

成熟社会の都市計画と住環境整備の新たな方向に関する研究
ー東京都心におけるコンバージョン型住宅の供給と立地特性ー

日端 康雄 慶應義塾大学政策・メディア研究科教授

熊田 愛 慶應義塾大学政策・メディア研究科

高橋 彩子 慶應義塾大学 SFC 研究所研究員

〔 研 究 報 告 要 旨 〕

近年、東京都心部では次々にオフィスビルが供給され、小規模ビルや古いビルは市場における競争力を失い、空室化が進んでいる一方、そこに供給される人々の都心居住志向の高まりや都心住宅価格の下落により、都心住宅への需要が高く、人口の都心回帰も進んでいる。こうした社会状況の中で、多様化する住宅ニーズにこたえる供給方法や、空室問題の解決方法として、また、環境問題上有効な手段として、オフィスビルから住宅へのコンバージョンが注目を集めている。まだ事例は少ない現状ではあるが、コンバージョンという手法での住宅供給は21世紀の成熟した都市での新しい動きである。

本研究の目的は、オフィスから住宅へのコンバージョンの初期段階にある事例の立地特性を分析し、市場的側面と、立地・周辺環境側面、ストックの側面から、コンバージョン事業のポテンシャルをもつ地域を抽出し、今後のコンバージョン型住宅の立地とその可能性の予測として、仮説を提示することである。

本研究の事例分析を通じて、コンバージョン型住宅の立地として大きく二つに分けられると推定できた。それは、空室が目立つ業務地域に立地するものと、住宅賃料水準が高い地域に立地するものである。これを踏まえて、市場条件と立地・周辺環境条件からの地域の抽出、ストックに関する神田神保町・神田小川町と元麻布におけるケーススタディを行い、全体としてのことが明らかとなった。今後の住宅へのコンバージョンとして、下町の業務地域においては、コンバージョンの対象と考えられるストックは多いため、行政側の支援策や法規制の緩和、企業と不動産オーナーの情報網ができれば、コンバージョンは進むと考えられる一方、高級コンバージョンは、ごく限られた高級住宅地のオフィスビルで、そのストックも少ないことから、今後量的に多くなるとは考えにくい。