

アダプティブリユース、

三つの価値

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会
理事・フェロー
筑波大学客員教授

似内 志朗



Shiro Nitanei

日本の都市開発は、戦後の高度経済成長期から継続してきたスクラップ&ビルド中心の手法から、既存ストックの高度利用へと舵を切るべき局面に立たされている。ここで直視すべき課題は、ストックの物理的な老朽化そのものではない。現在の建設コスト高騰や環境負荷という制約下において、国内に蓄積された約二、六〇〇兆円規模（うち建物・構築物は約九〇〇兆円）という、金融資産に次ぐ膨大な不動産ストックを、いかに再定義し、有効活用するかというマネジメント視点への転換である。一方で、画一的な再開発による都市空間の均質化が進むなか、経年した建築が持つ固有の風合いや歴史的背景に価値を見出す層が増加している。特に若い世代において、真新しい空間よりも、過去の記憶を宿した建築とのハイブリッドに強い魅力を感じる傾向が顕著である事実は、今後のまちづくりの方向性を示唆するものといえる。こうした背景から、既存建築とその時間的堆積を尊重しながら、役割を終えた建築物を新しいニーズ

に即してつくり変える「アダプティブリユース（適応的再利用）」が、実効的な選択肢として浮上している。その価値は、環境面、経済面、文化面の三つの観点から整理できる。

第一の価値は、脱炭素社会の実現に向けた「環境面」の合理性である。二〇五〇年のカーボンニュートラル達成を目指すうえで、運用段階のオペレーショナルカーボンのみならず、建材の製造や建設、解体時に排出される「エンボディドカーボン」の削減が不可欠となっている。近年の学術調査によれば、建物の期待耐用年数や実際の寿命は延び続け、RC造などでは約七〇年から一〇〇年以上に達するという報告もある。このような状況下では、既存の構造体を最大限に活用し、新規建設に伴うエネルギー消費と廃棄物を抑制することが、最も直接的な環境負荷低減の手段となる。事例として、シドニーの「クエイ・クォーター・タワー（Quay Quarter Tower）」が挙げられる。一九七六年竣工の高層ビル

コアを維持しつつ延床面積を倍増させたこのプロジェクトは、新築と比較して約一万二、〇〇〇トンのエンボディドカーボン削減を達成した。循環させながら価値を高める「アップサイクル建築」としての評価は、テナントのリーシング（賃料・空室率）に好影響を与え、投資家からも大きな注目を集めている。国内でも、竹中工務店による「大阪避雷針工業 神戸営業所」では、躯体と外装を生かすサーキュラーデザインにより、新築比で約七〇％という高いCO₂削減率を実現した。これらの数字は、ストックの利活用が環境戦略として極めて有効であることを証明している。

第二の価値は、事業性を維持・向上させる「経済面」の合理性である。現在、深刻な建設費高騰や人手不足が開発プロジェクトの採算性を圧迫しており、容積率緩和による増床収益を原資とした従来型のモデルは成立しづらくなっている。既存資産を「基盤」として再定義するアダプティブリユースは、コストと

工期の両面で優位性を持つ。先述のクエイ・クォーター・タワーでは、約一億五、〇〇〇万豪ドル（当時の換算で約一三〇億円超）の建設費節約と約一二ヶ月の工期短縮を両立させた。更には環境面での先進性がテナントや投資家の注目を集め、大幅な賃料アップと早期のリーシングに寄与したほか、都市の新しい「顔」として立地エリアへの経済波及効果も大きいとされる。また、筆者が開発に携わった「五反田JPビルディング」では、築四〇年超の既存地下躯体を完全に再利用した結果、撤去・再構築に伴うコストや期間を抑制し、多大な費用削減と工期短縮を実現している。更に、新旧構造の接続の必要性から採用された「斜め柱」が、意図せずして建物の象徴的なデザインとなった。ストックの創造的活用は、単なる代替案ではなく投資対効果を最大化する手法でもある。

第三の価値は、都市のアイデンティティを形成する「文化面」の継続性である。スクラップ&ビルドによる都市の更新は、地域の文脈を断絶させ、場所の固有性を失わせるリスクを孕む。アダプティブリユースは、躯体の傷や素材の経年変化といった「時間の痕跡」を空間に内包し、新築では生み出し得ない奥行きを与える。建築史家である加藤耕一氏が指摘するように、長い建築史を見れば、既存建築の改編と再利用はデファクト（標準）であった。スクラップ&ビルドが繰り返されるようになったのは近代の数世紀に過ぎない。既存建築物を「資源」として捉え直し、現代のアクティビティをインストールすることで、都市は単なる建物の集合体から、記憶の継承を伴う豊かな場へと深化する。