

ストック型都市環境へ

小浦 久子

Written by Hisako Koura

コンバージョンって何？

最近、コンバージョンやリノベーションという言葉
を、建築雑誌に限らずいろいろなところで見かけ
るようになってきた。町家再生や長屋再生も話
題になっている。ある雑誌の「再生住宅に住む」
という特集(二〇〇四年三月)では都市におけ
る新しい居住空間の選択肢として、古いオフィス
ビルや倉庫の改修などを見せている。コンバージ
ョンやリノベーションが、新築よりスタイルがある
という。つまり主張があつて格好がいいのだ。特集
を見ても、都市の文脈への関心は見えないが、新
しい生活空間への期待は見える。

コンバージョンは、もともと建物の用途を転換
して使うこと全般を意味している。パリのオルセ
ー美術館も駅舎を美術館に転用しているとい
うことでは、コンバージョンの一つであり、ヨーロッパ
の歴史的都市であれば、古い建物を
修復しながら、内部空間をオ
フィスや店舗、住宅に使い方を
変えていくことは一般的である。

今、コンバージョンが話題になる
のは、一つには都心で、今後、オ
フィス床需要の大きな伸びが期待
できない状況があり、古いオフィ
スの空室率が高まっていること、
都心に居住が戻りつつある傾向
が見られることから、都市再生
施策として古いビルのオフィスが

ら住宅への転用が注目されていることがある。ま
た、これまでのようなスクラップ・アンド・ビルドを
繰り返す開発がもたらす環境への負荷が問題に
なっており、既存のストックを活かしていくことが
求められてきているという社会的背景もある。

ここでは、大阪都心で既存のストックをつま
く使いこなしながら、多様な仕事と住まいのための
生活空間を生み出していくことを「コンバージョン
」として、ビル所有者にとってはスクラップ・アンド・ビル
ドに替わる選択肢となり、人口減少や産業構造
が変化する中で、空間需要の減少や変化がもた
らす都市の再編の過程における変化の時間をつ
ないでいくしくみととらえてみたい。

多様な用途が集まり住む 都市空間

都市には様々な仕事と暮らしがある。近世都
市では住まいと仕事とが一体にな
った町家が高密度に建ち並ぶこと
で、庇が連続する木造低層の町
並みが形成され、多様な生業
が集積していた。都市は併用住
宅が基本だった。近代化は、都
市の中で職と住を分離していく
職の場として立派な近代建築
の事業所ビルや大きな工場が
建てられる一方で、労働者のた
めの長屋やオフィスワーカーの
ための門構えのある和風長屋、



オルセー美術館。駅舎の面影が残る美術館内部

モダンな洋風長屋などが都市外縁部で開発された。

それでも戦前までは、都心に多くの人が住んでいた。御堂筋が完成した頃の写真を見ても、沿道で中高層化しているのは、大阪ガスビルや日本生命ビルなど、ごく数棟の大規模事業所や百貨店だけであり、多くは木造町家であることがわかる。

近年、近代建築の再生で注目された船場ビルディング（淡路町）は、大正一四年に

竣工しているが、竣工当時は一階（事務所）と地階（住居）が併用住宅になっていた。一六戸、二階と四階に事務所としての貸室三〇室、三階に住居二二戸がつくられていた。大阪毎日新聞によれば、「コンクリートでお化粧した棟割長屋」といった表現が見られ、生活と仕事が一体となった都市型のアパートであり、新しい生活空間を提案したものであった。

この船場ビルディングは、今では、新しい産業を支える人気のモールオフィス・スペースとなっている。仕事の間も住まいの間も、都市内の生活空間であることには変わりなく、そこで求める心地よさにはどこが共通するものがあるのだろうか。

戦後の復興期から高度成長期には、町家の敷地のままでビル化が進む。そのとき建てられた中小ビルには、業務用スペースと居住が一体になった併用住宅タイプやペントハウスも見られ、またま



船場ビルディング。戦前に建てられたアパートとオフィスの併用ビルがモールオフィスビルに再生された

だ都心には居住機能が残されていた。経済成長期のオーナーの意気込みが感じられる魅力的なビルも多い。

しかし、高度成長期の一九六〇年をピークに、都心の人口は減少を続ける。船場ビルディングのような都市生活のための新たな試みは現れず、いわゆるマンションが都市住宅のプロトタイプとなった。そのマンション住戸が勝手に『コンバージョン』され、都市内の仕事と生活の場となる空間の多様性を支えてきた。マンションメーカーから新しいブランドが生まれ、マンション・オフィスからデザインやードなどの新しいビジネスが始まっている。大阪の都心マンション調査（一九九九年）では、仕事場が混在しているという回答者の割合が、船場では六五パーセントになっており、ほとんどオフィスになっているという割合も一割近かった。

既存ストックの使いこなし

既存のステイタスとは無縁な都市の新しい元気は、ちょっとはずれの既存の空間ストックをうまく使いこなししているところから始まっている。古くはアメリカ村がそうだし、近年の南船場や堀江の活気も、空いていたオフィスや倉庫を店舗やス

モールオフィスに使うことから始まった。

これらは、必ずしも今話題になっているようなコンバージョンを意識していたわけではない。彼らが、使い方の自由度が高く、手頃な賃料の空間を都市に探し求めたところが、マンション住戸であったり、ビルの空室であったりしただけである。

今のコンバージョンが、これまでの『勝手にコンバージョン』と少し違うところがあるとするれば、人口減少や産業構造の転換、環境問題などをつけて都市の縮小再編を長期的に考えていく必要に迫られていることを認識し、新築によって新たに空間を供給するのではなく、今あるビルの価値を評価し空間の新たな使い方を創り出す開発であること。地域に蓄積されてきた空間ストックに歴史や地域の文化など、地域固有の価値を認めてそれを積極的に維持していくことを、目指していることである。

それは、建て替えという建設行為が実現する開発事業の経済合理性を求めることは異なり、既存ストックを使うからこそ可能な使い方の自由度や空間コストが多様な生活空間をつくることのできることで、地域資源の社会的・文化的価値を見だしていくことなど、長期的な都市マネジメントにおける都市にとっての経済合理性を探ることである。

土地が売られると、現状ではマンション開発が経済合理性がないような状況で、また市街地の縮小や再編の必要が意識されているが、将来の方向が見えない状況で、船場が生き続けることを選択するならば、既存ストックの所有者に、売却以外の選択肢が必要である。

コンバージョンを選択肢に

オフィススペースへのコンバージョンにはいろいろな試みが始まっている。特徴的な事例の一つは登録文化財に登録されている「生駒ビルディング」の再生。もう一つは、ベンチャーやスタートアップ事業者の業務支援サービスとあわせたスタートアップスペースを供給する事業がある。

生駒ビルディングの場合は、近代建築の保存再生と所有者の事業再生を図るもので、資産所有者とSPC(Special Purpose Company)がリース契約を結び、SPCが資金調達を行い、事業企画と運営はサブリースしている。SPCが調達した資金により工事費と一〇年間の定期借家契約に伴う長期前払い家賃が支払われ、この家賃が所有者の事業再生に寄与している。古いオフィスビルやその一部の空きフロアをコンバージョンして、小規模のワークスペースを供給する事業が、船場地区で複数進められている。それらは、単なる床貸しではなく、インキュベーション機能やビジネスサポート機能などを用意して、スタートアップのスタートアップ支援や新しい仕事づくりのプロジェクトともいえる事業であり、そうした事業を企画運営する事業者がでてきている。いろいろいわれている割には、コンバージョンの可能性や情報は、まだ中小ビルの所有者に届いていない。コンバージョンは、企画、資金調達、設計、工事、マーケティングなど、複数の専門性が関わるプロジェクトであり、いくつかの事業スキームの試み

が始められているが、中小ビルの所有者にとってまだ身近な選択肢にはなっていない。

だが、船場の少し東で六階建てのオフィスビルを住宅にコンバージョンするプロジェクトが動き出した(写真左下)。均質化していない都心の生活活動空間を求める需要は見込まれるものの、ビル一棟をコンバージョンして居住空間を生み出すことには、制度上の困難が伴うことが多い。

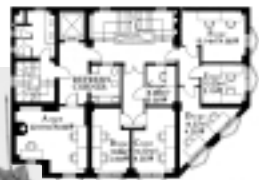
船場の生活空間

船場地区では、いろいろな時代の建築物が入り交じっているが、町割の基本は近世城下町のみであり、今、空室率が高まっている中小ビルの多くは歴史的町割を継承している。間口が狭く奥行きのある敷地に建つビルを住宅にするためには、敷地奥で採光基準がクリアしにくい。

近代の都市計画も、建築規制も、用途純化を基本としてきた。建築行為の規制は、建築物の用途と連動している。このため、郊外も都心も、住宅という用途であれば、全く同じ条件の規制がかかる。都心と郊外では、その地域に求める役割が異なるのであるから、都市活動や生活時間、職住の関係も異なり、土地利用の密度も異なる。居住用途の空間についても求められる条件が異なっているとはいえないだろうか。

また、地域によつて街区や敷地の条件は、その地域の町割の歴史や市街化歴によつて異なる。船場であれば街区中央に太閤下水が入り、水路

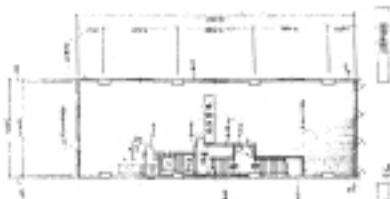
再生後の平面図



船屋町プロジェクト。間口の狭いビルが建ち並ぶ(中央がコンバージョンが計画されているビル)



再生された生駒ビルディング



右の物件の従前の平面図



右の物件のコンバージョン後の計画平面(住宅階)

敷として今も空間が担保にされている。こうした構造をうまく活かすことは、その町の歴史を残すことにもなり、都心型の生活空間の多様性をふまへ、地域型のルールがあってもよい。

寝るだけの人、仕事場でもあり生活空間でも



船場のコンバージョンの難しさ。太閤下水に沿う敷地に建つビル(中央写真)は水路敷(右写真)が担保されているも敷地奥は採光基準をうまく満たせないで、全棟の住宅コンバージョンは難しい。左写真も太閤下水による空間の一例

ある場所を求める人、既存の供給されているマンションにはないおらかな空間を求める人、自分で自由に居場所をつくりたい人、セカンドハウスにしたい人など、都心だからこその様々なニーズが考えられる。都市の流動性を支えるためには

小さくても比較的安くて自由な空間も望まれる。こうした生活空間に郊外と同じ条件で空間の質を基準化する必要もない。

用途を変えるためには建て替えをするといったスクラップ・アンド・ビルドの開発型発想から抜け出し、魅力的な中小ビルを大事にし、船場の土地に刻まれた歴史の痕跡を継承する既存ストックを活かすような、都心限定型のコンバージョン基準があってもよい。

都市の持続的再編

これまで船場の活力となっていた産業が衰退し、中小ビルの維持が苦しくなっている。そこへハブル崩壊後の地価の下落により、マンション事業が経済的に成り立つようになってきたことから、土地が売られ、分譲マンションが建ち始めている。

分譲マンション開発という開発事業としては、確かに経済合理性があるが、都市にとって長い時間スパンで見たときにどうなのだろうか。土地をまとめてオープンスペースの中に建つ郊外型の住宅が建つことは、土地に蓄積されてきた都市性や歴史性の喪失につながる。また、高層分譲マンションでは、土地はある意味で密集市街地より以上に細分化して所有される。建物所有者と異なり、空間所有者は建物と周辺地域との関係や建物管理が自分の問題だとする意識は薄く、将来的に老朽化に伴う維持管理についての意思決定や災害時の市街地への影響など、都市環境に対

するリスクはかなり高い。

確かに都心は、それぞれの時代の経済活動を反映して新しい活力が建て替えを求めてきた。しかし、成長の時代は終わったのであり、空間をつくることによる開発型再生ではなく、新しい仕事や都市活動を生み出し、都市のライフスタイルを多様化させていきながら、長期的な船場の方向性を構想する必要がある。そのためのコンバージョンであり、それは近代建築の保全のように建築の再生を目的とするだけでなく、次世代の都市が見えてく



中小のビルが並ぶ船場

るまで船場の空間構造を維持し、一〇年でも二〇年でも今あるストックを活用しながらいろいろな都市生活をやってみるといって考え方もある。

CEL

◎ 小浦 久子(こみず ひさこ)

大阪大学大学院工学研究科助教授、工学博士。一九五七年大阪生まれ。八一年大阪大学人間科学部卒業後、大阪商工会議所、民間コンサルタント会社勤務を経て、九一年大阪大学助手。九八年より現職。専門は都市計画、環境デザイン。