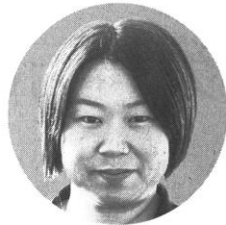


倉庫ドクターが語る「物流施設のツボ」⑨

イーソーコ総合研究所
社長 出村 亜希子



不動産業を手掛けるに当たって、悩みの種は複数存在します。例えば、自然災害です。昨今は異常気象が毎年のように続き、強い雨や風による被害が増えていると思います。その被害には、強風によるガラスや外壁の破損、出水による浸水、場合によっては建物の倒壊など様々ですが、中でも雨漏り対策は悩ましいものです。何度対策を講じても、雨が降ると漏れてくる。そんな経験をお持ちの方は少なくないのではないのでしょうか。

雨漏り対策が奏功しない原因は、「水みちが分りにくい」という一言に尽きます。どこから浸水して、どこを通るのか。外からは

中長期計画で災害対策

修繕箇所を定期制に

不動態業を手掛けるに当たって、悩みの種は複数存在します。例えば、自然災害です。昨今は異常気象が毎年のように続き、強い雨や風による被害が増えていると思います。その被害には、強風によるガラスや外壁の破損、出水による浸水、場合によっては建物の倒壊など様々ですが、中でも雨漏り対策は悩ましいものです。何度対策を講じても、雨が降ると漏れてくる。そんな経験をお持ちの方は少なくないのではないのでしょうか。

水は基本的に、建物の弱いところから浸み込んで、弱いところを通ります。雨水の侵入箇所を発見して塞

みどころです。私たちがお預かりしている物件では必ず中長期修繕計画を立て、修繕箇所をローテーション化して、不具合が発生していなくても定期的に修繕しています。例えば外壁は、10〜15年ごとに塗り替えが必要とされています。そこで、規模の大きな物件では壁を一面ずつ、数年おきに塗り替えま

す。今年ば前面の壁、3年後に西側、また3年後に東側、といった具合です。ローテーション化で点検頻度も上がり、修繕履歴、修繕工事の完了図書や、不具合の記録整理もしやすくなります。漏ってしまったから塗り変えても、手遅れなの

です。しかしながら、温暖化の影響が異常気象が多くなった昨今は、被害が出てしまった場合に備えておくことも必要です。私たちが心掛

けているのは、まず「事前事後のメンテナンスフォロー」です。人海戦術を駆使して直接物件に向向き、台風前には「不安はありませんか」、台風後には「被害はありませんでしたか」と声を掛けます。その際、過去に不具合のあった箇所を重点的に確認します。事前の確認と台風通過中の即応、そして通過後の確認体制をつくる

は、従来、店舗や飲食店、保育園などへの改修は申請が不要な小規模なものに限られていました。申請が不要であっても法に適合させることに変わりはないのですが、用途変更申請が必要になると、時間的にも費用的にも負担が増え、熱意も要することから、実現するのはとても少数でした。

一方、従来の保型倉庫は空気が増えてきており、都市構造の変化に合わせて物件ニーズは変わってきています。かつては倉庫街だった物流適地でも都市化が進み、物流用途では使いつらなくなった物件が少なくありません。倉庫建築においては堅牢な鉄筋コンクリート造りが主流であり、構造躯体の耐久性は高いため、その既存ストックをリノベーションによって有効活用していくのは、昨今のSDGs(持続可能な開発目標)の観点からも望ましい健全な手法であると言えます。また、

新築に比べて工事コストを抑えられます。工期も短縮でき、解体に伴う建築廃材や改修工事に伴う新たな資材の量も抑えられるので、環境負荷低減という社会的なメリットもあります。

日本はこれまで新築をベースに考えられてきたこともあり、建物の利活用をされるのが少なく、建物の平均寿命が西洋諸国と比べてもかなり短いのです。そうしたことから、既存ストックを質の高い状態に保ち、円滑に流通させて有効活用を図るための仕組みづくりが検討されてきました。

その一環が改正建築基準法で、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直しが行われました。特殊建築物の用途である店舗や飲食店、保育園などに用途変更をしようとする時、申請不要となる規模がこれまで100平方メートル以下だったのが、200平方メートル以下に変わりました。用途変更のハードルが下がり、既存ストックの活用が進んでいくことで、日本の都市に変化が表れると期待しています。