

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 (リサーチフェロー)

椎橋 武史 (大学院生)

小川 仁 (大学院生)

Katsuhiko KOBAYASHI (Prof.), Akira KINOSHITA (Res. Assoc.),  
Tetsuya MITAMURA (Research Fellow), Takeshi SHIIBASHI (Graduate Student)  
And Hitoshi OGAWA (Graduate Student)

#### ABSTRACT

It is the aim of this study to examine possibilities of the conversion and renovation in architecture, through the conversion design of the existing building near the station, the studies of 17 works of the architectural conversion in Paris, and the studies of the typical SOHO renovated for the independent workers in Tokyo.

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、既存ストック活用の設計と海外及び国内の事例調査研究を行った。前者は実在の建築物を対象としたケーススタディであり、初期の設計提案からその実現を通じて、建築ストック活用手法の多様な可能性を検討するとともに、その実現に際して関連する諸問題を総合的に把握した。また海外事例調査研究では、パリの建築コンバージョン事例調査研究を実施した。さらに国内事例調査研究では都内の建築コンバージョン事例に関する調査を行った。

#### 2. Tビル

##### 2.1 概要

戦後から高度成長期に形成され地域コミュニティの要であった都市近郊商店街の多くは、経営者の高齢化や大規模小売店の幹線沿いへの出店等により急速に衰退しつつある。特に乗降客数の少ない駅周辺は商業的ポテンシャルが低く閉店した店舗が増え、逆に利便性と高容積率という利点から都市性をあまり考慮しない単身者対象のアパートが急増している。このような商店街の一つに位置する店舗付き住宅を二世帯住居とすることが設計要件であった本計画では、疲弊した商店街から商店と住居の入り混じる生活感のある街並みへの変容を促すことが意図された。

##### 2.2 設計提案

既存建物は地上3階建の鉄骨造、外壁ALCで、間口が狭く奥行きが長い建築である。隣地からの斜線規制を逃れて北側から後退し、細長い建物前後への動線と

なるように中程に屋外階段が設けられ、階段前後の余白を使い切るように片持ちで空間が張出している。合理的かつ商店街に典型的な建築形態と言えよう。本設計では既存躯体及び開口部の改変は一切行わず、上下階の動線は既存の外階段を利用し、独立した各階毎に異なる空間分節手法を用い、空間の特性を引き出すことを意図した。

1階は根巻きコンクリートと開口部の作るリズムが特徴的で、これと呼応するように配置した壁面収納により空間に襞を作り出した。また上述の北側壁面の凹凸に合わせて水回り等の機能的空間を配置した。二つの操作によって、細長いワンボリュームの空間を緩やかに分節し、奥行きを作り出すことで街に対して閉じない生活空間となるよう意図した。

2階は小学生と高齢者の4人世帯で部屋単位の空間分節が必要とされたため、既存建物の途中でくびれた輪郭や開口部位置を手がかりに細長い空間を輪切りにし、それぞれの性格に応じて仕上げの施された廊下のない空間を縦列配置した。1,2階は同じ平面形でありながら開口部位置、プログラムの違いから極めて対照的な空間構成となった。

3階は天井高の高いワンルームの住居設備付スタジオだったため、これを活かし無分節でボリューム感のある空間とした。両世帯共有の「離れ」として、機能することが想定された（現時点で3階は未施工）。

##### 2.3 設計経緯

本計画では基本設計から現場監理まで全ての過程に学生が関与した。既存建物に関する図面・資料類が一

切存在しなかったため建物調査・実測そして図面作成から設計が開始され、基本設計段階では研究室内外の学生が参加し数多くの案を検討し、その過程で既存建物の空間的変容の様々な可能性が浮かび上がった。実施設計は研究室の院生主体の設計チームが行い、材料研究室の田村助手にも助言を仰いだ。工事着工後は主に木下が現場に駐在し、更に設計チームのメンバーが随時現場を訪れ、打合せ等にも参加した。またウェブログを用い工事の進捗状況を随時公開、報告し記録を作成した。以上を通じて疲弊した商店街におけるストック活用の一手法を提示することを目指した。

### 3. 海内事例調査研究

パリには一般的な近代建築を改修した秀逸な作品が数多く点在する。その量はフランスの主要建築雑誌 *L'Architecture d'Aujourd'hui* 誌、*Technique et Architecture* 誌、*Le Moniteur Architecture* 誌の1990年1月号から2004年12月号に掲載された増築を含む事例数が約140例であったことから明らかである。本研究では全事例から「住宅に改修された事例」と「大規模な増築を伴った改修事例」を除外し、「用途転用を伴った改修事例」、「用途転用を伴わない改修事例」に分類した。さらに43例の「用途転用を伴った改修事例」の中から、建築改修が顕著に見られる事例17例に関して現地調査を実施した。本研究課題では、パリの一般的な近代建築の用途転用の傾向を把握すると共に、現地調査を実施した17事例に関して、建築改修の変遷と改修手法に関する考察を行い、そのデザイン手法について報告するものである（資料：別表参照）。

改修前の用途を「産業系（工場、倉庫）」、「居住系（邸宅、集合住宅）」、「公共系（展示館、百貨店等）」、「土木施設（高架橋）」の4種に分類すると、全事例のうち「居住系」に分類された事例が最も多い（表1）。その理由は近年パリ市内の集合住宅や邸宅をネット企業などに代表される新興企業の事務所やスタジオに転用された事例が増加傾向にあったからである。

もうひとつの特徴は「土木施設」を含めて「公共系」に属する建築の改修前の用途が多様な点である。改修前の用途が展示館、百貨店の他に、パサージュ、集会施設、遊戯施設、音楽ホールという実にさまざまなビルディングタイプの建築であるにもかかわらず、こうした既存建築物が今日の用途と機能を十分に満たせるように改修が実施されている。



図1 Tビル 1階模型写真



図2 Tビル 2階模型写真



図3 現代美術館内観

様式建築にシークエンスが取り入れられた。

表1 建築改修における用途の変化

改修前 \ 改修後		事務所施設	商業施設	展示施設	教育施設	医療施設	計
産業系	工場	5			1		6
	倉庫	2	1			1	4
居住系	邸宅	3	1	3	1		8
	集合住宅	9	2				11
公共系	展示館		1	1			2
	百貨店	1	1				2
	その他	6		2	2		10
土木施設	高架橋		2				2
計		26	8	6	4	1	45

\*上表の数値は該当事例数を示す。\*改修後の建築用途の詳細は事務所施設（事務所、スタジオ、アトリエ、裁判所）、商業施設（店舗、ショールーム、飲食店、映画館）、展示施設（美術館、ギャラリー）、教育施設（大学）、医療施設（療養施設）の通りである。公共系のその他は、集会施設、店舗、音楽ホール、劇場控室、アトリエ、美術館、遊戯室、パサージュである。

\*2棟を連結した事例が2例あるため、上表合計は事例数43に2例を加えた45となる。

### 4. 国内事例調査研究

本研究テーマでは、近年の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、既存の中小ビルをコンバージョンして登場した新たな小規模オフィスやSOHOの設計提案とその特徴を把握するために、当事者へのインタビューも含む現地調査を実施した。本研究テーマは2002年度からの継続研究であり、今年度現地調査を行った2事例は居住性を優先した「L芝浦（港区）」とワークスペースを重視した「Co-lab（千代田区）」である。

#### 謝辞

本研究課題は、大成建設一級建築士事務所との共同研究の成果の一部である。Tビルの建築設計は東京都立大学大学院工学研究科建築学専攻の元大学院生千賀順君（現竹中工務店）、大学院生遠藤広基君、村山太一君、小川仁君、大慈弥麻里亜君、中西康崇君、長谷川徹君、坂本深大君、沢田聡君の協力に基づく成果である。