

建物の法律家 建築再構企画

森の中の醸造所 COEDO ビール新工場

Beer Beautiful Brewery Project をコンサルティング

建物の法律家としてコンサルティングを行う株式会社建築再構企画（所在地：神奈川県横浜市、代表取締役：佐久間悠）は、Beer Beautiful をコンセプトとする日本のクラフトビール「COEDO」を運営する株式会社協同商事（所在地：埼玉県川越市、代表取締役社長：朝霧重治）の新ビール工場「Beer Beautiful Brewery」（埼玉県東松山市）をコンサルティングいたしました。

同施設は、2016年8月18日に竣工、2016年9月に開業、2017年4月本格稼働予定です。

プロジェクト概要

国内クラフトビール製造大手の協同商事が手がけるコエドビールは、ワールドビアカップやヨーロッパ・スターアワードなど世界のビールコンテストで受賞するなど、海外での評価も高まっており、出荷量も年々増加の一途をたどっています。協同商事は2013年に、こうした国内外の需要の高まりに応える他、長期的視点に基づき新たな拠点を設けることを決定しました。

協同商事は、東松山市に新工場のための用地・建物取得。企業の研修所として使用されていた建物をリノベーションし、ビール工場として活用するにあたり、法律的・技術的な課題を解決するために、プロジェクト推進にあたり、建物の法律家である建築再構企画と、不動産の専門家である創造系不動産をコンサルタントチームとして起用することを決定。建築再構企画は、移転に伴うさまざまなリスクを検討し、新工場移転のプロジェクトの成功に貢献しました。

なぜ建物の法律家がコンサルタントとして起用されたのか？

既存施設を利用し、既存の用途と異なる用途で使用する場合、建築関連法規（建築基準法その他、都市計画法、工場立地法等）の取り扱いが極めて複雑となる可能性があります。建築関連法規の適用範囲が、本プロジェクトの事業性に大きく影響を与える可能性があったため、建物の法律家を発注者サイドの専門家として起用することが検討されました。

本プロジェクトでは、以下のような事業性に大きな影響を与える課題を抱えていました。

1、事業の核となるビールの醸造機器のレイアウト・搬入方法の早期確定が必要だった

既存建物の用途は研修所であり、醸造所の主役である、大型の醸造設備の搬入は想定されていませんでした。初期段階に大型の醸造機器が収容可能な計画を検討し、建物内に設置することが可能となりました。

2、既存利用における建築基準法の適用方法が、事業性に大きく影響を与える可能性があった

改修時の建築基準法の取り扱いは、新築よりも複雑なものとなります。竣工図書の有無、用途変更申請や耐震改修の必要性の検討など、改修方法や範囲によりスケジュールもコストも大きく変わります。

建築再構企画は、あらゆる可能性を検討し、「事業を翻訳する」という考え方で、用途変更申請が不要な計画を推奨しました。

コンサルティングチームの貢献ポイント

1, 検討の結果、用途変更申請が不要な計画とすることができた

総事業費の大幅な圧縮、プロジェクト工程の大幅な圧縮を実現

- ・ 過剰な耐震改修費用約 2~3000 万円、構造評定費用 2~500 万円程度を縮減。
- ・ 構造計算適合性判定にかかる日数 1 ヶ月程度 + 評定にかかる日数 2 ヶ月程度を縮減。

2, 醸造所の核となる醸造機器の設置・搬入について、早期に実行可能なプランが見出された

- ・ 用途変更申請の要否、特に構造に関わる改修内容がキーとなったため、早期に関係行政との調整、構造設計者の選定と方針を決定。また早期にそれらの申請が不要という行政の言質を取り、計画に反映させた。

3, 建築と不動産のプロが経営者の参謀として、費用対効果を明確にし、経営判断できるようサポート

設計を熟知するコンサルタントが、業務としてオーナーと設計者の「翻訳」を行った。

- ・ 事業性を検討にあたり、全て新築～全て改修を行うという 5 つのシナリオを策定し、同時並行に検証し、費用対効果を明確にした。今後の使い勝手、更新性、ランニングコストのバランスから、最適な案を導きだした。

事業スケジュール

	基本計画	基本設計	実施設計	工事
建築再構企画 + 創造系不動産 (コンサルタント)				
大賀成典 (構造設計者)				
KAMITOPEN (基本設計者)				
長沼アーキテツツ (工事監理者)				
リコークリエイティブサービス (設計施工者)				

※建築再構企画は、別棟の設計・監理も担当

< 建築再構企画 (けんちくさいこうきかく) の主な事業内容について >

株式会社建築再構企画は、「建物の法律家」として違法建築の適法化や、用途変更など、「建築法規」に特化した設計業務を得意とする。主要事業は、① 違法建築物の適法化に関するコンサルティング業務 ② インテリアも含む建築設計・監理 ③ 事業性検証や体制構築を主体としたプロジェクトマネジメント業務 ④ 「建物の法律家」の担い手を育成する教育・育成事業、の 4 つを展開。創業は 2007 年、2013 年法人化にともない、株式会社建築再構企画に改組・改称。

○ご取材に関するお問合せ

株式会社フリーランチ

担当：納見健悟 (株式会社建築再構企画広報担当)

直通電話：090-5012-5814

メール：noumi@freelanch.co.jp

○建築再構企画に関するお問合せ先

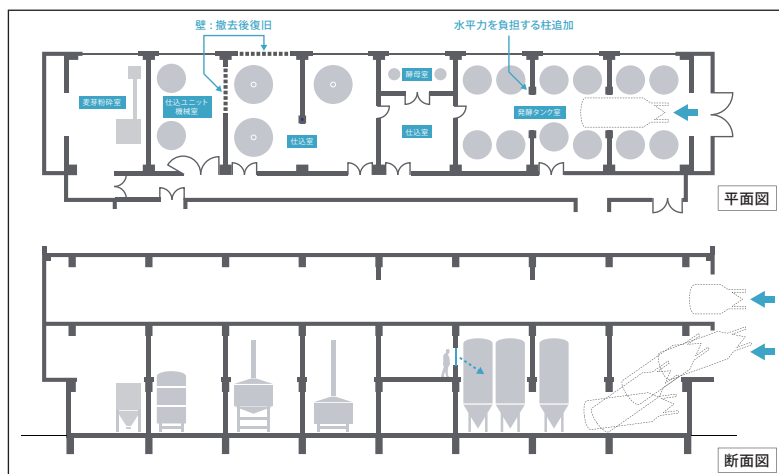
株式会社建築再構企画

〒222-0011 神奈川県横浜市港北区菊名 6-13-53-2G

担当：栄彩葉 (さかえいろは) i-sakae@kenchiku-saikou-kikaku.com

コーポレートサイト：http://kenchiku-saikou-kikaku.com

プロジェクトシート



上段左・中 外観。上段右 醸造機器搬入の様子。下段右 醸造機器据え付けの様子
 下段左 諸室とタンクの位置関係がわかる平面図及び断面図。

< 建築概要 >

事業主：株式会社協同商事

所在地：埼玉県東松山市

建物用途：工場

業務期間：2014年3月～2016年8月

業務内容：コンサルティング業務、別棟の設計

コンサルタント：株式会社建築再構企画+創造系不動産株式会社

■新工場（改修）

延床面積：約 9,450 平方メートル

規模／構造：地上 4 階／RC 造、一部 S 造

基本設計者：株式会社 KAMITOPEN

実施設計者：リコークリエイティブサービス株式会社

工事監理者：長沼アーキテツ株式会社

施工者：リコークリエイティブサービス株式会社

■別棟（増築）

延床面積：約 550 平方メートル

規模／構造：地上 1 階／S 造

設計者・工事監理者：株式会社建築再構企画

施工者：リコークリエイティブサービス株式会社