

## 2. 寄稿：「アダプティブリユース」の今日的意義

ファシリティデザインラボ代表 似内 志朗

無個性な再開発が多い日本において、スクラップ＆ビルドの真新しい開発よりも、既存建築とのハイブリッド建築に魅力を感じる人々が多数派になりつつある。特に、若い世代との対話を通じて、この傾向を強く感じる。建築やまちづくりにおいて、空間だけでなく、時間の堆積がその魅力をつくるのである。

先日、夕食を共にしたロンドン在住の建築家にこのテーマについて話すと、「それはアダプティブリユースですね」と言われたことで、改めてこのテーマを掘り下げてみたいと考えた。「アダプティブリユース (Adaptive Reuse)」という言葉自体は新しくないが、改めてこの言葉を当てはめ、その概念について考えることで、新たな意味づけと展開が生まれると直感している。歴史的建築物の保存は当然に重要だが、古い建築物に新しい機能やデザインをインストールするアダプティブリユースの手法は、日本の都市をより魅力的なものとするに違いない。

日本の高度経済成長期以来、当たり前であった「スクラップ＆ビルド」は限界を迎えている。老朽化した建築ストックと空き家問題に加え、建物のライフサイクル全体で排出されるエンボディドカーボン（建材製造・解体に伴う炭素排出）削減は喫緊の課題である。持続可能な社会への転換が求められる中、既存建築物に新たな価値と機能を与え、建築寿命を延ばすアダプティブリユースは不可欠な手法である。その核心は、静的な「保存」や「維持」ではなく、能動的・動的なプロセスにある。建物の歴史的価値と物理的骨格を最大限に「活かし」、時代の要請に応じた新しい機能と価値を創造する。時に、ゼロベースの新築よりもアダプティブリユースは、建築家やデザイナーの想像力を刺激する。そして、環境負荷削減とともに、昨今の建設費の異常な高騰も、ストック活用の追い風となっている。歴史ある金融機関を博物館に、郵便局を複合商業施設に、倉庫を美術館に転換するなど、環境・経済・文化の側面でメリットをもたらす。

特に、環境面での貢献は定量的にも大きい。建築物の解体・新築は、膨大な量の廃棄物とエネルギー消費、そして間接的に二酸化炭素を排出する（エンボディドカーボン）。アダプティブリユースは、この解体と新築のプロセスをスキップすることで、排出量を大幅に削減する。最近話題のシドニーの超高層ビル「キークオータータワー」は、築 46 年の既存構造を約 65%保持し、12,000 トン以上の炭素排出削減を達成した。既存のコアを再利用し、フロアをねじるように積み重ねて 49 階建ての最新オフィスビルへと「アップサイクル」するという革新的なアプローチにより、世界最高水準の環境性能と高い商業的価値を両立できることを証明した。これは、既存のストックを資源と見なす、新しい建築の倫理を示す事例である。



キークオータータワー



既存ビルのアップサイクル概念図

都市の魅力は、そこに建つ建築やインフラの造形とともに、そこに刻まれた時間の堆積により形づくられる。私が前職（日本郵政）で関わった JP タワー・KITTE（旧東京中央郵便局）では、逡巡建築を代表する吉田鉄郎設計の旧局舎の一部ファサードを保存しつつ、高層オフィスビルと融合させた。新築では再現不可能な歴史が堆積した空間の質こそが、現代社会において新しい魅力となり、文化的な価値創造の源泉となるのである。地方においても、現役最古の郵便局である下関南部町郵便局（三橋四郎設計）のコミュニティ施設を加えた再生などは、地域資源を活用した事例である。この他にも、単なる保存と異なり、創造的観点から新たな機能を吹き込んだ建築は枚挙にいとまがない。

また、横浜においては、歴史的建造物が集積する関内の旧居留地などは、アダプティブリユースの価値を証明するショーケースとも言える。創建時の姿を現代に伝える旧横浜正金銀行本店（現・神奈川県立歴史博物館）など、多くの歴史的建造物が新たな生命を吹き込まれ、魅力的な都市・建築空間を形づくっている。



JPタワー（旧東京中央郵便局）



下関南部町郵便局

アダプティブリユースが日本の社会全体に普及していくためには、いくつかの課題を克服する必要がある。既存建物の正確な構造評価技術、旧来の法規制との整合性、そして新築と比較した際のコストや工期の最適化は、乗り越えるべき技術的・制度的な壁である。これらの複雑な課題を解決するには、一つの専門領域だけでは不十分である。構造エンジニア、設備設計者、建築史家、都市計画家、ファイナンスの専門家など、多様な知見を持つ専門家集団による協働と総合知が不可欠となる。

日本の都市と建築が直面する環境、資源、歴史継承という多岐にわたる課題に対し、アダプティブリユースは現実的かつ未来志向の解である。「スクラップ＆ビルド」の時代から「ストック＆アダプティブリユース」を基本とするパラダイムへのシフトが求められている。特に、関内などの旧居留地には、文明開化期から連綿と続く建物の「活かし方」に関する知恵と技術が、具体的な事例として豊富に蓄積されている。これらの歴史的な手法を現代の技術と法規制の枠組みの中で再評価し、全国の都市再生に適用していくことが、日本で新たな方向性を見出すポイントとなるのではないだろうか。ジェイン・ジェイコブスが提唱した新旧ミックスのまちづくりは、都市の活力を生み出し、人を惹きつける都市間競争のカギともなる。アダプティブリユースは決して新しい手法でも言葉でもないが、時代の変わり目となる現代において、有効なコンセプトとなり得るのではないかと思う。

補：寄稿のバックナンバーは <https://www.japa.fellowlink.jp/professional/> に掲載