特集 建物の用途コンバージョンを考える ――〔論説〕

建物の用途コンバージョンの実態からみた不動産制度の課題

Issues on real estate system from viewpoint of building conversion

Hiroko SAITO : Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ.

齊藤 広子

The Study aims at examining the necessary and the direction of reorganization of real estate system from viewpoint of building conversion. It is necessary for current real estate system in Japan to be reorganized by building conversion in order to supply comfortable, safety and self-building style houses, to realize ecological social system and to reactivate city. For this end, it is necessary to strengthen relationship between urban planning and real estate development, control activities in building by government, and management of common space by common association.

keyword : real estate system, conversion, residence, urban planning, common

不動産制度, コンバージョン, 居住, 都市計画, コモン

1. はじめに

首都圏都心部では、超高層マンションの建設が急増する一方で、オフィスビルの住宅へのコンバージョンが注目されている。コンバージョンは、首都圏で2003年問題と呼ばれる既存ビルの空室率の増加（2003年1月現在で都心5区の空き家7.8%）やこれを受けたオフィスと住宅の賃料単価の逆転という事態から、不動産市場が作りだした動きともいえる。ゆえに、「市場にまかせておけ」という考え方もできるが、私は以下の点からこの現象に注目したい。

第一は、建物は都市の重要な構成要素であり、その適切な維持は、それだけで十分に価値があるということである。

前述のコンバージョンの動きはわが国だけではない。イギリスのロンドンでのコンバージョンのきっかけは、オフィスビルと住宅の家賃の逆転現象が直接的な原因であるが、潜在的にある都心部

の住宅不足、また登録建築物保存の必要性などがそれを支える。

アメリカのニューヨーク・シカゴ、イタリアのミラノ、オーストラリアのシドニー、スイスのチューリッヒ、フランスのパリなどでも建物の用途コンバージョンがみられる。そこには、中心市街地衰退の活性化対策、都心居住の推進、建物保存による景観や環境問題への配慮など、国や都市による違いはあるが、共通した「建物は社会的な資産であり、その維持管理には社会的意義がある」という価値がある。

第二は、ロンドンではオフィスの約1/4がもとは住宅であった等、基本的に建物は固定した用途に縛らず、社会変化の中で適切な用途に利用される。こうした可逆的な用途の変更が、建物の長寿化と、それによる環境問題への対応となっていることである。

第三に、建物のコンバージョンは、既存建築物の解体工事と新規建築物の新築工事を回避する点

で省資源型となる。

第四に、ロンドンで人気のロフト住宅や、デザイン・プランの自由度の高い住宅の提供は人々の住まいへの自己実現を可能とし、活力創造へとつながる。

以上のように、コンバージョンは、不動産市場から生まれた現象であるが、それを適正な居住空間へと誘導できれば、省資源型でかつ住み手の自己実現可能な住宅開発、都市の活性化等へと結びつく可能性がある。

しかし、わが国では、従来から「土地」「新築」重視の不動産制度であり、建物はビルディングタイプ別に作られ、住宅所有形態は単一所有か区分所有かの二者選択である。そのなかで、コンバージョンを実現しようとするとのような問題・課題が生じるのか。日本及び諸外国のコンバージョン実態を調査する機会を得た¹⁾ことから、それらを踏まえて、わが国の不動産制度再検討の必要性、および再編の方向を検討することにしたい。

2. コンバージョンとは何か

コンバージョンを狭義にとらえる方法もあるが、まずは建築物の「用途」または「所有形態」の変更と広義にとらえたい。なぜならば、コンバージョンとは、建築物の用途と所有形態の変更の可逆的な組み合わせによる建物ストックの維持・循環手法であり、現実にはこれらの連携により、第一に空間として目的に応じた快適な利用環境を創出すること、第二に不動産経営的にみて事業性を維持・向上させること、第三に社会的にみて都市環境・都市経営の改善に寄与すること、以上三つの目的を実現することが可能となるからである。

現在、コンバージョンは、市場に委ねられ、わ

が国でもいくつかの事例が既に登場している。用途のコンバージョン、所有形態のコンバージョン、それぞれみられるが、ここでは、冒頭の2003年問題の課題に応えるという意味からも、非居住用建物から居住用建物へのコンバージョン、主に事務所ビルから住宅へのコンバージョンを中心にみることにする。

3. 事務所ビルから住宅への用途コンバージョンの実態

3.1 建物の用途コンバージョンパターンとその背景

わが国で既に非居住用建物から居住用建物へと実施された用途コンバージョンには大きく5パターンがある²⁾。建物全体で行う場合（全体コンバージョン）と部分的に行う場合（部分コンバージョン）があり、コンバージョン前と後の建物特性、利用家族の想定により表1のようになる。

表1 わが国で行われている居住用建物への用途コンバージョン

パターン	1	2	3	4	5
対象空間	部分		全体		
従前→従後	事務所→住宅				寮・研修施設 →高齢者施設等
対象家族	単身	家族		単身	
事 例	賃貸事務所ビル	千代田区・港区等の賃貸用所有者居住ビル	都心部で1フロア・1住戸の分譲マンション	単身者用賃貸マンション	高齢者用住宅、施設等

①パターン1：事務所ビルを部分的に単身者向けの居住施設に

バブル経済時代に建設した賃貸用事務所ビル等

¹⁾調査は平成14年度、15年度産学官連携イノベーション創出事業費補助金による「建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の開発研究」の一環として行ったものである。外国調査は2003年9月にイギリス、ドイツ、デンマークで実施。

²⁾(財)日本賃貸住宅管理協会、(社)全日本不動産協会、住宅金融公庫、不動産情報誌等で事例を把握し、部分コンバージョン7事例、全体コンバージョン6事例について担当者に聞き取り調査及び現地調査を行った。

で立地のミスマッチから空き家化が進行し、事業性が大きく低下する。売却しても借金が残し、追加投資も容易でない。そのため大規模な改修工事ができない。また大規模建物に建てかえるだけの間口や道路接道に恵まれた敷地形状ではない。さらに相続問題がある、借家人が存在する等の理由で、建替えへと進めない。そこで、事業性を改善しようと空きスペースの部分コンバージョンを行う。

②パターン2：事務所ビルを部分的に家族居住用の住宅に

都心地区では居住人口の減少が深刻な課題である。小規模事務所ビルの最上階等に経営者が居住する例がみられるが、経営者居住階の下階を改修し、子供世帯用住宅にコンバージョンする事例がみられる。千代田区ではコンバージョンによる都心居住を支援する形で「千代田区住宅転用助成制度」を設けているが、実質的にはこのパターンに利用されている¹⁾。

③パターン3：事務所ビル1棟を分譲マンションに

都心部の事務所ビルを購入した新所有者（不動産業者）が、ビルとしては借り手が見つからず、住宅にコンバージョンする、あるいは最初から住宅にコンバージョンすることを意図し購入する。都心に立地する1フロアー1住戸型の高級マンションとして供給される。

④パターン4：事務所ビル1棟を賃貸用マンションに

都心部の事務所ビルを購入した新所有者（不動産業者）が単身者用賃貸マンションにコンバージョンし、投資家に転売する。

⑤パターン5：会社の研修施設・寮を高齢者施設に
バブル経済時代の無理な投資による不動産の不良資産化や企業の経営悪化により、企業が社宅や

研修所を手放す。その際、共用部分の豊かさをいかしたコレクティブハウスの利用の居住空間に転用される。

そのほか、社宅から分譲マンションへのコンバージョン、事務所を部分的に売り、区分所有のマンションとする所有形態の変更を伴うコンバージョンがある。

3. 2 コンバージョンの実態³⁾

(1)部分コンバージョンの内容とそれを規定する要因

部分コンバージョンの内容は、賃貸用不動産（パターン1）では、事務所からワンルームマンション、ウィークリー・マンスリーマンション、ホテル、トランクルームなどへの転用が多く、なかなかファミリー居住の住宅にはならない。その理由は、経営者の意向として、「賃料単価を下げたくない」、「工事を最少費用で行いたい」ことが強く、不動産需要がある（例えば、都心のワンルームマンションやウィークリーマンション等は競合物件が少ない）ものを、法的規制（建築基準法：耐震性・採光等、消防法、条例：東京都の建築安全条例の窓先空地等、指導要綱：中高層建築物の指導要綱等、宅地建物取引業法、旅館業法等）に違反しない範囲で、空間形態からの規制（天井高が高く取れない、間口がせまい、バリアフリーにならない等）を踏まえて行うためである。また、他のフロアーは利用された状態での改修工事であり、大規模な改修工事ができない。

その結果、居住性の高いものにはなりにくい。住戸内の段差の解消はできない、しにくい、すると採算が合わない。設備の質は低い。例えば、ガス管を太くすることが望ましいが、採算上そのまま使用したため、ガス圧が弱く、シャワーの出が悪いなどである。採光・避難等の問題、近隣間の

³⁾ コンバージョン各事例の具体的内容は文献3に示す。

音の伝搬等もあり、さらには生活上必要な施設である自転車置き場やゴミ置き場などの共用施設が整っていない。また、調査物件全てで建築確認申請は行われていなかった。

居住面では、住宅と事務所等の用途混在利用の問題がある。管理面では建物全体をフロアーで区切り利用することや、さらにフロアーを部分的に区切って利用することが想定されていなかったため、共用部分と専用部分の分離が困難となり⁴⁾、特に区分所有にした場合に共用部分と専有部分の設定が難しくなる。

経営面では、改修工事は小規模な工事でも多様な職能が求められ、工事費用が割高になる。そして、その資金確保が難しい。実際にはサブリース会社が、改修工事費用を負担する、家賃と相殺する、クレジット会社を紹介する、地方自治体の融資を紹介するなどがある。

コンバージョン実施には、融資面も含めた不動産の市場分析及びコンサルティング等の専門家の関与がみられる。

その他、自己居住用スペースの増加（パターン2）や、コンバージョンにする際に部分的に建物を分譲する（区分所有化）なども検討され、新たな課題を提示している。

(2)全体コンバージョンの内容とそれを規定する要因

全体コンバージョンを、現実には、オーナー自身が行う事例はみられず、①新オーナーが行い、区分所有の形態で分譲する、②新オーナーが行い、賃貸用不動産として分譲する（所有者変更あり）、③管理業者（サブリース会社等：所有者変更なし）が行う。

賃貸用不動産ではできるだけ少額の改修工事費

でコンバージョンを実施したため（パターン4.5など）、従前建物形態がコンバージョン後の利用形態を大きく規定する。例えば、社員研修施設を高齢者施設にコンバージョンした事例では、改修工事は利用可能な部分には極力手を加えない方針が採用された。そのため、専用部分入口は開き戸から引き戸にしたが、躯体部分に手を加えなかったため、開口巾が700mmであり、車椅子の通過、特に電動式の車椅子の通過には不十分な状態である。またエレベーターがなかったため1基設置したが、1基では搬送能力が低く、待ち時間が長い。避難階段に、痴呆症老人のための転落防止移動家具が設置されているため、災害時に防火扉を閉められない。またスロープの設置が困難で、階段の上がり降りを強いられる部分がある。それでも実施には資金が必要となるため、サブリース会社が事業費を負担する例がある。

分譲用不動産では、不動産経営上の判断が大きい。つまり、経営面から賃貸住宅ではなかなか採算があわないために、分譲方式が採択される（パターン3）。そのため、ファミリー用住宅は分譲形式で供給されることが多い。こうしたコンバージョンによる分譲マンションは、購入者からみると、新築マンション並みの融資条件が得にくい、税優遇措置が少ないなどの問題がある。新築マンションと同様の制度が適用されず、買主にとっても売主にとっても魅力の低いものとなりやすい。そのため、新築と競合しない、よりグレードの高いものが提供される傾向にある。経営面からは、例えばコンバージョンであることをいかし完全フリープラン分譲にしたいが、そのための体制が整っていない。また、購入希望者も理解が十分でない。そのためモデルルームが必要になり、予

⁴⁾例えば、マンスリーマンションに改修した事例では、共用部分に一部共用部分の設定が必要となった。また増設した一部共用部分の電気代を専用部分に分けることができず、さらにメーターを利用者ごとに設置することが困難なため水道光熱費は定額料金としている。単独所有から区分所有に変更する場合には、全体共用部分と一部共用部分を設置する必要や、共用部分の点検等を専有部分を通過しないで行うための改修工事も必要となる。

定外の経費がかかる。避難通路の幅やスロープ設置については地域の条例などにあわない⁵⁾。瑕疵の売主責任はあるので、徹底して修繕を行う必要がある、あるいは徹底した情報開示による契約が必要となる。また税法上の取り扱いが新築住宅か中古住宅か明確でなくこうした交渉に時間がかかることがある⁶⁾。実施には、部分コンバージョンよりも市場性、事業性、建物の条件（物理的劣化や新利用用途に照らした快適性など）等の総合的な不動産評価が必要になる。

4. 用途混在・所有形態混在が生み出す居住上・管理上の課題

上記のメカニズムの中で、建物コンバージョンは行われるが、経営的にリスクの少ない、部分コンバージョンは今後も多く行われることが予想できる。それは、用途混在居住を生み出すだけでなく、コンバージョン資金を捻出するために、建物を部分的に分譲するという区分所有化の進行も促進する。一つの建物で、事務所と住宅が混在する、あるいは一つの建物に大口所有者（元オーナー）が存在し、部分的に区分所有者が存在する場合に、居住・管理上どのような問題が生じるのか。この点もあわせて検討しておく。

4. 1 一つの建物で用途混在する場合の居住・管理上の問題

基本的に異なる利用上の要求をもつ者が一つの建物に存在すると、利用面・管理面でトラブルとなりやすい。水平に用途が分離されている場合（例えば、1階に店舗があり、2階以上が住宅の場合）でも、非居住用利用専有部分から発生する臭い、音、振動、ゴミ、見知らぬ人の出入り、訪ねてくる人の路上駐車・自転車駐車、共用部分への

物の放置や看板・広告の設置などが問題となる⁷⁾。特にそれらの問題は、水平に分離されていない場合には深刻となり、異なる用途の人・車・自転車・荷物搬入の動線の整理が必要となり、衛生面の確保とともに、管理上は管理費・修繕積建金の負担、営業の種目・時間・条件の設定、議決権割合・集会の持ち方が課題となる。

4. 2 大口所有者の存在する区分所有建物の居住・管理上の問題⁸⁾

賃貸用マンションを区分所有化するなど、元所有者といった大口所有者の存在する区分所有建物では、既に以下のような居住・管理上の問題があり、民主的・衡平な管理方法がとられにくい構造となっている。

① 不適切な専有部分と共用部分の設定

本来、共用部分となるべきものが専有部分として設定されている場合がある。具体的には、ピロティ、管理人室、集会室、廊下、電気室、受付、駐車場が元所有者（元オーナー）の所有となっている。この場合にはこれらの施設を居住者が持続的に使えない可能性がある。裁判事例でも管理人室が専有部分として登記された場合に居住者からの訴えにより共用部分だとみとめた判例がある。しかし、管理人室、駐車場、ピロティなどの共用部分か専有部分かをめぐる裁判事例は多々あるが、全てが共用部分と認められているわけではない。

② 土地の（持分）留保

元所有者（元オーナー）が敷地を留保するケースがある。特に敷地の留保は将来にわたり収入源となる駐車場に多い。これは一般消費者が自分のマンションの敷地を把握することは難しいために、知らない間に建築確認敷地と登記敷地が不一致である、マンション敷地を元所有者が留保するケー

⁵⁾調査対象の中では、スロープや手すりの設置が文京区福祉環境整備要綱の規定に合わない事例があった。

⁶⁾パターン3のなかで、税法上、新築住宅扱いのものと中古住宅扱いのものがある。

⁷⁾裁判事例では、1階店舗のカラオケの使用禁止（横浜地決 1981.2.18）、店舗利用者の共用部分等の占有（東京地判 1988.5.26）店舗の業種・営業時間の制限（東京地判1988.11.28、福岡地判 1994.4.5、東京地裁2002.10.11など）がある。

⁸⁾これらの問題の詳細は文献4に示す。

スが現実に見られる。その結果、駐車場の永続的な利用が不安定となり、かつ駐車場料金が組合会計に入らない、さらには既存不適格であるマンションもあり、増築や建替え等の更新時には大きな問題となる可能性がある。

③ 元所有者（元オーナー）による管理

区分所有化されたマンションで元所有者（元オーナー）が当初から独占管理を行い、管理組合が実質的に機能していないケースが多い。区分所有者は長い間、元所有者に管理をまかせ、主体性が育ちにくくなり、区分所有者が様々な問題に気が付いたときには解決が困難な状態となっている。

5. コンバージョンが示唆する建築・不動産制度の課題

5. 1 コンバージョンの実態からみたわが国の不動産制度上の課題

現制度の中で、コンバージョンにより提供される住宅は、都心部ではワンルームマンションなど、利回りの良いものが多く、一般向けファミリータイプ住宅が生まれにくく、また違反建築を生み出しやすく、かつ居住上・管理上決して望ましい状況ではない。それは、時代の変化、社会状況の変化に対応した建物の用途コンバージョンを推進する上で建築・不動産法・制度がネックとなる、あるいは推進する体制が整っていないからである。つまり、コンバージョンが提示しているのは、循環型社会において、建物をリノベーション（改修）し、さらには用途コンバージョンを行いながら、時には所有形態のコンバージョンを含め、建物を長持ちさせる社会に向けた不動産制度の再編の必要性でもある。もう少しいうならば、私たちがコンバージョンを通じて考えるべきことは、都市の建築物がもつ社会性であり、それらが社会状況に応じた適正な用途に利用されるには、「土地」「新

築」重視の建築・不動産体制や、建築物の「居住」「経営」「取引」「維持」「管理」活動の全てを個々の問題としてとらえる体制の改善ではないだろうか。

既に生じている問題、今後生じるであろう問題を含め、予防・解消・解決するためには以下の課題がある。

第1の課題として、建物の大規模修繕・改修技術・推進体制の整備がある。具体的には、コンバージョンに必要な改修工事は、新築建築とは異なる技術とその実行のための推進体制が必要となる⁹⁾。ゆえに、技術の推進やその実行するための職能体制の再編が必要であり、かつ建築と不動産に精通するあらたな職能の確立が求められている。

第2の課題として、建物の修繕や改善を進めるための社会体制の整備として、建物の履歴情報の社会的ストック整備がある。コンバージョン工事には、新築時に建築確認を受け、完了検査を受けていることが大前提となり、かつ新築時の設計図書及びその後の修繕・改善履歴がストックされていることが必要である。しかし、現実には、完了検査を行わず、また設計図書すらない事例もある。そのため、コンバージョンや大規模改修の適正な判断がしにくい、あるいは手間や費用がかかる。そのためこれらの情報を社会的に整備し、ストックすることである。

第1と第2の課題とは、不動産のフローからストック重視への移行に伴い、建物を維持管理する、大規模改修を行う、つまり、リノベーションやコンバージョンを進める技術体制を社会的に整備することの必要性である。

さらに、新築でない住宅を供給する・購入する・仲介することが、現状よりも頻繁に行われる。

そこで第3の課題として、個別不動産の事業性や建物固有の価値を積極的に評価する、あるいは

⁹⁾例えば、デンマークでは多能職チームを作り、工事するなどの取組みが見られた。

表1 コンバージョンの実態からみたわが国の不動産制度上の課題

ストック型技術体制の整備	①建物の大規模修繕・改修技術・推進体制の整備（技術推進体制・新専門家の育成）
	②建物の履歴情報の社会的ストック整備
ストック型不動産事業・取引体制整備	③事業性や建物の維持管理状態が反映する不動産評価システムの確立
	④不動産評価に基づいた融資・税制度（新築有利な融資税制度の是正）
	⑤瑕疵担保責任の買主責任強化
	⑥購入前建物調査等、情報開示による不動産取引の強化（検査制度・専門家の育成）
不動産スケルトンの社会化と不動産インフィルのモメン化	⑦建物利用権の見直し → 個別利用権と全体利用権の調整ルールの創設
	⑧建物利用用途規制の見直し → 地区計画等による立体的利用用金規制
	⑨建物の新所有形態の創設
	⑩用途別建築法規制の是正
	⑪2段階建築確認や建物検査制度創設
	⑫建物の修繕・建替えへの公的介入 → 建物修繕勧告の実施、管理方法等初期設定指導
	⑬地区レベル共用施設整備制度創設

修繕や改修が反映する不動産評価システムの確立がある。土地の含み益に重きを置いてきたわが国ではこうした不動産評価システムが確立していない。

第4の課題として、住宅を「新築」「中古」で2分類にし、新築住宅に有利な税や融資制度がとられているが、その是正が必要である。現在の体制では、コンバージョン事業者やコンバージョン住宅購入者のモチベーションが高まらない。また、上記の不動産評価に基づいた融資制度の確立も必要である。

第5の課題として、情報開示による不動産取引の合理化がある。瑕疵担保の売主主義のもとで、既存建物を購入し、コンバージョン後に販売する売主の瑕疵担保責任が大きくなる可能性がある。ゆえに、買主責任体制を可能とする方法として、情報開示の推進が必要である。

第6の課題として、上記の点を実現するには、不動産取引制度として、購入希望者が購入判断に必要な情報を十分に契約時まで把握でき、適正な判断ができる体制を整備することが必要である。

現在は、不動産取引に際して建物検査制度の未整備¹⁰⁾、不動産専門情報を収集する専門家¹¹⁾が存在していないことなどの問題がある。

第3～第6の課題とは、ストック型社会に対応した不動産事業・取引体制整備の必要性である。

第7の課題として、建物利用権がある。現在は、借家人の権利保護があり、建物の空室部分が多い場合でも、建物全体のコンバージョンには結びつきにくい。

第8の課題として、建物の利用用途規その時々制がある。現在は、用途規制が緩やかで、利用用途は個々の不動産の収益性に委ねられて混在し、居住上・利用上の問題が生じている。無秩序な混在は予防する必要がある。

第9の課題は、建物所有制度がある。現在は、工事資金作り等のために区分所有化の進行がみられるが、単一所有から区分所有化といった細分化方向のみが行われ、所有形態に可逆性がない。長期利用権の検討等、可逆性をもつ所有形態の検討が必要である。

第10の課題は、採光や消防法上等の規定の用途

¹⁰⁾ イギリスではコンバージョンを行うにあたり、買い手はビルディングサーバイヤーに依頼し、建物を検査する権利がある。売主はそれに応じる義務がある。

¹¹⁾ 例アメリカのエスクロー、イギリスのソリシターなどをさす。

による相違である。現状では、住宅と事務所の規定の相違がコンバージョンのネックとなっているが、建物利用者の安全や健康を考慮するとこうした規定の相違自体が問題である。

第11の課題は、建築確認や建物完了検査制度である。建物が社会変化に対応できるということは、スケルトン部分とインフィル部分の分離、スケルトンの社会化、インフィルの可変性が求められる。ゆえに、これに対応した建築行政制度、いわば2段階完了検査制度の導入等が必要となる。

第12の課題は、建物の修繕・建替えへの公的介入である。現状では、建物の修繕・建替えは自由に経済活動の一環として行われているため、景観維持や、適正な維持管理が行われていないケースがある。

第13の課題は、環境変化に対応した共用施設の整備規定である。建物が長く生きつづける上では、建物を取り巻く環境変化への対応が必要となる。その変化を個別建物単位で解決するのが困難なケースがある。ゆえに、地区レベルの共用施設整備規定が必要である。

5. 2 コンバージョンが示唆する不動産制度の再編の方向性

コンバージョンを単に不動産経営の改善手法としてとらえるのではなく、居住や都市の環境や経営の改善手法としてとらえるには、上記7～13の点をもう少し掘り下げる必要がある。それは、不動産が持っている基本的な課題である、都市と不動産・建物の関係をどうすべきか、または公(都市・地区レベル・行政)と私(建物レベル・建物管理単位責任者<区分所有の場合は管理組合>)と私(住戸レベル・住戸管理責任者<区分所有の場合は区分所有者>)の関係をどうすべきか、所有権と利用権のバランスをどうすべきかという、課題を検討することにもなる。諸外国の事例を踏まえ、次の点から検討したい。

第一は、物理的に存在する建物の社会化である。

イギリスやドイツなどでは、建物保存登録制度が存在し、建替えを経営判断だけで実施できない建物も多い。こうした建物は景観を考慮した上で、改修をすることになる。ここに建物の維持管理に一定の公的関与はみられる。わが国でも、この数年の傾向として、例えば、私有財産であるはずのマンション管理・建替えに、マンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法が示すように一定の公的関与が位置付けられるようになった。しかし、それは主には「区分所有」という複雑な所有関係の支援であり、建物の社会性が位置付けられ、かつそれに基づく具体的な施策が実践されているとはいいがたい。建物は都市の重要な構成要素の一つであり、その適切な維持は、それだけで十分に意味があることの価値の共有や実現体制は未熟である。不動産の価値が「土地」から「建物」に移行する上では必然的に求められる課題であり、これからは建物の社会性を強化し、建物修繕勧告の実施など、建物維持管理への公的介入が必要である。

第二は、建物の利用・管理行為の社会化である。前述のように、日本のマンションの管理問題で用途混在による問題がある。あるマンションのなかで、住戸がオフィスに転用される。居住用と非居住用の混在による問題である。この点については、ドイツでは、もともとBプランで用途混在の可能性が決まっている。さらに住戸の用途転用でも新たな「建築許可」が必要である。実質的には、近隣住民の意見を反映する必要があるが、法的に可能な場合でも、実態では難しい。イギリスでも用途変更についての計画許可は、近隣等への情報公開および意見を徴集し、雇用問題も含め、都市計画や居住空間としてのアメニティを十分に検討した上で行政が決定する。そして、イギリス・ドイツともに「許可」が必要となる。大規模改修工事イギリス・ドイツでは「許可」対象となり、その情報がストックされる。つまり、用途転用、改修・

修繕ともに行政が関与しているのである。わが国では、どちらも公は介入せず、基本的には「共」の自治や「私」に委ねている。

さらにイギリスでは、居住性維持のため、用途コンバージョン促進のための規制緩和を行わず、良質なものを税や補助金と許可で誘導する。税の優遇措置（改修工事に対する付加価値税＜17.5%＞の減免）や税控除（居住用コンバージョンに対する投資が税の控除対象）、補助金（ハウジングアソシエーションのコンバージョン事業に対して）を支給する一方で、場合によっては、一定の居住者層に偏らないように指導（アフォダブルハウジングの設置を求めること）も行われる。また、アメリカでは規制緩和とともに、税制優遇、補助金などもあるが、転用分担金制度（転用によって移転を余儀なくされる賃借人に建物所有者が直接支払う、または移転を支援する非営利団体に支払う）があり、コンバージョン事業が社会的に位置付けられている。

つまり、単体建物のなかでの行為が社会的に位置付けられている。わが国では、用途転用に対して、採光規定の見直しが行われた。しかし、規制緩和のみが行われ、適切な誘導策がない¹²⁾。コンバージョン等の行為が良好な居住環境の提供、都市環境改善に寄与するには、それを住宅・居住政策・都市計画の中で位置付けられなければならない。例えば地区計画等で立体的な用途規制を行うなどである。小さな政府、民間活力を目指すからこそ、公による適正な誘導が必要である。

第三は、不動産における公と共の関係の強化である。上記第一も第二も、いいかえると「共」の意義を認める公的介入の必要性である。例えば、大口所有者の存在する区分所有建物の居住・管理上の問題で示すように、全て「共」に依存する場合に、個（私）間の不平等や不公平を是正する手

段が現在存在していない。そこには、適正な公の介入が求められる。具体的には、全体の衡平性・民主的な運営などの考えた管理システム・所有形態の設定や、建物形態への誘導であり、集団利用建物の場合の管理規約の初期設定・所有形態の設定への公的介入と公によるパブリックレポート等の情報開示である。

第四は、単体建物・敷地レベルの重視から地区レベルの重視である。コンバージョンなどの既存ストック活用の視点から考えると、中高層住宅建設指導要綱等は新築建設を想定し、適合しにくいものがある。こうした場合、建物・敷地内解決が難しいものは、地区レベルで解決することである。

第五は、不動産における（私）個から（共）団体の重視である。つまり、建物の集団利用の場合には個別利用権と全体利用権の調整のルールを作ることである。賃貸用不動産の場合には、所有者（賃貸人）対賃借人という1対多対応の関係はあるが、利用者間の調整、および利用者で全体の方向を決定するルールがない。区分所有では、共同の利益と個人の利益のバランスが決められ、多数決で建替えを決議でき、所有権すら奪われる仕組みが存在する。しかし、区分利用では、存在していない。ゆえに、個人の利用権が全体の利益を阻害するケースも出ている。不動産の視点が「所有」から「利用」に移行する上では、利用者が主体となった管理・利用の共同化のルールが必要である。

以上のように、不動産の「都市」での位置付けの強化、そのなかでの不動産制度の「公」と「共」と「個（私）」の関係の明確化・再編と、新しい利用権をベースにした不動産制度が、循環型社会では必要である。いいかえると、不動産がもつハード・ソフト両面のスケルトンの社会化(上記の課題第1. 2. 3. 4)とインフィルのコモン化(上

¹²⁾ イ現在は再生賃貸住宅供給促進税制の創設による税の優遇措置と住宅市街地整備総合支援事業、優良建築物等整備事業、特優賃制度拡充による補助金制度がある。

記課題第5)ともいえる。

参考文献

- 1) 国土技術研究センター：都市・居住環境整備基本計画策定調査 2002.3
- 2) 建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の開発研究 平成13年度成果報告会資料 2002.6
- 3) 建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術の開発研究 「法律及び不動産評価方法の問題に関する調査報告」2003.3
- 4) 齊藤広子：マンションにおける所有権・管理方法の初期設定が入居後の管理に及ぼす影響 日本建築学会計画系論文集 572号 123-129 2003.10