

2019
11・18 月4回
月曜日発行
第1126号

週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03 (3543) 7421
FAX 03 (3543) 5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 30,000円(税込)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大邸取材班グループ

ソーコに学ぶ ビル経営



イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子
奈良女子大学大学院修了後CM
会社を経て現職。一級建築士、
宅建士。「倉庫ドクター」とし
て建築面からオーナー支援に取り
組む。

一方、
従来の保
管型倉庫
は空気が
増えてき
ていま
す。都市
構造の変
化に合わ
せて物件
ニーズは
変わって
きます。
かつては
倉庫街で
の利活用をされること
が少なく、建物の平均
寿命が西洋諸国と比べ
てもかなり短くなって
います。そうしたこと
から、既存ストックを
質の高い状態に保ち、
円滑に流通させて有効
活用を図るための各種
仕組みづくりが検討さ
れてきました。

「用途変更申請を伴
うリノベーションは難
しい」といっては、建
築業界の方なら皆さん
感じていることではな
いかと思います。
実際、これ
まで倉庫不動産
を専門に扱い、
倉庫リノベーシ
ョンを長く手掛
けていても、そ
の多くは用途変
更の建築確認を
必要としない倉
庫から事務所や
フォトスタジオ
への改修が中心
でした。店舗や
飲食店、保育園
などへの改修
は、申請が不要
な小規模なもの
に限られました
。申請が不要
であっても法に
適合させること
に変わりはない
のですが、用途
変更申請が必要となる
と時間的にも費用的にも
も負荷が増え、熱意も
要することから、実現
するのはとても少数で
あったのです。

第19回「法改正で用途変更がしやすく」

「用途変更申請を伴った物流適地でも、物流の変化とともに都市化が進み、物流用途では使いづらくなった物件も少なくありません。倉庫建築においては堅牢な鉄筋コンクリート造が主流であり、構造躯体の耐久性は高いため、その既存ストックをリノベーションによって有効に活用しているのは、昨今のSDGsの観点からも望ましい健全な手法であると言えます。リノベーションはまた、新築と比べて工事コストを抑えられます。工期も短縮することができ、解体に伴う建築廃材や改修工事に伴う新たな資材の量も抑えられることで、環境負荷を低減できるという社会的なメリットもあります。日本はこれまで新築をベースに考えられてきたこともあり、建物の利活用をされること

その一環として、令和元年6月に施行された改正建築基準法では、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直しが行われました。特殊建築物の用途である店舗や飲食店、保育園などに用途変更をしようとするときは、申請不要となる規模がこれまで1000㎡(およそ30坪)以下であったのが、2000㎡(およそ60坪)以下に変わりました。1棟の中で合計面積が200㎡以下の場合に限られるので、200㎡以下の用途変更を繰り返すことはできない点は注意が必要ですが、それでも、これまで30坪では小規模なカフェや併設店舗をつくるので精一杯だったのが、60坪となるとかなり可能性が広がるだろうと期待しています。

ニューヨークやロンドンでは早くからリノベーションまちづくりが進んでいます。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くと、日本の都市の変化も面白くなるだろうと注目しています。