

連載 建築の基礎知識

第3回 建築のスケジュール

近畿大学 建築学部
准教授 山口 健太郎



【経歴】

京都大学大学院を卒業後、株式会社メトス、国立保健医療科学院協力研究員を経て2008年より近畿大学理工学部建築学科講師。2011年4月より現職。

特別養護老人ホームや小規模多機能型居宅介護などの研究を行うかたわら、高齢者施設の設計にも関わる。主な建物に「ケアタウンたちばな、設計監修、大牟田市」などがある。

今回は建物が竣工するまでのスケジュールについて取り上げてみたい。一般的に建築の工程は「企画→基本設計→実施設計→確認申請→入札→施工→竣工」となる。福祉施設の場合、小さい建物でも2年程度かかり、大きい建物だと4から5年程度が必要となる。都市開発となる10年単位の事業計画が必要である。

ここでは私が関わったとある広域型特別養護老人ホームを事例にとり、スケジュールを見ていきたい。まず、7月中旬に市からの公募が出され9月中旬に応募、3か月程度の審査を得て12月に決定、その後、実施設計、施工等を経て2年後の3月竣工、4月オープンとなる。市の公募から約2年間で完成となる。このスケジュールを上記の工程表にあてはめると下記のようなになる。

「企画＝0か月」、「基本設計＝3か月」、「実施設計＝2か月」、「工期＝1年」。文字通り非常にタイトである。今回の事例は補助金事業であり、企画、基本設計という前半戦部分が特に短い。それでは、これらの工程でどのような作業が行われているか取り上げてみたい。

まず、企画であるが「0か月」というのは、公募が出た段階ではすでに企画は完了しているという意味に捉える必要がある。企画とは、土地探し、資金計画、建物の基本コンセプトや機能の選定など、図面を描く前段階となる。この中で一番、時間がかかり、時間が読めないのは土地探しである。例えば、特別養護老人ホームを2ユニット計画する場合、おおよそ1000㎡から1500㎡程度の敷地が必要となる。住宅地の中にこれらの規模の敷地を確保することは難しく急に探すことはできない。すでに運営している施設の敷地に余裕がある場合には、敷地内に新しい施設を増設する場合もあるが、地域住民が身近に感じる

.....

ことができる施設とするためには、大きな敷地の中に複数の施設を集中して建設するよりも各地域の中に分散して整備する方が望ましい。このような地域包括ケアの理念を踏まえながら、利便性がよく、適度な広さをもった敷地を確保するためには、不動産業者を通じて常時、土地の情報を得ることが必要となる。特別養護老人ホームなどの介護保険関連施設は3年ごとに行政が出す介護保険事業計画の中に各地域での整備数が記載されている。それらを見ながら土地探しを進めていく必要があるだろう。

また、同時に理想とする施設の規模算定を行っておく必要がある。入居定員、併設機能（在宅サービスの有無など）を検討し、延床面積の概算を導き出す。モデルになるような他施設の図面を取りよせ、モデル事例の延べ床面積から検討している事業の規模に合わせた係数を掛ける程度で十分である。

そして、この延べ床面積を用いて不動産業者から上がってくる土地での事業可能性について検討する。建築業界でいうボリュームの検討がこの作業となる。方眼紙の中に正確な縮尺の敷地図を描き、建ぺい率や容積率を見ながらどの程度のスペースが確保できそうであるかを検討する。少し専門的な知識を持っている人であれば可能な作業であるが、コンサルタントや設計事務所に関わってもらうとよりリアルな検討が可能となる。

応募時には詳細な図面が必要となるため個人的にはこの時点で設計事務所を選定しておくことをお勧めしている。

そして、次に基本設計と呼ばれる間取りと外観イメージの検討（平面図、立面図、断面図の作成）に入る。基本設計では、必要な諸室やその広さについての検討が行われ、建築の骨格が決まる。現場で働くスタッフも交えての検討が必要であり、打ち合わせ回数も複数に及ぶ。

できればここまでの作業を公募前に実施しておいてもらいたい。前述の事例でも4、5回程度の打ち合わせや図面の修正を行い、ほぼ完成した図面を用意し公募をむかえた。公募公開後は条件に合わせた修正や近隣住民への説明などを行い、なんとか締め切りに間に合ったという状況である。

補助金関連の事業は、行政による制約があるために受け身になりやすく事前の準備が不十分になりやすい。時間がない中での作業の場合、どうしても既存の理念や建物のコピーに終始してしまい、次の時代を見据えた取り組みが疎かになってしまう。建築は数十年にわたる耐用年数を持つものであり、是非とも事前準備の時間を確保してもらいたい。