

共に響きあうココロ

Co・dama

2025
秋号

<秋号・テーマ>

空き家問題とリノベーションの効果



ARCHINET KYOTO

Photo by Daijiro Okada

空き家問題とリノベーションの効果

空き家問題とリノベーション

野村総合研究所の予想によると、2040 年度の新築着工戸数は 61 万戸に減少し¹⁾、2043 年度の空き家率は25%程度まで上昇する見通しになると予想されています（図1）。

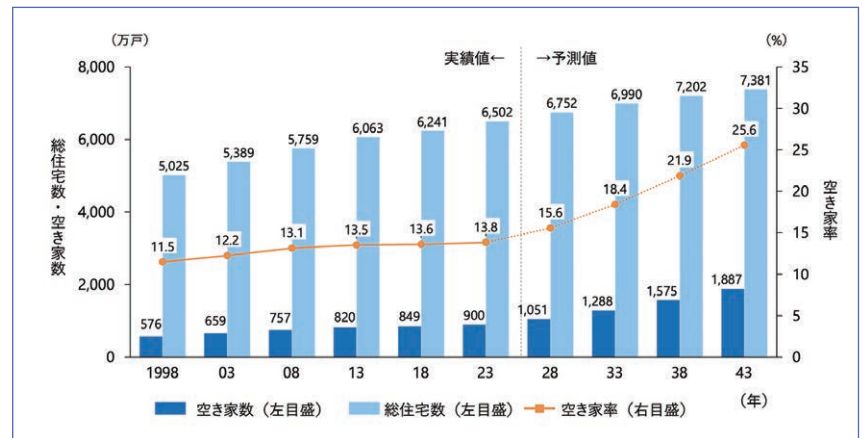


図1：総住宅数・空き家数・空き家率の予測

要するに4戸に1戸が空き家ということになります。

しかしリフォーム市場の規模は今後もわずかながら成長と予想されています（図2）。

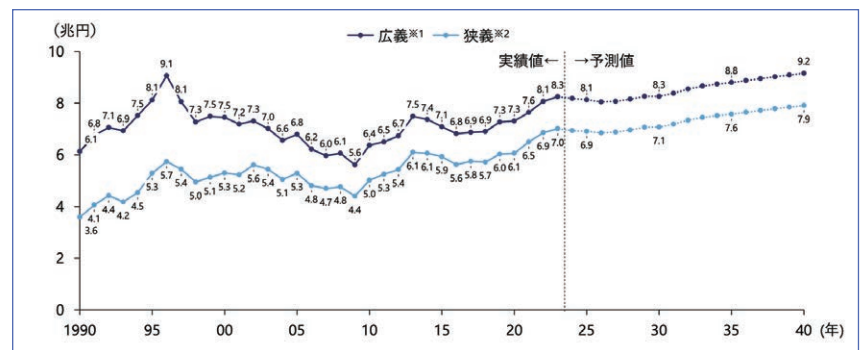


図2：リフォーム市場規模の実績と予測

これらは全国平均の話ですが、筆者の住む京都市でも同様の数値傾向となっています。行政区別でみると東山区の空き家率は顕著となっています（図3）。

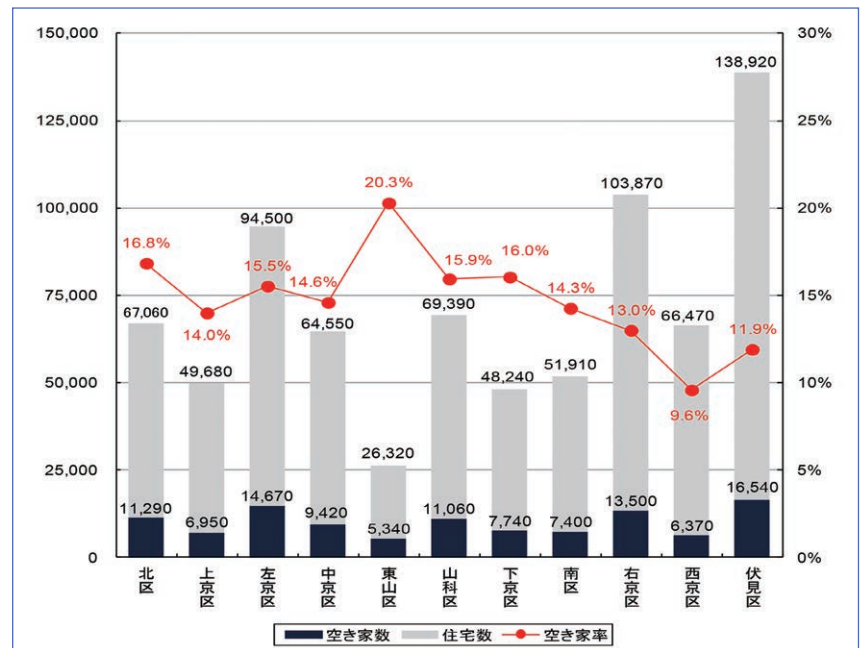


図3：行政区別にみた空き家数・空き家率

野澤千絵著「老いる家 崩れる街」²⁾ではこの状態を「住宅過剰社会」と定義しています。住宅過剰社会とは世帯数を超えた住宅がすでにあるにも関わらず住宅を大量につくり続ける社会のことです。原因は様々な要因が複雑に絡んでいるため、ここでは日本全国の空き家問題に関して議論するほどの知見を持ち合わせていませんので、身近な事例を参考に考えてみたいと思います。

親から実家を受け継いだものの、すでに長年その家を離れて暮らしており、現在は自分の住まいを持っている場合、相続した家に住む機会はほとんどなくなってしまっています。こうした状況が「老いる家 崩れる街」の中にも書かれているように、空き家の発生を促す一因となっているのです。筆者自身も身近な知人もその経験をしていて実家の相続をしたものの利用する予定もなく、思い出の実家なので簡単に売却や解体と言う選択もしにくいと言うのが実際に感じたことです。

京都市の「行政区別にみた空き家数・空き家率（図3）」で東山区の空き家率が特に高い要因は、高齢化率（人口に占める65歳以上の人口）も関係していると思います。行政区別の高齢化率を見ると、東山区31.8% 山科区32.0%³⁾で、高齢化と実家の相続の問題は関係があるのではないのでしょうか。賃貸にすることができればいいですが、立地などによってはそれも難しいケースもあるので利用方法もなく放置されることもあります。1970年の高度経済成長時に多く建設された自社ビルなども経済構造の変化などにより空きビル状態になっているものも多くありますし、旧耐震のために改修費用が高額のために活用できない状態のビルもあります。

全ての問題を解決するものではありませんがリノベーションによるストックの有効活用も問題解決の一役担うものです。

アーキネット京都では2007年に初めて古ビルをリノベーションしてオフィスとレジデンスにコンバージョンしました。

RENOVAEISHUu（Photo 1）当時はまだビル一棟のリノベーションは珍しく話題性もあり完成後18年経過しているにもかかわらず、賃料も下げずに高稼働率を維持しています。

その後リノベーションをしたGardencourt SOLA（Photo 2）のように駅から遠く賃貸の立地的には不利な条件にもかかわらず、完成時より賃料が上がっている事例もあります。これまで多くのビルを再生してきたノウハウからリノベーションによるビル再生のポイントは、新築に無い個性と歴史を引き継ぐことの体现です。

これからますます社会問題となる空き家の解決の一端を担うのは、リノベーションの活用であることは間違いありません。



Photo 1 RENOVAEISHUu



Photo 2 Gardencourt SOLA

出典

図1、図2・野村総合研究所「2040年の住宅市場と課題 ～変わりゆく住宅着工の潮流、変化に対応した取組を～」2025年6月12日

<https://www.nri.com/jp/knowledge/report/files/000047831.pdf>

図3・平成24年度第1回京都市空き家対策検討委員会〈資料3〉京都市の空き家の現状

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000129/129012/1-shiryou3.pdf>

参考文献

1)・野村総合研究所「2040年の住宅市場と課題 ～変わりゆく住宅着工の潮流、変化に対応した取組を～」2025年6月12日

<https://www.nri.com/jp/knowledge/report/files/000047831.pdf>

2)・野澤千絵『老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路』2016年11月 講談社

3)・京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当 京都市の高齢化人口―令和5年（2023年）『敬老の日』にちなんで― 2023年9月15日

<https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/142elderly2023.pdf>

Section 1 リノベーションが描く、未来につながるストーリー

全国的に空き家の増加が社会的な課題となる中、

「アーキネット京都が手がけた複数のリノベーション物件が、今もなお高い稼働率を維持している」という話を耳にしました。

年月を経てもなお選ばれ続けるその理由とは、一体何なのでしょう。

リノベーションは、物件にどのような価値を生み出したのか。

そして、プロジェクトに携わった設計者たちは、どのような視点や思いを持って取り組んでいたのか。

今回は、実際に当社が関わった物件のオーナーへのインタビューも交えながら、

その背景と成果を紐解いていきます。



RENOVAEISHUu

築40年超の廃墟と化したオフィスビルのリノベーション



八木ビル

築43年のオフィスビルの有効活用

1. 建物の「未来」を考える

「所有している建物を空き家にしないためには、どうすればいいのか」

そのような悩みを抱える方が、今後ますます増えていくかもしれません。全国的に空き家の数は年々増加しており、当社にもオーナーの皆さまからさまざまなご相談が寄せられます。

「受け継いだ建物を残したい」「耐震性に不安がある」「購入したものの、活用方法が見つからない」—建物にはそれぞれの歴史や背景があり、そこに関わる人々の想いや課題が存在します。

当社がこれまでに手がけた事例では、リノベーションという選択により結果的に高い稼働率につながったケースがあります。しかし、すべてが順調に進んだわけではありません。アーキネット京都が初めてリノベーションに取り組んだのは2007年。まだ「リノベーション」という言葉が一般的ではなかった頃のことです。きっかけは、築40年以上の老朽化したオフィスビルの活用相談でした。当社には改修の経験はあったものの、価値を再構築するリノベーションは実績がありません。まさに手探りで挑戦でした。

当時、京都市内には同様の事例もなく、金融機関からの融資も難航。賃貸業者にも断られるなど、プロジェクトは困難の連続でした。それでも、「これからの時代は既存ストックの活用が不可欠になる」という信念のもと、一歩ずつ前に進みました。

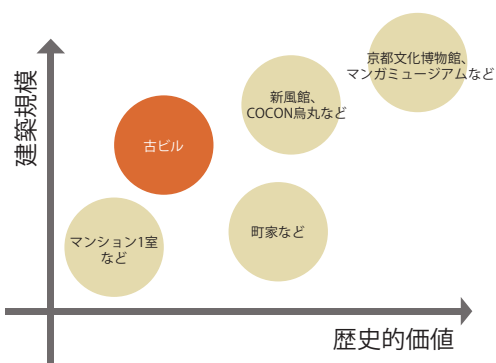
「リノベーション後の家賃が周辺の相場と同じで本当に借り手がつくのか」と、オーナーも不安を抱えていましたが、完成から18年経った現在、その建物は90%を超える入居率を維持しています。

こうした経験を重ねながら、当社は多様なケースに対応できるノウハウと技術を培ってきました。

2. アーキネット京都のリノベーション（コンバージョン）

近年、「リノベーション」という言葉は広く浸透しましたが、アーキネット京都が取り組むリノベーションは、単なる改修ではありません。私たちが多く手がけているのは、建物の用途を変えることによって新たな価値を生み出すリノベーションです。こうした取組は、専門的には「コンバージョン」と呼ばれています。

京都の街には、町家を店舗へと活用した例や、旧銀行を博物館に転用させた例など、用途を変えて活用されている建物が多く存在します。歴史的背景や建築的価値を持つ建物は、もともと魅力的なポテンシャルを備えていますが、私たちが向き合う物件の多くは、ごく一般的な中規模の建物で、必ずしも目立った特徴があるわけではありません。しかし、そのような建物でも、新たな可能性を見つけることができます。それでは、設計を担当するスタッフは、どのような視点や思考を持って、プロジェクトと向き合っているのでしょうか。



3. 私たちが大切にしていること

見た目や設備を整えるだけでは、建物に個性は生まれません。

そのため、設計において大切にしていることは、「建物や周辺環境からチャームポイントを見出し、空間に反映させること」だと、設計担当者は語ります。

例えば、ユニークなデザインによって新たな魅力を纏ったある住居（Photo 1）は、「ここにしかない」と感じた入居者に選ばれる建物に生まれ変わり、リノベーションから10年が経った現在も、安定した高稼働率を維持しています。

また、住居兼店舗として企画された物件（Photo 2）は、周囲の特徴から着想を得たコンセプトを持たせることで街並みに馴染む建物となり、工事完了前に満室となるほどの反響を得ました。このように、建物が持つ背景や周囲の環境に目を向け、眠っている魅力を見出すことで、未来へとつながるストーリーを描きながら、建物に新たな価値を与えていくのです。

細部にまでこだわりながら取り組む設計担当者の姿を見守っていたオーナーの方は「おもしろそうに仕事をしていた」と、懐かしそうに語ってくださいました。その熱量はオーナー自身にも伝わり、建物が生まれ変わる様子が心が動かされたそうです。そして、今でも「この空間に共感してくれる人が入居している」と実感されているとのこと。

このように、設計者からオーナーへ、そして入居者へと、「リノベーションっておもしろい！」という共感の輪が広がっていくのかも知れません。

4. リノベーションが秘めている“可能性”

人通りも少なく活気のない通りに建っていた一棟のビルの事例では、リノベーションをきっかけに、通りの印象まで変わっていきました。また、新しく建物に持たせたコンセプトを共有するテナントが入居したことで、わざわざ足を運びたいような場所へと変わった例もあります。

「建物が変わると、オフィスの雰囲気だけでなく、会社の方向性やスタッフの意識まで変化した」

そんな声も届いています。空間の変化が、人の意識や働き方にまで影響を与える——リノベーションには、建物だけでなく、人や街、そして社会のあり方までも変えていく力があります。

リノベーションが空き家問題のすべてを解決できるわけではありません。しかし、リノベーションによって空間に快適さが生まれ、新しいライフスタイルを取り入れるきっかけとなったりと、建物の活用をポジティブに捉える視点が広がっていきます。

リノベーションは、空き家対策としてだけでなく、都市の再生、人と人とのつながりの創出、そして暮らしの質を高める手段として、今後ますます重要な役割を担っていきます。



Photo by Daijiro Okada



Photo by Daijiro Okada

Photo 1 丸福ビル

1フロア 200㎡ほどのオフィスを3室に分け、住居にコンバージョン。

まるでプールの底にいるような白いモザイクタイル仕上げの空間は「他にないデザイン」として選ばれる理由の一つに。



Photo by Daijiro Okada



Photo by Daijiro Okada

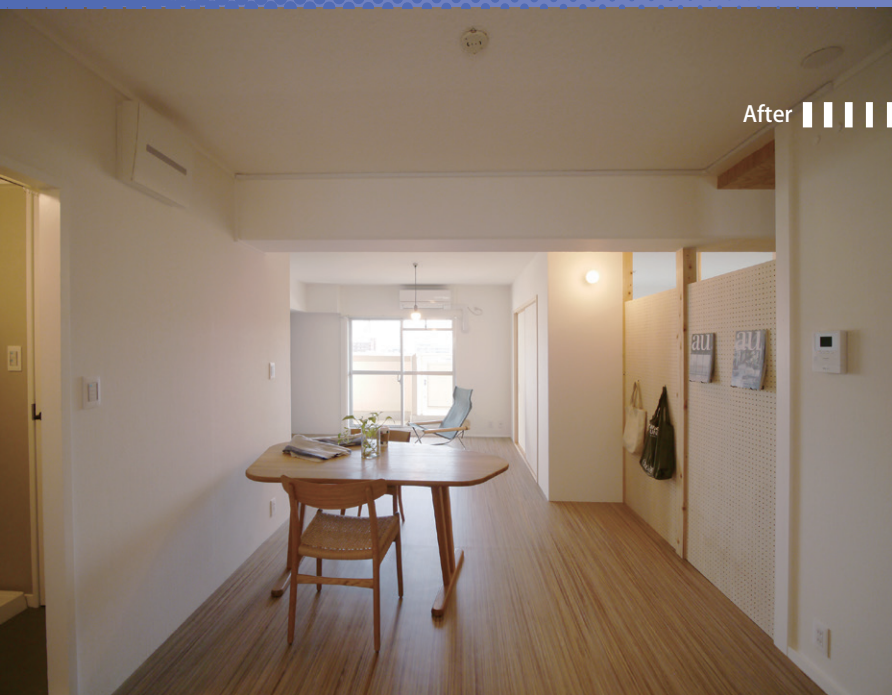
Photo 2 M&Ms

岡崎の疎水とレンガ、桜をコンセプトとして、ファサードデザインや店舗の規模を徹底。レトロモダンな雰囲気が行き交う人々の目を引く。

この場をお借りして、ヒアリングにご協力いただいたオーナーの皆様に感謝申し上げます。

Section 2

京都市営住宅空き住戸プロジェクト



After



Before

およそ築40年の南烏丸市営住宅。

バルコニーに面した和室とDK間仕切り壁を撤去し、明るく開放的なLDKをつくりました。

アーキネット京都は、京都市による全国初の取組、「市営住宅の空き住戸を『若者・子育て世帯向け住宅』に活用する取組（愛称：こと×こと）」において、設計事業者として選定されました。

お声がけいただいた不動産会社の株式会社グッドライフ様（京都市）、株式会社三協様（京都市）とタッグを組み、令和5年から7年にかけて、南烏丸、山科、醍醐、柳辻エリアにて、令和7年時点で累計55室のリノベーションを手がけています。

Section 2では、当プロジェクトにおけるリノベーションの役割や、担当者の思いをお伝えします。

「こと×こと」事業とその背景

この京都市による取組は、市営住宅の空き住戸を民間事業者が一括借り上げし、リノベーションしたうえで子育て世帯に向けて賃貸へ出すというもので、令和5年にスタートしました。所得による制限を設けず、公営住宅の枠組みにとらわれない柔軟さが特徴です。

この取組の背景に挙げられるのが、結婚・子育て期（25～39歳）の転出超過です。京都市では、住宅価格や家賃の高騰によって滋賀県や周辺自治体への若者の流出が常態化しており、良質かつ手ごろな価格の住宅を提供すること、そして子育て支援の両立が課題となっていました。そこで、子育て世帯にとって手ごろな家賃で魅力のある居住環境の創出として、長年使用されていない市営住宅の空き住戸を「若者・子育て応援住宅」へ活用するという対策が推進されました。

プロジェクトへの思い

まずは市営住宅の実情について知るところからのスタートでした。実際に現地へ赴くと、自然の豊かさ、一棟一棟ゆとりある間隔、窓から見える景色など、図面だけでは感じ取れなかった市営住宅が有するポテンシャルを感じることができました。なるべく低コストに抑えながら、昔ながらの間取りをどうするかという課題が見えてきましたが、担当者自身、ターゲット層と世代が近く、「子育て世帯がこんな暮らしができればいいんじゃないか」と、親しみを持ちながらイメージを膨らませていきました。

私たちの提案

家族の暮らし方の変化に対応できるフレキシブルな空間

時代の移り変わりや少子化の影響によって家族構成が小規模化し、「一人一部屋」といった部屋割りは以前ほど重視されなくなりました。そこで私たちは、「つながる暮らし」をコンセプトとして、付かず離れずという距離感で、ほどよく家族の気配を感じられる空間構成を考えました。ワンルームではあるけれど、エリアを何となく分けられる「間」のプランニングです。この考えを基本として、複数に展開していきました。

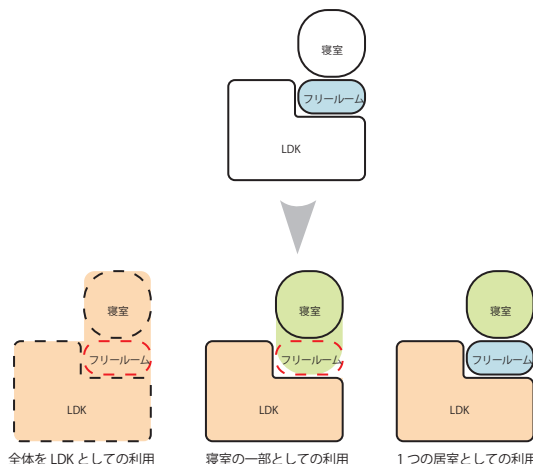
従来の考え方

食事室と居間、寝室が独立した部屋として構成されている



今回の提案

フリールームを設けることで各部屋の使い方を自由に考えることができる

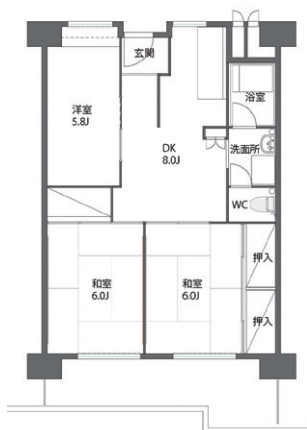


回遊性と可変性

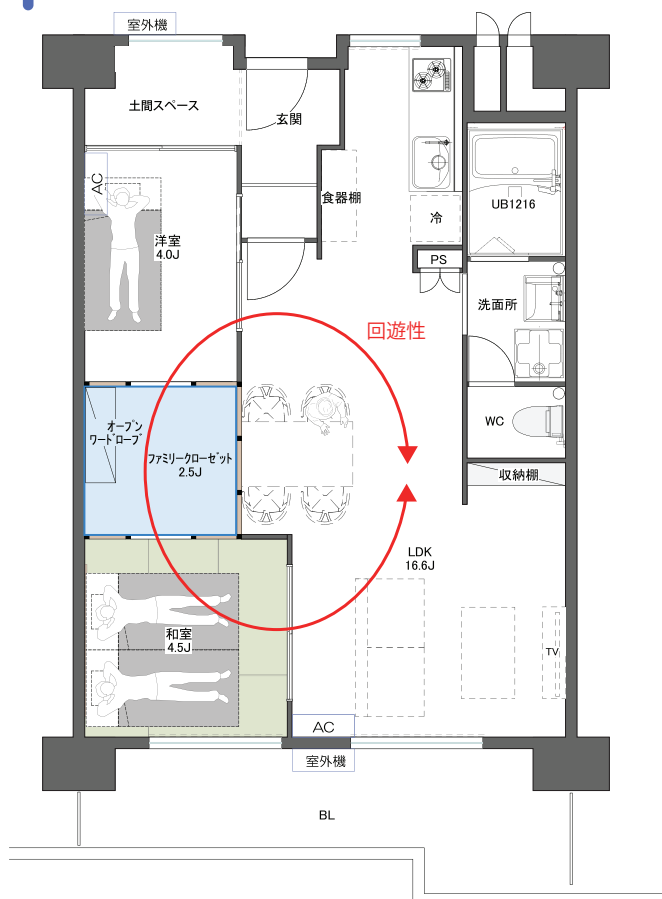
「何でもできる部屋を作ろう」という発想から、洋室と和室の間にフリールームとして使える約3帖のファミリークローゼットを新設しました。LDKと面している洋室と和室の引戸を開け放しにすると、部屋全体に回遊性が生まれ、ワンルームへと変わります。テレワークの書斎として、家族が増えたらファミリークローゼットに、とさまざまな生活スタイルに合わせて使い方を自由にカスタマイズできます。

リノベーションが当たり前の選択肢となっている今、ラフな素材や内装も受け入れられています。木の現しとすることでコストを抑えつつ「リノベーションっぽさ」を出したところ、市営住宅のレトロな雰囲気と見事にマッチしました。空間にあたかみを持たせながら、上部は風が抜けるようにあえて開口部とすることで、エアコンの効きも良くなりました。既存のゆとりある空間を有効活用できるリノベーションだからこそ実現できたスペースです。

元の間取り



回遊性のある間取りへ



醍醐市営住宅/ファミリークローゼットの一例



南鳥丸市営住宅

プロジェクトを通して

1、2期は完成後すぐに空室が埋まり、需要の高さを実感しました。プロジェクトを経験していく中で、賃貸業者の方の意見を参考にしつつ、自らの経験も踏まえて少しずつ内容をアップデートしていきました。実際に内覧した方からは「部屋が明るく、風が抜けて心地が良い」、「どのような過ごし方をしようかとイメージが膨らむ」などの声をいただきました。

2025年5月、テレビ放送にて「こと×こと」事業が取り上げられました。京都市だけでなく、各地で市営住宅のリノベーション事業が注目され、取組事例が増えてきています。

昭和40年代後半から昭和50年代にかけて多く建設された市営住宅を、いかに今の世代のライフスタイルに合ったプランで提案し続けられるかが問われています。今回のプロジェクトを通して、ただ内装を変えるだけでなく、間取りや仕上げ材等々、一つ一つ再考し、多様なライフスタイルや住み心地に至るまで働きかけなければ、現代を生きる人々たちの暮らしのニーズは満たせないと感じました。

今後も今までに積み上げてきた賃貸住宅やリノベーションの実績を活かして、事例を増やしていきたいです。

イノダコーヒ 三条店

イノダコーヒ 三条店に伺いました。旧店舗の老朽化に伴う建て替えにあたって、設計として携わらせていただいた店舗です。お目当てのレモンパイは売り切れていたで、ラムロックをいただきました。濃厚で深みのある味わいでした。今日のコーヒーはブラックで。



新店舗は、旧店舗の特徴を継承しつつ機能面や安全面をアップデートし、これまでの歴史ある三条通の風景の一部と多くの人に愛された空間とをこれからにつなぐこと、そして新たに多くの人々に親しまれることが役割であることを共有しプロジェクトを進めました。

外壁タイルは旧店舗のタイルを再現したものを使用し、旧店舗の外壁や外床にあったサインなども引き継ぎつつ、これまでのイノダコーヒ 三条店をこれからにつなげる架け橋となる意味を込めアーチ形状を取り入れています。店内では、オーバルカウンターやオーバルカウンターの椅子もオリジナルを補修して使用し、旧店舗のシンボルのひとつとして引き継いでいます。昔から通うお客様にとっても新たにイノダコーヒを知るお客様にとっても愛される店舗になることを期待しています。

建築データ

規模・構造	S造 地上2階建
延床面積	496.71m ²
敷地面積	345.00m ²
設計期間	2023.01 - 2023.09
施工期間	2023.10 - 2024.10
竣工年	2024年

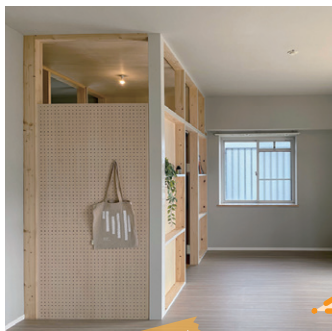


Photo by Daijiro Okada



Photo by Daijiro Okada

編集後記



Co-damaも買いました！



Co-dama 創刊号を無事に発行でき、ホッとしたのも束の間・・・早くも秋号の発行となりました。より多くの方に、アーキネット京都の活動を知っていただけることを願っております。

さて、今回はSection2「京都市営住宅空き住戸プロジェクト」に登場した“ファミリークローゼット(略してファミクロ)”のおすすめ活用方法をご紹介します！

何でもできるスペースとしてはもちろん、外側まで収納やディスプレイに活用できる仕様としています。有孔ボード面は、デザインとしてこだわただけではありません。100円ショップ等でも売っている有孔ボードフックを使えば、荷物を吊るして、自由にカスタマイズできる収納スペースにもなります！

このプロジェクトにおいて、今まで手がけたお部屋は55室。それぞれ間取りによって配置が違ったり、使用する素材を変えたり、実は色んなパターンのファミクロがあります。

プロジェクト進行中につき、まだまだ増殖中です！

Co-dama ネーミングの由来

創業 30 周年を迎えるにあたり、「創業より培ったノウハウや、私たちの活動を伝えたい」という想いから、この広報誌が誕生しました。「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

WADA bldg.	所在地	大阪府豊中市
	規模・構造	RC造 地上4階建
	竣工年	2014年



@archinet_kyoto

@archinetkyoto_nightstory



facebook.com/archinetkyoto



archinet-kyoto.com



Co-dama 2025年【秋号】 2025年10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の手洗水町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