

コンバージョン(CONVERSION)

1. コンバージョンとは？

最近、日本でも「ストック社会」に突入したとよく言われるようになった。

しかし、この表現は適切でなく、むしろ“建築物の絶対的な過剰”が存在するというべきだという人(東京大学:佐藤考一氏)もいる。言い得て妙である。

ところで、近年の問題としてクローズアップされている都心部でのオフィスビルの「供給過剰問題」や活気を失った都市・団地の再生の問題などを抱える「既存都市」、建築を魅力あるものにさせて行く「リニューアル技術」にも、斬新な発想と知恵比べの面白さがある。その打開策のキーワードの一つが、キャプションの「コンバージョン」である。そもそも「コンバージョン」の原義は、英語の“CONVERSION:転換・転向・換算など”であり、その動詞は“CONVERT”である。

しかしながら、この業界で採用している「コンバージョン」の意味は、“既存建物の用途変更による再生”のことである。

2. コンバージョンの事例

海外へ旅行すると、かつて「王宮」であった建物がホテルになっていたり、昔の駅舎が美術館(例:パリのオルセー美術館)になっていたりするのをしばしばみかけるが、あれが“コンバージョン”である。筆者は、2005年5月に第38回技能五輪国際大会の視察目的で、たまたま、フィンランドのヘルシンキを訪れる機会を得たが、エスプラナーデ通りに面して、ヘルシンキ唯一の5つ星最高級ホテル「Hotel Kämp」があったのでロビーに入ってみた。なんと、このクラシックな素晴らしいホテルは、1887年築の由緒ある銀行の建物を「コンバージョン」した建物であるとの由(図1参照)。

ところで、最近になって日本でも数多くの「コンバージョン建築」がみられるようになってきている。その一例として、「廃校」になった学校の校舎を「地域コミュニティ施設」として転用したり、古い港湾倉



図1 ヘルシンキの最高級ホテル:Hotel Kämp

庫を店舗や事務所として改造している場合などがある。ちなみに、表1に示すように、日本では、事務所ビルをマンションにコンバージョンするケースが圧倒的に多いようである。

表1 雑誌等に公表された全体コンバージョンの例

名称	所在地	コンバージョン後	住戸数	延床面積
Aビル	栃木県佐野市	ケア付マンション	74室	8,026m ²
Bビル	東京都文京区	分譲マンション	6戸	1,054m ²
Cビル	東京都文京区	分譲マンション	12戸	2,548m ²
Dビル	東京都港区	スケルトン分譲	7戸	約442m ²
Eビル	東京都港区	賃貸マンション	不詳	不詳
Fビル	東京都台東区	賃貸マンション	12戸	約1,560m ²

3. コンバージョンの層別

前出の佐藤考一氏によると、日本でコンバージョンする場合、オフィスを住宅(マンション)に転用する際の事業スキームとしては、様々な選択肢が存在するという。そして、図2に示す模式図のように捉えると、事業者が「ビルオーナー+α」の場合と「デベロッパー」に大別され、コンバージョンの「事業的な性格」が明快になるという。図2の中で、I型は建物を「分譲マンション」に転用するタイプで、その動機は、“不動産売却利益の回収”にある。II型は、

建物全体を「賃貸マンション」に転用するタイプで、その動機は、“賃貸オフィス経営の行詰まり”にある。Ⅲ型は、建物の一部を「賃貸マンション」に転用するタイプで、その動機は、“空室対策”にある。Ⅳ型は、建物の一部を「分譲マンション」に転用するタイプで、その動機は、“付置義務住宅の代替”にある。

ちなみに、“付置義務住宅”とは、東京の都心区では、都心の夜間空洞化を防止する意味で、一定規模のオフィスを建設する際に、住宅設置を義務づけている住宅のことである。現在は、指定された地域への住宅を設置することで、当該オフィスへの住宅設置を免除する制度が創設されている。

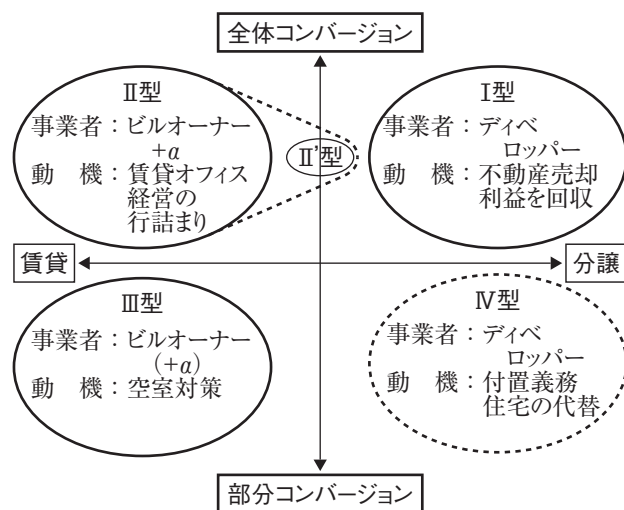


図2 コンバージョン：オフィス⇒住宅の層別

4. 日本にコンバージョンが根付かなかった理由

建築空間に対する需要の構成は、地域社会の構造変化や人々のライフスタイルの変化に伴って、必然的に変化していくものである。一方、建物はその所有者(オーナー)にとって、“寿命の長い財産”である。需要の構成の大きな変化が建物の寿命の内に起こるならば、当然のこととして「コンバージョン」のニーズが高まるはずである。実のところ、日本で最近まで「コンバージョン事例」が根付かなかったのは、欧米に比して「建物の寿命」が短かったからに他ならない。

その例として、日本では平均すると、30年サイクル程度で、建物の「スクラップ&ビルド(Scrap & Build)」が行われてきたというデータもある。

しかし、日本の経済情勢・資源問題・環境問題お

よび既存建物の質の向上等の観点から、今までのような「スクラップ&ビルド」は許されなくなってきた。

参考までに記しておく、伊勢神宮では20年ごとに1回「式年遷宮」といって、お社の立替え行事を実施しているが、これはお社の老朽化のためではなく、宮大工の技量を後世まで継承する目的であるとか・・・。

5. コンバージョンの将来展望

冒頭に引用させてもらったように、現在日本では、都心部のオフィスは供給過剰である。そして空室を抱えるオフィスビルが増えることは、今後も必至の事態となろう。一方、住宅需要(マンション需要を含む)は堅調である。従来多くの人が、“業務エリア”だと見なしていた場所に、次々と“都心型マンション”が建設され、だぶつき気味の“郊外型マンション”を尻目に、販売実績を伸ばしている。このことは、夜間人口減少の主因となっていた、“郊外型マンション”を捨て、“都心部への居住”を指向する人が増えていることの証である。

この二つの現象を重ね合わせると、既存のオフィスビルを居住建物に改造する、「コンバージョン」が将来とも大いなる市場になることを示唆している。

しかしながら、2006年11月には、建築士によるマンションやホテルの「耐震強度偽造事件」の問題がクローズアップされた。当協会の明野徳夫会長の通達(17東設協発第248号)ではないが、我々当協会の正会員にとっても、この事件は、“対岸の火災”ではない。ご存知のように、1995年(平成7)年1月の兵庫県南部地震を契機に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が施行され、「耐震レトロフィット」という新しい用語も誕生している。

日本でも耐震基準は、旧耐震基準・新耐震基準・新耐震基準と節目節目でグレードアップしてきたが、コンバージョンを実施するに当たっては、外装工事・内装工事のみならず、設備工事においては、換気・排煙・ガス・非常照明などの「建築確認申請問題」を含め、「建築構造の耐震強度」のチェックを最優先する必要があるであろう。

(N.A.コンサルタント 安藤紀雄)