

■After 建築名称 下段: 英語名	KAIKA 東京 by THE SHARE HOTELS KAIKA Tokyo by THE SHARE HOTELS		建築URL	
建築用途	大分類 宿泊施設 収蔵施設 設	小分類 ホテル、倉庫		
設計者	統括設計:(株)アルコ デザイン スタジオ インテリアデザイン:(株)POINT		設計事務所のURL	
所在地	東京都墨田区本所2-16-5		Google Map	
改修年	2020年	元建築の竣工年	1966年	
建築規模 構造・階数・面積	構造・規模:RC造 地下1階、地上6階、 延床面積:3764.50㎡			
掲載書誌				
賞・選定	2021 グッドデザイン賞		撮影者 撮影:Takumi Ota 提供者 提供:(株)リビタ	
主な関連法規、条例、助成金等 関連組織等	企画・運営:(株)リビタ		概要 after 活用できない空間を如何に活用するかというリノベーション設計の課題に対し、KAIKA東京では活用出来ない地下倉庫を「アートストレージ」という仕組みで個性あるホテルへ再生。	
資料等				
■Before 建築名称	倉庫兼事務所ビル			概要 before 時代の変化とともに倉庫ビルとしての需要が減り、巨大な地下空間の膨大な解体費用の問題もあり、活用方法が見出せずにいたビル。
建築用途	大分類 収蔵施設、事務所	小分類 倉庫、事務所		
■写真 Before	リノベーション前の地下荷捌室	After アート作品を公開保管する地階の収蔵庫「アートストレージ」	After 高い天井高を活かした客室	
				
撮影者 提供:(株)リビタ 提供者	撮影者 提供:(株)リビタ 提供者	撮影者 提供:Takumi Ota 提供者 提供:(株)リビタ	撮影者 提供:Takumi Ota 提供者 提供:(株)リビタ	
■関連タグ/リノベーションキーワード	用途変更、アート、補強			
■リノベーション内容	<p><リビタWebsiteより引用>・・・新築するには荷捌室として使われていた巨大な地下空間の膨大な解体費用の問題、容積率が低いことから投資効率が低いという問題があり現実的ではありませんでした。一方、既存建物を再活用するには建物の形状、配置から賃貸住宅としての活用が困難であり、事務所や商業利用としても難しいエリアだったため、活用方法が見出せず、数年もの間、利用されずにいました。</p> <p>提案・解決方法・・・共用部にアートを見せながら保管する「アートストレージ」を設えたライフスタイルホテルを提案しました。・・・荷捌室であった巨大な地下空間は開口部が無いため、客室にすることはできず収益を生まないものですが、高い天井はとてインパクトがありました。この特徴を生かすことで、課題解決を図りました。都内のアートギャラリーは作品を「賃料は高いが近くで保管」するか「賃料の安い遠方で保管」のいずれかで管理していることが分かり、「地下空間を安価に提供する代わりに、宿泊者が見て楽しめる様に保管展示する」というルールを作り、ギャラリーへ空間を提供するのが「アートストレージ」という仕組みです。この仕組みによって、①ギャラリーは都内に安い賃料で作品を保管できる。②宿泊者は特徴的なアートホテルを楽しめる。③ホテルは本来収益を生まないスペースで賃料収入とアートコンテンツを得、不利なローケーションでも集客を可能とする個性を得ることができました。</p>			
■備考				
■作成者 氏名/所属	桐原武志 /Free JIA再生部会	作成協力者 (株)リビタ	整理番号 No 201	