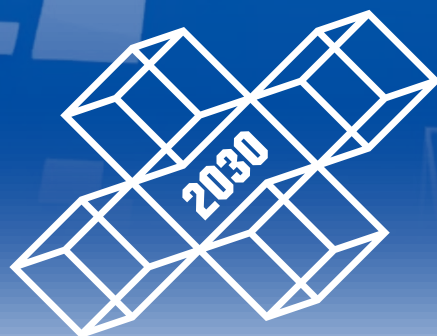


# リノベーション・コンバージョン部会

長寿命の公共建築を目指して



## ADVANCED PUBLIC BUILDING



一般社団法人 公共建築協会  
Public Buildings Association



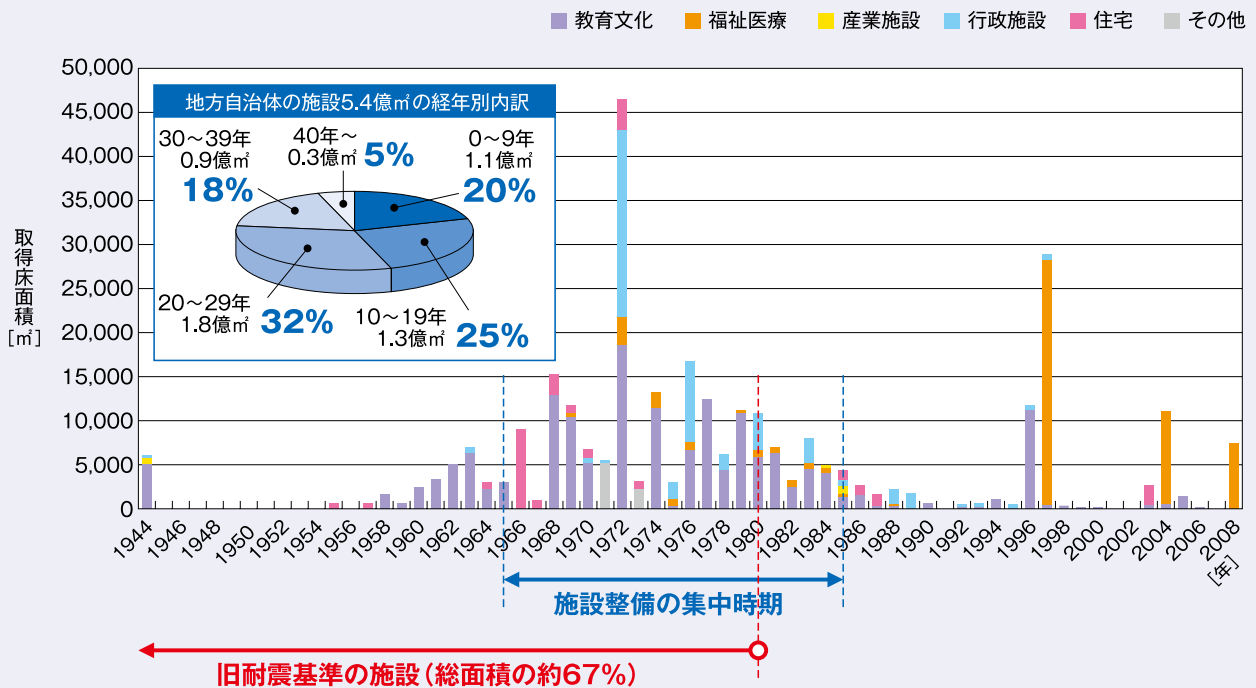
一般財団法人 建築保全センター  
Building Maintenance & Management Center



一般財団法人 建築コスト管理システム研究所  
Research Institute on Building Cost

# 増加する劣化した公共建築

## 【ある自治体の例】



## リノベーションの定義と効果

リノベーションとは、

「完成から時間が経過した建築物を、現在および将来の使用に耐えうるよう修繕、改修すること」をいう。

建築物は、完成してから時間が経過すると、性能・機能が低下する現象（経年劣化）、および法令改正、技術の向上、要求ニーズの向上・多様化等によって、経年劣化は生じていないにもかかわらず、新築の建築物に比較して相対的に劣る現象（陳腐化）が生じるため、機能・性能に対する不満足感の発生、エネルギー効率の低下、耐用年数の短縮、資産価値の低下などが生じる。また、入居者の組織変更、拡大・縮小、業務内容の変化と業務に対する社会的ニーズの変化等のさまざまな要因により、建物利用の効率、有効性の視点では、最適・最良の状態ではないのが一般的である。この状態に対する改善内容、改善レベルを、投入コスト、改修効果、資産価値、耐用年数などの視点から戦略的に判断して、現在および将来の使用に耐えうるよう修繕、改修することをリノベーションという。

## コンバージョンの定義と効果

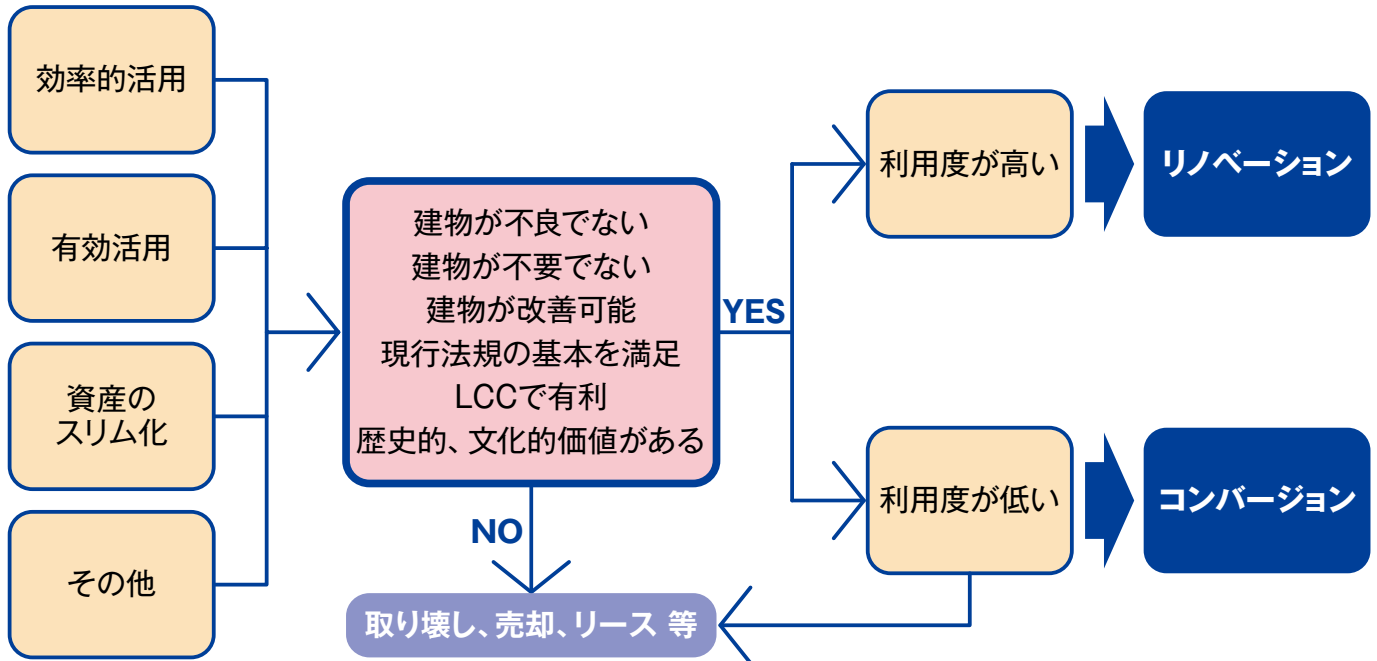
コンバージョンとは、

「建築物をある用途から別の用途に変更するために修繕、改修、増築を行うこと」をいう。

コンバージョンとリノベーションは、修繕、改修などのひとつひとつのプロセスは同じであるが、目的が異なる。コンバージョンは、建築物をある用途から別の用途に変更するために行う。一方、リノベーションは、性能・機能の向上が基本的な目的である。用途変更に伴い、建築基準法等に規定される採光に有効な開口部の床面積に対する割合、天井高さ、床荷重、階段のけあげ・踏面等の寸法、廊下の幅などの基本的な数値を変更しなければならない場合がある。

# リノベーション・コンバージョンの選定

検討対象の公共建築は、効率的活用、有効活用、資産のスリム化などの視点から、修繕・改修、リノベーション・コンバージョン、取り壊し、売却、リース等の選択肢が検討される。それらの選択肢の中で、当該建物にリノベーション・コンバージョンを行うことが決定される。下のフローチャートが一般的である。



# リノベーション・コンバージョンの阻害要因

分類	主な阻害要因の例
プロジェクト単位に生じる阻害要因	<b>阻害要因 1</b> 関連法規に起因するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存不適格の改善が困難（防火区画、排煙等）</li> <li>● 完成後の法律改正で増改築が困難（用途地域、容積率等）</li> <li>● 消防法、文化財保護法等の規制で増改築が困難</li> </ul>
	<b>阻害要因 2</b> 既存建築の躯体、仕上げ、設備に起因するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造体、階段寸法、廊下幅等による制約</li> <li>● 設計条件による制約（床荷重、階高、天井高等）</li> <li>● 必要な追加設備等による制約（駐車台数増、トイレ増等）</li> </ul>
	<b>阻害要因 3</b> 改修時の施工に起因するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居しながらの施工による制約（騒音、振動、仮設等）</li> <li>● 移転先の確保が困難</li> </ul>
	<b>阻害要因 4</b> その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計図、完成図、構造計算書等の不備</li> <li>● 届け出書類の不備</li> </ul>
共通する阻害要因	<b>阻害要因 5</b> 時間がかかる <ul style="list-style-type: none"> <li>● 関係者（ステークホルダー）が幅広い、あるいは明確でない</li> <li>● 設計、施工工法、契約、運営方法等で選択の幅が広い</li> <li>● プロジェクトの中で関係者が合意すべき事項が多い</li> <li>● ソリューションまでの時間がかかる</li> </ul>
	<b>阻害要因 6</b> プロセスが不透明 <ul style="list-style-type: none"> <li>● プロセスが不明確</li> <li>● 同じプロセスの繰り返しが必要な場合もある</li> <li>● 設計者、施工者の選定方式が未整備</li> <li>● 設計変更への対応が不十分で、技術提案が活性化しにくい</li> </ul>

# リノベーション・コンバージョンの成功例

## ルネスホール コンバージョン



### 改修の特徴等

銀行を多目的ホールに  
コンバージョンした例である。  
既存の歴史的建造物としての  
外観（シンボル）を残し、  
ホールと外部空間を充実させ、  
県民、市民の憩いの場として  
見事に再生させた例である。

■ 物件名	ルネスホール
■ 所在地	岡山市
■ 規模	0 / 2
■ 構造	レンガ造、RC造、S造
■ 敷地面積	2,882㎡
■ 延べ床面積	1,200㎡
■ 主な改修内容	耐震改修、ホール改修、 内外装改修、設備更新

所有者	改修前	日銀岡山支店
	改修後	岡山県
用途	改修前	銀行
	改修後	多目的イベントホール（アコースティックホール）
工事竣工	建設時	1922年
	改修時	2005年
設計者	建設時	長野宇平治
	改修時	佐藤建築事務所
施工者	建設時	藤木工務店
	改修時	大本組

## 岡山きらめきプラザ コンバージョン



### 改修の特徴等

コンバージョンすることを条件に  
PFIで事業者を決定した例である。  
既存の狭くて暗い廊下や  
部屋のイメージを解消するために  
耐震壁を撤去し、新たに外付け  
フレームで耐震補強を行っている。  
外付けフレームを採用することにより  
設備の配管・配線、水回り及び  
設備屋外器の処理が合理的に  
整理され、また、外観のデザインにも  
大きく寄与している。

■ 物件名	岡山県総合福祉・ボランティア NPO会館（きらめきプラザ）
■ 所在地	岡山市
■ 規模	B2 / 7
■ 構造	SRC造、RC造
■ 敷地面積	14,704㎡
■ 延べ床面積	20,816㎡
■ 主な改修内容	耐震改修、設備の更新

所有者	改修前	国
	改修後	岡山県
用途	改修前	病院
	改修後	福祉関連施設
工事竣工	建設時	1961年
	改修時	2005年
設計者	建設時	不詳
	改修時	(株)竹中工務店
施工者	建設時	大成建設(株)
	改修時	(株)竹中工務店

## 山梨県庁舎 リノベーション



### 改修の特徴等

竣工後、37年経過した庁舎を耐震改修を行い今後、30年間使用する見込みで事業が行われた。B1階の柱頭に免震装置が設置されておりB1階と1階とでは建物の動きが異なるためEVや階段等は1階から吊る構造となっている。工事費は新築の場合と比較して約50%で実現している。

■ 物件名	山梨県庁舎
■ 所在地	山梨県甲府市
■ 規模	B1 / 8
■ 構造	RC造
■ 敷地面積	20,156㎡
■ 延べ床面積	10,035㎡
■ 主な改修内容	免震改修、外壁改修、内装改修、バリアフリー改修、省エネ改修

所有者	改修前	山梨県
	改修後	山梨県
用途	改修前	事務所
	改修後	事務所
工事竣工	建設時	1963年
	改修時	2002年
設計者	建設時	明石信道、内藤多仲（構造）
	改修時	（株）横川建築設計事務所
施工者	建設時	名工建設
	改修時	（株）鹿島、早野組、国際建設JV

## 山梨市庁舎 コンバージョン



### 改修の特徴等

民間工場施設を買い取り、改修は必要最小限度にとどめ低コストでコンバージョンを可能にした。外付きフレームによるファサードが目を引く。事務棟と工場棟を合理的に使い分けている。

■ 物件名	山梨市庁舎
■ 所在地	山梨県山梨市
■ 規模	技術管理棟 0 / 5、工場棟 0 / 2
■ 構造	技術管理棟 S造、工場棟 RC造
■ 敷地面積	40,279㎡
■ 延べ床面積	10,256㎡
■ 主な改修内容	耐震改修、外壁改修

所有者	改修前	民間企業
	改修後	山梨市
用途	改修前	工場
	改修後	事務所
工事竣工	建設時	事務棟 1989年 工場棟 1974年
	改修時	事務棟 2008年 工場棟 2008年
設計者	建設時	（株）石本建築事務所
	改修時	（株）梓設計
施工者	建設時	藤木工務店
	改修時	（株）フジタ

## YKK 丸屋根展示館 コンバージョン



### 改修の特徴等

黒部事業所に残る  
最古の紡績工場の一部を  
技術資料館として再生し、  
一般市民に開放された  
YKK センターパークの  
休憩施設としての役割も果たす。

■ 物件名	YKK 丸屋根展示館
■ 所在地	富山県黒部市
■ 規模	1F
■ 構造	RC シェル構造
■ 敷地面積	76,000㎡
■ 延べ床面積	12,000㎡
■ 主な改修内容	減築、部分増築、耐震改修、 設備改修、内装改修

所有者	改修前	YKK (株)
	改修後	YKK (株)
用途	改修前	工場
	改修後	資料館
工事竣工	建設時	1958年
	改修時	2008年
設計者	建設時	梅田 良雄【共同建設(株)】
	改修時	(株) アプルデザインワークショップ、(有) オンサイト計画設計事務所、 (有) 構造設計集団 (SGD)、(株) 総合設備計画
施工者	建設時	共同建設 (株)
	改修時	第一建設 (株)、黒部エムテック (株)

## 石川県政記念しいのき迎賓館 コンバージョン



### 改修の特徴等

旧石川県庁を複合文化施設へと転用した  
コンバージョンプロジェクトである。  
既存の歴史的外観と内部空間の意匠性、  
空間性を生かして再生を図り、  
北側の増築部分は金沢城、  
兼六園といった歴史的環境と  
向きあう場として、  
眺望の広がりを楽しめるガラス主体の  
透過性が高い空間となっている。

■ 物件名	石川県政記念しいのき迎賓館
■ 所在地	石川県金沢市
■ 規模	B1、4F
■ 構造	S、一部SRC、RC造
■ 敷地面積	30,176㎡
■ 延べ床面積	4,888㎡
■ 主な改修内容	減築、部分増築、基礎免震、 設備改修、内装意匠保存

所有者	改修前	石川県
	改修後	石川県
用途	改修前	事務所
	改修後	複合文化施設
工事竣工	建設時	1924年
	改修時	2010年
設計者	建設時	矢橋賢吉
	改修時	(株) 山下設計
施工者	建設時	日本土木
	改修時	大成・兼六特定建設工事共同企業体(建築総合)、岡組(外部改修)他

## 下関市 満珠荘 コンバージョン



### 改修の特徴等

老人休養ホームを多世代利用施設へと転換し、老朽化、アスベスト、耐震補強を行いつつ再生した事例。青木茂建築工房による「リファイニング」改修。

■ 物件名	下関市 満珠荘
■ 所在地	山口県下関市
■ 規模	B1、2、P1
■ 構造	RC、一部S
■ 敷地面積	2,407㎡
■ 延べ床面積	1,831㎡
■ 主な改修内容	躯体一部解体、耐震改修、環境配慮改修、内装改修

所有者	改修前	下関市
	改修後	下関市
用途	改修前	老人休養ホーム
	改修後	健康増進・休養施設
工事竣工	建設時	1973年
	改修時	2012年
設計者	建設時	山下寿郎設計事務所
	改修時	【建築・監理】青木茂建築工房 【構造】金箱構造設計事務所 【設備】EE設計
施工者	建設時	中和建設（株）
	改修時	【建築】長野工務店・永山建設 JV 【電気】山陽電光 【空調】空調サービス 【衛生】新ホーム・日環特殊 JV

## 田中絹代ぶんか館 コンバージョン



### 改修の特徴等

分離派建築界の建築要素を持つ数少ない現存例。建物解体の方針が一時決定されたが、市民や有識者等の保存要望によって一転方針が変更され建物が保存されることになり、下関市出身の映画女優の田中絹代をはじめ、下関ゆかりの文学者や音楽を顕彰する記念館として再生された。

■ 物件名	下関市立近代先人表彰館 田中絹代ぶんか館
■ 所在地	山口県下関市
■ 規模	3F
■ 構造	RC
■ 敷地面積	760㎡
■ 延べ床面積	836㎡
■ 主な改修内容	部分増築、耐震改修、外装・内装保存、設備改修

所有者	改修前	下関市
	改修後	下関市
用途	改修前	事務所
	改修後	文化施設
工事竣工	建設時	1924年
	改修時	2010年
設計者	建設時	旧逓信省営繕課
	改修時	(株)文化財保存計画協会 他
施工者	建設時	旧逓信省営繕課
	改修時	友田組・三和工務店共同企業体

## リノベーション・コンバージョン部会

部会長 深尾 精一 首都大学東京 名誉教授

部会参加企業 (株) NTT ファシリティーズ

(株) 久米設計

大成建設 (株)

(株) 竹中工務店

日建設計 (株)

---

一般社団法人 **公共建築協会**  
Public Buildings Association

〒104-0033 東京都中央区新川 1-24-8 東熟新川ビル 6F  
TEL 03-3523-0381 (代) FAX 03-3523-1826  
<http://www.pbaweb.jp/>

---

一般財団法人 **建築保全センター**  
Building Maintenance & Management Center

〒104-0033 東京都中央区新川 1-24-8 東熟新川ビル 7F  
TEL 03-3553-0070 (代) FAX 03-3553-6767  
<http://www.bmmc.or.jp/>

---

一般財団法人 **建築コスト管理システム研究所**  
Research Institute on Building Cost

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 NP 御成門ビル 5階  
TEL 03-3434-1530 (代) FAX 03-3434-5476  
<http://www.ribc.or.jp/>