

今ある街を活かした都市再生 ～ コンバージョンによる活性化の可能性～

2005年10月

最近、鹿児島市内をみていると、既存の民家などを改装して新たな店舗を開設している例をしばしば目にする。図表1も、普通の民家を2階部分までそのまま使って、雑貨屋やリサイクルショップを営業している例である。



図表1 民家を改装した店舗

また、ドルフィンポートの周辺（鹿児島港本港区）でも、石造倉庫を改造して高級寝具店や家具店、飲食店などに転用している事例をいくつも見かける。その石造倉庫には多目的ホールもあって、最近地元のブティック経営者達がファッションショーを開催し話題になった。（図表2）



図表2 石造倉庫を改造した店舗

今ある街の中の建物を活用して、街に新たな刺激をもたらす、このような試み自体は以前からあったが、現在その必要性が叫ばれている都市の再生といった問題にも絡んで、その重要性はむしろ増してきている。本稿はそのような、現在都市に存在する建物や街並みの活用を通じた都市再生の問題について検討したい。

地方都市で必要とされる都市再生

現在、我が国の地方都市の中心市街地の多くは活気を喪失している。郊外に進出してきた大型小売店との競合により客足が減り、いわゆる「シャッター

通り」と化した商店街や、企業や行政のリストラクチャリングにより事業所が減少して空室が目立つオフィスビルや公共施設など、これまで都市の活気を創出してきた都市施設が遊休化して、逆に都市の活気を奪っているという現実がある。

こういった都市を再び活気や創造性のある地域にしていくこと、これがまさに「都市再生」という政策に課せられた課題なのである。

「都市再生」という用語をよく耳にするようになったのは、発足して間もない小泉内閣が2001年5月に都市再生本部を設置した頃からだったのではないかと思う。都市再生本部は、「環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進する」（都市再生本部ホームページ）ことを目的に、内閣総理大臣を本部長に内閣に設置された。特に本部の活動の初期は都市の国際競争力強化に力点が置かれ、当時活発化しつつあった東京など大都市圏の大規模再開発事業を推進する政策に耳目が集まっていた。

そのようなこともあって、一時期、都市再生というと、六本木ヒルズのような大都市圏での大規模な都市改造を意味しているかのように捉えられていたと思う。当時の東京では、国際競争力を持った新たなビジネスゾーンが次々と形成されることへの期待が大いに高まったが、同時に2003年に大量のオフィスビルが開業し、オフィス的大幅な過剰供給が発生するという、いわゆる「2003年問題」が注目され、競争力のない中小オフィスビルが並ぶ街が空洞化するのではないかと懸念されていた¹。

都市再生ということに関しては、大規模な都市改造とは違った考え方が欧米では以前からあった。米国のジャーナリストで都市問題の専門家であるロバート・B・グラッツは、その考え方を「都市の養育（アーバン・ハズバンドリー）」と呼ぶ。それは、「点在する小コミュニティ」で「ゆるやかに自然で、過激でない変化、ほんとうの社会的、経済的要求にこたえるような変化」を「多くの参加者がすこすこつ力を出し、小さな変化から大きな違いを作っていく」方法で実現していこうとするものだと説明される。ひとつひとつの事業は小さなものであるが、「（米国において）ゆるやかな再生の例は全国に数多く、その意義は過小評価してはならない」としている²。

ひるがえって、先に述べたような活力を喪失した我が国の地方都市の現状を考えると、大規模な都市改造型の都市再生は成り立ち難いと考えられる。また、地域資源の活用が地域活性化の重要な方向性となっている現在、地方都市の都市再生の方向性として、後者の「都市の養育」的な意味での都市再生を積極的に目指していくことが考えられよう。

コンバージョンとは

地方都市における「都市の養育」的な意味での都市再生の具体策として、以下では「コンバージョン」という手法をみていくこととしたい。

コンバージョン（conversion）とは「転換する」といった意味の言葉であるが、建築の世界では建築物を改装・改造して従来の用途と違うものとして利用、活用していこうとすることを指す。先の事例では、倉庫を商業施設として活用しているのが、まさにコンバージョンの典型的な事例といえる。東京ではオフィスビルの空室をマンションなどの住居に作り直す例が多くみられる。

それでは、コンバージョンは、都市再生という観点で、どのような効果があるのだろうか。（図表3）

第1に少ないコストで建物などの用途変更が出来る事が挙げられる。もちろん古い建築物など却っ

図表3 コンバージョンの効果	
}	少ないコストで建物などの用途変更が出来る
	小規模な事業でも可能
	環境負荷低減に寄与する
	既存の街そのものを活かしたまちづくりに寄与する

てコストがかかるケースもあるだろうが、一般的には同じ規格のものを新築するケースに比べ、改造であれば少ない投資で用途変更が出来る。

第2に、小規模な変化の積み重ねで都市再生を図ることが出来る。いわゆる都市再開発事業は、そこに一定規模以上の土地があって、その土地の上で、商業なり住宅なりの事業がある程度以上の規模で行われないと成り立たないところがあるため、事業リスクが高いと考えられる。一方、コンバージョンの場合、既存の建物の一部でも利用して実施することが可能であり、一般的にいえば再開発事業に比べて小さい規模で事業を行うことが出来る。

この2つの点から、コンバージョンの場合、都市再開発事業に比べ、その事業リスクは相対的に低く、多様な事業がそこで展開される可能性を持っているといえよう。

第3に、環境負荷低減に寄与するということが出来る。つまり、既存の街を撤去すると、物理的にまだ使える建築物を壊したり、建設廃棄物の増加を招い

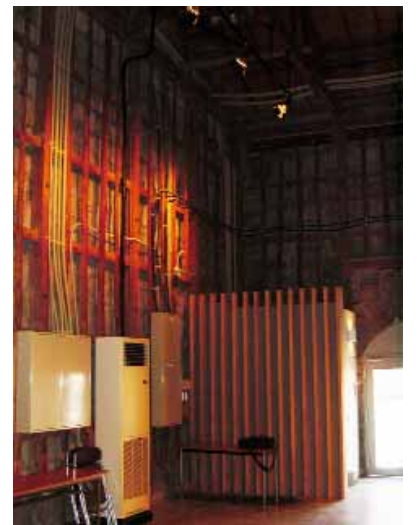
たりして、環境に負荷を与える可能性がある。加えて、安易な再開発が景観を損なうケースもありえる。

第4に、既存の街そのものを活かしたまちづくりに寄与するという点が挙げられる。利用されていない建物が存在することでその建物の周辺地域が沈滞することは往々にしてあるが、その建物が何かしらの形で利用されると人、物、情報の新たな流れが生まれ、その地域を活性化する効果が生じる。また、伝統や特徴のある町並みや建物の保存に寄与することも考えられる。

これらの点について先の石造倉庫の例でもう一度考えてみたい。

図表2の石造倉庫は、鹿児島市の普通倉庫事業者の(株)大津倉庫が、大正時代に本港区に建設した自社の倉庫を改装し、寝具店や多目的ホールなどに賃貸しているケースである。

鹿児島市の港湾機能が本港地区から谷山港に移り、立地条件の悪い本港地区が港湾物流の拠点としての役割を終えつつあった1980年代後半に、鹿児島本港の改修と後背地一帯の大規模な都市再開発が計画されたが、当社は都市再開発を実施する際には古い街並みのたたずまいを残すべきと考え、1988年に本港地区の石造倉庫に改装を施し、倉庫としての利用の傍ら、単発的なコンサートやギャラリー向けにスペースを貸す活動を始めた。その後本港区の整備計画は曲折があるがⁱⁱⁱ、それでも当社の努力もあってこの石造倉庫が地域づくりにとって重要であるとの認識が広がってきたことを受け、当社は1999年に大改装を行い、同倉庫は賃貸専門の施設となり現在に至っている（図表4）。



このケースの場合、1999年の大改装、用途転用がまさにコンバージョンにあたる。

石造倉庫の所有者が、本港地区の再生、再活性化を模索する中で、地域の建物などのクリアランスという方向性でなく、鹿児島市にとって特有の地域資源であり、景観上も特色を与えている石造建造物（倉庫）の価値を再発見、評価し、それを新たな小売業やサービス業の立地のための「付加価値」として活用しようとしている点は、図表3で指摘した「既存の街を活かしたまちづくり」の典型例と評価し得よう。また、事業規模は、石造倉庫の面積が320坪、設備投資額も当社にとって負担し

図表4 改装した石造倉庫内部（多目的ホール）

得る範囲内に抑えており、その意味で当初検討されていたような都市再開発事業に比べれば、リスクを抑えた事業ということが出来よう。

もちろんその分地域に与えるインパクトは都市改造型の都市再生策に比べると小さいであろう。しかし、当石造倉庫の完成後、当社は本港区の他の倉庫でもコンバージョンを行い、別な倉庫事業者にも同様の試みを行うものが続くなど、地域への波及効果が現れており、また、こういった倉庫へテナントとして入りたいという事業者が現在もいることから考えて、このプロジェクトは、ゆるやかだが小規模な変化を積み重ねていく、「都市の養育」型の都市再生のひとつであるといえるのではないだろうか^{iv}。

コンバージョンの課題と「家守」事業

このように、コンバージョンという手法を通して、今ある街を活かした都市再生という方向性が見えてくるのだが、これにも課題はある。

そのひとつに、このような事業を推進する主体をどう確保するのかといった問題がある。空室や遊休施設の解消ということであれば不動産事業者が行うケースも多いであろうが、都市再生の観点で有効に活用することまで考えると、先の石造倉庫の例では(株)大津倉庫が本港区の再生を念頭に自らプロジェクトを推進していったが、実際のところなかなか適当な事業者が出てこないこともありえる。

その点で注目されるのが、最近東京などで事例が出てきた「家守」事業である。「家守」事業とは、中小オフィスビルや遊休公共施設などの空室を小事業者向けに改装し、そこへ地域産業活性化などに寄与しそうなテナントを誘致、そしてそれらのテナントの育成を通じ地域産業や地域コミュニティを再生していこうとする事業である。そしてこの事業を行う主体が「家守」である。その「家守」が既に存在していれば特に問題はないが、そうでない場合、行

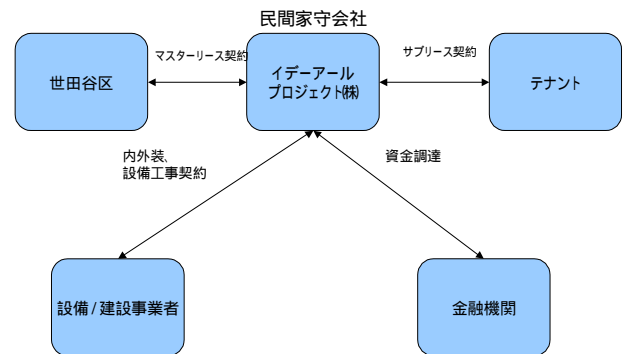


図表5 世田谷ものづくり学校
政などその地域を活性化させようという主体が、地域の内外から公募するケースも多い。

東京都世田谷で統合され廃校となった中学校（旧区立池尻中学校）の校舎を改装して、低廉な賃料でデザインや映像関係のテナントを集め、「家守」が中心となって新規事業の創出や、ワークショップなどを通じた地域住民とのコミュニティづくりをコーディネートする施設として再生した、「世田谷ものづくり学校」（図表5）は、「家守」を公募に準じる形で募り、選定された民間事業者（イデアールプロジェクト(株)）が改装工事の実施、テナントの募集、運営企画管理、資金調達等全てを自らの責任で行っている（図表6）。

図表6 事業の仕組み

イデアールプロジェクト(株)は改装の実施、テナントの募集、運営企画管理、資金調達などすべてを自らの責任で行う。



このように「家守」事業は、遊休資産の活用と、地域産業の創出や繁華街の不良テナント排除などの当該地域の課題への対応を、「家守」という主体がコーディネートする点を重視しているところに特徴がある。そしてその特徴を活かすためにも、行政や企業、住民など、当該地域の各主体が協働して、こういった「家守」を見つけだし、「家守」の活動を制度面や資金面など様々な形で支援していくことが必要とされるのである^v。

点から面へ

コンバージョンを通じた都市再生に関して、課題となる点を最後にもうひとつ指摘しておきたい。これまでの議論で小規模な変化の積み重ねで都市再生を図ることの重要性をみてきた。しかし、それだけではひとつひとつの試みは小さな、いわば「点の試み」であり、都市の再生のためにはそれを「面の試み」にまで広げなければいけないと考えられる。

その意味でも、こういったコンバージョンを通じた個々の事業がお互いに参照しあえるような、都市再生のビジョンを共有することが必要なのであろう。たとえば鹿児島市の場合、鹿児島市経済同友会が提言した「鹿児島市コンパクトシティ構想」は、そういった個々の事業をつなぐ総合的な戦略の役割を果たし得るのではないだろうか。

また、多くの主体が共通のビジョンを持ちつつ、それぞれが小さな変化を起こしていくような「都市の養育」型の都市再生を実現していく場合、これまでのような各セクター間の縦割りの弊害を回避しなければいけない。その意味でも「多様な主体の協働」としての公民連携を一層推進していくことが不可欠なのである。

ⁱ こういった流れに対し、都市再生の実態は再開発を行う民間資本への優遇策であるといった批判もなされていた。この立場を代表するのが五十嵐、小川 [2003] である。

ⁱⁱ グラッツ [1993] より引用。なお、日本における「まち育て」という概念を用いた実践の積み重ねについては、延藤 [2001] に詳しい。

ⁱⁱⁱ 1995年に鹿児島県、鹿児島市、鹿児島商工会議所などにより「ポートルネッサンス21」構想が提言され、本港区も隣接ゾーンとして整備されることになっていたが、整備はその後事実上停止していた。

^{iv} ここで挙げた効果の他、改装工事の際に撤去した部分の石材を駐車スペースの敷石に再利用するなど、環境負荷の低減にも意識が払われている。

^v 日本政策投資銀行も「家守」事業に対してナレッジ面、資金面双方で支援を行っている。ちなみに、世田谷ものづくり学校に関しては、「家守」事業者に対し、事業から得られるキャッシュフローの安定性を評価し、物的担保に依らない融資を実行している。

参考文献

五十嵐敬喜、小川明雄 [2003] 『「都市再生」を問う；建築無制限時代の到来』岩波新書 832，岩波書店。

延藤安弘 [2001] 『「まち育て」を育む；対話と協働のデザイン』，東京大学出版会。

ロバート・B・グラッツ、富田鞆彦・宮路真知子訳、林泰義監訳 [1993] 『都市再生』，晶文社。

(財)広域関東圏産業活性化センター [2005] 『地域活性化方策としてのコンバージョン活用策調査報告書』

都市再生本部ホームページ (<http://www.toshisaisei.go.jp/>
2005.10.18 ダウンロード)

〒892-0842 鹿児島県鹿児島市東千石町 1-38

日本政策投資銀行南九州支店（支店長：澁澤 洋）

お問い合わせ先：企画調査課 中村聡志

Tel：099-226-8203 E-mail sanakam@dbj.go.jp