

第5章

既存建物の再活用など

Keyword

- 既存の事務所ビルの意匠・構造・設備等を見直すことにより、新たな建物として競争力を持たせ機能させることができる。リフォームやコンバージョンのポイントのほか、用途変更に関わる法規制にも注意しよう。
- 既存建物ストックの活用に関連して、建物インスペクションや、検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査制度などが注目されている。国土交通省がガイドラインを公表しているので、内容を確認しておこう。

既存ストックをどのように再活用していくかということが現在の大きなテーマになっている。建築物についても、経済的・時間的条件等を検討すると、建て替えより既存ストックの活用の方が依頼者にとって適切であり、社会的にも有用な手法である場合も多く、柔軟な発想でのコンサルティングが必要である。

「社会的機能が満足できない」「経済的に有効利用されていない」という理由で、安易に解体され環境負荷の原因になっているものもある一方で、近年、日本でも、古民家や町屋の再生など歴史的に価値のある建造物を、単に文化財として保存するのではなく改修保全して活用しながら保存していく例や、一般の住宅やビルなどを利用者のニーズや利便性に合わせて改修し活用する例が増えつつある。このような建物の寿命を延ばす方法として、リニューアルやリフォームによる改修で再活用する手法や、コンバージョン（転用・用途変更）し建物に新たな機能を付加する手法がある。

耐久性のある建物が増えてきたことや維持保全の技術が進歩したこと、ライフスタイルの多様性、国の既存ストック活用推進のための諸施策などにより、既存建物をどのように再活用するかが重要な課題であり、環境問題の観点からも、既存ストックを生かして改善しながら利用していく時代になったといえる。新しい建物の事業提案能力だけでなく、既存建物の再活用の可能性を検討し事業提案をするノウハウも必要になっている。

1. リニューアル

(1) リニューアル

古民家を現代の生活習慣に合うように機能更新して活用する例や、民間企業の事務所ビルを庁舎として買い取って利用している自治体の例などもある。ハード・ソフト両面から柔軟

な姿勢で既存ストックを活用していくことが街の再生、地域の活性化につながっていく。

(2) オフィスビルのリニューアルのポイント

OA化に伴い、建築設備の充実が進む中、古い建物と新しい建物のギャップが開きテナントに敬遠される場合も増えている。賃料を下げるだけでは対応できず、建て替えざるをえないものも多くある中で、リニューアルすることで新たな建物として機能しているものもある。競争力アップに対応できる条件としては以下のようなものがある。

A. 意匠

- a. 外部デザインも含めてリニューアルが容易な材料であること。
- b. 多少イニシャルコストが高くても、リニューアルしやすくしておくこと。
- c. テナントのイメージアップにつながる建物やインテリアデザインであること。
- d. オフィスインテリアや間仕切りなどレイアウト変更について自由度が高いこと。
- e. 健康材料、環境に配慮した材料で作られていること。
- f. 耐久性のある材料やメンテナンスの楽な材料や納まりにしておくこと。

B. 構造

- a. 階高にゆとりのある設計であること。
- b. 耐震補強や免震改修、制震改修など建物の耐震性を高めること。
- c. コンクリート強度や中性化対策も考慮すること。

C. 設備

- a. OA化がしやすいように、天井や床下スペースに余裕を持たせること。
- b. パイプスペースなど設備改修も考慮したゆとりを持っていること。
- c. 防災上安全な建物であること。
- d. 24時間対応の為には、セントラル空調+個別空調システムが可能なこと。

2. コンバージョン

社会事情の変化で利用されなくなった会社の寮を、集団生活が可能な設備を活用し高齢者住宅などへ転用したり、厨房や娯楽室などの設備を活かしコレクティブハウスとして転用する例などがある。このような類似機能施設への転用以外にも、ベビーブームで増築された小学校をデイケアセンターに転用するなど、人口構成の変化を反映したコンバージョンの例もみられる。

(1) 転用可能な建物のポイント

- A. 基礎は、建物にかかる力を地面に伝える役割を担っていることから、用途の変化にも十分耐えるように支持されていることが重要である。
- B. 躯体は、新耐震の基準を満たしていることが原則であるが、新耐震基準以前（昭和56年以前）に設計された建物でも、耐震診断を行い耐震改修が可能な建物であれば適格である。