

## 難波和彦

この二年、研究チームの一員として、「コンバージョン」研究に関わっています。きっかけは、東京大学の松村秀一さんに誘われて、建築学会の「オープンビルディングの産業化小委員会」に誘われたこと。そこに石山修武さんと一緒に参加したのです。石山さんが「オープンテック」と言い始めたのは、その後じゃないかな（笑）。その委員会で、当時の文部省や通産省などの研究助成に応募していました。その一つが「コンバージョン」だったわけです。

「コンバージョン」というのは、狭義には都心部の空室率の高いオフィスビルを、集合住宅などに機能転換することです。また、それが連続した時の、地域の用途転換も含みます。一般には衰退した都心商業地域を、複合した用途に転換することで、都市再生を図る場合が多い。そこには、耐震補強などの構造の問題、水回りを中心にした設備の問題、採光や通気の問題等の他、経済や税制、都市政策の問題などが、トータルに絡んでいます。

オフィスビルの一部を改装して住居にしたり、小規模の用途転換は、今までもありました。また、「リノベーション」という言葉が、注目されている状況もあります。しかし、ビル一つ全てを、オフィスから集合住宅に変えるような例は、まだほとんどありません。でも、講演会をすると、怖いくらいに人が来る。その多くは、不動産会社、デベロッパー、ゼネコン、銀行。都心の不良債権の元凶みだりになっていて、ビルが沢山あって、コンバージョンが過熱気味に期待されているけれど、どうしてよいか判らない状況なんです。

研究の最初の年は、都市ビル実態把握、法制・不動産評価、海外動向把握、マネージメント・産業化の四チームに分かれ、コンバージョンの論点を整理する作業をしました。ぼくたちは、国内の実例がないというところで、海外の事例を調べたんです。

例えば、ロンドン周辺やニューヨーク、

## 経済、法律、政策、技術…… 最後に設計の果たす重要さ

シカゴのような都市では、コンバージョンは完了してしまったという状況。石造建築を始め、都心の古いビルは、既に改造されてしまっているんです。また、多少賃料が高くて、それを借りたりする、都心居住層が存在する。

面白かったのは、イタリアとオーストラリアです。イタリアの都市では、当たり前前のこととして、コンバージョンをしていると思っていた。文化的価値が認められていて、幾らお金がかかっても中を改造しているところ。ところが、ローマやヴェネツィアのような町は別にして、経済的要因で町がガラリと変わったところは結構あるのです。今では法律も整備され、多くの都市では、きつちり経済ベースを考えて、コンバージョンが行われている。どれだけ投資したら、どれだけ戻るといふ計算があつて、成立しなければ、新築で街並みに合うデザインにした方が安いです。

凄まじいのはオーストラリア。二〇年くらい前に建ったような、比較的新しい超高層ビルでも、ほとんど集合住宅に変えているのです。当時、オーストラリアはバブル経済でしたが、その後持ちこたえられず、ビルを手放すオーナーが沢山出てきたことが背景のようです。それくらいの規模と年代のオフィスビルだと、構造的にも余裕があるように、さらに上に何層も増築して、ペリメーターにもバルコニーを一枚付けてコンバージョンしているのです。

通常、オフィスの方が住宅より賃料は高いですから、オーナーは収入が減るし、自治体も納められる税金が減るわけです。そのままで、誰だつてコンバージョンに踏み切れない。しかし、コンバージョンをするオーナーに対して、助成金制度をつくったり、増築や居住環境に対して法的な緩和を行っている。行政サイドとしても、大きな視点で見れば、空き家になっているよりは、都市を活性化した方がいいわけです。

研究の二年目である二〇〇二年度は、四

チームがそれぞれの成果を持ち寄って、さらに研究、及びケーススタディを行います。東京都心、日本橋などをターゲットに、地域的なスタディは工学院大学の沢岡清秀さん、建築スタディは東京大学の佐藤孝一さん、東京都立大学の深尾精一さんがしています。ぼくは大阪の地区スタディをする役割を与えられたのですが、それだけでは面白くないので、建築単体のコンバージョンもスタディしています。

大阪は東京より古い建物も多いし、ストックを使い回そうという人たちも多いと思っていました。しかし、現状は厳しかった。今、大阪の経済力は、東京の二〇分の一くらいだと思つています。学生たちと一緒に調査してみると、大阪のビルは規模は小さいし、短冊状の細長い敷地。しかも、天井高だつて、普通はオフィスの方が余裕があるはずなのに、かなりギリギリ。

そこで感じたことは、かなり明快にコンセプトを表明しないと、住まい手にも、経済界にも、オーナーにも説得力がないのではないかとということ。端的に言えば、働いている人、商売している人、アーティスト、デザイナー、共働きのカップル……。特に都心志向の強い層に向けて、明快に提案しなくてははいけないと思つています。その点、石山さんは早稲田地区で、ビルを学生寮にコンバージョンする計画を進めています。が、明快です。だから説得力もある。ほかの場合、当たり前のことも知らないけれど、水回りをきっちりつくって、後は出来るだけ一室空間にすると。その際、S O H Oにも使えるように、水回りは窓際や壁際に集約する。いわば「箱の家」の集合住宅版（笑）。

確かに、コンバージョンは様々な分野の関係した、面白い研究分野です。それでもなおかつ、最後に明快な設計として示すことの大切さを、ビルのオーナーやデベロッパーのような人たちと接してみ、改めて痛感しているところです。

（談）