

# 既存建物活用の事業企画

## 第5回 ケーススタディで学ぶ、 建替えか再生かの判断

田村 誠邦

株式会社アークフレイム 代表取締役/一級建築士・不動産鑑定士

[たむら・まさくに] 1977年東京大学工学部建築学科卒業、三井建設入社。97年株式会社アークフレイム設立、現在に至る。明治大学研究・知財戦略機構特任教授も務める。マンション建替え、コンバージョン、コーポラティブハウス等の各種建築プロジェクトの企画、事業化コンサルティング、事業コーディネイト等に多数携わる。

一般に既存建物は、築年数を経るほど建物や設備機器等の劣化が進み、修繕維持費の増加や、賃料の下落、空室率の増大等の課題が顕在化します。このため、築経年の経った建物のオーナーの多くは、既存建物を建て替えるか、それとも大規模な改修工事により再生するかという選択に迫られます。今回は、こうした、既存建物を建て替えるか再生するかという選択について、ケーススタディを通して、その判断基準を探ることにします。

### 1. モデルケースの設定

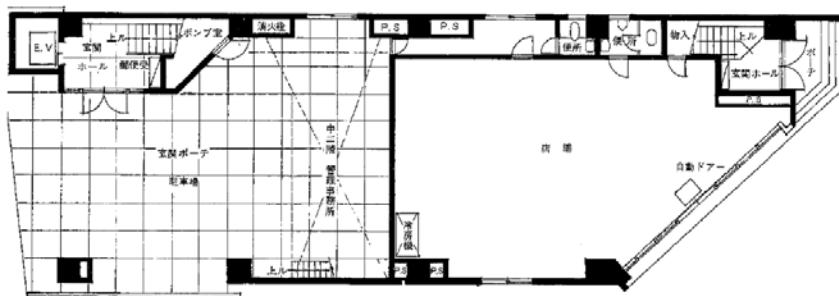
建替えか既存建物活用かの判断基準を検討するケーススタディとして、ここでは、東京都港区にある一つの老朽化した賃貸ビル（以下、「Aビル」といいます。）をモデルケースとして設定します。

Aビルは、昭和42年に完成した店舗・事務所・住宅の複合ビルであり、主要道路の交差点に面する視認性の高いビルです。最寄りの地下鉄駅からの距離が徒歩10分弱と、事務所ビルとしての利便性にはやや欠けるものの、周辺地域はスタートアップ企業やクリエイタ

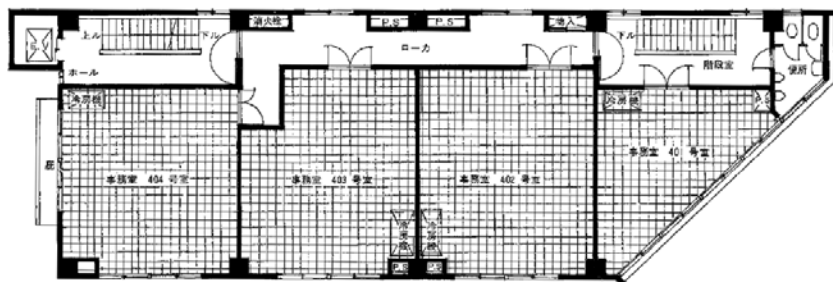
一等の需要の高いエリアです。

図1は既存建物（Aビル）の平面図を、表1はAビルの現状を示したものです。

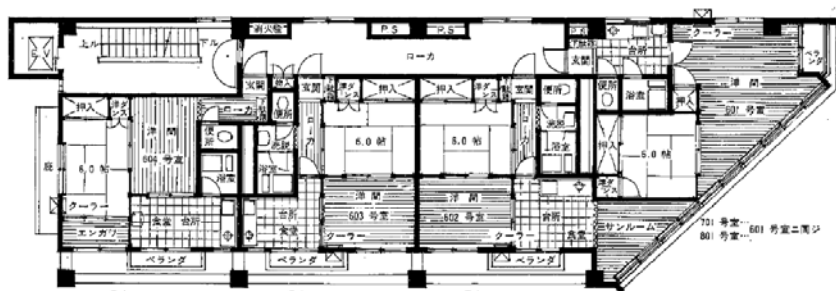
図1 既存建物（Aビル）平面図



1階平面図（駐車場・店舗）



4階平面図（事務所）



6～8階平面図（住宅）