

商いの新しいものさし

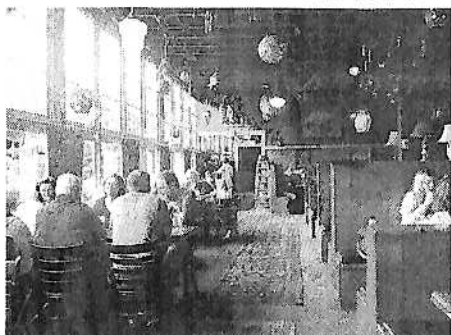
（株）商い創造研究所
代表取締役

松本 大地

第28回

コンバージョンによるポータランドの商業再生

少子化に伴う児童生徒数の減少、学区の整理統合により、この10年間に全国で4709校の小学校が廃校になり、いまだ1200校以上が放置された状態とのニュースが報道された。



中庭を囲む元職員室はレストランに再生

国庫補助金で整備された学校が学校教育以外に転用される場合、国庫補助額を国に納付することが義務づけられているが、文部科学省は地域住民にとって身近な公共施設でもあることから、地域の実情や需要に応じて積極的に活用していくことが望ましいと、廃校施設の有効活用への転用の弾力化を始めた。

最近では、クリエイターによるコミュニティスペースや地元特産品の加工場利用されるなどの活用もみられる。学校はその街における人々の思い出が詰まった心のランドマークであり、廃校にな

ったからとただ壊すのではなく、いかに再利用の工夫を施すが問われる。米国オレゴン州ポータランドでは、コンバージョンによる建物再生が隆盛である。1960年から70年代初頭は建物の用途が地域のニーズと不適合になると、スクラップ&ビルドによる拡大再生産が行われてきたが、持続可能な街づくりに舵を切った70年代半ばより、街の景観や環境負荷減に配慮した建物再生が続けられている。

日系2世で不動産ブローカーとして成功された故ビル・ナイター氏は、「古い建物を持たない街は思い出を持たない人間と同じ。思い出のない人間なんてつまらない」との考えを持ち、1970年代より古い建物を買取・改修・保全してコンバージョンを進めた。現在、ダウンタウンには1900年代初頭に建てられた約40のテラコッタ様式の建築物が残されつつ、新旧の建物が混在するミックスド・ユースの街となった。

ダウンタウンは住居、商業、職場がほど良く共存し、画一的な新しい建物だけではないヒューマンで優しい街並みが形成されている。ポータランド市はナイター氏の功績を称え、死後にメインストリート名を「ナイターパークウェイ」と改名した。

一方、歴史的建物のコンバージョンを商業再生として成功させているのが、ポータランドのデザイン集団のマクメナミン・プラザである。彼らはポータランド近郊の古い建物を次々に改装しては、個性的なホテルや地ビールパブ、ワイナリーなど40カ所以上を運営する。その中でも「マクメナミンズ・ケネディ・スクール」は、廃校になった小学校を商業再生したユニークなコンバージョン事例。1915年に開校、80年に閉校した小学校を、97年に映画館やレストラン、地域コミュニティの集会所まで設けた、35室のホテルとしてオープンした。元教室は客室に変わり、黒板もインテリアとして使われている。2カ所のバーは、ひとつが禁煙の優等生用、もうひとつは喫煙の不良用の設え。

ポータランドにはLED(LeaderShip in Environmental Design)によって承認されたグリーンビルディングが多い。商業施設から公共建築、一般住宅まで、その評価には、認証、銀、金、プラチナの4段階があり、敷地水利用、エネルギー利用、建築内装材料の選定、室内環境の5項目が判断基準となる。基準は厳しいが、LED認定のグリーンビルは高く売買され、かつ入居率が高い。

古いモノと新しいモノの双方の価値を認めて、パランス良く取り入れ、古いモノを大切にしながら、新しい命を吹き込むといった商業コンバージョンのものさしは、今後わが国でも盛んになっていくだろう。