

既存建物活用の事業企画

第11回 コンバージョン（用途転換）による 既存建物活用 その2

田村 誠邦

株式会社アークフレイン 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ン設立、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。

建物のコンバージョン（用途転換）による既存建物の活用については、第7回の連載（2024年8月号）で取り上げましたが、既存建物の活用において、建物のコンバージョンはきわめて重要な概念なので、ここで改めて取り上げることにします。

1. 既存建物のストック量

(1) 既存建物のストック総量は約77億㎡で、その約4分の3が住宅ストック

この連載では、既存建物活用の事業企画について、様々な観点から取り上げてきましたが、そもそも、わが国の既存建物のストック量は、どれくらいあるのでしょうか。

国土交通省が令和4年9月に発表した平成30年1月1日現在のわが国の既存建物の床面積の総量は、約77億3,535万㎡、このうち、住宅（民間・公共）は、約57億4,882万㎡、法人等の非住宅建築物は、約19億8,653万㎡と推計されています。また、公共の非住宅建築物は平成28年度現在で、約6億4,625万㎡と集計されています。

これらの建築物ストックのうち、全建築物ストックの延床面積における住宅の割合は、約74.3%で、わが国の建築物ストックのうち、約4分の3が住宅ストックであることがわかります。また、住宅の延床面積における構造別の割合は、木造が約68.3%となっています。

これに対し、法人等の非住宅建築物の延床面積における構造別の割合は、非木造が約93.5%と、圧倒的に鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの非木造建築物が多いことがわかります。非住宅建築物の延床面積における用途別の割合をみると、工場・倉庫（約42.7%）、

事務所・店舗（約33.4%）の順に多くなっています。

また、建築基準法の新耐震基準が導入された昭和56年以降に建てられた建築物の延床面積の割合は約72.5%なので、平成30年現在でも約3割近くが旧耐震基準の建築物であることがわかります。

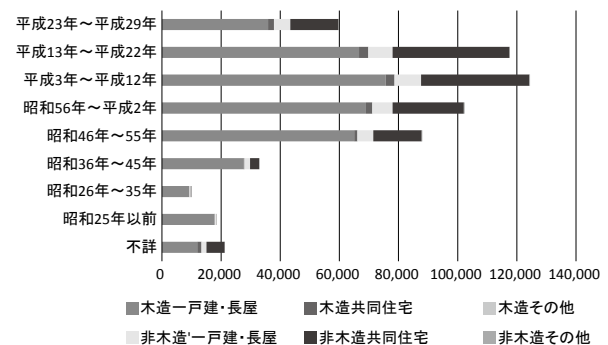
(2) 新築着工量は既存建物ストックの2%にも満たない

令和5年（2023年）に着工した住宅の総床面積は、6,550万㎡で、平成30年現在の住宅ストック総量の1.14%、同じく令和4年（2022年）に着工した非住宅の総床面積は4,562万㎡で、平成30年現在の非住宅ストック総量（平成28年度現在の公共の非住宅ストックを含む）の1.73%に過ぎないことがわかります。

この数字を見ただけでも、わが国の建築産業や住宅産業、不動産業が、新築に依存した産業構造から、既存ストックを活用した産業構造に転換していく必要があることは明白です。

次に、図表1は、住宅ストックの延床面積（竣工年

図表1 住宅ストックの延床面積(竣工年代・構造・用途別)推計量



(出典：国土交通省資料より作成)