

建築計画部門 パネルディスカッション

「これからの都市とコンバージョン 日本での展開可能性」

本P Dは、平成15/2003年9月7日(日)9:00~12:00に開催された。司会は小畑晴治(都市公団)、副司会は石塚克彦(東日本住宅評価センター)。主旨説明後に主題解説および会場からの質問応答と討論が行われ、全体のまとめが行われた。

主旨説明

松村秀一(東京大学) 昨年と異なり、コンバージョンの供給側の動きが出始めており、また、需要側は高い関心を示していることがわかった。本日は、コンバージョンの多様な可能性について議論したい。

小畑晴治(都市公団) コンバージョンの背景として、日本の経済力が低下していることがある。また、研究会で行ったアンケート結果により、コンバージョンに対する関心の高さと期待の大きさが伺えた。

石塚克彦(東日本住宅評価センター) コンバージョンの普及には「コンバージョンにより穏やかに更新される都市のイメージ」と「コンバージョンを推進する理念」が必要であると考えられる。

主題解説

建物レベルでのコンバージョン実現手法：佐藤考一(東京大学) コンバージョンのタイプは、「賃貸/分譲」「全体/部分コンバージョン」の2軸により4つに分類される。また、対象となるベースビルは、規模により4タイプ、接道条件により5タイプに分けられる。モデル設計の3事例について、その実現手法を説明する。既存設備を利用することで安価な改修を目指した事例、投資をする借地人の出現により実施することが可能であろう区分所有建物の事例、区の地区計画を利用することで屋上部の増築が可能になる事例である。

地区レベルでのコンバージョン実現手法/東京：澤岡清秀(工学院大学) 東京都中央区において2つの地域を選び、それぞれ3事例ずつモデル設計を行った。既存の都心型居住のオルタナティブを提案するにあたり、基本コンセプトとして、「用途が混在するまち」「下町独特の雰囲気を活かしたデザイン」「まちと密接に関わるストリートレベル」「公共施設を地区に開く」を掲げた。具体的には、立地から有効であると思われるS O H Oタイプのもの、建物の一部を分散型図書館にしたもの、既存空地をとおり庭にし歩道を引き込んだもの、等である。

地区レベルでのコンバージョン実現手法/大阪：難波和彦(東京大学) 大阪市の船場地区で行ったケーススタディーでは、検討すべき項目を3つ掲げた。「ライフスタイル」からのアプローチでは、ダブルウォールを採用し既存の歩道との関係を豊かにする手法と、建物内に

ヴォイドを設け住環境や街並みを改善する手法を提案する。「構法」からは、街区特性である太閤背割りによる問題点を改善すべく、減築システムと SOHO プランを織り交ぜた手法を提案する。「エネルギー」からは、コジェネレーションシステムを利用した上で建物をポーラス化する手法と、地下鉄廃熱とビル間の隙間を活用した手法を提案する。

ビル連結の可能性：藤井俊二（大成建設） 隣接するペンシルビルを連結することで既存ストックの改善をはかっている。ビル連結の試設計の事例として、「共同建替え方式」、用途混在型の「低層部分の空間的連結」、住宅へのコンバージョンを前提とした「全棟の空間的連結」の3つを紹介し、連結がコンバージョンにおいて平面計画自由度の増大、2方向避難経路の確保の面で有効なことを示した。また、シミュレーション解析から、連結によって耐震性能改善が可能であることを示した。隣接ビルとの設備共有化で効率が向上とともに機器スペースが半減し、棟間の空間を設備配管へ有効利用することも可能である。

都市・建築行政とコンバージョン：島田和明（国土交通省） 国のコンバージョンに関する議論は、都市の資産を的確に評価し将来に生かすという基本的な理念の下にあり、現状ではその受け入れ態勢を準備している。都市計画法改正により、既存の都市の資産を生かす議論ができるようになった。国土交通省の具体的な取り組みとしては、優良建築物等に対する補助制度、税制の特例措置、建築規制の合理化等がある。例えば、平成15年3月の「採光規定の合理化」の告示では、別室を介した採光を一定条件下で有効と認めることとした。今後の行政においては、既存ストック重視の議論が主流になるであろう。

討論

会場から『コンバージョンに要する費用の検証や提案の目安』についての質問に対し、小畑が「研究会の目標は新築の半額」と答え、佐藤がモデル設計で行った検討結果を紹介し「事業として成立しそうだが、建物の現状調査の費用がかさむ」と答え、難波が「当時の図面情報が無いだけでビルオーナーはやる気を無くす」と答え、島田が「日本は既存建物の増築等に厳しいが、それが制約で危険な建物が多いことが問題なので、国として検討していきたい」と答えた。『規制緩和によりコンバージョンを実現する際に、居住環境が悪化しないための理念が必要ではないか』という意見に対し、難波は「放置すると違法コンバージョンが出てくる現実がある。実用的な決断が必要」と答え、島田は「多様な選択肢を阻害している規制は合理化し、その余った部分でより快適にするの望ましいのではないかと答えた。『計画行政と住宅行政の連携』についての質問に対し、澤岡は「ある特定のエリアだけに適応される、まちなみ誘導型のような規制が望まれる」と答え、藤井は「ビル連結から考えると、建築基準法がより柔軟である必要がある」と答え、難波は住宅設計の見地から、いわゆる「敷地主義」の問題点を述べ、島田は「法規の前提を直すのは容易ではないが、提案型都市計画制度等により用途等を変更できる仕組みがある」と答え、佐藤は「複数の試設計を行ったが、特定のタイプだけが問題になる」

と答えた。最後に、松村が「コンバージョンは様々な分野の問題を総合的に解く必要があり、それにより建築の抱える問題が浮かび上がってきた」と述べ、難波が「今後は、大学の設計教育においても、歴史のある都市を与条件として解く態度が必要だろう」と述べた。

まとめ

安藤正雄（千葉大学） 論点をまとめると次の3点になる。コンバージョンは、都市から地場産業まで様々な分野を総合的に考える「サステイナブルデザイン」、広い意味での建物利用の事業が可能になるという「所有から利用へ」という理念、「既にあるものや人の住む場所をどう考えるか」ということである。今後は、本日の議論にあったような、時間・空間の広がりを持つ計画を実現していくことが望まれる。