

共に響きあうココロ

Co・dama

2026
SPRING
春号

<2026 春号・テーマ>

リノベーションの真髓

アーキネット京都が拓く、^{ひら}“新しい価値の再生”



ARCHINET KYOTO

Photo by Daijirou Okada

古ビル再生から始まった挑戦と学びの物語

——「面白い！」が生まれた瞬間：初めてのリノベーション[※]実践録——

※ 本紙では「リノベーション」という言葉を、用途変更（コンバージョン：既存建物の用途を別の用途へ転用すること）も含める広い意味で使用しています。



改修前



◀テナントへの説明会

以下は、アーキネット京都が本格的にリノベーションへ踏み出すきっかけとなった、最初のビル一棟再生プロジェクトの記録です。

この経験が、後の数多くの事例へとつながっていきました。

古ビルとの出会いと始まり

2006年、古いビルの活用について相談を受けました。当時、京都市では新景観政策により中心部の高さ制限が15mに引き下げられたばかりで、建替えによる規模拡大は望めない状況でした。

相談のあったビルは昭和40年の竣工とみられる地上4階建ての事務所ビルで、建築確認申請書類は残っておらず、検査済証の有無も不明。長年手入れがされていなかったため4階は漏水で使用不可、入居もまばらでした。

事業収支を検討するため、建替えと改修（当時はまだ「リノベーション」という言葉は一般的ではありませんでした）を比較したところ、建替えても規模は変わらず、むしろ改修によって入居率・賃料を改善する方が収支は良いことが分かりました。

しかし、改修後の賃料が新築並みに確保できるかは未知数で、オーナーも確証がなければ踏み切れません。近隣の賃貸会社に片っ端から相談しましたが、返ってきた答えは「古ビルは扱っていない」というものばかりでした。

こうした状況の中で、私たちが改修に踏み切る判断を支えたのが、当時のアーキネット京都の経験と、代表である私自身のバックグラウンドでした。

当時のアーキネット京都は設立10年足らずで、主に分譲マンションの設計監理を行っていました。私自身は、共同経営の設計事務所を経て、その前には10年間現場監督を経験しており、この現場経験が後のリノベーションに大きく生きることになります。

誰もやったことがない道を切り拓く^{ひら}

そんな状況の中で、ただ一人、リノベーションに関心を示す営業担当者が現れました。しかし次に立ちはだかったのはファイナンスの壁です。新築であれば銀行の担保価値が見込めますが、築40年以上の建物には評価が付きません。

そこで会計士をチームに迎え入れ、設計・賃貸・融資を一体で進められる体制を構築。オーナーに粘り強く提案を重ねた結果、ようやくプロジェクトが動き出しました。

しかし、施工会社から提示された見積もりは想定を大きく上回るものでした。調べてみると、施工会社もリノベーションの経験が少なく、積算に安全をみていたことが分かりました。そこで項目を一つひとつ精査した結果、ようやく予算内に収まり、無事に工事をスタートさせることができました。

完成と同時に満室——予想を超えた手応え

元の設計図が残っていなかったため、まずは躯体のレーダー探査や研りによる鉄筋調査を行い、耐震診断と耐震補強設計を実施しました。プランは、1・2階をオフィス、3・4階を賃貸マンションとするコンバージョンです。

入居者には退去してもらうのではなく、1・2階の工事期間中は3・4階へ仮移動してもらう「居ながら工事」を選択しました。耐震補強やエレベーター新設を含む大規模工事で、騒音も相当なものでしたが、「電話の音が聞こえん！」と苦笑しながらも協力して下さる心優しい入居者に支えられ、無事に工事を終えることができました。

賃貸としては「完成後数ヶ月で満室になれば上出来」と考えていましたが、ふたを開けてみれば完成時点で満室。家賃も近隣の新築と遜色ない水準で決まり、まさに嬉しい誤算となりました。

リノベーションが教えてくれた建築の未来

ビル棟の耐震補強とコンバージョンを終えて得られたものは、想像以上に大きいものでした。一言でいえば、「面白い！」という実感に尽きます。

新築との最大の違いは、完成形が常に予想を超えてくる点です。解体して初めて分かることがあり、それに応じて検討やデザインを積み重ねていきます。最後まで不確定要素が多いのですが、それこそがリノベーションの醍醐味だと感じました。

また、「建物は永遠に建ち続けるわけではない」という創業時からの感覚に、一つの答えを見たような気もしました。工事後、建物全体の雰囲気が変わり、入居者の方々の装いにもどこか変化が感じられたことが印象的でした。解体や新築に比べて騒音やホコリを最小限に抑えられ、環境負荷が小さいことも実感しました。

竣工から19年が経った現在も、賃料を下げることなく高い入居率が続いており、リノベーションの効果を改めて感じています。

このプロジェクトをきっかけに、アーキネット京都は多様なリノベーション・コンバージョンに取り組むようになりました。



耐震補強の様子



Before | | | | | After

建築データ

RENOVAEISHU (レノバエイシュウ)

所在地	京都市中京区
規模・構造	RC造 地上4階建
竣工年	2007年

▼生まれ変わったエントランスホール



関西リノベーションMAP

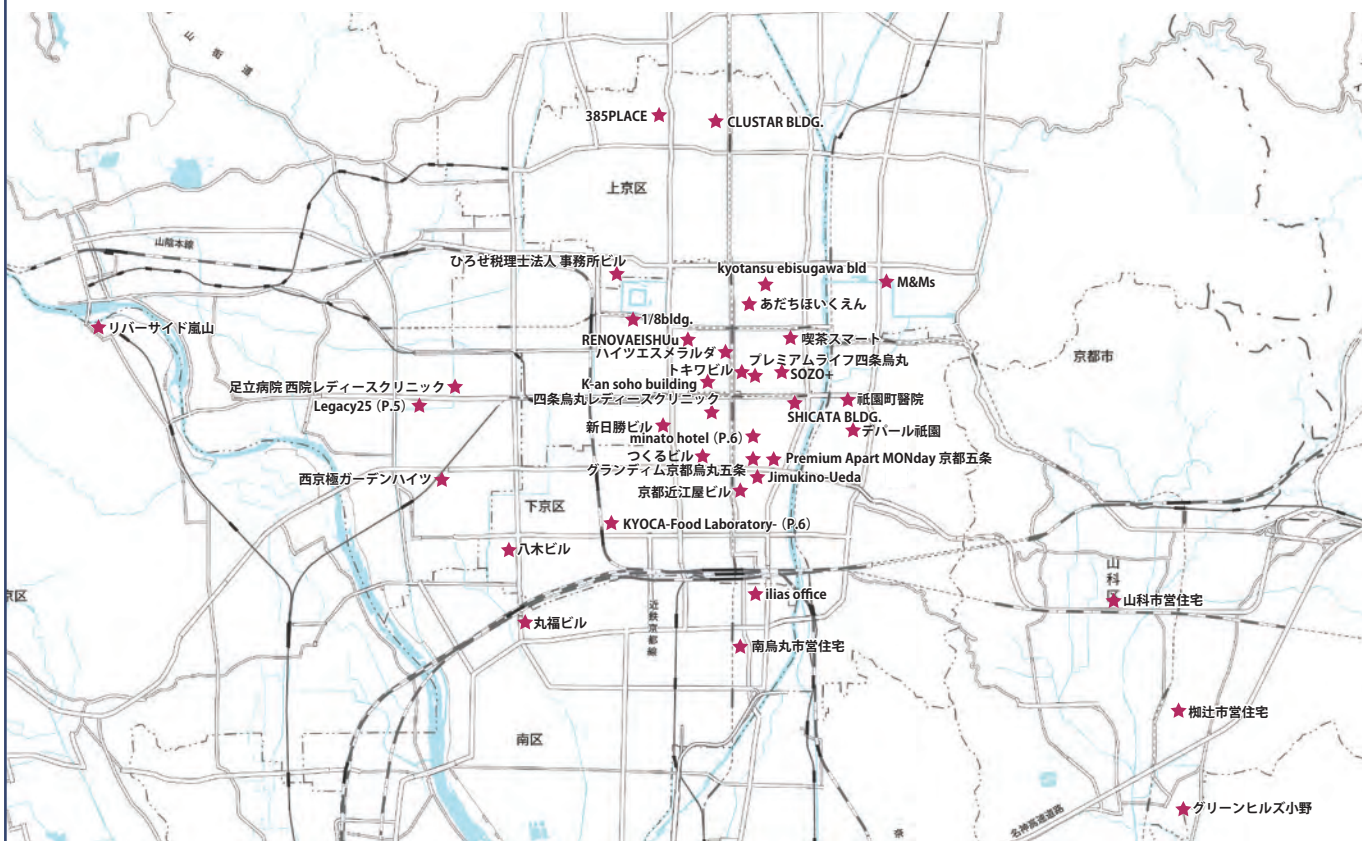
リノベーション第一棟目を皮切りに、私たちは多様な建物が持つ潜在力を見極め、その価値を再構築する取り組みを本格的に進めてきました。

関西圏では、京都を中心に、大阪・兵庫・滋賀へと実績の幅を広げています。

今号では、これまでのプロジェクトの中から、「リノベーションこんなことまでできるんだ!」と実感していただける事例を厳選してご紹介します。

私たちの挑戦とアイデアの軌跡を、ぜひご覧ください。

京都（中心部周辺）



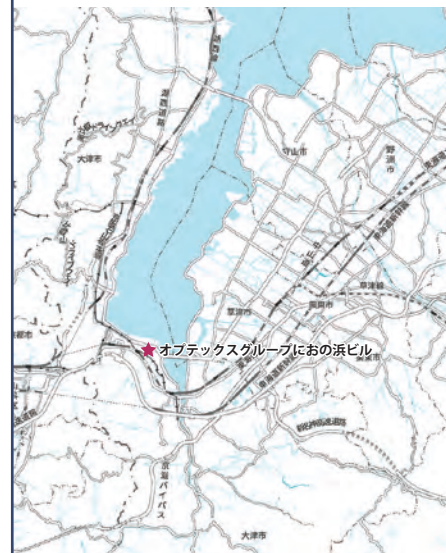
大阪



兵庫



滋賀



出典：国土地理院「地理院地図 Vector（白地図）」を基に作成

CASE 1 駐車場からマンションへコンバージョン

プリアーレリベルタ 完成 2009年 / 神戸市長田区



ほとんど使われていない駐車場



眺望の良さや周囲のアパートとの対比を活かした



部屋ごとに異なる間取りやデザインを採用



背景

当社にとって3棟目となるリノベーションプロジェクトです。1棟目の成功から思うように案件が広がらず停滞していた事業に、再び光をもたらす機会となりました。地道にリノベーションの価値を伝え続けた結果、取引のあったデベロッパーから、平成4年築の自走式駐車場ビルの活用相談を受けたことがきっかけです。

提案とテクニック

建物は、3階建て・1フロア約1000㎡、全長65mという細長い構造でした。そこで、私たちが提案したのは、この駐車場を共同住宅へコンバージョンする計画です。周辺環境を踏まえ、1LDKタイプのマンションを想定しました。計画の基本的な考え方はシンプルで、もともと外壁のないオープンな駐車場であったため、外周から1mほど内側に新たに壁を設けてバルコニーとし、その内側に住戸の区画をつくるというものです。

一見すると簡単そうに見える物件ほど、実際に取り組むと多くのハードルが存在します。少し専門的な話になりますが、用途変更申請に伴う構造チェックでは、駐車場の積載荷重が300kg/㎡、共同住宅が180kg/㎡であるため問題ないと考えていました。しかし、空洞の空間に間仕切り壁を設置して住戸を形成することで固定荷重が増えるため、その点についても追加検討が必要になりました。

施工面でも課題がありました。一見フラットに見える床も、駐車場特有の排水のための水勾配がついており、そのままでは床が水平になりません。そこで、住戸ごとに微調整を行うなど、物件固有の問題を解決していきました。こうした検討と調整を重ねた結果、周辺には例のない規模となる1LDK・36室のマンションが無事完成しました。

効果

完成時には満室となり、入居者の傾向を調べてみると、周辺のマンションからの住み替えが多いことが分かりました。周辺には築年数の建ったアパートが多く、今回のコンバージョンによって生まれた住空間に込めたライフスタイルや価値観に共感していただけたことが、選ばれた理由の一つとなったようです。

CASE 2 自動車整備工場からSOHO※へコンバージョン

Legacy25 完成 2013 年 / 京都市右京区

※ SOHO：小さなオフィスや自宅を仕事場とする働き方、またはその仕事場・物件



Before | | | | | After



エントランス部分



Before



After

修理用のピットを残した居室



Before



After

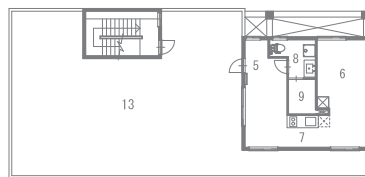
背景

昭和 51 年築の自動車修理工場を購入されたオーナーからのご依頼でした。建替えを前提とされていましたが、リノベーションできれば事業収支が大きく改善する可能性があります。

提案とテクニック

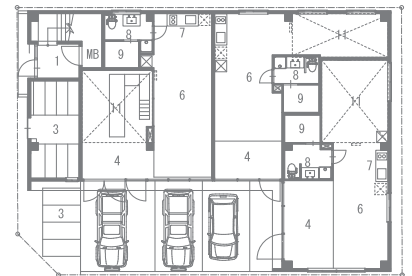
この頃にはリノベーションが社会的にも広く認知され、大手賃貸会社でも募集への抵抗が薄れつつありました。自動車修理工場という個性的な建物であるからこそ、その特性を活かした計画にするほうが、リノベーションの強みをより発揮できるのではないかと考えました。

そこで、1 階の 3 室については車好きの入居者を想定し、車をそのまま室内に入れられる大型扉を設置した“ガレージハウス風”のプランとしました。そのうち 1 室では、修理用のピットをあえて残し、趣味として車いじりが楽しめる空間にするなど、建物の個性を活かした工夫も施しています。



PhF PLAN

イメージしたのは萩原健一主演のドラマ「傷だらけの天使」(昭和 49 年)に登場する、屋上にぼつんと建っブレハブ小屋で、ありふれた塔屋を住居として活用した



1F PLAN

最も特徴的なのは、屋上に設けたペントハウスです。階段室から一度屋上に出てから部屋に入る構成としました。雨の日には傘をさして部屋まで向かうような不便さがある一方、部屋より広い屋上を自由に使えるという、他にはない魅力を持つ空間をつくり上げました。

効果

ペントハウスの入居者が一番に決まったときには、驚きと喜びがありました。工場の大型看板をあえて残すなど、当時の雰囲気や遊び心を大切にしました。

建築データ

規模・構造	S造 地上6階建
延床面積	224.64m ²
敷地面積	42.43m ²
設計期間	2023.11-2025.02
施工期間	2025.03-2026.02
竣工年	2026年

K プロジェクト

狭小ビルの挑戦

京都市で長年設計に携わってきた経験から、これまでも複雑な敷地条件に対応し、隣地ぎりぎりまで建物を寄せて設計したことはありました。しかし、それでも隣地との離隔距離は最小で250ミリでした。ところが当プロジェクトでは、その記録を上回る100ミリへの挑戦となりました。

敷地の近接側には町家が建ち並び、隣地いっぱい建てるには基礎の掘削が大きな課題になります。特殊な土留め工法を用いても250ミリが限界であったため、基礎を内側に入れ、柱を斜めに配置するという構造を採用しました。

さらに地盤補強も必要でしたが、地盤改良機が隣地ぎりぎりまで寄れないという問題がありました。

そこで鋼管杭を採用し、調査の結果、日本に数台しかない小型の杭打ち機が使用可能であることがわかり、この難題をクリアすることができました。

施主・施工・設計の三者が一体となって課題を乗り越えた結果、建物は見た目にもすっきりとした、美しい仕上がりとなりました。



Photo by Daijirou Okada

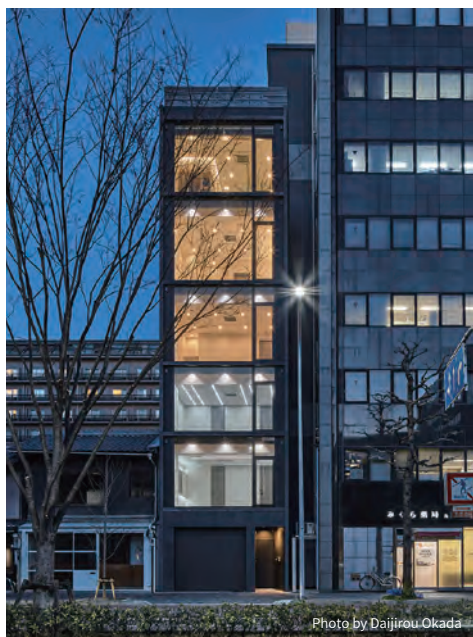


Photo by Daijirou Okada



編集後記



oinai karasuma HP

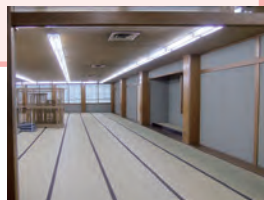
今号の表紙を飾る「トキワビル」は、アーキネット京都が呉服店の自社ビルをリノベーションして生まれ変わった建物です。

2012年に複合テナントビルとして新たなスタートを切り、4階には私たちの事務所と、自社運営の coworking space 「oinai karasuma (通称：おいない)」が入居しています。

「おいない」には、京ことばで「こっちにおいで」という意味があります。

出会いや発見、DIYなどを通して、皆で作上げた仕事場です。スタッフ全員が運営に携わり、個性豊かなイベントも開催中！ 四条烏丸にお越しの際は、お気軽にお立ち寄りください。

Before ▶



表紙写真 建築データ

TOKIWA BLDG.

所在地	京都市中京区
規模・構造	RC造 地上6階建
竣工年	2012年

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。



@archinet_kyoto



@archinetkyoto_nightstory



facebook.com/archinetkyoto



archinet-kyoto.com

