

リニューアルコンバージョン 資料



横浜メディカルセンタービル（コンバージョン）



SoranaSEYA（サービス付き高齢者住宅）



一級建築士事務所 株式会社DAN総合設計

-CONTENTS-

リニューアルコンバージョンについて	... 03
リニューアルコンバージョン実績紹介	... 10

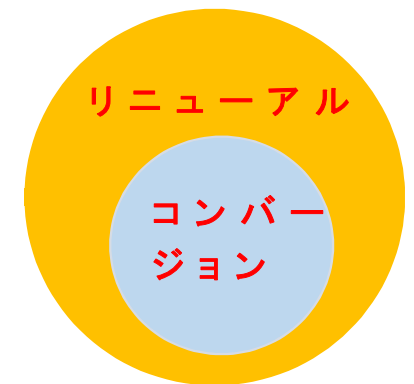
リニューアルコンバージョンとは

- **リニューアル**

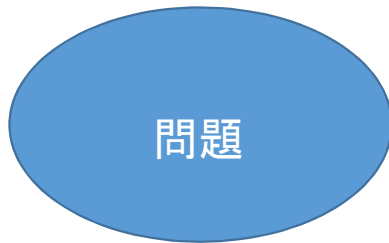
時代にふさわしい性能・安全性・長寿命化をはかる（改修）
設備変更・耐震補強・クリーニングなど

- **コンバージョン**

既存建物の機能・用途を変更し建物の価値を高める（再生）
建物解体せずに用途変更させる



こんな悩みございませんか？



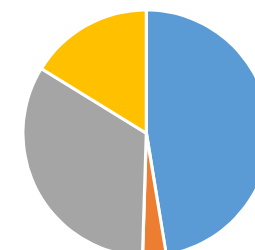
参考例

- ・ オフィスビルにテナントがつかない → 共同住宅にして安定収入
- ・ 店舗の集客が落ちてきた → ホテルにして需要にこたえる
- ・ 寮社宅の借主が出てしまった → 有料老人ホームにして長期安定収入

独身寮・社宅減少傾向

区分	社有独身寮						社有社宅					
	全企業				製造業	非製造業	全企業				製造業	非製造業
		1,000人以上	300人～900人	300人未満				1,000人以上	300人～900人	300人未満		
合計	(167) 100.0	(100) 100.0	(55) 100.0	(12) 100.0	(103) 100.0	(64) 100.0	(116) 100.0	(72) 100.0	(38) 100.0	(6) 100.0	(73) 100.0	(43) 100.0
現状を維持する	80.2	79	80	91.7	80.6	79.7	67.2	62.5	73.7	83.3	63	74.4
増加させる	8.4	7	10.9	8.3	8.7	7.8	1.7	1.4	2.6		2.7	
減少させる	9	11	7.3		8.7	9.4	21.6	27.8	10.5	16.7	23.3	18.6
廃止する	2.4	3	1.8		1.9	3.1	9.5	8.3	13.2		11	7

集計社数:321社

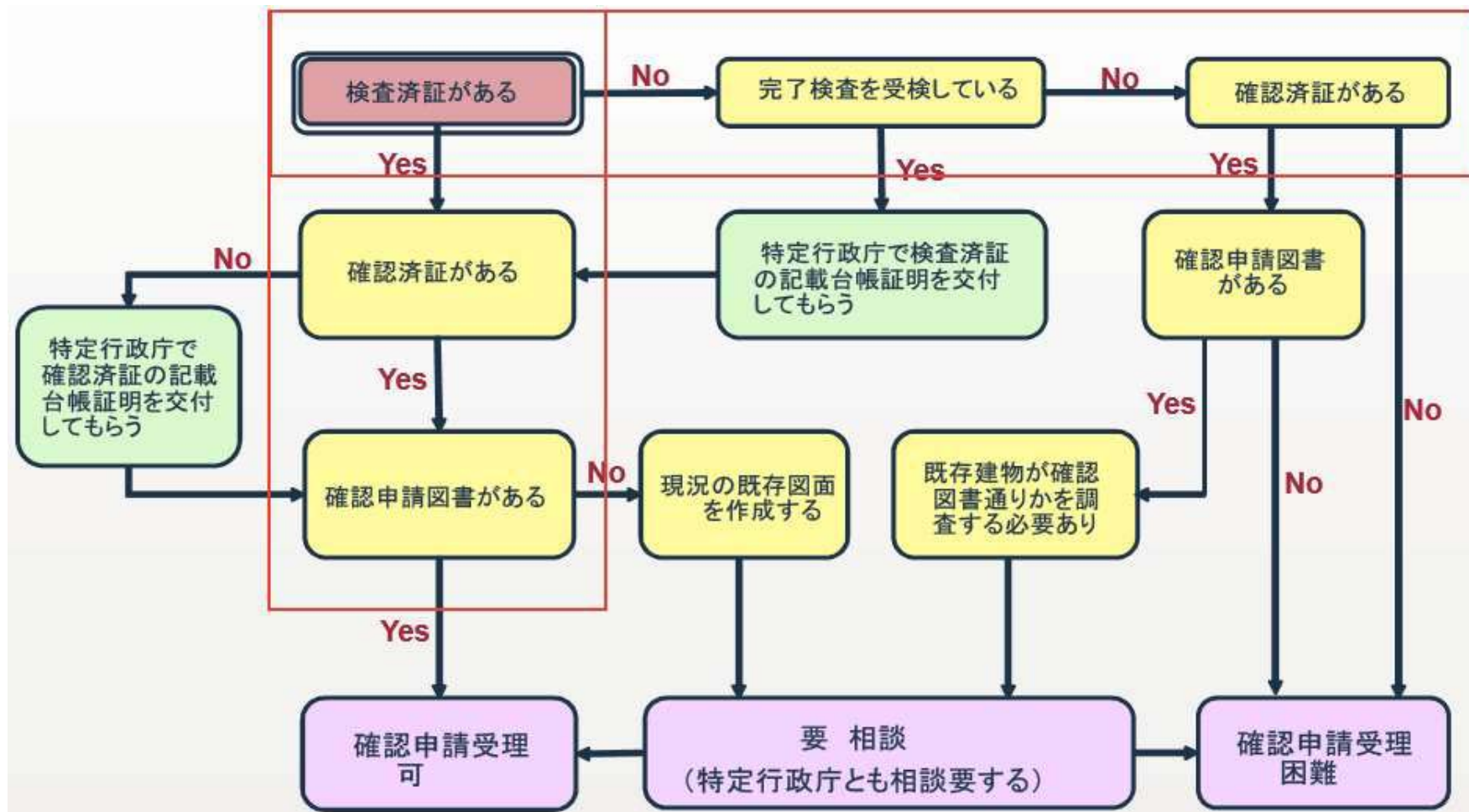


- 借り上げ社宅のみ
- 社有社宅のみ
- 社有・借り上げともにあり
- いずれもなし

独身寮は現状維持が大半であるが、**借り上げ社宅は減少化が進んでいる。**

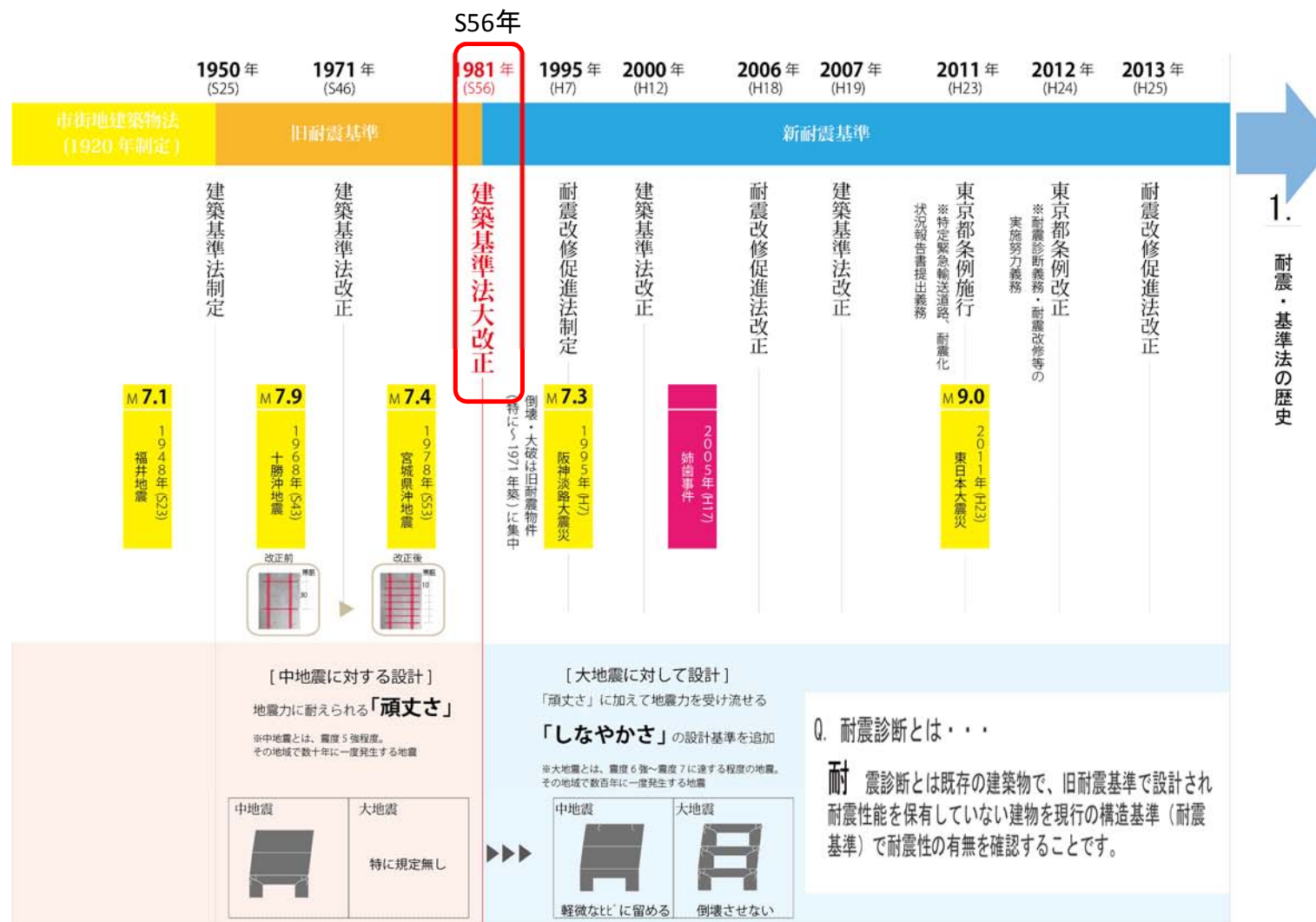
※財団法人労務行政研究所報道発表より

コンバージョン確認申請受理チェックシート



基本データシート

コンバージョンにおける建築確認申請プロセス										
用途変更規模	100㎡以下	100㎡超								
確認取得年		1981年以降 (S56年)	1981年以前 (S56年)							
既存不適格			適格	不明			不適格			
検査済証有無			○		×		○		×	
確認済書			○	○	○	×	○	○	○	×
設計図書有無			○	×	○	×	○	×	○	×
耐震改修		不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要
	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6	ケース7	ケース8	ケース9	ケース10
用途変更	消防協議要	可能	可能	可能	行政判断	不可	可能	可能	行政判断	不可
調査・作業量	少	←	←	←	←		←	←	多	
確認申請の必要性	無	有	有	有	有		有	有	有	



※1981年以前の建物は耐震補強をしないとコンバージョンが出来ない

実績紹介

横浜メディカルセンタービル ―用途変更―（既存建物：確認済書・検査済書：有）

■横浜メディカルセンター

住 所： 神奈川県横浜市西区
用 途： 診療所・事務所・店舗・駐車場
構造・規模： RC造 7階



横浜メディカルセンタービル ー用途変更ー



施工前状況①



施工前状況②

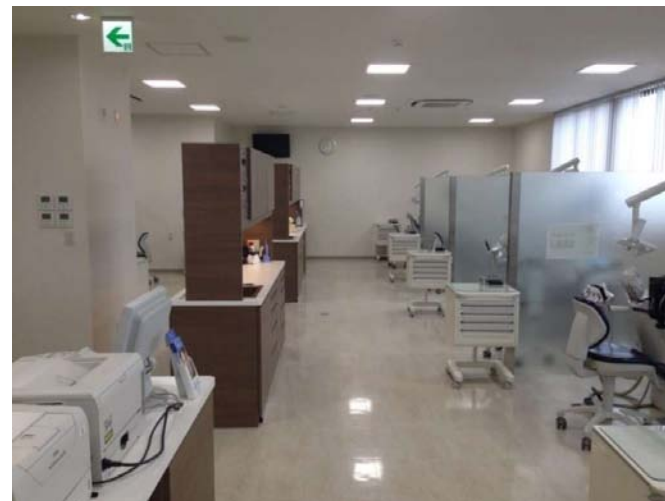


外観

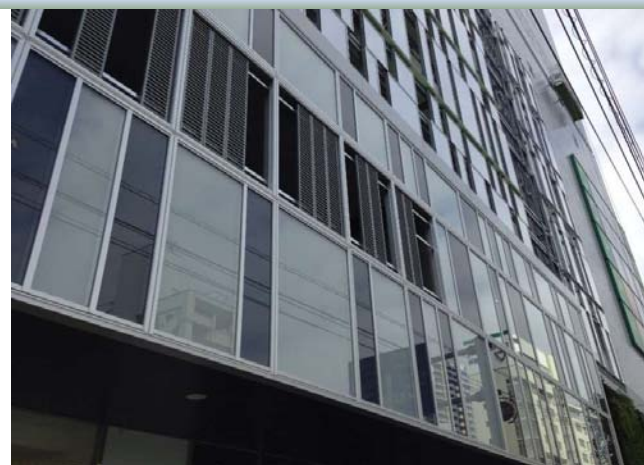


調査状況

横浜メディカルセンタービル ー用途変更ー



完成



鎌倉春秋社ビル 一居ながら建築一（既存建物：確認済書・検査済書：有）

◇before
着工前



◇before
707増築の
ため一部
解体



◇before

鉄骨で外側
を覆います



鎌倉春秋社ビル ― 居ながら建築 ―



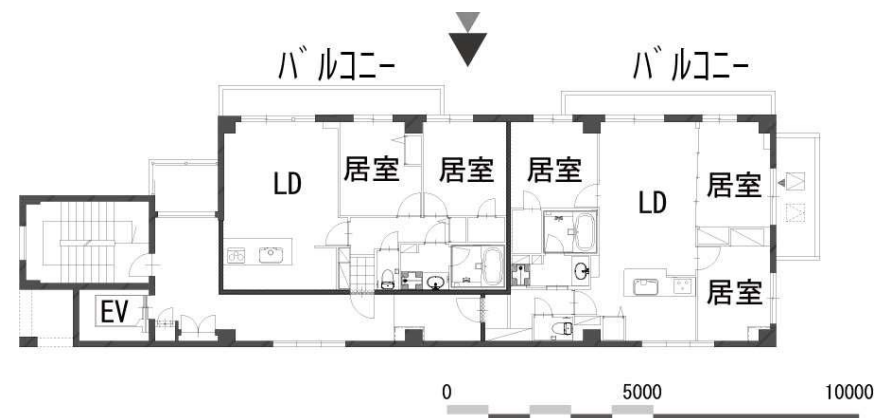
完成

プライムスクエア用途変更（既存建物：確認済書・検査済書：有）

診療所から共同住宅へ



◇before



プライムスクエア ー用途変更ー



施工前状況①



施工前状況②



外観状況



施工前状況③

プライムスクエア ー用途変更ー



◇after

上町屋有料老人ホーム ー増築・用途変更ー

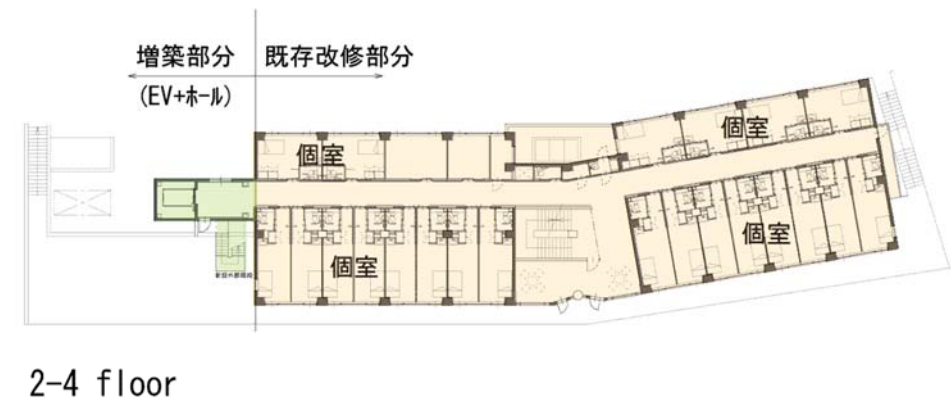


オフィスとして利用されていたが、長く放置されていた状態



オフィスから有料老人ホームへ

内部プランを一新し、老人ホームへ変更



上町屋有料老人ホーム 一増築・用途変更一



◇after EV 増築後



◇after

