

都心5区のコンバージョンの政策と建築物の周辺環境に関する研究

A study on the policy approach and surroundings of converting buildings in five words of downtown Tokyo

金森 唯*・室田 昌子**

Yui Kanamori・Masako Murota

The purpose of this study is to clarify what policy approach is done, what feature does the converting building have, and why does not the conversion promote in five words of downtown Tokyo. Actually policy approach is hardly done. Besides, the policy of converting buildings doesn't include reduction of effects on the environment. Converting buildings have the following features; the scale is small, the road condition is not too good, the station is near, a lot of offices have been converted to SOHO. It is necessary to approach for decreasing the effects on environment in government and support converting buildings, so that conversion may be turned to practical use in wide areas.

Keywords: Converting buildings, Existing building, Effective utilization, SOHO

コンバージョン 既存建築物 有効活用 SOHO

1. 背景と目的

1990年代頃から、コンバージョンが注目され推進が図られてきた。その背景として、空室率上昇の抑制が挙げられる。2003年には都心に大量の新築ビルが建設され空室率が一気に上昇した。都心居住の推進も背景の1つであり、1970年代から1990年代前半にかけ都心の人口は減っており、それを回復するために空きオフィス住宅に転換するという試みもある。今現在は空室率、人口共に回復しており、こうした社会環境の変化からはコンバージョンの必要性は薄れている。しかし、環境問題の重要性が指摘されているにも関わらず、依然としてスクラップアンドビルドによる新規開発や新築物件が重視されており、既存建築物の有効活用という観点から、コンバージョンは今後ともさらに重要と考える。そして、ベンチャー企業の支援や地域活性化という視点からも、空きオフィスや空き店舗を転換し、そこから新しい産業を発信できる。しかし、実際にはコンバージョンは浸透しておらず、事例も少ない。

コンバージョンに関し、実施可能性評価に関する研究⁽¹⁾や海外のコンバージョン例、インフィル・スケルトンから捉えたコンバージョンの文献⁽²⁾はあるが、政策や実際に行われた物件及びその環境に関する研究はされていない。本研究では、コンバージョンに対し都心5区では、どのような政策的な取り組みが行われているのか、実際のコンバージョン物件及びその周辺環境を調査し、どのような環境にコンバージョンが成立しているのか、を明らかにすることを本研究の目的とする。

2. 研究方法と対象地区

2-1. コンバージョンの定義

コンバージョンは用途転換(変換、変更)という意味であり、他に、用途変更により建築ストックの使用価値の回復を図ること、空きオフィスの居住用途への転用といった

価値そのものや用途を限定した使われ方もされている。本研究では、建築物の用途転換をコンバージョンという意味で捉える。

コンバージョンに関しインターネットからの検索や関係団体からの情報収集を行い、各区や民間企業の取り組み等、インタビュー等を通し調査する。

2-2. 対象地区の選定と特徴

対象地区を東京ビジネス地区と呼ばれている中央区、千代田区、渋谷区、新宿区、港区の5区とする。中央区と千代田区では他の区に先駆けて、コンバージョンに関する取り組みが行われていた。政策的に先進しているこの2区を始めとし、オフィスが集積している周辺の区を合わせた5区を対象地区とする。

5区の特徴としてオフィス状況は、2003年前後にオフィスの供給量が増え空室率も最大になっている。中でも港区は9.5%と空室率が最大となっており、オフィスの供給量も他の区と比べて多い。人口推移に関しては、1965年頃に向かって増加し、その後1995年頃まで減少し、再び増加している。

3. コンバージョンに関する政策と取り組み

3-1. 中央官庁の取り組み

国土交通省では、住宅局市街地建築課、市街地整備課、都市地域整備局まちづくり推進課の3課が合同でコンバージョンを担当している。中心市街地活性化に関する法改正が行われ、中心市街地活性化支援措置として2006(平成18)年に、暮らし・にぎわい再生事業が創設された。コンバージョンの改修費用の1/3を補助するものである。なお、コンバージョンに対しての直接的な取り組みは行っていない。

3-2. 都心5区の取り組み

地方自治法の第2条第4項に定められる基本構想に即して策定された総合基本計画及び実施計画に、コンバージョ

* 非会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科 (Musashi Institute of technology)

** 正会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科 (Musashi Institute of technology)

表-1. 総合基本計画と実施計画の概要

区	計画	未利用既存建築物の活用	都心居住の推進	ベンチャー育成企業支援	商業振興	その他の地域活性化
中央	基本	-	-	にぎわいと活気のある産業のまちづくり	-	-
	実施	-	-	産学連携モデル事業 SOHO 改装補助	-	-
千代田	基本	住と職の調和のとれたまちづくり	魅力あるまちづくり	住と職の調和のとれたまちづくり	-	-
	実施	空き業床に関する調査・検討	住宅転用助成	-	-	-
渋谷	基本	-	-	-	-	いきいきと創造的な活動が行われるまち
	実施	-	-	-	-	旧大和田小学校跡地複合施設
新宿	基本	活気と魅力ある商店街づくり	-	-	活気と魅力ある商店街づくり	-
	実施	空き店舗活用支援事業	-	-	-	-
港	基本	にぎわうまち	-	-	にぎわうまち	-
	実施	空き工場の活用の検討 空き店舗を活用した福祉サービスや休憩所の整備の支援	-	-	地域社会に役立つ商店街づくりの事業の支援	-

ンに関する項目が含まれているか調査した。コンバージョンに直結する項目を目的別にまとめたものを表-1 に示す。コンバージョンは、既存建築物の有効活用を前提に、都心居住の推進、ベンチャー育成、企業支援、商業振興といった目的別に行われるが、既存建築物の有効活用という発想はあるが活用先が検討中であるものは、未利用既存建築物の活用に記載する。

3-2.1) 中央区の取り組み

中央区では、区民部商工観光課中小企業振興係が、SOHO 支援という面で、2004 (平成 16) 年に、東日本橋地区において、ビルを住居兼アトリエとして服飾関係の SOHO へコンバージョンを行うビルオーナーに対し、文化服装学院と連携しモデル事業として改装費の助成を行った。オフィスビルが 1 件、3 戸が SOHO 型にコンバージョンされ、改修工事費のおよそ 2/3 の¥2,401,900 が補助された。コンバージョンに関してはこの 1 件のみで、今迄は行われておらずこれからも予定はない。

3-2.2) 千代田区の取り組み

千代田区では、まちづくり推進部都市計画課が、空きオフィスを学生マンションへコンバージョンし都市再生を図る、という取り組みが 2003 (平成 15) 年に行われた。区が助成する、ということで、新聞で公募し事業の説明などを行ったが、反応がなかったため、区が自ら空きオフィスのビルオーナーへ呼び掛け建築物を見て回り、5 つの建築物を選出した。プランを考え図面を作成し、というところまで進んだ建築物もあったが、どれもコンバージョンをすることなく終わった。

まちづくり推進部建築指導課で行っている住宅転用助成は、1997 (平成 9) 年からある、オフィスの一部を住宅に用途転換する際に助成する制度である。転換後の住戸面積を 50 m²以上にするを条件に、自己や親族用の住戸の場合、工事費の 15%、150 万円を上限に、2 戸以上の賃貸の場合

は工事費の 10%、1 戸につき 100 万円、1 件につき 300 万円を上限に助成を行っている。年に 1 度、2 戸程度の募集となっており、2006 (平成 18) 年までに 17 件助成が行われた。それ以前はコンバージョンは対象となっておらず、制度はなく、人口定住促進、ファミリー世帯の確保のための制度と言える。

3-2.3) 渋谷区、新宿区、港区の取り組み

渋谷区では、旧大和田小学校跡地を複合施設として、文化・教育・福祉・健康の拠点となるよう事業が発足しているが、この事業は建築物ではなく土地の用途転換であり、コンバージョンに関することは行われていない。

新宿区では、地域・商店街活性化の面から、空き店舗の活用が述べられている。しかし、この事業はまだ仮の段階で、具体的なものは示されていない。

港区では、地場産業の発展・支援と、商店街を中心とした地域振興の 2 面が述べられている。空き工場の利用ということで建築物の有効活用ではあるが、新たに工場として利用するという、用途転換ではなく工場再利用が示されている。また空き店舗の利用は、商店街が主体となって期間限定で空き店舗を写真展や物産展などに利用している。

3-3. 行政の取り組みから見る問題

以上の取り組みを通して、地域 (商店街) ・コミュニティ活性化、SOHO ・ベンチャービジネスなど産業支援、人口定住促進、以上の 3 面からコンバージョンを捉えることができたが、実際にはほとんど行われていないことがわかる。空きオフィスや空き店舗の、活用を図る為には建築物の管理と産業振興等との連携を図らないと推進していけない。また、コンバージョンに関して、建て壊しによる温室効果ガス発生削減や、建築物そのものを丸ごと再利用するといった、環境負荷軽減のための建築物の有効活用という目的のために行っていない。

4. コンバージョン物件の条件別に見た特徴

4-1. 建築物の抽出

建築物の選択に関しては、インターネットを通し、コンバージョンに関する取り組みを行っている建築・設備維持保全推進協会 BELCA や東京建築検査機構 TBTC を始め、ゼネコンや不動産会社から探した。まず、用途の転換内容がわかる建築物を探し、その後詳細を調べた。用途転換内容や、住所が特定でき詳細を調べられ、構造や周辺環境が調査できた建築物が27件で、この27件について表-2に示す。

所在が中央区の建築物が14件、千代田区が11件、渋谷

区が4件、新宿区が8件、港区が15件である。建築物に関し、用途転換内容、住所、竣工及び改修年、階高数、構造、延床及び敷地面積、接道面、接道の車線数、路線価、最寄り駅とその距離、用途地域について調べた。

4-2. 建築物の特徴

用途に関して、①SOHO、②業務施設(事務所、会議室、銀行、スタジオ)、③店舗(物販)、④飲食店、⑤公共公益施設(学校、病院、展示場、介護施設等)、⑥住居、の6種類に分類する。中でも、オフィスから SOHO への転換が12件、SOHO とそれ以外の店舗などと一緒に設置されている

表-2. 建築物の構造と周辺環境の比較(注1)

区	番号	建築物そのものに関する項目								周辺環境に関する項目					
		用途		年数(年)		階高(階)	構造(造)	面積(m ²)		接道面	車線数	路線価(千円)	駅数(個)	最寄り距離(m)	用途地域
		転換前	転換後	竣工	改修			延床	敷地						
中央	1	業	業+店	1967	2003	B2/8/1	SRC	3,940	495	3	4	19,390	6	54	商業
											1	9,640			
											1	5,110			
	2	業	業+飲	1924	2000	-/5/-	RC	1,000	248	2	1	7,400	6	213	商業
											1	5,230			
	3	業	業+店+住	1930	2002	B1/4/-	RC	-	108	2	4	1,570	3	237	商業
											4	1,260			
	4	業	SO	1985	2003	B1/7/-	SRC	928	161	2	1	430	3	255	商業
										4	1,260				
	5	業	SO	1968	2004	B1/6/-	RC	2,130	393	1	1	720	2	264	商業
	6	業	SO	1959	2006	-/5/-	RC	-	124	1	1	820	2	150	商業
	7	業	SO	1965	2005	B1/5/-	SRC	-	189	2	1	370	3	296	商業
											1	800			
	8	業	SO	1991	2004	-/7/-	SRC	1,112	149	1	1	780	4	123	商業
千代田	9	業	住	1988	2004	B1/5/-	SRC	1,169	220	2	2	960	4	522	商業
											2	810			
	10	業	SO+飲	1962	2001	B1/5/-	RC	1,201	226	1	1	1,030	3	390	商業
	11	業	SO	1957	2003	B1/6/-	RC	-	378	2	1	1,070	6	490	商業
											1	1,740			
	12	施	SO	1981	2004	B2/5/-	SRC	6,128	1,303	2	1	760	4	384	商業
										1	1,180				
	13	業	SO	1990	(注2)	B1/9/-	S+RC	700	110	1	1	1,220	5	152	商業
	14	業	SO+店	1980	2004	-/5/-	S	322	85	1	1	520	3	226	商業
渋谷	15	業	SO	1968	2004	-	RC	-	315	1	2	930	2	408	二住
	16	店+住	SO	1983	2007	-/11/-	RC+SRC	-	1,175	1	1	1,560	2	260	商業
新宿	17	業	業+店+飲	1965	-	B2/9/-	SRC	6,975	675	2	1	8,040	7	104	商業
											1	9,040			
港	18	業	SO	1972	2002	-/5/-	RC	-	149	2	1	980	3	276	商業
											1	750			
	19	業	SO+店+住	1965	2004	B2/8/-	S+RC	4,047	692	2	1	1,770	3	132	商業
											4	3,000			
	20	業	住	1987	2003	B1/3/-	RC	459	169	1	1	1,040	2	432	一中高
	21	業	店	1964	2007	B3/10/3	SRC	12,028	1,626	2	4	3,300	2	214	商業
											1	920			
	22	業	SO+店+住	1991	2004	-/7/-	SRC	-	176	2	1	820	1	642	商業
											1	1,040			
	23	店	SO	1974	2004	-/3/-	RC	-	189	1	1	920	1	394	一中高 二中高
	24	業	SO	1987	2006	-/7/-	SRC	-	1,667	1	2	790	1	720	準工
25	業	SO	1983	2006	B1/7/-	RC	-	414	1	1	1,230	3	198	商業	
26	業+住	SO	1993	2005	B3/8/1	RC+SRC	4,694	810	1	2	1,540	1	592	近商 一中高	
27	住	SO	1985	2007	-/11/-	SRC	-	401	1	2	1,370	2	610	商業 一住	

(注1) 用途内容は頭文字を取ったものである。階高は「地下/地上/塔屋」と表示する。車線数は、両面車線の合計数である。敷地面積と最短距離(地図上の物件から駅のホームまでの道沿いの直線距離)は地図上で測定したため概数である。駅数は同じ駅でも路線が違えば別件として数える。

(注2) 3~5階は2005年、6階は2006年、2階は2007年に改修された。

転換が4件と、オフィスのSOHOへの転換が多く見られた。住宅への転換には双方向避難経路の確保等、消防法の規制をクリアする必要があるが、SOHOへの転換の場合、確保の必要がなく、法規制を通過しやすいということが、SOHOへの転換が多い理由として挙げられる。また、デザイン付加や居住機能、通信設備の設置等によってSOHO側のニーズに合致できることも要因として指摘できる。

年数に関しては、1960年代に建てられた建築物が8件、1980年代が9件と多い。建築物は古ければ古いほど見た目と内装のギャップを出しやすく、改装後の変化を出しやすいためコンバージョンがしやすい。

階高数を見ると、階高が不明の1件を除き、26件に地下階が存在し、5~8階の中層階である建築物が多い。これらの階高のうち、2階から5階までがコンバージョンされているというような部分コンバージョンも見られるが、コンバージョンをするにあたり建築物一棟丸ごとコンバージョンをする全体コンバージョンの方がしやすい。これは工事の際のビル利用者(テナント)の立ち退きや騒音問題が理由として挙げられる。

敷地面積に関しては、オフィスとして使用されていた建築物がほとんどであるため、小規模である。500㎡以下の建築物が20件と多く、中でも200㎡以下の建築物が半数を占める。1980年代の建築物には、1,000㎡を超える規模の大きなものも見られた。

4-3. 周辺環境の特徴

接道に関して、3面を道路に囲まれた1件を除き、26件は建築物の両隣に建築物が隣接している。1960年代の建築物は2面、1980年代の建築物は1面で道路に接するケースが多かった。接道面の少なさからも、建築物の規模が大きくないことがわかる。

27件の道路数を合計すると、41本の道路が建築物に面していることになるが、面する道路は1車線の一方通行の道路が29本となっている。3車線以上ある道路は6本のみで、建築物が大通りに面していないことがわかる。

路線価は、50~100万円未満の路線が15本、100~150万円未満の路線が10本で、中央区と新宿区の3本の路線を除き、平均して100万円前後である。

半径1,000m以内に存在する駅数は、2~4駅ある建築物が18件と多く、5駅以上ある建築物が5件であるが、1960年代の建築物に多い。どの建築物にも徒歩10分圏内に必ず駅が存在すると言える。また、複数の路線が通っているため、交通の便は良い。

用途地域に関しては、21件の建築物は商業地域に属し、渋谷区に1件、港区に4件の計5件が住居専用地域に属し、港区の1件は準工業地域に属する。また、港区の建築物のうち3件は、用途地域が東西南北で2つに分かれており、2つの用途地域をまたいでの立地である。

4-4. まとめ

以上より、①オフィスからSOHOへの用途転換が多いこと、②建築物の特徴として1980年代以前に竣工されたケース

が多いこと、③5~8階建て、地下階があり、敷地面積は500㎡以下の建築物が多いこと、④接道面は1~2面で接することが多く、その面する道路が一方通行である建築物が多いこと、⑤駅までの最短距離が100~200m代の建築物が多いこと、という特徴がわかった。

5. まとめ

以上から、コンバージョンが浸透しない政策的な問題として、官民共に、コンバージョンが知られておらず、意識が低くPR不足であること、組織間の連携が不十分なケースがあること、環境負荷軽減のための建築物の有効活用が行われていないことが挙げられる。現状で、コンバージョンに関し行われている政策は千代田区の住宅転用助成のみであり、積極的に取り組みが行われていないと言える。今後のコンバージョン政策としては、環境を配慮したコンバージョンを推進していくには、新たに環境政策の1つとして、コンバージョンが位置づけをされることが望ましい。

建築物の周辺環境としては、小規模で道路条件の利便性の良くないオフィスがSOHOへ多くコンバージョンされていた。駅から500m以内で、一方通行などの道路に面した土地で、規模が小さいという、利便性はある程度確保されているものの、負の条件を含んでいることが、コンバージョンが成立しやすい環境条件と言える。

空室率の高い建築物を、建て替えても上手くいかず経済的に循環していかない地域や、建て替える余力が無いがニーズのある地域は、コンバージョンの可能性の高い地域と言える。このような地域の建築物のコンバージョンを進める一方で、それ以外の範囲における建築物も、環境負荷軽減という立場に立てば、コンバージョンは有効な既存建築物の利用方法である。限られた地域だけでなく、広範囲でコンバージョンが取り込まれるよう、行政で新たに位置づけをし、市場に乗っていくよう支援する必要があるのではないかと。環境を配慮した建築物の有効活用という概念が浸透し、新たな位置づけがなされることで、コンバージョンが普及し、人々の多様な生活のニーズに適した空間が提供されるだろう。

【参考文献・URL】

- 1) 佐藤孝一、松村秀一、西瑠衣子「コンバージョンの実施可能性評価に関する研究」日本建築学会計画系論文集、2005. 11, pp. 31-36.
- 2) 日本住宅協会、住宅、2004、特集/住宅へのコンバージョン
- 3) ゼンリン住宅地図(中央区、千代田区、渋谷区、新宿区、港区)
- 4) 松村秀一他「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える」2004、日刊建設通信新聞社
- 5) 小林重敬他「コンバージョン、SOHOによる地域再生」2005、学芸出版社
- 6) 松村秀一他「コンバージョン [計画・設計] マニュアル」2004、エクスマネッジ
- 7) 中央区ホームページ <http://www.city.chuo.lg.jp/>
- 8) 千代田区総合ホームページ <http://www.city.chiyoda.tokyo.jp/>
- 9) 渋谷区ホームページ <http://www.city.shibuya.tokyo.jp/>
- 10) 新宿区公式ホームページ <http://www.city.shinjuku.tokyo.jp/>
- 11) 港区ポータルサイト <http://www.city.minato.tokyo.jp/>