

リノベーション

コミュニティを形成する

仙台のリノベーションシーンをけん引する㈱エコーラ（青葉区）が、また新たなプロジェクトに乗り出した。その名も「tsugi」プロジェクト。単に建物をリノベーションするだけでなく、リノベーションした建物を中心に、地域と利用者たちが新たなコミュニティを形成していく「地域のリノベーション」がコンセプトだ。

首都圏など大都市圏に続き、仙台でも東日本大震災後、築年数が経過した物件に大幅な改修を加えるリノベーションが徐々に認知されるようになってきた。コンバージョン（用途変更）やマンション一棟丸ごとリノベーションなども、近年ではごく一般的な手法として認知され、活用されつつある。「古いビルをただ壊してしまうのではなく、生かしてどう再生していけるかを考えるオーナーが、仙台でも着実に増えています。特に一等地のオーナーに多いですね。膨大なコストをかけてまで新築し、次の世代に渡していく価値があるのか、常にマーケットを追い続けるような時代なのかを今一度、真剣に問い直す時期に来ているのだと思います」と㈱エコーラの



百田好徳代表取締役

百田好徳代表取締役は語る。

これまで自社が運営する事業としても、フリーランスを主な対象にしたシェアオフィスとレジデンス「THE6」（青葉区春日町）、小規模事業主を主な対象に、一次利用者が事務所を使用していない時間に他の人に事務所を貸し出しできる転貸機能の導入や、菓子製造・飲食店営業許可付きレンタル

持続可能な取り組み通し地域をリノベーション

そのエコーラが仙台のイベントプ

キッチンを設置した「TNER（トナー）」（青葉区二日町）と、立て続けに仙台の不動産に最先端の取り組みを持ち込み、新たな価値を創造しつつある。



菓子製造設備も備えるTNER

たな取り組みが、青葉区五橋での「tsugi」プロジェクトだ。「tsugi」は「継」＝次世代への継承からきており、持続可能な取り組みをテーマに、緩やかに地域とのつながりを作っていくプロジェクトだ。

築55年以上の3階建ての集合住宅3棟36戸を、「URBAN FLATS五橋」としてレジデンス

32戸とオフィス4戸へとフルリノベーション。外装に関しては、レトロモダンな外観をそのまま生かすことを選択。建物が地域において果たしてきた歴史としての風景を次世代へ継承しつつ、古さを感じさせない仕上がりを実現している。上層階の窓部分の手すりは



アーバンフラット五橋

ルーパーに変更。1階オフィスからはバルコニーを撤去し、公道側から入れるようウッドデッキを設置した。好立地ということもあり、レジデンス32戸は募集開始後、即満室に。しかしこの建物の真価は単に古い建物をリノベーションし、空室率低減や賃料の大幅アップという物件価値向上だけに

とどまらない。この場所こそが、地域コミュニティと新住民、来場者が出会い、地域コミュニティ自体をリノベーションしていく機能を備えたプロジェクトになっているのだ。

20年9月19・20日の2日間、1階のウッドデッキ部分やテ

価値観のリノベーション

百田代表取締役がリノベーション事業に本格的に乗り出したのが約15年前。もともとは大手ゼネコンで新築マンションなどの建設に携わっていたが、買った途端に目減りしていく日本の建物に対する評価制度に疑問を持ち、当時首都圏などで始まっていたリノ

ベーションによる価値創造に

新たな可能性を見出したのがきっかけだ。「日本では、マンションだと約25年で資産価値は8割減、戸建てでは約20年で上物の価値はほぼ0になってしまいます。欧米では事情が大きく違い、大切に手入れされてきた中古が新築よりも高い価値がつくこともある。今後、人口減少が続く日本では、新築需要

新たな可能性を見出したのがきっかけだ。

「日本では、マンションだと約25年で資産価値は8割減、戸建てでは約20年で上物の価値はほぼ0になってしまいます。欧米では事情が大きく違い、大切に手入れされてきた中古が新築よりも高い価値がつくこともある。今後、人口減少が続く日本では、新築需要



tsugi OPENING MINI MARCHEにて

は確実に減っていきます。そうした中、古いものに手を加えることで価値を生み出していくこの分野に魅力を感じてやってきました」と語る百田代表取締役。21年4月には青葉区大町に、ホテル・オフィス・レジデンスやインキュベーション施設を備えた職住泊融合の総合施設「仙台大町プロジェクト」も始動する。

リノベーションが市民権を得るようになり、単なる改修にとどまることなく、その建物が地域にとってどう必要な存在と受け取ってもらえるかを考えていくことが求められている。リノベーションがたどりつつある道は、不動産という分野にとどまらず、我々に既存の価値観をどうリノベーションしていくべきかを指し示しているのかもしれない。