

**建築ストックの活用によるまちの再生に関する調査  
報告書**

令和元年 6 月

一般財団法人 大阪建築技術協会

株式会社 市浦ハウジング&プランニング

## 目 次

0	はじめに	1
1	コンバージョン事例の収集・整理	2
1-1	コンバージョン事例の収集	2
1-2	事例シートの作成	10
2	コンバージョン事例の分析	18
2-1	コンバージョンに伴う課題の整理	18
(1)	法規制への適合	18
(2)	安全性の確保	19
2-2	コンバージョンに伴う工夫の整理	20
(1)	事業費の確保	20
(2)	事業費の縮減	21
(3)	マーケットニーズを踏まえた事業展開	21
(4)	既存ストックの事業性の向上	22
(5)	周辺環境・歴史との調和・継承	24
3	コンバージョンの費用・期間等に関する情報収集・整理	25
3-1	従前用途が住宅の改修内容別の費用・期間などに関する事例整理	25
3-2	従前用途が倉庫の改修内容別の費用・期間などに関する事例整理	30
4	まとめ	32

## 0 はじめに

---

建築物は、当初目的の機能を全うした後、利用価値が認められるストックを中心としてコンバージョン等の手法による活用が行われている。全国的にみていくと、これら建築物の中にも、一定期間供用されることで、地域の一部として価値を認められ、コンバージョン等で活用し続ける事例も多くみられる。なかには、地域住民や民間の活力を活かし、収益を得ながらまちづくりとも関連づけて再生を図り、まちの新たな魅力づけを行う動きも出てきている。

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。

# 1 コンバージョン事例の収集・整理

---

## 1-1 コンバージョン事例の収集

本項ではコンバージョン事例の体系的な把握のため、事例の収集・整理を行う。

今後、コンバージョンによる建築ストックの活用プロジェクトを進めることを念頭に置きながら、従前の用途に応じて、どのような用途へのコンバージョンの可能性があるのかといった視点で、従前用途別（①住宅②倉庫③庁舎④学校⑤銀行⑥病院⑦その他）にコンバージョン事例を整理する。

各事例の整理の方法としては既往文献やウェブサイト情報を参考に、建物の概要・従前従後の諸元にあわせ、事例として特に注目すべきポイントを抽出し整理する。

特に注目すべきポイントとして「事業」（事業費の確保方法や縮減方法、事業展開の手法に注目すべき創意工夫がみられる）、「技術」（コンバージョンの技術手法に注目すべき創意工夫がみられる）、「まちづくり」（周辺のまちに好影響を与える等、まちづくりの観点から注目すべき創意工夫がみられる）の3つの視点から整理する。

## (1) 住宅

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	群馬県	館林市	L'AUTRE MAISON 西の洞	戸建住宅	-	RC造/1階	個人	・コンサートホール ・喫茶 ・住宅	-	RC造/1階	-	・屋敷から小規模なコンサートホール+喫茶+住宅へコンバージョン	技術：旧家屋の柱、梁材、瓦を古材再利用	<a href="http://www.cc9.ne.jp/~nnh/http://uratti.web.fc2.com/architecture/kanto/nisinodo.html">http://www.cc9.ne.jp/~nnh/http://uratti.web.fc2.com/architecture/kanto/nisinodo.html</a>
2	千葉県	津田沼	躯体の窓	集合住宅	-	RC造/2階	-	・ハウススタジオ ・週末住宅	2014年	RC造/2階	-	・集合住宅をハウススタジオ兼週末住宅にコンバージョン	技術：建築躯体より前面に窓を取り付けることで、建築よりも大きな窓を作り、ハウス・スタジオとしての魅力付けを行った	<a href="https://madoken.jp/interviews/952/">https://madoken.jp/interviews/952/</a>
3	東京都	品川区	北海道旧初台公宅 (リファイニング)	職員住宅	1964年	RC造/3階	北海道	共同住宅	2017年	RC造/4階	建物： ミサワホーム 土地： 北海道 (借主： ミサワホーム)	・北海道は築50年超の職員住宅の有効活用のため事業者を公募 ・ミサワグループ（ミサワホーム、リファイニング建築を提唱する青木茂建築工房）が事業者選定され、耐震基準を満たさない既存建築を活用し、賃貸共同住宅にコンバージョン	事業：3DK18戸のプランから1LDK21戸のプランに一新し市場のニーズに合わせる 事業：土地を50年間の定期借地契約とすることで、改修費も要する初期コストを低減 技術&まち：既存建物を再利用し大きさや高さを変えず、街並み溶け込むデザイン	<a href="http://www.misawa.co.jp/corporate/news_release/2016/0915/release.pdf">http://www.misawa.co.jp/corporate/news_release/2016/0915/release.pdf</a>
4	東京都	渋谷区	テンプルス表参道	職員宿泊施設	1972年	RC造/地下	鹿児島県	・オフィス ・住居	2004年	RC造/地下	-	・鹿児島県が公売した職員宿泊施設を不動産事業者が購入、オフィス+住居	事業：不動産事業者のリブランニング事業として、コンバージョンの工事完了後、SPCに売却、証券化して、プライベートファンドとして組成し運営	<a href="https://www.sunfrt.co.jp/pdf/ir/20041217_01.pdf">https://www.sunfrt.co.jp/pdf/ir/20041217_01.pdf</a>
5	東京都	葛飾区	柴又FU-TEN	職員寮	1977年	RC造/地上4階	葛飾区	宿泊施設	-	RC造/地上4階	葛飾区 (借主： 事業者)	・総務省が各自治体の未活用施設の活用案を民間募集するマッチングコンペを実施 ・遊休施設となっていた職員寮を都内に不足するバックパッカー向けの宿泊施設にコンバージョン	事業：区の所有物のため、行政と連携してPRでき、住宅街の周辺住民にも理解を得やすい まち：観光地はあるが宿泊施設の少ないエリアに、施設が新たに立地することで、周辺の商業などまちの活性化も期待される 技術：国内外のアーティストに柴又を表現した部屋のデザインを依頼	<a href="http://shibamatafuten.com/http://rprojectjapan.com/news1/article/sbprojectstory">http://shibamatafuten.com/http://rprojectjapan.com/news1/article/sbprojectstory</a> <a href="http://open-a.co.jp/w/?p=3932">http://open-a.co.jp/w/?p=3932</a> <a href="https://tabiris.com/archives/shibamata/">https://tabiris.com/archives/shibamata/</a>
6	東京都	台東区	HAGISO	集合住宅	1955年	木造/2階	-	文化施設	2013年	木造/2階	-	・アーティストのシェアハウスとして使われていたが、東日本大震災をきっかけに、解体が決まった。解体に先立ち、アーティストが建物全体を使った作品展示会を行ったところ、多くの集客があり、文化施設へとコンバージョンされた	技術：既存の住宅としての設えを上手く利用しながら、小さな文化施設としての機能を付与することで、それまでアーティストが暮らしてきた文脈を継承している	<a href="http://hagiso.jp/">http://hagiso.jp/</a>
7	東京都	渋谷区	UMA Office	戸建住宅	-	木造/2階	個人	オフィス	-	木造/2階	個人	・築40年を越える戸建て住宅を広告デザイン事務所のオフィスにコンバージョン	技術：内壁のほとんどを解体し、2階の床の一部を撤去した後、吹き抜けを新設。住宅の間取を、広告デザイン事務所のオフィスとしての間取りに一新した 技術：離れの部屋も撮影スタジオとして改修し、スタジオを借りる必要がなくなった	<a href="http://m-atelier.jp/200707_shibuya_uma/">http://m-atelier.jp/200707_shibuya_uma/</a> <a href="https://www.realtokyoestate.co.jp/column.php?n=107">https://www.realtokyoestate.co.jp/column.php?n=107</a>
8	東京都	渋谷区	THE SCAPE [R]	集合住宅	2005年	-	-	・コワーキングスペース ・SOHO	2012年	-	-	・ライフスタイルの変化にあわせ、隈研吾設計の高級賃貸アパートをシェアタイプのワーキングスペース・SOHOにコンバージョン	事業：ライフスタイルの変化からくる要請にあわせ、賃貸物件の一部を、シェアオフィスやSOHOなど新しい使い方へ用途転換。今後は需要に併せ、賃貸住宅からの転換を増やしていく予定 技術：エントランスと個室しかなかった単純なビルディングタイプを、造作家具のみで、読み替えた	<a href="http://www.narukuma.com/thescaper/">http://www.narukuma.com/thescaper/</a>
9	東京都	墨田区	駒込のホステル	共同住宅兼事務所	-	RC造/6階	-	ホステル	2016年	RC造/6階	-	・築20年の共同住宅兼事務所ビルをホステルへコンバージョン	事業：ターゲット層を急激に増えた外国人観光客に絞り、海外のホテルのようなクールなデザインを採用	<a href="https://www.tokyo-r.jp/case/2011/">https://www.tokyo-r.jp/case/2011/</a>
10	神奈川県	川崎市	クレーナーサリー宮前平 ネイバーズ宮前平	社員寮	1988年	RC造/3階	-	・ソーシャルアパートメント ・認可保育所	2015年	RC造/3階	-	・空き家となった社員寮の一部をソーシャルアパートメントと保育園にコンバージョン	事業：単一の用途を複数の用途にし、二つのテナントを入れることによって収益性を向上 事業：東急沿線の東急線沿線の空き家対策および、子育て世代の流入による地域の活性化をねらう	<a href="https://www.tokyu.co.jp/file/150226HPPRMB.pdf">https://www.tokyu.co.jp/file/150226HPPRMB.pdf</a>
11	山梨県	富士吉田市	萌しの家	店舗兼住宅	-	木造/2階	-	二世帯住宅	-	鉄骨造+木造/2階	-	・商店街にある店舗付き住宅を、二世帯住宅にコンバージョン	まち：シャッター通り化した商店街に対して、店舗部分を住宅にコンバージョンすることで新しい住民を呼び、稼ぐ街から、住む街への転換を促し、賑わいを取り戻す計画	<a href="http://m-archi.sakura.ne.jp/kizashinoie.html">http://m-archi.sakura.ne.jp/kizashinoie.html</a>
12	京都府	京都市	ホテル アンテルーム 京都	学生寮	1988年	-	-	・賃貸住宅 ・ホテル ・ギャラリー	2011年	-	-	・既存の学生寮の2/3を賃貸住宅、ホテル、ギャラリーにコンバージョンし複合施設化	・ホテルと賃貸住宅にギャラリーを併設させることで、「アート&カルチャー」を発信する拠点としている	<a href="https://www.worksight.jp/issues/335.html">https://www.worksight.jp/issues/335.html</a> <a href="https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00436/">https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00436/</a>

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
13	京都府	京都市	PASS THE BATON KYOTO	町屋	-	木造/2階	-	・飲食店舗 ・物販店舗	2015年	木造/2階	-	・築120年の町屋を飲食・物販店舗へとコンバージョン	まち：重要伝統的建造物群保存地区に建つため、周辺建築物へと配慮した外観デザインとした 技術：既存の壁や柱の存在感を生かすため、インテリアには和家具を選定	<a href="http://wonder-wall.com/ja/project/315/">http://wonder-wall.com/ja/project/315/</a>
14	奈良県	奈良市	Cafe Franz Kafka	戸建住宅	-	木造/2階	-	ブックカフェ	2015年	木造/平屋	-	・ならまちの戸建て住宅をブックカフェにコンバージョン	技術：2階を撤去し天井高5.8mの吹き抜け空間とする 技術：ならまちの町屋に溶け込む外観	<a href="http://yyaa.jp/works/cafe-franz-kafka/">http://yyaa.jp/works/cafe-franz-kafka/</a>
15	大阪府	八尾市	デイサービス歩人	戸建住宅	-	木造/2階	-	福祉施設	2012年	-	-	・戸建て住宅をデイサービス施設にコンバージョン	技術：2階部分を減築し、天井の高い開放的な空間にすることで暗いイメージとなりがちな福祉施設が明るく開放的な空間となっている	<a href="https://www.hot-reha-day.com/">https://www.hot-reha-day.com/</a> <a href="https://kentikusi.jp/dr/jirei/260/">https://kentikusi.jp/dr/jirei/260/</a>
16	大阪府	吹田市	CAFE SARU D26	テラスハウス	-	2階	-	カフェ	2016年	2階	-	・もともと2DKのテラスハウス団地だった集合住宅の住戸をカフェにコンバージョン	まち：貴重な開発当時のテラスハウス団地の姿を残しながら、住宅街のコミュニティの場として再生	<a href="http://ours-magazine.jp/journald/019-gourmetd/">http://ours-magazine.jp/journald/019-gourmetd/</a> <a href="http://www.suitas.net/archives/6991289.html">http://www.suitas.net/archives/6991289.html</a>
17	大阪府	堺市	泉北ほっとけいネットワーク高齢者支援住宅(コミュニティアハウス)	集合住宅	-	RC造/5階	大阪府	高齢者向けケアハウス	-	RC造/5階	大阪府	・府営住宅の空き住戸をコミュニティアハウスにコンバージョン ・介護者の外出時等にショートステイ代わりとして利用されている ・1戸を2室に改修し、6戸12室を運営している	まち：高齢化が進むニュータウンにおいて、団地に点在する空き住戸を活用し、高齢者が住み馴れた環境で過ごせる環境をつくっている	<a href="http://design-su.net/works/architecture/175">http://design-su.net/works/architecture/175</a>
18	大阪府	大阪市	デイサービスセンター「陽だまり」	長屋建て住宅	-	木造/2階	-	老人デイサービスセンター	-	木造/2階	まち	・長屋を活用し、老人デイサービスセンターにコンバージョン	まち：長屋という地域固有の建築ストックを利用し、地域の高齢者を対象とすることによって高齢化といった地域課題の解決を図る	<a href="https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs1993/2003/41/2003_50/_pdf">https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs1993/2003/41/2003_50/_pdf</a>
19	大阪府	吹田市	新芦屋下コーポラティブハウス	社員寮	-	RC造/4階	-	コーポラティブハウス	-	RC造/4階	-	・社員寮をコーポラティブハウスにコンバージョン	事業：壊さずに使うという趣旨を貫き、建設費を低減、さらに敷地の一部に木造戸建住宅を新築することで、用地費の負担を軽減	<a href="https://www.refonet.jp/csm/case/doc/contest_30/01.pdf">https://www.refonet.jp/csm/case/doc/contest_30/01.pdf</a>
20	徳島県	神山町	えんがわオフィス	戸建住宅	-	木造/2階	-	オフィス	2013年	木造/2階	-	・敷地内に点在する築約80年の母屋・蔵・納屋の三棟を東京に本社を構える企業のサテライトオフィスにコンバージョン	技術・まち：民家の雰囲気を残しつつ、外壁にはガラスを使用することで、「町の人たちが気軽に立ち寄れるオフィス」としてデザインし、まちと東京のオフィスをつなぐ	<a href="http://www.satoruito.com/engawao/office/">http://www.satoruito.com/engawao/office/</a>
21	大阪府	大阪市	日本橋の家	戸建住宅	1994年	RC造/4階	-	ギャラリー	2016年	RC造/4階	-	・建築家・安藤忠雄氏が設計した住宅をギャラリーにコンバージョン	事業：建築家・安藤忠雄氏が設計した名作を見学しやすいようにするためギャラリーとしての用途が採用された	<a href="http://www.hetgallery.com/nippon-bashi-house.html">http://www.hetgallery.com/nippon-bashi-house.html</a>
22	大阪府	生野区	Nクリニック	店舗兼住宅	-	S造	-	・クリニック ・デイサービスセンター ・体操教室 ・グループホーム	-	S造	-	・店舗兼住宅をクリニック・デイサービスセンター・グループホーム・体操教室の複合施設にコンバージョン	技術：1階のデイサービス空間は時間により用途変更できるようにほぼ全ての仕切りを可動間仕切りとしている	<a href="http://mnao1403.p2.weblife.me/NCL.html">http://mnao1403.p2.weblife.me/NCL.html</a>
23	大阪府	大阪市	3doors	集合住宅	-	S造	-	住宅	-	S造	-	・3戸のワンルーム住戸を一戸の住宅に改修	技術：3戸のワンルームの間仕切り壁を全て撤去	<a href="http://mnao1403.p2.weblife.me/3doors.html">http://mnao1403.p2.weblife.me/3doors.html</a>
24	大阪府	大阪市	ユトリーム大阪北	社員寮	1994年	RC造	-	有料老人ホーム	2001年	RC造	-	・関西電力グループの新規事業として既存保有施設の有効利用として社員寮を有料老人ホームへコンバージョン	技術：施設のバリアフリー化、バルコニーの連続化などの法規上必要な改修、内部改修、寝台用EVなどの増築を行った	<a href="http://www.sogo-unicom.co.jp/data/book/0520041001/sample178.pdf">http://www.sogo-unicom.co.jp/data/book/0520041001/sample178.pdf</a>
25	熊本県	熊本市	RIVER PORT 9	戸建住宅	-	RC造/3階	-	商業施設	2014年	RC造/3階	-	・築50年の住宅を商業施設へとコンバージョン	事業：川を見渡す共用部を広くとり、テナント物件としての魅力を高めることで、繁華街から離れた立地にも関わらず、個性的な店舗を呼び込み、施設のブランディングを行った	<a href="https://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151213_59877.html">https://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151213_59877.html</a>

(2) 倉庫

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	北海道	小樽市	小樽運河周辺商業集積	倉庫	-	木造石造り	-	商業施設	-	-	-	木造石造りの倉庫を商業施設にコンバージョン	まち：小樽運河周辺の歴史的建造物を再活用することで、まちなみの保全に寄与	<a href="https://www.hkd.meti.go.jp/hokib/ganbaru77/07.pdf">https://www.hkd.meti.go.jp/hokib/ganbaru77/07.pdf</a> <a href="https://www.city.otaru.lg.jp/kankou/torikumi/innovation/index.data/kankoubijon.pdf">https://www.city.otaru.lg.jp/kankou/torikumi/innovation/index.data/kankoubijon.pdf</a>
2	山形県	酒田市	酒田夢の倶楽	倉庫	-	-	市(JA)	観光施設	2004年	-	-	・川沿いに並んで建っている倉庫のうち2棟を観光施設にコンバージョン	まち：12棟並ぶ倉庫のうち9棟は現役の米倉庫として活用されており、従来の機能に新しい機能を取り入れながら街並みを維持している	<a href="http://kenchiku.tokyo-gas.co.jp/live_energy/revives/06.html">http://kenchiku.tokyo-gas.co.jp/live_energy/revives/06.html</a>
3	東京都	港区	T.Y. HARBOR	海運倉庫	-	-	-	・ショップ ・レストラン	1997年	-	-	・海運倉庫を醸造所を併設したブルワリーレストランにコンバージョン	技術：運河に隣接する立地を生かし、水上ラウンジやポートでも来店できる設えとなっている	<a href="https://www.tysonsjp.com/tyharbor/story">https://www.tysonsjp.com/tyharbor/story</a> <a href="https://www.tysonsjp.com/about">https://www.tysonsjp.com/about</a>
4	東京都	中央区	THE NATURAL SHOE STORE	倉庫	-	-	-	オフィス	2007年	-	株式会社 ダイヤモンド	・シューズメーカーのオフィスを倉庫街の倉庫に設けることで、企業コンセプトである「心地よさ、快適性」のような質感を体感してもらえる空間としてコンバージョンした	技術：倉庫は空調が難しいので中にガラスのキューブを置いて、なかだけを空調	<a href="http://www.open-a.co.jp/portfolio.php?p=550">http://www.open-a.co.jp/portfolio.php?p=550</a>
5	東京都	台東区	Nui. HOSTEL & BAR LOUNGE	倉庫	-	6階	-	・バーラウンジ ・宿泊施設	2012年	-	-	・もともと老舗の玩具メーカーの倉庫として使われていた建物をバーラウンジ・宿泊施設にコンバージョン	まち：蔵前の風情溢れるまちなみに溶け込んだ外観を残す	<a href="http://watanabe-ya.com/?p=132">http://watanabe-ya.com/?p=132</a> <a href="http://smive.net/nuihostel-barlounge/">http://smive.net/nuihostel-barlounge/</a>
6	東京都	江東区	CASICA	銘木倉庫	-	-	-	・カフェ ・ショップ ・ギャラリー ・アトリエ ・オフィス	2017年	-	-	・古い銘木倉庫を改修し複合施設にコンバージョンした事例	技術：一部の意匠には倉庫に残っていた端材や材木を再利用 技術：13mある天井高をギャラリー空間として生かす	<a href="https://colocal.jp/news/107333.html">https://colocal.jp/news/107333.html</a>
7	東京都	新宿区	la kagu	出版社倉庫	-	-	新潮社	商業施設	2014年	-	新潮社	・遊休施設となっていた出版社の倉庫を、外観はできる限り維持しながら、商業施設へとコンバージョンした	まち：「古びた倉庫をそのまま残して使うことで、歴史を生かし、継承したい」という考えのもと、50年前に建てられた倉庫の外観はそのままに、新しくウッドデッキと2階へつながる大階段を設置	<a href="http://www.haconiwa-mag.com/magazine/2014/10/lakagu/">http://www.haconiwa-mag.com/magazine/2014/10/lakagu/</a> <a href="https://www.fashionpress.net/news/11668">https://www.fashionpress.net/news/11668</a>
8	東京都	千代田区	KANDADA	倉庫	1964年	鉄筋コンクリート造	民間企業	ギャラリー他	2005年	鉄筋コンクリート造	-	・倉庫をギャラリー等にコンバージョン ・東京芸術大学の中村政人氏を中心としたCommandNが事業主体となり、彼らの創作の場として使用されている	事業：天井高4メートル、床面積約100㎡という空間、スケルトンとしての特徴を活かし、プロジェクトごとに作品やイベントによって「インフィル」が仮設的に挿入される構成となっている	<a href="http://www.commandn.net/new/kandada_024_028/">http://www.commandn.net/new/kandada_024_028/</a> <a href="http://forum.inax.co.jp/renovation/archives/099kandada/">http://forum.inax.co.jp/renovation/archives/099kandada/</a>
9	東京都	品川区	寺田倉庫	倉庫	-	-	-	複合商業施設	1997年	-	-	・運河沿いの倉庫をレストランとしてコンバージョン	事業：前面の運河に倉庫の増築扱いで建築基準法と船舶安全法に対応した船（水上レストラン）を新造 技術：水上レストランは「船」として扱われるため、港湾法、船舶安全法としての規制にも対応する必要があった	<a href="http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t19/t7_terada.html">http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t19/t7_terada.html</a> <a href="https://www.terrada.co.jp/ja/">https://www.terrada.co.jp/ja/</a>
10	神奈川県	三浦郡	The Bath and Bed Hayama	蔵	-	-	-	宿泊施設	2018年	-	-	・古い蔵を地域資源と捉えなおし、宿泊施設へとコンバージョン	事業：地域の住民や、参加者と共に「泊まれる蔵プロジェクト」を立ち上げ、FacebookやInstagramによる情報公開、オープンまでに度々「宿づくりイベント」を開催、そして「クラウドファンディング」で改修費用を捻出するなど、様々な「参加」の方法を活用しプロジェクトをすすめた	<a href="https://bathandbedhayama.com/">https://bathandbedhayama.com/</a> <a href="https://bathandbedhayama.com/special/co-creation">https://bathandbedhayama.com/special/co-creation</a> <a href="https://hello-renovation.jp/renovations/3099#renovationPlan">https://hello-renovation.jp/renovations/3099#renovationPlan</a>
11	神奈川県	横浜市	横浜赤レンガ倉庫	倉庫	1911年	煉瓦造	国	商業施設	2002年	煉瓦造+鉄骨造	横浜市	・1992年横浜市は、みらい21地区開発（横浜の都心再生プロジェクト）の一環で国から赤レンガ倉庫を取得。改修工事と共に「赤レンガ倉庫周辺整備事業」を展開	事業：電気、ガス、水道などのインフラや両棟共通の供給設備棟の建設費を公共と民間で折半 事業：レンガ壁の目地にエポキシ樹脂を注入し目地自体の強度を上げるという煉瓦造の新しい構造デザイン手法が試みられた	<a href="https://www.yokohama-akarenga.jp/">https://www.yokohama-akarenga.jp/</a> <a href="http://forum.10plus1.jp/renovation/archives/048yokohama/048-summary.html">http://forum.10plus1.jp/renovation/archives/048yokohama/048-summary.html</a>
12	山梨県	市川三郷町	サケウェアハウス	酒蔵	-	-	-	コミュニティスペース	2016年	-	-	・酒蔵をコミュニティスペースにコンバージョン	技術：とび石や木の腰板といった伝統的建築で見られる要素に新たな形や利用方法を組み込んだ。 まち：歴史的・建築的な特徴を保存するだけでなく、町中の空白空間となっていた敷地に新しいパブリックスペースを設け、都市のスプロールと中心市街地の空白化の中で廃れてしまった人々の集まるきっかけをつくりだす	<a href="https://medium.com/@dezainnet/">https://medium.com/@dezainnet/</a>

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
13	石川県	金沢市	金沢市民芸術村	倉庫・工場	1927年	木造・内部：木架構・外壁一部煉瓦積み	-	・工房（アトスペース） ・レストラン	1996年	-	-	・元紡績工場を金沢の文化・芸術の町としての特徴を背景に、演劇・音楽・美術活動等の活動の場となる工房にコンバージョンした	技術：全施設に十分な耐震補強が必要で、建築基準法や消防法の課題もあった。木造架構は鉄骨補強を行いながら部分的に柱を除去するなど、建物の用途、構造上の特性に合わせ改修した	<a href="http://www.artvillage.gr.jp/history/">http://www.artvillage.gr.jp/history/</a>
14	静岡県	富士市	LUMBER YARD	材木倉庫	-	-	株式会社加藤材木店	・カフェ ・ショップ ・レンタルスペース	2016年	-	株式会社加藤材木店	・材木倉庫を富士地域の観光情報発信基地としてカフェ・ショップ・レンタルスペースにコンバージョンした事例	まち：材木倉庫としての印象を残しながら、街に溶け込むデザイン	<a href="https://diyars.co.jp/articles/place-0000000037">https://diyars.co.jp/articles/place-0000000037</a> <a href="https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00364/">https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00364/</a>
15	岐阜県	羽島市	羽島の住宅	車庫兼倉庫	-	-	-	住宅	2015年	鉄骨造/2階	-	技術	・倉庫には存在しない水回りや小さな収納を収めるために、倉庫の内部に箱を挿入した	<a href="http://architecturephoto.net/51524/">http://architecturephoto.net/51524/</a>
16	岐阜県	養老郡	養老の家	倉庫	-	鉄骨/2階	-	住宅	2012年	鉄骨/2階	-	-	既存倉庫の骨組みを残した吹き抜け空間。大きく余白を残したリビングは、好きな家具を自由に配置できるフレキシブルな空間	<a href="http://npo-iezukurinokai.jp/prize2014/renovation/">http://npo-iezukurinokai.jp/prize2014/renovation/</a>
17	滋賀県	栗東市	山本の家	倉庫	-	-	個人	住宅	2014年	-	個人	・住宅ではなく、同敷地内にあった倉庫を住宅にコンバージョンすることで広く持て余した住空間を生活に見合ったサイズに変えた	技術：建物の形状は変えずに窓や仕上げを調整し、建物全体は外断熱化、外壁には焼杉を張るなど住宅という用途に合わせた改修を行った	<a href="http://iekichi.com/works/conversion_yamamoto/index.html">http://iekichi.com/works/conversion_yamamoto/index.html</a>
18	広島県	尾道	ONOMICHI U2	県営海運倉庫	-	-	広島県	・宿泊施設 ・サイクルショップ ・ペーカリー	-	-	-	・広島県が所有しながら遊休施設となっていた海運倉庫の事業者公募により、サイクリストの聖地しまなみ街道の立地特性を生かした、サイクリスト向けの宿泊施設・ショップ等にコンバージョンされた	事業：港湾周辺の再整備事業として行うことで、民都機構からの出資を受け、費用を捻出した 事業：しまなみ海道周辺のサイクリストが集う場といった立地環境を生かしたプログラムの選定 まち：地域住民向けコンテンツも複合させることで、人の交流も産み出す計画 技術：既存の倉庫の躯体内部に、新たな躯体を計画	<a href="http://www.onomichi-u2.com/">http://www.onomichi-u2.com/</a> <a href="http://www.minto.or.jp/archives/results_onomichi.html">http://www.minto.or.jp/archives/results_onomichi.html</a>
19	香川県	高松市	北浜alley	倉庫	-	木造/2階	JA	複合商業施設	2001年	木造/2階	-	・JA香川が所有する倉庫を商業施設として転用	まち：本事業を契機に周辺の古い民家も店舗、オフィスなどにコンバージョンしていく流れが生まれている 技術：増床はせずに構造補強のみ、既存開口部、内外壁を残し、水害に対する対策として500mmのかさあげ、漏水補修工事、電機、水道、ガスなどのインフラの整備を行った	<a href="http://forum.inax.co.jp/renovation/archives/093alley/">http://forum.inax.co.jp/renovation/archives/093alley/</a> <a href="http://www.icsp90.com/?page_id=36&amp;album=3&amp;gallery=22">http://www.icsp90.com/?page_id=36&amp;album=3&amp;gallery=22</a>
20	高知県	高岡郡	葉山の蔵-葉山村酒造ホール	酒蔵	-	木造/平屋	個人	イベントホール	1994年	木造/平屋	葉山村	・大正初期に作られた個人所有の酒蔵を村で買い上げ、イベントホールにコンバージョン	技術：残せるものはとにかく残すという方針のもと、外壁については母屋に土佐漆喰が塗ってあったのでそれを酒蔵にも塗った。耐震補強はなし。内部は間仕切りと柱を追加した 事業：事業費は約170,330,000円（補助金（県）ふるさと定住促進総合モデル事業/14,500,000円、過疎対策事業により、過疎債発行/141,200,000円）	<a href="http://www.mizumidori.jp/minka/078.htm">http://www.mizumidori.jp/minka/078.htm</a>
21	長崎県	佐世保市	佐世保港国際ターミナル	倉庫	-	S造	-	国際旅客ターミナル	2014年	S造	-	・海運倉庫を旅客ターミナルにコンバージョン	技術：既存構造物への荷重を抑えつつ、断熱性能を上げ空調効率の高い環境をつくることが求められた為、建物高さ中央に鉄骨で組まれた梁せい約2.7mの「天井グリッド」を挿入することにより、部分的に天井高さを抑えると共に2階床やデッキをつくりだした	<a href="https://www.japan-architects.com/ja/nks-architects-fukuoka/project/sasebo-port-international-terminal">https://www.japan-architects.com/ja/nks-architects-fukuoka/project/sasebo-port-international-terminal</a>

(3) 庁舎

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	新潟県	十日町市	十日町市市民交流センター「分じろう」	分庁舎	—	RC造一部S造/4階+塔屋	十日町市	・博物館 ・集会所 ・事務所	2016年	RC造一部S造/4階+塔屋	十日町市	・旧庁舎を市民文化交流センターにコンバージョン。市内外の人々への「発信」と「交流」を想定した施設、情報ラウンジ、文化歴史コーナー、マーケット広場、調理スペース、茶室、水屋、和室、貸部屋などを備える。運営は地元NPOが行う	事業：市民活動の拠点となる施設として、「十日町市中心市街地活性化基本計画」にもとづいたプロジェクト「まちなかステージづくり」の一環で行われた	<a href="http://bunjirou-10jirou.com/index.html">http://bunjirou-10jirou.com/index.html</a>
2	福岡県	北九州市	戸畑図書館	庁舎	1933年	RC造/地下1階+3階	北九州市	図書館	2014年	RC造/地下1階+3階	北九州市	・築80年を超える歴史的建築物の外観を保存しながら、区役所庁舎から図書館へコンバージョン	技術：外観デザインを崩さずに耐震改修を行った。既存の設計図書がなく、3度の既存躯体調査が必要となった	<a href="http://www.g-mark.org/award/describe/41645">http://www.g-mark.org/award/describe/41645</a> <a href="https://www.nikkenren.com/kenchi-ku/qp/pdf/62/061.pdf">https://www.nikkenren.com/kenchi-ku/qp/pdf/62/061.pdf</a>
3	福岡県	北九州市	北九州旧門司税関庁舎	庁舎	1912年	煉瓦造り瓦葺/2階	北九州市	ギャラリー	1994年	煉瓦造り瓦葺/3階	北九州市	・門司港レトロ地区としてまちづくりを進める一環で、旧税関庁舎をギャラリーにコンバージョン	事業：平成7年門司港活性化のためレトロ事業の一事業として行った	<a href="http://www.mojiko.info/spot/zeikan.html">http://www.mojiko.info/spot/zeikan.html</a>

(4) 学校

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	千葉県	南房総市	道の駅「保田小学校」	小学校	—	校舎：RC造/2階 体育館：S造/平屋 給食室：木造/平屋	南房総市	道の駅	2015年	—	—	・廃校となった小学校を産直施設と、商業・宿泊施設にコンバージョン	まち：廃校後の小学校の活用方法として、地域のニーズにこたえ、旧学校名をそのまま使用し、地方と都市の交流を育む拠点となるようなプログラムが取り入れられた	<a href="https://www.hotasho.jp/">https://www.hotasho.jp/</a>
2	東京都	品川区	富士見2丁目ビル（リファイニング）	専門学校	1982年	RC造/4階	—	共同住宅	2018年	RC造/4階	ミサワホーム	・旧耐震の専門学校をミサワホームが取得し、現行の基準に合致するよう耐震補強工事をし、賃貸住宅へコンバージョンした	技術：学校建築の構造躯体を再利用しつつ耐震補強工事を備え、レジデンシャルタイプの賃貸共同住宅へ用途を変更	<a href="https://www.rbayakyu.jp/rbay-kodawari/item/3861-450">https://www.rbayakyu.jp/rbay-kodawari/item/3861-450</a>
3	東京都	世田谷区	IID 世田谷ものづくり学校	中学校	—	RC造/3階	世田谷区	複合施設	2004年	—	世田谷区（運営は民間事業者）	・民間企業が5年間の定期借家物件として借り受け、「学び・雇用・産業」の場としてコンバージョンした ・主な事業内容は「ものづくり」事業者へのオフィス提供・創業支援・ものづくり体験と交流の場の提供・スペースレンタル・地域コミュニティとの連携など	事業：運営事業者は区と5年間の賃貸借契約（1,000万円/年）を結び、事業者にサブリース。日本政策投資銀行から融資を受けるまち：運営事業者は、世代を超えた地域交流の場となるようなプログラムと、周囲への波及効果の高さという点で評価され採用された	<a href="http://forum.10plus1.jp/renovation/archives/071setagaya/">http://forum.10plus1.jp/renovation/archives/071setagaya/</a> <a href="http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t3_setagaya.html">http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t3_setagaya.html</a>
4	東京都	渋谷区	ケアコミュニティ原宿の丘	中学校	1962年	RC造/3階	渋谷区	・高齢者デイサービス ・コミュニティ施設	1999年	—	渋谷区	・廃校後の活用手法として、地域のコミュニティ拠点、介護保健制度に対応した地域高齢者介護保健拠点、中学校の外観を保存したいとの要望がまとめられ複合施設としてコンバージョンされた	技術：体育館をレクリエーションホール、プールをビオトープとして活用するなど、既存の設えを生かした手法を導入	<a href="http://tmu-arch.sakura.ne.jp/pdf/34_gakko_j/34_gakko_j_pd/34_gakko_j_Chapter5.pdf">http://tmu-arch.sakura.ne.jp/pdf/34_gakko_j/34_gakko_j_pd/34_gakko_j_Chapter5.pdf</a>
5	静岡県	静岡市	ふじのくに地球環境史ミュージアム	高等学校	1983年	RC造/3階	—	博物館	2014年	—	—	・廃校となった高校を博物館にコンバージョン	技術：教室という室構成や学校の椅子や机、黒板等の従前の設えを活用しながら、展示テーマのポイントを示している	<a href="https://www.fujimu100.jp/">https://www.fujimu100.jp/</a> <a href="https://www.tanseisha.co.jp/news/info/2017/post-18633">https://www.tanseisha.co.jp/news/info/2017/post-18633</a>
6	高知県	室戸市	むろと廃校水族館	小学校	—	—	室戸市	ミニ水族館	—	—	室戸市（運営はNPO）	・廃校となった小学校を地域活性化を目的に水族館にコンバージョン。運営管理はNPOが行う	技術：小学校のしつらえを利用した、展示空間作り⇒プールを水槽、黒板を展示の説明ボード、家庭科室を調理場など	<a href="http://higashi-kochi.jp/sightseeing/post-133.html">http://higashi-kochi.jp/sightseeing/post-133.html</a>
7	高知県	津野町	森の巣箱	小学校	—	—	津野町	・宿泊施設 ・ミニ商店 ・居酒屋兼食堂	2003年	—	—	・廃校となった小学校を住民主導で、宿泊施設+ミニ店舗・居酒屋兼食堂にコンバージョン。運営についても住民が行っている	まち：住民が主導のもと、地域に必要な用途を決め自ら運営している。宿泊施設は帰省した地元民の宿泊空間と外から観光にやってくる人々との公共空間として企画された 事業：商店は住民間での買い支えによって成り立っている	<a href="https://satomono.jp/school/39411/3583/">https://satomono.jp/school/39411/3583/</a>
8	鹿児島県	鹿屋市	ユクサおおすみ海の学校	小学校	—	RC造/2階	鹿屋市	体験型宿泊施設	2018年	RC造/2階	鹿屋市（民間企業が定借）	・廃校となった小学校を地域との協力のもと、民間企業が体験型宿泊施設にコンバージョン ・地元の食や自然を生かしたアクティビティを体験できる	まち：地元市民と協力により漁業体験、農業体験、海洋・山岳ツアー体験、食文化体験を提供することで、地域と外部とのコミュニティが生まれ、継続的に地域を盛り上げる	<a href="http://www.bluestudio.jp/bs_news/docs/BS_Yukusa0sumi_180329.pdf">http://www.bluestudio.jp/bs_news/docs/BS_Yukusa0sumi_180329.pdf</a>

(5) 銀行

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	北海道	函館	HakoBA 函館 -THE SHARE HOTELS-BANK棟	銀行	1932年	SRC造/3階	民間	宿泊施設	2017年	-	民間	・築85年の遊休不動産をリノベーション、函館市景観形成指定建築物に ・宿泊機能・飲食店・イベントなどを行うオープンラウンジやキッチンなどのシェアスペースを備えた複合ホテル ・リノベーションホテル「HATCHi金沢」や「LYURO東京清澄」をトータルプロデュースする株式会社リビタのトータルプロデュース	まち：地域のアーティストの企画展示やトークセッション といったイベントの開催も予定しており、宿泊者やゲストと函館で活躍するローカリストが交流できる開かれたスペースを提供	<a href="https://www.rebita.co.jp/files/20170403_thesharehotels_hakoba.pdf">https://www.rebita.co.jp/files/20170403_thesharehotels_hakoba.pdf</a> <a href="https://www.thesharehotels.com/hakoba/">https://www.thesharehotels.com/hakoba/</a>
2	岡山県	岡山市	ルネスホール（おかやま日銀ホール）	銀行	1922年	煉瓦造・RC造・S造	-	多目的ホール	2005年	-	不明 運営はNPO	・銀行を多目的ホールに改修するにあたり、本館が耐震補強され、ホワイエ・事務室・ラウンジを増築、外塀を撤去し、庭園を整備、北側に玄関の新設などが行い、文化・芸術の創造拠点ホールとして再生された ・2012年日本建築学会賞受賞	技術：メインホール内に4本の柱を設け、耐震要素としてだけでなく、機能変更に伴い追加すべき設備を集約する方法が用いられている。また、大空間ホールの屋根トラスの耐震補強のために新設したメガ柱を既存の天井と屋根部分の解体を最小限に留めて小屋裏内で既存トラスと一体化させている。さらに、新設の柱のデザインは既存の柱に同化させることなく、積極的に見せるデザインとしている	<a href="http://www.renaiss.or.jp/">http://www.renaiss.or.jp/</a> <a href="http://pbacweb.jp/introduction/h20111.html">http://pbacweb.jp/introduction/h20111.html</a> <a href="http://www.belca.or.jp/b77.htm">http://www.belca.or.jp/b77.htm</a>
3	鳥取県	米子	Qビル	銀行	-	-	-	飲食店	-	-	-	・若手経営者が個性的な店舗を集め、再生	まち：個々にまちづくり会社をつくり、地域内の空き店舗を活用する事業である「米子方式のまちづくり」の中の一つの物件。取り組み意欲のある少人数の有志のみで事業ごとにまちづくり会社を立ち上げることで、スピードのある展開が可能になっている	<a href="https://www.machigenki.go.jp/index.php/146/k-1497">https://www.machigenki.go.jp/index.php/146/k-1497</a>
4	鳥取県	米子	ダラズクリエイティブボックス	銀行	-	-	-	商業施設	-	-	-	・特定非営利活動法人 喜八プロジェクトによって建設・運営されている	まち：「特定非営利活動法人 喜八プロジェクト（地域活性化に関する事業を通じて地域住民とともに住みよいまちを作ることを目指すまちづくり会社）」によって、若者が自由に表現活動を行うことができる施設の建設及び運営、イベント開催などを行っている	<a href="http://daraz.info/company/">http://daraz.info/company/</a>

(6) 病院

NO.	所在地		事例名称	従前諸元				従後諸元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	北海道	釧路市	わたぼうしの家	診療所	-	木造/2階	-	高齢者デイサービス	2000年	-	-	・NPOの拠点として（周辺にGHをもつ）、事務機能とデイサービスを展開	まち：周囲に開かれた場に、元診療所という立地を活かしている事業：資金不足のため、事業展開などに応じた小さな改修を繰り返し、2001年に食堂を拡張、2011年に物品子を浴室に改修した	空き家・空きビルの福祉転用
2	滋賀県	長浜市	長浜市庁舎	病院	-	S造7階建	-	市庁舎	2014年	S造7階建	-	・病院を庁舎に改修	技術：外壁をPC版からECPIに改修、塔屋を撤去、一部吹き抜けを新たに設けるなど、減築しながら耐震補強することで建物を軽量化し耐震性を高めている まち：まちの中心である駅前通りと都市計画道路をブルムナードによって敷地内で繋ぎ、新しい市民の動線を確認	<a href="https://www.nihonsekkei.co.jp/projects/1733/">https://www.nihonsekkei.co.jp/projects/1733/</a>
3	岡山県	岡山市	きらめきプラザ（岡山県総合福祉・ボランティア・NPO会館）	病院	1961年	SRC造・RC造・S造/地下1階+7階+塔屋2階	-	総合拠点施設（事務所）	2005年	-	-	・病院を県の福祉に関する総合拠点施設として改修	技術：環境負荷の低減や町なみの景観を一新する付加価値を生み出す手法として、ダブルフレーム構法を開発し、解体・新築に対して約60%の費用対効果（岡山県試算）をあげた。また、フレームによる熱負荷の削減や自然エネルギーの活用により、CASBEE Sランクを実現	<a href="https://www.nikkenren.com/kenchiku/qp/pdf/20/020.pdf">https://www.nikkenren.com/kenchiku/qp/pdf/20/020.pdf</a>
4	山口県	下関市	Mimihana café	医院	-	-	-	カフェ	-	-	-	・「就労継続支援B型」の福祉サービス事業所で、利用者はカフェの店員として、接客や調理、動物のお世話、手芸雑貨製作などの就業体験を行う	まち：mimi hana カフェができた後、近所の廃業した元旅館を改装したカフェや、フォトスタジオなど、若い人が店を構えた。高齢者の一人暮らしが多いこのまちは、福祉施設の出現や若い人の出入りに寛容だそう。また、近所の校区で「子ども食堂」のような取り組みをする団体もでき、互いに賛助会員になっている	<a href="https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00424/">https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00424/</a>

(7) その他

NO.	所在地		事例名称	従前階元				従後階元				概要	ポイント	参考URL
	都道府県	市区町村		用途	建築年	構造/階数	所有者	用途	改修年	構造/階数	所有者			
1	岡山県	倉敷市	倉敷アイビースクエア	工場	1974年	—	—	宿泊施設（複合交流施設）	1974年	—	—	・工場や倉庫建築のコンバージョン（転用）、保存改修の日本での先駆けと言える建物	技術：もとの工場は赤レンガの平家建てが敷地一杯に連立する建物群だったが、一部の棟を間引くことにより、広場や通路などの空間を生み出して平面計画がなされている	<a href="http://civil-archi.okayama.jp/hyakusen/88/">http://civil-archi.okayama.jp/hyakusen/88/</a>
2	山梨県	山梨市	山梨市庁舎	工場	1970年頃	RC造2階建 /S造5階建 /S造2階建	—	市庁舎	2010年	RC造2階建 /S造5階建 /S造2階建	—	・山梨市庁舎は、老朽化・合併により手狭となった市庁舎に変わるものとして、2004年に閉鎖された電子機器工場を改修および用途変更により市庁舎に改修	技術：耐震基準を満たすため、既存建物の外周にプレキャスト・プレストレストコンクリート造のアウトフレームを設置。それにより既存建物のスラブや壁を撤去することが可能になり、自由な空間配置が実現 事業：に家具・備品はもとより、照明器具・タイルカーペットに至るまで、使用できるものはクリーニング等により再利用をおこなった結果、新築の約50%（解体・撤去含む）程度の事業費に抑えることが可能となった	<a href="http://www.pcken.or.jp/techinfo/const/document/no18/pdf/yamanashi.pdf">http://www.pcken.or.jp/techinfo/const/document/no18/pdf/yamanashi.pdf</a>
3	山形県	最上郡	交流サロンぼすと	郵便局	1936年	—	—	交流の場・まちづくり活動拠点	2000年	—	—	・建物として大きな改変なく、ほぼ新築時の状態で残されており現在では貴重な遺構となっていたが、老朽化が進み現状での維持管理が困難になってきたことから、平成12年町が譲り受け改修整備	まち：1階部分は、誰でも自由に利用できる交流と憩いの場であり、2階は女性を中心としたグループが新しいまちづくりや地域づくりのための活動を行う拠点として創造の場となっている	<a href="http://kaneyama-museum.jp/view/32">http://kaneyama-museum.jp/view/32</a>
4	石川県	小松市	西園寺	寺社	2~300年前に野田町に移築	—	—	福祉施設	2008年	—	—	・通所介護事業所、短期入所事業所、就労継続支援事業所、温泉、レストラン、ウェルネスセンター、クリニック、保育園、放課後等デイサービス、相談支援センター、障害者グループホーム、交流施設、店舗等の施設で構成されている ・障害者の参画と地域の協力によるコミュニティの場所	まち：交流することを目的にせず、場所に来ることの結果としてコミュニケーションが生まれ、関係が築いていけるように、銭湯に入る、食事をする、買い物をするなど、多様なきっかけを提供している	<a href="https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/about/ccrc/zentai.pdf">https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/about/ccrc/zentai.pdf</a> <a href="https://newtown-sketch.com/blog/20150928/220020">https://newtown-sketch.com/blog/20150928/220020</a> <a href="http://www.bussien.com/saienji/index.html">http://www.bussien.com/saienji/index.html</a>
5	岡山県	岡山市	犬島精錬所美術館	精錬所	1909年	—	—	美術館	2008年	—	—	・犬島に残る銅製錬所の遺構を保存・再生した美術館	技術：「在るものを活かし、無いものを創る」というコンセプトのもと作られた美術館は、既存の煙突やカラミ煉瓦、太陽や地熱などの自然エネルギーを利用した環境に負荷を与えていない	<a href="http://benesse-artsite.jp/art/seirenscho.html">http://benesse-artsite.jp/art/seirenscho.html</a> <a href="https://trip-setouchi.com/blog/island/inujima-seirenscho">https://trip-setouchi.com/blog/island/inujima-seirenscho</a>

## 1-2 事例シートの作成

本項では、前項の事例収集で実例が多くみられた、従前用途が「住宅」または「倉庫」のうち、先進的な取組みがみられる物件について、詳細調査を行い、事例シートとしてとりまとめる。

### (1) 従前用途－住宅－

NO.	事例名称	従前用途	従後用途
①	北海道旧初台公宅	職員住宅	共同住宅
②	柴又 FU-TEN	職員寮	宿泊施設
③	ホテル アンテルーム 京都	学生寮	賃貸住宅／ホテル／ギャラリー
④	デイサービス歩人	戸建住宅	福祉施設
⑤	新芦屋下コーポラティブハウス	社員寮	コーポラティブハウス
⑥	RIVER PORT 9	戸建住宅	商業施設

No.	① 北海道旧初台公宅（リファイニング）					
所在地	東京都渋谷区初台 2-9-10					
事例概要	北海道は築 50 年超の職員住宅の有効活用のため事業者を公募。ミサワグループ（ミサワホーム、リファイニング建築を提唱する青木茂建築工房）が事業者選定され、耐震基準を満たさない既存建築を活用し、賃貸共同住宅にコンバージョン					
諸元						
	用途	築年／改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	職員住宅 （共同住宅）	1964 年	RC 造	4	北海道	北海道
従後	賃貸住宅 （共同住宅）	2017 年	RC 造	4 （EV 有）	北海道 （ミサワホーム に 50 年定借）	ミサワホーム
ポイント						
事業上のポイント	・北海道が公有地の有効活用を目的に、築 50 年超の旧職員住宅をミサワホームに 50 年間の定期借地契約。ミサワホームは老朽化した建物をリファイニング手法で再利用					
技術的なポイント	・市場ニーズに合わせ、3DK18 戸から 1DK・1LDK21 戸に間取りを変更 ・取り入れられた、リファイニング建築手法は、竣工時期が古く検査済証がない建築物であっても、新築と同等の価値を持つ建物として有効活用ができるように、確認済証や検査済証の取得と、第三者機関より現行の耐震基準に基づく耐震診断評定を取得する					
まちづくりのポイント	・周辺環境やまちなみに溶け込むように既存の大きさや高さを維持					
参考文献・HP	<a href="https://www.misawa.co.jp/corporate/news_release/2016/0915/">https://www.misawa.co.jp/corporate/news_release/2016/0915/</a>					

No.	② 柴又 FU-TEN					
所在地	東京都葛飾区柴又7丁目12-19					
事例概要	総務省が各自治体の未活用施設の活用案を民間募集するマッチングコンペを実施。遊休施設となっていた職員寮を都内に不足するバックパッカー向けの宿泊施設にコンバージョンする提案で当選					
<b>諸元</b>						
	用途	築年/改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	職員寮 (倉庫として活用)	1977年	RC造	4	葛飾区	葛飾区
従後	外国人バックパッカー向け宿泊施設	2017年	RC造	4	葛飾区	葛飾区 (事業者に定借)
<b>ポイント</b>						
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務省が各自治体の公共施設を民間事業者とつなげる「公共施設オープンリノベーション」というマッチングコンペにて宿泊施設の運営などを行う事業者が、葛飾区の旧職員寮について外国人バックパッカー向けの宿泊施設としての活用案を提案し当選</li> <li>・葛飾区が事業者に貸し出すにあたり、外壁改修工事や電気工事など、最低限の改修を8,500万円の費用をかけて行った</li> <li>・改修費など総事業費約5000万円の内3割の約1300万円を総務省が負担</li> <li>・宿泊施設の開業にあたり、都内で68室といった規模の部屋数を確保するのは難しい</li> </ul>					
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光地はあるが宿泊施設の少ないエリアに、施設が新たに立地することで、周辺の商業などまちの活性化も期待される</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の商店街と連携したイベントを企画し、外国人観光客と地域住民の交流を推進、外国人に馴染みの薄い柴又の魅力をPRすることで地域とのシナジー効果を狙う</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="http://shibamatafuten.com/">http://shibamatafuten.com/</a> <a href="http://rprojectjapan.com/news1/article/sbprojectstory">http://rprojectjapan.com/news1/article/sbprojectstory</a>					

No.	③	ホテル アンテルーム 京都（旧・代々木ゼミナール京都校学生寮）					
所在地	京都府京都市南区東九条明田町7番						
事例概要	既存の学生寮の2/3を賃貸住宅、ホテル、ギャラリーにコンバージョンし複合施設化						
<b>諸元</b>							
	用途	築年／改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者	運営主体
従前	学生寮	1988年	RC造	6	学校法人高宮学園（代々木ゼミナール）	同左	同左
従後	ホテル＋賃貸住宅＋ギャラリー	2011年	RC造	6	小田急電鉄株式会社	同左	UDS株式会社
<b>ポイント</b>							
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都駅の南はホテルの立地条件として魅力の高い場所ではなかったが、この物件が新たに立地することで、地域にアートやカルチャーを持ち込むことになり、洛南地域がエリアとして活性化。人が集まるようになり、周辺に複数のホテルも立地するようになった（ホテルアンテルーム京都自身も2016年7月に新たに67客室を追加している）</li> </ul>						
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックスペースは改修前の建物の持つコンクリートや金属、ガラス、石など素材そのものの存在感を生かすとともに、古材を利用した家具や既存建物で使用されていた靴箱などの記憶を持つ備品をリメイクし、アーティステックな空間を創り出す</li> </ul>						
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アーティストとのコラボレーションによるイベントやギャラリーイベントなど、アートを切り口にした、様々な発信を行う拠点となっている。</li> <li>・ホテルの非日常性とアパートメントの日常性を混在させることで、旅行者や入居者のみならず、京都に暮らす人々にとっての新たなコミュニケーションの場となっている</li> </ul>						
参考文献・HP	<a href="https://hotel-anteroom.com/about/">https://hotel-anteroom.com/about/</a>						

	④	デイサービス歩人					
所在地	大阪府八尾市山本南1-7-26						
事業概要	戸建て住宅をデイサービス施設にコンバージョン						
<b>緒元</b>							
	用途	築年／改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者	
従前	住宅	1972年	木造	2	-	-	事業主
従後	リハビリ特化型デイサービス	2012年	木造	1階（一部2階）	-	-	事業主
<b>ポイント</b>							
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造合板をそのまま意匠として活用</li> <li>・古いものをデザインの一部に取り入れ、古いまま見せる</li> <li>・2階部分を減築し、天井の高い開放的な空間にした</li> </ul>						
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の改修で作られているため、面積がそれほど広くなく、利用者は最大10名という地域密着型でアットホームな環境でのデイサービスが提供できる</li> </ul>						
参考文献・HP	<a href="http://plus-arc.net/works.html">http://plus-arc.net/works.html</a> <a href="https://www.hot-reha-day.com/">https://www.hot-reha-day.com/</a>						

No.	⑤	新芦屋下コーポラティブハウス				
所在地	大阪府吹田市新芦屋下 22-26					
事業概要	社員寮をコーポラティブハウスにコンバージョン					
<b>緒元</b>						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	社員寮	1985年	RC造	3	-	-
従後	コーポラティブハウス	2012年	RC造	3	-	-
<b>ポイント</b>						
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物（寮の住戸としての設え）の有効活用とコーポラティブ方式で進めたため、低価格を実現</li> <li>・容積率に余裕のあった、敷地の一部に戸建て住宅を建設することで事業費を捻出</li> <li>・外フレームのラーメン構造で開口部設置や配管貫通が容易、高い二重床も可能な十分な階高、既存の戸境壁が非耐力壁だった、完成後も容積率に余裕のある広い敷地、新築時の設計資料が残っていたなど、改修を行う上での諸条件がよかった</li> </ul>					
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・寮室を住戸内の個室として転用</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の余っている空地に、コーポラティブハウスとしての新築木造戸建て住宅の建設を行うことで地域空間とのつながりに貢献。</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="https://www.refonet.jp/csm/case/doc/contest_30/01.pdf">https://www.refonet.jp/csm/case/doc/contest_30/01.pdf</a>					

No.	⑥	RIVER PORT 9				
所在地	熊本県熊本市中央区九品寺 1 丁目 1					
事業概要	築 50 年の住宅を商業施設へとコンバージョン					
<b>緒元</b>						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	戸建て住宅	1964年	RC造	3		
従後	複合商業施設	2014年	RC造	3		
<b>ポイント</b>						
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川を見渡す共用部を広くとり、テナント物件としての魅力を高めることで、繁華街から離れた立地にも関わらず、個性的な店舗を呼び込み、施設のブランディングを行った</li> <li>・複合型の商業施設という形態をとることで、複数の個性あるお店が混在し、集客の相乗効果を生み出そうと考えた。また、時間軸も考え、施設に3～4時間は楽しんで滞在してもらえるような動線イメージでテナント構成をしている</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・“デッキコミュニケーション”というコンセプトのもと、施設に来るお客さん、スタッフ、近隣住民の方々が集える共用スペースを施設内に広くとり、開放している</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="https://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151213_59877.html">https://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151213_59877.html</a>					

(2) 従前用途－倉庫－

NO.	事例名称	従前用途	従後用途
①	CASICA	銘木倉庫	カフェ／ショップ／ギャラリー ／アトリエ／オフィス
②	la kagu	出版社倉庫	商業施設
③	The Bath and Bed Hayama	蔵	宿泊施設
④	LUMBER YARD	材木倉庫	カフェ／ショップ／レンタルス ペース
⑤	ONOMICHI U2	海運倉庫	宿泊施設／サイクルショップ／ ベーカリー
⑥	北浜 alley	倉庫	複合商業施設

No.	①	CASICA				
所在地	東京都江東区新木場 1-4-6					
事業概要	古い銘木倉庫を改修し複合施設にコンバージョンした事例					
緒元						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	銘木倉庫	-	-	2	-	-
従後	カフェ／ショップ／ギャラリー／アトリエ／オフィス	2017年	-	2	-	-
ポイント						
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部の意匠には倉庫に残っていた端材や材木を再利用</li> <li>13mある天井高をギャラリー空間として生かす</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>新木場という地域の持つ歴史性を生かしながら、新しいものや古いもの、世界各国や日本のものなどが混在する、クリエイターや作家たちが集まる地として新たな新木場のランドマークとなる</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="https://colocal.jp/news/107333.html">https://colocal.jp/news/107333.html</a>					

No.	②	la kagu				
所在地	東京都新宿区矢来町 67 番地					
事業概要	遊休施設となっていた出版社の倉庫を、外観はできる限り維持しながら、商業施設へとコンバージョンした					
緒元						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	出版社倉庫	-	-	2	-	新潮社
従後	商業施設	2014年	S造	2	-	新潮社
ポイント						
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の屋根トラスは大小 9 種類の繊細なパイプ材で構成されているが、補強部分も同種の部材を用い、仕口形状も工夫することで、構造美を損なわないよう配慮した</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>神楽坂に多くみられる路地空間に対し、新しくウッドデッキと 2 階へつながる大階段を設置することで、広場的空間を街に創出し、神楽坂という地域に賑わいのある人の流れを誘発している</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="http://www.haconiwa-mag.com/magazine/2014/10/lakagu/">http://www.haconiwa-mag.com/magazine/2014/10/lakagu/</a> <a href="https://www.fashion-press.net/news/11668">https://www.fashion-press.net/news/11668</a>					

No.	③	The Bath and Bed Hayama				
所在地	神奈川県三浦郡葉山町堀内 901-1					
事業概要	古い蔵を地域資源と捉えなおし、宿泊施設へとコンバージョン					
緒元						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	蔵	-	-	-	-	-
従後	宿泊施設	2018年	-	2	-	-
ポイント						
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の住民や、参加者と共に「泊まれる蔵プロジェクト」を立ち上げ、Facebook や Instagram による情報公開、オープンまでに度々「宿づくりイベント」を開催、そして「クラウドファンディング」で改修費用を捻出するなど、様々な「参加」の方法を活用しプロジェクトをすすめた</li> </ul>					
技術的なポイント	-					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>クラウドファンディングで出資した人を中心としたコミュニティ「ハロー！RENOVATION クラブ」を設立し、サービスの提供、また投資家ネットワークが生まれることによって交流・情報共有の場となる</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="https://bathandbedhayama.com/">https://bathandbedhayama.com/</a> <a href="https://bathandbedhayama.com/special/co-creation">https://bathandbedhayama.com/special/co-creation</a> <a href="https://hello-renovation.jp/renovations/3099#renovationPlan">https://hello-renovation.jp/renovations/3099#renovationPlan</a>					

No.	④	LUMBER YARD				
所在地	静岡県富士市津田 9-2					
事業概要	材木倉庫を富士地域の観光情報発信基地としてカフェ・ショップ・レンタルスペースにコンバージョンした事例					
緒元						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	材木倉庫	-	-	-	-	株式会社加藤材木店
従後	カフェ／ショップ／レンタルスペース	2016年	S造	1	-	株式会社加藤材木店
ポイント						
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>トタン造りの倉庫の外壁をそのまま利用し、街に溶け込むデザインとしている</li> <li>富士地域の観光情報発信基地として機能し、同時に、人が集まるような場所が少ない富士市内に、“第3の居場所”となるサードプレイスを作ることで、気軽に、そして自然に人が集うような場所となっている</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="https://diyars.co.jp/articles/place-0000000037">https://diyars.co.jp/articles/place-0000000037</a> <a href="https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00364/">https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00364/</a>					

No.	⑤	ONOMICHI U2				
所在地	広島県尾道市西御所町 5-11					
事業概要	広島県が所有しながら遊休施設となっていた海運倉庫の事業者公募により、サイクリストの聖地しまなみ街道の立地特性を生かした、サイクリスト向けの宿泊施設・ショップ等にコンバージョンされた					
<b>緒元</b>						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	海運倉庫	-	-	-	-	広島県
従後	宿泊施設／ サイクルシ ョップ／ベ ーカリー	-	RC造	2	-	-
<b>ポイント</b>						
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港湾周辺の再整備事業として行うことで、民都機構からの出資を受け、費用を捻出した</li> <li>・しまなみ海道周辺のサイクリストが集う場といった立地環境を生かしたプログラムの選定</li> </ul>					
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の倉庫の躯体内部に、新たな躯体を計画</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民向けコンテンツも複合させることで、地域のなかの施設としても位置づけている</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="http://www.onomichi-u2.com/">http://www.onomichi-u2.com/</a> <a href="http://www.minto.or.jp/archives/results_onomichi.html">http://www.minto.or.jp/archives/results_onomichi.html</a>					

No.	⑥	北浜 alley				
所在地	香川県高松市北浜町 4-14					
事業概要	JA 香川が所有する倉庫を商業施設として転用					
<b>緒元</b>						
	用途	築年・改修年	構造	階数	土地所有者	建物所有者
従前	倉庫	-	木造	2	-	JA
従後	複合商業施設	2001	木造	2	-	
<b>ポイント</b>						
技術的なポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存開口部、内外壁を残し、水害に対しての対策として 500mm のかさあげ、漏水補修工事などを行った</li> </ul>					
まちづくりのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4つの倉庫のうちの一つは撤去をして広場にし、テナント料は取れないが、準公共的な空間としてイベントを開催している</li> <li>・本事業を契機に周辺の古い民家も店舗、オフィスなどにコンバージョンしていく流れが生まれている</li> </ul>					
参考文献・HP	<a href="http://forum.inax.co.jp/renovation/archives/093alley/">http://forum.inax.co.jp/renovation/archives/093alley/</a> <a href="http://www.icsp90.com/?page_id=36&amp;album=3&amp;gallery=22">http://www.icsp90.com/?page_id=36&amp;album=3&amp;gallery=22</a>					

## 2 コンバージョン事例の分析

---

### 2-1 コンバージョンに伴う課題の整理

本項では、前項で収集した事例のなかから、コンバージョンに伴う課題について「法規制への適合」「安全性の確保」の2つの視点から整理する。

#### (1) 法規制への適合

- ◆200㎡を超え用途変更が生じるコンバージョンの場合、用途変更に関する建築確認申請が必要
  - ・既存建物の建物確認申請許可書・検査済証及び副本（建築確認申請許可時の図面、構造計算書等）を揃えることが必要
  - ・上記の書類がない場合、建設当時の建築基準法に適合しているかを調査する「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となる
- ◆耐火基準（耐火建築物・準耐火建築物）への適合が必要
  - ・鉄骨造の建物を準耐火基準に適合させるためには、主要構造部に耐火被覆を施す工事が発生する
- ◆防火上主要な間仕切り壁の確保が必要
  - ・防火上主要な間仕切り壁を小屋裏、天井裏まで達せさせる工事が発生する
- ◆階段・廊下幅の基準への適合が必要
  - ・住宅からグループホームなど異なる基準の用途に変更した場合、階段や廊下幅を見直す工事が発生
- ◆場合によっては2以上の直通階段の設置が必要
  - ・2階建て事務所から寄宿舍などに変更する場合は、居室の床面積などによって、直通階段の増設が必要
- ◆有効採光面積の確保
  - ・既存窓位置や構造との関係で必要な開口面積を確保できない場合、プランから見直す必要がある
- ◆特定行政庁の条例による規制への適合
- ◆建築基準法上の用途地域の制限への適合
- ◆消防法の規定への適合
  - ・用途変更に伴い、適合すべき規定が異なる。また、複合用途になるか、主たる用途に機能的に従属する用途として単一用途扱いになるかで、適合させる規定が異なるため、延べ床面積を計画的に設定する必要がある

## (2) 安全性の確保

### ◆耐震診断と耐震性の確保

- ・用途変更のみの建築確認の場合は現行法の遡及は免除されるが、増改築を伴う確認申請においては、増改築部分又は全体に現行法または新耐震基準が適用されるため、対策が必要

### ◆避難安全性の確保

- ・変更後の用途や増改築等の規模によっては、避難施設（直通階段等）、排煙設備、非常用照明、防火区画、耐火・準耐火構造等について、現行法令が遡及適用されるため、対応が必要

### ◆石綿対策

- ・既存建築物に石綿が利用されている場合、建築基準法により増改築時における除去等が義務付けられているので対策が必要

### ◆シックハウス対策

- ・既存建築物がシックハウス症候群を引き起こす建材が使われている場合、自然素材などに転換するなどの対策が必要

## 2-2 コンバージョンに伴う事業上の工夫の整理

本項では、コンバージョン実施にあたり、事業上工夫された点を整理し、まちづくり等に効果的なコンバージョンのあり方について考察する。

### (1) 事業費の確保

#### ① クラウドファンディングの活用

- ・鎌倉を拠点に空き家再生等に取り組む企業が、地域で最も古い蔵を1日1組限定の「泊まれる蔵」に改修するプロジェクトを発案し、改修資金を集めるため投資型のクラウドファンディングを実施した。投資家へは利回り以外に、プロジェクトへの参画できる権利などが与えられ、ワークショップ等を通じ、町おこしなどに関心の高い地元住民などが参加型で作り上げた。  
(神奈川県葉山町・The Bath and Bed Hayama (蔵⇒宿泊施設))

#### ② 敷地の一部を売却し事業費に充当

- ・企業寮を分譲の集合住宅へコンバージョンする事業で、敷地内に生じていた余剰地を、戸建て住宅用地として敷地分割。売却し集合住宅の改修事業費に充当した。  
(吹田市 (社員寮⇒コーポラティブハウス))

#### ③ コンペに参加し、補助を受ける

- ・未活用の不動産のリノベーションなどを手掛ける企業が、総務省が実施した各自治体の遊休公共施設と民間事業者をマッチングするコンペ (公共施設オープン・リノベーション マッチングコンペティション) で、葛飾区の旧職員寮だった建物を宿泊施設にコンバージョンする提案を行い、当選。改修事業費の補助を受けた。(補助額は改修事業費 5,000 万円のうち 3 割の約 1,300 万円) 事業者は土地建物を葛飾区から借り、宿泊施設への改修事業を実施した。  
(東京都葛飾区・Shibamata FU-TEN Bed and Local (寮⇒宿泊施設))

#### ④ 行政事業を活用し、事業費の出資を受ける

- ・自治体の所有する海運倉庫を、レジャー施設の開発事業を手掛ける民間企業がサイクリスト向けの宿泊施設等にコンバージョン。事業者は、「民間拠点施設整備事業」※の臨港地区内に拠点施設を整備する民間事業者に対し民都機構から出資支援を受けられる事業を活用し、改修費等の資金を調達した。

(尾道市・U2 (倉庫⇒宿泊施設等))

※「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」に基づき都道府県が定める広域的地域活性化基盤整備計画に記載された重点地区内で国土交通大臣が認定した民間拠点施設整備事業

- ・民間の造り酒屋の酒蔵を行政が買取り、行政が地域の文化拠点としてホールなどを備えた複合施設にリノベーション。改修事業費は(県)ふるさと定住促進総合モデル事業の補助 (14,500千円 (9%))、過疎債の発行 (141,200千円 (83%)) で確保した。現在は、村の若者グループが運営・管理を行っている。

(高知県葉山村・葉山村酒造ホール (酒蔵⇒ホールなど))

## (2) 事業費の縮減

### ○ 長期の定期借地契約による初期投資の低減

- ・北海道が所有し遊休施設となっていた旧職員住宅を、民間事業者が賃貸共同住宅に改修した。事業者は道から対象物件・土地を買取るのではなく、長期の定期借地契約とすることで、初期の事業コストを低減させた。

(東京都品川区・旧北海道初台公宅 (職員住宅⇒共同住宅))

## (3) マーケットニーズを踏まえた事業展開

### ① 立地環境を生かしたプログラム、コンテンツへの転換

- ・しまなみ海道に位置する元海運倉庫をサイクリストの聖地であるというポテンシャルを生かし、サイクリング客のための宿泊施設等の複合施設に改修した。地域の人も日常的に訪れやすいベーカリーやカフェを併設することで、地域に開かれたコミュニティの場としての機能も備えた施設となっている。

(尾道市・U2 (海運倉庫⇒宿泊施設等))

- ・地場の製紙産業の衰退とともに、地域に徐々に増え始めた空き倉庫の一つを、地元の民間事業者が富士山のロケーションを望む立地を生かし観光情報の発信できるアウトドアショップなどに改修。地域の交流スペースとなるカフェなども併設し地域に開かれた施設としている。

(富士市・LUMBER YARD (倉庫⇒アウトドアショップなど))

- ・複合ビルのブランディングなども手掛ける不動産事業者が個人所有の住宅を複合商業施設に改修。繁華街から離れた立地であるため、チェーン店などのテナント誘致が難しかった。眺めの良い川沿いに位置する立地ポテンシャルを鑑み、感度の高い個性的なテナントを集めることで商業施設としてのブランディングを目指し、スケルトンの状態でデザイナーや建築家が具体的な使い方を来場者に提案する内覧会を開き、感度の高いテナントを誘致した。

(熊本市・RIVER PORT 9 (住宅⇒複合商業施設))

## ② 居住者のニーズに応える

- ・企業の社員寮を分譲の共同住宅にコンバージョンするにあたり、コーポラティブ方式を採用することで、居住者ニーズに合致した間取りや環境を実現。改修物件であるため新築に比べ低コストでありながら、ほぼスケルトンに戻すことで居住者の要望にこたえた。

(吹田市 (社員寮⇒コーポラティブハウス))

## (4) 既存ストックの事業性の向上

### ① 既存の平面プランを生かしたプログラムの選択

- ・従前の寮としての設備面等の機能や個室が並ぶ平面プランを生かし、宿泊施設に転用した。首都圏において宿泊施設が不足しているが、新たにまとまった客室数を備えた施設を建設するのが難しい状況のなかで、既存を生かすことで効率的に客室を確保した。

(東京都葛飾区・Shibamata FU-TEN Bed and Local (寮⇒宿泊施設))

### ② 既存の平面プランを生かしたプランニング

- ・社員寮を分譲集合住宅に改修するにあたり、個室に細かく間仕切りされている寮としての既存の平面プランを生かし、既存の寮個室を、住宅の1室として読み替えることで、既存を有効に活用した効率的な平面プランを実現した。

(吹田市 (社員寮⇒コーポラティブハウス))

- ・職員住宅を賃貸の集合住宅に改修するにあたり、既存の間取りは1LDKが中心だったが、市場ニーズに合っていなかった。そのため、一部の戸境壁(非耐力壁)を除去し、3DKの間取りを実現し、市場ニーズに合わせた。

(東京都品川区・旧北海道初台公宅 (職員住宅⇒共同住宅))

### ③ 空間の切り分け

- ・ 空き倉庫をシューズメーカーのオフィスとして改修するにあたり、巨大な倉庫の空間全てを空調するのが難しかった。倉庫内部にガラスのキューブを設置することで、空調を要する執務空間と空調を使わない試し履きやゆったりとミーティングを行う空間に切り分けた。

(中央区・THE NATURAL SHOE STORE (倉庫⇒オフィス))

### ④ 既存躯体と切り分けた構造計画

- ・ 築70年を超える海運倉庫を宿泊施設等に改修するにあたり、新たな空間を計画する上で、老朽化した既存の躯体に影響を及ぼさないようにする必要があった。そこで、既存の躯体とは完全に縁を切り、既存の躯体内部に新たな躯体を設置し空間をうみだした。雪荷重や風荷重の受け止めは既存の躯体で担保されるため、新たに設置した躯体はこれらの影響を考慮しなくてよいので、構造体として安価に計画することができた。

(尾道市・U2 (海運倉庫⇒宿泊施設等))

### ⑤ 改築に伴い必要な構造材を意匠化

- ・ 住宅をデイサービス施設に改修するに伴い、老朽化した屋根裏に構造的な補強が必要だった。既存の二階床を除却し、開放的な空間にすることが施主の要望にあったため、補強が必要となっていた屋根裏の構造材をあえて意匠として魅せるようにデザインした。

(八尾市・デイサービス歩人 (住宅⇒デイサービス施設))

### ⑥ 空間の価値を高めるプランニング

- ・ 住宅を複合商業施設として改修するにあたり、個性的なテナントを集めた複合商業施設としてのブランディング戦略の一環として、家賃の取れないオープンテラスやバルコニーなどの共用部をあえて広く確保することで、専用部の価値を高まるように計画した。

(熊本市・RIVER PORT 9 (住宅⇒複合商業施設))

## (5) 周辺環境・歴史との調和・継承

### ① 街並みとの調和

- ・旧職員住宅を民間事業者が賃貸共同住宅にリファイニング手法※を導入し改修。まちなかにおける建物のボリューム感を従前と変えないことで周辺の街並みとの調和をはかった。

(東京都品川区・旧北海道初台公宅(職員住宅⇒共同住宅))

※ 建築家の青木茂氏が提唱する、老朽化した建物の大部分を再利用しながら、大胆な意匠の転換や用途変更、耐震補強を可能にする建物の再生技術のこと。

### ② 残置物の活用による地域の歴史の継承

- ・古くから木材に関わる産業で栄えた新木場で、銘木倉庫をギャラリーなどの複合施設に改修。倉庫内に残されていた材木や端材を再利用し、意匠に取り入れることで、地域の歴史を継承しギャラリーとして内外に発信していく場となっている。

(東京都江東区新木場・CASICA(木材倉庫⇒ギャラリー等))

### 3 コンバージョンの費用・期間等に関する情報収集・整理

本項では、既往文献やインターネット情報を元に、従前用途が住宅及び倉庫の物件を対象に、コンバージョンに要する費用・期間について調査し、改修内容の概要とあわせて事例シートとしてとりまとめる。

#### 3-1 従前用途が住宅の改修内容別の費用・期間などに関する事例整理

NO.	事例名称	従前用途	従後用途
①	古民家を事務所にコンバージョン	古民家	事務所
②	戸建て住宅をシェアハウスにコンバージョン	戸建て住宅	シェアハウス
③	エールアトリエ	戸建て住宅	住宅兼カフェ
④	ステップハウス	戸建て住宅	自立支援ホーム
⑤	ちゃれっこくらぶ	戸建て住宅	障がい児デイサービス
⑥	よこかわ	店舗付き共同住宅	重度身体障がい者 GH
⑦	DIY の手作りカフェ	アパート	カフェ
⑧	いずみの里	集合住宅 (1階部分)	高齢者デイサービス

① 古民家を事務所にコンバージョン			
住所	三重県		
従前用途	古民家	従後用途	事務所
改修費用	1,545万円	工期	90日以上
築年数	30年以上	構造	木造
延べ床面積	93.20㎡	階数	1階
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家を改修して、ホール、給湯室、事務所、会議室、書庫・倉庫、前室、男女トイレ（3箇所）を設けた</li> <li>・玄関スペース以外全面、間取り変更を行った</li> <li>・駐車場スペース確保のため、洋室2部屋を減築した</li> </ul>			
参考	<a href="https://www.homepro.jp/jirei/K68702.html">https://www.homepro.jp/jirei/K68702.html</a>		

② 戸建て住宅をシェアハウスにコンバージョン			
住所	兵庫県西宮市		
従前用途	戸建て住宅	従後用途	シェアハウス
改修費用	1,000万円	工期	75日
築年数	23年	構造	木造
延べ床面積	184.7㎡	階数	2階
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の個室10部屋を居室とし、それぞれにポイント的にカラーや柄を入れ、好みに合わせた部屋を選べるように工夫した</li> <li>・洗面台を2台、洗濯機置き場を2ヵ所設置することで、広々とした洗面・洗濯スペースを設けた</li> <li>・浴槽付き浴室を1室、シャワーブースは2室を設置した</li> </ul>			
参考	<a href="https://www.renovation.or.jp/app/example/814">https://www.renovation.or.jp/app/example/814</a>		

③ エールアトリエ			
住所	東京都江戸川区松島3丁目16-9		
従前用途	戸建て住宅	従後用途	住宅兼カフェ
改修費用	370万円	工期	60日
築年数	16年	構造	-
延べ床面積	25㎡	階数	3階建ての1フロア
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・外観は住まいの原型をとどめ、玄関ドアは、既存ドアを利用し、防犯上内部に「インナードア」を設置</li> <li>・室内は客席スペースを広く取るため、厨房は最小で設置した</li> <li>・テラス席を増設した</li> <li>・ベースとなる部分はプロが施工したが、残りの部分は施主自身で行った</li> </ul>			
参考	<a href="https://www.renovation.or.jp/app/example/2511">https://www.renovation.or.jp/app/example/2511</a>		

④ ステップハウス			
住所	愛知県		
従前用途	戸建て住宅	従後用途	自立支援ホーム
改修費用	1,100万円	工期	-
築年数	-	構造	木造
延べ床面積	91㎡ (1階:46㎡、2階45㎡)	階数	2階
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階の2室(和室、洋室)を耐震改修するとともに、ワンルームにし、リビングダイニングキッチンに変更した</li> <li>・台所を事務室に改修した</li> <li>・浴室を広いユニットバスに変更した</li> <li>・1階の洗面台は定員を考慮し、2台設置</li> <li>・2階の個室を入居者の居室とし、利用者が持参したものを預ける鍵付きの収納室を設置</li> </ul>			
参考	空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン：日本建築学会 学芸出版社		

### ⑤ ちゃれっこクラブ

住所	愛知県美浜町		
従前用途	戸建て住宅	従後用途	障がい児デイサービス
改修費用	600万円	工期	-
築年数	-	構造	木造
延べ床面積	103㎡	階数	1階
<b>改修の概要</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大きな間取り変更は行っておらず、納戸をトイレ、浴室、脱衣所、洗面台に改修した</li> <li>・8畳と6畳の和室をつなげて、遊び空間とした</li> <li>・仏間・床の間のある和室は、隣接する和室との間に間仕切り壁を取り付けた</li> <li>・縁側に面していた窓ガラスを紙の障子に付け替えた</li> </ul>			
参考	空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン：日本建築学会 学芸出版社		

### ⑥ よこかわ

住所	東京都八王子市		
従前用途	店舗付き共同住宅	従後用途	重度身体障がい者グループホーム
改修費用	2,200万円	工期	-
築年数	-	構造	木造
延べ床面積	175㎡ (1階：102㎡、2階：73㎡)	階数	2階
<b>改修の概要</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階の土間にトイレ、洗面などといった水回りを設けた</li> <li>・2階にあった台所を洗濯室兼倉庫スペースに改修した。同じく2階にあったもう一つの台所スペースはトイレを2ヵ所設けた</li> <li>・勝手口に面した場所に事務所を設置した</li> <li>・座ったままで利用可能な低い洗面台を設けた</li> <li>・エレベーターを新設した</li> <li>・廊下、脱衣室、浴室に天井走行リフトを設置した</li> </ul>			
参考	空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン：日本建築学会 学芸出版社		

⑦ DIY の手作りカフェ			
住所	北海道		
従前用途	アパート	従後用途	カフェ
改修費用	350 万円	工期	60 日
築年数	39 年	構造	木造
延べ床面積	103.68 m <sup>2</sup>	階数	2 階
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンフロアに 4 部屋あったアパートの壁を撤去した</li> <li>・2 階の床を一部撤去し、吹き抜けとした</li> <li>・室内に階段を設置した</li> <li>・解体・設備・電気・階段造作・各所補修まで業者が手をかけ、内装・小造作は施主が DIY で作り上げた</li> </ul>			
参考	<a href="https://www.renovation.or.jp/app/example/642">https://www.renovation.or.jp/app/example/642</a>		

⑧ いずみの里			
住所	熊本県熊本市		
従前用途	集合住宅（1 階部分）	従後用途	高齢者デイサービス
改修費用	1,500 万円	工期	-
築年数	-	構造	鉄筋コンクリート造
延べ床面積	98 m <sup>2</sup>	階数	4 階建ての 1 階部分
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・3 室（和室 2 室、キッチン食堂）をつなげ、食堂と団らんスペースに改修</li> <li>・元の各住戸の玄関は壁でふさいだ</li> <li>・1 階のベランダはウッドデッキに改修し、そこを入口にしたため、上階の住民とは別のアプローチにした</li> <li>・外からウッドデッキに入る所には段差解消機を設けた</li> <li>・元浴室はトイレ・洗面スペースに改修</li> </ul>			
参考	空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン：日本建築学会 学芸出版社		

### 3-2 従前用途が倉庫の改修内容別の費用・期間などに関する事例整理

NO.	事例名称	従前用途	従後用途
①	SHABBY' S MARKETPLACE	倉庫	家具屋
②	ウンテイ・リビング	倉庫 (ビルの1フロア)	住宅として活用 (ビルの1フロア)

① SHABBY'S MARKETPLACE			
住所	大阪府大阪市西淀川区歌島2丁目9-4		
従前用途	倉庫	従後用途	家具屋
改修費用	620万円	工期	-
築年数	61年以上	構造	木造トラス構造
延べ床面積	240㎡	階数	2階
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階の床は、たわみが生じていたが、既存の下地の上に新しく下地を組み直し、たわみの解消と重い家具にも耐える床に施した</li> <li>・2階にあった間仕切壁を撤去した</li> <li>・2階の中央部には、家具を2階に上げるための滑車リフトを利用できる吹き抜けを設けた</li> <li>・筋交い補強・合板補強を施し、耐震改修と断熱改修を行った</li> </ul>			
参考	<a href="https://www.renovation.or.jp/app/example/2544">https://www.renovation.or.jp/app/example/2544</a>		

② ウンテイ・リビング			
住所	東京都		
従前用途	倉庫（ビルの1フロア）	従後用途	住宅（ビルの1フロア）
改修費用	2,800万円	工期	150日
築年数	36年以上	構造	木造トラス構造
延べ床面積	104.16㎡	階数	5階建ての1フロア
改修の概要			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・元は倉庫として貸していたため、インフラ整備がされておらず、水道・電気・ガスなどの工事から全て施工</li> <li>・病院や踏切が近くにあり、防音や視線に配慮するためハーフミラーガラスのビル用防火サッシをカバー工法で納めた</li> <li>・階下への防音対策としてセルローズファイバー断熱を行った</li> <li>・玄関にはあえてホールを設けず、特徴的なウンテイのあるLDKが広がる空間とした</li> <li>・既存の開口を利用しつつ、落下防止やエアコンなどのダクト開口のために、パネル部分が必要で、解体・墨出し後の割付があったため、長納期となり、窓まわりを残した工事の工夫が必要だった</li> </ul>			
参考	<a href="https://www.renovation.or.jp/app/example/2604">https://www.renovation.or.jp/app/example/2604</a>		

## 4 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 m<sup>2</sup>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ならざるを得ない傾向にある。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などを継承。コンバージョンならではの空間を生み出している。