

人間で言えば何歳？

今年度は、前年度までにも増して、様々な立地、様々な年数、様々な来歴、様々な仕様の元建物に対して、オリジナリティのある内容で再生行為が施された事例が数多く応募されてきた。嬉しいと同時に、選考作業はそれだけ難儀した。賞に選ばれたものは、それぞれに特長のあるものばかりで、広く参考にすべき点も多いので、是非多くの方に図面等をご覧頂きたいと思う。

ところで、私が座長を務めている国土交通省の「建築分野の中長期的なあり方に関する検討会」の活動の一環として、去る7月27日に開催された「2050年の建築分野を考える連続シンポジウム 第1回 ストックの視点から」
(<https://www.youtube.com/watch?v=MAHSr2SGMIU>)の
基調講演「豊かさの総和の最大化を目指す」の中でもお話したことだが、(一財)日本建築センターが既存建物の耐用年数評価という事業を始めて7年が経ち、その実績は488棟に達している。同センターが公表している実績データの内容は、実にインパクトがあり興味深い(https://www.bcj.or.jp/upload/research/01_annual-report202604.pdf#page=1)。

具体的に言おう。対象は鉄筋コンクリート造建物に限られるが、これから先の耐用年数を調べて知らせてほしいという依頼のあった建物の、調査時点での築年数は50年以上経過したものが全体の2/3(50～60年未満:40%、60～70年未満:25%、70～100年未満:1%)を占める。そして、その築50年以上経過した建物の内、実に73%もが、耐用年数は100年超という結果だったのである。つまり、少なくとも後100年は鉄筋コンクリート造の躯体部分は大丈夫というお墨付きを得たのである。

結果として、これらの建物は構造躯体に関する限り、築後150年以上は問題なく使えるということになる。

耐用年数と言うと、税制上の減価償却期間にすぎない「法定耐用年数」の数字が独り歩きしていることが散見され、そこに定められた最長でも50年という建物に関する数字を、建物が問題なく使える年数だと誤解している向きも少なくないように思えるが、これは大変な間違い。税務上の約束事に過ぎない。

別な言い方をすると、建物が問題なく使える年数が示されていなかったために、税務上の減価償却期間がそのようなものと誤解されてきたと言えるのかもしれないが、今やその答えは出た。鉄筋コンクリート造についてではあるが、建物は構造躯体に関する限り、多くの場合、築後150年以上は問題なく使えるのである。

よく犬や猫や色々な動物の年齢について、「この犬は12歳だから人間で言えば70歳くらいかな」というような「人間で言えば」という表現で老若の感じをつかむことがある。あの方式で言えば、築50年の建物は人間で言えば30歳少々ということになる。築50年は「人間で言えば大谷翔平くらい」ということになる。元気な盛りである。築50年くらいで、意味が今一つ明確でない「老朽化」という言葉の当てられる場合があるが、完全な間違いである。

第43回住まいのリフォームコンクール審査委員会
審査委員長 松村秀一