

## 提言 1：建築物の根本性能として長寿命性を一層重要視する

建築物の基本性能としてこれまで安全性、衛生性及び快適性が重要視されてきているが、今後は環境への配慮の視点から長寿命性を加え、重要な判断要因とする。

### (a) 現状

建築物の性能については、1960年頃から、性能論として議論されるようになった。

建築物に対して性能という概念を導入することにより、設計の目標であり、発注の条件であり、評価の指標として、客観的な基準を得るためである。

従来、建築物の性能としては、例えば「安全性」、「健康性」、「効率性」、「快適性」が1966年10月号の『建築雑誌』の「建築の性能」特集の中で示されているように、「長寿命性」は性能として特に触れられてこなかった。また、「維持管理の容易性」や「可変性」についても同様であった。

このように最近まで建築物の性能として認識されていなかった「長寿命性」や「維持管理の容易性」に関する性能について、最近は次のような認識が芽生えてきている。

長寿命性や維持管理の容易性に関連する性能の分類や関連の動きの例として、次のようなものがある。

#### 日本住宅性能表示基準（2000.10）

構造耐力、防・耐火性、避難安全性、採光性、維持管理容易性

#### 官庁施設の基本的性能基準（2001.6）

社会性、環境保全性、安全性、機能性、経済性

長寿命は、環境保全性のうちの環境負荷低減性に含まれる

#### CASBEE（2002）

環境品質（Q）の2サービス性能のうち3の対応性、更新性（長寿命は明記なし）

#### 東京都マンション環境性能表示（2005.10）

長寿命化 維持管理容易性、劣化

#### 長期優良住宅普及促進法（2008.11）

耐久性、安全性、変更を容易にするための措置

維持保全を容易にするための措置

高齢者対応性、エネルギーの効率性

### (b) 課題の整理

建築物の有する性能を検討することは、建築物はいかにあるべきか、建築物とは何かを問うことである。また、性能を検討することは、設計の目標や発注の条件、評価の指標として客観的な基準を作ることについては(a)で触れたが、今日では、建物の使用や運用、あるいは投資、売買の目安を示すことにもなる（東京都のマンション環境性能表示等）。従って、建築物の性能は、建築物に対する要求の複雑化、生産システムの変化、使用や運用の変化、不動産市場の変化等、時代に依りて変化し、価値観が反映されたものである。

そしてまた、建築物の性能は、建築物の使用者、利用者や一般の人々のコンセンサスを得るためにも包括的で、明快な考え方であることが必要である。

現在の建築物の性能については、羅列的であり、何が重要であるか、必ずしも明確ではない。特に長寿命性や維持管理の容易性の位置づけがまだ、低い順位にあると言わざるを得ない。

現在、グリーンビルディング、サステナブルビル等の考え方も強く主張されているが、環境という一面を強調した考え方であり、従来の基本性能との関係が必ずしも明確ではないし、また明

快な概念とも言いにくい面がある。

(c) 実現化への提案

以上を踏まえて、良好な建築ストックの形成を目指し、建物のロングライフ化を推進するために、建築物の性能に関して、図 3-1 のように、次の 2 つを提言する。

長寿命性を環境保全性から独立させて基本に据え、建築物の「根本性能」とすること。長寿命性を担保するための性能として、従来の安全性や健康性（衛生性）、耐久性、快適性、経済性（「第一基本性能群」と称することとする）の他に、重要な基本性能として、環境保全性、景観性、保全性（維持管理の容易性）、可変性（「第二基本性能群」と称することとする。）があること。

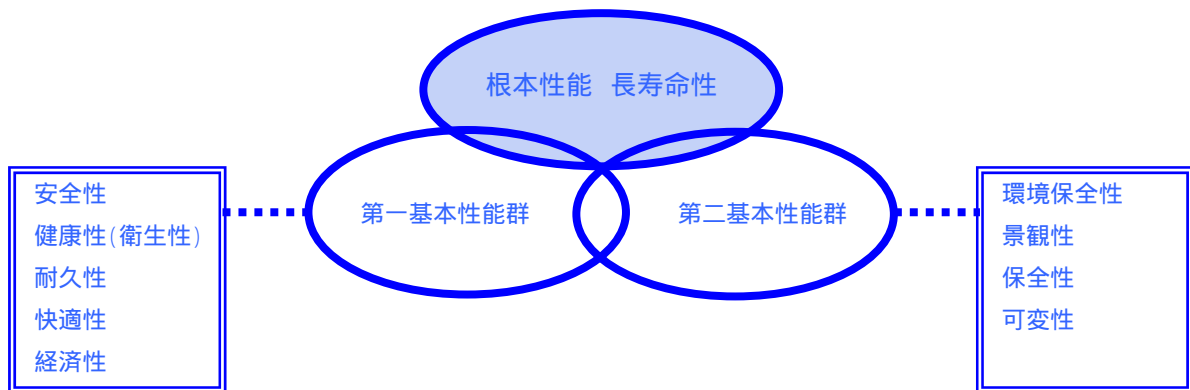


図-1 良好な建築ストックの性能に関する提言

ここに長寿命とは、ただ単に物理的に長生きということの意味しないのは、人間の場合と同様である。生き生きと現役であることを価値とする考え方である。すなわち、愛着を持たれ、景観に溶け込み、その時々 of 社会の要請に対応して、生き生きと活用されていることを意味することを強く言い続ける必要がある。

以上の考え方をすれば、何が優先されるべきかが明快となるため、コンセンサスの形成が比較的容易となり、ロングライフビルの普及の推進に寄与できるものと考えられる。

なお、長寿命性は、正確には長寿命可能性である。なぜなら、本当に長寿命であったか否かは、その建物の当初の関係者には確認できないし、合理的な事情で建て替えられるかもしれないからである。しかし、後世、先達が手塩にかけたビルと言われ、100年以上も大事に手を入れられ、活用されるためには不可欠の考え方である。