

2 「オフィスの戦略的な改修計画」の改訂 (平成 29～30 年度)

(1) 趣旨

平成 20 年の書籍「オフィスの戦略的な改修計画」の発刊から 9 年、平成 17 年の書籍「コンバージョン等の建築ストック有効活用の手引き」の発刊から 12 年が経過し、その間、建築物ストックは増え続け、改修ニーズの増加していることや、技術の進展や社会的要求の高度化などを踏まえ、建物のロングライフ化に向けた改修の考え方を取りまとめた書籍として改訂するため、検討を行った。

本調査は平成 29 年度より検討を開始し、オフィスビルを取り巻く最新動向とそれに対応する新しい改修技術・内容を豊富に紹介するとともに、建物のロングライフ化の観点から維持保全計画の活用、資産活用の観点から事業収支の具体的な検討を総合的にまとめる改訂を行なった。

本調査の成果については、書籍「オフィスの戦略的な改修計画 新訂版」として取りまとめ、平成 31 年 2 月 26 日に刊行した。

(2) 編集・執筆（順不同、敬称略）

委員長	丹羽 勝巳	(株)日建設計
副委員長	風間 宏文	三菱地所(株)
委員	窪田 豊信	日本管財(株)
委員	園部 稔雄	東京建物(株)
委員	原田 英利	三井不動産(株)
委員	福田 昌也	鹿島建設(株)

(3) 委員会開催日及び検討内容

第 3 回 平成 30 年 5 月 9 日

- 1) 骨子について
- 2) 改修事例候補について
- 3) 執筆要領について
- 4) 今後のスケジュールについて

第 4 回 平成 30 年 7 月 20 日

- 1) 原稿について
- 2) 今後のスケジュールについて

第 5 回 平成 30 年 10 月 1 日

- 1) 原稿について
- 2) 査読について
- 3) 今後のスケジュールについて

第 6 回 平成 30 年 11 月 28 日

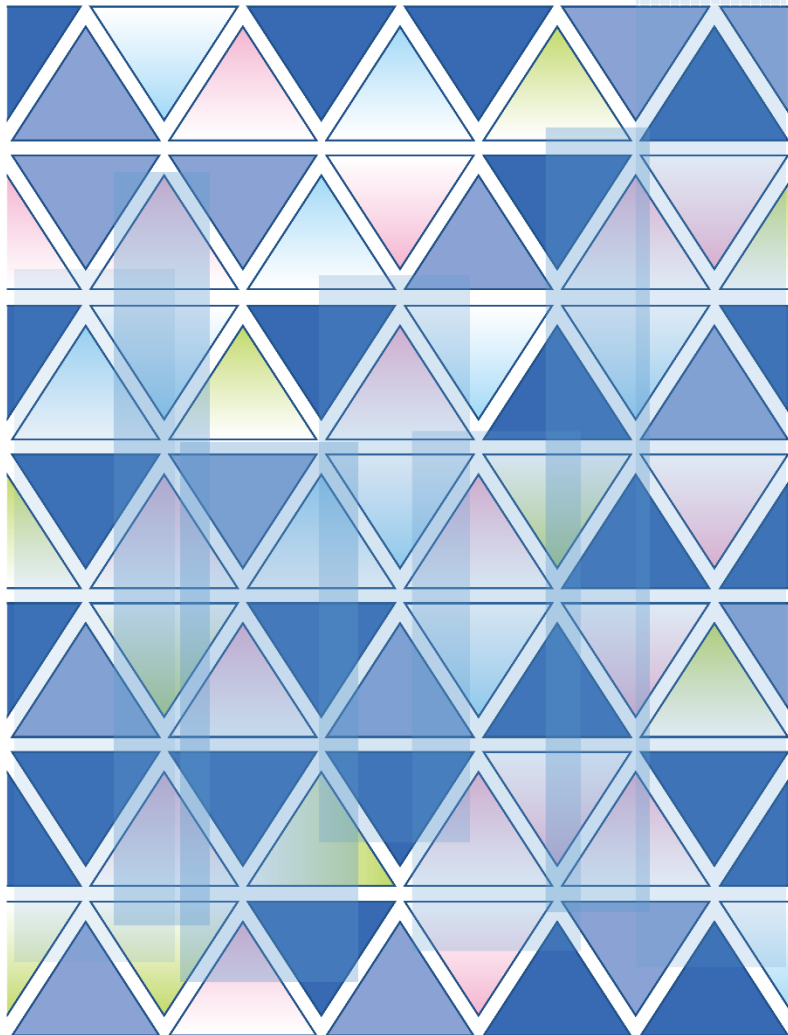
- 1) 原稿について
- 2) 今後のスケジュールについて

(4) 活動の成果

書籍「オフィスの戦略的な改修計画 新訂版」（別紙参照）

オフィスビルの 戦略的な改修企画

新訂版



公益社団法人 ロングライフビル推進協会

BELCA[®]

書籍「オフィスビルの戦略的な改修企画 新訂版」抜粋

改訂にあたって

オフィスビルをとりまく状況は、近年大きく変化してきています。第2次大戦をはさむ物資の不足した時代にはあまりビルが建てられませんでしたし、建てられても長持ちしなかったのに加え、その後の高度成長期に建てられたビルも階高が低く、昨今のOA化の進展に対応できないといったような理由で、早々と除却・建替えの運命をたどるものが少なくありませんでした。しかし、これ以降に建築されたビルは、使われ続けるものが増えてきており、既存ビルの築古化は急速に進んできていると思われませんが、この傾向は、とりわけバブル期に大量供給された中小ビルに顕著と言えます。

こうした状況について、その事象だけ捉えてみれば、ロングライフ化の推進を図る上で好ましいことでもあるのですが、これらのビルが除却されずにそのまま残っているだけで、有効な社会資産として活用されているのであれば、とても意義のあることとは言えません。

ビルを建てる時点から、その後の物理的劣化については、ある程度予測することができ、一定の計画的な対応が可能であります。それでも、口頃の点検や診断結果について相応の注意を払っておかないと、経営に大きな影響を及ぼすような問題を引き起こす可能性すらあります。さらに、社会的動向や新技術の開発あるいは法制度の改正といった状況の変化により、他のビルと比べ相対的に見劣りがするという状況、すなわち社会的劣化については、あらかじめどういことが起こるかということ予測しておくこともできず、時宜を捉えた総合的な対応が求められることとなります。

これらの劣化の進行状況を的確に把握し、その対応である改修へと結びつけるためには、しっかりとした戦略が必要となります。本書はまさにこうした観点から、建築技術の専門家が常駐していない中小ビルを改修しようとされている1棟オーナーの方にも理解していただけるよう、改修の企画を主眼とした解説をとりまとめたもので、平成20年8月に発行されたものの新訂版となります。

どうか、本書をご活用いただき、資産価値の維持・増大や適切な運用につながるようなビルの改修が一つでも多く行われ、ひいてはわが国の優良な社会資産の形成の推進に少しでも貢献できれば、幸いに存じます。

最後になりましたが、本書の改訂にご尽力いただきました改訂委員会の委員各位に心より感謝申し上げます。

平成31年2月
公益社団法人ロングライフビル推進協会
専務理事 田中 淳

オフィスビルの戦略的な改修企画 新訂版

目次

はじめに	1
1. オフィスビルの戦略的な改修企画の重要性	1
2. 発刊の経緯と改訂内容	1
3. 本書の構成	2
第1章 戦略的な改修とは	3
第1節 建物のライフサイクル	5
第2節 修繕・更新と改修	5
2.1 修繕・更新	5
2.2 改修	5
2.3 修繕・更新と改修の違い	6
第3節 改修における戦略と視点	7
3.1 戦略とは	7
3.2 改修における3つの視点	8
第4節 戦略的な改修の3本柱	12
第2章 戦略的な改修を考える背景と現状	13
第1節 中小ビルを取り巻くマーケット	15
1.1 オフィスビルマーケット	15
1.2 築古化する中小ビル事情	16
1.3 オフィスビルの需給動向	17
1.4 新たなテナントニーズへの対応	18
第2節 不動産を取り巻く経済環境とビル市場の動向	19
2.1 既存ビル不動産市場の変化	19
2.2 企業戦略としてのCRE	20
2.3 テナント対策	20
第3節 ビルのリニューアル動向について	21
3.1 良好なオフィスストック（改修工事額の推移）	21
3.2 賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査から読み取れること	22
3.3 改修事例情報の蓄積	23
3.4 いま、リニューアル（改修工事）に求められること	23
第4節 新しいテナントニーズについて	24
4.1 働き方改革の捉え方	24
4.2 新しい働き場の提供について	24
4.3 多様なオフィス形態について	25

第3章 計画的な維持保全に基づく改修	27
第1節 ビルの物理的劣化と安全性の低下.....	29
1.1 物理的劣化と維持保全.....	29
1.2 安全性の確保と維持保全.....	32
第2節 長期維持保全計画と日常の維持保全業務の連携.....	34
2.1 長期維持保全計画.....	34
2.2 日常の維持保全業務から得られる情報の活用.....	37
第3節 診断と改修.....	39
3.1 中期修繕・更新・改修計画.....	40
3.2 劣化診断.....	42
第4節 専門家の活用と連携.....	45
4.1 建物に関する専門技術者の活用.....	45
4.2 不動産に関する専門家の活用.....	46
第4章 費用対効果を追求した改修	49
第1節 事業収支計画における改修工事の位置付け.....	51
1.1 ビルの現状把握と戦略的改修の目的.....	51
1.2 改修か、建て替えかの選択肢.....	52
1.3 費用対効果を追求した改修とは.....	53
第2節 コスト面から見た戦略的な改修とその手法.....	61
2.1 コスト面から見た戦略的な改修の考え方.....	61
2.2 コスト面から見た戦略的な改修の事例.....	68
第5章 新しい需要に対応する改修	71
第1節 テナントニーズ、社会的ニーズ.....	73
第2節 改修技術の最新動向.....	75
2.1 高付加価値化.....	75
2.2 環境対策（省エネルギー化）.....	89
2.3 環境対策（省エネルギー化以外）.....	94
2.4 レジリエンス強化・BCP 対応.....	97
2.5 コンバージョン.....	107
2.6 その他、建物所有者やテナント要求への対応.....	110
2.7 その他、社会的要求への対応.....	116
第3節 法改正等の動向.....	118
3.1 法改正と既存建築物.....	118
3.2 建築基準法改正の影響.....	118
3.3 その他法令等の改正.....	119

第6章 戦略的な改修の事例	121
<中小規模ビル>	
ザ・パークレックス日本橋馬喰町	
～ ショールーム兼倉庫をオフィスへリノベーション ～	124
新宿董友ビル	
～ 旧本社創設地への想いを繋ぐ ～	126
ザ・パークレックス日本橋浜町	
～ 川沿い立地を最大限活かしたリノベーション ～	130
小津本館ビル	
～ 中規模ビルの居ながら1階柱頭免震レトロフィット ～	132
近三ビルヂング	
～ 87年の軌跡 近三ビルにとっての保存・再生・活用とは何か～	136
<大規模ビル>	
新宿三井ビルディング	
～ BCP対策工事と長周期地震動対策 ～	142
霞が関ビルディング	
～ 第三次リニューアルについて ～	146
第7章 戦略的な改修業務の進め方	151
第1節 改修業務の流れ	153
1.1 改修事業企画	153
1.2 改修計画	159
1.3 改修設計	163
1.4 工事監理	165
1.5 維持管理	166
第2節 業務フローの各段階における関係者の役割	167
2.1 改修事業企画段階	167
2.2 改修計画段階	168
2.3 改修設計段階	168
2.4 工事監理段階	169
2.5 維持管理段階	169
第3節 戦略的な改修業務の体制	170
2.1 ビル管理形態の多様化	170
2.2 戦略的な改修業務の体制の在り方	170
<参考資料>	171
(1) オフィスビルに関する建築基準法の主な改正	173
(2) 消防法の改正	174
(3) 社会的ニーズと規制緩和	175
(4) 平成30年度建築基準法改正における規制緩和	176
(5) 法律の変遷、オフィスビルの様式の変遷	180
(6) オフィスビルの技術の変遷	184

はじめに

1. オフィスビルの戦略的な改修企画の重要性

建築物ストック統計（平成 30 年 9 月公表）によれば、平成 30 年 1 月 1 日現在の「法人等の非住宅建築物」の床面積のうち「事務所・店舗」用途は 66,264 万㎡である。約 7 億㎡にもおよぶストックの床面積は、微増傾向にあり、そのうちの約 4 割が建築後 30 年以上経過している。経済的理由に加え、地球環境問題、省エネルギー問題などを背景に、建築物は従来のスクラップ・アンド・ビルドから計画的保全・改修による建築ストックの有効活用へと大きく転換しつつある。建物を時代のニーズに合わせながら長期間使用するために、改修は今後も増加すると考えられる。

特に、オフィスビルにおいては、その棟数の 9 割以上を占める中小規模ビルで築古化が進んでおり、これらの既存ストックの有効活用が重要である。バブル期に集中的に建設されたオフィスビルは築 25 年～30 年以上を経過しており、設備更新やテナントニーズ・法令遵守に即した改修の実施を迫られている。

一方で、このような中小規模オフィスビルは、今後の方針決定のための情報不足や後継者・技術者の不在、空室増加や賃料下落、ビル改修の資金難、多様な働き方や快適・安全を重視したオフィス選びなど新たなオフィスニーズへの対応不足などの数多くの課題に直面している。しかしながら、建築技術者の専門家が不在のため、適時・適切な改修の実行が困難な場合が多い。

本書では、これらの課題を解決すべく、オフィスビルの改修企画段階に着目し、その具体的な取り組みや進め方・事例について、オフィスビルの戦略的な改修企画として解説を行った。



図 1 築古化が進む中小規模の賃貸オフィスビルの課題

2. 発刊の経緯と改訂内容

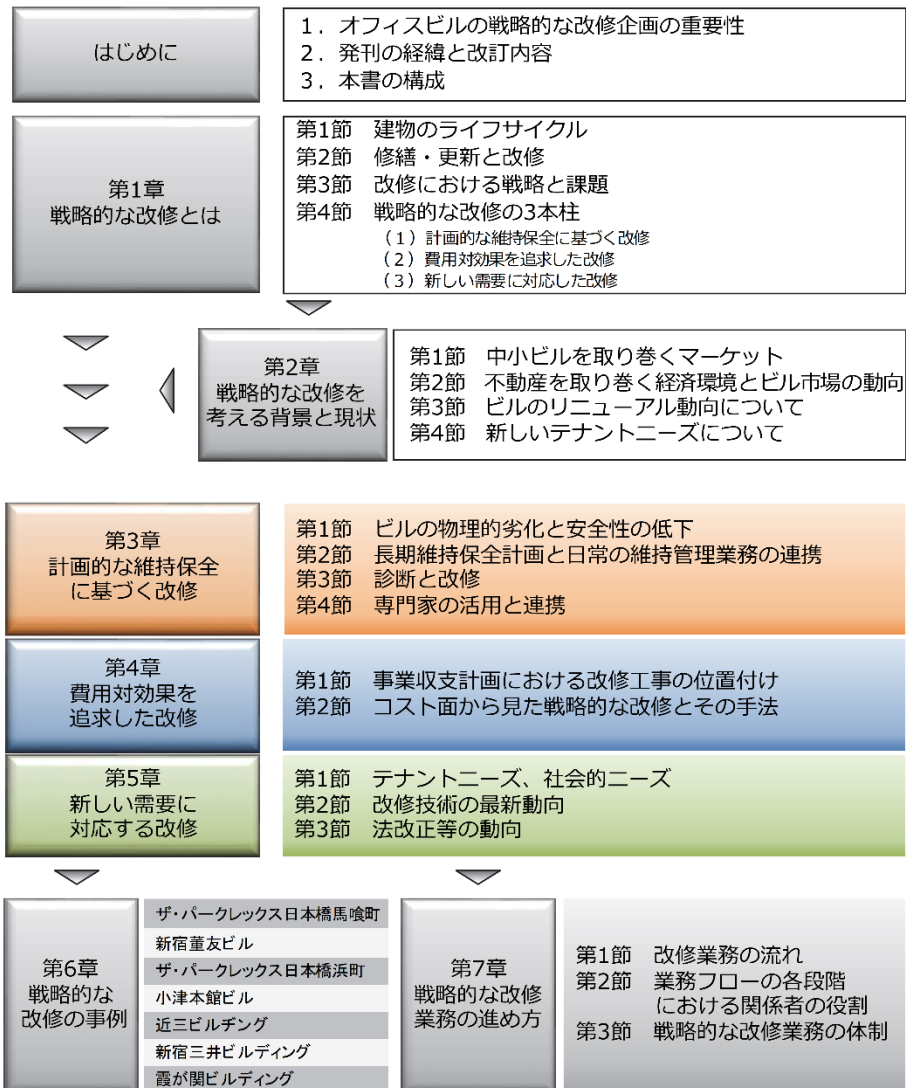
前著が発刊された 2008 年 8 月以降 10 年以上が経過し、前述の築古化の進行などによりオフィスビルの戦略的な改修企画の重要性が増している。東日本大震災をはじめとする災害・社会・法制度・技術など、オフィスビルをめぐる様々な変遷を踏まえるとともに、「戦略的」な部分をより意識して、旧版の内容を大幅に見直し、その構成を一新することとした。

なお、本書では改修企画の対象建物として、大規模ビルだけでなく、中小規模ビルを特に意識した。また、建物の所有者と利用者が異なるため、多々の調整を要し、難度の高いこと、賃貸収入と改修投資のバランスが把握し易いことから、賃貸オフィスビルを想定して解説している。

3. 本書の構成

7章構成とした。1章では、「戦略的な改修」として、建物ライフサイクルの解説とともに戦略的な改修の基本的な考え方を整理した。2章では、「戦略的な改修を考える背景と現状」として、オフィスマーケットや法改正、新しいテナントニーズなどの最新動向を紹介した。3章～5章は、戦略的改修の3本柱である、「計画的な維持保全」、「費用対効果の追求」、「新需要への対応」についてそれぞれ解説を行い、あわせて最新動向を紹介した。6章では、具体的な「戦略的な改修の事例」について紹介した。7章では、具体的な「戦略的な改修業務の進め方」についての解説を行った。

オフィスビルの戦略的な改修企画 本書の構成



オフィスの戦略的な改修企画改訂委員会（順不同・敬称略）
（平成 29 年 12 月～平成 30 年 11 月）

委員長	丹羽 勝巳	株式会社日建設計
副委員長	風間 宏文	三菱地所株式会社
委員	窪田 豊信	日本管財株式会社
委員	園部 稔雄	東京建物株式会社
委員	原田 英利	三井不動産株式会社
委員	福田 昌也	鹿島建設株式会社

執筆者（順不同・敬称略）

丹羽 勝巳	株式会社日建設計
風間 宏文	三菱地所株式会社
窪田 豊信	日本管財株式会社
園部 稔雄	東京建物株式会社
原田 英利	三井不動産株式会社
福田 昌也	鹿島建設株式会社
駒田 清久	公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）

執筆協力者（順不同・敬称略）

丸山 茂生	鹿島建設株式会社
工藤 利昭	鹿島建設株式会社
松本 航	鹿島建設株式会社
田中 重良	鹿島建設株式会社
大関 和三	鹿島建設株式会社
松本 隆	鹿島建設株式会社
市川 大輔	鹿島建設株式会社
松元 秀憲	鹿島建設株式会社
森 隆	近三商事株式会社
伊藤 隆彦	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
荻原 哲也	三菱地所レジデンス株式会社
熊谷 彰宏	三菱地所レジデンス株式会社

事務局 公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）

田中 淳	専務理事
鈴木 昌治	事務局長
駒田 清久	開発研究部
小川 清史	開発研究部

本書の記載内容の転載にあたって

1. 本書の記載内容の全部または一部について、著作権者の許諾なく著作物を利用することが法的に認められる場合を除き、事前に文書によって著作権者から許諾を得ることなく、複製、転載、頒布等を禁じます。また、利用が認められる場合でも、著作者の意に反した変更、削除は禁じます。記載内容を要約して利用する場合にも、資料の出所を明記する必要があります。
2. 本書の記載内容の転載を希望する場合、著作権者に対して「転載許諾願」を申請してください。転載許諾の可否については所定の審査を経た上で申請者に文書にて回答いたします。
3. 転載にあたっては以下の要件を遵守してください。
 - ① 本書の記載内容を転載する場合には、公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）の著作物からの転載であることを明記すること。
 - ② 上記①以外に書名、出版社名、発行年、該当頁を明記すること。
 - ③ 出版物（書籍、雑誌、新聞等）、または電子的媒体等に転載する場合、その成果物を1部寄贈すること。
 - ④ 転載を許諾した記載内容の二次利用は行わないよう留意すること。

オフィスビルの戦略的な改修企画 新訂版

発行日	平成20年8月1日	第1版第1刷	発行
	平成31年2月26日	新訂版第1刷	発行
編集	オフィスビルの戦略的な改修企画改訂委員会		
発行者	公益社団法人 ロングライフビル推進協会		
	〒105-0013 東京都港区浜松町 2-1-13 芝エクセレントビル4階		
	TEL 03-5408-9830	FAX 03-5408-9840	
印刷・製本	前田印刷株式会社		

※本書は平成30年10月30日現在で施行されている法令に基づき執筆しております。

書籍「オフィスビルの戦略的な改修企画 新訂版」抜粋