

## >>>はじめに

近年、大阪市では、減少傾向にあった人口が増加に転ずるなど、都心回帰現象が見られます。その一方で、景気の低迷による企業の規模縮小などによって、テナントが撤退し、空室を抱えているオフィスビルが見られます。特に、築年数の経過したビルは、設備などが現在のニーズに対応しきれないものもあり、テナント確保が困難な状況です。

こうした空きオフィスなどの既存建物を、建替えずに再生させる方法として、他の用途に転用（コンバージョン）して、有効活用することが考えられます。特に、都心居住ニーズが高まっている現在において、マンションなどの住宅用途に転用することは、都市の活性化にもつながります。

ただし、住宅転用を含め、用途転用を行う場合には、新築の場合とは異なった専門知識・ノウハウが必要となってきます。

このガイドブックは、円滑で適正な住宅転用の支援にあたって、具体的な事例や事業実施に向けての留意点など、基本的な事項をとりまとめたものです。

### ■住宅転用のイメージ



## >>>住宅転用の効果

建替えずに、今ある建物を活用する…循環型・再生型の社会に対応した事業です

オフィスビルを解体せずに、住宅など他の用途に転用して再活用することは、建物を長寿命化させるだけでなく、産業廃棄物の軽減、ひいては地球環境の保全にもつながります。また、既存建物が再生されれば、まちを活性化させる効果もあります。このことから、住宅転用はスクラップ&ビルドから循環型・再生型社会への転換に対応した事業といえます。



### SOHO型住宅、単身者向け住宅…

ライフスタイルやニーズに対応した多様な住宅の供給が可能です

オフィスビルや倉庫などを住宅に転用する場合、既存建物の風合いを生かしたり、高い天井を利用したりすることで、転用ならではの個性ある住宅が提供できます。また、SOHO (Small Office Home Office) 型住宅や単身者向け住宅などに転用することで、職住近接志向の高い若年層などの新しいライフスタイルや都心居住ニーズに対応することも可能です。

