

はじめに

## 人口減少、少子高齢社会の建築・まちづくり

人口減少、少子高齢社会に対応するため、建築のつくり方、使い方を再構築する試みが各方面で行われている。日本の建築生産は社会全体が拡大基調の路線で進む中、新築工事を主体として発展してきたが、これからは新築以上の魅力を生み出すことが出来るリニューアル、コンバージョンなどの建築再生の手法を充実させていかなければならない。そのためには、建物用途別に定められている建築関連法規を用途転用が円滑に行えるように再整備すること、インフィル産業を育成すること、融資などの社会システムを整備することなど、総合的に推進していくことが求められている。大量の資源を消費する建物を短い期間で解体せずに、改修により長く使い続けるストック活用の手法が確立されれば、建築のライフサイクルCO<sub>2</sub>を削減することになり、地球温暖化対策に貢献することができる。

建築は人がつくるものだが、私たちの生活は建物や都市環境に大きな影響を受ける。かつての英国首相チャーチルの言葉、「We shape our dwellings, and afterwards our dwellings shape us.」は、建築と人間との関係の本質を表現した言葉として知られる注1)。社会の発展など数多くの要因のため、人々は建物に対して、模様替え、用途変更、増築など、建物が完成した後も色々な形で関与しつづける。建築は完成時の状態のまま、いつまでも存続するものではなく、建築と人間との相互関係は、建物が存在している限り継続するものである。筆者は分譲マンションや公的賃貸住宅の居住履歴と改修に関する研究を行なっているが、家族の成長、特に子供の誕生、進学、結婚

による転出を契機に、各世帯が部屋の使い方を変更する「住みこなし」やインフィル改修を行う実態を数多く観察している。賃貸住宅でも経年が進んだものでは、インフィルの改修工事が行われている。建築は「不動産」と言われるが、長い目で見れば変化し続けるものと認識すべきであり、リフォーム、リニューアルは、新築工事と同様に、私たちの生活環境を形作る継続的な行為の一種と言える。

建物が短い期間に建て替えられた背景として、震災、戦災のため都市部に古い建物が多く残っていないことや、耐震基準などの法令の改正に伴い、既存の建物を改修することが難しいことなどが指摘されてきた。建築物が除却される要因として、物理的要因、経済的要因、機能的要因の三つがあるとされるとされる注2)。適切な技術によって建てられ、定期的に必要な点検や維持管理がなされている建物なら、物理的要因が原因となつて建物が除却されることは希である。日本の建物、特に戦後の経済成長期に建てられた建物の寿命が短かったのは、急速な社会の変化のため陳腐化が進み、機能的要因により建替えられることが多かったためである。また都心では高い容積率が指定され、数々の規制緩和も行われてきたため、建て替えたほうがストックを活用するより、経済的なメリットが大きい場合が多かったことも影響している。

これまでは物理的には使えても、機能的な寿命のために取り壊されることが多かった日本の近現代建築だが、最近は用途転用（コンバージョン）して使い続ける事例が増えている。この10年ほど、日本でも近現代建築のコンバージョンが関心を集めたが、その発端は東京都心で大型のオフィスビルが集中して竣工することにより、空室となることが予想された中小の既存オフィスを共同住宅などに模様替えして使えないかを研究することが契機であった。当時、海外のコンバージョンの事例が数多く紹介

されたが、既存のオフィスの住宅への用途転用は建築関連法の制約などもあり、実際のところ、それほど数多くは実施されなかった。しかし少子化に伴う全国各地の学校の統廃合や、平成の合併に伴う行政施設の統廃合のため、地域の生活の拠点として機能してきた小中学校や市町村庁舎を、種々の用途に転用する事例は多く実施されている。学校の用途転用の事例としては、市民の芸術活動のための施設として生まれ変わった京都市の旧明倫小学校や、京都国際マンガミュージアムとして使われている旧龍池小学校（写真0・1）の事例が有名である。

厳しい財政事情を背景に公共施設の長寿命化、スリム化に取り組む地方自治体が増えている。市町村合併の結果、かつて三千以上あった自治体の数は千数百になり、既存の公共施設の統廃合が進められている。今後は財政上の理由から、公共建築の新築は減少し、既存施設の再配置、更新が主体とならざるを得ない。国も地方も厳しい財政状況の中、全国各地にネットワークが構築された道路や下水道などのインフラを、今後、如何に維持・更新していくかについて熱心な議論がなされているが注3）、公共建築についても、公共サービスの水準を下げないで、いかに施設を再編、統合して、維持・更新費を減らしていくか、知恵を絞らざるをえない切実な事情がある注4）。そのため多くの自治体では施設白書を作成するなどして、公共施設のより良いマネジメント手法の構築に取り組んでいる。FM（ファシリティ・マネジメント）に先進的な取り組みを行っている青森県では、県有施設利活用方針、県有施設長寿命化指針を策定して、建物の目標使用年数について、一般施設の新築施設は88年、既存施設は60年、長期使用施設注5）の新築施設は100年、既存施設は88年と定め、人間の寿命に比べて非常に短かった建物も、還暦や米寿を迎えることを目標にしている。

全国各地で人口分布、人口構成の変化が進んでおり、既存の公共施設は、その配置や施設内容がニーズとミスマッチを起している。地方都市では都市経営の視点からも、公共施設の再編が模索されている。なぜなら中心市街地の活性化を行いたくても、民間企業は撤退するばかりで、その空白を埋めるのは公共施設しかないからである。コンパクトシティを目指している青森市では、駅前再開発ビルの上階に、郊外に所在していた市立図書館を移転し、若者が集う駅前拠点を作り出した。長岡市は、JR駅前にある老朽化した厚生会館を再整備するにあたり、郊外にある市役所機能を移転して、中心市街地活性化の起爆剤にしている。公共施設の移転、再編は地域再生にとって、数少ない切り札である。

本書は建築を大切に使い続けてきた技術や文化を振り返り、時代や地域のニーズに合わせて既存の建築ストックを、今後、より戦略的にマネジメントすることにより、社会全体として建築資産を効果的に活用する手法を紹介するものである。

■注

- 1) Sir Winston Churchill。1944年10月28日、空爆によって被災した下院の再建に関する国会演説の一節とされている。We shape our buildings, and afterwards our buildings shape us. など、別の表現でも伝えられている。
- 2) 小原誠、長生き建築のしくみ…ライフサイクル計画論、彰国社、2002年5月
- 3) 国土交通省、社会資本整備審議会・交通政策審議会、社会資本メンテナンス戦略小委員会など
- 4) 財務省、PRE戦略検討会、平成22年9月～11月
- 5) 青森県県有施設長寿命化指針（平成20年3月）では、長期使用施設を①大規模な施設、②行政需要等から長期的使用が見込まれる施設等と定義している。



写真0-1  
京都国際マンガミュージアム 閉校された元龍池小学校を新たな用途に再生