

特集 都市のストック再生

● ストック再生が果たす役割を問う

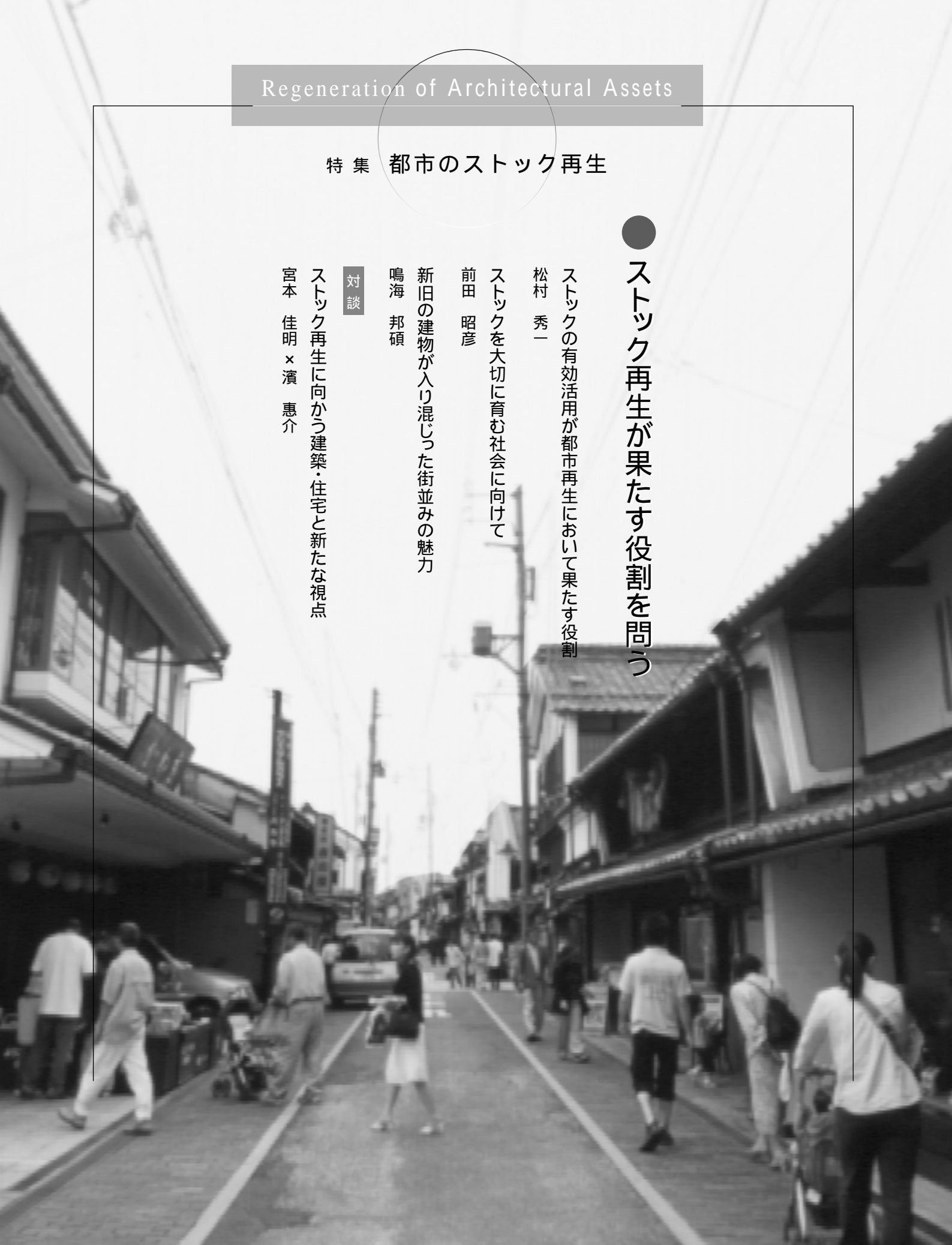
ストックの有効活用が都市再生において果たす役割  
松村 秀一

ストックを大切に育む社会に向けて  
前田 昭彦

新旧の建物が入り混じった街並みの魅力  
鳴海 邦碩

対談

ストック再生に向かう建築・住宅と新たな視点  
宮本 佳明 × 濱 恵介



# ストックの有効活用が 都市再生において果たす役割

松村 秀一

Written by Shuichi Matsumura

## 空室の目立ち始めた 都市に求められる構想力

時々高いビルに登って、私たちの暮らす都市をぼやっと眺めることがある。大学の建築学科の設計課題では、今もなお、白紙の敷地図の上に建物を設計する類の課題が中心だが、私たちの都市を俯瞰すると、いつもそうした課題の現実味のなさに愕然とさせられる。地表は建物で埋め尽くされ、明らかに床は余り始めている。白紙の敷地図に相当する場所は容易には見つけれないし、あったとしても、そこに新しい床をつくって欲しいというニーズは殆ど存在しないように思える。

高いビルに登らなくても、同じようなことは各種の統計デ

ータを眺めていれば実感できる。住宅を例にとってみても、既存住宅の数は世帯数を遥かに上回り、空き家率も一割を超えている。「日本の住宅ストックの質は総じて低いから、まだまだ建て替えていかないと」と言う人もいるが、現在と違って生活水準の変わらない昭和五〇年代以降に建ったストックが、とくに半数以上を占めるようになっていた。加えて、これからは人口、世帯数ともに減少する時代を迎える。それでもこれまでと同じような建設主体の都市環境形成を想定し、白紙の上にプランを描いてみることを繰り返すのは異常と言っしがない。

さらに、私たちは今、人口が減少する時代に入りつつある。これは巷間よく言われることではあるが、多くの人が言葉の上面でしか理解していない事柄でもある。これまで一貫して人口増加、世帯数増加の社会しか経験してこなかったのだから、想像力を逞しくできないとしても致し方ないことでは

ある。しかしそれだけに、これまでにない強烈な社会変化で  
あることを肝に銘ずる必要があるし、これからの私たちの  
都市環境やそれに関わる仕事のあり方を考える上で、無理  
にでも想像力を逞しくしておく必要がある。ここでは、想像  
の足掛かりになりそうなくくつかの事柄だけを整理してお  
こう。

既存の床面積に余剰が発生し、その豊かな使い方の構想  
が求められるようになるだろうこと。

場合によっては、景観上の配慮あるいは自然環境の保全  
などから、既存建築物の減築や除却も合理的な行為とみ  
なされるようになるだろうこと。

そのような中で新築行為の意味や目的は優れて明確な  
ものになるだろうこと。

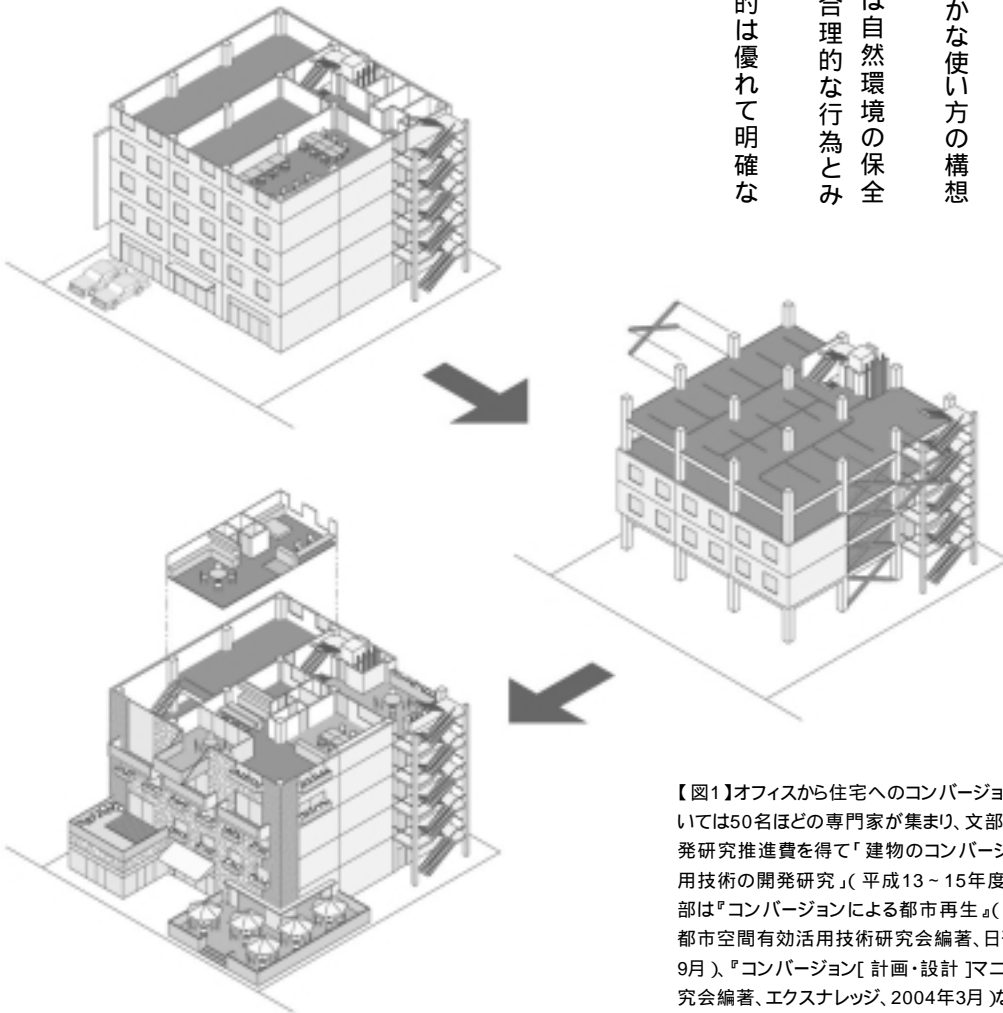
既存都市の中では、昼間、夜間とも、  
地域による人口の偏りがはつきり  
してくるだろうこと。

そのことと関連して経営の成り立  
たない地域や公共施設が増えるだ  
ろうこと。

若い生産人口の減少により、経済  
活性化のためにも海外から優秀な  
人材を招き入れる環境の形成が求  
められるようになるだろうこと。

家族関係、就労形態にも大きな変  
化が起こり得ること。

私たちは、戦後五〇年余りの間、人  
口が増加し経済が成長する環境下で、  
都市内に不足する建築空間をいかに  
効果的な建設活動で補うか、つまり



【図1】オフィスから住宅へのコンバージョンのイメージ:このテーマにつ  
いては50名ほどの専門家が集まり、文部科学省からの革新的技術開  
発研究推進費を得て「建物のコンバージョンによる都市空間有効活  
用技術の開発研究」(平成13～15年度)を実施した。その成果の一  
部は『コンバージョンによる都市再生』(建物のコンバージョンによる  
都市空間有効活用技術研究会編著、日刊建設通信新聞社、2002年  
9月)、『コンバージョン[計画・設計]マニュアル』(松村監修、同上研  
究会編著、エクスナレッジ、2004年3月)などに公表されている

白紙の敷地図上にどのような絵を描くかに多くの構想力を用いてきた訳だが、今求められ始めているのは全く異なる類の構想力だ。

### 有力な手段としてのコンバージョン

今後の都市環境形成においては、既存建物を取り壊して更地にした上で、従来通りの建設を行う方法よりも、前述の にあるように、既存建物を効果的に再生させ、有効に利用する方法が重要になるだろう。

よく日本の既存建物については、その寿命が短いと言われているが、これは必ずしも日本の既存建物の仕様が貧しくて老朽化が速く進んでしまうことを意味している訳ではない。既存建物の取り壊しの理由を調べた複数の調査結果が物語っているのは、むしろ日本の多くの既存建物が、その物理的な耐用年数を全うすることなく、主として機能上の原因や経済的な理由で取り壊されているという事実である。

一方、これからは放っておいても、主として経済的な理由から、既存建物の寿命、即ち取り壊しまでの年数が伸びるという捉え方もある。例えば、分譲マンションを例に挙げると、取り壊し・建て替えには大半の区分所有者の合意が必要であるが、容積率に余裕があり、建て替え後、新たに増える床面積で得られる収入で建て替え資金を補うケース以外では、合意形成は容易に進まないと思われている。その場合には、伸びた寿命の中で、いかに居住環境を良好に保ち続けられるかが重要な課題になってくる。

既存建物とその物理的な耐用年数を全うすることなく取り壊されることを回避する上でも、またなかなか取り壊

せなくなつた既存建物の居住環境を良好に保ち続ける上でも、既存建物を変化する時代の要請に応ずる形で効果的に再生し、有効に活用する行為が重要性を増してくる。そして、その手法が多様な形で用意されていなければならないほど、既存建物を取り壊すことなく、居住環境を長期にわたって良好に保ち続けることの可能性が広がるはずである。

近年話題に上ることの多い「コンバージョン」はこのように既存建物を有効に活用することで、人々の居住環境を良好で豊かなものにしよつと再生行為のメニューを増やすものである。そして、そのことによつて、都市の持続的な居住環境運営に大きく寄与する可能性が高い。

コンバージョンにおける前後の用途の組み合わせは様々な構想できるが、以下では、近年都市部で空室率が高まっているオフィスビルを、居住系建物にコンバージョンする例について考えてみたい(図1)。

東京都心部で、オフィスを中心とする複数の大規模開発が一斉に竣工した「二〇〇三年問題」の例を持ち出すまでもなく、都心部のオフィスは供給過剰である。空室を抱えるオフィスビルが増えることは必定である。類似の問題は地方都市でも散見される。一方、都心部の住宅需要は堅調である。従来多くの人が業務エリアだとみなしていた場所に次々に都心型マンションが建設され、だぶつき気味の郊外型マンションを尻目に販売実績を伸ばしている。都心居住を志向する人が増えていることの証である。

この二つの現象を考え合わせると、既存のオフィスビルを居住系建物に改造するコンバージョンが大いなる可能性を秘めていることを認めざるを得ないと思つ。実際、世界の大都市では、同様の背景からオフィスを居住系建物に改造するコンバージョンが数多く行われ、ビジネスとして定着するとともに、都市のあり方そのものを大きく変えつつあるのだ。

## コンバージョンと都市再生

例えば、パリでは、一九九四年に、都心の空きオフィスの居住系建物へのコンバージョンを促進するために、法規制の緩和と資金援助の方針が打ち出された後、土地利用計画が見直され、住宅政策の一環として補助金制度が確立された(写真1・2)。

ロンドンにおいても、一九九四年のコンバージョン工事への付加価値税減免を皮切りに、一九九八年には計画許可の不要なコンバージョンの道が開かれ、二〇〇一年にはコンバージョン投資に対する税控除が認められた(写真3)。

ニューヨークでは、かつてウォール街を中心に活況を呈したロウマンハッタン地区の空室増加が問題となり、一九九五年



【写真1】パリにおけるコンバージョン例1(写真奥のオフィスビルと同じものが手前のように集合住宅に姿を変えている)

にロウマンハッタン経済活性化計画が立案され、居住系建物へのコンバージョンが四つの柱の一つに位置付けられた。そして、具体的には固定資産税の控除や免除の特典を与え、コンバージョンを促進した。また、ランドマーク指定を受けた建物には、さらなる優遇措置も設けられた。

シドニーでは、一九九五年に都市戦略の重要な柱としてコンバージョンを位置付け、ダウンゾーニングの中の容積率上の優遇、承認手続きの合理化、需要者への情報サービス、コンバージョン研究への資金提供などを行った。

こうした投資意欲を刺激する政策と、都心居住に対する需要の堅調さが相俟って、これらの大都市ではオフィスから居住系建物への転換が大幅に進んだ経緯がある。例えば、ロンドンでは、一九九〇年代の五年間に、オフィスビルのコンバージョンによって五〇〇〇戸の住宅が供給されたと報告されているし、ロウマンハッタンでは、一九九五年～二〇〇〇年に、総オフィス床面積の七パーセントもが居住系建物にコンバージョンされたと言われている。

日本でも、今日、新しい時代の要請に相應しい形で都市を再生すること、そのイメージと方法が盛んに議論され始めているが、どうしてもある地区の既存建物などをすべて取り壊し、容積を拡大した大規模建物を建設する都市再開発の方法以外に発想が広がりにくい。ただ、従来型の再開発手法では、それが適用できる地区も限定されるし、一般的には既存の地域環境が持っていた空間特性や、そこに蓄積されてきた地域固有の歴史を引き継ぐことが難しく、下手をすればと地域に関係なく、どこもかしこも似たり寄ったり、ピカピカの構築環境を繰り返し生み出すことになりかねない。

これに対してコンバージョンは、一棟一棟の既存建物を対象としてはいるが、その行為がある地域の中で面的に展開されていくことになれば、やはり新しい時代の要請に相應しい形で都市を再生することに繋がる。しかも、既存建物を取



り壊さず中身を一新することでストックの再編を図り得る方法であるため、既存の都市の組織を引き継ぐ形で地域環境の再生が進められる可能性がある。特に都心部には、豊かな居住環境形成の手掛かりとなる都市組織が残っている場合が少なくなく、これをうまく利用しながら漸次再生を進める方法が想像できる。またコンバージョンは、一棟単位の事業を基本とするため、長期にわたる地区内の合意形成過程などを待つことなく進められる。

これらのコンバージョンの特性を考えると、コンバージョンを一棟一棟の独立した再生工事の一種としてのみ捉えるのではなく、都市再開発を補う有力な都市再生手法の選択肢として捉え、都市経営の責任を負う主体が戦略的に活用すべきだと考えられる。

### 新たな居住の場の形成

もちろん、この種のコンバージョンは、都市における居住の場の豊かな形成に繋がる可能性を秘めている。

近年の東京や大阪では、従来、業務中心地区として認識されてきた都心部で、超高層を中心とするマンション供給が活発化し、その販売実績も好調のようである。子育て期を終えた中高年夫婦が、新たなライフスタイルを想定し、郊外の住宅を売り払って引っ越してくるケース、増加しつつあるシングル族が、友人との充実したアットホームな生活を楽しくしようと購入するケース等々、都心のマンションに住もうとする人、そのライフスタイルは多様であり、家族のあり方や職住に関する考え方の大きな変化を暗示している。個人単位での居住と近接した者同士のネットワークは、伝統的な大家族



【写真3】ロンドンにおけるコンバージョン例(厚生省の建物が集合住宅に姿を変えている)



【写真2】パリにおけるコンバージョン例2(100年ほど消防署として利用された建物が低家賃の公共集合住宅に姿を変えている)

や近代的な核家族とは異なる新たなモデルとなり得るだろうし、都心で働き郊外に住むという機能主義的な都市 郊外関係の図式は早晩崩れ去ることになるだろう。

都心部の既存オフィスを居住用建物に改造しようとするコンバージョンは、まさしく前述のように高まりつつある都心居住への需要の受け皿になる。しかも、既存の都市組織の中に、個々には小規模に展開していくだろうこと、そして多くのオフィスビルが、マンションとは異なる階高や平面的な広がりを持つていることから、再開発などで新規に供給されるマンションの類とは自ずと異なる面白い居住の場として利用される可能性を持つ。

ここで重要なのは、居住の場に対する生活者自身の創造性をいかにうまく導入できるかである。既存の都市組織やオフィスビルの空間が持つ特性を生かすか殺すかは、それをいかに居住の場として利用するかという生活者の創意にかかっているからである。都心居住の動機が多様性、想定されるライフスタイルの予測不可能性からみて、コンバージョン時の住戸内空間の計画に生活者が何らかの形で主体的に参加し、独自の利用法を構想することは重要である。そうした創意工夫が地域内に重なり合うことで、新しい居住都市の



【写真4】デトロイトの中心部に並ぶ空きオフィスビル。この中のいくつかについては既にコンバージョン工事が始まっている

姿が立ち現れるに違いない。

それでは、生活者の創造性を引き出すために、私たちは何をすべきなのか。都心部でのコンバージョンを例にとると、賃貸を中心とする供給形態の中で、生活者の創造性を引き出すハード、ソフト両面での仕掛けが重要である。というのも、都心のオフィスビルは個人オーナーによって所有されているケースが多い上に、彼らの中にはその不動産の継続的な所有にこだわる者が少なくなく、コンバージョン後の姿としては、分譲よりも賃貸などの利用権を前提とした供給形態が多くなると予想されるからである。しかし、従来の賃貸の場合には、生活者自身による住戸内の工事が、プロセス上、不動産登記上も許容されにくくなっている。したがって、コンバージョンを豊かな都心居住に結び付ける上でも、またストック時代の都市に相応しい「所有から利用へ」という転換を広い範囲で可能にするためにも、技術的、法的にこれをサポートすることがプロの側の果たすべき役割になる。

この新たな役割とも関連して、技術的には、これまでの建築的な部位よりもより家具や生活道具に近い所に位置付けられる物のデザインや供給が追求されるべきだと私は考えている。今や「リフォーム」という大型テレビの広告も出てきているが、ひよっとすると家電業界の方が先にこう

した感覚に目覚め、生活の場に対する生活者の創造性を刺激し始めているのかも知れない。建築屋も、いつまでも旧来の建築屋の感覚のままでは生活者の創造性に働きかけられないばかりか活動の基盤を失うことになりかねない。

### 公私協調の必要性

ところで、昨秋、空きビルだけで構成されたかのような都心地区を見る機会があった。デトロイトにおいてである。

かつて世界的な自動車産業のメッカとして活況を呈した姿は、都心の広場に面して建ち並び石張りの高層ビルの質感から十分に想像することができる。しかし、それらの高層ビル群は軒並み荒れ果て、空室だらけの建物になっている。近づくと廃墟のにおいをするものすらある。都心と呼べる好立地、広場もあるのに昼間から人影はまばらだ(写真4)。

そんな空きビルの二つ、フォードの建築家として知られるアルバート・カーンが一九三〇年代に設計した高層ビルを訪ねた。空っぽになつて久しいオフィスビルを住宅にコンバージョンしている最中だと聞いたからである。案内してくれた設計者の話では、同様のコンバージョン工事がいくつものビルで計画されているらしい。今でこそ空きビルになつてしまつているとはいえ、かつての町の繁栄を象徴するビル群である。十分

に良好なストックとして次代に引き継げる可能性がある。歴史的建造物の再生として優遇策も講じられ、それがこつしたコンバージョン計画に勢いをつけている。

それらのビル群で囲まれる都心広場も、隣接するデトロイト・タイガースのスタジアムと関係付けながら修景する計画があるとのこと。自治体による投資と個々のビルオーナーや生活者の投資とが、関係づけられながら実行されて初めて、荒廃した都心全体が新たな姿で甦る可能性も出てくるということだ。

ストックの有効活用は、一見個々の建物ごとに行けることのように思えるかもしれない。しかし、それは必ずしも正しい認識とは言えない。ことに、ストックの活用の有効性を、都市再生という文脈の中で位置付けるには、地区の持続的な経営という観点、それに基づく政策展開と個々の建物ごとの創意とが協動的に組み合わせられることが重要である。

CEL

松村 秀一(まつむら・しゅういち)

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻助教授、工学博士。一九五七年兵庫県生まれ。東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修了。九二年ローマ大学客員教授、トレント大学客員教授などを経て、現在に至る。専門分野は建築構法、建築生産。主な著書は、『コンバージョンによる都市再生』(日刊建設通信新聞社)、『団地再生 甦る欧米の集合住宅』(彰国社)、『住宅』という考え方』(東京大学出版会)、『生活価値を創造する二一世紀型住宅のすがた』(東洋経済新報社)など。