

都市集積の評価と建物コンバージョン事業による地域再生の可能性

【要 旨】

1. 都市内におけるオフィス、商業施設、人口の集積(都市集積)は外部経済性を有する。しかしながら、主に人口50万人クラス以下の地方都市の中心部では依然としてビルの空室率は高水準で推移しており、こうした都市集積を生み出さない不稼働建物ストックが都市全体の魅力を引き下げている。本稿では、都市集積の経済的価値を評価することで都市政策に対するインプリケーションを導くとともに、地域再生を図る一手法として建物コンバージョン(用途変換)に着目し、その可能性や課題について探る。
2. メッシュ統計を用いて都市中心部からの距離別の従業者数、販売金額、人口をみると、地方圏では、モータリゼーションの進展や小売業の業態革新により中心部から郊外へ従業者、消費、人口がシフトしており、とくに人口50万人クラス以下の地方都市でこうした傾向が顕著である。こうした中心市街地空洞化の問題は、交通弱者への負の影響など定性的な側面から問題提起はなされるが、定量的な分析は少ない。
3. 本稿では、従業者、商業施設、人口の郊外化によって都市の価値がどのように変化するのかを便益評価の手法であるヘドニックアプローチにより計測する。ここでは、オフィス集積、商業集積、人口集積が労働の効率性に影響を与えるものとしてモデルを導出し、地価データと従業者数・人口・売場面積のメッシュデータ等を用いて地価モデルを推定した。その結果、都市集積の進展は地価を押し上げることが確認された。
4. 推定モデルを用いて、都市内で中心地区の従業者数・売場面積・人口が各々10%ずつ郊外に均等に移転する場合の都市全体の地価総額の変化についてシミュレーションを行った。その結果、都市全体の地価総額は、福岡市で1,009億円、仙台市で442億円、松山市で229億円、金沢市で124億円減少する。また、逆に、都市内で郊外から中心地区に従業者が1人回帰した場合は100万円(松山)~240万円(福岡)、人口が1人回帰した場合は、100万円(金沢)~330万円(仙台)都市全体の地価総額を押し上げるという結果を得た。都市集積が都市の価値を高める要因としては、企業間の取引の効率化による生産性上昇、都心居住による通勤混雑の緩和、多様な商業集積による需要の掘り起こし、などが考えられる。
5. 都市の中心部で都市集積を生み出さない不稼働建物ストックが残っている原因の一つに、都市や経済の発展に伴い、建物の用途と地域のニーズが適合しなくなったことがある。その解決手段として、従来はスクラップ・アンド・ビルドにより建物を再生産してきたが、将来の人口減

少や環境への負荷を考慮すれば、既存建物ストックの有効活用を図るコンバージョンという手法が意義を持つ。本行の設備投資計画調査でも、既存設備を活用する投資（プロセス活用投資）が最近目立ってきているが、建物コンバージョンも既存建物ストックの有効活用を図ることで、人口減少や環境に対する社会的責任（CSR）に対応する取り組みとして位置づけられる。

6. コンバージョンには、オフィスビルから SOHO 住宅や SOHO オフィスへの改修、ホテルや独身寮から老人ホームへの改修、歴史的建造物から商業施設や美術館・博物館への改修、廃小学校から SOHO オフィスや医療施設への改修など様々なパターンがあり、それぞれにおいて立地特性や建物特性が新しい用途の市場ニーズに適合している場合は成功している例が多い。ただし、建築基準法等法規制は用途ごとに異なり、住宅などでは規制が厳しくなる点やコンバージョンのパターンや仕様、ベースビルの構造にもよるが改修コストが 20～35 万円/坪と決して低くはない点には留意が必要である。

7. 中心市街地の賑わい創出という観点から望ましいのは、地方都市でも都心居住の動きがみられることから SOHO 住宅や高齢者施設など住居系用途へのコンバージョンであろう。ただし、住宅賃料とオフィス賃料の差額から SOHO 住宅へのコンバージョンの事業性をみると、地方都市では工事費用を回収することは難しいと考えられる。しかしながら、先に推計したように、従業者や人口の中心地区への回帰が都市全体の価値向上に資することを鑑みれば、その範囲内において自治体が支援することが正当化される。今後、コンバージョンが全国的に普及するためには、自治体は、自らの街における都市集積の価値を評価し、それに見合った助成措置を設けること、オーナーは、建物の透明性を確保し、市場ニーズの変化を意識してビル運営に望むこと、施工会社は、一層の品質の改善とコストの低減に努めることが求められよう。

[担当:寺崎 友芳 (e-mail: toteras@dbj.go.jp)]

都市集積の評価と建物コンバージョン事業による地域再生の可能性

1. 中心市街地におけるオフィス空室率の現状と問題点

都市内におけるオフィス、商業施設、人口の集積(都市集積)は外部経済性を有する。しかしながら、主に人口50万人クラス以下の地方都市の中心部では依然としてビルの空室率は高水準で推移しており、こうした都市集積を生み出さない不稼働建物ストックが都市全体の魅力を引き下げている。本稿では、都市集積の経済的価値を評価することで都市政策に対するインプリケーションを導くとともに、地域再生を図る一手法として建物コンバージョン(用途変換)に着目し、その可能性や課題について探る。

図表1-1 都市別中心ゾーンのオフィス空室率の推移

人口100万人クラス以上の都市

都市名	人口(万人)	中心ゾーン	00年	01年	02年	03年	04年	05年
札幌	185	札幌中心部	5.8%	6.1%	6.5%	9.2%	7.6%	6.8%
仙台	99	青葉通り・広瀬通り	9.4%	10.2%	11.5%	12.3%	11.0%	8.2%
東京23区	814	大手町	0.9%	1.6%	2.5%	3.2%	1.7%	0.3%
さいたま	105	大宮	5.1%	5.5%	8.4%	9.4%	11.6%	9.4%
横浜	350	横浜西口	4.4%	5.2%	5.4%	4.7%	4.0%	2.6%
川崎	127	川崎駅東口	3.8%	2.2%	3.4%	7.4%	7.7%	4.2%
名古屋	212	名古屋駅前	5.0%	5.6%	5.5%	6.2%	7.1%	5.4%
京都	139	京都駅前	9.4%	8.2%	7.0%	12.0%	7.5%	5.9%
大阪	250	梅田	4.3%	4.7%	5.8%	6.7%	5.2%	3.5%
神戸	149	三宮	14.7%	16.1%	17.2%	17.2%	17.8%	15.6%
広島	112	紙屋町	6.4%	7.8%	9.2%	16.0%	12.2%	11.5%
福岡	133	天神	7.0%	9.1%	10.8%	10.9%	11.0%	8.7%
北九州	99	北九州小倉	10.9%	11.9%	14.2%	15.9%	16.5%	13.5%

人口50万人クラス(40万人～60万人)の都市

都市名	人口(万人)	中心ゾーン	00年	01年	02年	03年	04年	05年
宇都宮	45	宇都宮西口	13.6%	12.5%	14.2%	13.9%	10.6%	10.4%
新潟	52	新潟駅北	18.1%	17.0%	17.9%	22.2%	23.9%	20.9%
金沢	44	香林坊	11.2%	12.5%	15.5%	12.7%	18.8%	17.7%
浜松	58	浜松	18.8%	22.5%	25.3%	18.7%	18.3%	13.6%
岐阜	40	岐阜	13.5%	16.6%	22.2%	19.2%	19.4%	16.3%
松山	48	松山	10.2%	12.5%	10.6%	11.8%	14.0%	16.3%
長崎	42	長崎	9.3%	10.0%	12.3%	12.9%	10.9%	9.0%
大分	44	大分	9.9%	11.3%	13.4%	14.3%	18.7%	18.6%
鹿児島	55	鹿児島	8.8%	12.4%	13.6%	13.1%	10.3%	7.5%

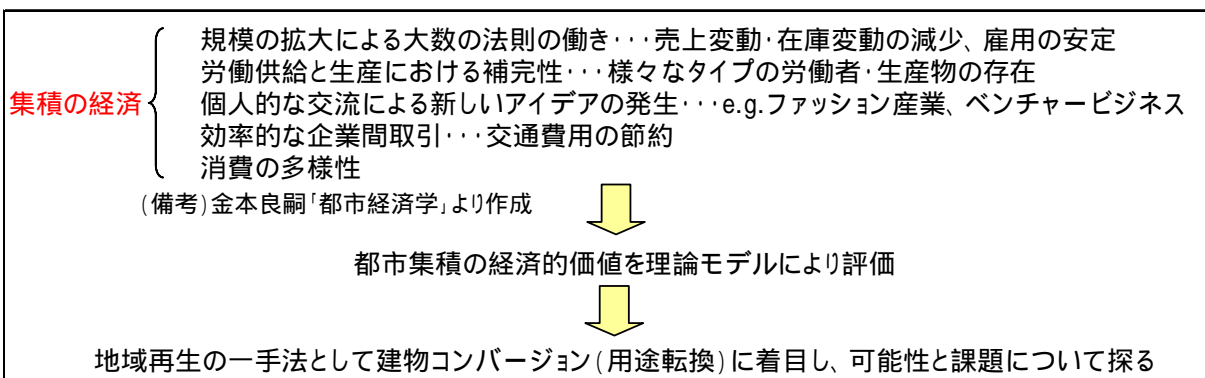
(備考)1. は空室率10%以上

2. 生駒データサービスシステム「不動産白書2005」全国177ゾーン空室率一覧比較より作成
3. 中心ゾーンは、生駒データサービスシステムが定める全国57都市177ゾーンのうち各都市で最も平均募集賃料が高いゾーン
4. 2004年までは各年12月時点、2005年は9月時点



中心市街地での不稼働建物ストックは都市の魅力(=集積の経済による便益)を引き下げている

図表1-2 集積の経済の要素と本稿の目的

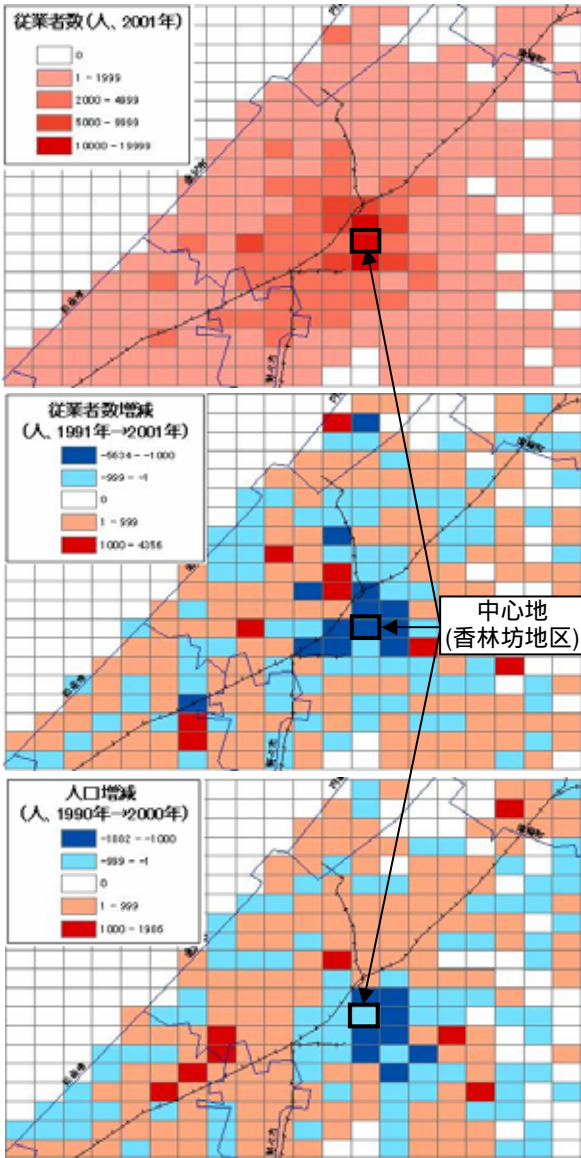


(注)本研究の一部は、東京大学空間情報科学研究センターの研究用空間データ利用を伴う共同研究(研究番号78)による成果であり、次のデータを利用した。シンフォニカ提供:平成2年・12年国勢調査地域メッシュ統計、平成3年・平成13年事業所・企業統計調査地域メッシュ統計。

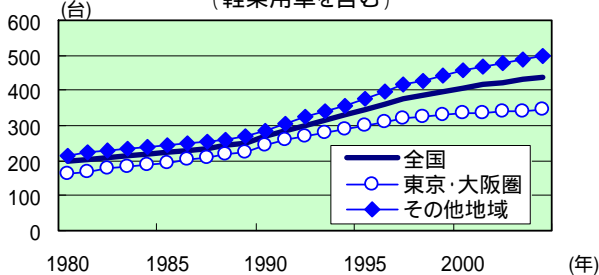
2. モータリゼーションや小売業の業態革新により郊外化が進展

メッシュ統計を用いて都市中心部からの距離別の従業者数、販売金額、人口をみると、地方圏では、モータリゼーションの進展や小売業の業態革新により中心部から郊外へ従業者、消費、人口がシフトしており、とくに人口50万人クラス以下の地方都市でこうした傾向が顕著である。こうした中心市街地空洞化の問題は、交通弱者への負の影響など定性的な側面から問題提起はなされるが、定量的な分析は少ない。

図表2-1 金沢市内の従業者分布・人口分布の変遷

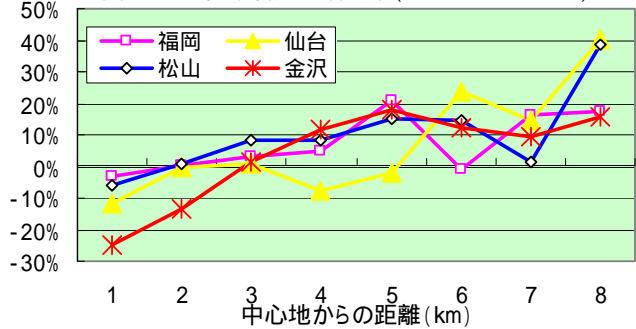


図表2-2 千人当たり乗用車保有台数推移 (軽乗用車を含む)

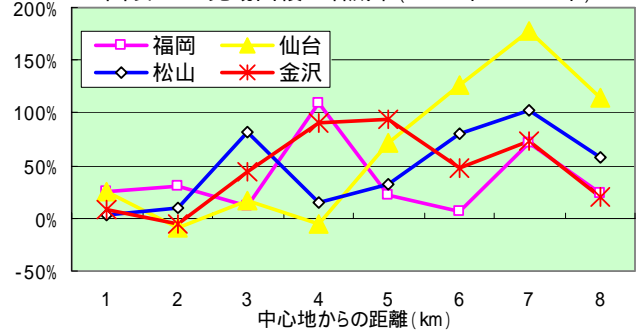


(備考) 国土交通省「市区町村別自動車保有車両数」、
社団法人全国軽自動車協会連合会「市区町村別軽自動車車両数」、
財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成

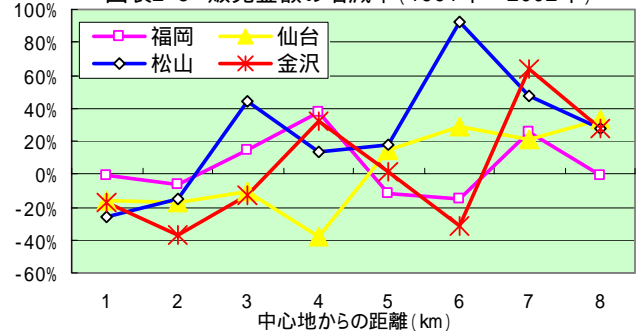
図表2-3 従業者数の増減率(1991年 2001年)



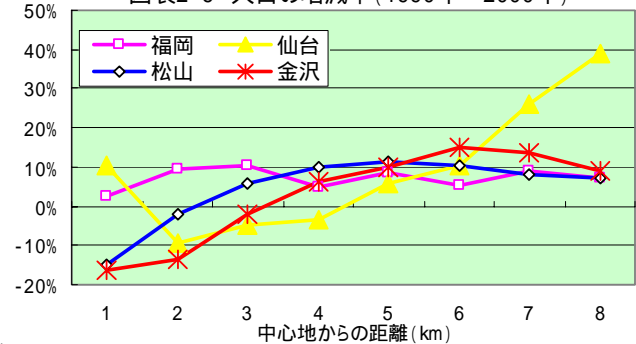
図表2-4 売場面積の増減率(1991年 2002年)



図表2-5 販売金額の増減率(1991年 2002年)



図表2-6 人口の増減率(1990年 2000年)



(備考) 1. 中心地は1991年に最も従業者数が多いメッシュ区画。
2. 従業者数は「事業所・企業統計」、売場面積・販売金額は「商業統計」、人口は「国勢調査」より作成。

3. 都市集積の評価モデル

本稿では、従業者、商業施設、人口の郊外化によって都市の価値がどのように変化するかを便益評価の手法であるヘドニックアプローチにより計測する。ここでは、オフィス集積、商業集積、人口集積が労働の効率性に影響を与えるものとしてモデルを導出し、地価データと従業者数・人口・売場面積のメッシュデータ等を用いて地価モデルを推定した。その結果、都市集積の進展は地価を押し上げることが確認された。

モデル前提 労働効率を加味したコブ・ダグラス型生産関数 八田・唐渡[1999]、八田・唐渡[2001]より
 都市集積が労働効率に影響 八田・唐渡[1999]、八田・唐渡[2001]を援用
 生産物市場は競争的で企業は費用最小化行動をとる 八田・唐渡[1999]、八田・唐渡[2001]より
 地価はオフィス賃料と容積率の関数

より $Y = S^\alpha (vL)^{1-\alpha}$ (1)式

S オフィススペース
 L 労働時間
 v(*) 労働効率

より $v(*) = \exp\left(\frac{\alpha(\beta_0 + \beta_1 N_i + \beta_2 M_i + \beta_3 P o_i + \beta_4 C_i)}{1-\alpha}\right)$ (2)式

N_i i地区を含む1kmメッシュ内従業者数(実数)
 M_i i地区周辺10kmの従業者数(ポテンシャル従業者数)
 $P o_i$ i地区周辺10kmの人口(ポテンシャル人口)
 C_i i地区を含む1kmメッシュ内売場面積(実数)

非線形性を考慮し、Box-Cox変換を行う

$$x^{(\lambda)} = \begin{cases} \frac{x^\lambda - 1}{\lambda} & \lambda \neq 0 \\ \ln x & \lambda = 0 \end{cases} \quad (3)式$$

$M_i = \sum_{j=1}^{10} \frac{N_j}{j^\omega}$ N_j : i地区からj km離れた全てのメッシュ内従業者数の合計値 (4)式

$P o_i = \sum_{j=1}^{10} \frac{P o_j}{j^\phi}$ $P o_j$: i地区からj km離れた全てのメッシュ内人口の合計値 (5)式

ω, ϕ は距離抵抗を表すパラメータ

より $\min_{S,L} c = R_i S + WL$ (6)式

s.t. $Y = S^\alpha (vL)^{1-\alpha} = 1$

c 生産物 Yの単位費用
 R_i i地区のオフィス賃料
 W 賃金率

より $P_i = \frac{f R_i - f(1-f^{k-1})R_i}{\rho} = \frac{f^k R_i}{\rho}$ ($k < 1$) (7)式

P_i 地価
 f 容積率
 δ 減価償却費 $\delta = f(1-f^{k-1})R_i$ とする.
 ρ 割引率

~ より以下の地価モデルが導かれる.

$\ln(P_i) = A + \beta_1 N_i^{(\lambda)} + \beta_2 M_i^{(\lambda)} + \beta_3 P o_i^{(\lambda)} + \beta_4 C_i^{(\lambda)} + k \ln(f) + \beta_5 \ln(Z_{1i}) + \beta_6 \ln(Z_{2i}) + \beta_7 \ln(Z_{3i})$ (8)式

$A = \ln\left(\frac{\alpha^k}{\rho} \left(\frac{1-\alpha}{W}\right)^{\frac{1-\alpha}{\alpha}}\right) + \beta_0$ Z: 地面属性

推定結果

$$\ln(P_i) = 6.92 + 4.87 * 10^{-4} N_i^{(\lambda)} + 2.37 * 10^{-5} M_i^{(\lambda)} + 9.06 * 10^{-5} P o_i^{(\lambda)} + 7.91 * 10^{-5} C_i^{(\lambda)} + 0.715 \ln(f) + 0.165 \ln(Z_{1i}) + 0.134 \ln(Z_{2i}) - 0.099 \ln(Z_{3i}) + 0.143 * dammy 1 + 0.130 * dammy 2$$
 (9)式

(20.13) (10.01) (2.14) (6.67) (3.07) (12.4)
 (8.75) (5.63) (-11.74) (3.45) (2.27)

Z_{1i} 地積(m²) Z_{3i} 最寄り駅までの距離(m) dammy 2 背面道ダミー
 Z_{2i} 前面道路幅員(m) dammy 1 測道ダミー $\lambda = 0.599$

()内はt値 自由度修正済R² 0.823
 サンプル: 東京23区、福岡市、仙台市、松山市、金沢市の1008ポイントの公示地価

インプリケーション

・都市集積指標 ($N_i^{(\lambda)}, M_i^{(\lambda)}, P o_i^{(\lambda)}, C_i^{(\lambda)}$) の係数は全て正で5%有意水準を満たしている。すなわち、都市集積の進展は地価を押し上げる効果がある。

4. 中心地区回帰の経済効果

推定モデルを用いて、都市内で中心地区の従業者数・売場面積・人口が各々10%ずつ郊外に均等に移転する場合の都市全体の地価総額の変化についてシミュレーションを行った。その結果、都市全体の地価総額は、福岡市で1,009億円、仙台市で442億円、松山市で229億円、金沢市で124億円減少する。また、逆に、都市内で郊外から中心地区に従業者が1人回帰した場合は100万円(松山)～240万円(福岡)、人口が1人回帰した場合は、100万円(金沢)～330万円(仙台)都市全体の地価総額を押し上げるという結果を得た。都市集積が都市の価値を高める要因としては、企業間の取引の効率化による生産性上昇、都心居住による通勤混雑の緩和、多様な商業集積による需要の掘り起こし、などが考えられる。

図表4-1 中心地区(3km×3km)の従業者数・人口・売場面積が各々10%ずつ郊外に移転した場合の都市全体の地価総額への影響

		都市全体の 地価総額の 増減 (億円)	増減率		
福岡市エリア	中心地区	2,187	-3.8%	従業者数効果	606
	その他地域	1,178	0.2%	人口効果	246
	合計	1,009	-0.1%	売場面積効果	157
仙台市エリア	中心地区	1,125	-2.9%	従業者数効果	277
	その他地域	683	0.1%	人口効果	96
	合計	442	-0.1%	売場面積効果	69
松山市エリア	中心地区	518	-1.9%	従業者数効果	86
	その他地域	289	0.1%	人口効果	126
	合計	229	-0.1%	売場面積効果	17
金沢市エリア	中心地区	380	-1.8%	従業者数効果	46
	その他地域	256	0.2%	人口効果	57
	合計	124	-0.1%	売場面積効果	20

図表4-2 従業者・人口・店舗が中心地区に回帰した場合の都市全体の地価総額押し上げ効果

	都市全体の地価総額の増減 (百万円)		
	従業者1名中心地区回帰 (郊外)	人口1名中心地区回帰 (郊外)	店舗10㎡中心地区回帰 (郊外)
福岡市エリア	2.4	2.8	1.6
仙台市エリア	1.9	3.3	1.2
松山市エリア	1.0	1.8	1.5
金沢市エリア	1.7	1.0	1.3

図表4-3 都市集積が都市の価値を高める要因

企業間の取引、情報交換、生産要素調達の効率化による企業の生産性上昇
 都心居住による通勤混雑の緩和、小売業の売場効率向上、行政サービス提供の効率化
 多様な商業施設の集積による需要の掘り起こし

5. コンバージョンによる既存建物ストックの有効活用の社会的意義

都市の中心部で都市集積を生み出さない不稼働建物ストックが残っている原因の一つに、都市や経済の発展に伴い、建物の用途と地域のニーズが適合しなくなったことがある。その解決手段として、従来はスクラップ・アンド・ビルドにより建物を再生産してきたが、将来の人口減少や環境への負荷を考慮すれば、既存建物ストックの有効活用を図るコンバージョンという手法が意義を持つ。本行の設備投資計画調査でも、既存設備を活用する投資（プロセス活用投資）が最近目立ってきているが、建物コンバージョンも既存建物ストックの有効活用を図ることで、人口減少や環境に対する社会的責任（CSR）に対応する取り組みとして位置づけられる。

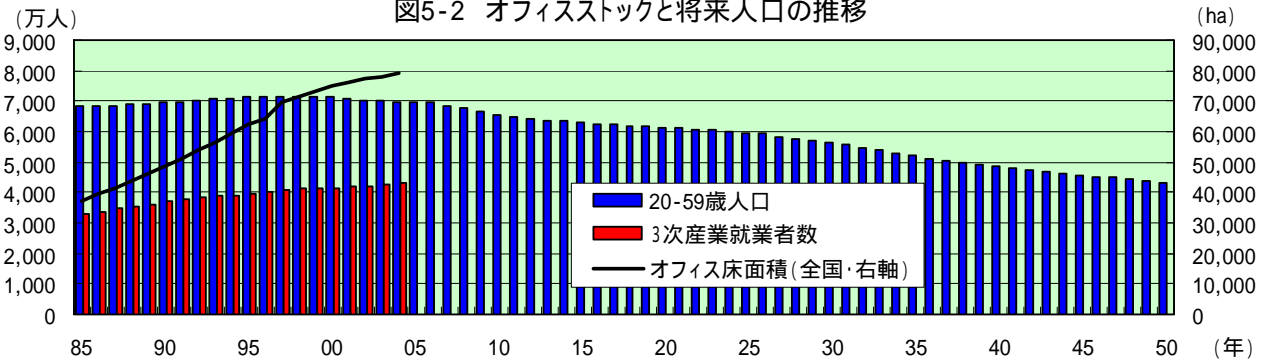
図5-1 不稼働建物ストックの主な再生手法とコンバージョンの対象となる領域

		建物の年齢	
		新しい	古い
地域のニーズと現行用途	適合する	リノベーション	
	適合しない	コンバージョン ^{*1}	スクラップ・アンド・ビルド

^{*1}建物の年齢が古くとも耐震性能が新耐震設計基準（1981年実施）を満たす場合や歴史的建造物の場合はコンバージョンの対象になりうる。

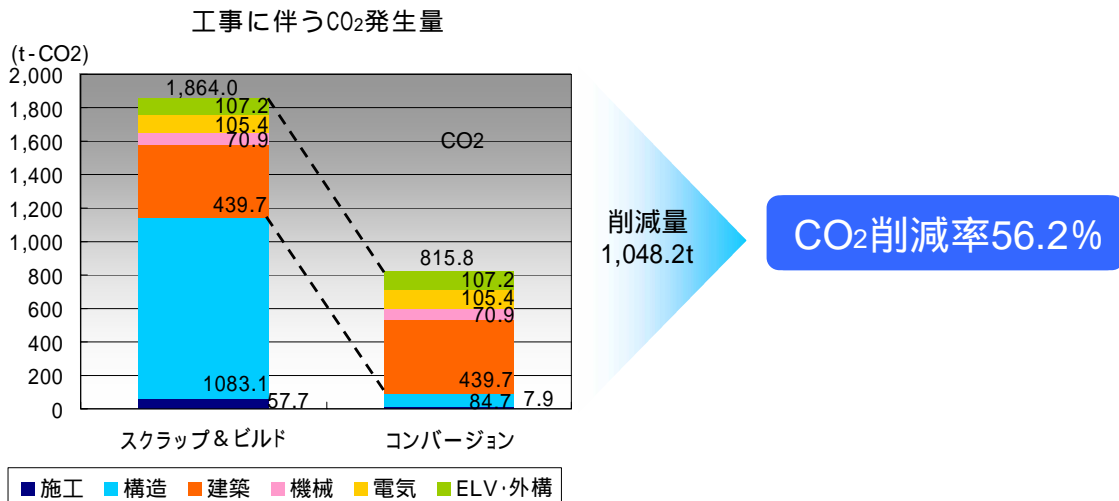
- コンバージョン … 建物の用途を変えることによって新たな利用価値を生み出す行為（用途転換）
- リノベーション … 従来の用途はそのまま、その老朽化した部分を新しく補修したり、古いシステムや最先端のモノに置き換えたりすることにより、従前の機能を高度化する行為（機能更新）

図5-2 オフィスストックと将来人口の推移



(備考) 1. 20-59歳人口は2004年までは総務省「人口推計」、2005年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」による予測
2. 就業者数は総務省「労働力調査報告」 3. オフィス床面積は総務省「固定資産の価格等の概要調査」

図表5-3 テンルームス表参道(県職員宿泊施設 店舗・賃貸住宅、参考資料1.)におけるCO2削減効果



(備考) 出典はサンフロンティア不動産(株)資料

6. コンバージョンの事例とコスト

コンバージョンには、オフィスビルからSOHO住宅やSOHOオフィスへの改修、ホテルや独身寮から老人ホームへの改修、歴史的建造物から商業施設や美術館・博物館への改修、廃小学校からSOHOオフィスや医療施設への改修など様々なパターンがあり、それぞれにおいて立地特性や建物特性が新しい用途の市場ニーズに適合している場合は成功している例が多い。ただし、建築基準法等法規制は用途ごとに異なり、住宅などでは規制が厳しくなる点やコンバージョンのパターンや仕様、ベースビルの構造にもよるが改修コストが20～35万円/坪と決して低くない点には留意が必要である。

図表6-1 各種コンバージョンの事例と特徴

コンバージョンのタイプ	事例	特徴	注意点	ニーズ	
				大都市圏	地方圏
1 住宅への コンバージョン	・築20～40年のオフィスビルをSOHO向け住宅に改築した 日本土地建物のLattice青山 (港区)や Lattice芝浦 (港区)、第一生命の Quaranta1966 (目黒区自由が丘)など住環境に恵まれレントギャップ(マンション賃料>オフィス賃料)が生じている都心部でとくに2004年以降散見されるようになった	・通常のマンションよりも天井が高く、開放的な空間を確保。ロフトも設置可能。 ・立地特性からデザイン・ITなどのクリエイター職、DINKSにニーズあり	・採光規定や窓先空地規制により敷地・建物形状による制約あり ・オフィスビルのスラブ厚はマンションより薄く、遮音工が必要(それでもファミリー向けには不十分) ・マンション賃料がオフィス賃料より高いレントギャップが生じているのは東京都心部に限られている		要支援
2 老人ホームへの コンバージョン	・独身寮からのコンバージョンは 都市デザインシステム が首都圏で10施設以上事業化するなど近年増加中。また、 シティモンド金沢 (金沢市)や 悠楽里えどがわ本館 (江戸川区)などホテルからのコンバージョンも多数あり ・撤退した地場百貨店を改修した珍しい事例としては 悠楓園 (佐野市)	・独身寮・ホテルと老人ホームは水回りや個室、入浴施設、食堂など必要とされる機能が似ており工事が割安 ・街中立地の利便性 ・高齢化の進展により大都市だけでなく、地方圏でもニーズがある。とくに独身寮からのコンバージョンは企業のリストラとも相俟って増加中	・階段・廊下のバリアフリー化工事が必須 ・ベッドの搬送が可能な大型エレベータの設置が必要 ・消防法により、千㎡以上の場合には、住宅の場合は11階以上のみに義務化されているスプリンクラーの設置が必要		要支援
3 商業施設への コンバージョン	・歴史的建造物をコンバージョンした事例は、 横浜赤レンガ倉庫 、 小樽運河の北一硝子三号館 、 新風館 (京都市)など ・また、最近では統廃合された金融機関の支店がブランドショップ等にコンバージョンされる事例が増えている	・現代建築にはない風格のある外観と内装による強い集客力 ・住宅や老人ホームに求められる採光規定等はクリアする必要はない	・木の文化の日本ではそもそもコンバージョンに値するような魅力ある歴史的建造物は限定的 ・立地が観光地・商業集積地でなければならない		要支援
4 SOHOオフィス へのコンバージョン	・千代田区中小企業センタービルを改修した ちよだプラットフォームスクエア や廃中学校を改修した 世田谷ものづくり学校 など廃止になった公共施設を活用した事例あり ・ エアリンク は首都圏の遊休ビルを長期契約で借り上げSOHOオフィスに改修し、ハローオフィスというブランドで10棟サブリースしている	・公有財産の有効活用として注目されている。地域の起業家育成という政策趣旨にも合致 ・公有財産活用型では技術面、営業面でサポートを行うことで付加価値をつけるケースもある ・民間オフィスビルの場合にもスペースを小分けにすることで空室リスクを軽減するメリットがある	・首都圏では一定のニーズがあるが、地方圏では行政のサポートがなければ改修コストを回収できない可能性が高い		要支援
5 ホテルへの コンバージョン	・旧日本リース本社ビルを改修した メルキュールホテル銀座東京 ・倉敷紡績工場を改修した 倉敷アイビースクエア ・廃小学校活用型では 大三島ふるさと憩の家 (愛媛県大三島町)など	・メルキュールホテル銀座東京は交通利便性が優れており、建物形状がオフィスよりもホテルに適していた ・廃小学校活用型では自然体験など体験型宿泊施設もある	・住宅と同様、水回り等の改修工事が必要で工事費が高む ・ビジネスとして成立するには、優れた立地特性を有しているか、魅力ある歴史的建造物である必要あり		
6 美術館・博物館 へのコンバージョン	・古くは帝国ホテル旧館などを移転改修した 明治村 や旧鹿児島県庁舎玄関部分を改修した 鹿児島県政記念館 や旧第一銀行函館支店を改修した 函館文学館 など歴史的建造物の活用例が多い ・廃小学校活用型では 京都芸術センター など	・歴史的建造物の保存・有効活用に寄与 ・民間では工場などの産業施設を資料館へコンバージョンし、宣伝効果を狙う事例もある。	・改修費・維持費が高むため、建物や展示品によほどの魅力がない限り単独での採算性確保は難しい。		
7 医療施設への コンバージョン	・インターナショナルプラザホテルを改修した ふれあい横浜メディカルセンター ・オフィスビルを改修した こころからの元気プラザ (千代田区) ・廃小学校活用型では、 網小医院 (宮城県網地島)など	・医療施設らしくない、リラックスできる空間を創出できる	・ベッドの搬送が可能な大型エレベータの設置が必要		
8 行政支援施設 へのコンバージョン	・長岡市中心街で撤退した大型店の建物を行政サービス拠点にコンバージョンした ながおか市民センター	・各種証明書発行サービス、パート紹介、一時託児施設、イベント広場を備えることで中心市街地の活性化に寄与	・住民のニーズを汲んだ柔軟な運営がポイント		

○:一定のニーズあり、△:建物・立地に大きな制約、要支援:行政による支援が必要

図表6-2 コンバージョン工事費用の目安

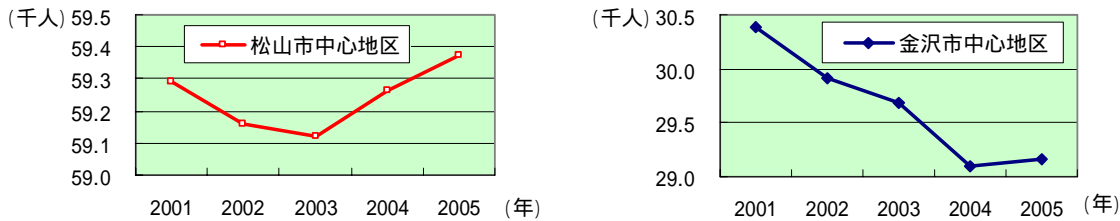
従前用途	従後用途	(万円/坪)
オフィス	SOHO住宅	30～35
オフィス	SOHOオフィス	約20
オフィス	物販・飲食	約25
独身寮・ホテル	老人ホーム	約20

(備考) 各種資料・ヒアリング等より作成

7. コンバージョン普及のための条件

中心市街地の賑わい創出という観点から望ましいのは、地方都市でも都心居住の動きがみられることからSOHO住宅や高齢者施設など住居系用途へのコンバージョンであろう。ただし、住宅賃料とオフィス賃料の差額からSOHO住宅へのコンバージョンの事業性をみると、地方都市では工事費用を回収することは難しいと考えられる。しかしながら、先に推計したように、従業者や人口の中心地区への回帰が都市全体の価値向上に資することを鑑みれば、その範囲内において自治体が支援することが正当化される。今後、コンバージョンが全国的に普及するためには、自治体は、自らの街における都市集積の価値を評価し、それに見合った助成措置を設けること、オーナーは、建物の透明性を確保し、市場ニーズの変化を意識してビル運営に望むこと、施工会社は、一層の品質の改善とコストの低減に努めることが求められよう。

図7-1 松山市・金沢市中心地区の人口推移



(備考) 1. 金沢市中心地区は第1統計区～第4統計区、松山市中心地区は番町・東雲・八坂・雄郡・新玉地区
2. 金沢市地区別推計人口、松山市地区別推計人口から政投銀作成 3. 各年1月1日推計人口

図表7-2 マンション賃料・オフィス賃料比較

マンション賃料 - オフィス賃料 (円/月・㎡)	東京都心部	福岡市 中心部	仙台市 中心部	金沢市 中心部
	最寄駅	最寄駅	最寄駅	地区
1000～2000	麹町、牛込神楽坂、池ノ上			
0～1000	新お茶の水、新富町、八丁堀、築地、神谷町、浜松町、白銀高輪、泉岳寺、芝公園、溜池山王、千駄ヶ谷、牛込柳町、曙橋、神楽坂、大久保、中井、水道橋、護国寺、茗荷谷、本郷三丁目、千石、巢鴨、本駒込、参宮橋、代官山、代々木八幡、幡ヶ谷		台原	
1000～0	浅草橋、半蔵門、飯田橋、茅場町、水天宮前、人形町、東銀座、勝ちどき、浜町、虎ノ門、高輪台、品川、三田、赤羽橋、田町、乃木坂、六本木、赤坂、麻布十番、四谷、飯田橋、高田馬場、四谷三丁目、信濃町、新宿御苑前、早稲田、後楽園、江戸川橋、春日、御茶ノ水、駒込、千駄木、東大前、駒場東大前、恵比寿、原宿、国立競技場前、笹塚、初台、代々木公園、代々木上原、上野、新御徒町、稲荷町	中洲川端	北仙台、宮城野原	
2000～1000	東京、東新宿、飯田橋、白山、広尾、渋谷、千駄ヶ谷、南新宿、表参道、明治神宮前	赤坂、薬院、天神、祇園	北四番町、勾当台公園、広瀬通	彦三町・尾張町、駅西新町、横川・久安、本町・此花町
3000～2000	表参道、落合、新宿	呉服町、博多	仙台	弥生・野町、高岡町・尾張町、広岡・西念、駅西本町
4000～3000	代々木		五橋	
～4000	銀座、初台			

(備考) 1. 対象：東京都心部は、駅徒歩 4～9分、面積 オフィス:50～80㎡、マンション60～70㎡、エリア 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区、台東区、福岡市中心部は、駅徒歩 4～9分、面積 50～110㎡、エリア 福岡市博多区、中央区、仙台市中心部は、駅徒歩 4～9分、面積 50～110㎡、エリア 仙台市青葉区、宮城野区、若林区、金沢市中心部は、面積 50～110㎡、エリア 金沢市
2. サンプル数：東京都心部は、オフィス980室、マンション963室、福岡市中心部は、オフィス84室、マンション112室、仙台市中心部は、オフィス62室、マンション59室、金沢市中心部は、オフィス27室、マンション148室。
3. 東京都心部は、三幸エステート物件サーチ(2005年8月)、リクルートSIZE住宅情報(2005年8月)より作成。福岡市中心部・仙台市中心部は、三幸エステート物件サーチ(2005年12月)、リクルートSIZE住宅情報(2005年12月)より作成。金沢市中心部は、三幸エステート物件サーチ(2005年12月)、Yahoo!不動産(2005年12月)より作成



地方都市ではSOHO住宅への改修コストを回収することは難しいが、図表4-2で推計したように人口の中心地区への回帰は、都市全体の価値を高める(1人中心地区に回帰することによる地価総額の改善:100万円(金沢)～330万円(仙台))ことから、その範囲内において自治体が支援することが正当化される。

図表7-3 コンバージョン普及のための課題

自治体	<ul style="list-style-type: none"> 都市集積がもたらす価値の評価とそれに見合ったコンバージョンのための助成措置 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【事例】</p> <p>金沢市：浅野川大橋から犀川大橋までの国道沿いのオフィスビルの住宅への改修について1棟あたり1億円を限度に住宅1戸あたり200万円/戸を補助(まちなかにぎわい街道定住促進制度)</p> <p>千代田区：区内のオフィスビルの住宅への改修について1戸あたり100万円を限度に工事費の15%を補助(住宅転用助成制度)</p> </div>
ビルオーナー	<ul style="list-style-type: none"> 設計図や工事内容の履歴管理による建物の透明性確保 固定観念に囚われない市場ニーズの変化を常に意識したビル運営
施工会社	<ul style="list-style-type: none"> コンバージョンのノウハウ蓄積による一層の品質の改善とコストの低減

参考資料

参考資料1 コンバージョンの事例

県職員宿泊施設 店舗・賃貸住宅



サンフロンティア不動産「テニールームス表参道」(建築1972年、改修2004年、地下1F地上3F)

オフィスビル SOHO住宅



日本土地建物「ラティス青山」(建築1965年、改修工事2004年、地下2F地上8F)

ホテル 老人ホーム



シティモンド金沢(建設1990年、改修2004年、地下1F地上14F)

百貨店 老人ホーム



悠楓園(栃木県佐野市、改修1999年、地下1F地上5F)

オフィスビル ホテル



メルキュールホテル銀座東京(建築1995年、改修2004年、地下3F地上14F)

廃小学校 美術館



京都芸術センター(建築1931年、改修2000年、地下3F地上1F)

ホテル 医療施設



ふれあい横浜ホスピタル・シニアホテル横浜(建築1992年、改修2002年、地下1F、地上18F)