

コンバージョンの実施プロセスに関する研究 ー大阪船場地域でのケーススタディを通じてー

建築デザイン研究室

池田尚史

1 序

1-1 はじめに

高度成長経済から安定経済へと移行しつつあるわが国では、従来型のスクラップ・アンド・ビルトという考え方に代わり、循環型社会構築の観点から、建物をより長く維持することに関心が持たれ始めている。また一方では、最近の社会環境の変化はめざましく、それに伴い、既存の建物に対するユーザーの要求も向上している。このような状況下において、非常に注目される手法としてコンバージョン（用途変更改造）があげられる。コンバージョンの実施に向けた研究は、国内でも設備やインフィルなどの改修技術、法的技術、事業性評価手法などといった基盤が整いつつある。都心居住ニーズの高まっている今日では、都市に人を呼び戻す手法としての住居へのコンバージョンが注目されるが、現状では国内において実施された例は少ない。国内の代表的な研究団体「建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の開発研究」に所属する当ゼミにおいては、これまでに大阪市内におけるビルの空室調査といくつかのケーススタディを行っている。

1-2 研究の目的と方法

本研究は、実施を想定したケーススタディによって、オフィスやその他の用途から住居へのコンバージョンの実現に向けての課題とその要因を明らかにしようというものである。まず、対象地域における建物特性の調査結果について述べ、東京における調査結果と比較することによりコンバージョンの対象とするビルの適性における大阪独自の課題を明らかにする。次に実施を想定した大阪船場地域における2件のケーススタディを紹介し、そこからコンバージョンの実現に向けての課題を明らかにする。最後にその課題について調査・分析したうえで、その要因を探っている。

2 大阪船場地域でのケーススタディ

2-1 対象地域について

船場地域のある大阪府中央区では、昭和35年（1960年）の133,220人を頂点に、人口は減少し、平成7年（1995年）には52,874人に達していた。一方その間、世帯数は増加し続けており、23,903人から24,999人に達している。その後人口は増加に転じ、平成12年（2000年）には55,32

1人に回復する。一方世帯数は29,141人と大幅に増加しており、近年のこの地域における都心居住のニーズが、子供のいる家族向けではなく、夫婦・単身者向けの比較的小規模な住居に対するものであることが分かる。オフィスビルの平均空き室率は大阪市内主要6地区で最も空き室率が高く、13%台半ばとなっている。家賃の変動に関しては、2002年度12月の平均賃料は、13,649円と下降傾向にある。その理由としては、ハイグレードなビルにも空き室が目立ってきたことがある。それによって平均値がぐっと下がった。全エリアでは、最も低い値から南森町地区で12,000円、船場地区で12,500円となっている。

2-2 建物特性について

オフィスビルのコンバージョンを実践する際には、当該ビルの用途変更の適性を判断することが第一歩になる。ここではオフィスビルについての対象地域における調査結果を東京における調査結果と比較して述べる。このことによりコンバージョンの対象とするオフィスビルに住戸割りや部屋配置を行う際に発生する問題を整理し、ビルの適性における大阪独自の課題を明らかにする。

1) 接道(+コア位置)タイプによる分類

オフィスから住宅への用途変更を行う場合、住戸割りや部屋配置は建築基準法の採光規定から大きな制約を受ける。採光条件は接道条件によって全く異なるが、一面接道の場合は共用部となるコア位置からも大きな影響を受けると予想される。表1に示す分類は、こうした住戸割りや部屋配置の観点から基準階を整理したものである。

一面接道側面コア型	一面接道後面コア型	二面角地接道型
二面前後接道型	三面以上接道型	凡例

表1：接道(+コア位置)タイプによる分類

2) 規模による分類

建築面積 100 m²未満の多くは事実上は住戸割りが発生

しない規模と判断できる（Sタイプ）。他方、建築面積600㎡以上になると発生頻度が急激に低下する（LLタイプ）。

3）大阪と東京の差異

コンバージョンが比較的容易と考えられるSタイプが、大阪では1割程度しか見られなかった。その一方で、Mタイプの一面接道コア型が約6割を占めており、こうした建物では平面計画上の困難が生じる可能性は高いといえる。こうした大阪における特徴は奥行きの高い敷地割に起因している。東京では建物幅―奥行き比が3以上のものは1割程度しか存在しないが、大阪では4割程度を占めている。

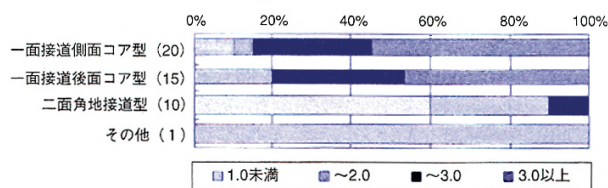


図2：接道＋（コア配置）タイプ別の建物幅―奥行き比

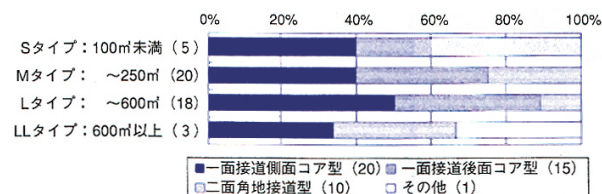


図3：規模分類と接道（＋コア配置）タイプの関係

2-3 ケーススタディ 1 辰野ビル



図4：春次ビル外観

本ケーススタディの対象とする辰野ビルは、御堂筋から2本東側に入った筋である井池筋に面している。井池筋はかつて“繊維の井池”と呼ばれていたほど、繊維卸問屋が密集した活気ある街であった。今も問屋街としての小売機能を残してはいるものの、かつての様な活気はなく、全体的に寂びれた感のある街となっている。一方、この場所に近接する堀江やアメリカ村が発展し、そこには若者が溢れはじめた。そのような中、それら活気の一部恩恵をうけて、ここ井池にも若者向けの店舗も見られるようになってきた。そうした状況の中、井池筋は“井池ストリート”へと名前を変え、地域性を繁栄させた、独自のファッションを井池筋から

発信するという、通りの特色を目指している。

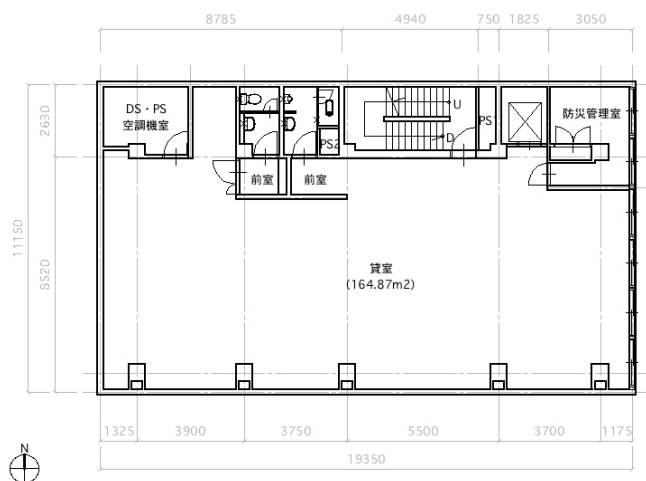


図5：コンバージョン前基準階平面図

路面に面した1，2階は今後の街の発展を見込んだ店舗スペースとし、3，4，5階の3フロアを井池再生を担う人向けのSOHOスペースへコンバージョンする。平面計画は、中央にヴォイドを空けて道路側Aゾーンと奥のBゾーンに分け、3FではAが住戸、Bが仕事場のフロア貸し、4,5FではそれぞれSOHO住居、というプランを提案している。

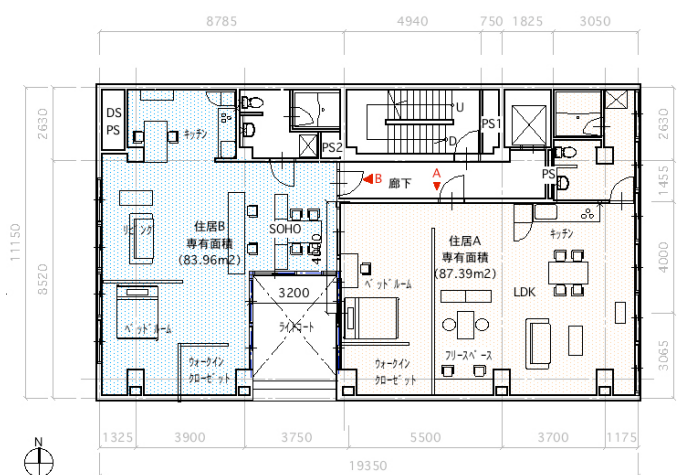


図6：コンバージョン後基準階平面図

2-4 ケーススタディ 2 春次ビル



図7：春次ビル外観

心斎橋駅の東に位置する。建物形状は間口8m、奥行き20m。躯体はRC、東側に増築し、屋上にも鉄骨で増築している（5F）。昭和44年竣工、当初は壁紙メーカーの自社ビルであった。平成になったころに宝石商が買い取ったが、6年前に宝石商が倒産、競売で現在のオーナー（隣にある総合病院の所有者）が落札している。しかし買い取ったものの具体的な活用法はこれとって見つからず、そのままになっている。オーナーによれば、一度は潰して建て替えようかと考えそうであるが、構造がしっかりしているので下手に壊すほうが大変であると業者に言われたこと、街なかでビルを壊すということが想像できない（近隣への騒音なども心配）ことから、現在は建て替えることは考えていない。採算性が多少低くとも、今後の船場のまちづくりの引き金となるのであればコンバージョンすることを望んでいる。

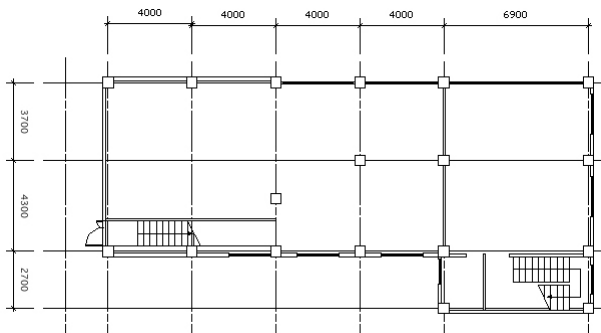


図8：コンバージョン前基準階平面図

コンバージョン設計に関しては以下の点に留意している。

- ・2方向避難と採光の確保する事
- ・事業性の面から有利と考えられる60m²前後の住戸を確保する事
- ・既存の水回り設備を利用する事
- ・既存階段は東奥の住戸のみで使用、新設階段は手前の2つの住戸で利用

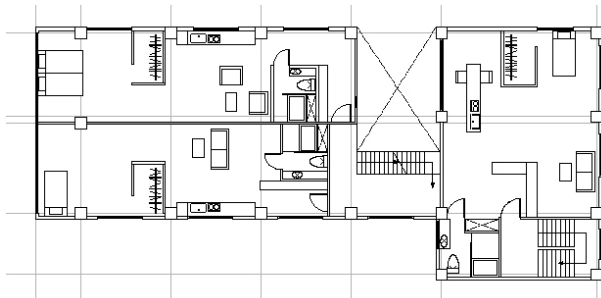


図9：コンバージョン後基準階平面図

3 調査

前章で明らかとなった、コンバージョン対象とするオフィスビル竣工時の建築図面の問題について検証する。

まず竣工時の図面の管理実態について、現状での制度を検証する。さらに管理状況の実態について、マンション管理における実態調査と、大阪船場地域におけるオフィスビル調査から検証する。次に、竣工時の図面がない状態でコンバージョンを実施した実例を挙げ、図面がない場合の対応方法について明らかにする。

3-1 竣工時の図面の管理実態

1) 図面の管理に関する制度について

図面の管理は建築士法では5年間と定められている。また、確認申請書類は保管期間が20年である。建物を新築した場合、建築確認書と物件の引渡証明書をもとに、表示登記および保存登記を行う必要がある。不動産登記の申請時に添付される書類には、建物図面・各階平面図が含まれている。建物図面・各階平面図は、地積測量図と同様に、登記簿の附属書類として公開されることになっている。しかしここでいう建物図面・各階平面図は、建物の位置や形状を明らかにするための図面であり、建物図面には、一棟の建物の形状、方位、敷地の境界・地番等が記載され、各階平面図には、その建物の各階の形状や床面積が記載されている。事務所を他の用途に変更する場合、用途変更部分の面積が100m²を超えると用途変更確認申請が必要になる。用途変更をする建物は、確認申請の許可を受けているだけではなく、確認済証の交付を受けていることが前提となる。確認済証は構造的な内容が適切に施工されていたことの確認となる。検査済証が発行されていない場合、構造的な内容が適切に施工されていたことを示す必要がある。そのためには、建物の図面は構造が確認できるものでなければならないが、不動産登記で閲覧できる図面はこの条件を満たすものではない。

2) 図面管理の実態

前章において2件のケーススタディを紹介したが、同対象地域内においてはその他のコンバージョン実施候補となったオフィスビルがいくつか存在する。それらの建物の管理および図面の保管状況についての調査の結果、オーナーがそのオフィスビルの上部階などに住んでいて、オフィスビルのテナント料を主な収入源としているケースは稀であり、対象地域における多くのオフィスビルは、将来の地価上昇を見込んで所有しているケースであった。空室による赤字が多少見られても、それを十分取り戻せるだけの資産価値を見込んでいるのである。そのために建物の有効活用に対してはオーナーは消極的であり、結果として図面の保管状況は十分なものとはいえないものであった。しかもこれは結果として、「シャッター通り」と呼ばれるほどにまで、まちが活気を失ってしまった要因になっているのである。

3-2 竣工時の図面がない場合

1) 確認申請の適用除外

事務所を他の用途に変更する場合、用途変更部分の面積が100m²を超えると用途変更確認申請が必要になる。つまり用途変更部分の面積が100m²以内であれば、用途変更確認申請を必要としない。次に示す「建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の開発研究」による現在進行中のコンバージョンプロジェクト事例ではこの範囲内でコンバージョンを検討したものである。

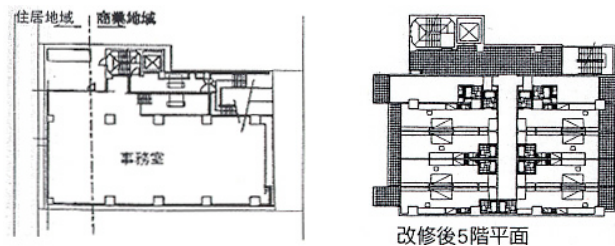


図10：西久保Sビル

建築物の一部を用途変更する場合、建築基準法施行令117条2項による別建物扱い（開口部のない耐火構造の床、壁で区画）で、他の部分の既存適及を免れた事例はある。この場合、用途変更部分はその部分だけで避難施設が完結するように階段等を整備し、設備関係も単独に設置する必要がある。消防からは消防法施行令8条による区画（RC壁による区画で設備の貫通部がない）を要求される。

2) 確認申請を取得する方法

既存の状態において、構造的な内容が適切に施工されていたことが確認できれば、その合法性を報告する事で、確認済証がなくても用途変更をする事はできる。しかしその際、竣工時の図面がなければその建物の構造の合法性を認めさせる事は容易ではない。用途変更を役所に認めてもらうためには下記のようなプロセスが必要であり、その場合、建設当時の法規の最低基準しか認めてもらえないため、コストが割高になり採算が合わない可能性がある。

- 1) 現状建物の図面を正確に起こす。
- 2) 構造図を想定で起こす。
- 3) 起こした図面から推測される構造計算書を作成する。（推測は構造部材も計算書も「最低限のレベル」しか認められない。）
- 4) 既存建物の建設当時の確認申請書を作成する。
- 5) コンバージョンの設計を行う。（コンバージョン後の建物が、現行法規をクリアしていることを確認。）

次に示す元麻布コンバージョンプロジェクトはこの手順を踏んでコンバージョンした事例である、写真スタ

ジオとして使われていた築18年のビルを集合住宅にコンバージョンした事例であり、天井の高いスタジオ部分と、通常の高の空間のレベル差を活かす形で、三層スキップフロア構成が生み出されている。

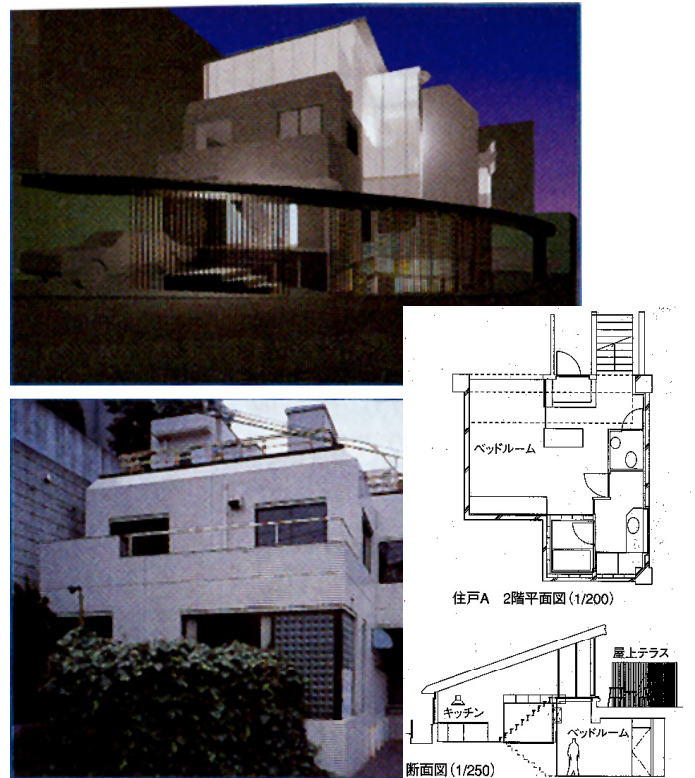


図11：元麻布コンバージョンプロジェクト

4 考察と結論

以上、オフィスやその他の用途から住居へのコンバージョンにおいて、実現に向けての課題とその要因についての検証を行った。ケーススタディの結果、本来、商品として取り引きされる建物であれば必ずセットで存在するはずの図面や確認申請書が紛失していることが多いという課題が明らかとなった。用途変更手続きには確認申請書が必要であり、また確認申請書を得るためには竣工時の図面がなければ、コストの問題から実現は難しくなる。さらに調査によれば、船場地域では特に、将来の地価上昇を見込んで所有しているケースが多いために建物の有効活用に対してオーナーは消極的であり、図面の保管状況は十分なものとはいえない状況にある。この問題の根底にある要因として、日本ではこれまで不動産取引において建物は“上物”であり、土地売買後は取り壊され建て替えられるものであって、用途をかえて利用され続けるものという考え方はほとんどなかった事が指摘されている。

現在進められているコンバージョン研究ではほとんどが竣工時の図面のある、比較的コンバージョンしやすいオフィスビルを対象としている。しかし、本研究で明らかとなったような図面の管理実態を考慮すれば、図面のない場合の対処方法というものの必要性は今後高まってゆくものと考えられる。

