

建物のコンバージョン・リノベーション

パブリックコンサルティング第一事業部 主任研究員 山口 まみ

はじめに

中古不動産のストック活用が進み始めた。2006年6月に本誌（Best Value12号）にて不動産分野における「コンバージョン（建物用途転換）」を取り上げた際には、まだ建物のコンバージョン・リノベーションとも一般には馴染みが薄かったが、今や市民の住宅の選択肢にそれらの物件が入ってくることも珍しくなくなっている。

一般的なコンバージョン・リノベーションの意義等については、上述の Best Value12 号をご参照いただきたい。

2009 年には一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が設立された。リノベーションに関する、技術や品質などの標準化、普及浸透の事業などを行うことにより、安全で快適、かつ多様化するニーズに対応したリノベーション及びリノベーション住宅の提供を図り、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としている。優良なリノベーションの統一規格を定め、統一規格に則り、品質基準に適合する既存住宅を「適合リノベーション住宅」と認定することとしている。このような業界団体の努力もあって、デザイン的な付加価値の高いリノベーション住宅が次々と提供され、住宅購入の選択肢として普通に選ばれるようになった。

昨今は人口減少や施設老朽化を踏まえ、都市再生の重要なアイテムとして PRE（公的不動産）の再編・活用の動きが高まっている。2012 年度補正予算で制度化された国土交通省所管の地方都市リノベーション事業（都市再生整備計画事業）においても、PRE 活用に対する助成が盛り込まれた。現在の社会的な要請に応えた PRE のコンバート・リノベートによる再活用事例も増えてきている。

自治体、地域住民、民間事業者等様々な関係者が相互に密接に連携を図りながら取り組むことで、その物件の再生に留まらず、様々な波及効果が生じる例も増えている。本稿では、最近のコンバージョン・リノベーションにおいて公民が連携した例について取り上げてみたい。

PRE の活用

PRE の再生において、適切にコンバート・リノベートすることで、比較的安価に必要な都市機能を設置することが可能となるが、当然のことながら、どのような PRE でも再生できるというわけではなく、適切なニーズ把握が不可欠であり、その点で PPP（公民連携）により再生する意義は大きい。

事例1：ヘルスケアタウンにしおおい〔学校→サ高住・保育園、介護予防拠点複合〕

代表的な PRE 再活用の一つに、児童生徒数減少に伴う小中学校の統廃合等による廃校活用がある。良好な場所、地域コミュニティの核になる場所等にあることも少なくないことから、行政はニーズの高い都市機能への転換を図っており、高齢者施設は一つの例である。公立学校施設整備補助金等を受けて整備した学校校舎等は取り壊して他の用途に転用したり、貸付や売却など財産処分を行ったりする場合に制約がかかる。要件は緩和されてきているが、なお一層の措置が望まれている。

「ヘルスケアにしおおい」は JR 西大井駅から徒歩 4 分に位置する 1963 年竣工の旧原小学校校舎を活用し、元気な人も介護が必要な人も利用できる高齢者施設と保育園の複合施設にコンバートしたものである。

旧原小学校は品川区立小学校の小中一貫校化に伴う移転に伴い 2007 年に廃校になった。区は廃校跡地の活用として、地域でのニーズが高い「高優賃・保育・敬老会館の3つを一括開設・運営」「土地・建物を20年間無償貸与」を条件として、公募プロポーザル方式により事業者を選定。応募した4つの社会福祉法人から、社会福祉法人こうほうえんが選定され、サービス付き高齢者向け住宅、保育園、介護予防拠点を運営することとなった。

1階に認可保育所「キッズタウンにしおおい」（100名）、介護予防拠点「西大井いきいきセンター」、2階、3階は特定施設入居者生活介護を実施する高齢者向け優良賃貸

住宅「ケアホーム西大井こうほうえん」(42戸)を配置。緊急通報・安否確認、フロント、生活相談、生活支援、食事などのサービスを実施している。

総工費は耐震補強を含め約 10 億円で、新築コストと比較して 3/4 の費用で整備できている。学校は天井が高いことから比較的コンバートも容易である。教室を 2 つに仕切って 42 の個室に、広い理科室は食堂に、トイレは浴室にした。

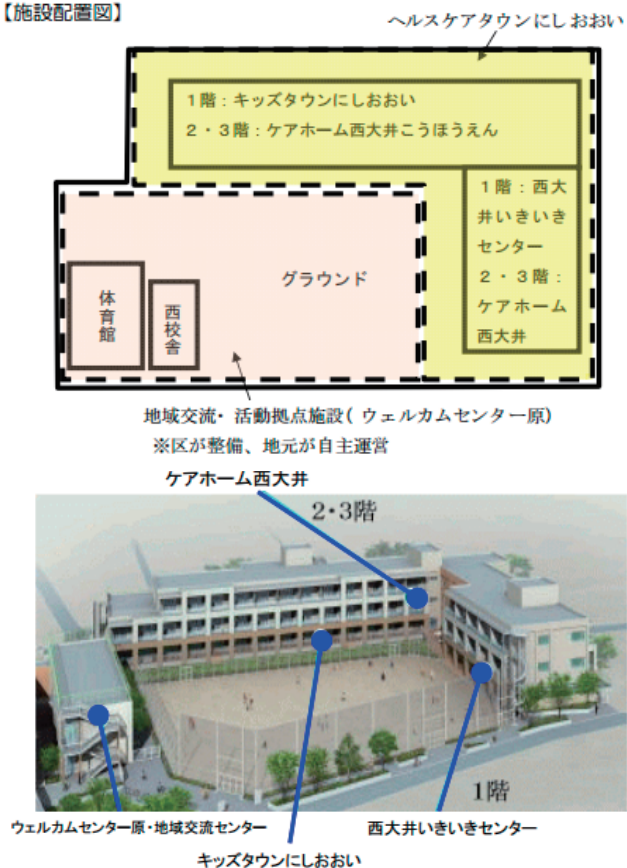
この地域で同規模の物件の賃料相場は年間 2,000 万円以上であるが、前述の通り土地・建物が無償貸与されたことから、地方の社会福祉法人が東京に進出でき、かつ利用者負担も月額約 15 万円と他の施設より 5 万円近く安く設定することが可能となった。

別途、地域交流施設「ウェルカムセンター原」を区が整備し、地元住民による自主運営がなされている。

2009 年 3 月開設。敷地面積：4,395.65 m² (旧小学校

図表 1 ヘルスケアタウンにしおおい

【施設配置図】



出典：国土交通省住宅局「高齢者住宅施策について」

全体 7,950 m²、延床面積：5,053.13 m² (改修、※地域交流施設を含まない)。

事例 2：スタイリオウィズ代官山〔自治体職員住宅→子育てシェアハウス〕

老朽化した PRE は低未利用の状態となることも少なくない。本物件は老朽化に伴う移転後の遊休施設化した PRE を、民間事業者により自治体の施策に沿った形で適切にリノベートした事例である。

渋谷区では、代官山に立地していた防災職員住宅 (1965 年築の RC 造 4 階建) を老朽化に伴い移転させた。2012 年、跡地活用に際して渋谷区の福祉・子育て政策に合致する企画を公募し、東京急行電鉄(株) (以下「東急電鉄」) が提案した「子育て支援付き住宅」が採択された。

物件コンセプトは「単身者+シングルペアレントが『大家族』のように住まうシェアハウス」。社会的には住まい方の多様化が進み、シェアハウスやコレクティブハウス等のコミュニティ型の賃貸住宅の市場も急速に拡大する中で、単身者のみならずファミリー型のシェアハウスの需給が顕在化しつつある。ここでは、シングルペアレントには安心できるコミュニティでの暮らしによる子育て時の孤立感の解消を、単身者には子育てに触れることによる新たな価値観の創出等を提案している。

東急電鉄は本件については、コーポラティブ住宅運営で実績が多く、ファミリー向けシェアハウスへの参入意欲も高いコプラスと組んだ。コプラスが企画・設計 (のちに貸主代理・管理・運営) を行っている。

区と東急電鉄は 10 年の定期借家契約を締結。原状回復義務はないものの事業期間が短く、民間側から見た採算面は厳しい。極力既存の間取りや設備を活かす形で設計を行ったが床やクロスなどはすべて取換え、結果的にはフルリノベーションに近い。また、新たに耐震補強を施している。

総戸数 21 戸で、1 階・2 階 (11 戸) がシングルペアレント+子どもたち (小学生まで)、3 階・4 階 (10 戸) が単身者用 (うち 3 階は女性専用フロア) とした。

専有部は 1R (10.45 m²~15.97 m²)、一部の部屋については従前の部屋を 2 つに分割して間に壁を入れた。1 階のトランクルームだった場所に水回り (共用の風呂場、洗面、トイレ、洗濯機等) を設置、2 階以上の風呂場・トイレは従前の設備を活かして不足分を追加した。

専有部がコンパクトなため、共用部はゆったりとしたサイズを心がけた。1 階の共用キッチンは、子育て入居者の生活時間帯がほぼ同一になると考えたことから 3 組のシステムキッチンを用意した。リビング「GORO-MA」(コモン

図表2 スタイリオウイズ代官山



出典：東急電鉄提供

スペース)も、多くの時間を過ごすことを想定してスペースをゆったりとった他、落書きボードやプロジェクタ、キッズスペース等を設置している。各階に風呂場・洗面所とミニキッチンを設置。親子で入浴を楽しむことを前提に、シャワールームよりもユニットバスを多く設置した。3階の共用のルーフバルコニー及び屋上では洗濯物が干せ、屋上には大型プランターによる菜園コーナー等も設置、遊び場として楽しめるスペースとなっている。

さらに子育てシェアハウスに必要なサービスも導入。玄関には東急セキュリティ(株)による「キッズセキュリティ」を設置、子どもがICカードリーダーにタッチすると、保護者の携帯電話に通過情報が配信されるサービスとなっている。また、貸主である東急ライフア(株)からの委託により、子育てシェアサービスとして(株)As Mamaの「ママサポーター」の仕組みを導入。1時間500円で生活圏内に住む「ママサポーター」に子育て支援(送迎・託児支援・集団託児等)を依頼できる。

歴史的建造物の活用

都市のレガシーを感じさせる歴史的建造物は、それ自体非常に魅力的なコンテンツであり、積極的に活用しながら保存することも大事である。建物自身や場所の制約等があったとしても、民間の創意工夫により空間の持つポテンシャルを最大限に生かした事例も出てきている。

事例3：BUKATSUDO〔店舗→シェアスペース〕

民間事業者が保有する歴史的建造物内を活用し公民連携により全く新しいコンセプトで再生させた例。一般的な用途では市場性に劣る物件を、自治体の都市政策との整合をとりながら、物件の特性を逆手にとって魅力的な空間に仕立てている。

三菱地所株式会社が保有する横浜ランドマークタワードックヤードガーデンは、日本に現存する商船用石造りドックとしては最も古い旧横浜船渠第2ドックを、後世に伝えるべき資産として復元したもので、1993年に竣工、1997年には国の重要文化財に指定されている。一方、横浜市では、港や歴史的建造物等の地域資源を活かしながら文化芸術の創造活動により魅力的な都市をつくることを目的とした「文化芸術創造都市・横浜」を推進しており、ヨコハマ創造都市センター(公益財団法人横浜市芸術文化振興財団)がその中心的な役割を担っている。本件は、同財団がドックヤードガーデン地下1階部分を借り受け、オペレーターを民間から公募することで新たに文化芸術創造都市・横浜へ寄与する拠点に再生させる計画を立案した。

採択された(株)リビタの案は「大人の部活が生まれる、街のシェアスペース」。約9万人のみなとみらいのオフィスワーカーや住民、来街者が集い、リアルなコミュニケーションによって日常を豊かにする趣味の活動や、街を豊かに変える活動＝「部活」が生まれることを目指した、単なるワークスペースではない、新しいシェアスペースである。当該場所は地下1階、従前用途は飲食・カラオケボックス等であったが、みなとみらい駅から徒歩3分の立地にありながら、極めて動線がわかりにくいこともあり、テナントリーシングが難しい立地と言える。しかし特徴的な外観も相まって、「秘密基地」に行くような動線は新しいコンセプトの「サードプレイス」にはむしろプラスに働いていると思われる。

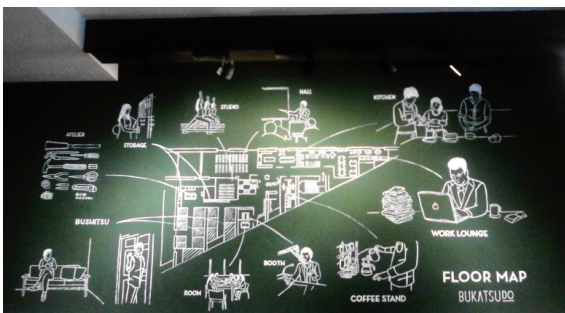
小割りのスペース貸しの「BUSHITSU」(13室)、パーティ等に利用できる広い「KITCHEN」(約60㎡)、シアター形式で100名を収容できる「HALL」(約120㎡)、

ミラーを設置した「STUDIO」(約 45 m²)、工具等が用意された「ATELIER」(約 35 m²)、放送機材をそろえた「BOOTH」(約 15 m²)、ミーティングに使える「ROOM」(約 15 m²)、多様な時間貸しの「RENTAL SPACE」、個人でコワーキングスペースとして活用できる「WORK LOUNGE」(60 席)等、多様な用途に対応できるスペースを用意した。

事業採算上難しい面もあったが、リビタでは従前の小割りのカラオケボックスと飲食テナントの空間を上手く活かし、それぞれの場所に適した機能を配置することで、区画変更や改装を最低限に止めることで工事費を圧縮している。また、ユーザーの能動的な活動を誘発し、共に作り上げる施設でありたいという考えから、あえて仕上げを施さない部分を設けたり、作りこむエリアを最低限にしたりすることで更なるコスト圧縮を実現した。一方で、コンテンツの充実を図るべく、様々なクリエイターとのコラボレーションを行っている。

リビタは横浜市・財団・三菱地所による協議会との連携を図り、横浜のクリエイターと交流が生まれるような運営をめざし、いずれは BUKATSUDO で生まれたコミュニティが横浜の街中に滲み出していくことを期待している。不動産としてのバリューアップという概念を超えて、コミュニティの場を創出することで、新たなビジネスの創出も念頭に置いている。2014 年 6 月に実施されたオープニングイベントでは約 820 m²の空間に 500 人が来場という大盛況であったが、不動産セクターのみならず、

図表3 BUKATSUDO



出所：筆者撮影

各種メーカーも数多く参加しており、BUKATSUDO のコミュニティが生み出すビジネスチャンスを模索しているようである。また、再開発事業者が容積割増を受けるために設置する「地域貢献施設」のメニューや地方の公共施設の再生メニューへの応用等も期待できることから、行政からの見学会の依頼等もあったという。

本物件は単なる空間の提供に留まらず、「部活」が生まれるきっかけとなる講座・ワークショップ、「部活」を支援するサポート業務を提供している点が高く評価され、2014 年のグッドデザイン賞を受賞している。

おわりに

最近コンバージョン・リノベーション関連の取材をすると、再生のテーマとして「コミュニケーションの創出/再生」という言葉を良く耳にする。良好な建物の再生は物件単体としての改修に留まらず、コミュニティや人の動き、ビジネスを生み出し、まちの再生に繋がっていく。

特に PRE をコンバート・リノベートする際には、自治体は自らの目指す都市の将来像と、その実現に向けて既存ストックを用いた機能再配置を十分に検討する必要がある。他都市の真似ではなく、それぞれの地域の事情に合わせて、既存ストックに今日的なニーズに対応した新たな役割を付与し、高付加価値化していくことが重要である。紙面が尽きたが、都市部のみならず、地方でも個性的なコンバージョン・リノベーションが進んでいる。PPP での再生の醍醐味はそのあたりにあり、各自治体の施策に沿った民間からの多様なアイデアの創出が期待される。

民間事業者は「稼ぐ」ことが前提としてある。公共側はより一層民間参加が容易となるように、民間事業者の事業採算性に配慮した諸条件の設定、例えば PRE 貸付期間の長期化等の工夫も必要であろう。

参考文献

- [1] 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 HP
<http://www.renovation.or.jp/>
- [2] 国土交通省住宅局「高齢者住宅施策について」
- [3] 佐藤ひろと Official Web Site 2010 年 09 月 27 日
「公共施設のコンバージョン」
<http://www.sato-hiroto.com/report/2040.html>
- [4] 「第2部かじを切れ(4)廃校転じて「福祉」となす(三日月の奇跡)」日本経済新聞 2011/02/20
- [5] 山口まみ(2014)「築48年の旧渋谷区職員住宅を子育てシェアハウスにリノベートスタイリッシュ代官山」不動産経済ファンドレビュー2014.5.5号(不動産経済研究所)
- [6] 山口まみ(2014)「歴史的建造物内で公民連携し、シェアスペースを創出—BUKATSUDO—」不動産経済ファンドレビュー2014.7.5号(不動産経済研究所)