

オフィスの戦略的な改修企画 目次

第1章 建物改修の意義

第1節 建物のライフサイクルと修繕・改修

- 1.1 建物のライフサイクル
- 1.2 修繕と改修

第2節 建物改修の動機等

- 2.1 なぜ改修するのか
- 2.2 ビルの状況把握と改修の必要性の検討
- 2.3 ビル状況を把握するために何をするか
- 2.4 建物の改修の必要性(用途別、規模別等)
- 2.5 改修の動機

第3節 改修の社会的背景

- 3.1 築年数の古い建築ストックの急増
- 3.2 社会的陳腐化に対応した改修
- 3.3 日常の維持保全での劣化対応
- 3.4 既存ビル不動産市場の変化
- 3.5 改修事例情報の蓄積
- 3.6 法規上の理由からの改修の必要
- 3.7 採算性から見た改修

第4節 不動産的価値と建物的価値の違いから見える、テナントビル改修の考え方

- 4.1 不動産的価値
- 4.2 建物的価値
- 4.3 建物価値の復元と他力によらない価値創造

第5節 賃貸事業経営と改修

- 5.1 企業戦略としての CRE
- 5.2 資産運用(事業計画)について
- 5.3 既存ビルの活かし方
- 5.4 テナント対策
- 5.5 不動産証券化

第6節 大規模改修と借地借家法

- 6.1 大規模改修とテナントの立ち退き
- 6.2 大規模改修と借地借家法

第2章 改修企画の前提条件

第1節 中長期維持保全計画

- 1.1 建物の耐用年数
- 1.2 建築・設備の劣化に対する留意点
- 1.3 中長期維持保全計画の作成

第2節 改修時期

- 2.1 マーケットを考慮した周囲との競争による改修
- 2.2 大口テナントが退出した場合
- 2.3 改修時期と改修コストの関係

第3節 ビルの貸し方

- 3.1 賃貸オフィスビルについて
- 3.2 想定される用途
- 3.3 ビルのコンバージョン（用途変更）

第4節 大規模改修とテナント対応

- 4.1 大規模改修とテナント対応
- 4.2 大規模改修のマネジメント

第5節 遵法性

- 5.1 遵法性の問題
- 5.2 建築基準法改正の影響
- 5.3 その他の関係法
- 5.4 エンジニアリング・レポートの主なチェックポイント
- 5.5 既存不適格
- 5.6 違反建築物
- 5.7 性能規定の活用
- 5.8 募集する際のテナント用途

第6節 既存賃貸オフィスビルのチェックリスト

- 6.1 建物の「安全」チェックリスト
- 6.2 建物の「快適」チェックリスト
- 6.3 建物の「基本性能」のチェックリスト

第3章 ビルの競争力と性能設定

第1節 ビルの競争力

- 1.1 ビルの競争力
- 1.2 競争に勝つためのビルの性能設定

第2節 維持管理と改修

- 2.1 ビルの管理形態
- 2.2 時間外空調の管理と単価
- 2.3 ビルの性能
- 2.4 改修方法
- 2.5 拡張性の設定
- 2.6 天井高さ

第3節 テナントからの要望等

- 3.1 機能向上のためのテナントビル改修の考え方
- 3.2 テナントのビル入居理由
- 3.3 ビル運営・管理サービスのアンケート
- 3.4 オフィスビルのテナント満足度調査

第4節 環境問題（省エネ、CO₂削減等）

- 4.1 最近の環境問題の動向
- 4.2 省エネ改修等の自治体の補助等
- 4.3 ビルの改修とエコロジー対策
- 4.4 建物に適用するエコロジー対策例
- 4.5 省エネルギー対策の課題

第5節 地方性の検討

- 5.1 地方特有の状況
- 5.2 地方特有の技術、使える技術等

第6節 新しい価値を創造するテナントビル改修の考え方

- 6.1 自由度の高い建物空間提供方式の考え方
- 6.2 グリッド天井システムへの改修の効用
- 6.3 木質材を取り入れたオフィスビルの効用
- 6.4 窓が開くオフィスビルの効用

第4章 改修企画の進め方

第1節 改修企画の検討手順

- 1.1 改修企画の検討手順
- 1.2 改修企画の検討手順フロー

第2節 オーナーから見た改修企画と必要な条件

- 2.1 前提条件を見直し、実態を把握する
- 2.2 オーナーの認識

第3節 施設関連のマネジメント

- 3.1 アセットマネジメント（AM）
- 3.2 プロパティマネジメント（PM）

第4節 保有期間（出口戦略）

- 4.1 長期保有
- 4.2 短期保有

第5節 ビルの改修内容と仕様の検討

- 5.1 改修内容の検討
- 5.2 改修仕様の検討
- 5.3 改修業務の流れ

第5章 改修業務の流れ

第1節 企画設計

- 1.1 改修設計業務のフロー
- 1.2 企画設計業務
- 1.3 建物調査、診断
- 1.4 設計者・施工者の選定
- 1.5 企画設計段階での施工性の検討（生産計画）

第2節 基本設計

- 2.1 基本設計業務
- 2.2 避難安全検証による検討
- 2.3 基本設計段階における施工性の検討（生産計画）
- 2.4 基本設計の発注者評価
- 2.5 増改築に関する建築規制と申請手続き

第3節 実施設計

- 3.1 実施設計業務
- 3.2 施工者の決定と改修工事契約

第4節 工事監理業務

- 4.1 改修工事における工事監理業務
- 4.2 工事監理上の留意点
- 4.3 竣工・引渡し

第5節 改修工事に関する注意点

- 5.1 改修工事と新築工事の相違点
- 5.2 改修施工者の注意点

第6節 改修検討のためのチェック項目

第6章 改修企画の事例

東京建物室町ビル

- 大規模改修による安心・安全・快適空間の提供 -

丸の内仲通りビル

- キーテナントの移転に伴う内外装の大規模リニューアル -

丸の内三井ビル

- 投資効果の最大化を考え、2段階に分けた空調リニューアル -

USCビル

- 環境共生&容積最大化を図り、体育館をオフィスビルにコンバージョン -

名古屋商工会議所ビル

- メンテナンスを重視した設計がされている長寿命ビル -

アーバンBLD心齋橋

- 不動産の証券化に伴い改修したオフィスビル -

アーク森ビル

- 最新の大規模オフィススペックの追及と実現 -

参考資料

第1節 改修に係る法令等

第2節 事務所ビルの建築基準法チェックリスト

第3節 オフィスビル等の改修企画に係る資格者

第4節 オフィスビルの変遷資料

第5節 用語

第6節 建築・設備維持保全に係る主な損害保険の概要

参考文献