

# ストック活用 の確かな胎動

大阪ガス エネルギー・文化研究所 所長 真名子 敦司 *Written by Atsushi Manago*

## 注目される建物ストックの活用

最近、各所で建物ストックの活用が注目されている。

バブル崩壊後、景気回復に向けた産業構造の転換、企業の統合やリストラによって各地に大量の遊休施設が発生した。また住宅ストック数は、すでに総世帯数を上回る一方、総世帯数は二〇一〇年代半ばには減少に転じる見込みが現実視されている。我が国ではこれまで、不要になつた建物は壊し、その都度二丁スにあつた建物に建て替えるというのが一般的だつた。しかし、限界に近づきつつある廃棄物処理の問題や省資源・省エネルギーの観点から、これまでのようなスクラップ&ビルドは許容されなくなりつつある。既存の建物ストックを再生して活用し、長期間に渡って使い回すことが求められる時代を迎えているのだ。

地方都市では、地域経済の低迷や郊外立地の大型ショッピングセンターの影響などによる中心市街地の空洞化が共通の課題となつている。効率と機能が優先された高度経済成長期に忘れられていた各地固有の歴史的ストックが見直され、その修復・活用が、こうした都市の有望な再生方法として注目されている。

さまざまなストック活用動きの中から、業務施設ストックの活用、住宅ストックの活用、歴史的ストックの活用動向を探ってみることにした。

## 業務施設ストックの活用

経済力のある首都圏では、遊休化した業務施設の跡地が大規模再開発され、新たな都心機能が整備されつつある。昨年、汐留、品川、六本木の再開発が一斉に竣工し、例年の三倍もの床面積の大規模オフィスビルが供給された。早くから二〇〇三年問題として、オフィスビルの需給バランスが崩れて空室率が上昇し、賃料が下落することが懸念されてきたがいよいよ現実の問題となつたのである。東京では競争力を欠く古いビルや中小ビルを中心に、オフィスの空室率が八パーセントを超えており、また関西では近年、一〇パーセントを超える空室率が続いているという。

一方、東京や大阪などの大都市では、立地条件のいい遊休施設跡地に続々と高層マンションが建設されている。バブル崩壊後の地価下落を背景とした分譲価格や賃貸料の低下が、人口の都心回帰を促しているようだ。

今、オフィスと住宅という用途の異なる建物の需給のミスマッチを解消する手段として、建物の用途を転換するコンバージョンが注目されている。オフィスから住宅へのコンバージョンのメリットとして、新築や建て替えより工期が短く、低コスト、立地の利便性、高天井など個性的な居住空間、環境問題への貢献などが挙げられる。

古い建物を改修しながら長く利用するのが一般的な欧米では、歴史的建

造物の保存や都市再生の手法としてコンバージョンが盛んに行われている。

パリのルーブル博物館、旧兵器廠やオルセー美術館、旧オルセー駅舎、ロンドンのテイトモダン近代美術館、旧火力発電所、ウィーンのガッソータ複合都市施設(旧ガスタンク)などは、代表的な歴史的建造物のコンバージョン事例である。

産業構造の転換が進化した一九九〇年代には、欧米各国で都市再生の手段として大規模なコンバージョンが行われた。ニューヨークのロウマンムッタ地区を中心とした一万戸規模のオフィスから住宅への転用、ロンドンの五〇〇〇戸を超えるオフィスビルから住宅への転用などはその代表例である。その他にも工場、倉庫、オフィスビル、病院などから住宅への転用、オフィスビルからホテル、複合都市施設への転用など枚挙にいとまがない。

欧米で、このようにコンバージョンが常套手段化している背景には、建物を長く使い回す習慣が定着していることや保存価値の高いストックが多いことに加えて、コンバーターと呼ばれるコンバージョン推進のプロジェクト組織の存在、インセンティブを与える財政や税政上の優遇措置、都市計画上の規制緩和などがあるようだ。

我が国でもすでに、コンバージョンの推進に向けて、国による建築基準法の規制緩和、改修費の補助、税制上の優遇措置や、各自治体による独自の支援策などが用意されており、専門家によるコンバーターサービスも始まっている。

団塊の世代が定年を迎える二〇一〇年以降には、オフィス需要の一層の減少が予想されている。コンバージョンは業務施設ストック活用手段としてだけでなく、さまざまな建物ストックの活用や都市再生の手段としても、効果的な方法のようだ。

## 住宅ストックの活用

戦後復興期から高度経済成長期にかけて、慢性的な住宅不足に対処するために大規模な団地やユータウンが開発され、大量の住宅が供給された。現在一世帯当たりの住宅数は一・一戸を超え、数の上では充足している。

我が国の平均住宅寿命は三〇〜四〇年といわれている。総務省の住宅

土地統計調査によると、一九七〇年代半ばまでに建てられた築後三〇年以上の住宅は、ストック全体の約四割を占め、このうち約一割が公団・公営の集合住宅やマンションであるという。従来の平均寿命によると、大量の住宅がスクラップ&ビルドの時期を迎えているのである。

欧米諸国では戦後、我が国より一足先に戦災復興や住宅不足解消のため大量の住宅が建設された。欧米の住宅の寿命は我が国に比べて格段に長いといわれているが、これらの住宅は依然健全なままなのであるが。

本誌の総論を執筆してもらった松村秀一氏は、『欧州諸国の団地・集合住宅を中心とした実態調査研究結果を著書『団地再生』にまとめている。一九七〇年代に入り、住宅の大量供給が一段落すると、これらの住宅の劣化や仕様水準の低さなどのさまざまな欠陥が指摘され、一九八〇年代後半から一九九〇年代にかけて大規模なリノベーションによる再生が実施されたという。欧米の事例から学ぶこととして、松村氏は「補修レベルから建て替えまでの多様なリノベーション形態の存在を挙げるとともに、住環境の持続的な維持・向上のための住民参加による合意形成の仕組み、継続的な再生に備える財政上の仕組み、再生工事の診断・評価・メンテナンスの専門家や多能工の存在の必要性を指摘する。

おりしも我が国でも、テレビ番組でお馴染みのように、住宅のリフォームやリノベーションが脚光を浴び、公団住宅のストック再生・活用計画や公営住宅のスーパーリフォームが着手されるなど、住宅ストック活用の兆しが顕著である。また、既存住宅の性能表示制度、瑕疵保証制度、価格査定システム、概算工事費見積もりシステム、工事業者検索システムなどのストック活用を促進する環境も整備されつつある。



今後、住宅ストックの活用が欧米並みに本格化するためには、ライフスタイルやライフスタイルの変化に応じて安心して自由にリフォーム・住み替え、買い替えができるような市場の形成と、さらなる環境の整備が期待される。そして何より必要とされるのは、従来のスクラップ&ビルドの発想から脱却し、ストックを活用しながら快適な住環境をつくっていくという我々自身の意識改革ではなからうか。我が国の住宅寿命がアメリカやフランス、ドイツ並みに伸びるのも夢ではなくなりつつあるようだ。

## 歴史的ストックの活用

二〇世紀の近代化、工業化の過程で地方都市の多くは個性を失い、画一的な表情の町になってしまった。この間の動きに乗り遅れて、当時は負け組みとされた都市が、逆に今は元気だという。歴史・文化・自然などの地域固有のポテンシャルが活性化のエンジンとなりつつあるようだ。

国土交通省は、平成一六年版白書に、歴史的なストックを活用した都市再生事例を紹介している。

埼玉県川越市には、明治の大火後に延焼防止のために建てられた多くの店蔵があり、蔵造りの商店街が残っていた。衰退しつつあった商店街を活性化するために、昭和五〇年代末以来、住民、商店街、専門家、行政が協力して、蔵造りの街並み保存に取り組んできた。この間、都市景観条例の制定や伝統的建造物保存地区の都市計画決定も行われて街並み保存が着実に進み、観光客数も一・五倍に増えたという。

会津若松市中心部の商店街には、明治から昭和初期に建てられた蔵洋館、木造商家などの歴史的建造物が点在していた。商店街の空洞化を阻止するために、平成六年以来、商店街が中心となって、四〇件を超える建造物を修復・保存して大正浪漫調のまちづくりに取り組んできた。この間、行政による修復工事の助成やJR駅の大正浪漫調洋館への改修なども行われ、歴史的な雰囲気を感じ出す街並みが形成されて観光客が増え、賑わい

CELの  
メッセージ

が戻ってきたという。

大分県高田市の商店街には、昭和三〇年代以前の建物が七割以上も残っていた。近年、郊外大型店の進出にともなう中心市街地の空洞化が進んだ。これに危機感を抱いた商店街が、二〇店舗以上の建物の外観を修復して昭和の景観づくりに取り組んできた。この間、行政による修復に対する財政支援や関連施設の整備も行われ、今では年間二五万人を超える観光客が訪れるようになり、賑わいが出てきたという。

これらはほんの一例にしか過ぎないが、全国各地域で、歴史的ストックだけに限らず、固有のポテンシャルを活かした景観づくりやまちづくりへの取り組みが始まっている。こうした動きによって、二〇世紀の近代化、工業化の過程で失われた個性や忘れられた歴史が蘇り、切り捨てられた景観や住環境が整備されて、地域の活性化が着実に進みつつあるようだ。

## 期待されるストック活用の普及と定着

チャールズ皇太子が著書『英国の未来像』の中で、英国の歴史的な風景や伝統的な景観が失われつつあることを嘆き、都市の再生に向けた建物のあるべき姿について二〇の原則を提言している。我が国の都市再生にも参考にしたい示唆に富んだ内容である。

従来型のスクラップ&ビルドによる都市再生では、対象となる機会も地域も限定され、その地域の歴史や文化を継承することも難しい。ストック活用とは、ハード面では過去の遺産を清算すると同時に将来の価値を創造する行為であり、ソフト面では過去の歴史・文化を継承する行為でもある。また、ストック活用を面的に展開すれば、歴史的ストックの活用事例でみたように、その地域や都市の歴史的な風景や伝統的な景観の修復・再生も可能となる。

一方では、二〇世紀の負の遺産の清算のために、また他方では、二一世紀の新たな社会の創造に向けて、胎動を始めたストック活用。これからの街づくり、国づくりの有力な手段として普及・定着していくことを期待したい。

CEL