

# コンバージョンなど既存建築ストック活用による都市再生手法の研究



朝日向 猛  
研究第一部  
研究員

## 研究の背景と目的

国際的な競争社会を背景にして、我が国の大都市は急速に変化をはじめている。港湾や鉄道用地など都心周辺の大規模低未利用地が再開発され、商業・業務機能へと転換し、旧来からの都心地域（以下「旧都心」という。）にあった業務機能の移転が occurring。また、居住の都心回帰を受けて、都心地域の人口は増加傾向にシフトしている。

汐留、品川、六本木など近年再開発された街は、オフィス、商業、住宅などの複合型の再開発であり、それぞれの機能が高度化され、国際的に比較しても遜色のない都市機能が提供されている。こうした大規模再開発型のまちづくり手法は、都市の国際競争力を高める役割を果たしている。

一方、業務機能が転出した旧都心では、商業・サービス機能、住宅機能などへの転換が occurring。東京駅八重洲口駅前地域では、表通りでは金融機関が撤退した後に商業・サービス業が出店し、裏通りでは中小オフィスが飲食・サービス・風俗店などに替わっている。また、東京都中央区東日本橋一帯では、地域の生業である問屋業が衰退するとともにオフィスの空室が増加し、ビルの狭間では分譲マンションの建設が活発化している。

こうした都市の急速な変化の背景には、国際的な競争化の進展と都市間競争への対応、世界市場に対応するための企業の再編、情報化の進展など機能の高度化要求、人口減少化社会の到来と需要の減退とストックの余剰予測、などが考えられる。こうした背景の動きは急速であり、それに追従して都市が変化をみせている。

変化の方向性は必ずしも望ましいものとは限らない。市場に追従した変化は、旧都心においては、街の環境の悪化、犯罪の増加、街なみの悪化、場合によっては空洞化の進展などを招くことにつながる。



図 - 1 (左) 六本木ヒルズ、(右) 東京駅八重洲口駅前

旧都心は狭小な敷地に中小ビルが建ち並ぶなど、大規模再開発型のまちづくりが極めて困難である。こうした地域では、地域特性にあったまちづくりの手法が必要である。具体的には、これまでに蓄積された都市資産（都市基盤、地域の既存産業、既存建築物など）を活かしながら進める、既存建築ストック活用型のまちづくり手法が有効である。

本研究は、旧都心の都市再生に求められる既存建築ストック活用型のまちづくり手法について研究を行ったものである。現在、推進されている都市再生は、大規模再開発のみならず、既存ストックを評価し活用することも重視しており、都市再生の方向性とも合致するものである。

なお、既存建築ストック活用型のまちづくりは、地方都市における都市再生にも示唆を与えるものである。町家や自然環境など独自の資源を活かした、個性豊かなまちづくりが進み、都市再生につながることを願うものである。

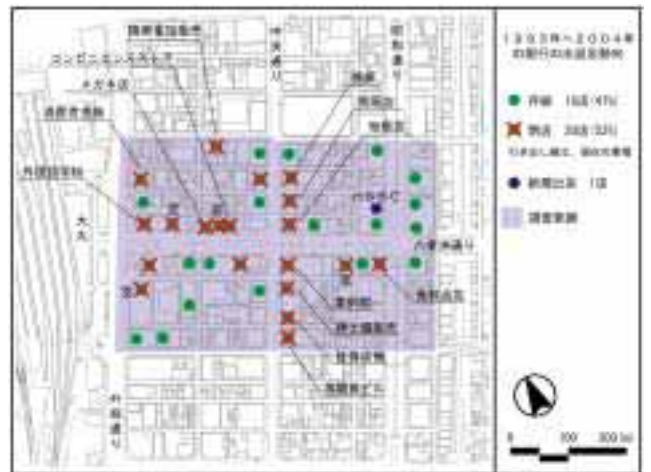


図 - 2 東京駅八重洲口駅前の金融機関店舗の動向

## 既存建築ストック活用の取組み状況

既存建築ストックの活用には従来から様々な手法が用いられてきた。構造補強、設備改善、外観改修、内装改修（リフォーム）などが代表的である。

我が国では既に、公的には公営住宅や公団住宅における取組みがあり、民間では従来からの維持管理を積極化してファシリティマネジメントやプロパティマネジメントとしての取組みがなされはじめている。

既存建築ストックの余剰が明らかになってきた近年では、さらに積極的な活用手法として、用途を転換しそれに必要な改修を併せて行う「コンバージョン」が大きく注目を集めている。

以下に、コンバージョンを中心とした既存建築ストック活用の状況を整理する。

### 1 海外の先進事例

欧米諸国の都市の建築物はもともと石で造られていたことから、既存建築物を長期間使用し、時代に合わせて改修し再生・活用することが普通である。歴史的に重要な建築物のみならず、工場や倉庫などといった一般的な建築物であっても再生・活用の対象となっている。

近年では、大都市都心部の空洞化、スラム化などに対して、既存のオフィスや倉庫などを、住宅やスモールオフィスなどに改修し、起業家や芸術家などの人々を集めて、都心部の居住再生や経済再生を図る都市政策が取られている。ニューヨークのSOHO地区は、コンバージョンにより都市の再生を果たした代表例となっている。

### 2 学術研究等

「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」による研究が我が国におけるコンバージョン研究の嚆矢となっている。平成13～15年度の3か年度の研究で

あり、その成果は「コンバージョン計画・設計マニュアル」などの書籍としてとりまとめられている。

横浜国立大学は、千代田区や横浜市をフィールドにして、SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）コンバージョンの研究を行っている。千代田区神田では、研究に並行したモデルプロジェクト（神田RENプロジェクト）が実施されている。

### 3 行政の取組み

都市再生本部は平成15年度において、全国から171地区を選定し「全国都市再生モデル調査」を実施した。この中で、千代田区、大阪市、金沢市などでコンバージョンを活用した都市再生が提案されている。千代田区、大阪市、金沢市ではコンバージョンに対する独自の補助制度を創設し、促進を図っている。

国土交通省住宅局は、平成14年度にコンバージョンにあたっての課題の一つとされていた採光規定の見直しを図り、平成16年には建築基準法を改正し既存建築ストックの改修にあたっての現行規制への全面適合についての合理化を図っている。また、コンバージョン等による既存建築ストックを活用した優良な住宅供給については、改修費の補助や家賃対策補助を行う補助制度を設けている。建築ストック活用型再生賃貸住宅、住宅市街地整備総合支援事業・優良建築物等整備事業の拡充による市街地住宅に対する補助が整備されている。

### 4 民間によるコンバージョンの実例

東京や大阪などの大都市では、コンバージョンの実例が出始めている。スクラップアンドビルドが一般的であった我が国の中小ビルでは、コンバージョンのように中間的な投資を伴うビル経営を疑問視する声も高かったが、実験的、冒険的な事業者による実例と成功の増加に伴い、多くの事業者の関心を集めている。

ビル経営（住宅経営）を行う事業者のみならず、建設事



業者、設計・デザイン、電気・ガスなどの供給事業者、金融機関、仲介事業者などの動きが活発化している。

この背景には、2003年をピークとするオフィスの大量供給等による競争の激化、オフィスワーカーの減少予測などが上げられる。



図 - 3 コンバージョン事例

左：旧建設会社本社ビル 賃貸住宅（東京都港区）  
右：旧大型店舗ビル ケア付マンション（栃木県佐野市）



図 - 4 コンバージョン事例

左：旧店舗ビル 短期賃貸マンション（東京都江東区）  
右：旧出版企業本社ビル 賃貸住宅（東京都文京区）



図 - 5 コンバージョン事例

左：旧事務所ビル SOHO（東京都港区）  
右：旧写真スタジオ 賃貸住宅（東京都港区）



図 - 6 コンバージョン事例

左：旧事務所ビル 賃貸住宅（東京都千代田区）  
右：旧事務所ビル 分譲住宅（東京都文京区）

## 5 (財) 国土技術研究センターの研究

(財)国土技術研究センター研究第一部では、平成12年度からコンバージョンをはじめとする既存建築ストック活用に関する調査研究を継続的に実施している。国土交通省や都市再生機構からの受託研究の他、自主研究において実態調査や事例調査などを実施。自主研究における成果は関係機関等へ情報提供するなど積極的な活用を図っている。

表 - 1 (財) 国土技術研究センターの研究実績

	自主研究	受託研究
平成12年度	○社会的要請に対応した住宅政策提言に関する住宅建築トレンドの把握・研究	○都市・居住環境整備基本計画策定調査(国交省)
13	○同上(継続)	—
14	○同上(継続)	○既存オフィスの住宅転用等の促進に向けた技術的方策検討調査(国交省) ○土地有効利用事業に係る既存建築物の用途転換等を活用した都市再生手法等検討調査(都市基盤整備公団)
15	○ストック型社会における建築・住宅政策のあり方の研究	○土地有効利用事業に係る既存建築物の用途転換等を活用した都市再生手法等検討調査(都市基盤整備公団)
16	○ストック型社会における建築ストック・マネジメントの研究	—

## まちづくりとしての展開

旧都心は様々な課題を有するものの、これまでに蓄積された都市資産を活かすことによって、地域特性を踏まえた再生の可能性を有している。また、既存建築ストック活用型のまちづくりは、旧都心にも適合した都市再生手法であるといえる。

### 1 旧都心がおかれている状況

旧都心は近世以来の都市の中心地であり、明治以降も一貫して我が国の産業を牽引する機能を担ってきた。大正から昭和にかけては震災復興などにより区画整理がなされ、近代的な都市基盤が整備されている。

しかし、戦後の経済成長期と産業構造の変化は都市の拡大を促し、旧都心の空洞化を招いた。また、往時のまちづくりは産業優先型であり、旧都心地域には業務・商業機能に画一的に展開され、景観的にも魅力のない市街地が形成された。

サービス業の高度化など新たな産業構造の転換が進み、問屋などの従来からの生業、中小規模のオフィスビルといった都市機能の転換が迫られている。



図 - 7 旧都心の街なみ（左：東日本橋、右：浅草橋）



図 - 8 旧都心の資源（左：隅田川、右：旧台東区立柳北小学校）  
旧柳北小学校は現在、フランス人学校リセが活用

### 2 新しい都市再生手法の必要性

現在、東京都心等では低未利用地の活用やその周辺をスクラップアンドビルドすることにより、大規模再開発が進められている。こうした事業は、都市の機能・構造を一新し、国際的に見ても高規格な住宅、商業、オフィスを供給し、都市の競争力と魅力の向上につながるものである。

一方、旧都心地域は、小規模の敷地、小規模な建物が稠密に立地する市街地であり、スクラップアンドビルドによる大規模な再開発が困難である。また、これまでに蓄積されてきた産業や建築、社会資本ストックがあり、これらを有効に活用することが重要である。

### 3 多様性ある魅力の創出

既存建築ストックを活用することによって、建替えと比較すると経済的かつ短期間に事業を実施することが可能である。また、建物の立地や構造などの特性や商品企画に応じて、多様な選択肢を用意することにより、多様なニーズに応えることが可能である。

たとえば、近隣の商店街や既存の産業などと連携しつつ居住機能を回復していくこと、既存の病院や福祉施設など周辺の施設と連携をしたまちづくりなどが可能である。

居住空間では、従前の建物にはほとんど手を入れず、低廉で斬新な空間を供給することで、クリエイティブな感性をもつ需要者に応えたり、ファミリー層の要求に応えられ



る品質、性能をもつ住居として再生することも可能である。



図 - 9 改修後の内部空間(左: KappaDC、右: 明石町プロジェクト)

## 4 民間投資と公共投資の連携

個々の住宅転用の取組みが連携して進むことだけでなく、公共空間の再整備などが行われることが重要である。たとえば、潜在的な立地条件が良好であっても、歩道も狭く緑もない殺伐とした街かどでは民間投資は顕在化しにくい。

公共空間を新たな都市機能にふさわしい内容に再整備することで、民間の投資を誘導することが可能になる。



図 - 10 モデルスタディ(東日本橋)

## 5 地域の合意形成と運営管理

個別の民間投資が、時間差はあるにせよ、共通の方向に有機的に進んで相乗効果を上げるためには、まちづくりの方向について地域の合意が形成されることが必須である。たとえば、都市居住のための投資が持続するためには、店舗などのサービス機能をうまく組み合わせることで整備することが求められる。また、調和のとれた街なみが形成されることで、さらに地域の格が上がり、投資の魅力が高まることにつながる。

ソフトとハード両面にわたる地域の合意形成とともに、その運営管理がまちづくりの要素として重要である。欧米の都市の広場や歩道上のカフェなどにみられるような、公共空間の新たな利用・管理の体制を整えることにより、地域にふさわしい都市機能を回復することができる。



図 - 11 モデルスタディイメージパース(上は現況)

## 6 既存建築ストック活用型まちづくりのプロセス

既存建築ストック活用型のまちづくりは、徐々に建物整備がされ、街を運営管理していくという時間軸上に持続されるものである。その基本的プロセスは次のように整理できる。

### （１）まちづくりへの参加を促す環境づくり

既存建築ストック活用型の都市再生を進めていくためには、まず地権者等関係者のまちづくり意識を醸成し、積極的な参加を促す必要がある。この過程では、行政からの情報提供等支援やまちづくりNPOとの協働作業などが必要である。

### （２）都市資源の把握

街のおかれている状況把握や、事業成立性の観点からの建築物の状況把握を行う。社会的状況や立地環境や交通環境など、街のおかれている状況を把握するとともに、道路、公園、学校、寺社仏閣、史跡、街並み、居住者、商店などの都市資産の状況を把握する。これらの都市資産は、地域固有の特性をかたちづくるものであり、積極的に活用していくべきものである。

また、既存建築ストックの建築年次、用途、規模、構造、設備、権利関係、権利者の意向などの状況を把握し、活用の観点から評価を行う。関連法規、都市交通計画、ビルの事業性や施工性などに照らして、事業性評価を行う。

### （３）街の目標の設定と共有

状況把握をふまえて街の課題を整理し、地域のランドデザインとなるまちづくりの目標と方針を設定する。目標と方針は、関係権利者、地域の人々、行政や企業等の関係機関が納得し共有できるものとして設定する。この合意形成の過程では、有能なまちづくりのコーディネーターの協力がポイントとなる。

### （４）手法の選択

まちづくりの目標・方針に合わせて、まちづくり手法を選択する。まちづくり手法には、まちづくりのルール、規制・誘導制度、支援制度の活用があり、これらを地域特性に対応して適切に選択する。まちづくりのルールは、地域の独自ルールとして定めることができ、また、条例等を活用することによって担保することができる。

### （５）持続する街の整備

既存ストック活用型の都市再生は、公共施設と建物を一気に整備して終わりという性格のものではなく、それぞれの建物所有者等の事情により、コンバージョンや改修を順次行っていくとともに、これに合わせた公共施設整備を進

めていくものである。関係者の合意を確認しつつ、整備を進めていくことが重要であるとともに、まちづくりの過程では、試行的実験や暫定利用などを積極的に導入し、柔軟な取組み姿勢でのぞむ必要がある。

### （６）継続的な街の管理

スクラップアンドビルド型の開発の場合は、建設段階が終了したあと管理が始まるわけであるが、既存ストック活用型の都市再生は、整備しつつ管理を行うという、整備と管理が一体となったまちづくりであることが特徴である。

地権者等で組織するまち管理組織が、地区内公共施設と民間所有部分を一体的に管理することで、効率的でゆきとどいた環境管理が可能となるとともに、まちづくりルールにもとづく整備の進展にも有効である。

## おわりに

近年のリフォームブームにみられるように、既存建築ストックの再生・活用は社会的にも注目を集めている。改修された物件には、マスコミや事業者の情報発信を通じて、多くの入居希望が寄せられている。

こうした動きをまちづくりや都市再生につなげていくため、行政等周辺の動きも活発化している。関連法規制の改革や支援制度の創設による促進が図られているとともに、金融機関では新たな金融制度が創設されつつある。

一方、中小オフィスビルなど既存建築ストックの所有者等の多くは、改修等に対して消極的であるといえる。中小ビル所有者やその仲介を行う仲介事業者の多くは、従来、ビルを建設すれば入居者がいるという恵まれた環境にあり、維持管理や改修などに関心が振り向けられてこなかった。コンバージョンのように中間投資とリスクを伴う事業に対しては警戒感を示している状況である。

今日、都市をめぐる状況の変化は急速であり、不動産をとりまく環境も変革の時期をむかえている。所有者等が変化の動きを積極的に受けとめ、既存建築ストックの再生・活用に取組んでいくことが、都市再生にとってきわめて重要となっている。