

REVIVE <>

古ビルのバリューアップ再生事業

建築は人々の暮らしやビジネスにおける社会基盤として重要な役割を担っています。しかし建物が新築される際、経済収益性というモノサシが重要視され建築の目的やボリュームが決められていき、そこには長期的な街づくり視点のビジョンなどは、重視されない中で作られ続けてきました。

その結果、社会環境の変化からその建築の用途が果たせなくなった時、または経済収益性が見込めなくなった時、まだ使えるはずのその建築はスクラップ & ビルドされていく判断がなされ、そしてまたビジョンなき建築が作られ続けていくのです。そして、街として積み上げられてきた歴史は一瞬で失われます。

これからの建築の捉え方は、社会資本である堅牢な建築構造フレーム部分 (SKELETON) と、暮らしやビジネスを行うための活動 (CONTENTS) とは、分けて考える必要があります。

つまり、建築空間の質を決定付ける堅牢な構造フレームは、数十年、数百年の間の多様な使われ方を許容する自由度を。

そしてその建築の運用については、時代の変化に合わせた生活スタイルや、新しいビジネスに対応可能とする自由を。それにより、その建築は当初計画で造られた目的以外に時代にあった新たな使用目的が与えられ、その街に必要な建築として蘇るのです。



Prologue

REVIVE <>

SKELETON&INFILLの発想から建築づくりを考える。

“その街に必要な建築として蘇らせます”

私達APSTUDIOは、建築技術の専門家としてスケルトン構造フレームの安全性や、新たな活用コンテンツの判断となる様々な法チェックなど、確かな目線で評価を行います。

建築設計とデザイン力。自由な発想の運営コンテンツの企画と運営。そしてブランディング力。
数々のプロデュース実績を持つAPSTUDIOだからこそ実現可能です。



Concept

事業コンセプト

REVIVE <>

老朽化した古いビルや、入居率の悪いビルへ
そのビルを有効活用するための企画コンテンツの立案、デザイン、そして施工を行い、

その街に必要とされるビルへ蘇らせ 建物のバリューを向上させます。



SKELETON

- スケルトン躯体を技術的視点から調査
- 耐久性や安全性を評価
- デザイン的なポテンシャルを判断



CONTENTS

その建築の活かし方を、
新しい発想とアイデアから企画する。



RESIDENCE



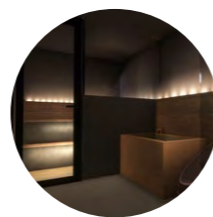
HOTEL



RESTAURANT



GOLF STUDIO



SAUNA



CAFE

and more



BRANDING

建築をブランディングし事業成長させる



Conversion case

case_01

住居と水産加工場だった建物をHOTEL&BARへ

漁師町にある使われなくなった住居と水産加工場であった建物を、ホテルとバーへのリノベーションプロジェクト。

住居として設計されたこの建物の立地は海沿いにあり、屋上に上がると相模湾の景色が一望であった。

また周辺地域には美味しい食材が溢れていて、観光としてもそして地元住民にとっても立ち寄れる店としてニーズが高かった。

住居部分は、6室のホテルと生まれ変わらせ、屋上には温泉を引き、相模湾一望でインフィニティ形式の貸し切り温泉スペースを造った。

そして1階には、「The SEA」という名の地元食材を使ったレストランバーを造ることで観光客と地元住民のどちらも利用できる場所となって賑わいを作ることができた。

Before



SPEC

- エリア: 静岡県伊東市
- 構造規模: RC造3F+屋上利用
- 延床施工面積: 344㎡

After



Conversion case

case_02 BespokeApartment 日本橋浜町

長年空室だった古いオフィスビルを SOHOスタイルオフィスへ

浜町エリアの街としての変革と魅力。そしてそこに住まう人たちの高感度。

浜町エリアは、東京都心でも特に大きく変革を遂げつつある街である。日本橋浜町という歴史を重んじ、古き良き東京下町らしさを残りつつも、高感度な飲食店、オフィスやショップなどが立ち並ぶエリアへ発展してきた。こういった魅力のある浜町エリアが見直され、高感度な人種が集まりつつある今、どんな建築が求められるのか。彼らが居住したり働く場としてどういった空間が望まれているのか。そんなことを考えてのプロジェクト。

元々、小規模なオフィスビルとして賃貸募集していたこの物件は、オフィスビルとしての規模やスペックとしてはかなり見劣りしたものだ。またコロナ渦の影響もあり、都心部におけるオフィス需要が低迷し、長い間入居者がいない状況であった。賃貸募集を担当していた営業担当者からの提案を受け、オーナーは壁紙クロスを張替え、タイルカーペットを新しくした。ただの白いクロスと無難な色のカーペット。結局この作業が、ますますこのビルの存在を市場に埋もれさせ、魅力の無い存在としてより強調する結果となった。

Before



SPEC

- エリア: 東京都中央区
- 構造規模: S造4F
- 延床施工面積: 180㎡

After



Before



After



Conversion case

SPEC □ エリア:京都市北区 □ 延床施工面積:約350㎡
□ 構造規模:RC造4F (ワンルーム×17室分)

case_03 Bespoke200

老朽化したワンルームマンションを スケルトン賃貸マンションへ エントランスアプローチを改修&オートロック化へ 「Naked Architecture ～剥き出しの建築～」

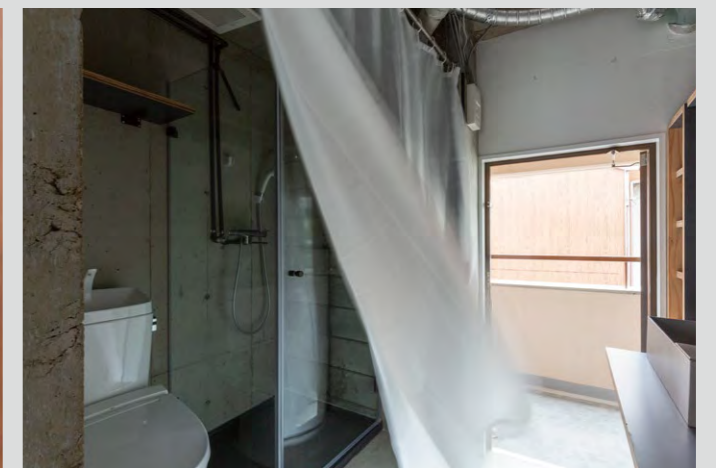
欧米では、数百年と時間の経過した建築の方が価値があるとされ、元々の構造フレームの良さを活かし、スケルトン状態から幾度となく住み継がれ、その度にプラン更新されていく。経年変化を感じさせるスケルトン構造フレームはその存在だけで実に魅力的なもの。それに対し日本の住宅の住み継がれ方は、その建物の持つ過去の記憶をまるで消し去るような更新のされ方を行う。いわゆる表層を張り替えて綺麗にするリフォームという概念だ。ビニール素材や覆い尽くされた空間が本当に魅力的だろうか。私たちは、構造躯体フレームのもつ魅力を最大限に引き出した剥き出しの建築(=Naked Architecture)を提供したいと考えた。スケルトンに近い状態にし、コンクリート素材が持つ無骨さ、素朴さを活かしたデザイン。いや、もはや我々はデザインをしていないのかもしれない。もともとその建物が持っているポテンシャルを発見するような作業だから。

構造躯体フレームの魅力を再発見する行為が、新しい賃貸住宅のカタチを生み出していく。

Before



After



Business flow

業務フロー

企画アイデアと建築プロデュース力で、 一気通貫に古ビル再生事業を行います。

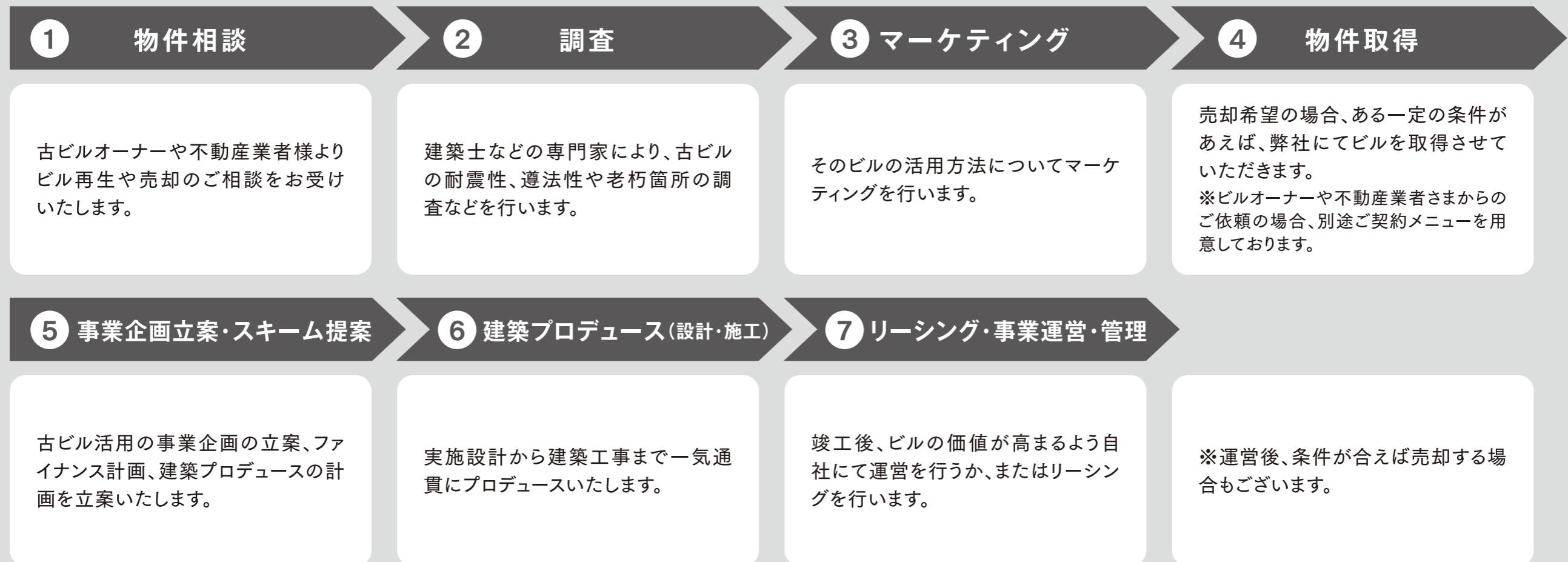
私達APSTUDIOは、設計事務所でありながら企画・運営やブランディングの実績が豊富です。また建築士による技術的な視点での物件の調査や、コストや施工管理などもトータルに行える建築プロデュース力によってあらゆる課題を解決いたします。

時代のニーズに合わず競争力が低下した不動産や老朽化した不動産の再生事業も行い、不動産オーナーの様々なご相談に応じます。

高額な費用をかけてリノベーションしたからといって不動産の価値が取り戻せるとは限りません。不動産の本来の良さを残しながらも、価値ある不動産へとバリューアップ、リブランディングをしていきます。まずはご相談ください。



[一気通貫のビジネススキーム]



Brand 運営ブランド



■BespokeApartments

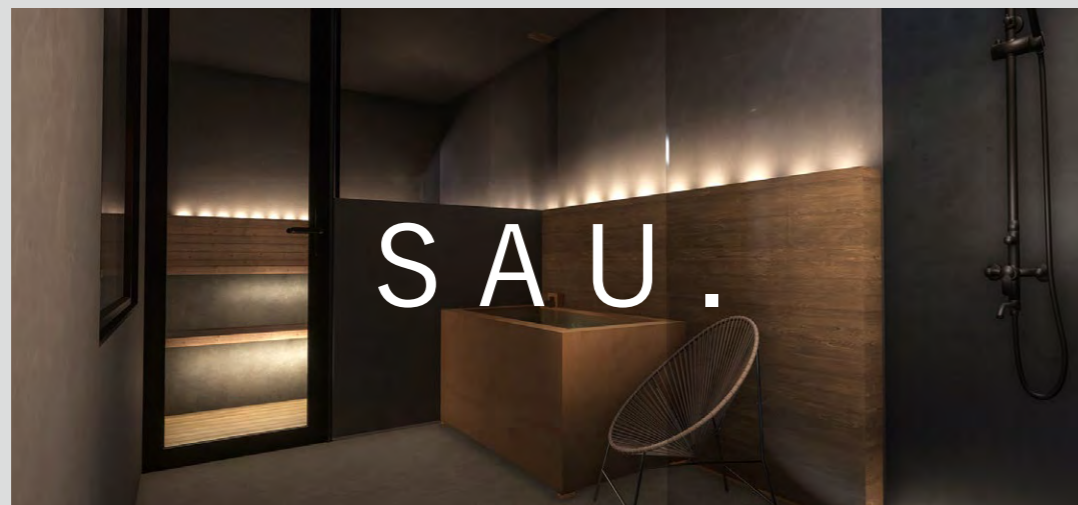
住まい手が自由にカスタマイズできる新しい賃貸マンション。

必要最低限の構造フレーム[SKELETON]のみで賃貸する。
内装/設備[INFILL]は住まい手がBESPOKE(あつらえる)
自由を選べる、変えられる、新しいスタイルの賃貸マンション。



■IN THE LOBBY

LOBBY空間に楽しさを持つ、ホテルでもありサービスアパートメントでもありマンスリーマンションでもある新しい住まい。



■SAU.

個室型のSAUNA施設。

ホテルやマンションやシェアオフィスとの複合コンテンツとしても有効。



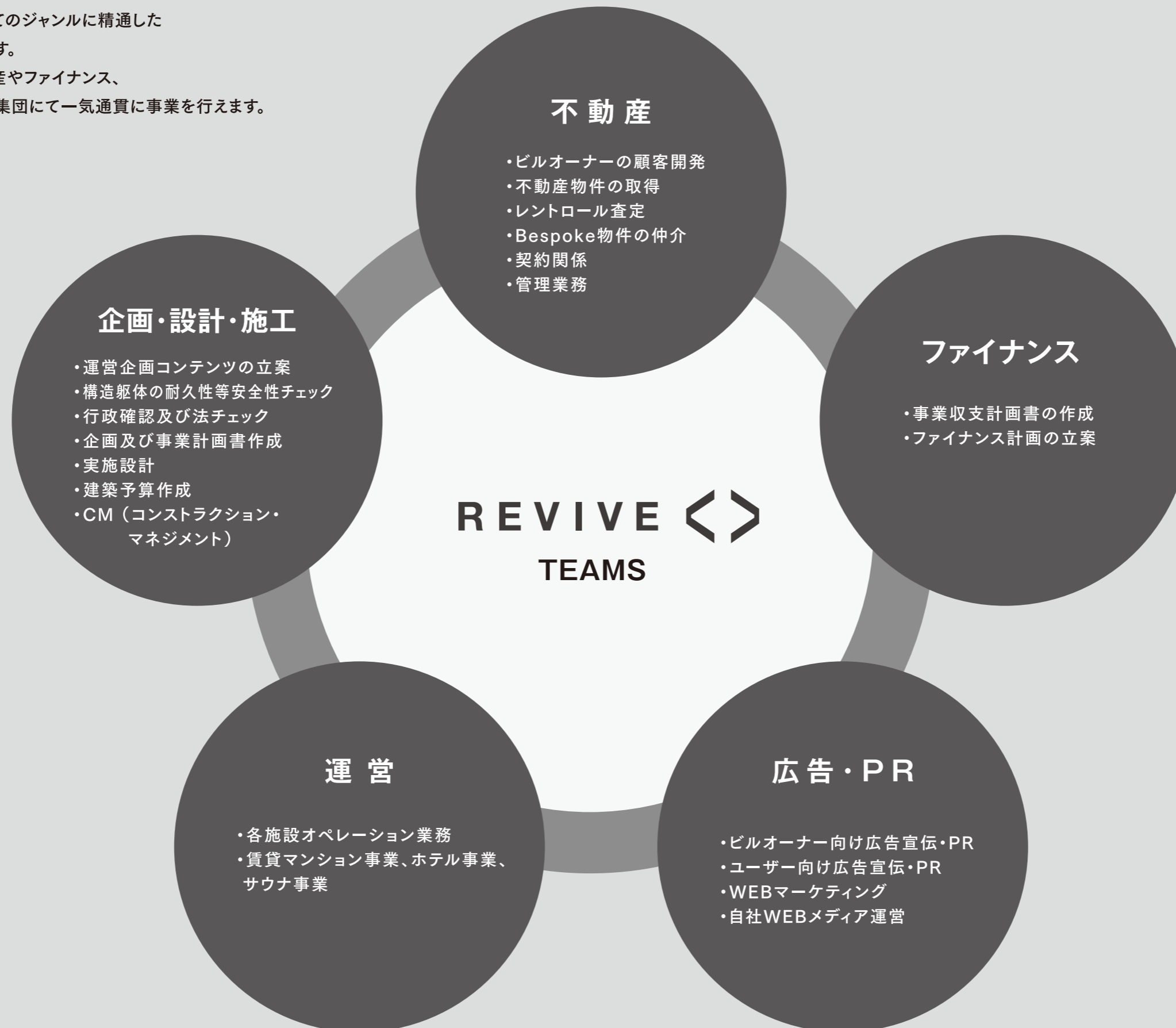
■FOUR SQUARE

スケルトンオフィスブランド

Teams

古ビル再生のためには、全てのジャンルに精通した
チームメンバーが不可欠です。

私達APSTUDIOは、不動産やファイナンス、
建築やPRのスペシャリスト集団にて一気通貫に事業を行えます。



CORPORATE INFO



一級建築士事務所
AP STUDIO株式会社
(東京都知事登録 第61302号)

代表者 代表取締役
長谷 光浩

設立 2021年8月20日

所在地 〒103-0007
東京都中央区日本橋浜町2-55-2
Bespoke Apartments 2F
T: 03 6260 9907

業務内容 ○建築設計
○建築プロデュース
○コンサルティング業
○ブランディング
○グラフィックデザイン

www.ap-studio.jp

apstudio