

建築ストックの活用によるまちの再生に関する調査 -概要版-

■ 本調査の目的

今後、建築ストックの活用プロジェクトにおいて、建築技術者の果たす役割（職能）や、必要とされる技術的支援の内容を検討するため、本調査では、建築物がコンバージョン※により再生され、地域利用やまちづくり拠点としての利用されている物件を中心に事例収集を行い、再生・活用に係る考え方や事業上の工夫等に関する分析を行い、建築物の「まちのためになる利活用」に向けた効果的方法等を考察する。

※コンバージョンとは、既存の建物の用途を変更し、異なる用途の建物へ再生させる手法。

■ 調査概要



■ 調査のまとめ

【コンバージョン事例の用途の選定について】

- ・コンバージョン後の用途は、従前用途に近い物件が多かった。共通する特徴として、従前の建物の空間特性を生かす工夫をしている点が挙げられる。

例. 「柴又 FU-TEN」(職員寮→ホテル/東京都葛飾区)
・既存の寮室の部屋割りを、ホテルの部屋割りとしてそのまま活用。

- ・コンバージョン後の用途が従前と大きく異なる物件もあった。共通する特徴として、建物の立地や建物規模などの特性を生かしている点が挙げられる。

例. 「U2」(倉庫→ホテル/広島県尾道市)
・立地がサイクリストの聖地であることを生かし、用途をサイクリスト向けのホテルに選定。

【コンバージョン事例の創意工夫がみられた点について】

- ・創意工夫の内容は多岐にわたり一様ではなかった。一方、下記のように、他用途にも応用可能な事例が多かった。

例. 「The Bath and Bed Hayama」(蔵→宿泊施設/神奈川県葉山町)
・事業費の確保にクラウドファンディングを取入れた。
例. 「RIVER PORT 9」(熊本市/戸建住宅→複合商業施設)
・建物をスケルトンの状態とした上で内覧会を開催。デザイナーや建築家が来場者に対して、空間の活かし方等を直接提案することにより、感度の高いテナントを誘致した。

- ・建築ストックの活用プロジェクトを行う際には、多種多様なコンバージョン事例における創意工夫のアイデアを参照すべきである。

【コンバージョンに伴う課題について】

- ・延床面積が 200 m²を超えて用途変更が生じる場合、建築確認申請が必要となる。既存建物の検査済証がない場合、建築当時の建築基準法への適合状況を確認する「建築基準法適合状況調査」が必要となり、費用や期間を要することになる。
- ・法規制への適合や安全性の確保は、一般的にコスト増に繋がる可能性が高く、事業上マイナスなものと思えらる傾向にある。ただし、下記のように工夫を凝らすことで付加価値を生み出す事例もあった。

例. 「戸畑図書館」(庁舎→図書館/福岡県北九州市)
・耐震性を確保する際、補強に用いる構造部材を空間構成上の意匠として組込んだ。
これにより耐震改修工事を、空間の魅力を向上させるデザインへと昇華させている。

【コンバージョンの費用・期間について】

- ・費用・期間は、既存物件の現況や改修内容、規模等に応じた個別解といえるものであった。なかには、下記のように従前用途の特性を生かすことで、費用だけでは評価できない価値や魅力づけを行っている事例もあった。

例. 「デイサービス歩人」(戸建て住宅→高齢者向けデイサービス施設/大阪府八尾市)
・従前用途のしつらえやデザインを活用し、住宅だからこそ持ちうる空間の温もりや親密さを継承。コンバージョンならではの空間を生み出している。