

購読のお申し込みは

0120-155103



Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索

ケータイはこちらから



昭和23年創刊

住宅新報

倉庫リノベーション

⑦ ここがポイント!

法令と規制緩和

や検査済証などの資料が必要ですが、築年数を経た建物には必要な書類がそろっていない場合が多いためです。

そもそも、建築完了検査を受ける建物は少数派でした。国土交通省の調査によれば、98年時の完了検査受検率は38%ということですから、無理ありません。

リノベーションの可否については様々な条件、ハードルがあります。ポイントとしては「技術的・建築的な観点」、「コストや賃料、リーシングなど経済的な観点」もさることながら、「法令」によるところが大きいと言えます。

一般的に、倉庫から事務所へのリノベーションは可能なことが多いですが、用途変更などを伴う特殊建築物へのリノベーションはハードルが上がります。用途変更のためには確認済証



出村亜希子氏

※でもら・あきこ 富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。15年より(株)イソーコ総合研究所代表取締役。著書に「築古「ビル」・倉庫」のリノベーション・コンパニオン計画実務資料集(総合ユニコム株・共著)

どつしよつもないのです。倉庫不動産を専門に扱い、倉庫リノベーションを長く手掛けてきましたが、それでも用途変更の建築確認を必要としない改修が中心です。店舗や飲食店、保育園などへの改修も、申請が不要な小規模なものに限られてきました。用途変更申請が必要となると時間的にも費用的にも負荷が増加します。私たちのみならず、オーナーさんや業者さんの熱量やマンパワーも必要となってきます。こうしたこともあり、実現した案件はとても少数でした。

しかし、倉庫建築は堅牢な鉄筋コンクリート造を主流とし、一般的なビルやマンションに比べて構造躯体の耐久性が非常に高い水準にあります。まだ使えるのに、ニーズの変化で市場性を失ってしまった。そんな倉庫物件の既存ストックの有効活用は、昨今のSDGの観点からも望ましい手法です。リノベーションは、取り壊してから新築に至る工事に比べてコストが抑えられ、環境負荷を低減できるという社会的なメリットもあるのです。

日本の建築業界、不動産業界はこれまで、新築を尊んできました。既存建物の利活用は検討も少なく、建築技術は世界最高水準にもかかわらず、建物の平均寿命は西洋諸国と比べてもかなり短いものでした。こうした、建築業界、不動産業界の各種課題を是正するべく、既存ストックを円滑に流通させて有効活用を図るための仕組みづくりが検討されてきています。

30坪から60坪へ

その一環として19年6月に施行された改正建築基準法では、用途変更で建築確認が必要となる規模の見直しが行われました。店舗や飲食店、保育園などに用途変更するとき、これまでは100㎡(約30坪)以下なら申請が不要でした。それが、200㎡(約60坪)以下に変わったのです。工事1件ではなく建物1棟での合計面積が200㎡以下なので注意が必要ですが、30坪が倍の60坪に広がればさまざまなアイデアが実現しやすくなります。

ニューヨークやロンドンなど、世界の大都市ではリノベーションによるまちづくりは既に当たり前になっています。日本でも用途変更のハードルが下がり、既存ストックの活用が進んでいけば、都市の景観が大きく変わることでしよう。