

IV 建築生産研究グループ

IV-1 建築プロジェクトの円滑な推進のためのブリーフィングに関する研究

Research on the briefing technology for raising customer satisfaction and enabling management of a construction project efficiently

(研究期間 平成 17~19 年度)

建築生産研究グループ
Dept. of Production Engineering

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

眞方山美穂
Miho Makatayama

藤本秀一
Hidekazu Fujimoto

The briefing is indispensable also for examination of the influence which does not stop at the contract and responsibility problem between an ordering person and an order person, but it has on the society of construction. Moreover, in stock society, if it stands on the constituent factor which waits for construction, and the way of thinking regarded as social property, it is necessary to consider it as the construction which is equal to use for a long time exceeding a generation as a good stock, and can say that for that it is important in suitable employment of clear briefs creation in a construction project early stage, and the briefs after it (also include the operation phase after construction completion).

This research examined the technique of the briefing which aimed at smooth promotion of a construction project also including the employment after construction completion through case analysis or a case study from the above backgrounds.

【研究目的及び経過】

建築プロジェクトの初期段階において、発注者や使用者の建築への意図・ニーズ等を明示化した文書がブリーフ（プログラム）である。契約観念の明確な欧米では、ブリーフは必須文書とされ、発注に際して発注者側がブリーフを作成することが一般的である。一方、我が国の建築プロセスにおいては、ブリーフィングの概念が定着しておらず、実現すべき建築のあり様が曖昧なままの状態が発注・設計が進められることが多い。我が国においても発注形態や建築プロジェクト自体の多様化、建築プロセスの細分化等が進んでおり、ブリーフィングの不在は設計・施工の途中や建築完成後、発注者意図との相違に起因する問題、その責任所在の不明を生みやすい状況にある。

適切なブリーフィングは、受発注者間の契約・責任問題に止まらず、建築の社会に与える影響の検討にとっても必要不可欠である。また、ストック社会において、建築をまちの構成要素、社会の資産としてとらえる発想に立てば、良質なストックとして世代を超えて長く使用に耐える建築とする必要があり、このためには建築プロジェクト初期段階での明確なブリーフ作成と、それ以降（建築完成後の運用段階も含め）のブリーフの適切な運用が重要といえる。

本研究では、上記のような背景から、建築完成後の運用も含めた建築プロジェクトの円滑な推進を目指したブリーフィングの手法について、事例分析やケーススタ

ディを通じて検討を行った。

【研究内容】

発注者（及び使用者）ニーズを的確に把握し、ブリーフとして整理するための手法・技術として、①プロジェクトの有用性等の客観的評価がより一層求められる公共建築プロジェクト、②ストック社会において建築プロジェクトの主流となるであろう既存ビルのリニューアル等を対象とし、それぞれのブリーフィング手法を策定するための検討を行った。前者については、ブリーフィングのための調査マニュアルの作成までを目標とし、後者については、事例調査を分析し、現状の問題点の把握を主に検討を進めた。

これらとは別に、ブリーフィングプロセスにおいて得られた情報がその後の設計プロセスでどのように具体化されたか、それをトレース可能とするために必要な設計情報の整理・体系化の方法について検討を行った。具体には、ブリーフとして取りまとめられた各項目を対象として、部位・部材レベルでの性能・機能への展開の可能性と、海外等で利用されているとされる仕様書支援システムの分析を行うこととした。

【研究結果】

1. ブリーフィング手法の検討

1-1 公共建築を対象としたブリーフィング手法

公共建築を対象としたブリーフィング手法に関して、本研究では国土交通省官庁営繕部の協力を得て進めた。

これまで施設を設計する際のニーズ把握については、

地方整備局職員が、所管官庁や当該施設の所属長、会計担当者等からの要望調査やヒアリングなどにより、諸室の広さや機能、室の隣接関係や動線等の要望を中心にとりまとめることが多く、CSの向上に寄与すると考えられる執務空間の使いやすさや外観イメージ、その他職場生活の快適性等を拾い上げるには限界があった。また、相手官庁の担当者に建築の専門知識がない場合、営繕職員に本来のニーズが伝わらず適切に反映されないこと、行政サービスを受ける施設利用者ニーズは当事者から把握する手法がなく、担当者の経験に依るところが大きかったことなどの課題もあった。

これらの課題を解消すべく施設利用者、管理者、地域住民等のニーズやCSを的確に捉えるための調査方法の検討を行い、ニーズ調査マニュアル案を策定し、用途に応じた手法の改善を行った。以下にマニュアルならびに調査方法の特徴を示す。

- 1) 評価グリッド法によるニーズ調査マニュアルの特徴
 - ・ 営繕部職員がインタビューを行うことを念頭に、インタビュー時に困った場合の留意点や具体的な対応メモを分かり易く記述した。
 - ・ 極力インタビュアーの能力や経験に左右されにくいようインタビューの手順を最低限必要なものとした。
- 2) 調査実施における工夫
 - ・ 現状の施設の不満に話が集中する場合、「理想とする施設」など、満足側の視点を捉えるよう工夫した。
 - ・ 不満のうち「新たな施設整備の上で把握しておくべき不満」と「施設整備により自然に解決される不満」を見極めるよう心がけた。
 - ・ 回答が抽象的で曖昧な場合は、具体的な例を挙げてもらい、内在するニーズを引き出すようにした。
 - ・ 「一般利用者の立場だったら」という補足質問を行い、一般利用者のニーズ把握の代替措置とした。
- 3) 結果のとりまとめ
 - ・ 担当者チームが調査当日または翌日のうちに、付箋を用いて大まかな分類作業を行い、後日、品質機能展開表に準じた形式としてとりまとめるルールにより運用することとした。
 - ・ 品質機能展開表の表側は、ニーズ調査の結果を要求品質展開表として整理したものであり、「大項目」（1次）、「中項目」（2次：解決されるべき真のニーズ）、「具体的項目」（3次：オリジナル項目、直接的ニーズ、具体的解決例等）で構成している。
 - ・ 品質機能展開表の表頭は、品質要素や品質特性の展開表に相当するものとして、諸室・諸機能を列記し、

要求品質との対応を関係をわかりやすく記述できるようにした。

策定したニーズ調査方法を用いることにより、それぞれの室や部位ごとに部位別設計条件を設計者に提示できるようになるため、表面的なニーズへの対応でなく、根本的なニーズ解決を指向した設計が可能となり、また、品質機能展開表は計画・設計段階のチェックシートとしても機能することが確認された。

1-2 既存ビルのリニューアルを対象としたブリーフィング

既存の民間オフィスビル改修時におけるブリーフィングについて、事例調査から実態と課題を把握、整理した。

2. 仕様選定（仕様書作成）支援技術の検討

基本計画や設計終了時などの節目において、発注者・施主に対する当初要求事項も含めた設計内容の説明、確認はこれまでも行われていることであるが、ブリーフとして得られた“要求事項”が設計の段階でどのように具体化されていたのかを確認できたり、潜在的な性能・機能等に関する各項目について設計段階で決定のプロセスがトレースできるように情報が整理されていれば、共同で進められる設計作業や設計変更作業において間違いや手戻りが少なくなると考えられる。

このような背景を踏まえ、「ブリーフ（企画段階の要求事項）」と設計のアウトプットである設計図書との間のプロセスにおける設計情報を適切につなぐための要素技術について、海外の仕様書・ブリーフ作成支援に関する技術の調査・分析を行った。海外では日本とは必ずしも生産システムが同じではなく、設計情報の体系的な分類の仕方も異なるが、性能・機能の階層化と設計情報の関連付けにより、性能規定的な情報が仕様規定へとより具体化されている部分の技術的な方法について明らかにすることができた。

また、国内のPFI事業で作成される要求水準書を事例として設計情報が確定していくプロセスにおいて設計情報がトレース可能となるような設計情報の記述形式（また、データの標準構造等）の提案を目標として、基礎的検討を行った。要求水準書の基本性能・機能については、例えば国交省の基本的性能基準のように最初に枠組みを設けて、それにしたがって要求事項を記載するように運用することで、設計段階での反映の様子を確認することができるが事例より確認できた。しかしながら、あくまでも当初要求への対応であって、設計の途中段階の変更等に対応するものにはなっていないこと等、トレース可能な設計情報体系化にかかる課題の抽出ができた。