

提言 6：資産価値を高め有効に活用するために、必要に応じて改修、用途変更、運用等を行なう

建築物はその利用価値が保有コストに見合わなくなると、ビルの存続について検討される。長寿命化するためには、時代、立地、需要等に見合った改修、用途変更等をして生産性や資産価値向上をすることも有効な解決策である。また、自らが使用するよりも有効に活用できる運用方法があれば、運用する方法も検討すべきである。なお、改修時における法不適合の状態の発生を防ぐための行政的対応の仕組みが必要である。

(a) 現状

以前は、土地の高度利用を目的に、築年数の短い建物までスクラップアンドビルドする傾向が圧倒的に強かった。しかし、近年は、地球環境問題の意識向上と基本性能が良好な 1980 年代以降に建築された建物のシェアが 70%を超える状況から、建物のロングライフ化が進んでいる。しかし、建物は劣化するとともに陳腐化することも多く、また建物の所有者・使用者・利用者等の時代変化（世代の交代、経営状態・形態・事業内容の変化、嗜好の変化等）も多いので、改修や用途変更あるいは所有者・所有形態の変更の必要が生じてくる。

(b) 課題の整理

用途変更を伴う改修を含め、改修する場合は、何のために改修を行なうのか、また、その建物がどうすれば有効に活用されるかを検討することが重要である。まず立地条件から用途が適切であるかを検討し、また、建物の基本性能からどのような改修が可能（限界）かを検討することにより、バリューアップする改修企画が可能となる。

また、建物の所有が困難な場合や、自らが所有または使用するよりも有効に活用できると思われる場合は、その建物は有効に活用しようとする活用者に運用されることとなる。この場合も、所有者等が改修する場合と、活用する者が改修する場合とがある。

改修する場合の問題点として、増改築等以外の建築確認を必要としない改修工事の場合、建築行政の関与がないため、改修工事によって新たな法不適合状態が発生することがある。しかし、このような状態は、露見すれば行政指導の対象となり、違法状態の解消をしなければならない。しかし、改修工事後さらに是正工事等の工事を繰り返すことにより、建物自体の痛みが進行し、劣化する原因となる。

(c) 実現化への提案

改修（用途変更を含む）を企画するためには、立地条件等から床需要を調査し、建物の基本性能をしっかり把握し、劣化状況を診断することが重要である。それらの情報から、現状のどこをどのように改修すれば、どれだけの市場競争力となるかを検討する<sup>4</sup>が必要があり、併せて改修費用対効果の検証も行なう必要がある。

また、改修するビルに既存不適格の状態等があるかを調べ、これらの解消を含めて改修設計を検討する<sup>5</sup>必要がある。

さらに、改修工事後に違法状態等が露見し、行政指導等で是正工事をするることによる無駄な工事の発生、建物の傷みの進行等を防ぐために、建築確認を必要としない改修工事等であっても、事前に行政庁に届出をして、法的チェックが必要とされる場合は、事前の行政指導をする等の、事前チェックの仕組みが必要である。

<sup>4</sup> 「ビルの資産価値を高める 安心：安全・快適 運用マニュアル」平成 16 年、BELCA

「オフィスの戦略的な改修企画」平成 20 年、BELCA

<sup>5</sup> 「コンバージョン等の建築ストック有効活用の手引き - 法令等をクリアするために - 」平成 18 年、BELCA