

既存ストックを活用しやすい建築界へ向けて

既存の建築ストックを大切に、有効活用を図ろうという機運が高まっている。筆者は、この月刊建設には、5年前の2004年2月号に、「既存ストックの活用をどのように進めるか」という一文を書かせていただいた。その当時と比べると、ストック活用は、より一般的な関心事になっている。しかし、実際に建築のストック活用を進めようとすると、逆に、難しさも増えているようである。構造計算書偽装事件に端を発する建築基準法等の改正や適用の厳格化などが、既存ストックの活用にとって障害となっているという声も聞こえてくる。

既存ストックの有効活用は、建築界の待ったなしの課題である。地球環境・資源問題からも、サステイナブルな社会を構築するために、スクラップアンドビルドからストックの有効活用への転換を進めなくてはならない。そして、もう壊してはいけないと叫ばれてきた。しかし、1981年の新耐震設計法施行からもうじき30年になろうとする。そして、1980年代以降に建設された建物は、その基本的な性能もかなり高く、解体する理由がない建築が多い。壊すべきでないというより、壊せない時代が到来しているのである。

しかし、社会の仕組みも、法制度も、既存建築ストックを活用するのに相応しい形になっているとは言いがたい。今回の建築基準法の改正も、依

然として新築主体に考えられている。そして、実際に大規模改修を行おうとすると、工事を始めてからでなくては判明しない不確定要素が数多くある。設計変更の行いにくい建築界のシステムでは、改修工事は成り立たない。近年の公共建築工事の発注には、維持保全・改修工事が多いが、仕事が欲しいはずの昨今の状況でも、建設会社は受注に意欲的ではないようである。ストック活用のための改修工事が魅力的な産業とならなくては、建築界の未来は無いと言ってもよいのではないだろうか。

既存建築ストックを有効活用しようと改修工事を行う場合に、確認申請をしないで済む範囲で改修しようとする事例が多いようである。単に申請が負担だからというのではなく、既存不適格の遡及を避けるためである。改修設計を丁寧に行っても、建物全体としては現行の建築基準法に適合しないか、頑張って適合させようとする莫大な費用がかかり、事業として成立しなくなってしまうのである。少し増築すれば素晴らしい建築になるとわかっていてもできない。増築することによってそれまでの建築より安全になる場合でも増築しないというのは、なにかが間違っているのであろう。

わが国の建築は、建築基準法などの法規を整備することによって、新築時の安全性などの性能レ



首都大学東京 教授 ふか お せい いち
深尾 精一

ベルは、確実に向上してきた。そして、建築時には違法ではなかったが、古い基準のため性能の低い建築は、既存不適格という概念で扱われてきた。建築物の安全性が向上したことは、20世紀後半の建築界の成果であるが、同時に建築の造り方が急速に変化してきた時代であったために有効であった手法と言うこともできる。しかし、構造・構法の変化はスローダウンしてきている。そのことは、サステイナブルな社会を目指すことと無関係ではなく、既存ストックを含めた建築全体のレベルアップを進めるためには、考え方の転換を図らなくてはならない時期に来ていると言えよう。

既存不適格という概念自体が、ストックを有効に活用する時代に適合していないのではないだろうか。何百年前の建築を使い続けているヨーロッパでは、どのように考えられているのであろう。

用途変更を伴う改修、すなわちコンバージョンの場合は、この問題はさらにはっきりとしてくる。建築基準法が、はじめに「用途」ありきで決められているからである。しかし、どのような用途なのかを決めているのは人間の行為であり、物理的な建築の形ではない。ある用途を前提として作られた建築が別の用途で使われると、法律に抵触するところが出てきて既存不適格となりうる。しかし、元の用途に戻せば当然ながら適法の建築物である。建築の法規が使い方をどれだけコントロー

ルできるのかということと関係するが、かなり難しく曖昧な仕組みなのではないだろうか。建築を安全に安心して使うことのできる社会を構築する方法が、新築の時や大規模改修の時に行われるコントロールに依存しているというのは、賢い社会の仕組みではあるまい。このことは、機能を明確にした現代の建築の造り方と建築法規によるコントロールのあり方が、20世紀の後半にたまたま合致していたことに依っていたと見ることもできる。

多くの大規模改修が増築をしない範囲で進められるようになってしまっているということは、既存不適格のままでもよいから、改善しなくてよいといっているようなものである。むしろ、建築基準法に抵触する項目を抱える既存不適格の建築について、「安全性を含む性能を向上させるが建築基準法の全ては満足しない」というような改修も促進させたほうがよいのではないだろうか。耐震改修促進法にそった改修の場合には、耐震にかかわらない既存不適格要件に関して遡及が免れるように、既存建築ストックの活用を進めるためには、定められた要件を満足する場合には遡及による要件を緩和することが効果的ははずである。法律というものは継続性が強く求められるのであろうが、費用対効果のバランスのとれた改修を行って既存建築ストックを永く使い続けるという知恵が求められているはずである。