのは自然なことであるかもしれない。一方で、特に子育て期世帯の住宅としては疑問であるとする声も少なくない。さらに、最近では、将来の修繕や災害時のことを考えると、やはり超高層集合住宅は心配であるという指摘が多くなっている。

このことに関しては、筆者は高層住宅が建設され始めた頃には、同様の懸念を感じていた。しかし、修繕問題について言えば、多少楽観的になっている。というのも、大規模改修や修繕が行いやすいかどうかは、それを担う組織が構築されているかどうかにかかっているからである。これほど超高層集合住宅が建設されてしまっている以上、それらの維持保全の仕事が、ある規模の産業として成り立つであろうと予測されるからである。もちろん、区分所有のマンションとして、合意形成の問題は大きいであろうが、それについても、その新たな仕組みの形成が社会的な要請になると推測されるのである。

一九七〇年代のマンション

一九八一年に、建設省（現・国土交通省）は、それまでの工業化促進などの政策から転換し、住宅の長期耐用化に関する調査研究、いわゆるセンチュリー・ハウジング・システム（以下CHS）の開発を開始した。現在の長期優良住宅につながる研究である。筆者はその研究に携わり、システムルールの策定に関与した。有力な建設会社がマンションの設計開発に鎬を削っていた時代であり、設計部にヒアリングを行った。そして、浴室ユニットの交換を考慮して設計しているかという質問に対しての答えは、押しなべてノーであった。一九七〇年頃の、できる限り効率よく造るという考え方が支配的で、二〇年後、三〇年後のことを考えて設計されたマンションは皆無といってよかったのである。

CHSは、将来のことを考えて設計しよう、躯体に比べて耐久性の短い部品は、最小限の道連れ工事で交換できるようにしよう、という考え方の普及が狙いの一つであった。現在のスケルトン・インフィル分離、SI住宅に繋がる考え方である。

パイプシャフト問題

楽観的に過ぎるとお叱りを受けるかもしれないし、いまから心配になるような超高層集合住宅も少なくないが、多くの超高層集合住宅は、ある程度の寿命を全うするであろう。

日本の集合住宅の特性

日本における共同住宅の建設は、軍艦島などの特例を除いて、一九二五年以降のことであり、鉄筋コンクリート造が世界的に普及し始めた頃と軌を一にしている。その結果、日本では多層の共同住宅というものは鉄筋コンクリートで建設されることが当たり前とされており、ヨーロッパにおけるそれ以前の組積造による共同住宅の維持保全の歴史を持っていない。これにより、鉄筋コンクリートでバルコニーを造ることなどが当然のこととなっている。一方、北米では木造で共同住宅が建てられ、ヨーロッパではいまだにコンクリートブロックなどの組積造で建設が進められている。このことは、国際的に見れば日本はかなり特殊であると認識した方がよいし、逆に、鉄筋コンクリート造集合住宅の長寿命化技術については、日本がリードするくらいの気持ちで技術開発を図るべきであろう。鉄筋コンクリート造にも、根継的な保全手法を取り入れるべきであるかもしれない。