

## ストック建物のリニューアルを推進し業界の活性化をはかる

長引く不況によって日本経済は厳しい状況にあり、建築業界も軒並み仕事が減少している。設計業界でも施工業界でも原価割れとしか受け取れないような仕事が行われているのを伝え聞くにつれ、建設にかかわる多くの企業が苦境から脱出できずに苦しんでいることを感じさせられる。

不況とリストラにより失業者が急増して、完全失業者数は三百数十万人に達し、過去最悪の状況にある。企業のリストラによる人員削減や早期退職勧奨などにより、中高年者に退職を促す例も多い。不況下での厳しい雇用情勢のなかにあつて、こうした中高年者の再就職も非常に難しい状況にある。

経済が国際規模になり、わが国だけが一人勝ちするような不均衡はもはや許されなくなっている。輸出から内需拡大経済へと経済の大転換を求められているなかで、リニューアル産業による内需拡大や雇用機会の創出が期待されている。

建築の世界について考えると、わが国ではこれまで建物が老朽化した場合、スクラップアンドビルドで対応し続けてきた。しかし、高度経済成長を支えてきたこの大量生産、大量消費、大量廃棄という「使い捨て」のサイクルは、地球環境の破壊や資源の枯渇問題の深刻化などから意識改革を求められている。時代はスクラップアンドビルドの時代からストック重視のリニューアルへの時代へと移り変わろうとしている。

この時代の流れを受けて新しい産業を創出するためには、これまでのフローの時代にながしろにされていた建物の維持保全や再生(リニューアル)に関する知識や技術の充実に図ると共に、顧客が夢を持てるような説得力のある啓蒙活動を展開することが必要である。このためには新しい産業を育成していこうとする強い意志力と知見をもち、仕事にたずさわる個々人が顧客の顔をよく見て対応する勤勉な姿勢がもとめられる。

不況からの脱出を図り、企業経営を立直らせるためにも、リニューアル産業の創出と雇用の安定に対する施策が早急に実施されることが望まれる。この小文では、リニューアル産業に関連して日ごろ考えていることを述べてみたい。

**ストック建物に生命を吹き込むリニューアルは新産業**

**建築業界の雇用創出の受け皿に**

かつての高度経済成長期に建設された建物の膨大なストックが老朽化して、逐次、再生(リニューアル)の時期を迎えようとしている。

老朽化した建物でも、リニューアルを適切に実施することにより、新築に負けないような満足感、住み心地の良さを感じられるようにすることができる。また、新築時にはもたなかった機能を付加したり、劣化箇所を美しく修復することにより、新築と見まごうばかりに美しく蘇えらせることもできる。

建設省が行った都市部の分譲マンション居住者を対象にしたマンション総合調査によると、「現在のマンションに永住したい」と考える永住指向の居住者が39%を占め、将来的にマンションを売ったりして「いずれ一戸建ての住宅に移るつもり」と答えた居住者の31.5%を上回ったとして、過去(1980年、1987年、1993年)に行われた調査結果が逆転して、初めてマンション永住指向派が上回ったことが報じられている。

その原因はいろいろあるにせよ、既存のマンションを大切に使いつづけていくことの必要性が高まることは明らかである。マンション等の居住用施設についていえば、居住者のいろいろな要望を満たし、新築時に不足していた設備や居住者(使用者)の年齢に対応した設備を付加し、安心して住み続けられる建物とすることが求められている。これを実現することは『ストック建物に生命を吹き込む』ことにほかならない。

概存建物のリニューアルは、建物を新築する場合と全く異なるジャンルのマーケットであるといえる。建物を新築する場合はすべてを新しく作り込んで行くわけで、例えていえば“新品のキャンバスに絵を描く”ようなものである。これに対し、リニューアルの場合は既に建物が存在している点が基本的に異なっている。それぞれの建物の立地、構造、用途、築年、施工等は千差万別で、どれ一つとして同じものは存在しないのが普通である。その上、人が住んで生活している建物を対象にするという点も決定的に異なっている。

マンションをリニューアルする場合を例にとると、まず建物の現状を確認することにはじまり、住んでいる人々の多種多様な要望や意見をまとめあげたうえ、建物の維持保金・管理を見つめた改修設計や、それに基づいた中長期修繕計画の策定等を行うことが必要である。

顧客の要求や不満足な点を洗い出し、その解決策を考え出すことが必要であるが、現状の不満やニーズを把握してもその解決方法を持ち合わせないと仕事にはつながらない。また、リニューアルの仕事を大工、左官、塗装、防水、設備といった工事種別ごとの専門家が分担したのでは工事費用が割高となる。また、マンションでは多数のオーナーがいて様々な意見が出るため、その調整や指導をする能力も要求される。このため、新築の場合とは異なる高度な技術が必要になり、事例ごとにこれらの条件を踏まえた総合的な対策が求められる。

こうしたことでリニューアルの仕事では、エキスパートであることだけでなく、自分の専門分野以外の分野にも精通し調整できるゼネラリスト的なコーディネーターが必要になる。

リニューアルのマーケットが活性化するためには、ユーザーにとってのメリットや、見えにくいリニューアルについて分かりやすくすることが大切と考えられる。リニューアルは技術に裏打ちされたものでなければならず、リニューアル設計やリニューアル事業の社会的地位の向上と、実際の情報に基づきリニューアルに適切に対応できる診断技術者や設計者の養成を行うことが急務と思われる。

また、新築市場の縮小で生ずる余剰労働力を、リニューアル市場で雇用機会を創出して受け入れるためには、リニューアルに対する自己啓発や自己投資があってはじめて可能と考える。

## 消費者の心を捉える商品を作りサービスを提供する

リニューアル産業界は、顧客に喜ばれ、社会に必要な良い商品、ユーザーの欲しいものを開発しなければならない。

ユーザーは、決して金を出し惜しみしているのではなくて、むしろ、価値のあるものに対しては積極的にお金を使っている。リニューアル界で「消費者の心を捉える商品を作り、サービスを提供する」という当たり前のことが忘れられていないだろうか。

膨大な量のストック建物の維持保全に対する関心を高め、必要かつ適切な資金を積立てて適時・適切なリニューアルを行うことにより良好な居住環境の保持と安全の確保、資産価値を維持向上していくことは社会的に極めて重要である。このリニューアルを新しい産業とし

て離陸させるためには、関係各業種の専門分野や企業の枠を越えた異業種間の幅広いネットワークを構築し、リニューアルに関する調査診断、仕様書作成、施工や監理等をレベルアップしてフレキシブルな活動を展開しなければならない。

リニューアルにあたっては、建物新築時の状態を維持するだけでは十分でなく建物の価値を高めるようにしなければならない。さらに次期のリニューアル工事のことも視野に入れなければならない。そのためにも、故障の原因や、一つ一つの建物がかかえている固有の問題を把握し、それを改修するための仕様を選定する必要がある。さらに、劣化の速い部位や劣化の著しい部位についての仕様、長いメンテナンスサイクルを要求される場合の仕様、予算が不足気味の場合の仕様、既存の配線を利用して更新機器を制御する方式計画など、さまざまなきめ細かい仕様が必要となる。

藪医者にかかる患者ほどかわいそうな人はいない。新築工事に比べてリニューアル工事は尋常一律ではないために、それなりの経験やノウハウが必要である。リニューアルについての経験がない新参の設計事務所が、他の設計事務所の仕様書をそっくりコピーし無断で使用しているケースも見られるが決していい結果とはならない。

リニューアルの分野においても、医学の臨床に相当する実際の建物による実地研修や、リニューアル全般にわたり顧客の声を聞き取れる診断士や設計士を養成することが急務と思われる。リニューアル分野を特化した組織が、成果物を相互に持ちよって検証し、改修思想を固めるとともに具体的な仕様書をまとめていくことが必要である。また、仕様に見合った工事費用の標準を公開し、啓蒙をはかっていくことが必要と思われる。

建築や設備の全般にわたって、ユーザーの求めている色々な分野について勉強を続けると同時に、ユーザーに対して徹底した情報公開を行い、建物の維持保全に関する正しい知識を広め、積極的にリニューアル市場を活性化させ、発展させていくことが重要な課題であろう。

## 不況の中、リニューアルの仕事を発生させるための政策減税を

何もかもが引き締めの不況下あって、建物オーナーにリニューアル実施の意欲を起こしていただくためには、何かオーナーにとってのメリットがなければならない。

建物の補修・改修等にかかる固定資産税の減免や、修繕費の特別限定減税措置等を実施して景気浮揚を図るといった既成の概念に捉われない思い切った施策がとられることが望まれる。図-1は、今年の前月の日経新聞から引用したものであるが、全国的に地価が下落しつつあるにもかかわらず固定資産税収入は増え続けていることが分かり、これが住宅市場、土地市場の再活性化を妨げているといわれる。同じ日経新聞から引用した不動産税制を国際的に比較した表-1に見られるように譲渡益課税、流通税に大きな違いがあり、これが不動産市場の流動化を妨げる元凶とされている。不動産市場の活性化は、リニューアル市場の活性化につながることであるので税の軽減されることが望まれる。

これまで建設業、特にリニューアルに携わっている人達は、余りにもこうした税制や規制緩和に関する関心が低く、建設業界が活性化するための仕組み作りや実行への努力が不足していたように思われるので、ぜひ関心をもつようにしていただきたい。

図-1 固定資産税収入の推移

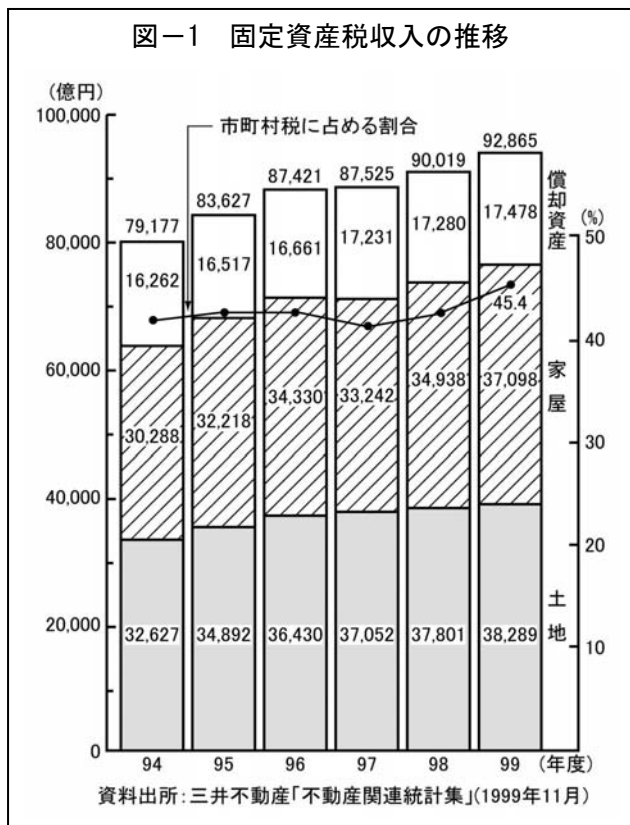


表-1 不動産税制の国際比較

	日本	米国	英国
保有課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税 (地方税)</li> <li>都市計画税 (地方税)</li> <li>特別土地保有税 (地方税)</li> <li>事業所税 (地方税)</li> <li>地価税 (国税:凍結中)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>財産税 (州、地方)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非居住用資産レイト</li> <li>居住用カウンシル税</li> </ul>
譲渡課税 (個人)	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期: 譲渡益×26%</li> <li>短期: 譲渡益×52%</li> <li>または総合課税</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の所得と合算課税</li> <li>マイホーム実質非課税</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の所得と合算課税</li> <li>マイホームは非課税</li> </ul>
流通課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録免許税 (国税)</li> <li>印紙税 (国税)</li> <li>不動産取得税 (県税)</li> <li>消費税 (国税、県税)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国税なし</li> <li>州により不動産取得税または抵当権登録税</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>印紙税 (6万ポンド超)</li> </ul>
相続税	税率 10~70% (改正前)	税率 18~55%	税率 40%

又、既存建物の価値は、従来は概ね建築後の経過年数を基準として評価されていたが、今後、この考え方は改められなければならない。既存建物の建築や設備が改修・更新されたり、耐震改修等が実施されてリニューアルされて、価値や機能が向上したような場合は、これらの維持保全状況を加味した実際の価値に合致するように評価基準を変える必要がある。

### 高齢化への対応を積極的に

21世紀を目前にして高齢化が進み、収入の低下する人々が急増している。この人達が安心して生活できるよう、①緊急通報装置の設置(トイレ、浴室を含む各住戸と管理室やその他外部との間)、②段差のある個所の改装(通路出入口以外に車椅子等で出入りできる箇所を設ける、室内の段差のある箇所の改修)、③手摺等の設置(階段、トイレ、浴室、廊下等)、④高さの調整(流し、ガス台、調理台、浴槽等)など住宅の改修や改造を行うことが必要である。また、高齢者に対する住宅改修費の補助や、高齢者や低所得者が一定の割合以上入居している集合住宅の改修については消費税の減免等についても考慮される必要があろう。

### リニューアル産業を21世紀の活力ある産業に!

リニューアル技術の開発・向上・普及等のほか、既存建物の価値を高め、中古住宅の維持保全や改修・修繕から流通促進に至るまで解決しなければならない多くの問題点について、政策減税、規制緩和を含めて真剣に検討し、具体的行動に移るべき時期であると考え。古い住宅や中古マンションの居住水準の向上と中古住宅の資産としての価値を高めるため流通の促進を図る必要がある。そのため、政府・各自治体、各業界団体等に働きかけ、住宅市場の構造改革と規制緩和を促進し、仕事や雇用の増加を図っていく必要がある。わが困りにおけ

る従来型の住宅は、「スクラップ&ビルド型」が主流であったが、今後は居住水準の向上を図ることにより「ストック型」が多くなることが予測される。欧米の住宅では、建築工事に占めるリニューアルの割合が既に50~60%と言われており、特にリニューアルに関する減税制度のあるドイツでは2005年頃には75%位にまで増えるものと見られている。

わが国の住宅ストックは、昨年末で約4590万戸、このうち、半分以上が昭和50年以降に建築されたものであり、リニューアルの占める割合は十数%と、欧米に比べ非常に低い状況にある。今後の見通しとしては、新築需要の割合は逐次減少し、欧米ほどではないにしても改修等の占める割合は着実に増加していくものと見られ。

また、住宅の総住宅戸数だけは総所帯数を十数%上回ってはいるものの、一人当たりの住宅床面積では米国はおろか欧州主要国にもはるかに及ばない一住戸の居住面積を広くしたり、住み易くするため居住空間の改造、新しい設備機器の設置等の居住機能を充実し、居住水準の向上を図る必要がある。居住空間を広める工夫としては、2住戸を連結して1戸への改造も行われている。

更に、中古住宅等の流通を促進するため、取得控除期間の延伸や面積制限の緩和、購入者に対する融資条件の改善が必要である。

### リノベーション産業発展のための技術開発を

先に述べたとおり、建物をスクラップアンドビルドすることに専念してきたわが国ではリノベーションのための技術がまだまだ充実したとはいえない状態にある。リノベーション産業を軸にして建築業界を活性化させていくためには、施策の充実とともに技術的な充実を図っていく必要があることはいうまでもない。ここで技術開発の一例として、超高層ビルの外壁リ

超高層ビルといえども経年劣化することは避けられず、リニューアル工事が逐次行われるようになってきている。これまで超高層ビルの外壁を改修する場合、ゴンドラを用いる以外に方法がなかったが、ゴンドラは揺れやすく作業性が悪い上に、風雨の影響で作業に支障が生じることが多く、作業の安全性についても問題があった。

ここに示した写真は、超高層ビルの外壁改修用に開発された連続吊り足場を用いて外壁のリフォームを行っている状況である。

この連続吊り足場は、ビル1~2層分の高さを持ち屋根・壁・床を備えた吊り足場を横方向に連続してビルの外壁を取り囲むように架設する結果、風雨の影響もなく、揺れにくく安全な作業環境が実現される。作業能率、工程管理、品質管理の向上を図ることができる。資材・機材等の落下による事故も未然に防止できるほか、工事対象以外の階は平常の居住・執務の環境が保たれることが大きな特徴である。

