

## 質の高い建築物の整備方策の検討メモ

異 和 夫

## 1. 建築社会の現状をどう捉えるか

## (1) 建築社会の大きな変容

- ・ 高度成長時代を通じて建築活動は飛躍的に拡大し建築物のストックは著しく増加した。
- ・ 建築物を生産し利用する建築社会のスケールは急激に拡大し、建築生産構造も変化した。同時にさまざまな歪みも生み出した。
- ・ “スクラップ&ビルド” が体質化し、住宅の耐久消費財化が進み、大量生産・消費・廃棄の社会となった。
- ・ 建築物の質に大きな格差が生じている。優良な建築物も誕生したが、低質な建築物も数多く簇生した。特に住宅分野での密集住宅市街地が深刻な問題。

## (2) 今後の取組みの方向

- ・ 人口減少、少子高齢化、低経済成長の趨勢の中で、安全・安心、環境保全、省資源・省エネルギーの時代を迎えている。
- ・ 建築・住宅分野においても、社会資産としての認識、建築物の質の向上、長寿命化、循環システム化、ストックの活用、コンパクトシティへの誘導、などの持続可能型社会への転換に迫られている。

## (3) 質の高い建築物の整備方策とは

- ・ 質の高い建築物の整備にはいくつかのとらえ方がある。
  - ① 質の高い建築物を新築する (フロー対応)
  - ② 質の低い建築物の新築を防ぐ (フロー対応)
  - ③ 質の低い既存建築物の質を向上させる (ストック対応)
  - ④ 既存不適格建築物を適格化する (ストック対応)
  - ⑤ 違反建築物の是正または除却を行う (ストック対応)
- ・ 質向上の目標をどこに置くのか。ストック対応、特に増加しつつある既存不適格建築物の質向上の方策は重要テーマ。

## 2. 建築物の質について考える

## (1) 建築物の質を問題にする動機

- ・ 建築物の質を問題にするのは、生活・消費者、生産・供給者及び社会のそれぞれ

に動機があり、それら三者の相互関係の中で水準が決められ質の向上が進む。

- ① 建築物に対する質的な要求の増大  
安全・安心の確保：耐震性、耐久性、火災安全、環境性、高齢者対応、等  
高度な欲求の充足：高級な機能、デザイン、景観、健康、等  
経済性の向上：性能向上による省エネ、メンテ不要化、等
- ② 技術進歩の成果の利用による引上げ
- ③ 所得向上のもたらす押上げ
- ④ 環境保全、省資源、省エネルギーなどの社会的動機

## (2) 建築物の質の多様な側面

- ・ 建築物の質にはさまざまな側面や切り口がある。
  - ① 質的価値の多様性：利用、性能、資産、流通、社会、文化、芸術
  - ② 物的構成面（ハード）の質と管理・運営面（ソフト）の質
  - ③ 新建築物（フロー）の質と既存建築物（ストック）の質
  - ④ 建築主各部門にかかわる質：個人部門、業務部門、公共部門
  - ⑤ 用途別建築物の質：住宅、学校、病院、事務所、商店、工場
  - ⑥ 所有・利用形態に関わる質：独立所有、区分所有、賃貸
  - ⑦ 耐用期間に関わる質：短期、中期、長期、超長期
  - ⑧ 建築過程における質：設計、施工
  - ⑨ 質における幅広いグレードの存在
  - ⑩ 持続可能性からみた質：長寿命、建替え可能性、環境負荷小

## (3) 質の問題からみた建築物の特性

- ・ 建築物とその生産・利用の特性が質の問題を複雑で困難なものにしている。
  - ① 建築物は個別性が強く、多様性が大きい。質的にバラツキが大きく、安定性に欠ける。
  - ② 生産過程がプロジェクト単位に臨時に編成され、竣工とともに解散する。
  - ③ 生産過程が多段階にわたり、多様・多数の主体から構成されている。  
多段階：企画、設計、施工、設備、部材、等  
多主体：建築主、デベロッパー、設計者、建設業者（総合、専門）、設備業者、部材業者、等
  - ④ 設備・部材の比重が高く、建築物の質を支配する場合がある。
  - ⑤ 長期耐用に伴う陳腐化と劣化の問題
  - ⑥ 単体の建築物の質と集団の建築物の質、及びまちなみの質。

### 3. 質向上のための課題は何か

#### (1) 建築物の質を規定する基本的要素の整備

- ・ ヒト・システム・ワザ・カネという基本的要素

##### ① 建築関係者（ヒト）

建築活動は、建築主、デベロッパー、設計者、コンサルタント、技術者、施工者等の人的な能力・意欲・モラルに依存する比重が大きく、建築物の質を基本的に決める。建築教育の充実、継続的な教養の函養、技量の研鑽に努めなければならない。建築需要者・利用者としての市民の建築的知識と教養。幼年時代からの建築への親しみ。

##### ② 建築プロセス（システム）

現代の建築活動においては、建築の企画、設計、施工、発注、利用等に関わる多様なシステムが誕生している。設計施工分離、一貫、デザインビルド、PM、CM、PFI など、それぞれに長・短所の特質があり、建築目的に応じた適切な選択が求められる。品質管理の実効性を高める。

##### ③ 建築技術（ワザ）

研究活動や情報交流による技術の向上を図る。競技設計による良質設計の選択、事業モデルプロジェクトへの参加。

##### ④ 建築費用（カネ）

質の高い建築を実現するためには相応の費用を支出するのは当然である。特に、企画、設計、監理、コンサルティングなど、サービス系の費用支出を十分にしたい。

#### (2) 建築企画に大きな努力

- ・ 建築活動が巨大化、高度化、複雑化を高めつつある現在、建築活動のスタートとなる建築企画は建築の質を左右する。古来、“匠三分に施主七分”（造園）ともいわれ、建築主の役割の重さが指摘されている。
- ・ マンション・デベロッパーは、最初は建築主（事業主）として登場し、住戸分譲を終えるとともに退場するが、居住者のマンション利用過程における元・建築主としての責任は非常に重い。
- ・ 建築企画は、空間企画、技術企画、経営企画、組織企画から構成されるが、建築物の質を幅広い視野で扱う。
- ・ 建築企画は元来は建築主の役割であり、その性格は現在も基本的に変わらないが、建築の専門家に関わるケースが増えており、建築家業務の重要な一部分となりつつある。

### (3) 建築物の生涯を通じての総合的な扱い

- ・ 建築の質を新築時のみならず、長期にわたる利用期間を含めた生涯に渡って確保する。従来、建築活動は竣工をもって終了し、ストックとしての建築物は不動産の領域で扱われて来ていた。リフォームやコンバージョンの活動はストックのフロー化であり、フローからストックへの一貫した総合的な扱いが産業・学術・行政の各分野において求められている。
- ・ 建築物の生涯にわたる総費用（LCC）のうち、新築時の建築費用は 1/4 程度であり、3/4 は利用過程で費消される。省エネルギーや省 CO2 はフロー・ストック一貫した扱いの中で始めて現実性を持ちうる。初期投資に力を入れ、ランニングコストの低減を図る。
- ・ 良質な建築物をつくり、長期にわたって質を維持しつつ利用するシステムの構築が必要。

### (4) 地域的多様性の尊重

- ・ 建築物は地域の風土性、文化性、歴史性を反映することによって高い質を獲得することができる。
- ・ 都市化、近代化、工業化は建築の性能的な質を高めたが、同時に全国的な画一化を促して文化的な質を失った。
- ・ 建築物の地域化を図るためには、可能な限り地域に産出する材料を用い、地域の設計者、施工者等の人材・企業を起用する。建築物の質の普遍性と地域性との調和を図る。
- ・ 木造建築文化の再評価を進める。

### (5) 優良な建築物に学ぶ

- ・ 優良な建築物の評価・分析を行い、良質の建築物を生み出す条件を抽出する。結果を公表して質の向上のための研修に役立てる。
- ・ 建築評論による優良な建築物への誘導を図る。
- ・ 優良建築物の表彰と授賞を盛んにする。
- ・ 受賞した建築や著名な建築家の作品にもその後、重大な失敗や欠陥を露呈する場合も少なくない。長期的・総合的視野での建築評価論の確立を求めたい。