

## 価値低下はその建物だけの問題ではない

建築の長寿命化には欠かせない要素となるのが、「既存建物(ストック)の価値向上」だ。それには、適切なメンテナンス計画や補修・改修工事が必要になってくる。そこで編集部では、NPO 法人リニューアル技術開発協会会長で、建物の維持・改修に関するコンサルタント業務を行なうアワーブレイン環境設計(株)代表取締役の須山清記氏に、ストック価値向上の重要性と、現状の課題について話を聞いた。

### 日本人の建築ストックに対する考え方

日本には膨大な建築ストックがあり、建築工事全体における改修工事の割合も増加しているようですが、それらストック活用の現状についてどうお考えですか――

まず、日本における、建築ストックに対する社会の基本的な姿勢についてお話しすると、日本では、建物の評価が経年によって下がるのが当たり前になっています、これは、建ってしまった建物には、その後できるだけ手やお金をかけたくないという意識があるためです。つまり、新築時の価値がピークで、その後は下がる一方、というのが常識になっているのです。

ところがヨーロッパなど海外では、古い建物の評価はかえって上がります。それは、建てた後で、手をかけてその建物をより充実させていくというスタイルがあるからです。極端に言えば、建ったときには未完成なのです。年を経るにしたがって手入れがされ、価値は向上し、建物は長く使われる。長く使わなければ意味がないのですね。

ここまでスクラップ・アンド・ビルドをよしとしてきた日本には、建物を長く使用するという社会的文化的背景が欠けていたのは事実でしょう。ただし、今後は状況が変化してきます、何しろ、これだけの建築ストックがある中で、高齢者も増え、経済も今までのように成長したりはしないのですから、「ではそのストックをどうやって生かしていこうか」、という考えが生まれるのは当然です。

## 改修で評価額が倍になるケースも

改修を行なってストックを使い続ける際の、具体的なメリットはどういうところでしょうか――

実例をいくつか挙げてみると、このほど仕事で関わったあるマンションは、排水管を直すことによって一戸当たり約 200 万円評価額が上がりました。また別のマンションでは、築 38 年のマンションを大規模改修することにより、改修前の倍の価格で住戸の買い手が付いたという例もあります、この場合は、外壁はもちろん、給排水から電気・ガス設備、共用部のエントランスなど、かなり大がかりな工事をしてグレードアップしていますが、今まで入居者が集まらなかったのが、改修によって入居者が増えるのですから、工事を行なったメリットは非常に大きかったと言えます。

また、そうした直接的な効果だけでなく、建物というのはやはり、景観の一部を担っているものです。今までそこにあった建物を壊してしまえば、景観はガラリと変わり、街の雰囲気も変化してしまいます。建てたときにそういう意図はなかったにせよ、長い年月を経るうちに、人の心に残る景色の一部になっているのです。建物をどうするか、というのは、その建物だけの問題ではなく、街の価値にも影響を及ぼすのです。

## 建物の価値低下は地域の価値低下につながる

改修をして長く使用するメリットとは反対に、補修・改修をしない場合のデメリットについても見てみましょう。

例えば、マンションの場合。計画的な補修・改修がなされなければ、居住者は減り、スラム化が始まります。するとそのマンションの価値はさらに下がり、やがて、不動産業者が切り売りするようになります。そうなるともう、居住者同士のつながり、コミュニティはなくなり、ますます大規模なメンテナンスなどできない状態になり、建物の資産価値は一層下落。街の価値も下がり、地価も下落します。極めて深刻な悪循環に陥ることになります。これは特別大げさな話をしているわけではなくて、そういうところが実際に各地に生まれてしまっています。

中小のオフィスビルはさらに困った状態で、メンテナンスや時代に合った改修をせずに放っておけば、当然テナントは離れていきます。そこで改修しようと思っても、テナントが入っていないので資金調達が困難で、さらにひどい状況になる。こういうビルのオーナーは、そもそも改修工事費を必要な経費として認識していないことが多く、「本業がうまくいっているときに工事をしよう」程度の考えしかありません。ですから、そういうオーナーたちに誰かがしっかりした提案をしていかないと、街自体がゴーストタウンのようになってしまいうところも出てくる危険があります。

## 改修コンサルタントの現状

今、「提案」というお話がありました。そういう一般の人に向けたコンサルタントの業務が今後さらに重要になりそうですが――

コンサルタント業の現状はいかがですかひと言で言って、厳しいですね。これだけの建築ストックが世の中にあって、そのきちんとした市場が未だに形成されないのは、ひとつには、ユーザーに魅力ある提案をできる人がいないせいでもあるのです。まず、入材が限られていますので、少ない人数で多くの仕事を負担しなければならない。今後、ストックを活用する社会に移行する中で、とにかく優れた人材を育て、集めることが必要です。それには、職場環境や待遇の改善であるとか、今よりも地位を向上させることが求められます。残念ながら、しっかりした修繕や運用について長いスパンの計画を立てるといふ、その建物にとって極めて重要な仕事が、あまり評価されていないのが現状です。

また、コンサルタントだけでなく、工事の現場にいる監督も、かなり職場環境は厳しく、改善が必要でしょう。こちらも同様に絶対数が少なく、複数の現場を掛け持ちです。昼間は段取りなどで精一杯で、夜になってから積算などの書類作成。この状況ではなり手も増えませんし、精度の高い仕事をするのも困難です。

とにかく、改修工事に関する業界全体に共通するのは、優れた人材が不足しているということです。そういう人材を育成し、業界で働いてもらう環境を整える。それなくしてストック市場の発展はないとさえ言えるでしょう。

## 「ずっと使い続けたい」と思う建築を

建物を長く使い続けるためには、その建物に価値がなければなりません。ただ、その価値を決める要素は複雑で、単純に建物の性能や機能が高ければよいというわけではありません。周囲の環境、交通の便など、総合的な要素が影響してきます。逆に、その建物が周囲の環境を変え、地域の価値に影響を与えるという部分もあります。

建物を長寿命化させるための最大のポイントは、その建物に触れる人たちが、ずっと使い続けたいと思う気持ちであり、その住宅に住む人たちが、ずっと住み続けたいと思う気持ちです。ですから建築リニューアル産業に携わる我々も、そこに最終的な目標を置いて、仕事をしていくべきでしょう。