

オフィスビルを保育所や女性専用ハウス、共同住宅に再生 コンバージョンで有効活用を

長年自社ビルとして使われていた建物を賃貸ビルに変えることは容易ではない。かつての自社ビルを「資産」ととらえて有効活用の検討をしていたオーナーが、事業マネジメントパートナーと手を取り、ハード・ソフト両面で画期的に再生した事例を紹介する。資産価値を向上させるためには紆余曲折もあったようだ。

今年3月31日、東京・小石川にある築43年の自社ビルとして使われていたオフィスビルが、保育所や女性専用のシェアハウス、共同住宅で構成される複合施設「koi shikawa」(コイシカワコン)として再生した。

今回のコンバージョン事業の事業主・所有者はプロストホールディングス(東京都多摩市)、Rバンク(東京都渋谷区)が企画や設計・建築の事業推進などいわゆる「プロジェクトマネジメント」を手がけた。プロストホールディングスは出版印

刷用の写真製版を主事業として現代表の赤羽正己氏の父親が創業した。「koi shikawa」となった自社ビルは、創業15周年を記念して竣工した建物だった。その後長く事業が順調な時期を経験しながら、1990年代以降のデジタル化という流れとともに同社の業績も徐々に厳しいものとなった。赤羽氏は平成24年11月に事業について営業譲渡を行い、今まで自社ビルとして使っていた不動産を賃貸するという形で維持していた。

うちに、自社ビルとしてそのまま使用していた「営業譲渡先」が移転してしまつたため、赤羽氏は土地建物についての有効活用を本格的に検討することとなった。売却、建替え、改修などさまざまな可能性を探るなかで建物の耐震診断を行つて耐震基準を満たすとされているI値0.6以上であるという結果を得た。

そのような中、赤羽氏は平成25年7月、建物の再生を得意とするRバンク代表の藤田将友氏と人づてに知り合った。赤羽氏には「父親が創業し、自らも長年事業を行つてきた小石川という場所で、地域の人々との交流が生まれるスペースにしたい」という思いがあり、藤田氏がそれを受けて事業プランを提案したうえで同年12月に事業マネジメ



内装を一新

ント契約を結ぶにいたつた。当初の計画案としては「店舗、シェアハウス、保育所、赤羽氏の執務空間を兼ねた建築家向けシェアスタジオ」という構想だったが、既存建物を再生させるにあたっては思い通りに進まないことも多かった。

「まず仕方がないことですが、建築コストが高騰している状況だったこと、さらに、当初予算として見込んでいた空調、電気、ガス、給排水管などの設備の修繕コストが設備設計士の調査後の指摘によって増額したこと、既存設備を一部利用せず

ままさまざまな課題に直面しました。紆余曲折あり、最終的に用途は『店舗、保育所、シェアハウス、共同住宅』という構成に至りました(藤田氏) 藤田氏はまた、共同住宅、寄宿舎として扱われるシェアハウスや保育所が入るため特殊建築物に該当し、消防法規を遵守することが非常に苦労した点だ」と話した。

「既存の外階段が現行法では避難経路として認められる基準を満たしていないと分かつたため、建物内にある階段を特別避難階段とする必要が発生しました。防火区画とするために階段室内にある窓をすべてふさがなくてはいけない、その他、

違法性を確保することは再生事業の重要事項



Rバンク
代表取締役社長
藤田 将友氏

リノベーションやコンバージョンを通じての建物再生を数多く手がけているものの、実際には建物ひとつひとつが工事を始めてみないとわからないこともあります。今回は当初予期していなかった設備全更新や消防法規の問題などさまざまな点で苦労しましたが、今後も当社が再生事業を展開するうえで非常にいい経験となりました。築年数が経過した建物の違法性を保つことは非常に苦労が多いものですが、建物の資産価値を担保するためには必要不可欠です。私たちは既存建物の再生事業を行うためには違法性を保つことは重要な事項であると考えています。新築を前提とした現行の建築法規が時代に対応するまではこの苦労は辛抱して続けていきたいと思ひます。

同住宅の室内は高い天井から大きく伸びている頑丈なコンクリート梁により、柱と柱の間を広く保つた空間となっている。保育所は無事にオープンを迎え、シェアハウスは残り1室、共同住宅は残り2室とリノベーション活動も順調だ。

「予想より費用がかさんだといつても、建替よりは予算が少なく済みました。また、建物が単なる延命ではなく、その場所に必要とされているような活用がなされるようになったことは非常に意義があると感じています」 すべての築古物件が再生できるとは限らない。しかし「koi shikawa」のように、まだまだリノベーションやコンバージョンにより維持・再生できる建物は各地に存在するのではないだろうか。



コイシカワコン外観

保育所のオープンを4月1日に控え、予定よりも工期が長引きながらも何とか3月末にはコンバージョンは完了した。当日には不動産関係者や報道向けに内覧会を行った。現在建物は白を基調とした外観で、落ち着いた雰囲気