建物の長寿命化で地球環境に貢献するヤシマ工業

ヤシマ工業代表取締役 小里 洋行 氏に聞く

「スクラップ&ビルド」から「リノベーション」へ

菅義偉首相が昨年10月に宣言した2050年カーボンニュートラルを実現し、脱炭素社会を構築していくため、CO_2削減対策の抜本的強化が求められている。一方、日本のCO_2排出量のうち、建物・住宅の利用に伴う量が全体の約3分の1と大きな割合を占めている。そのため、従来の「スクラップ&ビルド」ではなく、「リノベーション」（改修）により建物の長寿命化を図ることが、地球温暖化防止やSDGsの観点から重要となっている。そうした中、総合改修工事会社のヤシマ工業（東京都中野区）は「壊さないことへの挑戦」をビジョンに、建物再生リノベーション事業の実績を重ねており、注目される。そこで、建物の長寿命化で地球環境に貢献する同社の事業展開について、小里洋行代表取締役に話を聞いた。

「壊さないことへの挑戦」はSDGsへの取り組み

――初めに、御社の事業概要の紹介を。

弊社の創業は江戸時代後期の文化元年（1804年）で、当時の最先端の塗料で建物の塗装に広く用いられた「柿渋」の商いからスタートした。その後、1964年に建物内外装の塗装工事を手掛け、77年にはコンクリート構造物の総合改修工事を主軸とした事業展開へと舵を切った。それ以降、今日までの40年以上にわたり、累計で4千件以上の大規模修繕工事を手掛けている。大規模修繕工事以外にも、建物調査診断、アスベスト対策工事、耐震補強工事、建物再生リノベーション（改修）の5つの事業を展開している。これらの事業の全てにワンストップで対応し、お客様が抱える建物のあらゆる課題の解決に総合的に取り組んでいる。

――御社のビジョンは。

「壊さないことへの挑戦」である。築30年を経過した建物には価値がないというのが日本の常識だった。しかしその結果、「スクラップ&ビルド」が繰り返され、世界的に見て飛び抜けて高い住宅コストや、建て替えに伴い発生するCO_2や廃棄物による環境問題も生んできた。かけがえのない地球環境を守るためにも、使えるものはできるだけ壊さず、長く大切に使っていくことが重要だ。「壊さないことへの挑戦」というビジョンは、弊社が創業以来、最も大切にしている姿勢である。

――SDGsの観点からも、そうした取り組みの重要性がますます高まっているのではないか。

その通りだ。近年、各地で記録的な猛暑や大雨、洪水や干ばつが発生しており、世界中の人々の関心は今、「命の星」である地球の環境に向いている。そのため、太陽光発電などの自然エネルギーや電気自動車といった未来型のテクノロジーに期待が寄せられている。しかし、もっと身近なところで我々にできることがある。それが建物を長く大切に使っていくということだ。

建物の材料である鉄筋やコンクリートあるいはガラスなどは、ある意味、エネルギーの塊である。スクラップ&ビルドを続ければ、当然ながら、これらの製造・運搬の過程で生じるCO_2をどんどん放出することになる。大量の材料を用いたビルやマンションを建て替えれば、その環境負荷はかなりのものになると言わざるを得ない。

また、建物は省エネの余地が非常に大きいと言われている。建物は日々の生活や活動をする場として、冷暖房などに多くのエネルギーを使い、CO_2もそれだけ放出している。省エネ仕様への改修や断熱の強化などを通じ、年間を通じて温度変化の少ない快適な環境をつくることが、結果として大幅なエネルギーの削減につながる。しかも新築に比べ低コストで済む。

日本の既存の建物は新築の50倍以上の量がある。つまり50年分のストックがあり、これを建て替えるのではなく、維持しながら省エネ化することにより、低コストで省エネ社会を実現することができる。

「建物を守り、再生街づくりを通じて社会と地球環境に貢献する」ことが弊社の企業理念である。建物が古くなったら建て替えるのではなく、建物の資産価値を再生し、建物の活気を取り戻すことで、環境負荷を大幅に軽減することができる。また、そこに暮らす人々や近隣の街、さらに地域全体の活気も取り戻すことができる。これらはまさにSDGsへの取り組みそのものだと考えている。

「元に戻す」のではなく「進化させる」

――御社の事業コンセプトは。

今の話と関連して、「元に戻す」のではなく「進化させる」という考え方である。建物はきちんと手を加えれば、100年以上の使用に耐える可能性がある。その潜在寿命を引き出し、「元に戻す」だけでなく、新たな価値や機能を与え「進化させる」。そして新築には出せない価値を与えていくことこそ、弊社が考える総合改修工事会社としてのあり方である。

マンションを例に取ると、外壁の補修・塗装、屋上やバルコニーの防水、鉄部の塗装などの通常の大規模修繕工事のメニューに加え、時代に合わせた外観デザインへの改修、耐震化、省エネ・セキュリティ対策としてのバリューアップ工事、設備工事などにも幅広く対応する。また、改修工事に関わるハード面だけでなく、合意形成のサポートなどソフト面のサービスにも注力している。年数が経過するほどに魅力が増す建物を味わう楽しさを、住み慣れたマンションでずっと長く暮らし続ける喜びを提供し、物心両面からサポートしていくことが弊社の事業である。

「ビル100年時代」の実現へ

――建物再生リノベーションの事業展開については。

これまで日本では、築年数が経った建物には資産価値がないという見方が一般的だったが、今、こうした考えが大きく変わりつつある。古い建物でも適切に補修し、機能改良を加えることで、優良な資産として再びそのポテンシャルを発揮し、しっかり役割を果たしてくれる可能性が残っている。そのため、弊社では、古い建物に積極的に手を入れることで、先の世代まで大切に使い続けていくことを使命と考え、この建物再生リノベーション事業を通じ、「ビル100年時代」の実現に取り組んでいる。

事業に4つのポイント

――この事業実施のポイントは。

4つある。1つ目は専門の調査員による正確な建物診断だ。建物が「あと何年使えるか」によって収益計算は大きく異なり、建物の使い方や将来の投資に大きな影響を与える。このため、リノベーション工事を実施する前に、専門の調査員が化学的な手法を用い躯体部分のコンクリートを含む建物の健康状態を確認し、リノベーションプランに活かす。

2つ目は適切な躯体補修による土台づくりだ。外装や内装だけを表面的にきれいにしても、建物を造っているコンクリートが健全な状態でなければ、いずれ長期の使用に耐えられなくなる。このため、まずは躯体に適切な補修をすることで状態を回復し、その上で必要な改修を実施することで、建物を20年、30年先まで資産として維持していく大切な土台とする。また、耐震性の確保や時代に合わせたインフラの整備、そして間取りやデザインの再設計などで、建物のポテンシャルを最大限に引き出し、競争力を高める提案を行う。

3つ目は価値向上のためのデザインだ。人にはそれぞれ個性や魅力があるのと同様、建物にも建物ごとの個性や魅力が存在する。このため、リノベーションのプランでは、その個性や魅力を抽出し、新しいデザインとして再構築することで建物の価値向上を図る。デザインの段階では、建物の意匠・構造・機能面はもちろん、建物の使われ方、建物を使う人のライフスタイル、そしてまちづくりに関することまで、図面や模型、CGパースなどを使い分かりやすく提案する。

4つ目は長期修繕計画のプランニングだ。古いビルでは長期的な修繕計画が用意されていないケースが多くある。年間の家賃等の収入から維持費用を引いた金額が算出できて初めて、その建物の生涯収支、すなわち潜在価値を計算できる。長期修繕計画をつくることは建物という資産を維持していく上でも非常に重要となる。このため、リノベーションプランと平行し、長期修繕計画の立案を含むさまざまなサポートを行っている。

築50年ビルも安全・機能性備え美しく再生

――主な実施事例は。

多くの実績があるが、そのうち「上井草グリーンハイツ」と「理研オプテック本社ビル」の事例を紹介したい。

上井草グリーンハイツは、東京・杉並の住宅街の一角、緑豊かな敷地の中に建つ広い庭を持った賃貸マンションであるが、築40年に差し掛かり、設備の古さなどから空室も目立つようになっていた。オーナー様は受け継いできた土地と建物を活かし、再び満室経営ができる方法はないか頭を悩ませていた中で、当社がご相談をいただいた。

そこで、建物診断でコンクリートの状態を確認し、全体の基本構想や耐震診断、設計業務など、3年にわたるプロジェクトを経て、19年に内外装のフルリノベーションを実施した。豊かな緑はそのままに、耐震化、外断熱、サッシや玄関ドアの交換などで建物の機能面の強化に加え、オートロックなどの最新設備を装備した。また、広く明るいキッズルームも新設し、子育て世代と高齢者世代の交流ができる「ヴィンテージマンション」として再生された。

一方、東京・品川にある理研オプテック本社ビルは、築50年を迎え設備の老朽化や耐震性を懸念し、建て替えを計画されている中、リノベーションという手法を知り、ご連絡をいただいた。当初は「古い建物をそのまま使って強度に問題はないのか」「安全面は確保できるのか」といったご心配もあったが、まずは建物診断で確認すると、経年劣化はあるものの、建物は良い状態で保たれていることが分かった。また、費用についても新築より抑えられることが分かった。このため、設備をはじめ機能面や耐震性能の向上を現代の基準に合わせて図り、意匠面もデザインし直す方向で計画を進めた。

工事は「居ながらリノベ」という方法を採用した。これはフロアごとに工事を行い、社員の皆様は完成したフロアへ、工事をまだ実施していないフロアから順に移っていただくものだ。現在の社屋内で移動を完結させることで、仮社屋への引っ越しや家賃、関係者への連絡などが不要となり、費用や実務面の負担を大幅に軽減できた。また、劣化部分の補修に加え、レイアウトも見直し、内装や設備も一新することで、一気に現代風の明るいオフィスになった。同時に、昔の面影をさまざまなところに感じていただけるようになった。社員の皆様のご協力もあり、築50年を経て安全性と機能性を備えた美しい社屋に生まれ変わった。

信用金庫の融資に建物診断で協力

――こうした事業に対する金融機関の対応については。

先日、ある信用金庫から私あてに電話があり、中古ビルなどの改修向けの融資を考えているので協力してほしいとのことだった。そこで、弊社が建物の状態を診断し、融資期間を設定するお手伝いをすることになった。当然、きちんと管理されているビルは融資期間を長くすることができる。以前は中古ビルを改修するための融資など考えられないことだったが、これも世の中の流れというか、今では「ESG金融」の一環として位置付けられているのではないかと考えている。

日本の「すまいのパラダイム」を転換

――最後に、今後の展望などを。

50年カーボンニュートラルの実現や脱炭素社会の構築が国際公約となる中、従来のスクラップ&ビルドの時代はすでに終焉していると言える。日本はこれまでの発想を根本から見直し、リノベーションによって古い建物を蘇らせ、長く大事に使う方向へと転換していくことが強く求められている。地域全体でも建物を大切にしながら住みやすい環境を実現していくことが、これからの再生街づくりの考え方となり、「21世紀型公共事業」として定着していくのではないか。

また、短いサイクルでの建て替えが「ローン返済のために生きる日本人」を生んできたと言える。今後は日本人がローンに縛られず、自分の望むライフスタイルを、コストをかけずに実現できるようになるだろう。そういう意味で、リノベーションは日本の「すまいのパラダイム」を転換し、社会のあり方を変え、新たな未来をつくる切り札になると確信している。

（聞き手＝編集委員・工藤真一）

リノベーションで再生された「上井草グリーンハイツ」（写真上）と「理研オプテック本社ビル」（写真下）

「壊さないことへの挑戦」

ヤシマ工業は、建物の長寿命化を通じ、
社会と地球環境に貢献します。

建物の総合診断
・建物劣化診断
・耐震診断
・省エネシミュレーション
・資産価値診断

壊さずに建物を再生
・リノベーション
・省エネ化改修
・資産価値コンサルティング
・ファイナンシング
・計画作成支援

建物改修で培った技術とソフトで
再生まちづくりを支援します

まちづくり再生支援
・老朽マンション対策
・スラム化回避支援
・環境まちづくり
・コミュニティ形成支援

建物の長寿命化と環境修復　創業1804年
ヤシマ工業株式会社
本　社／〒165-0026 東京都中野区新井二丁目10番11号
TEL.03-6365-1818㈹　FAX.03-6365-1828
https://www.yashima-re.co.jp