

コンバージョンの可能性

拡散する建築

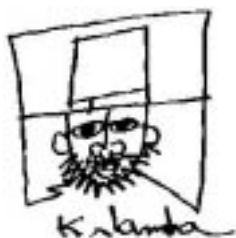
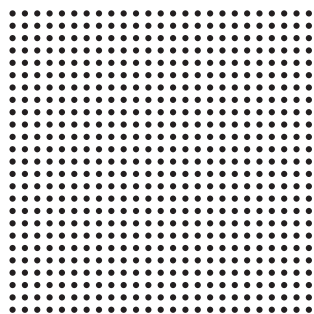
コンバージョンについて、経緯や現在までの取組について教えて下さい。

僕がこの大学に来たのは2年半前ですが、その時、研究テーマを明確にしておきたいと考えて打ち出したのがサステイナブル・デザインです。つまり既存の建築的ストックを再利用すること、あるいは新しく建築をつくる場合はできるだけ長持ちして省エネの建築をつくるというテーマです。大阪には膨大な歴史的ストックがあるから、大阪市立大学はそれを生かすようなデザインを目指すべきだと考えたわけです。2年前にTOTOのギャラ間で個展をやった時、松村秀一さん、曾我部昌史さん、中谷礼仁さんたちと対談しましたが、その時も“これからはサステイナブル・デザインだ”という結論になった。中谷さんは大阪を含む関西に注目していて、歴史家としては東京よりずっと有利だとも言っていました。彼はデザイン研究室の同僚ですから、歴史的建造物をどう保存するかといった古典的なテーマより、現在も使われている大阪の町家や長屋の伝統を引き継ぎながら、どう生かしていくかというテーマを共有しようということになった。以前、建築学会で松村秀一さんや石山修武さんとオープンビルディングの産業化委員会という小さな研究グループをつくっていました。オープンビルディングというのは、オランダの建築家ニコラス・ハブラーケンが1960年代に提唱したアイデアで、建築の部品を全部オープン化し、それを取り換えることによって自由な設計を確保し、最終的には建物を長持ちさせるという考え方です。この委員会が核になって2年前に立ち上げたのが「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」チームです。これは都心の空きオフィスビルを集合住宅にコンバージョン（転用）する技術の総合的な研究で、コンバージョンはサステイナブル・デザインの重要なジャンルです。この研究のスタートが大学赴任とちょうどタイミングが合ったので、具体的な研究活動として取り組むことになったわけです。

研究チームは、実態調査、法制やファイナンス研究、部品開発、ケーススタディなどいくつかの分科会に分かれています。僕はコンバージョンのイメージと海外動向把握分科会という外国の状況を調べる委員会に所属して1年目は主に海外調査をしまし

た。ロンドン、イタリア、スイス、NYやシカゴ、シドニーなどを調べたのですが、海外では専門の建築事務所があるくらいでコンバージョンは本格的に展開していてビジネスにもなっています。しかし日本ではこれからの問題です。東京の野原産業をはじめとして、コンバージョンデベロッパーが少しずつ生まれ始めていますが、世界とはすごいズレがある。イギリスはコンバージョン出来るような建物は全部しつくして、今はその結果が都市にどう影響を与えているかという調査の段階になっています。イタリアでさえも単に文化的な価値だけで歴史的街並みを保存するのは難しかったようです。経済的な裏付けをちゃんと出した上で、はじめてコンバージョンが根づいたという経緯を知って、なるほどと思いました。イタリアといえどもコストにバックアップされなければ歴史的・文化的価値は認められないことが分かっただけでも、調査の意味があったと思います。

これと並行して石山修武さん達と大学の設計課題でコンバージョンのケーススタディ課題をやりました。僕は建築デザインが21世紀に生き延びる道は三つしかないと考えています。一つは当然ですけどユニバーサルデザイン。高齢者対応、身障者対応、弱者対応のデザインです。二つ目はIT、つまりインフォメーション・テクノロジーに対応したデザイン。ITは目に見えないから、建築との関係をどう考えるか難しい問題です。そして三つ目がサステイナブル・デザインです。今一番手がつけられていないこのジャンルを大阪市大建築学科の売りにしようと考えて、大学の設計課題を全面的に再編成しました。そして最初に取り組んだ課題がコンバージョン・ケーススタディです。コンバージョンで一番重要な仕事は現状把握です。コンバージョンにふさわしい建物は何かを、まず探し出さなきゃいけない。だから最初の仕事は調査です。環境都市学科や生活科学科の学生も参加して、空オフィス率が高い所をしらみつぶしに歩くわけです。そして建物を選びオーナーに話しに行く。これが非常に難しい。そういう話を持っていくと、ほとんどのオーナーに“ふざんけん”と言われる。そりゃそうですよね。“あなたのビルはコンバートすべき段階です”と診断するわけですから、気分が悪いに決まっている。だから写真を撮



難波和彦(なんばかずひこ)

1947年大阪生れ。1969年東京大学工学部建築学科大学院博士課程修了。1977年1級建築士事務所界工作舎設立。1996年榎難波和彦・界工作舎に改組、代表取締役。2000年 - 大阪市立大学大学院工学系研究科都市系専攻教授。「建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の研究開発」委員会委員。
 <主な作品> あじろの別荘1・2箱の家シリーズ(1-70)
 <主な著書> 「戦後モダニズム建築の極北 池辺陽試論」彰国社
 「『箱』の構築」TOTO出版。

り、階段の段数やタイルの寸法から階高やスパン計算して現状の建物を再現する。学生にとっては大いに勉強になります。それを図面に起こしてから課題がスタートするんです。

次に重要なのは、どういう人たちが住むかという居住者の設定です。これにもとづいてプランニングをスタディし、街並みとの関係を検討します。街並みまでのスタディには、都市系、生活学科、建築科、構造、設備といった総合的なメンバーが必要です。さらに所有権や固定資産税はどうなるか。採光や排煙といった法規制はどうなるか。現状では不適合だから、行政に緩和措置条例の制定を要請する必要があるとか、多様な問題をこちらから提案しないといけない。そうなると法律の問題どころじゃなくて、政治の話になってしまう。都市問題がごとく芋づる式に出てきます。だからコンバージョンは、本当に総合的なジャンルなんです。

大阪市大の課題では、街並みのスタディからスタートして、現在は住戸の設計までブレイクダウンしています。対象地区は船場、肥後橋、西天満、谷町4丁目です。比較的新しいビルでは、一部の床を抜いて風と光が抜けるコモン空間をつくったり、ダブルスキンを増設して熱的な性能を向上させたりする試みをしています。

空オフィスビルを集合住宅にコンバートして居住者を集め、大阪らしい活気のある都心を取り戻そうという提案ですから、僕らの仕事は技術的なチェックだけでなく、最終的には街並みにいかにダメです。コンバートされた集合住宅にどういふ人が住むかということ、多分若い人達、夫婦とか働く人です。そういう人達が狙いどころです。技術的問題としては、耐震の問題が必ず出てくるし、給排水や空調、ファサードの構法、賃貸か売却かといった所有の問題、まちづくりや経済的な問題まで、解決しなければならぬ問題は実に多面的です。研究会ではこれらを一通り検討し終わったところで、来年度はそれを統合していくつかの提案にまとめる予定です。

コンバージョンというと建物単体をイメージしていましたが、まずは街並みだったんですね。梅田ではLoftができて人の流れが変わり、茶屋町辺りの問題といわれた所に店が虫食い状に入って、面白いようなおかしきような変な通りができています。最近南船場とか堀江の方でもそういう街になりつ

つある。全体の街並みどころではなくて、点が繋がって結果的に一つの街ができていくと思うのですが、どう思われますか？

もちろん現実には単体の建物でやらざるを得ないでしょう。それがつながって街並みにまで展開するのは難しいかもしれない。しかしコンバージョンによって街並みがどう変わるかを示さないと、一般の人たちにコンバージョンを理解してもらうのは難しいと思います。街並みのイメージを提案する意味はそこにあるのです。

大阪の若い企業がコンバージョンに注目しています。まだ商売になるかどうか分からないけど、みんな何かありそうだと気配を感じていることは確かです。新しいビルを建てるパワーはないけど、何とかしたいと思っているビルオーナーは沢山いるはずなんです。そういう人を説得できれば、点が面になっていくと思う。新しいジャンルはアヤシイ世界なんです。傾きかけて人のいないビルを何とかしようというのだから(笑)。バブル期の地上げ屋にちょっと近いところがあるのかな。そういう人達は時代の流れに敏感です。

僕はNPOの人達がつくっている街並み再生の組織に参加して、労働予備軍としての大学の役割を果たそうと思っています。いきなり現地のオーナーに話しに行くと、大抵は拒否されます。みんなバブルの頃いやな思いをした経験があるから、警戒感を持つのでしょうか。ですから僕たちは地域の自主的な運動に参加し、商売抜きで立場に徹してサービスを提供していこうと思っているわけです。

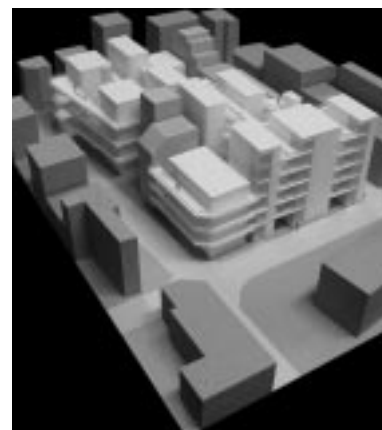
街並みが大きなテーマだとおっしゃいましたが、京都や奈良とか特にヨーロッパはちゃんとした街並みがある。それを残しつつ機能を変えていくというのは分かりやすいのですが、大阪の今の街というのは、決して残したい街並みばかりでない場合が多いと思うんです。建物単体をとっても、そういう場合のテーマというのはどうお考えですか？

フレームだけ残して、そこから新しい街並みをつくるんでしょうね。大阪らしい雑多で賑やかな街並みをね。逆に言うと、京都や奈良のように、ある程度イメージが固定した街に比べれば、大阪は新しい街としての個性を提案できるから、やり甲斐があるとも言えるんじゃないでしょうか？

建物単体としたらいろいろ面白いこともできるでしょうけど、それが連続して街並みとなる。景



肥後橋

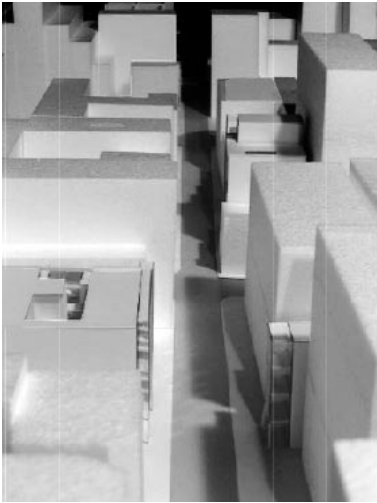


西天満



西天満パス

拡散する建築



船場

松村秀一氏 /
 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻助教授
 曾我部昌史氏 /
 東京芸術大学先端芸術表現科助教授
 みかんぐみ
 中谷礼仁氏 /
 大阪市立大学工学部建築学科専任講師
 建築史家
 石山修武氏 /
 早稲田大学理工学部建築学科教授

- LCA ライフ サイクル アセスメント
 現在のところ的確な翻訳はないが「生涯循環環境影響評価」と訳される。生産から廃棄までの環境影響について検討、評価し、環境に負荷の少ない方法を選択する技術的方法の一つ。
- LCC ライフ サイクル コスト
 建築物の全生涯にわたってのあらゆる発生費用を指す。地球環境への影響を少なくし、環境コストを低減するための手法。
 月刊「建築士事務所」1999.7より抜粋。

観とかのテーマ設定はどういう風に...

宗右衛門町みたいな街だと面白いですね(笑)。まさに大阪の街ですよ、あそこは、あのアジア的な賑わいは歌舞伎町の10倍位の密度がある。実際に目に見える街並みだけでなく、そこで発生する都市的なアクティビティが組み合わさった現象が都市じゃないですか。原宿の竹下通りも、雑多な人がいるから魅力的な街並みになっている。潜在的な方向性を読みとって、自然になるようになる方向へデザインしてもつまらないでしょう。自動的な設計じゃダメだと思う。何か仕掛けないと。

どうして街並みイメージに注目するかというと、ネガティブな理由もあります。東京ではものすごい問題ですね、2003年問題は、実際に次々オフィスビルが空いていき、それを何とかしなきゃいけないというのは、今日明日の問題です。ケーススタディになるようなビルを選んで実際に設計をやるようになっているんです。とりあえず現状の法律内で、経済的にも成り立たないといけません。コストもシビアです。そういうリアルなコンバージョンは必然的につまらないコンバージョンなんです。

これからはコンバージョンがメジャーになると言っておいて、実際コンバージョンしたのを見るとつまらなかつたらちよっとマズイ。リアリティのあるコンバージョンと同時に、あくまでイメージですが、ちょっと過激なケーススタディを提案しておかないと、コンバージョンの可能性が摘み取られてしまう。ビルオーナーのためにはリアルなコンバージョンを、一般の人に夢のあるコンバージョンの将来性イメージをぶつける。その二本立てです。

リアルなコンバージョンは現実的に動いているんですか。

動いています。なかなか大変です。普通のマンションのような設計をしたら新築マンションと勝負になるはずがない。相当明快なコンバージョンを提案しないとダメなんですけど、なかなか難しい。コンバージョンは一見すると技術的な問題に見えます。でも決定的なのは、そこにどういった人が住み、どんな生活をするかというライフスタイルと空間の問題なんです。それが提案できないと、いくら技術的なリアリティがあっても受け入れてもらえません。

既存のオフィスタ입から住居へのコンバージョンの登場によって、建築がハード的に変化するという可能性はありますか。

外国の古いオフィスビルは階高が高いから、空間的にはスタジオタイプ住居が多いです。日本で現在コンバージョンの対象になっているビルは昭和40年代に竣工した、階高も普通のビルです。それでも床を抜いたり、減築したりすれば、空間的な変化をつくることはできます。オフィスは採光の問題がないから、奥行きが深い建物が多い。それに対して住居は、採光や換気の問題がある。だから建物の一部を減築して、通風と採光を確保したりコモン空間をつくらせます。それには建物のモジュールや街の構造を読みとらなければいけない。つまり発見がデザインでもあるわけです。これが意外と難しい。住戸のタイプとしてはスタジオタイプ、あるいはSOHO付住居がメインです。最近の国土交通省のコンバージョン報告を見ると、相変わらず核家族向けnLDKが中心になっていますが、都心に回帰するのは自立した働くカップルや夫婦、住居内で仕事をする人が多い。その辺の需要を見きわめないとコンバージョンは成立しない。技術的な問題じゃない。

東京で実際に行われている、住居に変える際に必要な法的問題はクリアできているんですか。

排煙や採光面積の問題に関しては、まもなく緩和措置が出るでしょう。ファイナンスの面はまだ検討中ですが、早晚、助成金や補助金制度が整備されるでしょう。全部は把握していませんが、多種多様なアプローチが行われていることは確かです。

オフィスが丸の内とかに集中するのは、需要があるからでしょう。あの周辺にまた集まるのかな。

需要じゃないと思う。不良債権処理の先延ばし策でしょう。東京一極集中、なおかつ東京の中でも、丸の内、汐留、新宿、六本木辺りに一極集中する。都心でコンバージョンをすると、今度は郊外の住人が抜けてガラガラになる。大阪でも人が都心に来たら、今度は奈良や和歌山の方がガラガラになる。ドミノ倒しです。だからコンバージョン問題は郊外問題でもある。

そういう問題は海外の調査ではどういうことになっているんですか？

今、ロンドンでは、それを調査しようとしています。でもまだよく分からないみたいです。ともかくコンバージョンで稼いだ人達がいることは確かです。しかしそれがシカゴやロンドンにとって良かったのか。ロンドンにとっては良かったみたいだけど、じゃあ郊外はどうなったのかという問題は、きちんとフォロー出来ていない。それをコンバージョン研究の一環として調査するそうです。

歴史的建造物ならまだしも、空いていて潰される運命にあるかもしれない建物は、家賃の問題とか、建物自身に魅力もないと思うんです。そういう建物を生れ変わらせるわけですよ。

何でもかんでも保存するわけじゃないですよ。壊した方がいい建物もあると思います。それはコストや手間を計算すれば厳然と出てきます。壊して建て直した方がプラスだという結論が出れば壊すしかないでしょう。

その判断基準の一番大事な部分というのは、やっぱり環境ということですか。

いや環境じゃない。コストがちゃんと見合うかどうかです。もちろん環境も環境負荷のコストをどう見積もるかという面でコストに関係してくる。LCAやLCCはある程度判断の基準にはなるけれど、最終的に環境に与える影響をきちんとコスト計算することは難しいです。もしコンバートして性能がアップして、前よりも家賃が上がれば、それでも良いわけで、いろんな答えがある。要は、これからの建築家は、どんどん壊して建てるという職能じゃないということだと思います。東京では資金があればすぐ建て直しちゃう。そうではなくコンバージョンで面白い建築をつくるのが大阪なんだと言ったらどうだろう。大阪のことはあまり詳しく知らないけど、何となくそんな気がします。世の中を見れば自暴自棄気味だけど、元気になるにはどうするかという話ですよ。コンバージョンぐらいしかないだろう、やってみようぜ、という感じです。

「箱の家」や先生が作る建物とサステナブルという話。何かそこにもっとビジュアル的に見せてくれるとか、期待があるんじゃないかと…。

ない、ない(笑)。ビジュアルなんて僕は全然意識していないし興味もない。如何にデザインしないかという路線です。

そこにあるものに重ね合わせて何かが出来てくるという面白さがあるということですか。

それはありますね。個人が一つのビジョンで、ゼロからつくったものを見ても、もうあまり感動しない。思い通りにならない古い部分があって、それに何かを付け加えることで生まれる時間のデザイン、そういう重層的なデザインが面白い。それが新しい表現になったらいい。それがコンバージョンの可能性だと思う。一般の人たちも、そのような表現に魅力を感じているのではないかなと思う。全部新しいよりは、古さと新しさが共存した建築です。

日本でそれができるかどうか、それに値する建物があるかどうか難しいところだけど、ロンドンとNYのコンバージョン建築は新築よりもハイコストです。百年経った建物を買うことは歴史的ステータスを買ってことです。

特に大阪では何とかしようと思いたくなる建物が少ないんじゃないかと。例えばこの建物が50年経っても50年ものという味わい深さが出るかという、出ないんじゃないかというものが殆どですよ。

その可能性を発見するのが建築家の才能なんじゃないかなあ。僕はそう思うけど。

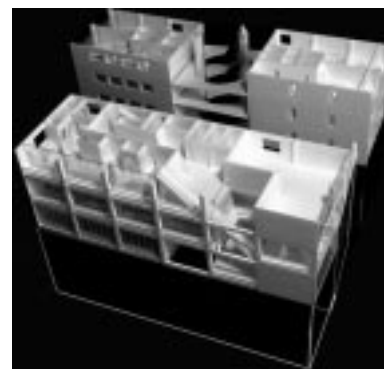
最近具体的にビルのオーナーからコンバージョンの依頼や相談は来たことがありますか。

大阪はまだないですね。これからも直接の依頼はないんじゃないでしょうか。コンバージョンデベロッパーのようなベンチャー企業が生まれてくれば、その依頼で来ると思います。欧米でもみなそうです。彼らがオーナー、建築家、テナントや住人の間をコーディネートする。大変だとは思いますが、これからはそれがひとつの産業になっていくと思います。

(2002.1.22 大阪市立大学にて
聞き手：本誌編集委員・貴志雅樹・石井太志・小田木洋子)



谷町四丁目



谷町四丁目住戸模型



朝日堂ビル