

平成22年2月26日

「この人に聞く」成熟社会と建築

首都大学東京戦略研究センター教授

(株)青木茂建築工房 主宰

青木 茂



■既存ストックの活用が課題となる今、一貫して建物再生に取り組む建築家であり首都大学東京教授の青木茂氏に「リファイン建築」についてお伺いします。

「リファイン建築」をやろうと思ったきっかけは何だったのですか。

若い頃、北イタリアのベローナにあるカロール・スカルパが設計したカステル・ベッキオ美術館を見ました。古いお城を美術館に転用したこの建築から、古いものにいくつかの要素を差し込むことによって魅力的な空間に蘇らせることができることに気付きました。自分もいつかこんな建築を創れないかなと思ったのが「リファイン建築」を考え出すきっかけになりました。

しかし、なかなか仕事はきません。生まれ故郷の近くの町、鶴見町から旧海軍防備衛所の建物を資料館にしてほしいと依頼されたのが、初めて手掛けたリファイン建築です。現在までに45件のリファイン建築が完成しました。でも、計画や設計で終わったものが400件を超えていますから、実のところ僕は1割打者。全くイチローの足もとにも及びません(笑)。その反面、400件もやったことがうちの技術のストックになっています。

■「リファイン」という言葉に込めた思いをお聞かせ下さい。

今行われているリフォームやリニューアル、リノベーションは、ある意味で改修工事だと思います。僕が取り組む建物の再生手法にはリファイン、「洗練する」という言葉を使いました。この言葉には用途変更や機能の付加、斬新なデザインを施すことで新たな建物に生ま

れ変わらせると同時に、遵法性を厳守するという意味が込められています。リファイン建築は現行の法律に基づいた建物にしたいということが大前提なのです。なぜかという、僕は仕事を始めた時から正面突破でいこう、絶対に横道にはそれないぞと決めました。そうしないと信頼性は得られません。

私は次の5つの点を掲げて、リファイン建築を提唱しています。

リファイン建築の5原則

1. 内外観ともに新築と同等以上の仕上がり
2. コスト削減（新築の60～70%の予算）
3. 用途変更が可能
4. 耐震補強により現行法規及び耐震改修促進法に適合
5. 環境にやさしい

■リファインするための条件はどのようなことがあるのですか。

リファインを始める時に、コストは新築に比べ7割くらいに収めることが適当ではないか、と考えました。7割あれば、内外装の一新、補強や補修、なおかつ設備が一新できます。そうすると新築とほとんど変わらないものができます。また、事業として収支を考えた場合にも、コストを3割削減すると投資利回りは10パーセント以上となります。

躯体の状態は、コンクリートの圧縮強度の平均が135kg/cm²を超えているかどうかを一応の目安としています。135kg/cm²以下の場合には補強費がかさんでしまいます。

もう一点は、建築的な価値が認められないどこにでもあるような建物だとしても、わが家の宝だというような建物への思い入れがあるかどうかです。

事業収支、強度的には135キログラム以上の圧縮強度があること、それからわが家の宝、誇りというようなもの、この三つのうちのどれか一つがフィットすればリファインを行うのかなと思います。先にも述べたように、今まで400件以上の建物を手掛けましたが、やめた方がいいと判断したのはたった3件です。

■リファイン建築の設計の進め方をお教え下さい。

リファイン建築では、まず既存建物の現状を調査して既存不適格を証明します。既存不適格は新築時の確認申請書と検査済み証があれば証明できますが、それらの書類がない場合は当時の法律に照らし合わせて間違いなくこうでしたと証明しないと、行政は新しい確認申請を受付けてくれません。多くの場合必要な書類が残っておらず、構造図や意匠図がないものもざらです。建物を実測して図面を復元するなど大変な作業と費用を伴いますが、結果として確認申請を提出して検査済み証をもらうができ、現在の法律に適合した建物にすることができます。

次いで構造調査を行い、現行法規に適合するまで構造補強をし、設備の更新や外部の更新を行います。ほかに建物の履歴書、「家歴書」を作成しています。「家歴書」は工事の過程でどのような補修や補強を行ったかということを図面や写真、文章で記録したものです。

「家歴書」によって建物の遵法性と構造躯体の信頼性を明確にすることができます。更に「家歴書」を整備、保存することが普及することによって、中古市場は安心して取引できる透明性の高い市場環境となるのではないかと、思います。

■将来、リファイン建築はどのように展開したいとお考えですか。

既存建物は、リファインによって新築と同等の性能を持った建物に生まれ変わります。このことにより、既存ストックの活用が促進されるのではないかと考えています。そしてリファインした建物を、さらに20年、30年毎に繰り返しリファインすることによって、建物を100年、200年と使うことのできるものにすると考えられます。このように建築の長寿命化を図ることを「リファイニング建築」と呼んでおりこれを進めたいと考えます。