

TOSHIAKI KAKIO: A Study on Distribution of Unoccupied Offices in Osaka C.B.D.

大阪都心部における空室状況に関する研究

～コンバージョン事例を通じて～

垣尾 俊彰

【修士論文概要書】

人口減少社会である日本の都市において多くの矛盾が発生している。それは人口減少つまり国に暮らす人が減ってきているのにもかかわらず相対的に居住戸数が増えているという現状がまず一つである。さらに同じように事業所数も減少しているにもかかわらず、オフィス貸床面積も年々上昇しているのが現状である。

さらに高層化・超高層化の再開発事業などにより住宅とともにオフィスの過剰供給が行われている。これに対し事業所数が減少傾向にあるので空室や空ビルが増加している事が推測されるのである。

これらの空室、空き家、空きビルにおける対策として、近年リノベーションやコンバージョンが注目されている。それらは空虚化したまちのまちづくりの核的な存在として再生利用されているケースも多くみられるようになった。

しかしオフィスコンバージョンに関しての研究はまだ少なく、特に大阪をフィールドとしたオフィスコンバージョンに関する研究はこれからだと考えた。

そこでコンバージョンを考えていくにあたり空室のデータを収集する必要となったとき大阪では 1000 坪以下のオフィスビルが見捨てられている可能性がわかった。つまりより詳細で正確なデー

タを収集し比較した場合、大阪の空き室率はさらに膨れ上がる可能性がある。

これらからより正確な空室データを集めることが今後のコンバージョン研究に有意義であると考え、対象エリアを決定、空室に関する調査を通して、コンバージョンを考えていく。さらに、オフィス

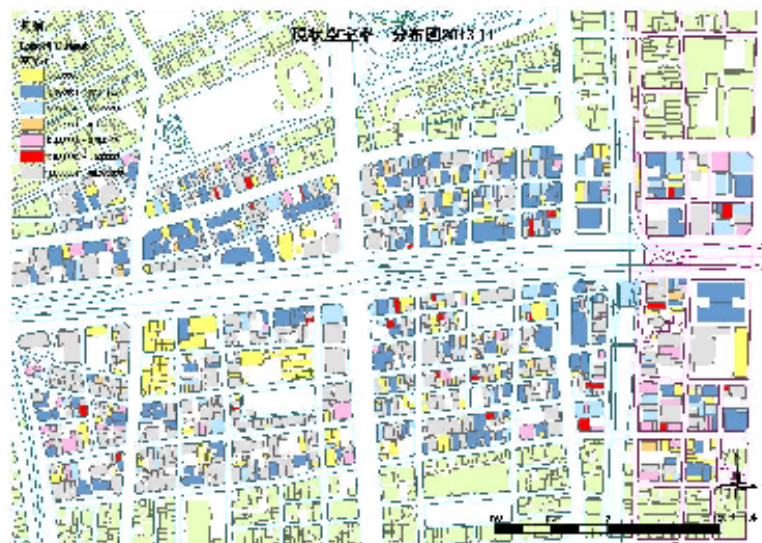


図1 対象エリアにおける現状空室率分布図

からのコンバージョンケーススタディからコンバージョンにおける今後発生しうる問題や課題を明らかにする。

「事業所数が減った、かつ、再開発が行われていないエリア」＝「オフィス空室率が高いエリア」と仮定し調査対象地を選定。さらにその対象地に含まれる物件

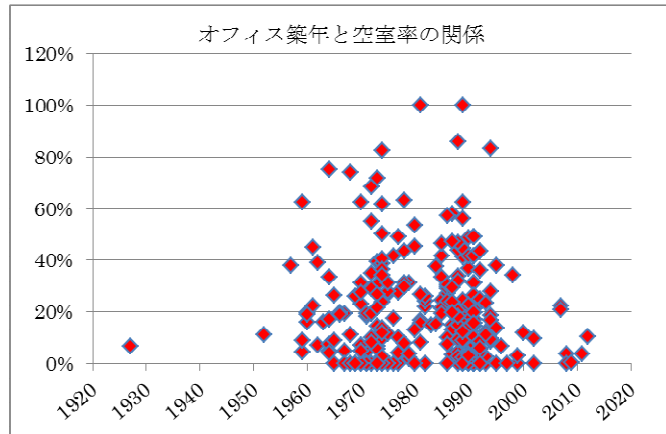


図2 オフィス築年と空室率の関係

における「物件名」「用途」「1F 用途」「階数」「延床面積(m²)」「竣工年」「改修年」「所有」「EV 个数」「構造」「大通り公園沿いの有無」「空室面積(m²)」「不動産 TEL」「建築面積」「総貸床面積」「空室率」などのデータを収集し分析を行った。(サンプル数 1049)

本論では調査対象地におけるエリアの特性、空室状況の把握、建築年、建築面積、エレベーターの有無や大通り沿いの立地の有無と空室率の比較分析を行った。

現地調査及び電話調査による空室関連情報データ分析から得た知見として以下のことが明らかとなった。

- ① 既存空室率データは 1000 坪以上のオフィスビルのみを対象としたデータのため空室率がコンバージョン研究に使用できる程度のより現実的で精度のものではないことが明らかとなった。
- ② 建築面積が大きくなればなるほど空室率が減少していることが明らかとなった。つまり、建築面積が小さければ空室率が大きくなるということ。
- ③ オフィス空室率には大きく関係しなかった EV 有無であるが、マンション空室率に関しては有無が空室率を左右することが明らかとなった。
- ④ 大通り沿いの立地がオフィスビルにおいても就業環境に悪影響を及ぼしている可能性があることが明らかとなった。

既存空室率データにおいてはすぐにでも改めてより小規模なビルを含めたデータとすることで、今後大阪の都市計画の方向性が具体的かつ明確になると考える。コンバージョンだけでなくその他の再生建築含め、さらに道路計画や公園計画などにも影響してくるだろう。たかが一企業の空室率データかもしれませんが、これらのデータが実際に建設業界において融資の理由づけとして利用されている。こういった正確でない情報が融資に利用されることで、コンバージョンといった再生建築へ矛先がなかなか向いていない可能性もある。

さらに本調査エリアでは建築面積が小さければ空室率が大きくなるという傾向が見られた。これはオフィスビルとして活用できなくなっている可能性が大いにあるのでこれらの空いたオフィスビル群は、法律的な諸条件をクリアできる限りコンバージョンを経て住居などになり得る可能性が大いにある。

マンションなどの居住施設へのコンバージョンにはエレベーターの設置が最低条件になるということも③の知見から明らかとなった。

立地や周辺環境に関しては、居住空間だけでなく、オフィス空間も大通り沿いでないほうがより快適なものとなることも明らかとなったことから、大通り沿いの空きビルや空き室をコンバージョンする際は最大限の空間的魅力を付加させるか、または環境に対して最大限配慮する必要があるだろう。

図3は「大規模再開発とコンバージョンの比較」を著者が相関すると思われるカテゴリで分類し、表にしたものである。こ

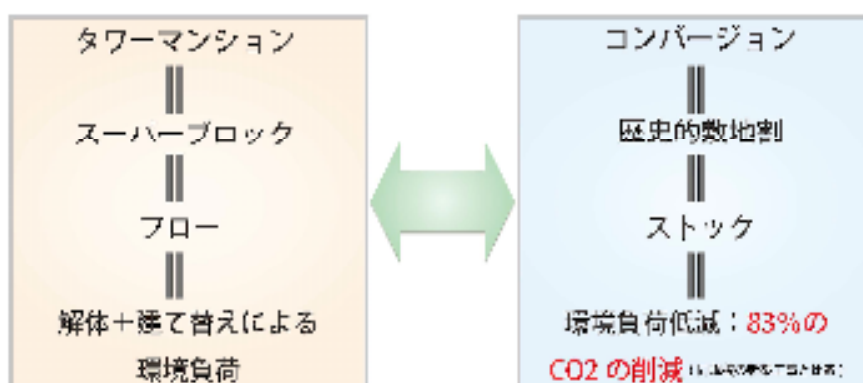


図3 再開発とコンバージョンの比較図

こから分かるように、再開発事

業はタワーマンション建設と同時にいくつかの街区が一緒になるスーパーブロックとなってしまうその土地の歴史性は一切消えてしまう。反対にコンバージョンの場合は立て替えるわけではなく今の既存ストックを利用するので、歴史的敷地割が保存される。

さらにスピードも重要要素のひとつであり、コンバージョンは長くても半年の工期で建築を用途転用+刷新することができる。反対に再開発には速くても2年以上はかかってしまうのが現状である。このことはコミュニティに影響する。工期が短い場合は仮住まいで少しだけ住み、工事終了後にすぐに同じところに戻ることが可能である。そのために基本的には周りのご近所も変わらないことは明らかであり、再開発事業の場合では2年以上もかかってしまい結果として仮住まいのしがが住み慣れてしまい、元の場所へもどらなくなってしまうことが想定される。

環境への負荷比較については3で分かるように、コンバージョンはCO2発生量が、同規模のものを新築した場合に比して83%削減できるのだ。現在日本では、工事過程に発生するCO2の削減についてはカウントされていない。ゆえに、温暖ガス25%減も夢でないだろう。と青木茂(2010)は述べている。コバージョンは環境負荷も小さいことがコンバージョン普及への要因とまでは行かない。しかし環境要因は普及のきっかけになり得る要素である。

国内事例の中の一つで挙げているアートアンドクラフト設計のHOSTEL64では、新しい試みとして、古いオフィスビルを全棟借り上げて、バックパッカー用の hostel とした。もともとこのエリアは少し堀江のながれからオシャレなカフェやレストランバーなど

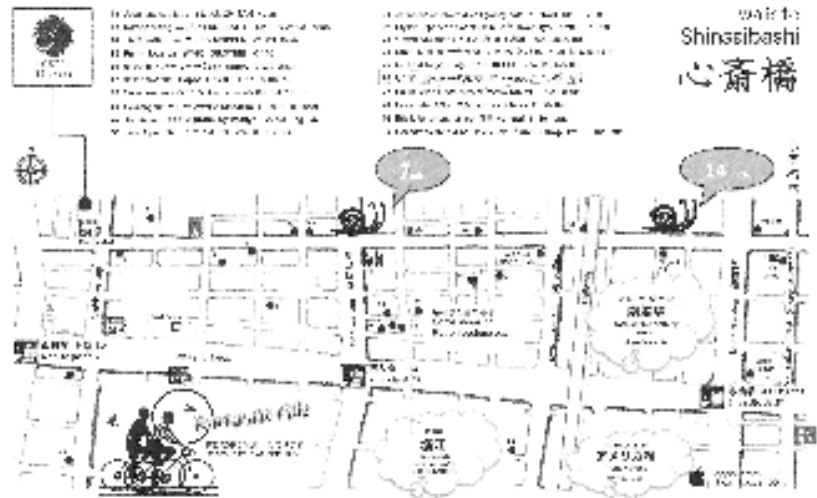


図4 HOSTEL64が配っている周辺飲食店マップ

があったが、外国人観

光客が増えたことをきっかけに、さらに活気が出ている。さらに hostel が配布するレストランマップ（図4）が活性化に助長している。コンバージョン建築が周辺環境に良い影響を与えた事例である。

さらに本論では海外の事例もいくつか取り上げている。そのなかでもオフィスからの集合住宅へのコンバージョン事例であるオーストラリアシドニーの物件には日本では不可能な大胆な取り組みも行われている。それは17階建てのオフィスビルに10階を増築して集合住宅に転用したものである。このように今あるものを活かすことに関しては海外の事例は今後非常に参考になると考えられる。

この度、2つの知見である事例研究と、現地調査による空室調査からを経て諸条件として重要となってくる点がいくつか明らかとなった。

法律的、財政的視点からコンバージョンを考えることに繋がった事例研究では今後さらなる価値観の変化に対応できるような器づくり、つまり再生建築に関する一定の規制緩和や税制の制度に対する再生建築で暮らす人々への配慮が重要になってくるだろう。さらには税制度だけでなく、金融のシステムに関しても再生建築を優遇する措置をさらに推し進めてもよいのではないだろうか。

周辺環境に関しては前章に述べたとおりであるが、このような正確でないデータがオフィス建築に融資をもらうための明確なツールとなってしまうため今後さらなる正確なデータを収集して公開する必要があるだろう。

参考文献

- 森唯、室田晶子(2008)「都心5区のコンバージョンの政策と建築物の周辺環境に関する研究」日本都市計画学会 報告集 No.6
青木茂 (2010)「建築再生ヘリファイン建築の「建築法規」正面突破作戦」建築資料研究所

他