

都心部における既存中小ビルの連結手法研究

— 東京、内神田一丁目におけるケーススタディ —

A study of connector methods existing small buildings in a city

— Through the case study in "Uchi-Kanda,Tokyo" area —

01. 研究背景



東京の過密した都心部を歩くと嫌が応にも中小ビルに出くわす。各々のビルは統一感、景観というものを無視しており、バラバラな景観を作り出している。しかし私はこのような中小ビルに大きな可能性を感じると同時に、大きな魅力を感じた。

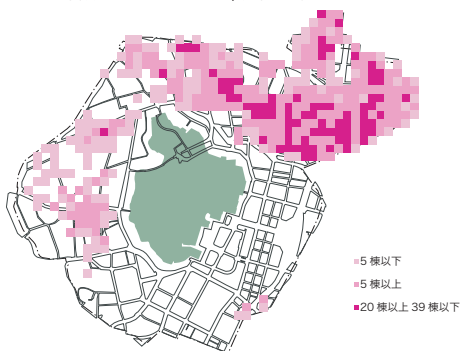
本研究はこれらバラバラな都市の魅力や可能性を引き出して、都市ならではの生活ができる空間を中小ビルを使って創出することを目的とする。

そして私は中小ビルこそが日本にしかない日本文化のアイデンティティを形成するものとなることを信じたい。

02. 敷地選定

中小ビルの密集するエリアの選定

敷地面積 230㎡以下 事務系 / 商業 分布 100Mメッシュ



また千代田区内において中小ビルがどのように分布しているかを、平成13年度の「千代田区土地建物用途別現況図」を100メートル四方のメッシュで割り、その数を3つに分けて表した。多く固まっているエリアは神田駅界隈で昔から土地の拡張工事などが行われなかった、いわゆる「下町」に多く分類する

中小ビルの定義として、中小ビルが密集する内神田一丁目をサンプルとして、その中で幹線道路に面した大きな建物を抜かした建物の敷地面積が大体230㎡以下だったので230㎡とした。

神田地区における空室状況

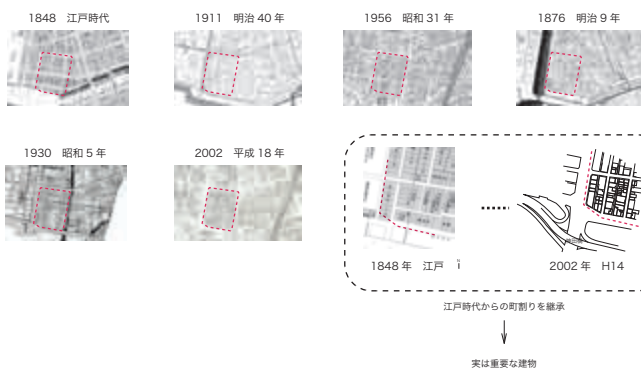


中小ビルが密集するエリアにおいて、かつての2003年問題と呼ばれた空室問題がどうなっているか、現状を調べた。結果回復に向かっていてとされている空室化は改善されていないように思えた。それは千代田区は神田のように中小ビルのような小さなオフィスビルが乱立しているエリアと、大きな高層オフィスビルエリアとに二分してあるためだと考えられる。

空室率の具体的な算出方法はオフィスの総フロア面積当たりの空室面積なので大きなオフィスビルの空室が埋まることによりその空室率は大きく回復することになり、机上の数値ではわからない空室問題が神田の中小ビルに起こっているということになる。

03. 固有性

町割りの変遷

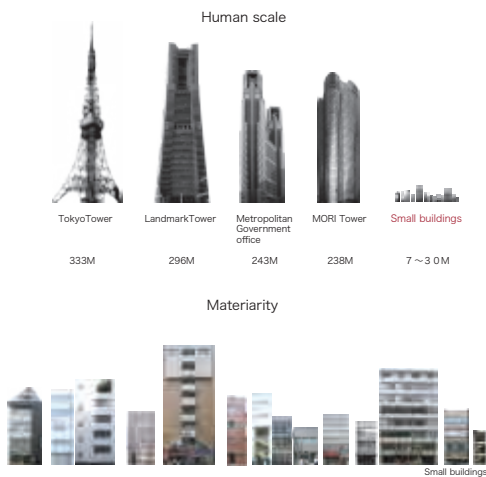


次に中小ビルが多く分布していることがわかった神田地区において、まち並みの変遷を見ていくことで、中小ビルの発生プロセスを探る。

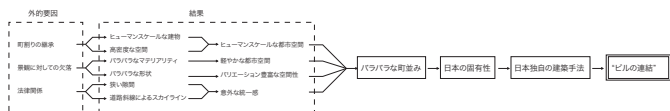
結果、2度の震災に大きな経済の荒波にさらされても神田の外郭構成は現在に至るまで大きく変化していないことがわかる。それは高度成長期、バブル期と震災復興の遺産を食いつなぎながら、高密度な土地利用を進めてきた結果でもある。また、外郭の中の細分化された町割りも江戸時代の町割りを基本としている。つまり、高度成長期に神田を大きく変えたオフィスビル都は、実は400年も前から町割りを継承しており、非常に重要な建物である可能性があるといえる。

03. 固有性

中小ビルの固有性から設計に



中小ビルにおける固有性形成の要因



前章で述べたような日本における中小ビルは、日本の都市が作り出した独特の文化の一部ではないかという考えが可能になる。しかもそれらの中小ビルが今なお近代以前の町割を継承しながら存在しているということになる。町人のために細分化されたかつての長屋にはその小ささからとても扱いやすいヒューマンスケールを持っていたのであり、そのサイズもまた継承した中小ビル街は、実は人間にとって扱いやすいヒューマンスケールでできた都市空間だといえるのではないか。

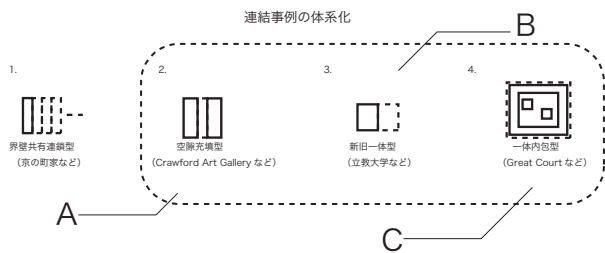
また日本社会が経済や産業を第一として突き進んだこともあり、機能と効率優先の都市開発によって建築の意匠、構成、様式、形式は全く共通認識を持たずに作られた。しかしそれにより個々で思い思いの素材を纏う結果になった。このバラバラな素材感も日本にしかなくまた固有でおもしろい。

バラバラな風景を日本の「固有性」として評価しこれを浮き上がらせるような計画、設計を考えることが日本独自の建築手法であると考えられる。そこでこうした中小ビルを「連結」という手法を使って再構築する。

この手法は東京のような密集した都市空間で行える有効な改修計画のひとつであると考えられる。

04. 事例研究

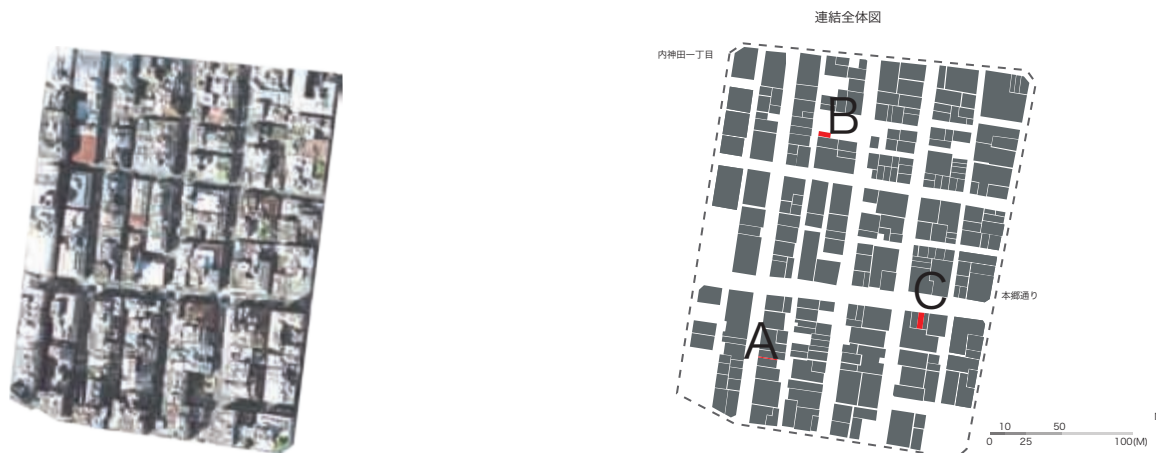
連結手法の選定



連結のバリエーション	連結による機能・効果					
	a	b	c	d	e	d
	構造共有	設備共有	動線一体	壁面一体	空間一体	アメニティ形成
A. 空隙充填型	○	○	×	○	○	×
B. 新旧一体型	○	○	○	○	○	×
C. 全体内包型	×	○	○	○	○	○

そこで中小ビルの連結を考える上で、異なる4つの連結手法を用いた事例研究を行い、それらを体系化し、それぞれの連結手法による機能的効果との関連性を示しました。その中のA,B,C型の連結手法は中小ビルに置き換えることが可能であると考え、実際に内神田一丁目をケーススタディとし設計に落とし込んでいく。

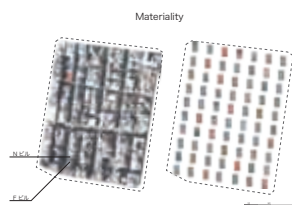
05. ケーススタディ



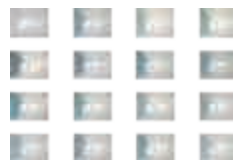
06. Connector A



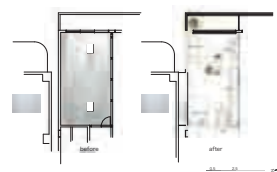
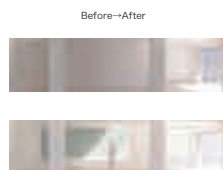
人の持つ感性を大切に考えた連結手法
 既存都市空間の持つ魅力や可能性を引き出して、人がより心地よく、気持ちよく暮らせる住空間を創り出すことを目的とする



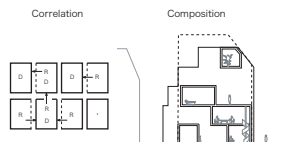
現在神田は狭い使いようのない隙間を保ちながら中小ビルが敷地いっぱい建っている。
 これらのビルは多様な素材で外壁を覆っていて、バラバラな都市空間を作り出している。



そんなバラバラなものも、視点を変えれば醜くとも美しい。
 この提案は隣のビルの外壁を内部空間に取り入れる連結である。



この提案はビルの隙間にある開口部やダクトなどの関係によってランダムな構成を作り出す。
 そして面的な都市空間ではドナー供給側、レシピエント受け取り側という関係が連鎖的に起り得る可能性を持っている。

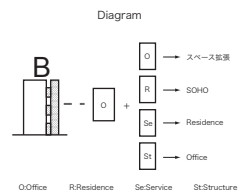


この提案は「どここの外壁が気に入った」という、都市の魅力享受着より感性的・能動的にコンバージョンして、住空間を作り出す方法のひとつである。

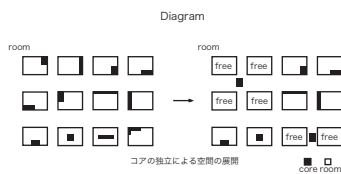
07. Connector B



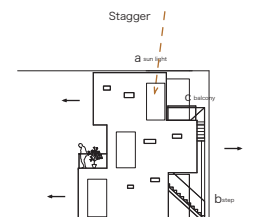
「連結 B 型」は既存の中小ビルを利用し、それぞれが持っていない機能を持つことで中小ビルのポテンシャルを引き上げる連結手法である。



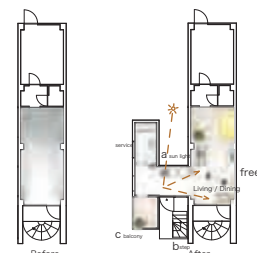
この手法は連結するほうが「新築」であることから多くの事を許容し、それぞれのニーズに合った多彩なバリエーションを可能にする。



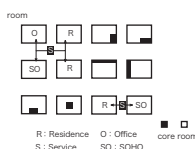
水周りやコアを空間から分離してやると空間自体を自由にする事ができ、また自由な部屋割りを可能になる。



各階のボリュームを左右にずらすことで様々な機能を付加する



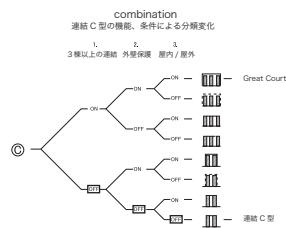
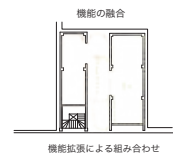
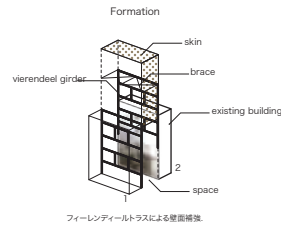
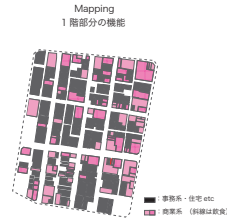
progress
 複数棟の連結



そして密集した都市空間においてはひとつの新築棟に複数等連結することができる。こうすることにより屋内や屋上空間の有効活用や省エネルギー化を促進すると思われる。この連結手法は既存中小ビルの空間の魅力を持しつつ、自由にコンバージョンをすることが出来る方法である。



内を内に出す。これは、中小ビル密集地において、隙間をもってビルを連結することで出来る路地空間の提案である



ビルの特徴のひとつとして、地上階に様々な機能をもっている。しかしそれらの機能は内から外へと開き、またそれらの機能同士はお互いに影響し合う事はない。かつての神田の路地はヒューマンスケールであったため向かいの家が至近となり、「向こう三軒両隣」と呼ばれるような生き生きとした空間を作っていたように思える。この提案はビルの劣化や人口減少による需要減少で「減築」が余儀なくされた場合の、その時に残る小さな空き地の活用方法である。



それぞれのビルの壁面にフィーレンディールトラスで補強します。それにより既存壁面は自由になり自由な開口を開けることができます。この開口部は単なる窓だけではなく、バルコニーなどの設置を可能にし、内部の空間性を高める。

自由になった壁面により1階部分の機能は拡張し、この場しかできないヒューマンスケールな路地空間をつくりだす。

そして、連結する建物数や劣化する外壁の保護、かぶせるスキンによる屋内化・屋外化のON・OFFによって形を大きく変え、建物を繋いでいく。そしてその時までに新たな動線が生まれ、それぞれが有機的につながることを意味する。

09. 結論



連結する際には様々な法的なしらみを受けることになる。特に土地の所有権問題は難しいが、敷地を共同名義にすることで連結手法が可能になり、その際、それぞれお互い話し合うことでお互いを知り合いの機会となり、建築だけではなくひとつのまちとして多くの関係を連結することが考えられる。つまり「連結手法」は単に「1つの建物」の改修ではなく「周辺の建物（まち）」との関係で作られる改修の一つであると考えられる。

こうして魅力がないと思われていた老朽化したオフィス街は連結によりつくられる「生活」という新たな尺度により、既存建物の魅力を最大限に引き出し「まちのコンバージョン」を可能にする。それはまた中小ビルの価値の転換を起す媒介であると確信している。