

「利用」の構想力をいかして 既存ストックの有効活用を

「ないから建てたい」。20世紀の日本での建設行為は、基本的にこの集団的な動機に支えられてきた。この集団的な動機が旺盛な公共投資を支え、土地担保主義による資金調達を支えてきた。しかし、ストックが充足した21世紀の日本では、最早こうした動機に支えられた居住環境への投資は見込めない。新しいタイプの集団的な動機は「あるけど何とかしたい」という類のものに変わるだろうが、豊かな居住環境へ向けて新しいタイプの投資を継続的に可能にするのは、この利用側の欲求、そしてそれに関わる構想力を導入し、戦略的に組織化するこれまでにない方法である。

私自身は、「利用」の構想力の導入による居住環境への投資の典型的な例として建物の用途の変更、即ちコンバージョンに注目してきたが、コンバージョンに代表されるように、既存ストックに対して「利用」の構想力を導入することによって起こる居住環境形成においては、産業が考慮すべきことからの範囲が従来とは大きく異なってくる。

先ず、「利用」の構想力の導入による居住環境形成では、発注単位が建築工事とは限らなくなる。コンバージョンを例にとれば、「利用」の構想力を組織化するうえで、以下のような無形のサービス提供機能が必要になるものと考えられる。即ち、

診断・評価機能（ハード、ソフト両面） コンサルティング機能（生活スタイル、コミュニティ運営、不動産経営） 不動産流通機能（マッチング・サービス） 資金調達機能である。これらの機能をいかに業務プロセス上で統合するかが課題となる。

建築工事に限っても、発注単位は大きく変わり得る。コンバージョンに伴う建築工事を念頭に置くと、それは補修程度のごく小さいものから建替えに匹敵する大きなものまでさまざまな規模の工事があり得る。また、工事範囲も家具や備品から外部空間の工事まで、従来の建築工事の範囲を超えて広がり得るし、なお且つそれらが含まれるかがどうかプロジェクトごとに変化する。従って、新築工事の場合と違って、各専門工事業種に代表される建築工事上の技術要素の取捨選択・組合せが、プロジェクトごとに決定され編成されることになる。ここで重要になると考えられるのは、コンバージョン等、既存ストックへの投資の目的の分類・整理と、それぞれに応じた仕事のまとまりを見極めたうえでの異なる専門職による定常的なチーム形成である。ここでも、各種工事機能をいかに柔軟に統合できるかが課題となる。

一方、コンバージョンに代表される「利用」の

東京大学大学院 工学系研究科
建築学専攻教授

まつ むら しゅういち
松村 秀一



構想力は、政策的な誘導によってその効果的な導入が可能になると考えられるし、逆に既存の制度上の枠組みがそれを拘束することもあり得る。従って、豊かな居住環境に向けて「利用」の構想力を導入し組織化するには、産業側の新たな統合化の取り組みだけでなく、政策上の対応が極めて重要になるといえる。しかも、それは都市、建築、「利用」に代表される生活等広範囲なことがらと少なからぬ関係を有するため、ここでも統合的な取り組みが必要になる。本稿の最後に統合的に取り組むべき政策課題の要点を整理しておきたい。

(1) 都市政策に反映させるべき事項

コンバージョンに関していえば、日本ではまだ実施例が少なく事業リスクに関する評価が難しい。用途を変更することに伴う行政上の手続き等についても、事業者には不明な点が多いし、対応に少なからぬコストが発生するケースも想定される。従って、コンバージョンのような行為を都市の居住環境の形成に貢献する形で有効に機能させるには、そうした行政上の手続きを明確化し、煩雑さや困難を軽減するだけでも効果があると考えられる。

(2) ストック活用関連政策に反映させるべき事項

例えば、図面情報等の保管状況への柔軟な対応

方法、既存不適格問題における優先事項、耐震診断の合理化等による耐震化の促進、減築や隙間利用による環境改善の評価等の検討課題が挙げられる。

(3) 住宅政策に反映させるべき事項

コンバージョンのように既存ストックを活用した住宅供給は、新築の住宅供給にはない多様な可能性を持つ。従って、何らかの促進策や誘導策を講じる場合には、都市部での多様な住宅供給、殊に適正家賃住宅の供給、SOHOの供給、福祉サービスと結びつけた新しいタイプの住宅供給等を強く意識し、ストック活用ならではの多様な可能性を実効性のあるものにするべく誘導することが望まれる。

(4) 権利関係調整関連政策に反映させるべき事項

既存ストックの有効活用を進めるうえでは、既存建物の複雑な権利関係を円滑に調整することが求められる。それが、事業リスクを低減することにも繋がるし、プロジェクトに必要な資金調達を容易にすることにも繋がるからである。具体的には、区分所有法や借地借家法に代表される関連法の解釈や運用方法について、社会的なコンセンサスを形成するための情報提供や、それらの法を改正すべき点に関する議論の場の形成等が求められる。