

共に響きあうココロ

Co・dama

2025
創刊号

<創刊号・テーマ>

建築費の高騰とリノベーションの優位性



<創刊号・テーマ>

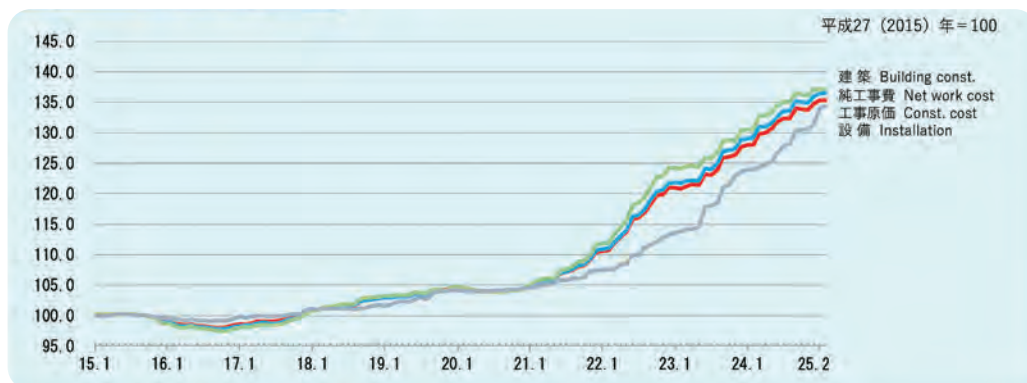
建築費の高騰と リノベーションの優位性

CASE 1 LANI ISOGAMI GARDEN TERRACE

増築棟を既存棟の2階レベルとブリッジで繋ぐことで一体的な敷地利用を図った。

建築費の高騰

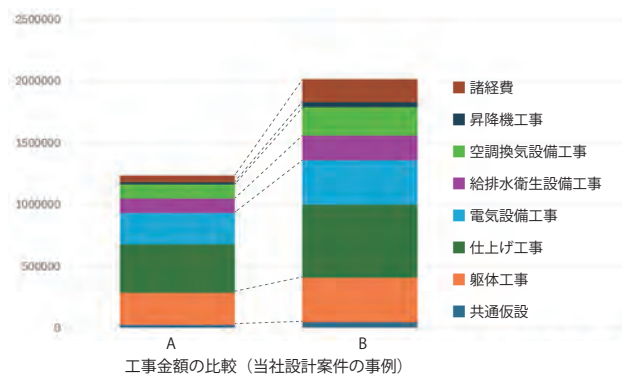
近年の建築費は急激に上昇しており、特に主要都市での建設コストが高くなっています。実際の設計業務の中でも実感しています。



2025年2月の建築物価 建築費指数^① (東京2015年平均=100) とする
集合住宅 (RC造)

出典：一般社団法人 建築物価調査会

右の図は2020年のプロジェクトの予算(A)を現在の単価(B)に置き換えたものですが、主に、躯体、仕上、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備などの工事費が全体のコストを押し上げる要因となっています。右表のように電気設備や空調設備の上昇は顕著です。



リノベーションの魅力

建築費の高騰に伴い、リノベーションの選択肢がより魅力的になっています。

リノベーションは、新築に比べてコストが抑えられるだけでなく、既存の建物の特性を活かすことで、環境への配慮や持続可能な社会に貢献できます。

完成後の効果として、古いビルをリノベーションすることで、例えばマンションでは満室状態を達成し、新築と同等の賃料を得ることができています。その理由はオリジナル性にあります。一般的な新築マンションは最大公約数で造ることが多いですが、リノベーションは元の建物を活かしながら造るために唯一無二の魅力が生まれるからです。

都市計画法への対応

都市計画の変更により容積率や高さ制限に対応できる点もリノベーションの強みでしょう。都市計画法などが変更になることで容積率が減ったり高さ制限が厳しくなり、建て替えると規模が縮小せざるを得ない場合も、条件を満たせばそのまま利用することが可能になります。

成功への指針

リノベーションの注意点としては、新築そっくりに改修するのではなく、その建物のチャームポイントを見つけ、解体を最小限にすることがデザインやコストの面で重要です。

また、素材に関しても本物の素材を使用し、経験豊富な設計者に依頼することで、耐震補強を含む意匠設計が成功します。

Co・dama 創刊号では、アーキネット京都が手がけた物件を例に、リノベーションの優位性について特集します。

CASE 1 LANI ISOGAMI GARDEN TERRACE



After Before



建築データ

| | |
|-------|-----------------------------|
| 所在地 | 神戸市中央区磯上通4丁目3-16 |
| 規模・構造 | S造 地上6階建（既存棟）、S造 地上2階建（新築棟） |
| 延床面積 | 1,174.06㎡ |
| 敷地面積 | 1,032.66㎡ |
| 設計期間 | 2019.04 - 2023.10 |
| 施工期間 | 2023.10 - 2024.10 |
| 当初竣工年 | 1989年 |
| 竣工年 | 2024年 |

BACKGROUND

神戸三宮駅から徒歩約10分、神戸磯上エリアの旧事務所テナントビルの事例です。ビルオーナーは建設以来所有していた事務所テナントビルの老朽化に伴い、建て替えを検討されていました。

INSPIRATION

計画当初は、敷地内の既存建物と立体駐車場を解体撤去し、店舗と共同住宅からなる複合施設を新築する計画案でした。当初の新築案では、建物外周部に加え建物中央部にも豊かな外部空間を設け、共有部のほぼ全てを半屋外的環境とし、利用者、居住者が屋外環境を身近に感じることができる計画でした。しかし、基本設計を終えた頃にコロナ禍を迎え、外出自粛等で全国的にテナント店舗が相次いで撤退する事態を受け、また、建築工事費の高騰を受け、計画を見直さざるを得ない状況となりました。そこで、既存建物を利用しつつ、新築案で目指した豊かな外部空間を持った計画を実現できないかを検討するため、既存建物の調査を行いました。既存建物は、外壁タイルの剥落の恐れがあり、押し出し成型板も経年劣化が見受けられ、そのまま継続して使用するには危険な状態でしたが、構造躯体については健全な状態であったことから、建物全体の荷重が増大

しない範囲で既存建物を改修していく方針としました。改修では劣化の著しい外壁を撤去し、新たにセットバックした位置に外壁を設けました。また、既存建物を利用しつつ別棟を付け足していくように増築していくことで、敷地全体が豊かな外部空間を持った一体のエリアとなるよう計画することとしました。

TECHNIQUE

最小限の解体とスローな再開発

私たちの提案は、自走式駐車場を解体した跡地に増築棟を新築し、既存棟の2階レベルとブリッジで繋ぐことで一体的な敷地利用を図ることでした。

ブリッジはエキスパンションジョイントにより建築基準法上の別棟とすることで既存棟との接続を成立させており、1つの建築物とすることで、当初計画していた共同住宅を将来的に増築することも想定しています（Fig.1）。

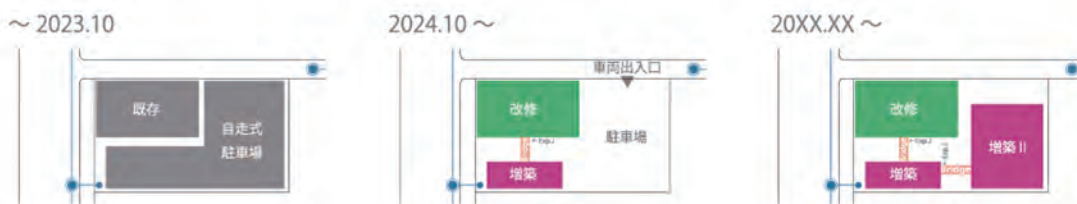


Fig.1 将来的に増築する想定

既存棟の減築ダイヤグラム

既存棟はタイル剥落とアスベストの問題を抱えていた既存外壁を撤去。外壁をセットバックして新設することで屋内だった空間を外気に開放した屋外廊下とし、外部空間とすることで建物全体の荷重を減らしています。(Fig.2)

減築により可能となった避難経路のアイデア

建物の規模から2つ以上の直通階段が必要であり、元々屋内階段と屋外階段がありました。敷地利用の観点から経年劣化している屋外階段を撤去し、既存の屋内階段を有効に外気に開放した屋外避難階段に改修しました。外壁セットバックにより東面は各テナントの設備バルコニー兼避難上有効なバルコニーとしています (Fig.3)。

減築により多層的の街路となった屋外廊下が建物のファサードをつくる

西面に設けた各テナントの出入口をガラス張とすることで、周辺道路から店舗の様子が目視できるため、すべてのテナントが路面店となるような構成としています。増築棟は飲食テナントが入る想定としており、前面道路と既存棟から5m程度セットバックした位置に2層のボリュームを配置し、道路側の2階レベルにテナントが専用利用できるテラスを設け、周辺道路から既存棟への視線を遮らないよう既存棟に寄り添わせる計画としました。

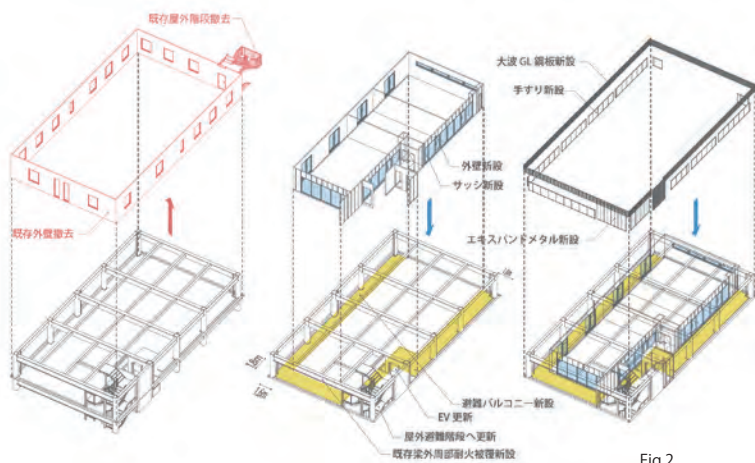


Fig.2

EFFECT

建築費が右肩上がりに高騰する現在、コストの優位性を活かしつつ、既存ストックを活用したリノベーションにより、計画当初からの豊かな外部空間を持った多層的な街路というコンセプトを実現しました。建物外周部を外部空間でぐるりと囲うことで、都市と建物内部のアクティビティが中間的領域を介してつながる関係性を持った建物として生まれ変わりました。“LANI”はハワイで楽園を意味します。開放的で爽快な外部空間を持った個性的な建築が礎上エリアの活性化にも寄与していくのではないかと期待しています。



Fig.3

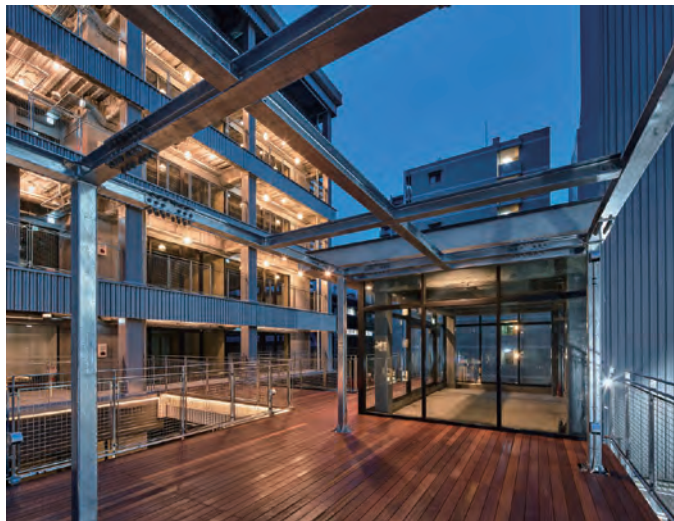


Photo by Daijiro Okada



Photo by Daijirou Okada



Photo by Daijirou Okada

建築データ

| | | | |
|-------|------------------------|-------|-------------------|
| 所在地 | 大阪市枚方市新町 1-54-1 | 設計期間 | 2023.06 - 2024.01 |
| 規模・構造 | S造 地下1階 地上9階建 | 施工期間 | 2024.02 - 2025.03 |
| 延床面積 | 4,087.36m ² | 当初竣工年 | 1972年 |
| 敷地面積 | 693.57m ² | 竣工年 | 2025年 |

BACKGROUND

改修に至った経緯

京阪枚方市駅前ロータリーに面する昭和48年に完成した旧耐震のビルは「ジャンボビル」という名称で夜の商業ビルとして有名でしたが、時代の変化とともにその存在価値が変化していきました。そのビルを数年前に購入したオーナーは、枚方駅前の再開発に伴って時代に合ったビルに建て替える計画をしていました。

この建物は建設当時の都市計画により容積率は600%で建築されていました。しかし現在の都市計画では容積率は400%に変更となって



出典：枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業より追記



Photo by Daijirou Okada

います。そのため、建て替えをすると規模が2/3に減少することになり、賃貸面積の減少とさらに建築費や解体費も含めて事業収支を検討するなかで、既存建物をそのまま使えるリノベーションという方向に計画を見直すことになりました。計画変更に伴い、リノベーション設計経験の豊富さからアーキネット京都が選出され、今回のプロジェクトへつながりました。

場所への配慮とデザインの視点

駅前再開発のロータリーに面するテナントビルという特性上、デザインと耐震を両立するために独自のアウトフレームを考案しました。一般的なアウトフレームとは外側に柱と梁を配置しますが、考案したアウトフレームは水平に持ち出したフレームに耐震壁を市松配置にすることで一般的なアウトフレーム構造とは異なり特徴のあるデザインとなっています。そのデザインの目的は2つあり、1つはオーナーの既存のイメージを払拭したいという要望と、もう1つは駅前の再開発に彩りを加えるような建物を創るというものです。完成した建物は、レンガタイルの市松の壁がチャームポイントとなり、歩道を歩く人々にモダンなデザインの中にも優しい印象を与えるような、一見するとリノベーションとは思えない建物となりました。

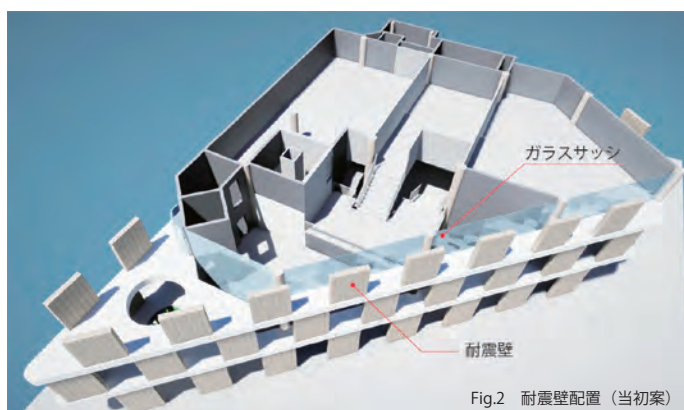


Fig.2 耐震壁配置 (当初案)

耐震設計の概要

平面形状が三角で正面が全面サッシという耐震としてはバランスの良くない建築ですが、サッシ面にブレースを設置することは商業建築として、また、駅前再開発エリアに面する建築としてはふさわしくないと考えアウトフレームの耐震としています (Fig.2)。

アウトフレームの考え方は水平フレームに対してブレースを組込んだ壁状のフレームが地震力を負担するというものです (Fig.3)。この考え方により耐震壁の配置が自由になり市松のデザインが生まれました。

EFFECT

地域におけるロールモデルとリノベーション

当該地は枚方市駅前再開発事業の北口駅前広場に面しており地域のランドマークの1つになるようにデザインをしました。

サッシの全面取替えと市松模様の耐震壁の設置により、意図していたような新しいビルに生まれ変わらせることに成功しているのではないのでしょうか。リノベーションの技術によってデザインや事業収支の改善と街並みに寄与することが可能となったプロジェクトの一例となりました。

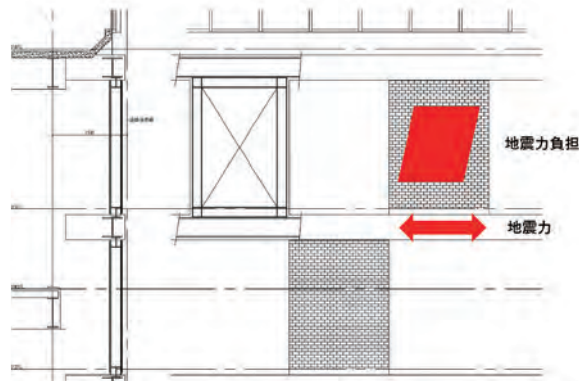


Fig.3 アウトフレームの考え方



Photo by Daijirou Okada

KSA インターナショナル 本社ビル

国際物流業を営む本社ビルの建て替えプロジェクトです。

社員ファーストで快適な空間という要望を実現するため、『イドバタ』のあるオフィスをコンセプトに掲げ、社員にとって会話がしやすい、対話が生まれるオフィスを目指しました。そして心身の健康を増進するためにCASBEE-ウェルネスオフィスやWELL 認証相当の仕様で基本設計を進めました。

ムラが無く快適な温度環境となるように3～5階の執務室はユカリラ[®]という床放射式の空調方式を採用しています。床厚 100mm で納まる OA 床仕様として、メーカーのショールームを除けば関西初の採用となりました。

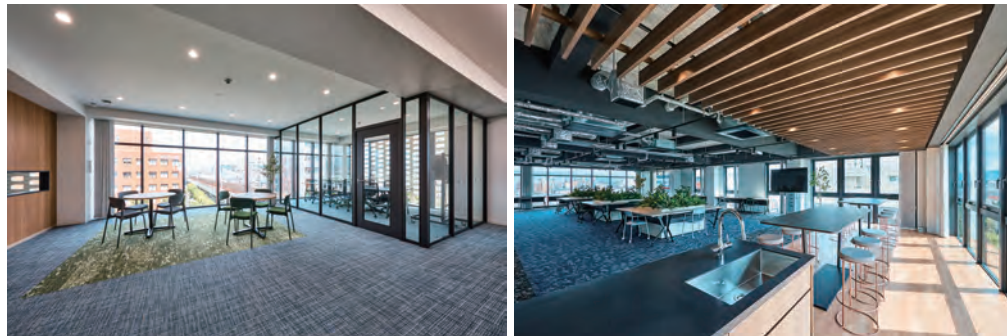


Photo by Daijirou Okada

Photo by Daijirou Okada

建築データ

| | |
|-------|------------------------|
| 所在地 | 京都市中京区壬生高樋町13番地 |
| 規模・構造 | S造 地上7階建 |
| 延床面積 | 1,677.83m ² |
| 敷地面積 | 283.98m ² |
| 設計期間 | 2022.10 - 2023.08 |
| 施工期間 | 2023.08 - 2024.07 |
| 竣工年 | 2024年 |

- 床ふく射冷暖房システム「ユカリラ[®]」とは、パッケージエアコンの生成する冷温風を床下に流入させ、空気熱を使ったふく射により室内温度をコントロールする床冷暖房システムです。
- ふく射の原理により、人から床・壁・天井へ熱が移動することで温冷感を感じるシステムで、省エネだけでなく、人への安心、安全、健康などに優れています。
- 扉等を開放しても空調環境に影響力が少ないため、密閉空間を避ける事が出来ます。(コロナ対策)
- ユカリラ[®]の詳細はこちらのサイトから >>> <https://yukarela.net>



編集後記



アーキネット京都は、来年で創業30周年を迎えます。大切な節目に、「創業より培ったノウハウや、私たちの活動を伝えたい」そんな想いから、この広報誌が生まれました。

冊子タイトルの「Co・dama (コダマ)」にも、意味が込められています。「Co」はcorporationの「co」、「dama」は言霊/言魂(ことだま)と漢字で表すように、想いのこもった言葉やココロのことだと考えました。ひとつひとつの情報を大切に、言葉で「伝える」ことが反射して戻ってくるような広報誌を目指します。

表紙写真 建築データ

| | | |
|------|-------|--------------------|
| M&Ms | 所在地 | 京都市左京区岡崎西天王町 84 番地 |
| | 規模・構造 | RC 造 地上 5 階建 |
| | 竣工年 | 2011 年 |



@archinet_kyoto

@archinetkyoto_nightstory



facebook.com/archinetkyoto



archinet-kyoto.com



Co-dama 2025年 春【創刊号】 2025年4月1日発行

発行 株式会社アーキネット京都

〒604-8152 京都市中京区烏丸通蛸薬師南入る手洗水町647 トキワビル 4-A

T. 075-257-1020 / F. 075-257-1030

デザイン 松田デザインラボ