

An aerial, isometric illustration of a town with various buildings, roads, and green spaces. In the background, there are rolling green hills under a light blue sky with a few white clouds. The overall style is clean and modern.

# 地域ビジネス特講Ⅰ

2020後期・金曜4限 / 谷口

# 第10回

その場所、地域の使い方

## 土地や建築物利用に関する取り決め・用途 **対策と変更**

土地・建築物の利用、使い方に関しては時代とその生活様式、文化に合わせて必要となる要素がその時々で発生している。

**人口構成や社会情勢等の変化、施設の老朽化などに対応し、土地・建築等の長寿命化や有効利用につなげる。**

**景気の良い時代なら、古いものは  
ぶっ壊して新築していた！**

しかし、今の日本でそれは無理・・・

中国を筆頭に、新興国ではこの傾向が現在進行形

そこで、

リノベーションは個人住宅でも採用事例が多い

- リノベーション（小～大規模改修）
- コンバージョン（用途変更を伴う大規模改修）

という手法により、新規開発、建て替えよりも費用と人的労力を抑制しつつ、さらに文化的価値の発掘などにより、その土地・地域・建物の魅力を増幅させる。

これまでには気がついていなかった、  
存在しなかった魅力が新しくインストールされる！

郷土愛、地元愛にとらわれずに全く新しい価値を生み出し、受け入れることは可能か!?

# リノベーション、コンバージョン手法の効果および課題

項 目		内 容
効 果	需要のミスマッチ解消	ニーズの低下した既存施設をニーズの高い新施設に蘇生させる
	既存施設の有効利用	物理的な耐用年数に満たない建築物の有効利用が図れる
	機能・性能の向上	リノベーションを伴うことが多く、最新機能・性能を取り込める
	建設コストの低減	新築に比べ、建設コストの低減が図れる
	工期短縮	新築に比べ、工期の短縮が図れ、利用面・コスト面で有効
	環境負荷の低減	解体廃材および新規使用資材を抑制し、CO <sub>2</sub> 発生を低減させる
	事業採算性の好転	施設利用率を高め、利用料収入・売上高の増加
	街の活性化	既存施設の閉鎖によって失われた街の賑わいを復活させる
課 題	需要の確認・見通し	現状ニーズだけでなく、将来ニーズを見越した長期的視点に立つ
	利用可能な残存期間	新築に比べ、利用可能な残存期間は短くなる
	関係者の合意形成	施設所有者、利用者、設計者、施工者等の合意形成が必要不可欠
	関連法規の確認	用途変更に伴い、建築基準法・消防法等に抵触する場合がある
	設計上の制約	既存施設の活用である以上、設計の自由度は新築よりも狭まる

## 商業施設 → 美術館

閉店した百貨店が、斬新なデザインの美術館に生まれ変わった

第8回  
中心市街地空洞化  
百貨店大閉店時代  
とあわせて考えて  
みてください

規模は小さいが、  
名古屋市内の  
納屋橋、長者町あたりも  
同様事例が多くあります。



商業施設当時の外観



夜は白い外装材が浮かび上がる



現在の外観

アルミパンチングメタルで既存の外壁を覆っている

## アーツ前橋 (群馬)

所在地	群馬県前橋市千代田町5丁目1番地16号
敷地面積	2,629㎡
用途地域	商業地域
最寄り駅	・JR 両毛線・前橋駅北口より徒歩10分 ・上毛電気鉄道上毛線・中央前橋駅より徒歩5分
周辺環境	・JR 前橋駅から北に広がる市中心街 ・県庁, 市役所, 商業施設, オフィス等が建ち並ぶ
周辺道路	・国道17・50号線から至近距離 ・関越自動車道・前橋IC から車で15分

## 商業施設 → 美術館

閉店した百貨店が、斬新なデザインの美術館に生まれ変わった

## アーツ前橋（群馬）

建築構造には問題が無かったため土木工事は発生していない、が用途を百貨店から美術館へと変えるため、外装や内部造作、設備等は大幅な改修が必要となった。

項目	旧施設	新施設
名称	西友リヴィン前橋店 WALK 館	アーツ前橋
所有者	西友	前橋市
建物内容	商業施設（一部映画館，駐車場）	美術館（一部映画館，駐車場）
竣工年月	1987年9月（閉店2006年1月）	2012年10月（開館2013年10月）
構造	SRC造・一部S造	SRC造・一部S造
階数	地上9階，地下1階	地上9階，地下1階
建築面積	1,923㎡	1,923㎡
延べ面積	12,704㎡※1	12,765㎡※1 （うち美術館部分5,517㎡※2）

その構造には、  
ほぼ手を加えず  
非常に低コスト!!

※1 このほか容積不算入部分3,191㎡

※2 美術館部分の延べ面積5,517㎡のうち工事対象は4,923㎡

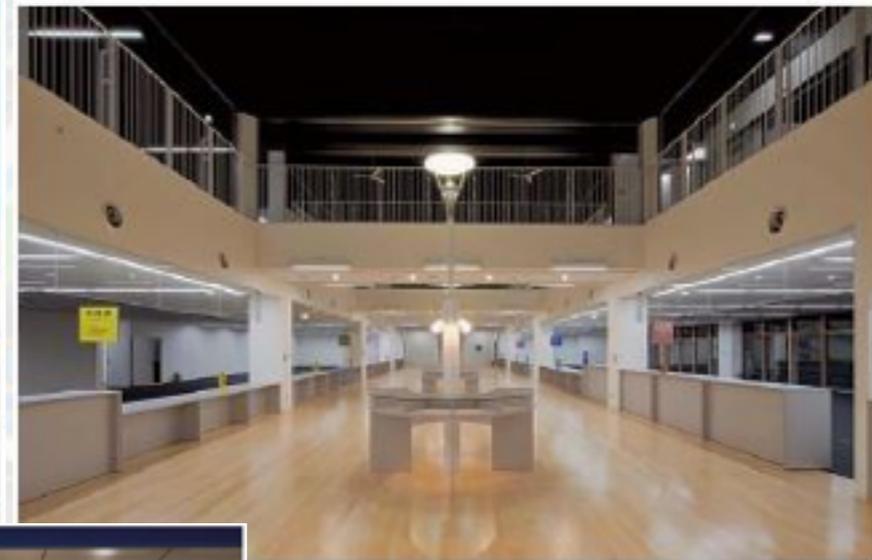
## 電子機器工場 → 市庁舎

閉鎖した古びた工場が、  
ガラス張りの明るい庁舎に

## 山梨市庁舎

豪華な役所建築を新築する時代はとうに終わり（税金でそんなことをするなんてという批判も）  
いかにコンパクトに、低コストにするかという課題があった。

多くの自治体は昭和の時代の古い建物をそのまま使い続けているという現状がある。



梓設計 資料より

閉鎖した工場跡地を山梨市が買い取り、工期わずか11箇月でコンバージョンさせた。

日事連建築賞・国土交通大臣賞（2011）、グッドデザイン・サステイナブル建築賞（2010）

# 電子機器工場 → 市庁舎

閉鎖した古びた工場が、  
ガラス張りの明るい庁舎に

# 山梨市庁舎

## 【新旧施設の概要】

項目	旧施設			新施設	
用途	電子機器工場			山梨市庁舎	
所有者	セレスティカ・ジャパン			山梨市	
建物内容	工場	事務所	体育館	東館	西館
竣工年月	1970~74年	1989年	1982年	2008年9月	2008年9月
構造	RC造	S造	S造	PCaPC造	S造
階数	2階	5階	2階	2階	5階
建築面積	8,276㎡	1,240㎡	988㎡	2,833㎡	1,240㎡
延べ面積	15,230㎡	5,912㎡	1,940㎡	4,345㎡	5,912㎡

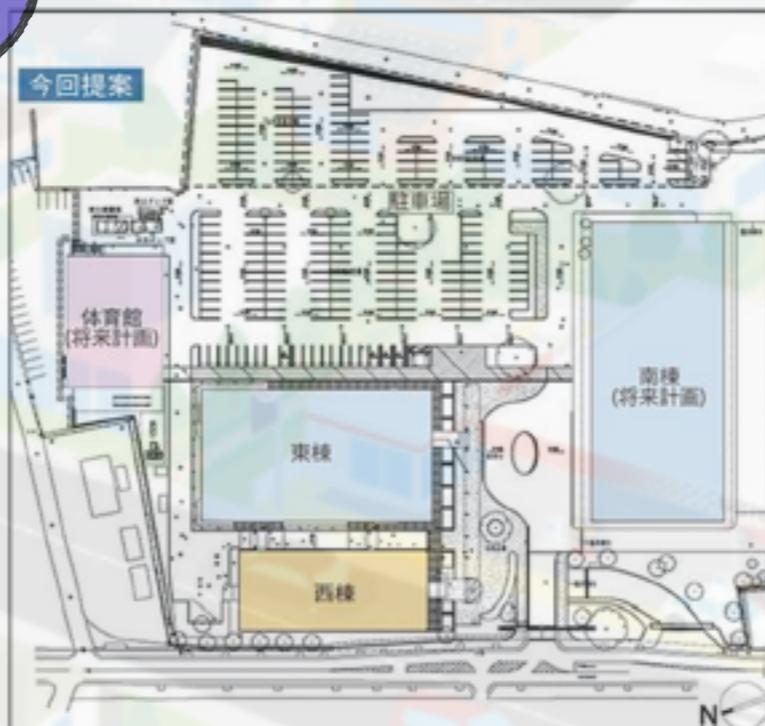
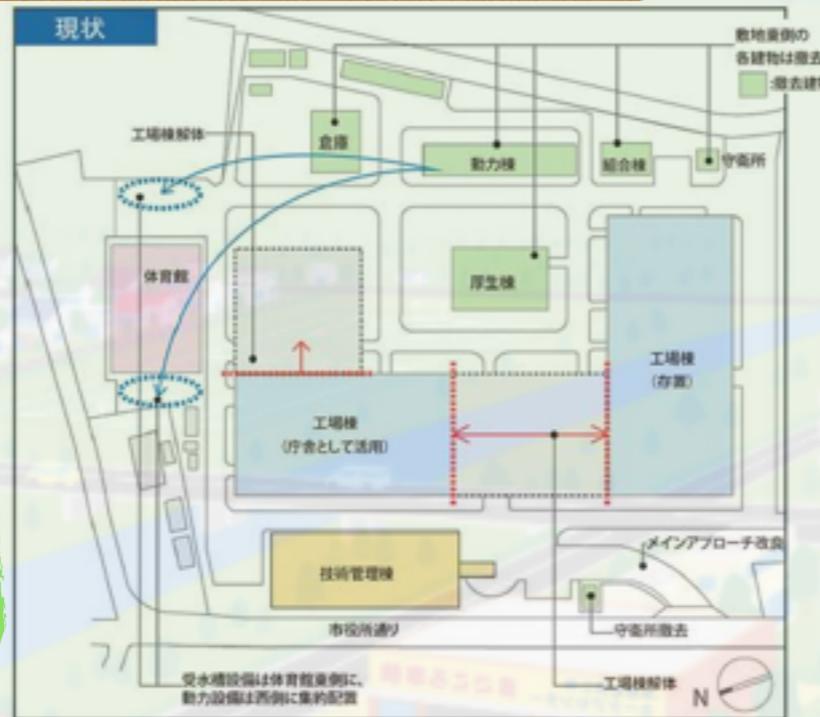
注. PCaPC造：プレキャスト・プレストレスト・コンクリート造。

## 【旧施設の状態・課題と活用方針】

施設名	建物の状態・課題	活用方針	
工場棟	1期	<ul style="list-style-type: none"> <li>工場棟は老朽化し、現行の耐震基準を満たさず</li> <li>庁舎へ転用するには開口部を広くとる必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎東館とする</li> <li>一部解体し、正面入口を設置</li> </ul>
	2期	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎の風格を持たせる必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎東館とする</li> <li>一部解体し、駐車場用地</li> </ul>
	3期		<ul style="list-style-type: none"> <li>将来に向け未使用残置</li> </ul>
事務所棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>築浅で新耐震設計基準にも適合</li> <li>庁舎と用途が近似</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内部の模様替えや間仕切り変更等に留め、庁舎西館とする</li> </ul>	
体育館棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>工場棟と事務所棟の活用で庁舎機能は十分確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来に向け未使用残置</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>動力棟・倉庫等は不要</li> <li>駐車場用地が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべて解体し、駐車場用地とする</li> </ul>	

元々大きな工場  
ということは、  
土地利用の用途に  
大幅な制限が  
あったということ

要法解釈!!



# 神奈川県住宅供給公社

築60年以上の団地を  
一棟まるごとリノベーション

# アンレーベ横浜星川

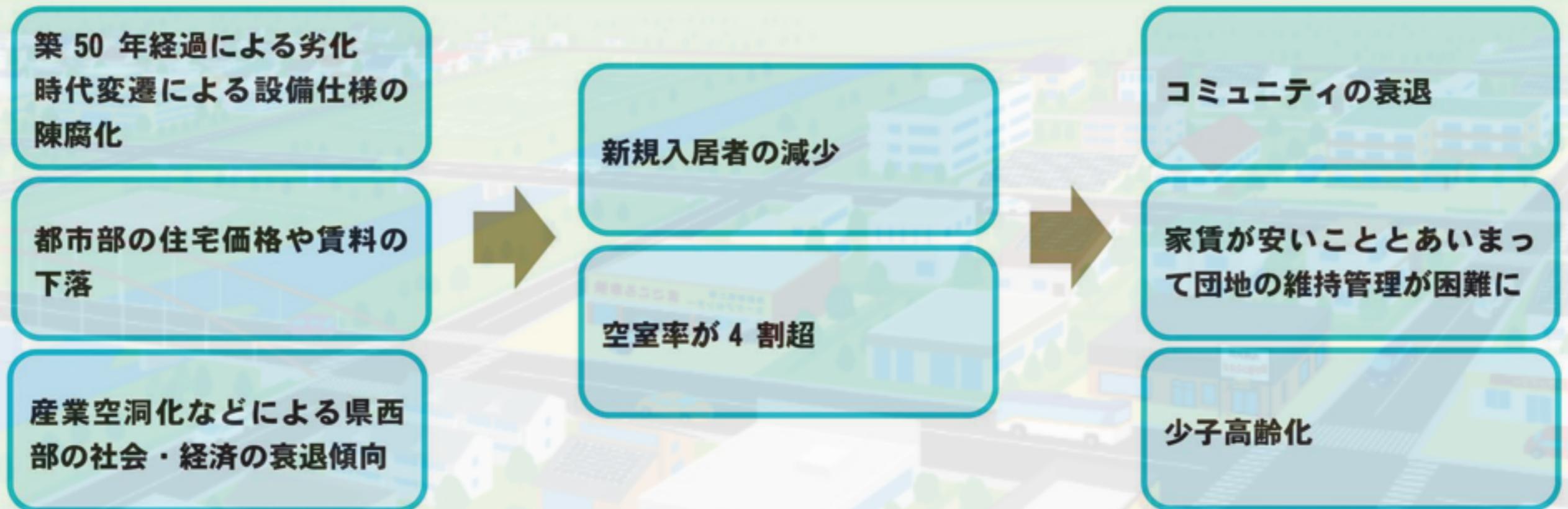


# 神奈川県住宅供給公社

築60年以上の団地を  
一棟まるごとリノベーション

# アンレーベ横浜星川

## 所謂、古い「団地」に共通する課題



モノだけの改築ではなく、  
地域住民、居住者の意識、ライフスタイルの変革も必要

# ココロのリノベーション

築60年以上の団地を  
一棟まるごとリノベーション

## 現代的なライフスタイルに合わせたリノベーション展開事例

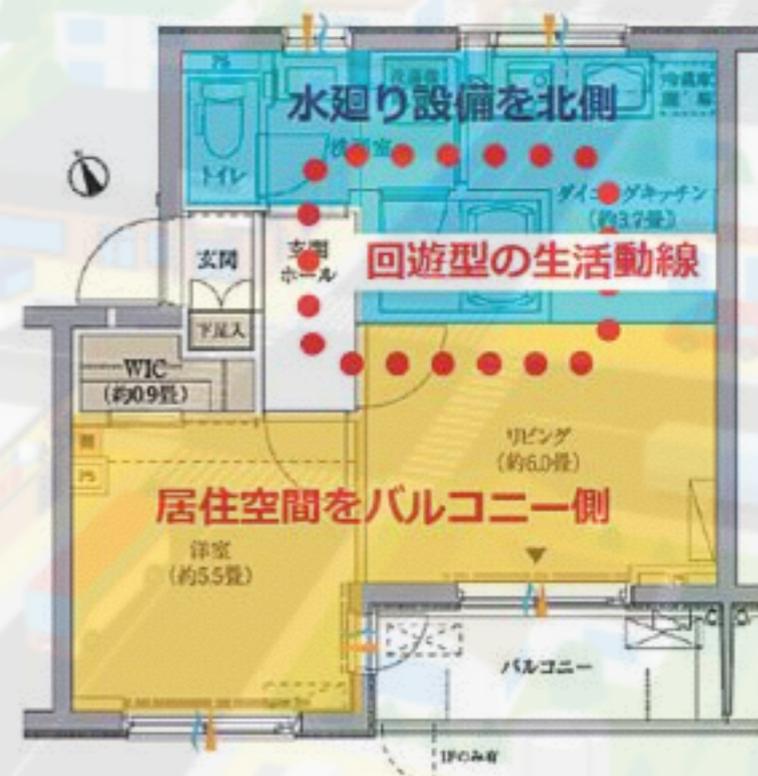
### 【必須リノベーション】



### 【部分リノベーション】



### 【フルリノベーション】



# 小学校 → 養護老人ホーム

地域に愛された学校の活用を  
行政との協力によって実現

## 夕張紅葉園

国内各自治体の  
近い未来に向けたモデルケースとして注目

財政的に日本国内では最も厳しい状況にある北海道夕張市における事例



廃校となったのぞみ小学校



現在の夕張紅葉園



オブジェの色は  
塗り替えられて  
いるが、銘板は  
当時のままで小  
学校の面影を残  
している



## 小学校→ 養護老人ホーム

地域に愛された学校の活用を  
行政との協力によって実現

## 夕張紅葉園

# 廃校活用の難しさとその対策

「学校」は都市計画法上の用途地域では住居専用地域に位置付けられることが多く、住宅以外の施設を設置する場合は規制が厳しい。

例えば、給食調理場を食品加工場に転用する場合は、「工場」となり法律上認められない。また、消防法では「学校」は特定者のみの利用であり規制は少ないが、不特定多数の者が利用する施設へ転用する場合は、避難誘導灯の増設や排煙窓の設置等の義務が生じ、都市計画法、建築基準法、消防法など様々な法解釈が必要となる。

夕張市・社会福祉法人夕張みどりの会 資料より

では、どのように対処したのか？

## 小学校→ 養護老人ホーム

地域に愛された学校の活用を  
行政との協力によって実現

## 夕張紅葉園

国内各自治体の  
近い未来に向けたモデルケースとして注目

1

都市計画上の用途地域を  
第1種中高層住居専用地域から第2種住居地域に格下げした。

2

事業者が無償貸与・無償譲渡を選択できるようにした。

3

民間事業者に対し、活用可能な国の助成制度を提言し  
申請をサポートした。

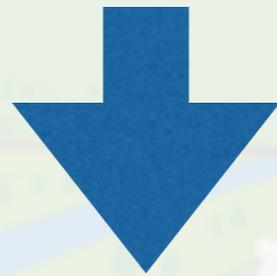
4

夕張市のまちづくりと連携が図れるよう  
活用開始後も継続的にフォローアップした。

5

空き教室活用へテナントを斡旋し、運営資金を確保した。  
(家賃収入は活用事業者へ)

柔軟な法律の解釈、法改正によって  
その時代や地域特性に合わせた用途変更を行う。



## 新しい魅力の開発

幸いにも、といえるかどうか？

東海圏・名古屋近辺は  
まだまだ新規開発も多い

従来型の新設を中心とした「再開発」からの脱却

## 第10回 課題

# リノベ・コンバージョンによる再開発・再利用調査

近所を歩いたりして、  
自分自身の視点で調べよう

生活する地域周辺における事例調査を行なってください。

放置されていた土地、閉鎖施設が再利用されている例が、今の時代であれば必ず各地域に存在しています。

ニュータウン住宅街やシャッター商店街のような地域においても利用されている場所があれば、十分に調査対象となります。

細かい見方をすれば、個人宅住居の改装や、

自宅がリフォームをした、なども良い例です

閉店した店舗をそのまま新しい店舗として活用する「居抜き店舗」もこの事例に該当します。

今回の課題では有名な大型施設はなるべく除外してください

回答はクラスルーム課題のフォームに記入してください。

提出は**12月16日（水）**までとなります。