

コンバージョンによる居住空間の特性に関する考察

建築デザイン分野

吉川 智史

1 研究の概要

1.1 はじめに

従来のスクラップアンドビルドではなく、環境に配慮した再生・再利用へと向かう流れを背景に、コンバージョンは「既存ストックを再生する手法」として注目を受けている。

また住宅業界においてもコンバージョンは浸透しつつある。小規模かつ個人的に行なわれたコンバージョンが建築専門誌だけにとどまらず、一般大衆誌に取り上げられ、既成の枠組みにとらわれない住に対する新しい価値観を提案する「既成のビルディングタイプを崩す契機を持つ手法」として注目されている。

単に「既存ストックを再生する」だけでなく、この「既成のビルディングタイプを崩す契機」にこそコンバージョンの可能性があると考えられる。

しかし同時に、大衆にも広がりつつあるコンバージョンは、本来の可能性を見落とされ、単に“お洒落な”デザインとして浸透してしまう可能性をも含んでいる。コンバージョンの萌芽期にあり、まだ方向を探る段階にある今こそ、コンバージョンの可能性を明らかにし、提示する必要があるのではないかと。

1.2 研究の目的

本研究では近年増加傾向にある国内のコンバージョン事例及び法制度の枠組みから見れば『用途変更』とは言えず、今まで研究の対象とはならなかった事例を対象に、個々の事例の持つ特性を細かく分析することを通して、コンバージョンによる居住空間の新築による住宅とは異なる特性を抽出し検討すること。言い換えれば、コンバージョンによって生まれる居住空間やライフスタイルのイメージを明らかにすることを目的としている。

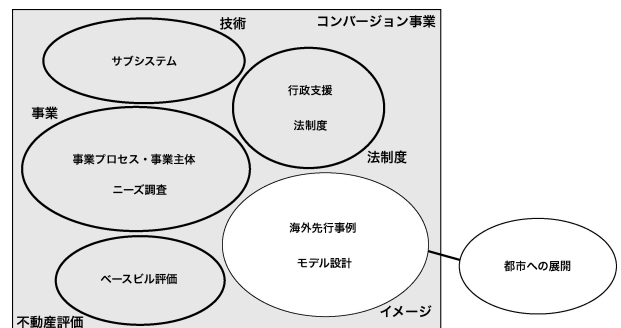
1.3 研究の方法

コンバージョンによる居住空間の特性を明らかにするため、本研究でいくつかの視点から捉え、各視点から見える特性を明らかにした上で、コンバージョンによる居住空間の特性について多面的な考察を行なう。また分析から抽出される個々の特性を考察することで、コンバージョンによる居住空間に根底にある特性を浮かび上がらせる。

1.4 コンバージョンの現状・問題

日本におけるコンバージョン研究は平成13年度から平成15年度にかけて活動を行なった『建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会』¹を中心に、事業性・法制度・技術的研究は積極的に行われている。また行政においても補助制度を設け、規制の緩和を行なうなど、コンバージョンに対する取り組みが見られ²、コンバージョンを行なう環境が徐々に整いつつあると言える。

しかし、まだまだコンバージョンは特殊なものとして扱われており、実施事例の数も少なく、日常的とは到底言えないのが現状である。これはどうしてだろうか。この1つの答えとして、コンバージョンによる居住空間のイメージが未だ明らかではなく、浸透していないということが挙げられる。コンバージョンを行なう環境は整っていても、コンバージョン後のイメージがユーザーには見えていないのである。



現状のコンバージョンに対する取り組み（筆者作成）

2 国内コンバージョン事例

一 研究の対象と空間特性に対する視点

2.1 本研究における視点

空間特性を分析するに当たり、コンバージョンによる居住空間に対する本研究の視点を明確にしておきたい。本研究ではコンバージョンによる居住空間及びその特性を3つの視点から見ている。

1. 『住宅』という視点（機能的特性）
2. 『新旧の要素が共存する空間』という視点（物質的特性）
3. 『変更・転用の過程を踏んだ事物』という視点（変更的特性）

以上の3つの視点を基に分析を行う。

2.1 国内コンバージョン事例

本研究の対象として国内コンバージョン事例を 60 事例収集した。次にその収集事例の概要を示す。

- ・半数以上が東京都の事例であり、コンバージョンの背景として、都会の利便性の享受が大きな位置を占めるということがよく表れている。
- ・変更前の用途は事務所が最も多く、次いで倉庫、工場等が見られる。変わったものとして、病棟／医院、専門学校も見られる。
- ・築 10 年から 20 年、築 30 年から 40 年の建物をコンバートした事例が多く、それに比べ、築 20 年から 30 年のものが非常に少ない。これは新耐震及び建物の古さによる魅力と関係が深いと考えられる。
- ・事例の大半が 2001 年以降に実施されたものである。
- ・半数以上が個人を主体とするコンバージョンである。また、この個人的な事例のうち、セルフビルドのものは比較的少なく、2 分の 3 が建築家など専門家への依頼によるものである。
- ・変更後、住宅内に事務所機能をもつ SOHO (Small Office Home Office) の形態をとるものが多い。

No.	名称	前用途	後用途	築年(数)	竣工年
001	アンテナアпартаノ水	事務所	集合住宅SOHO/店舗	1988年	2004年
002	Latice Aoyama	事務所	集合住宅SOHO/店舗	1964年	2004年
003	c-MA1	スタジオ/住宅	集合住宅/オフィス	1985年	2003年
004	潮島コンプレックス	事務所	専用住宅	1987年	2001年
005	佐藤ハウジング	病棟	集合住宅	1969年	1996年
006	sync (シンク)	事務所	住宅/シェアオフィス	築30年	2003年
007	WAREHOUSE	倉庫	住宅	築30年	2003年
008	クラフトハウス中央区玉造	店舗/住宅	住宅	1966年	2003年
010	R-rooms HIRAI	事務所	集合住宅SOHO	1992年	2003年
012	山崎浩太郎	事務所	住宅/スタジオ	／	／
013	神田SU	事務所/住宅	住宅	築30年	1999年
014	藤井部	料理店	住宅	築35年	2003年
016	布施英判郎	旅館	住宅	／	／
017	o1134	事務所	住宅	築35年	2004年
019	アロスベリタ戸屋	オフィス	集合住宅	1989年	2003年
023	百瀬恒彦部	集合住宅	SOHO	築15年	1998年
024	中村部	倉庫	住宅	築13年	2001年
025	鈴木部	事務所	SOHO	築19年	／
026	河村部	倉庫	住宅	築36年	2001年
027	宮田部	住宅/工場	SOHO	築27年	／
029	PET PENTHOUSE	事務所	住宅	築40年	2001年
030	石川部	医院	住宅	築30年	2002年
031	Carino Roccia	事務所	集合住宅	1994年	2002年
032	窪田部	蔵	住宅	築80年	／
033	家次部	事務所	住宅	築13年	2002年
034	kappa D.C	事務所	SOHO/店舗	築14年	2002年
035	ガレット南郷江	事務所	集合住宅	1969年	2002年
037	H house	倉庫	住宅	築5年	2002年
038	清水部	事務所	SOHO	築17年	2003年
039	DEN 明石町	社具寮	集合住宅	築30年	2003年
040	Ore-bld Conversion Project	印刷工場	集合住宅	／	2004年
041	北野部	工場/倉庫	SOHO	築40年	2001年
043	HOLIC HOUSE	事務所	集合住宅	／	2004年
044	彩光堂 village "kame"	印刷工場	集合住宅	／	2004年
045	銀座アパートメント	事務所	集合住宅/店舗	築36年	2004年
046	CANALL日本橋2175	事務所	集合住宅/店舗	／	2004年
047	RE-KNOW 東日本橋	事務所	SOHO	築30年	2004年
048	たかしまつを部	事務所/倉庫	住宅	／	2004年
049	ASITIS芝	事務所	住宅/オフィス	1991年	2004年
050	空のリビングルーム	事務所	住宅	1964年	2004年
051	LYNCH部	工場/倉庫	住宅	築12年	2003年
052	MG井萩マンション101号	事務所	住宅	築12年	2001年
053	tsukiji-00	事務所	住宅	築30年	2003年
054	Conversion-M	専門学校	住宅	築30年	2003年
055	レーヴェロワイアム巻番館	事務所	集合住宅 (SOHO)	1992年	2003年
056	橋爪紳也研究室	事務所	SOHO	1968年	2003年
057	三福ビル	事務所	SOHO/オフィス	築70年	2002年
058	FLOOR AND WALLS 八丁堀	事務所	集合住宅SOHO/店舗	1985年	2003年
059	相模大野 SAN-EI STUDIO	事務所	シェア住宅/オフィス	1990年	2004年
062	中川正博部	倉庫	住宅/アトリエ	築50年	2000年
063	multiple BASE	事務所	SOHO	1972年	2003年
064	築35年の倉庫から住宅へのコンバージョン	倉庫	住宅	築8年	2004年
065	Feel二子玉川	事務所	集合住宅	築18年	2004年
066	Residence AY	社具寮	住宅	築33年	／
069	神宮前のアテコ	事務所	住宅	1962年	1981年
070	U house	作業場	住宅	1990年	2002年
071	海老江のアトリエ	倉庫	住宅/アトリエ	築36年	2003年
072	竹包陽居	ピロティ (物置)	住宅	築20年	2002年
073	大島studio	倉庫/事務所	住宅/アトリエ	／	2001年
074	K部	店舗/住宅	住宅	／	2001年

収集事例リスト

※分析の過程で、変更前用途及び変更後用途からコンバージョン (用途変更) とは呼ぶには不相当と判断し抹消した事例があるため、事例番号には欠番がある。

3 コンバージョンによる居住空間の平面的特性

3.1 分析の目的と方法

まず『住宅』の機能的特性に注目した分析を行なう。機能的特性が明確に表れる住宅の平面を対象に、読み取れる特徴的な項目を抽出し、全事例について項目化することにより、コンバージョンによる居住空間の平面に見られる特性、つまり平面的特性を明らかにする。

3.2 コンバージョンによる居住空間の平面的特性

分析により以下のような項目が特性として浮かび上がってきた。

・一室空間化

住宅を機能ごとに区切らず、一室空間として使用するもの。

・多機能化

従来見られなかった機能が住宅内に入り込んでいるというもの。

・機能の肥大化

住宅内の 1 つの機能が他に比べて大きく設けられているもの。

・機能の縮小化

機能の肥大化とは逆に、特定の機能が小さくなっているもの。

・機能配列の変化

機能の配置に特徴があるもの。従来の住宅とは異なるもの。

・開放化

外部に対して開く傾向の強いもの。街に対して開く傾向の強いもの。

・内部要素の外部化

内部機能が外部または外部に近い位置に配されるといふもの。

・外部要素の内部化

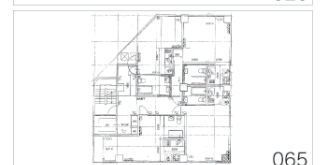
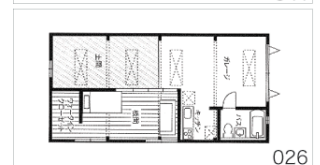
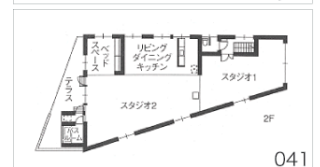
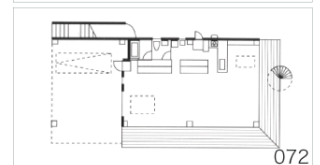
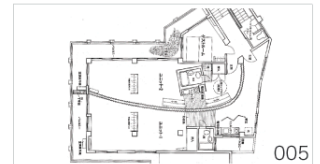
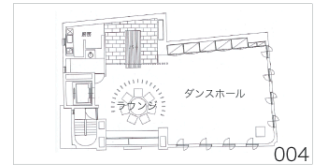
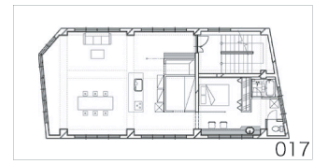
ガレージ等の屋外の機能が住宅内に入り込んだもの。

・特異な面積配分

居室の面積配分つまり居室の大きさに特徴のあるもの。

・特異な形態

形また部屋割りが特徴的なもの。



3.3 考察

以上の平面的特性には、「内」と「外」の関係性の変化が共通して見られる。つまり、「街」と「住宅」、「コモン」と「プライベート」、「外部」と「内部」の間にある境界に揺らぎが生じている。ここにコンバージョンによる居住空間の1つの特性として、【「内」と「外」の境界の流動化】を挙げることができる。

4 コンバージョンによる居住空間の変更特性

4.1 分析の目的と方法

本分析では『変更・転用の過程を踏んだ事物』という側面に注目し、改修前後の平面図を比較・分析することで、変更・転用時に見られる特性及び手法を明らかにすることを目的とする。

4.2 コンバージョンによる居住空間の変更特性

分析により以下のような項目が特性として浮かび上がってきた。

・オープン化

既存建物の区切りを取り除き、または一部分を壊すことにより利用するというものであり、非日常的な手法である。

・クローズ化

既存の建物を何らかの方法で区切り、居住者に合わせたスペースをつくり出すというもので、オープン化に対し日常的な手法と捉えられる。

・未利用スペースの利用

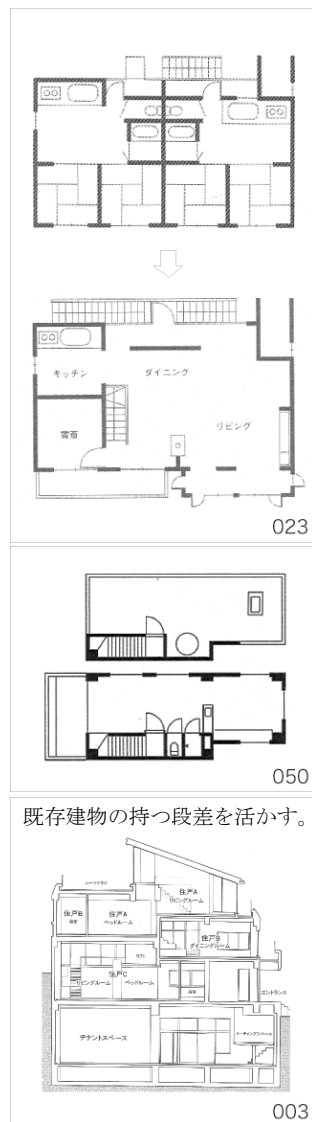
意識されず、またムダなものとして使われていなかった空間をコンバージョンにより発見し有効に利用するというもの。

・ヴォリュームの変化

主に既存建物の状況の改善（事業的・構造的・環境的）を目的として起きているものである。しかし、中には既存の特性を引き出すことを目的に行なわれる場合もある。

・既存建物の残し方

改修前後の平面を重ねることで、既存建物の残された箇所が浮かび上がってきた。部位に分けると、床・壁・開口部・窓・扉・階段・EV・水廻り・キッチン・設備の計10項目に分類できる。



しかし、これら残された箇所について全事例を通して検討しても、何らかの手法や傾向を導き出すことは困難である。これは「残す」という行為に関係が大きいのは、その配置構成ではなく別の視点が必要だと考えられる。この「残す」という行為の解明は次の分析への課題とする。

5.3 考察

以上の特性及び手法は大きく2つに分類できる。1つは既にある空間を如何に使うかという「利用」に基づくものであり、もう一つは「変更・転用」に伴う空間と用途のズレから利用可能なスペースを見つけるといふ「発見」に基づくものである。つまり【「変更・転用」過程は「利用」と「発見」により成り立っている】といふことができる。

5 新旧の共存空間に見られる特性

5.1 分析の目的と方法

『新旧の要素が共存する空間』という側面に注目し、先の分析で課題として残した「残す」という行為の解明を試みる。空間を構成する要素及び要素間の関係を分析することにより、「残す」という行為及び新旧の共存時に見られる手法を明らかにすることを目的とする。

5.2 新旧の共存空間に見られる特性

「残す」という行為に見られる手法は以下の項目である。

○新旧の関係性から見た手法

・「空間性」に注目した手法

既存の空間に大きく手を加えることなく残し、既存そのままの空間を利用するもの。

・「記号」に注目した手法

既存の構造のみ、つまり既存の空間の形態という既存建物の「記号」のみを利用したものの。

・「色」に注目した手法

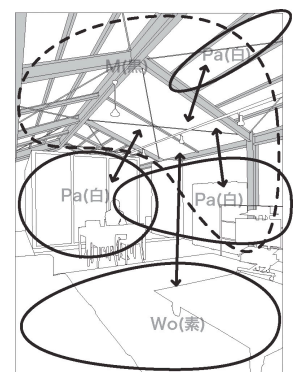
要素の色に注目し、要素間の色の対比または同調により、新旧の共存を図ったもの。

・「質感」に注目した手法

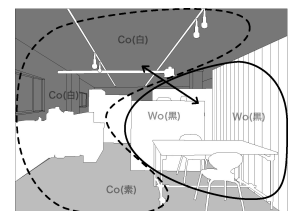
既存の持つ素材としての性質に注目し、新旧の共存を図ったもの。

・「時間」に注目した手法

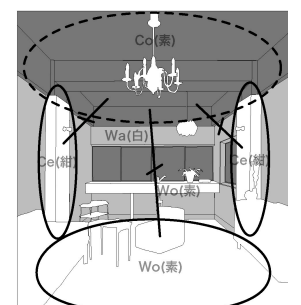
存の持つ古さ、時間に注目し、古さを残すまた、古さを読み替えることにより新旧の要素の共存を図っているもの。



「記号」に注目した手法

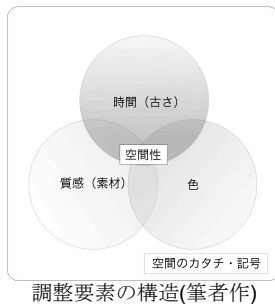


「色」に注目した手法



「時間」に注目した手法

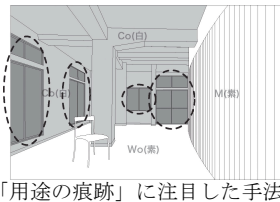
これら「色」「質感」「時間」に注目する手法は、分析が可能であったすべての事例に対応するものであり、「色」「質感」「時間」の3つは、新旧要素の調整に関する3つの調整要素と定義できる。



○個々の要素の持つ意味から見た手法

・「用途の痕跡」に注目した手法

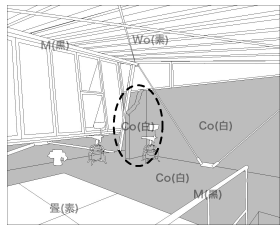
過去の用途の跡を、ある要素を残すことにより残そうとするもの。また無意識のうちに残されたもの。



「用途の痕跡」に注目した手法

・「改修の痕跡」に注目した手法

改修により成立したという過程を、ある要素を残すことにより残そうとするもの。



「改修の痕跡」に注目した手法

5.3 考察

以上の手法は建築の価値に対する意識の変化が共通して見られる。「色」「質感」、また読み替えた「時間」により、建築の価値から「時間」による判断基準を外そうとしているのである。ここに【価値の改変】の傾向を見ることが出来る。

6 “かたち”と“意識”の関係

6.1 分析の目的と方法

ここまで住宅の外面的な特性を追ってきたが、この分析では、その特性の背景となる居住者の住まうことに対する“意識”と外面的な住宅の“かたち”の関係を明らかにすることを目的とする。

6.2 かたちと意識の関係

分析により4つの“かたち”と“意識”の関係が明らかになった。

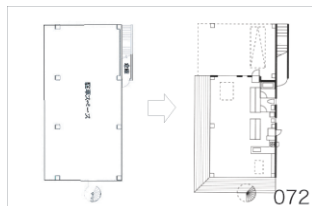
1. “意識”から生じる“かたち”

居住者の住まうことに対する要求により、既存建物を大きく変更し、既存時の面影が残らないような住宅となる。



2. 既存の“かたち”から生じる“意識”

既存建物の形態や状態が、居住者の住まうことに対する意識に影響し、コンバージョン後の住宅や生活までも決定している。



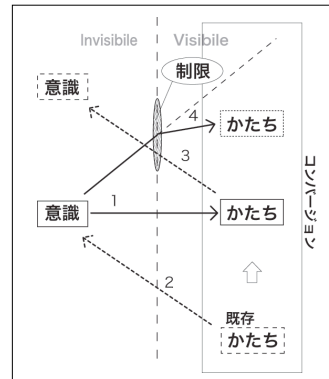
3. “かたち”が“意識”を変える

コンバージョンによって生まれる思いがけない空間が、居住者の住に対する意識に影響し、変化させてしまうという関係。

4. 制限によって変わる“かたち”と“意識”の関係

居住者の住まうことに対する“意識”と既存建物にかかる制限のすり合わせにより住宅の形態が決まるといえるもの。

以上の4つの関係である。既存建物という“かたち”がすでに存在していること、また以前は住宅とは別の用途を持っていた建物を対象とするコンバージョンの性質から、“かたち”と“意識”の関係は単純ではなくなり、相互に影響し合うものと“かたち”と“意識”の関係(筆者作)なっていることが分かる。この影響し合う【“かたち”と“意識”の相互的な関係】こそ、コンバージョン特有の関係性だと考えられる。



7 結論

以上、本研究に見るコンバージョンによる居住空間の特性とは以下の4点に集約できる。

- コンバージョンによる居住空間では「外」と「内」、つまり「街と住宅」、「コモンとプライベート」、「外部と内部」の境界の揺らぎが形として表れている。
- コンバージョンによる居住空間の成立過程である「変更・転用」の過程は「利用」と「発見」から形成されている。
- 「色」「質感」「時間」という3つの調整要素により、新品を最良とする従来の価値基準を変えようとする『価値の改変』の傾向を持つ。
- コンバージョンによる居住空間の特性の背景には、住宅の“かたち”と居住者の住まうことに対する意識との相互的な関係が存在する。

本研究によりコンバージョンの「既成のビルディングタイプを崩す」可能性を具体的に示すことができた。これは住宅計画全体が見直す契機になれば、と考える。

ⁱ 日本建築学会建築計画委員会オープンビルディングの産業化小委員会（主査：石塚克彦）のメンバーが中心となって結成された研究会で、日本国内の産官学界からの参加者に海外の共同研究者を加え、合計約30名で研究活動を平成13年度から平成15年度にかけて行なってきた。

ⁱⁱ 国土交通省住宅局では支援策として1. 補助制度、2. 税制の改善を行なっている。（瀧野幹子、「コンバージョンに関する国の支援」、『建築と社会 2003. 6』、日本建築学会、2003年、36-37頁）千代田区・金沢市・大阪市では都市再生に対する取り組みの一つとしてコンバージョンに対する支援が行なわれている。（原田敬美、水野一郎、『コンバージョンが都市を再生する、地域を変えるー海外の実績と日本での可能性』、建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会、日刊建設通信新聞社、2004年、90-97頁）