

B21

コンバージョン建築の総合的検討とケーススタディ

Comprehensive Study on Architectural Conversion and Case Studies

小林 克弘 (教授)

木下 央 (助手)

三田村 哲哉 (COE研究員)

椎橋 武史 (大学院生)

小川 仁 (大学院生)

Katsuhiko Kobayashi (Prof.), Akira KINOSHITA (Res. Assoc.), Tetsuya MITAMURA (COE Researcher), Takeshi SHIBASHI (Graduate Student), and Jin OGAWA (Graduate Student)

ABSTRACT

The aim of this study is to examine possibilities of the conversion and renovation in architecture, through the conversion design of the existing "S" building at Shinjuku-ku, and the studies of the typical 9 offices renovated for the independent workers in Tokyo and Osaka. A proposed design for the "S" Building is installed the various offices and residences, especially the duplex apartment effective for independent workers and students. As for the typical 9 offices, it is made clear that they were grouped by the 4 types of "private spaces", and the 2 types of the common spaces.

キーワード：コンバージョン、ケーススタディ、事例調査

Keywords: Conversion, Case Study, Survey

1. はじめに

本研究課題では、2004年度に都市施設のコンバージョン検討と国内の事例調査研究を行った。前者は、実在する建築物を研究対象としたケーススタディであり、初期段階の設計提案を複数案作成することによって、さまざまな建築コンバージョンの可能性を検討した。国内事例調査研究では、2003年度から取り組んでいる個人事業者向けオフィスへの改修事例に関する調査と比較考察を行った。

2. コンバージョンのケーススタディ

新宿区に立地する「Sビル」を対象として、建築コンバージョンのケーススタディを行った¹。敷地周辺の地域特性に関する調査と、建築用途および造形に関する考察に基づき、今日の建築需要に対応した、新たな建築プログラムに変更することを提案した。「Sビル」は地下1階、地上14階からなる1970年竣工の建築であり、現在低層階のオフィスと上層階の住宅から構成される。基準階の平面は、小空間に区切りやすく計画され、それらは軸線対称となるように配置されている。本計画案は、この特徴ある空間構成を活かしながら、基準階平面に対して、数層ごとに異なる新しい建築プログラムを挿入ながら、「Sビル」賦活の可能性を提案するものである。以下、4タイプの提案の概略を述べる。

ルームオフィス・タイプ (図-1)

ルームオフィス・タイプは、面積約16m²~26m²の部屋貸しオフィスであり、1層に6室を用意した。「Sビル」特有の軸性の強い平面に対して、ルーム

オフィスを斜めに配置することによって、矩形の室を増加させるとともに、応接・ラウンジスペース、会議室、打合せスペースを各所に有効に配置することができる。

SOHOスタジオ1：フラット・タイプ (図-2)

このタイプは、1層に面積約17m²~27m²の9室が配置され、それぞれリビングスペースとオフィススペースから構成されている。また、これら2室の間仕切り方によって、多様なライフスタイルに対応できるように計画された。また、オフィススペースは共用廊下に面して設けられ、各階のラウンジにつながり、交流スペースを形成する。

SOHOスタジオ2：メゾネット・タイプ (図-3)

このタイプは、3層に渡って10戸のメゾネット型SOHOスタジオを立体的に組み合わせる計画である。中階にはオフィススペースを、上階及び下階にはリビングスペースを設けることによって、それぞれ独立した空間を確保できる。この提案は「Sビル」が有するユニット化された空間構成の特徴を活かした提案であり、共用廊下を減少させるとともに、各室に吹抜けを設けることができる。

ドミトリー・タイプ (図-4)

ドミトリー・タイプは、各室に浴室、洗面、トイレを完備するとともに、キッチン・ダイニングを3-4戸で共有させている。1層に床面積約14-20m²のドミトリーを9-10戸計画し、上階及び下階にはラウンジを併設しながら、外国人留学生と日本人学生の異文化交流の場を形成した。



図-1 ルームオフィス・タイプ基準階模型写真



図-2 SOHOスタジオ1：フラット・タイプ基準階模型写真

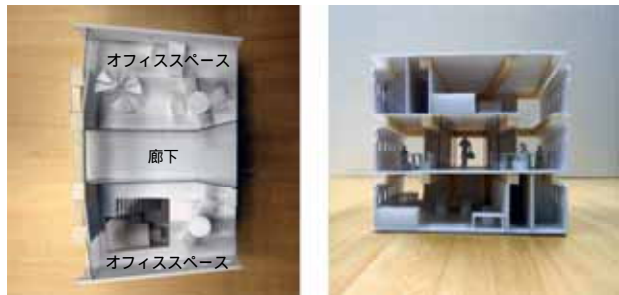


図-3 SOHOスタジオ2：メゾネット・タイプ中間階部分模型 (左)と断面模型(右)

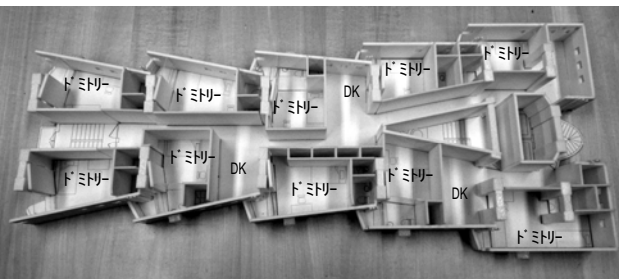


図-4 ドミトリ・タイプ基準階模型写真

3. 個人事業者向けオフィスへの改修事例の考察

近年、中小オフィスビル空室問題と個人事業者向けのオフィス誘致を背景に、新しい小規模のオフィスが2年ほどの間に既存の中小ビルの改修または用途変更により登場し始めている。これらは、一般にSOHOと称される場合が多いが、多様化する個人事業者に対応して、従来のオフィスやSOHOとは全く異なる新しい働く場を提案しているため、本稿では「個人事業者向けオフィス」と称した。本研究は、「個人事業者向けオフィス」を対象として、個人スペースと共用スペースに着目した平面計画と利用形態に関する考察を行い、各事例の特徴を明らかにしつつ、こうしたオフィスの動

表-1 「個人事業者向けオフィス」事例

事例ID	個人スペース*1	共用スペース*6	賃料	サービス	設置階	戸数
事例S1	スタジオタイプ*2	-	家賃制*10	-	地上3-6階	12戸 (83.55㎡~91.67㎡)
事例S2	スタジオタイプ	-	家賃制	-	地上2-5階	20戸(約25㎡~33㎡)
事例S3	スタジオタイプ	カフェ*7	家賃制	トランクルームサービス	地上2-8階	スタジオタイプ:35戸 (2~6階:34.1㎡~48.4㎡) メゾネットタイプ:9戸 (7~8階:49.7㎡~63.7㎡)
事例R	ルームタイプ*3	会議室*8 カフェ	家賃制	受付サービス*14 OAサービス*15 秘書サービス	地上2-5階	専用ルーム28室 (6.68㎡~22.91㎡)
事例B	ブースタイプ*4	打合せスペース*9	会費制*11	受付サービス OAサービス	地上12階	専用ブース31室 (5.76㎡~21.45㎡)
事例B D1	ブースタイプ デスクタイプ*5	会議室 打合せスペース	前払い制*12	受付サービス OAサービス	地上2階	専用席貸し15席、 専用シェア席貸し6席、 ブース貸し10ブース
事例B D2	ブースタイプ デスクタイプ	会議室	会費制	受付サービス OAサービス 託児サービス	地上5-6階	個人用デスク:5席 1人用個室:15席 2人用個室:6席 フリーデスク:6席
事例D1	デスクタイプ	会議室 打合せスペース	半年契約制*13	受付サービス OAサービス	地上2階	ノンレジデンスタイプ (約15名)、 レジデンスタイプ (約40名)
事例D2	デスクタイプ	会議室 打合せスペース	家賃制	受付サービス、 OAサービスを 自由に設置	地上2-7階	6戸

*1: 個人で専有できる空間 *2: 個人スペースにキッチン、バス、トイレを設置 *3: 同一切り壁で区切られた
*4: 簡易なパーティションで仕切られた個室 *5: 一般に入居者専用のデスクスペースと自由に利用できるデスク*
*6: 多人数で利用できる空間 *7: 打合せのための利用に限定 *8: 会議室は一堂として割られたもの
*9: 打合せスペースは開放的な空間に用意されたもの *10: 一般に別途基本サービス料が必要な場合がある。
*11: 月会費+水道光熱費+共益費 *12: 月スペース代及び月会費 *13: 半年毎の賃貸契約制度
*14: 郵便物の受取及び発送代行、来客者対応など *15: コピー、ファックス、LANサービスの利用など

向を探ることを目的とする。本研究では、2002年4月から2004年4月までの2年間に東京と大阪に登場した代表的な事例9例を取り上げ、そのうち6例の考察は当事者へのインタビューも含む現地調査に基づいている。

これらの事例は、個人事業者1人当たりに与えられる空間の広さとその空間の分節方法によって、4種の異なるオフィスタイプに分類することができ、それらに応じたサービスを事業者が用意することにより、従来のSOHOとは全く異なったオフィス空間を実現した。

「個人スペース」が「スタジオタイプ」の事例は、一般に称されるSOHOに最も類似した事例であり、各自オフィス業務に必要なサービスを完備する必要があるが、「個人スペース」が「ルームタイプ」、「ブースタイプ」、「デスクタイプ」の事例はそれらのサービス業務を事業者によって補完され、「会議室」等の利用ができるなど、「スタジオタイプ」にはない利点を備えている。「ルームタイプ」、「ブースタイプ」、「デスクタイプ」の順に「個人スペース」と「共用スペース」が連続感を増し、入居者の交流がより一層進むように計画されている。これらの新しい形態による職住混在型オフィスの出現は、中小ビルの有効利用を兼ね備えた保存活用方法の糸口を示唆するものである。

これらの事例は、需要や賃料の上でも、貸手及び借手両者にとって極めて有益な特徴を有しており、この種のオフィスタイプの発展が今後ますます望まれると同時に、従来型のSOHOをはじめとして、日本のオフィス空間に新たな展開をもたらすことが期待されよう。

注釈

¹ コンバージョン・リノベーションのケーススタディは、大成建設一級建築士事務所との共同研究である。また、大学院生青木悠一、佐々木章行、千賀順の協力を得た。