

コンバージョン

戦略調査第一グループ 主任研究員 山口 まみ

はじめに - コンバージョンとは

不動産分野における「コンバージョン(建物用途転換)」とは、既存の建築物の躯体を残して必要な改造を施し、従前用途とは別の用途に転換・活用していく手法を指す。

欧米では堅牢な建築物は、恒久的なストックとして、内装や設備に手を入れながら時代の要請にあわせて用途を転換しつつ長く使っていくことが一般的である。有名な事例に、パリのオルセー美術館(従前はオルセー駅舎)、ロンドンのテート・モダン(美術館。従前はバンクサイド発電所(火力発電所))、ニューヨークのSOHO地区(不法占拠された倉庫街をアトリエ兼自宅に転換)等がある。特にSOHO地区の事例は、空洞化・スラム化した都心部を再生するための優れた都市政策として脚光を浴びた。

我が国では建物は長く使うものという認識が薄く、スクラップアンドビルドによる建替えが主流であり、コンバージョンが注目されはじめたのは、いわゆる「オフィス2003年問題」により、都心居住への回帰傾向や、SOHO型オフィスのニーズ拡大を背景に、都心の大規模オフィスの大量供給により稼働率の低下が懸念される既存の中小規模ビルを住宅に転換しようという動きがあったところからと言われている。

しかし、コンバージョンという単語が一般化する以前から用途の転換は行われている。1974年開業の倉敷アイビースクエア(倉敷紡績の工場 ホテルをコアとした複合開発) 1983年開業の北一硝子三号館(木村倉庫 店舗) 1994年開業の函館ヒストリープラザ(金森倉庫 ショッピングセンター、多目的ホール等の複合集客施設)等は、地域の歴史的な遺産のコンバートによって活用している先駆的好事例である。

最近では、都心オフィスの住居系への転換に留まらず、様々な用途転換の可能性が提示されており、コンバージョンという手法はこの数年で完全に定着したといえよう。

本稿では、コンバージョンについて概観したうえで、地域づくりへの応用について考える。

コンバージョンの意義

前述のように、コンバージョンは必ずしも新しい手法ではないが、以下のような視点から広がりつつある。

既存ストックの有効活用: 物理的な耐用年数を下回る年数しか利用されていないような物件に、適正な改修を行うことで、既存の建物ストックを有効活用出来る。
市場性: 都市の性格が変化して需要と既存ストックのギャップが生じた地域においては、用途を転換することで地域のニーズを満たすことが可能となる。

部分コンバージョン: 建物全体を閉鎖せず、使い続けながら建物の一部のみの転用・改築が可能である。また、建物全体でなく数部屋分、数フロア等の小規模の用途転換需要にも対応可能である。

建築コストの低減: 一般的に、新築に比べ建築コストの低減が可能である。ただし、法令面の制約、建物構造上の制約等によっては、新築と大きく変わらないコストがかかる場合もあるため、注意を要する。

工期短縮: 事業者へのヒアリングでは、このメリットが強調される場合が多い。解体、基礎工事、躯体工事等の省略により、新築に比べ半分以下の工期ですむ場合が多く、費用の圧縮に寄与している。

採算性好転による新規事業等への取り組み: 建築コスト削減により、新築では採算性が低い事業や、将来像が描きにくい新業態等へのトライアルへも可能となる。暫定利用等の短期活用にも向いている。

法的規制緩和: 既存不適格の建物の改装を一定の範囲内に抑えることで既得権を維持出来たり、事業主負担軽減のための段階的改修が認められる場合がある。

景観保全: 歴史的建造物を効果的に転用することで、歴史的景観を保全している例は海外のみならず日本でも少なくない。また、後述の「柳小路」のように、コンバージョン手法を用いて、開発エリア全域を統一した町並みに改善し、エリアの付加価値を高める試みも始まっている。

環境負荷の低減: 既存資産を有効に活用し、建設廃材の発生を抑え、新たな資材の使用量も低減できるコン

バージョンは、環境に配慮した循環型社会の実現のために優れた手法といえる。

コンバージョンに関する各種制約

一方、コンバージョンには以下のような制約があることに留意が必要である。

市場性：前述の「意義」の裏返しだが、従前用途がマーケットニーズからずれてきている場合、用途転換後のニーズについて、慎重に検討する必要がある。

関連法規：建築基準法、消防法、都市計画法等の規定は用途により異なることから、転換後の用途によっては補強や大規模改装等によるコストが嵩む場合がある。

建物・敷地条件：天井高や壁など構造の問題、窓等採光の問題、階段やベランダ等避難経路確保、エレベーター等の設置、空調室外機設置場所確保、水周り等配管スペース確保等、隣地との距離、窓先空地等、建物・敷地条件上、転用が不可能な場合がある。

公有財産の場合：公有財産のうち、行政財産は公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産であり、原則的に貸付、売却、私権の設定などをすることは出来ず、ただしその用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可されるものである（地方自治法第238条）よって、現在低未利用中の行政財産のコンバージョンにおいては、地方公共団体による行政財産の目的外使用許可か、貸付、売却、私権設定などが可能な普通財産への変更が必要となる。

なお、PFIによる公有財産の活用についてであるが、2005年8月PFI法改正により、PFI事業者から民間施設部分を譲渡された者等に対する行政財産である土地の貸付けを可能とする等、国公有財産（行政財産）の貸付けの拡充が図られることになった。

コンバージョンの促進策

コンバージョン促進のための規制緩和、助成等も以下のように整いつつあるが、より一層のインセンティブが期待される場所である。

国土交通省：

建築基準法改正：2002年、採光規定見直し。2004年の建築基準法改正で、既存建築物の増改築等に当たり、現行規定を適用しなくてもよい部分の拡大や、特定行政庁の全体計画認定による段階的な改修制度の創設（前述）など、既存不適格建築物を改修する場合の規定の一部が緩和。

建築ストック活用型再生賃貸住宅制度：住宅への

コンバージョンに際して、改装費用の一部補助や建築基準法の緩和策を推進。

住宅市街地整備総合支援事業：民間事業者等による個別の建替えや既存建築ストックの住宅へのコンバージョン等による地区内の住宅整備を促進（市街地住宅への補助）

優良建築物等整備事業：住宅転用時のオーナーへの共同施設整備費補助を、既存補助制度に追加
再生賃貸住宅供給促進税制：既存建物を優良なファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け賃貸住宅として再生する場合に適用（特別償却10%）

住宅金融公庫：コンバージョンへの融資

日本政策投資銀行：「SOHOコンバージョン支援センター」の設置。コンバージョンによるまちづくりを支援しており、コンバージョン対象の融資等も実行している（後述の「IID（世田谷ものづくり学校）」参照）。
民都機構：「まち再生出資業務¹¹」の対象事業要件に新築だけでなくコンバージョンやリニューアルを追加。

東京都：都市型民間賃貸住宅制度に基づく賃貸住宅の供給者を募集、整備費の3分の2を助成しているが、従前用途が事務所、店舗等のコンバージョンタイプも対象とする。

その他、千代田区、金沢市などでオフィス・店舗を住宅に転用する場合の助成制度がある。

多様なバリエーション

コンバージョンは、オフィスから住宅の転換以外にも様々なバリエーションがある（図表1）

コンバージョン物件には先にあげた多くのメリットがあるが、ビル再生における「打ち出の小槌」というわけではなく、転用後の用途を決めるに際してはニーズ評価を慎重に行う必要がある。特に都心部以外においては、オフィス、住宅、SOHO等、十分な需要が確保できない場所も少なくないと思われ、場合によっては、例えば行政による支援も必要になると考えられる。

「地域づくり」へのコンバージョン活用例

コンバージョンを活用した地域づくりというと、滋賀県長浜市の「黒壁」における黒壁銀行 店舗の例や、三重県伊勢市の酒問屋の蔵 店舗の例等、歴史的建造物を用いたコンバージョンが有名であるが、事業採算性（需要）の問題をクリアできれば、それ以外のタイプのコンバージョンについても、応用可能性は広いと思われる。

図表 1 多様なコンバージョンの事例

従前 従後	オフィス	寮・社宅	ホテル・旅館	商業系施設	学校	工場	倉庫	歴史的建造物	行政系施設	その他
住宅	・Lattice青山(東京都港区) ・quaranta1966(目黒区) ・c-MA1(写真スタジオ住宅)(東京都港区) ・ANTENIA御茶ノ水(千代田区)	・sumica(大田区) ・コスモ横浜神之木公園(横浜市)	・木挽町御殿project 6F(東京都中央区) ・ラ・トゥール(富山市)	・KAPPA/D.C(ショールーム住宅。台東区)			・SPAZIO CREATIVO(相模原市)		・入間市文化創造アトリエAMIGO!(埼玉県織機工業試験場文化施設)(入間市)	・ハッピーランド(温浴施設 天然温泉付賃貸住宅)(大和市)
老人ホーム 介護施設	・アリア高井戸(杉並区)	・江古田シルバーホーム(中野区) ・家族の家ひまわり与野(さいたま市) ・ユトリーム大阪北(大阪市)	・シティモント金沢(金沢市) ・悠楽里えどがわ本館(江戸川区) ・青島観光ホテル(宮崎市)	・悠楓園(佐野市)	・港区立特別養護老人ホームサン・サン赤坂(東京都港区)					
SOHOオフィス	・co-lab(千代田区) ・東日本橋再生プロジェクト(東京都中央区)				・IID世田谷ものづくり学校(世田谷区) ・台東デザインースビルレッジ(台東区)				・ちよだプラットフォームスクウェア(千代田区) ・チャレンジオフィスあきた(秋田市)	
医療施設	・こころとからだの元気プラザ(東京都千代田区)		・横浜メディカルセンター(横浜市)	・京王八王子山川クリニック(パチンコ店 クリニック)(八王子市)	・網小医院(宮城県網走島)					
商業系施設	・金融機関の支店がブランドショップにコンバージョンされる事例多数 ・巴川ビル(オフィスレストラン)(東京都中央区)		・さくらアパートメント(名古屋市)		・パシフィック天神(福岡市) ・BROOM Fukuoka(福岡市)	・ドックヤードガーデン(横浜市) ・ノリタケの森(名古屋市)	・蔵 オビハチ 灯蔵(山形市)	・横浜赤レンガ倉庫(横浜市) ・北一硝子三号館(小樽市) ・河崎商人蔵(伊勢市) ・新風館(京都市) ・京町屋まちづくりファント(京都市)		・柚子すお万阿(銭湯飲食店)(福岡市)
ホテル	・メルキユールホテル銀座東京(東京都中央区)					・倉敷アイビースクエア(複合開発)(倉敷市)	・函館文学館(函館市)			
美術館・博物館		・窪川町ふるさと未来館(寄宿舍 民具展示・工芸創作支援施設)(高知県窪川町)			・京都芸術センター(京都市) ・現代美術製作所(墨田区) ・富山市民芸術創造センター(富山市)		・石の美術館(栃木県那須町) ・メルシャン軽井沢美術館(長野県北佐久郡御代田町)	・明治村(帝国ホテル 移転改築)(大山市)		・入善町下山芸術の森発電所美術館(発電所美術館)(富山県下新川郡入善町) ・奥備中風土記館(牛舎博物館)(新見市) ・上下町歴史文化資料館(商家 博物館)(広島県府中市)
行政系施設	・目黒区庁舎(目黒区) ・大田区本庁舎(大田区)			・ながおか市民センター(長岡市) ・えくぼプラザ(スーパーマーケット 南陽市立図書館+中央公民館)(南陽市)	・大子おやき学校(茨城県大子町) ・なみの高原やすらぎ交流館(阿蘇市)				・湯浅町立図書館(郵便局 図書館等複合施設)(和歌山県湯浅町)	
観光施設					・北野工房のまち(神戸市)			・黒壁(長浜市)		
その他	・コムスペースII(オフィス データセンター)(新宿区) ・横浜情報文化センター(商工奨励館・横浜市外電話局 複合文化施設)(横浜市)					・聖書キリス教会(工場 教会)(練馬区)				・イリス五所川原(映画館 セレモニーホール)(五所川原市)

出所：各種資料より(株)価値総合研究所作成

ここでは歴史的建造物の転用以外の例を紹介する。

事例 1 : IID(世田谷ものづくり学校)(学校 オフィス)

児童生徒数減少に伴う小中学校の再編統合後の廃校舎活用について、行政は売却ではなく賃貸により長期的に安定的な収入を得るための方策を模索している。本物件は PPP 型コンバージョンにより、民間事業者の企画力がその一助となる例である。

東京都世田谷区の「世田谷ものづくり学校 (IKEJIRI INSTITUTE OF DESIGN、以下 IID)」は、廃校を活用した民間事業者ⁱⁱⁱ⁾によるコンバージョン物件としては都内初の試みとして、2004 年 10 月に開設された。

従前の池尻中学校は、生徒数減少の影響で近接する新星中学校と統合し、2004 年 3 月閉校、校庭・体育館は隣接する池尻小学校に統合され、校舎は区に寄せられた 100 件近い各種提案の中から、アールプロジェクト(株)^{iv)}による期間限定コンバージョン事業の提案が選定された。「世田谷らしい新たな産業と観光の拠点を育てる」「創業に関する支援を行うとともに、創業の場を提供する」「ものづくり体験と交流の場を提供する」という 3 つをテーマの下、アールプロジェクトが 5 年間の定期建物賃貸借契約により世田谷区から校舎を賃借し、ギャラリー・多目的スペース、スモールオフィス等で構成される建物に

図表2 世田谷ものづくり学校（IID）外観



出所：世田谷ものづくり学校提供

コンバートし、クリエイターを中心とするテナントにサブリースしている。入居者にはビジネスユーザー（一般テナント）とジュニアビジネスユーザー（ものづくり・デザイン系の創業支援）の2つのカテゴリーを設定、後者については入居審査を行うが、賃料設定は安価にした。

コンバージョンに伴う建物工事の費用負担は、消防法等法令上問題になる箇所は世田谷区（約1,800万円）以外についてはオールプロジェクト（約5,000万円）エンドテナント部分の内装は各エンドテナントとした。5年間の期間限定ということもあって、建物のコンバージョン工事は最低限に留め、エンドテナントのコスト負担を前提に内装変更等の裁量をテナント側に与える等、入居者と協力しながら、徐々に変更を加え、良い空間に変えていくというコンセプトで臨んでいる。

IIDでは廃校からの用途転換に特有の事情である「補助金問題^v」は回避できている。学校使用時の行政財産から普通財産に変更を行ったうえで「世田谷区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」の減額規定に則りオールプロジェクトへの使用料（賃料）を安価に算定した^{vi}。

入居者からの評判は「廃校物件」であるデメリットとして、「門から建物までが遠い」「トイレが古くて臭い」「基本的にガラス張りなのでセキュリティが甘い」「駅から遠い」等が指摘される一方で、「学校独特の雰囲気」「校庭や隣接する世田谷公園の豊かな緑」「風によって届く子供の声」等、一般的なオフィスでは望めない特徴が高く評価されている。また「三宿という隠れ家的スポットに近い」「周辺がクリエイターの集積地である」「渋谷からの近接性」等の立地評価のほか、プロジェクトの話題性から媒体への露出も多く、知名度が上がった結果、「IID入居者」であることだけで銀行が融資の相談に乗ってくれたケースもあるという。

ジュニアビジネスユーザーの入居条件に「地域貢献の義

務：施設で行う事業行事（区民向け各種講座、イベント等）に積極的に協力がすることが義務づけられる」が含まれていることをみてもわかるとおり、IIDは地域貢献・地域交流を強く意識している。設立前後は地元住民から、公共施設である学校の跡地を民間事業者へ賃貸することへの抵抗感や、オフィスワーカーとは異なるタイプの若手クリエイターたちが出入りすることに対する漠とした不安、治安悪化への懸念等が聞かれたという。IIDでは地域住民のそれらのイメージを払拭すべく積極的に地域との交流活動を行うことでコミュニティ形成に取り組んできた。例えば、ものづくり関連ワークショップの随時開催、入居テナントによる池尻小学校の卒業制作のための出張ワークショップ、PTAからの依頼による「食育」関連NPOの入居テナントの講演会開催、餅つき大会等のイベントの実施等である。治安については、クリエイター達が深夜までIIDのオフィスで働くことも多いため、夜中灯りが点いており、廃校が放置されているよりもむしろ安心であると、設立前と逆の意見に変化してきたという。

なお、日本政策投資銀行のSOHOコンバージョン事業に対する融資を実行しているが、IIDはその第1号案件である。キャッシュフローの安定性が評価され、物的担保に拠らない融資（2,000万円）が実行されている。

事例2：悠楓園〔百貨店 介護対応型マンション〕

都市のランドマーク的物件跡地を、事業推進力がある地元の事業主体が有効活用し、日本初の介護対応型マンションを開業。低廉な事業費による事業採算性の向上が、新しいコンセプトの事業へ踏み出す契機となった。

栃木県佐野市の中心市街地に立地していた十字屋佐野店（竣工1981年）は、郊外化の波に押され、1996年8月に撤退。格安で売り出された建物を見て、地元で病院・介護施設を運営している医療法人聖生会の理事長が、かねてより構想していた理想の高齢者住宅実現が出来ると考え、自ら設立した（株）えむ企画を通じて取得。コン

図表3 悠楓園外観



出所：悠楓園 HP

バージョンにより、1999年9月に日本初の介護対応型マンションとして開業した。

有料老人ホームと異なり、年齢制限がなく家族と同居が可能であり、要介護となっても住み続けられる。

佐野駅から徒歩3分の中心市街地に立地しており、ランドマーク的建物が有効活用されていることで中心市街地の荒廃を防ぐ一助となっている。また、市役所、図書館、銀行、スーパー、診療所等が隣接しており、気軽に外出が楽しめる。また、コンバージョンにより入会金無料を実現する等、入居者の負担を減らすことが出来た。

ホームヘルパーが常駐するほか、警備保障会社が二十四時間体制で安否を確認する体制を整えている。ナースステーションや、大浴場（各戸にもバスルーム有り）、共同食事室や食事サービス（共同食堂・自住戸選択可）に加えて、医療クリニック、給食会社等も誘致しテナント入居させている。

1期工事では、従前用途の百貨店（地上4階地下1階）から躯体まで戻す全面改装を施した。採光と避難路確保を目的にベランダと窓を設置するために、南側1スパンと東西の壁を撤去。その他、地下食品売り場跡を駐車場にするために斜路を新設（梁の切断・耐力壁新設）、エレベーターの1基増設（1基は既存活用）等、大胆な工事を行っている。2期工事では痴呆専門介護老人保健施設開業（2002年）のため、1階と5階部分を増築、外壁外側に直通エレベーターを設置した。2期あわせての総工事費は約7億5000万円（約25万円/坪）であり、総投資額は新築に比べて2/3に抑えられたという。

事例3：柳小路【中小ビル群・住宅 店舗】

事業力のあるデベロッパーの手によって、コンバージョンを含む面的開発が行われた例。低層ビル群の外観を統一することで、風情あふれる町並みに変貌させ、エリア一帯の活性化を図っている。

高島屋のデベロッパー子会社である東神開発（株）が、東京都世田谷区二子玉川において、同社が手がけている玉川高島屋ショッピングセンター裏手の路地裏の再生・活性化を実施したプロジェクト。

図表4 柳小路



出所：筆者撮影

従前の状況は、細い路地に囲まれた総敷地面積 1,290㎡の昔からある古い低層ビルおよび住宅群で、玉川高島屋SCとの回遊性が悪く、景観面でも雑然としていた。この没个性的だった小規模飲食店エリアを生まれ変わらせることで、ランドマークである玉川高島屋SCを核とした地域の魅力を増し、地域全体の活性化が進むと考え、2004年に2つの建物をコンバート、1つを外装のみ改装、1つを新築し、この4つの建物の外壁を統一した京都風の千本格子で覆い、京都の町家風をイメージした景観を演出するという、面的な開発にコンバージョン手法を用いたものである。私道を石畳とし、シンボルツリーとして柳を植えて「柳小路」と称している。以下4つの総事業費は5.8億円（一部新築及び用地取得費含む）

- ・「西角」：築26年、地下1階・地上3階建ての無機質なオフィスビル 店舗。
- ・「東角」：新築、店舗ビル。
- ・「南角」：築30年木造民家 和食店
- ・「北角」：既存事務所ビルを外装のみ改装。

玉川高島屋SC至近でまとまった規模の床は出にくいことから、リーシングは好調であったという。新業態、「一号店」等、新鮮な魅力の飲食店や医療テナントを揃えることが出来た。

旧耐震ビルであった「西角」については、補強工事の必要は不要であったが、消防設備の全面入れ替えや、北面の壁面に開口部を設置する等の工事を行った。階高が3.1mと低いのがデメリットであるが、テナントには内覧時に理解を求めている。解体工事込みで工期が半年という短期間で済み、総事業費の圧縮も実現しているため、賃料設定は低めとのことである。

「南角」は、設備改修、耐震構造補強、外部階段撤去等により、解体工事込みで工期はわずか2ヶ月のスピード改修となった。

柳小路の取り組みを見た地元のビルオーナーから、老朽ビルの持ち込み相談も出始める等、東神開発の試みは地元共感をもって広がりを見せている。実際、「東角」近くの古い家屋が、先に開業した4つの建物と同様の外観をもつ京風バーへの転換を行っている。

事例4：SPAZIO CREATIVO【倉庫 マンション】

地域内の産学協同によるコンバージョンというユニークな試み。地主を含めた地元の人的ネットワークを最大限に活用し、地元の特殊なニーズに対応している。

神奈川県相模原市当麻にダンボール類の保管倉庫を保有する自営業者が、事業縮小に伴い空倉庫活用を考えた際、相談を受けた地場のゼネコンである小山建設（株）が、市内に立地する女子美術大学の学生向けに特化した共同アトリエ付き賃貸マンションという、地元の特殊ニーズ対応型物件へのコンバートを構想したもの。

図表5 SPAZIO CREATIVO (アトリエ)



出所：小山建設（株）提供

当該地は道路の反対側の面が傾斜地になっており、更地にして建替えると、杭を打ちなおす必要がある等、工事コストがかかるという傾斜地特有の問題があったことから、建替えではなくコンバージョンを選択した。

当該地はファミリー向け住宅が適当な市場と考えられたが、敷地規模不足であった。また一般的な倉庫同様、当該地も駅から離れたやや不便な立地のため、競争力不足が課題となり、ターゲットを絞った商品開発となった。

女子美術大学の学生をターゲットとした商品ということで、地元ならではの人的コネクションを通じて、女子美術大学デザイン学科 ED（環境）コースの飯村和道教授ゼミとの産学協同プロジェクトとして実施され、女子美術大学の学生がニーズ調査等にかかわっている。

倉庫の高い天井（約 4m）を活かしたメゾネットタイプの 1DK タイプ計 10 戸（34.87～46.16 m²）に、共有の絵画系アトリエおよびデザイン系アトリエを備えたマンションに生まれ変わった。吹き抜けを有する開放感のある専有部には、玄関ドアの塗り分けをはじめ部屋毎のテーマカラーを設定し、それぞれ異なるデザインの洗面台を設置（女子美の院生の作品を採用）する等、美大生の意見を取り入れた、シンプルながらも遊び心を重視した住戸プランとした。

総事業費は、更地にして建替えた場合に比べて 40% 以下に低減できたが、施工に地場業者を使うことで、さらにコストダウンを実現している。

おわりに

既存ストックを現在の市場ニーズにあわせて用途転換していくコンバージョンは、空洞化の解決や、歴史的建造物の活用という視点から、都心以外の場所でも地域づくりの重要なツールとなる可能性を秘めている。中心市街地活性化法改正により、中心市街地における支援施策の力点は、小売商業中心から、都市機能の集約化や街なか居住、定住人口増加等に移動することになり、低稼働建物の活用や、歴史的な地域資源の活用等による、都市・

地域の再生が、ますます必要とされると思われる。また、市町村合併により不要となった公共施設や廃校等の再利用という点でも有効な手法となる。

事業としての市場性、採算性を慎重に検討することはもちろん重要だが、地方公共団体、地域住民、民間事業者等様々な関係者が相互に密接に連携を図りながら取り組むことで、その物件の再生に留まらず、さまざまな波及効果も期待できるだろう。

ⁱ 公用とは地方公共団体が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とすること。公共用とは、住民の一般的共同利用に供することを目的とすること。

ⁱⁱ 市町村が定める都市再生整備計画の区域内で民間事業者が実施する都市開発事業に対して、民間都市開発機構が、資本を拠出（出資及び信託受益権の取得（以下、出資等という））することにより立ち上げ支援を行う制度。詳細は民都機構 HP 参照。

（<http://www.minto.or.jp/p-saisei.html> 2006.7.3 ダウンロード）

ⁱⁱⁱ このように、「行政、地域住民と連携して、空きビル、空き室（含む遊休公共施設）を、従来と異なる用途に転換し、その地域に新たな経済の担い手を誘致し、育成する民間事業者」は「家守」と呼ばれ、最近注目されている。

^{iv} 当時は「イデアールプロジェクト（株）」。

^v 廃校活用に関しては、公立学校施設整備補助金等を受けて整備した学校校舎等を取り壊して他の用途に転用したり、貸付や売却など財産処分を行う場合に制約がかかる（最近緩和傾向にある）。池尻中学校においては、LL 教室のみが補助金により整備されたことから、現在でも LL 教室部分のみ民間事業者へ貸し出しを行っていないとのことである。

^{vi} 実際には減額割合をあらかじめ設定して賃料を取り決める方式をとらず、運営主体側の事業計画書に基づいて算出、議会承認を得て 1,000 万円/年と安価に設定されている。

参考文献

- [1] 寺崎友芳(2006)「都市集積の評価と建物コンバージョン事業による地域再生の可能性」調査 第 89 号(日本政策投資銀行) 2006 年 5 月
- [2] (財)広域関東圏産業活性化センター(2005)「地域活性化方策としてのコンバージョン活用策調査報告書」(財)広域関東圏産業活性化センターHP (http://www.giac.or.jp/kenkyu/h16_6_3.pdf 2006.6.16 ダウンロード)
- [3] 「バリューアップとコンバージョンの新潮流」リアルエーステートマネジメントジャーナル 第 79 号(ビーエムジェー) 2005 年 11 月
- [4] 「姿を現したコンバージョン最新事例」リアルエーステートマネジメントジャーナル 第 61 号(ビーエムジェー)2004 年 5 月
- [5] 「[コンバージョン][用途転換]にみる収益改善モデル」月刊レジャー産業資料(総合ユニコム)2004 年 12 月号
- [6] 日本政策投資銀行首都圏企画室(2004)「動き始めた PPP 型公有財産コンバージョン - 廃校・公共施設の再生 -」DBJ Metropolitan Topics 2004 年 12 月
- [7] 根本祐二(2006)「地域再生に金融を活かす - 公民連携の鍵をにぎる金融の役割」学芸出版社
- [8] 山口まみ(2006)「民間事業者による公有資産の有効活用 廃校をインキュベーション施設開設へ期限付きでコンバート - 世田谷ものづくり学校 -」不動産経済ファンレビュー 2006.7.5 号(不動産経済研究所)
- [9] 「建物のコンバージョンによる都市空間有効活用」建築技術支援協会 HP (<http://www.psats.or.jp/column/tokusyu016column.html> 2006.6.16 ダウンロード)
- [10] 「ニコタマは実験場、東神開発、おひざ元絶えず進化 『裏路地』よみがえる」日経流通新聞 M」 2004 年 9 月 16 日
- [11] 山口まみ(2006)「空倉庫をアトリエ付き住宅にコンバート - SPAZIO CREATIVO -」不動産経済ファンレビュー 2006.2.5 号(不動産経済研究所)