

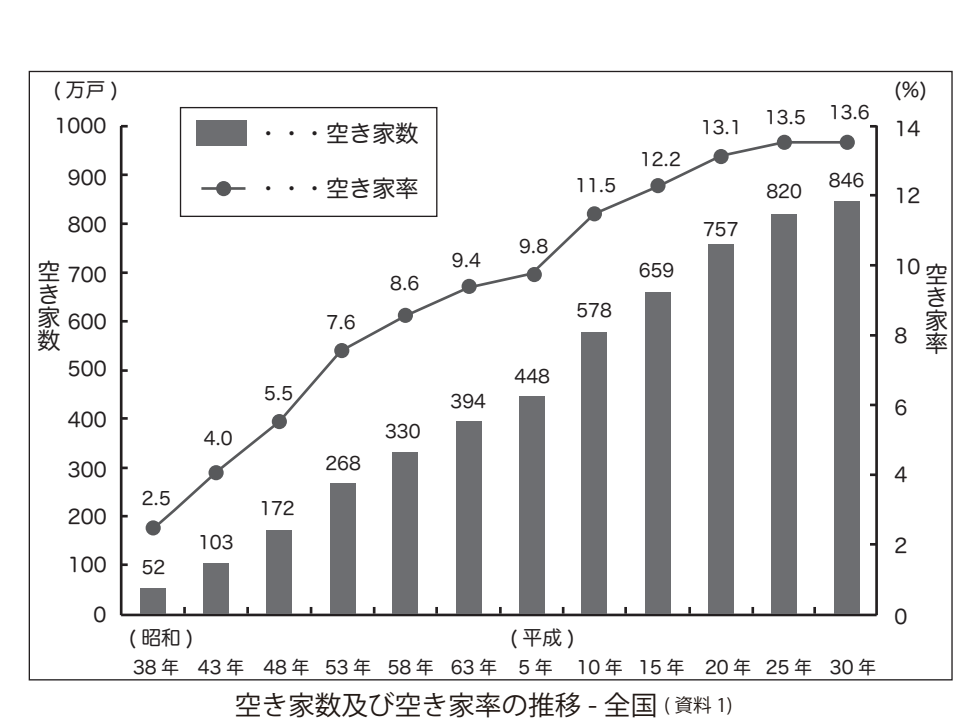
建築家の職能の拡張による遊休空間の再生と周辺エリアへの展開 ～建築家の働きかけによって変化する建物と場の構想～

中尾 涼太郎

Chapter 1 研究概要

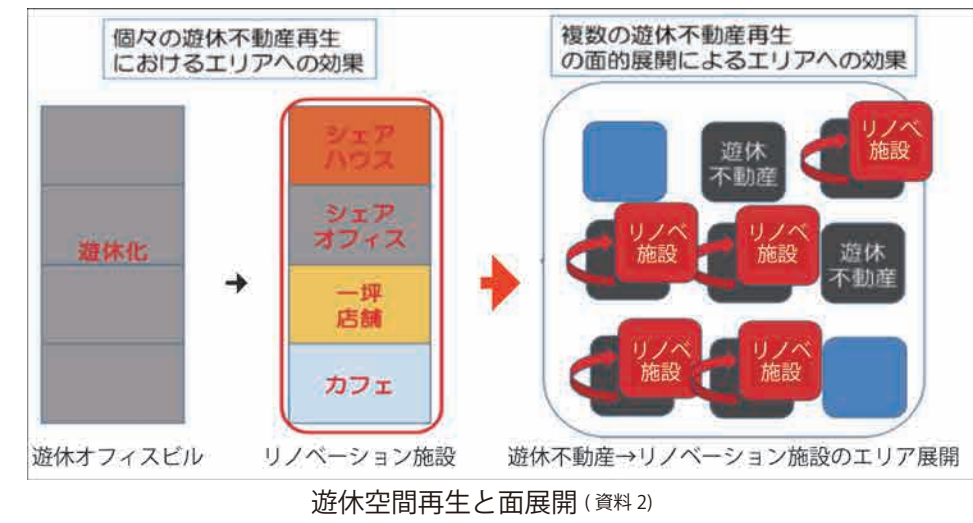
1-1 背景 1-1-1 空き家数と空き家率

平成 30 年の空き家数及び空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成 25 年と比べ増加し、過去最高値となった（資料 1）。



1-1-2 遊休空間の再生と周辺への展開

近年、単に個別の遊休空間を再生して活用するだけでなく、遊休空間再生の周辺へ及ぼす効果を勘案し、エリアを定めて戦略的に空間再生を連鎖的・継続的に行うことにより、既成市街地における様々な課題の解決を目指す取り組みにまで発展している先進事例が見られる。こうした遊休空間の再生を面的に展開することにより、得られる効果も建物単体から、周辺に広がり、さらに複数の再生に連鎖し、遊休空間の再生を超えた様々な民間の活動などへ広がっていくことにより、エリアの価値向上が見られるようになるとされる（資料 2）。



1-2 目的

日本の空き家や空き店舗が増加するなか、民間によるこれら遊休空間の利活用が広がり、さらにエリアの価値の向上につながる例が散見されるようになった。これらでは、建築家が建物のハード面に留まらず、竣工後の利用や運営など、ソフト面にも関わるのが少なくない。

本研究は、遊休空間の再生を担う建築家の建築設計以外の「職能」に着目し、職能の拡張による遊休空間の再生とその周辺への展開の意義を考察し、遊休空間再生を担う建築家によるプロジェクトのあり方を提案することを目的とし、遊休空間の再生において建築家の職能が転換する兆しを建築家の職能について論じている言説より、建築家や連携する専門家が建物とその周辺にどのように関わっているかを事例より明らかにし、ケーススタディとして、現実の建物と周辺エリアに加え、人と場の変化を構想する。

検討内容一覧表			
明らかにすること	対象	調査方法	内容
建築家の職能が転換する兆し	建築家の業務内容の転換について論じている言説	資料調査	・建築家の業務内容の拡張 ・建築家の建築設計以外の職能 ・建築家の職能の展開の仕方・方法
			・建築家の建物への関わり方 ・建築家の建築設計以外の職能 ・建築家と専門家の関係 ・建築家の建物周辺との関わり方
建築家や連携する専門家が建物とその周辺への関わり	竣工後も建物の活動に関わる建築家の事例		

参考文献

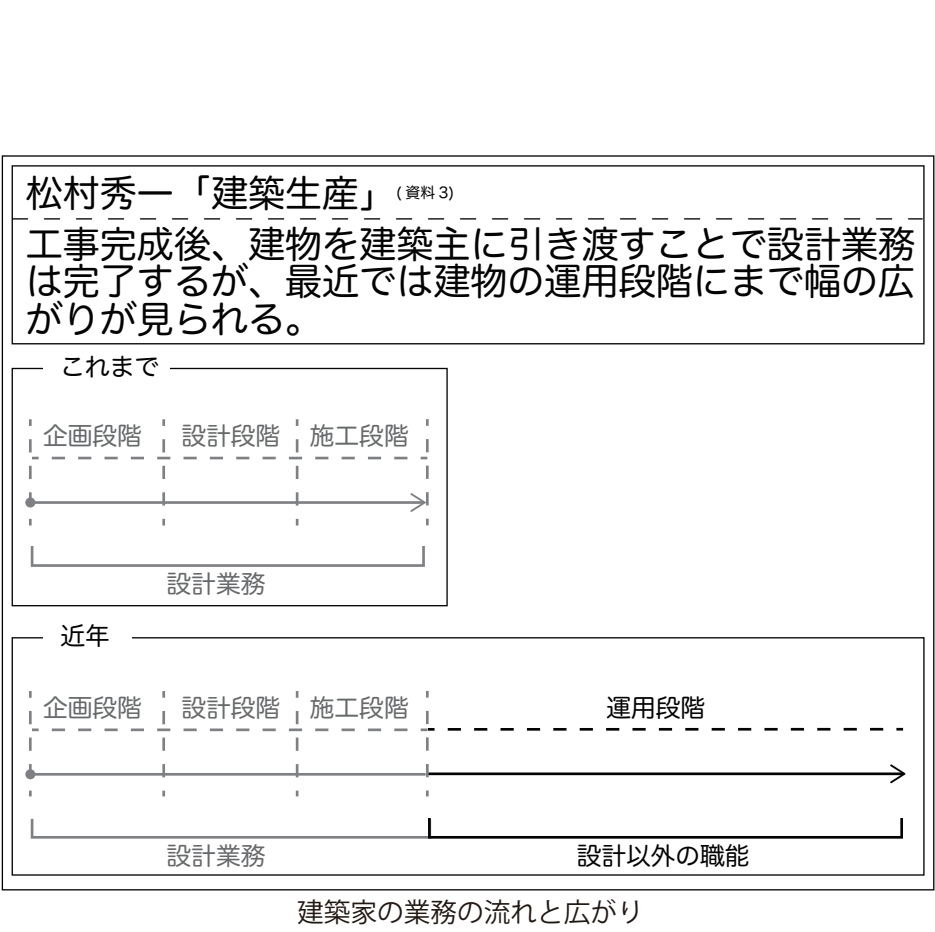
資料 1: 総務省統計局「平成 30 年の住宅・土地統計調査」2019 年 3 月
資料 2: 国土交通省「遊休不動産再生を促進するための取組」2019 年 10 月
資料 3: 松井秀一「建築生産」市ヶ谷出版社、2010 年 10 月
資料 4: 馬場正尊「エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ」学芸出版社 2016 年 5 月
資料 5: Handi House HP
資料 6: ミナガワビレッジ HP
資料 7: ミナガワビレッジ HP
資料 8: 神建築設計スタジオ HP
資料 9: Handi Labo HP
資料 10: エル・ススタジオ fse book
資料 11: Google Map
資料 12: 大田市役所観光課
資料 13: 全国地図マップ

Chapter 2 言説

近年、遊休空間の再生の事例における建築家の建築設計以外の職能への展開の兆しや、建築家の職能の転換について記されている書籍が散見されるようになった。これらの建築家の職能の転換について論じている言説をいくつかの書籍より抽出し、分析の対象とする。

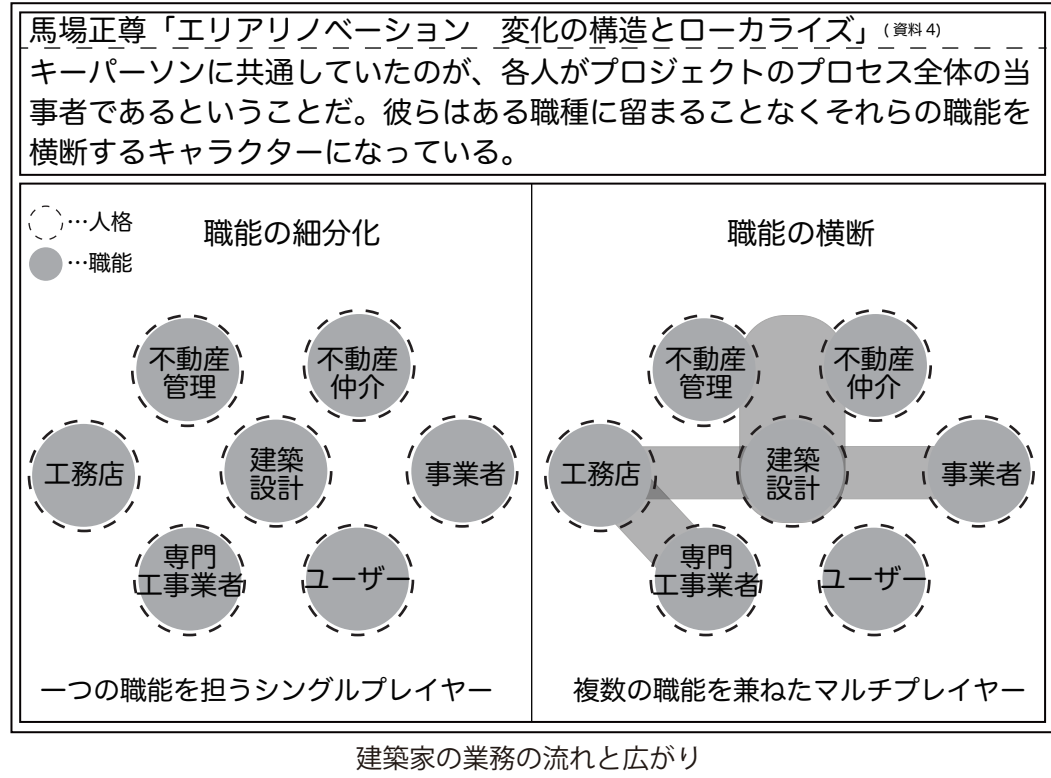
2-1 建築家の業務範囲の拡張

建築家が竣工後の建物の維持管理や運営方針検討への参加、イベントの企画など、業務範囲が拡張し、建築設計以外の職能により「運用段階」にまで関わっている（資料 3）。



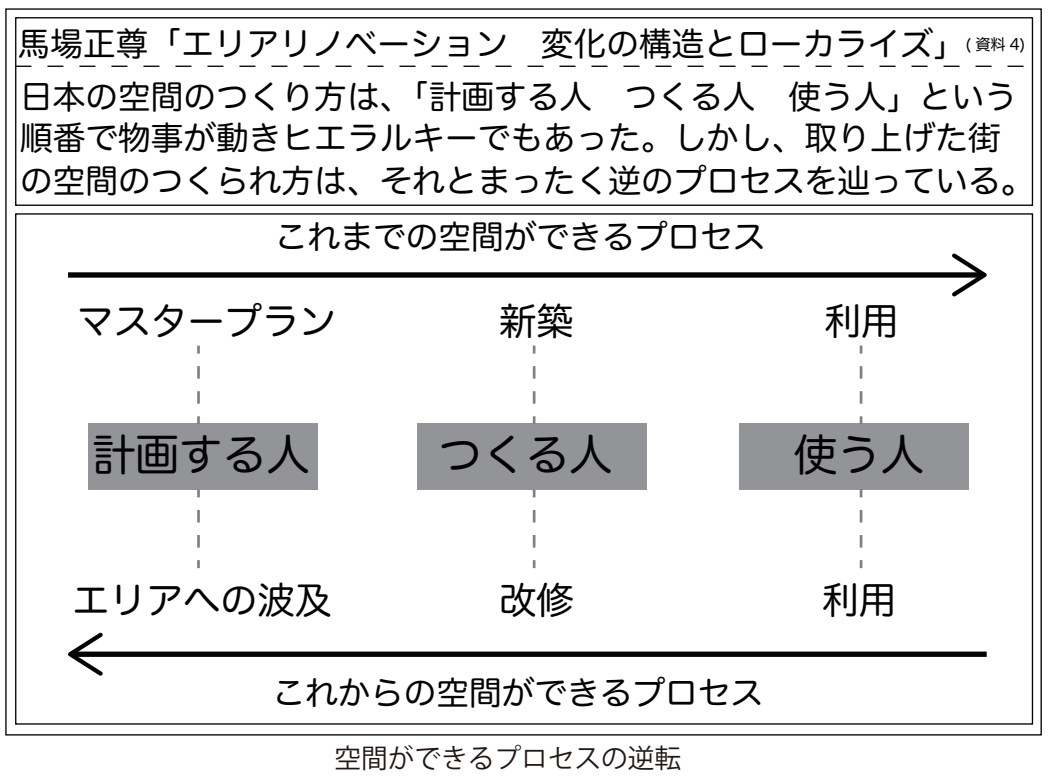
2-2 職能の細分化とマルチプレイヤー

これまでの空間づくりのプロジェクトでは、細分化された職能が、関わる人格と一対一対応して細分化され、プロジェクトへの関わりも細分化され、そのプロセスの一部のみを担っていた。それに対し、近年の遊休空間再生の事例は、プロジェクトに関わる事業者や専門業者が細分化された職能にとどまらず複数の職能を兼ねたマルチプレイヤーになっている（資料 4）。



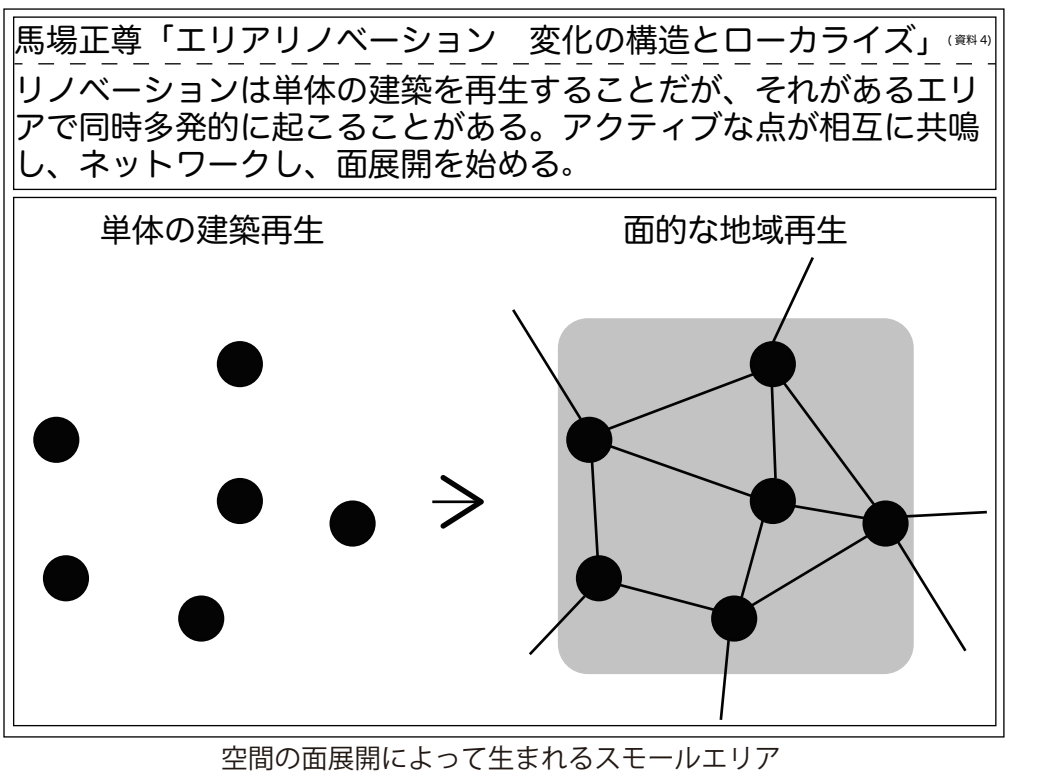
2-3 空間ができるプロセス

これまでの空間ができるプロセスは、「計画→つくる→使う」というトップダウンだったのに対し、近年の遊休空間の再生は、事業者や建築家などの使い手が空間を利用し、その活動がエリアへ波及するボトムアップのプロセスである。



2-4 空間同士の相互作用による面展開

遊休空間単体の再生に留まらず、そのエリアにおいて同時多発的に空間再生が起こり、同じベクトルをもった空間同士が、相互の利益を共有する関係を築き合うタイアップし、相互に作用する。さらに、時間の経過とともに遊休空間の再生が積み重なり、相乗効果により面的な展開をするエリアとなる。

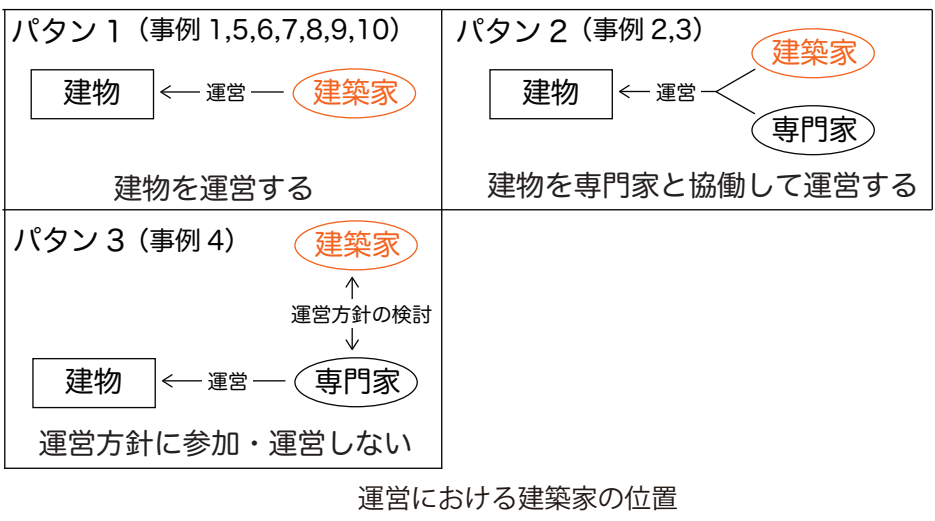


Chapter 3 事例

竣工後も建物の活動に関わる建築家を対象に、建築家やその他の専門家が建物とその周辺にどのように関わっているかを明らかにするために、建築家の建物とその周辺への関わり方に着目し、事例の選定条件を「建築家が建築設計以外の職能から建物に関わること」、あるいは「建物とその周辺に関わること」とし、筆者の知り得た事例及び 2010～2019 年までの新建築からピックアップした。対象 10 事例について、竣工後の建物における建築家と建築以外の専門家の位置や利害関係を図示し、「建築家の建物への関わり方」「建築家の建物周辺への関わり方」「建築家の建築設計以外の職能」「運営に関わる専門家」という 4 つの視点から比較分析した。

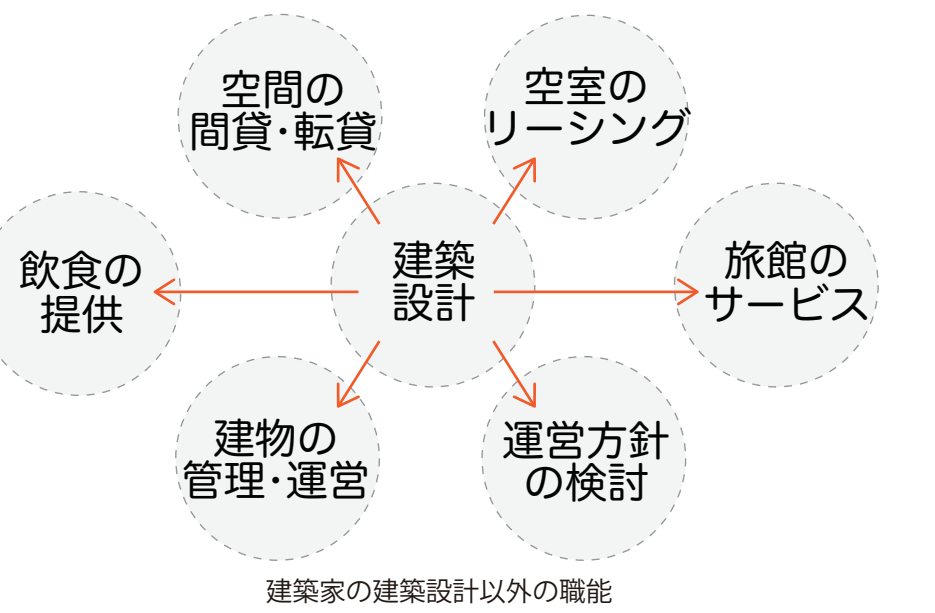
3-1 建築家の建物への関わり方：運営

運営に関する建築家の関わり方は 3 つのボタンに分けられる。ボタン 1 は、建築家が単独で建物の運営を担っていた。ボタン 2 は、建築家が事業者と協働して建物の運営を担っていた。ボタン 3 は、建築家が建物の運営方針を検討するメンバーだが運営を担うまでに至っていない。ボタン 3 の事例 4 を除いて、建築家が建物の活用や管理など運営を担っていた。



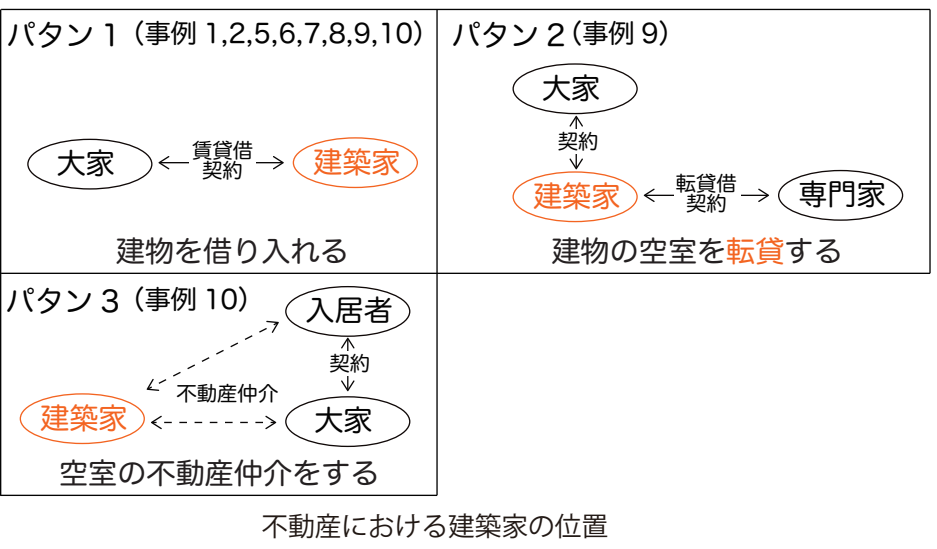
3-4 建築家の建築設計以外の職能

建築家が設計業務後も建築設計以外の職能により建物のソフト面に関わる事例があった。空間の間貸や転貸などの空間の貸出を行い、利用者に空間の活用を促す事例や、空室のリーシングをし、不動産業務を担う事例、飲食を提供するサービス業を担う事例があった。



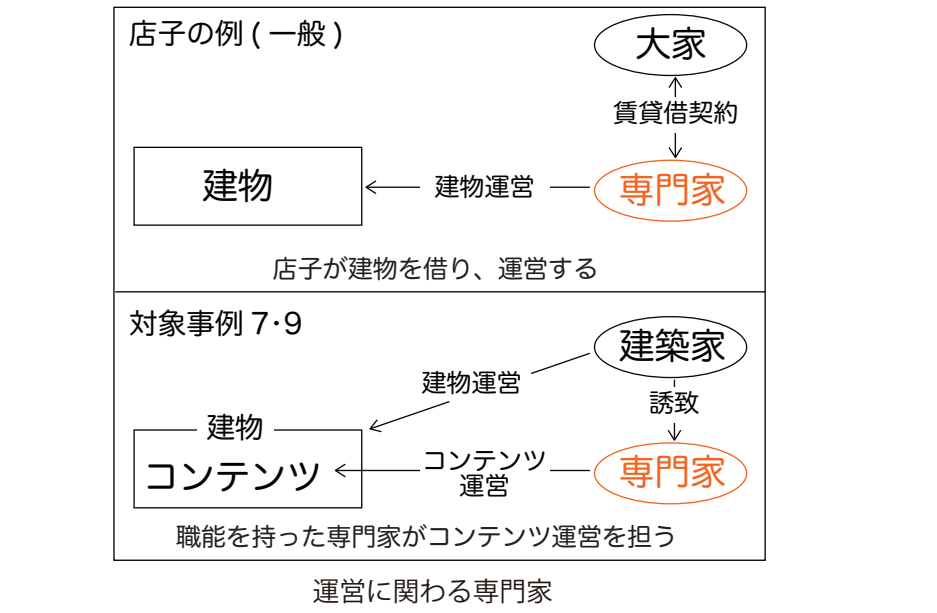
3-2 建築家の建物への関わり方：不動産

不動産に関する建築家の関わり方は 3 つのボタンに分けられる。ボタン 1 は、建築家が建物の所有者と賃貸借や定期借家契約を結び建物を借入れた。ボタン 2 は、建物の空室を転貸した。ボタン 3 は、建物の空室へのリーシングを図った。



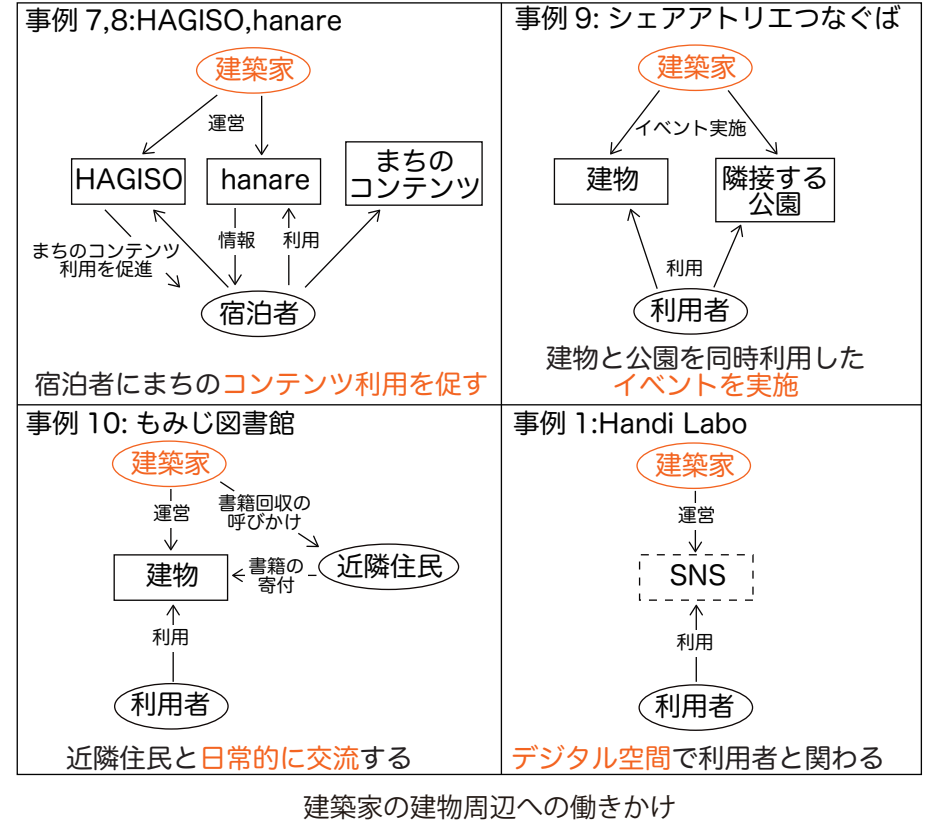
3-5 運営に関わる専門家

飲食や物販の職能を持った専門家が建物のコンテンツの運営を担い、専門家がイベントの企画や開催を自発的に行っている喫茶店、カフェ、食堂、施術を行うサロンの事例があった。建築家がコンテンツの運営を担う専門家を誘致し、協働しながら建物を運営している。



3-3 建築家の建物周辺への関わり方

対象とした事例の中には、建築家が建物のみに留まらず、建物周辺に関わるアプローチが見られた。建物利用者に建物周辺の利用を促すものや、建物と隣地を活用してイベントをするもの、近隣と日常的に交流するもの、デジタル空間を通して利用者と関わるものがあった。

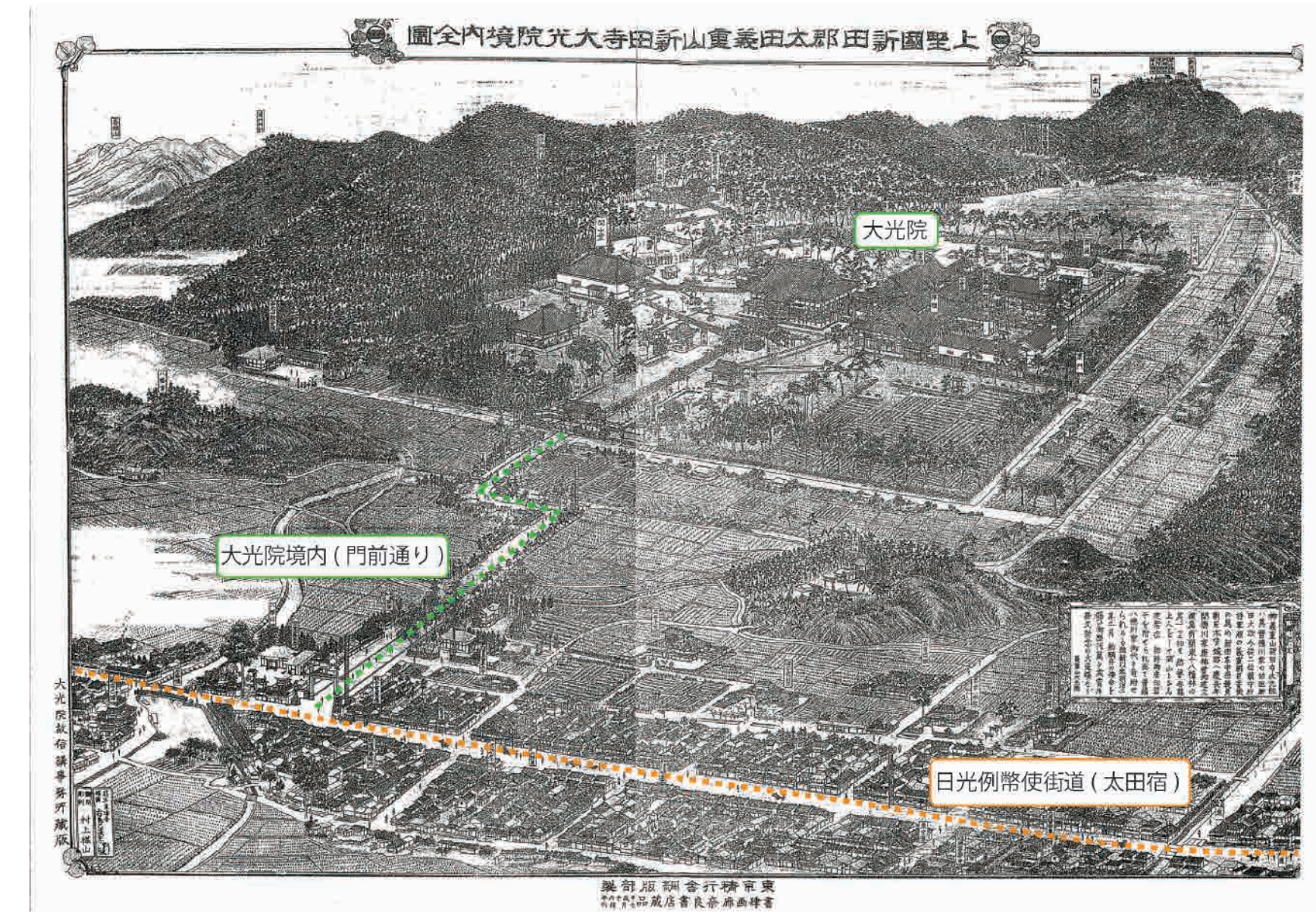


Chapter 4 太田市本町周辺の現状

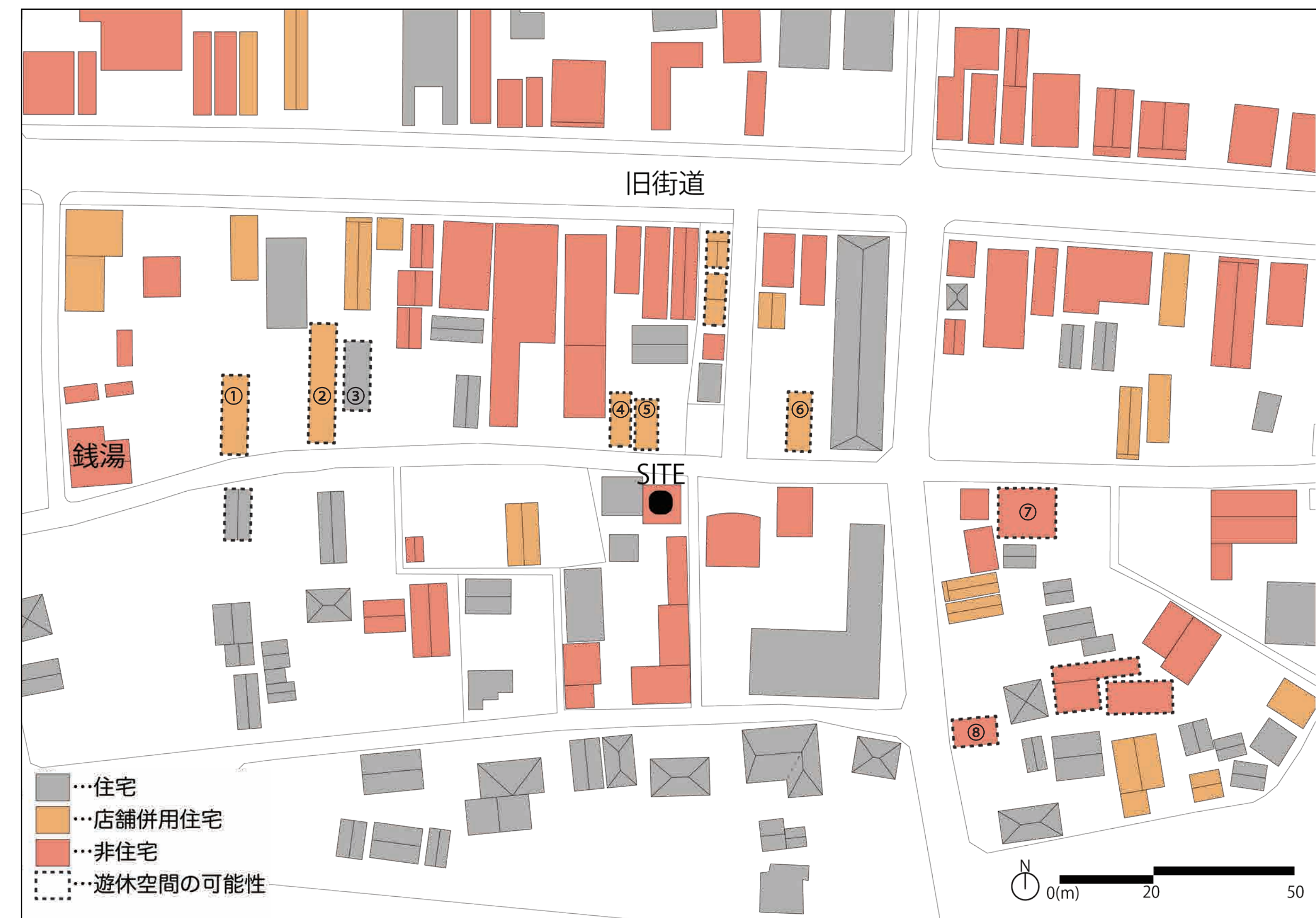
計画対象地は、太田駅から徒歩 7、8 分の太田市本町の裏通りに位置する既存建物とした。かつては、日光街道例幣使街道の宿場町とそれに連なる門前通りを中心に栄え、市街地を形成してきたが、今では一本裏手に入ると、通りは閑散としており、路線価による断層も見られた。敷地は一方通行道路と接道し、周辺は住宅と非住宅が混在し、店舗併用住宅の遊休化が顕著に伺えた。捉え方を変えれば小商い（民間事業者）が介入する余地がある環境とも考えた。



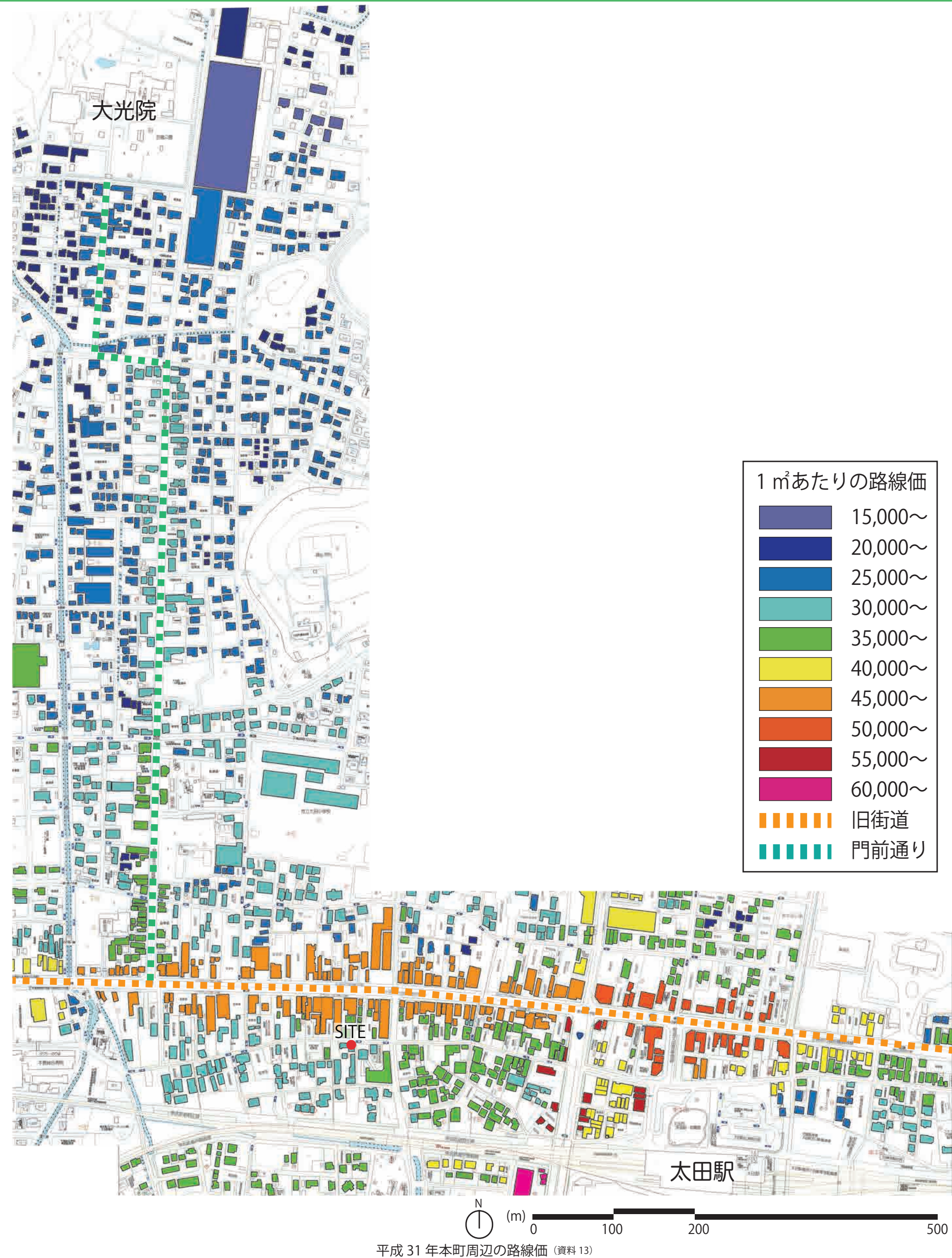
計画地の位置 (資料 11)



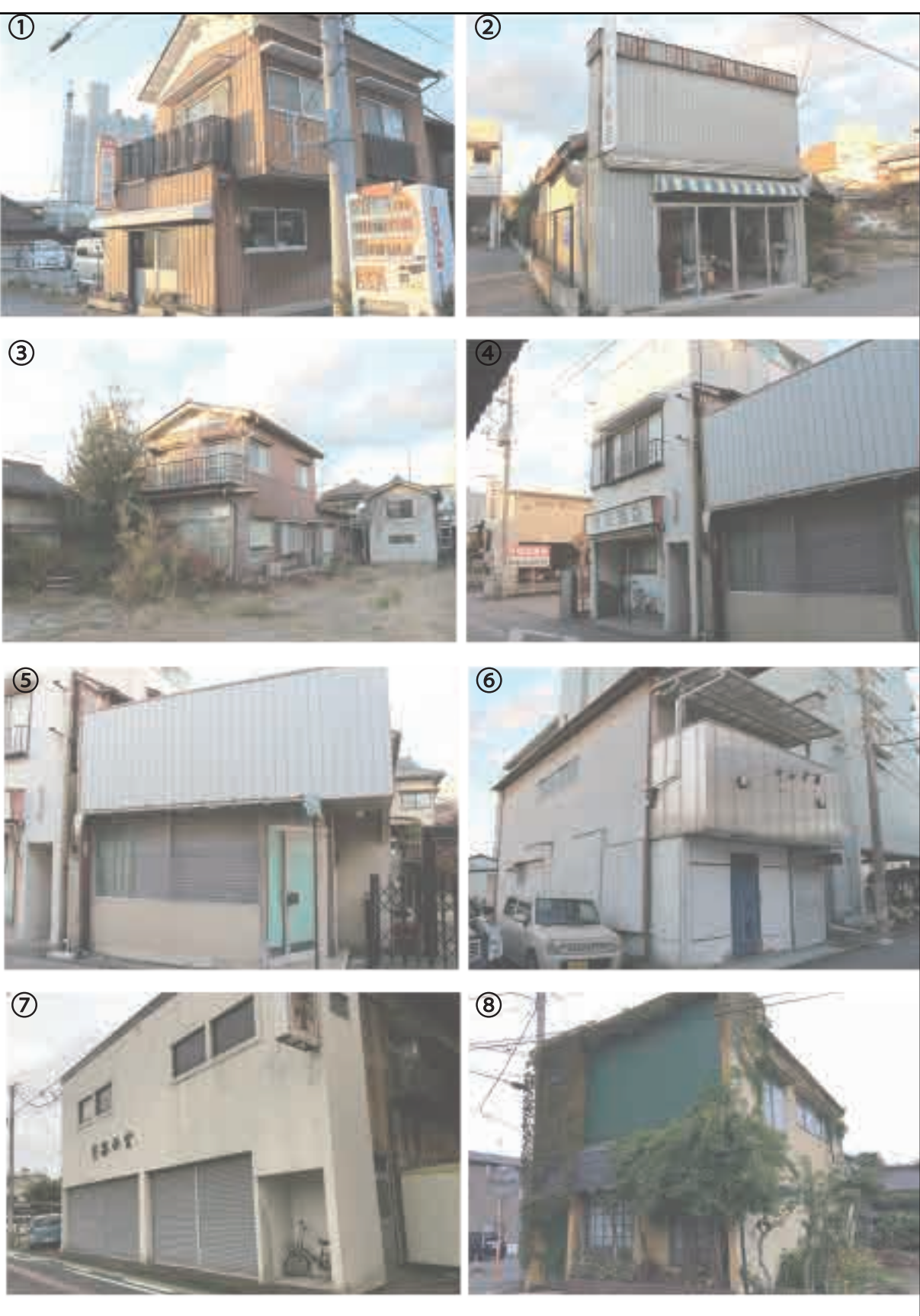
大光院鳥瞰図 (資料 12)



周辺建物の用途と遊休空間



平成 31 年本町周辺の路線価 (資料 13)



既存建物



宮下建材 事務所兼展示スペース
主要構造 鉄骨造
階数 2 階
延べ面積 1 階 :62.80 m²
2 階 :61.69 m²
合計 :124.29 m²



接道から通りをみる



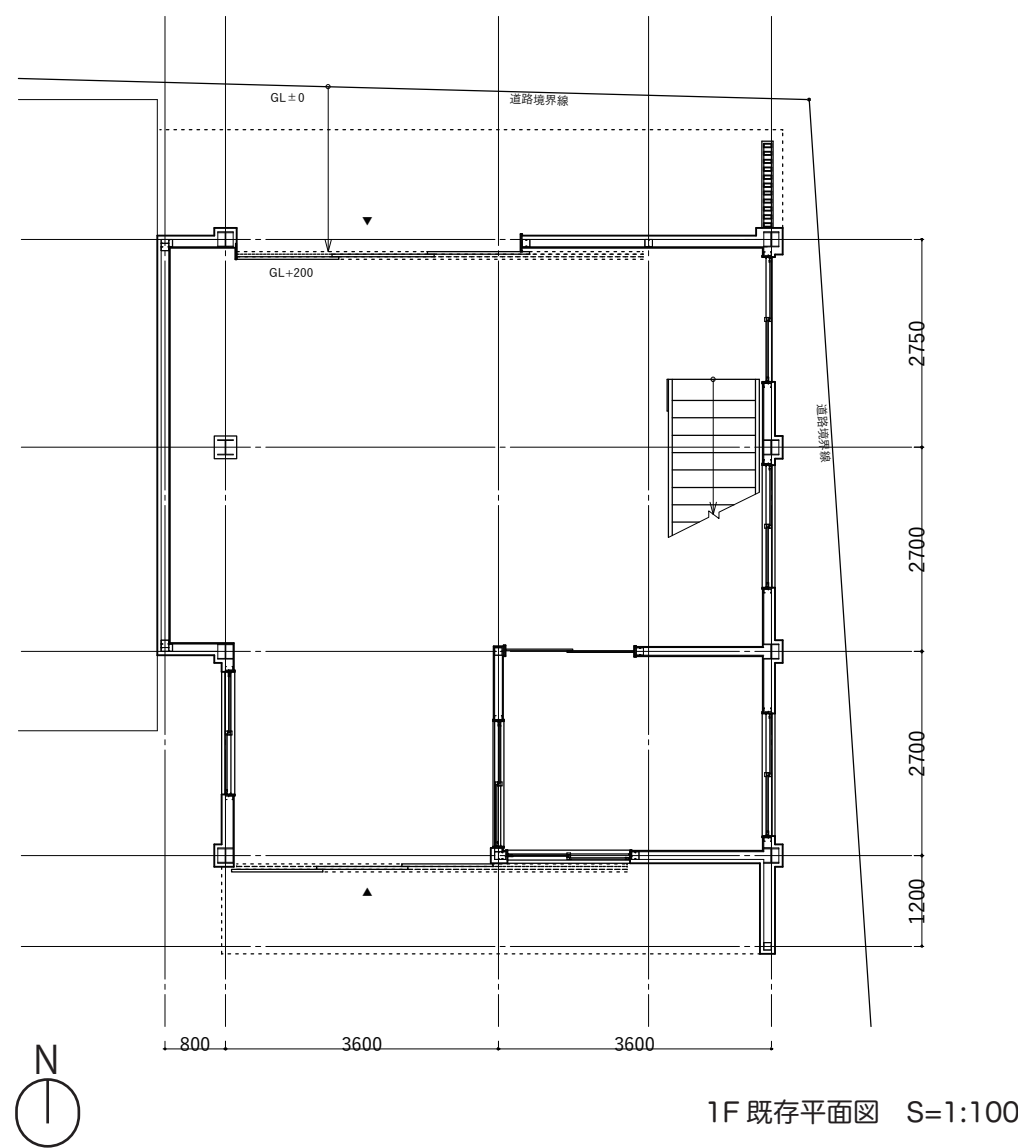
入り口から 1 階を覗く



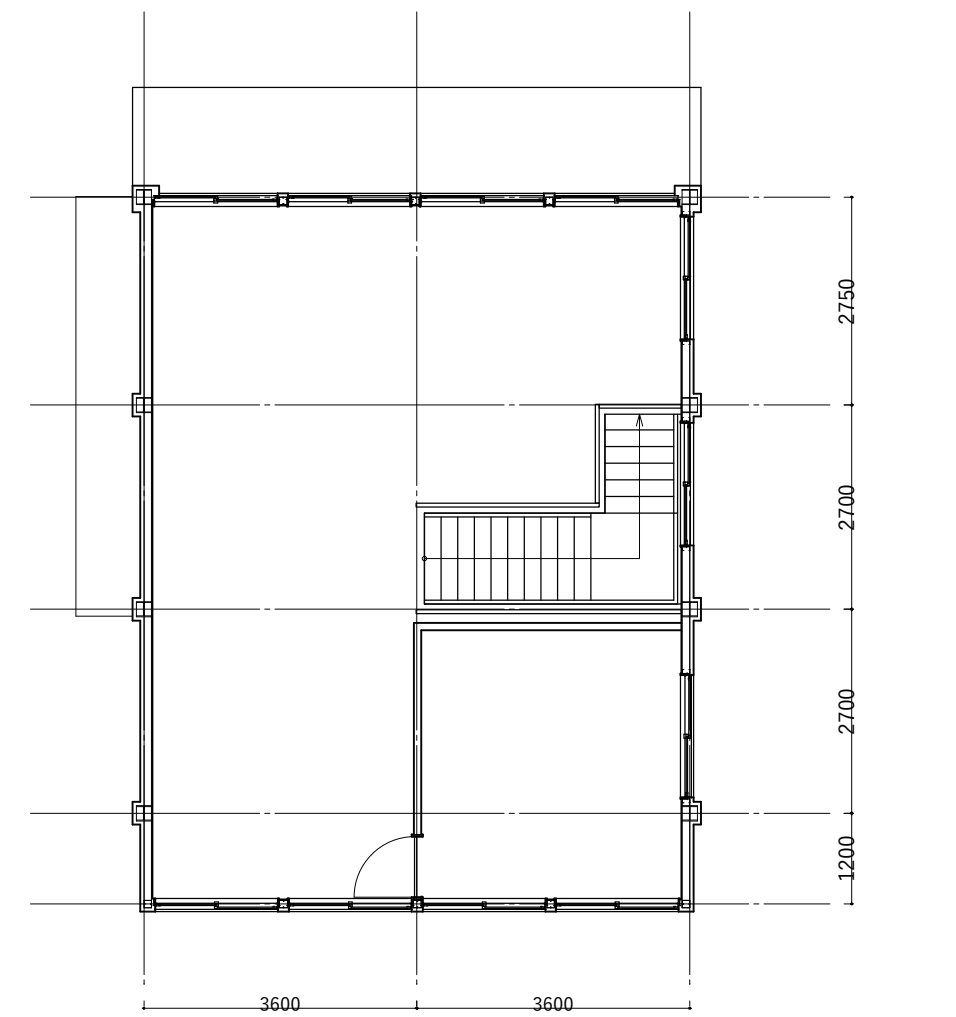
南から敷地をみる



2 階から南をみる



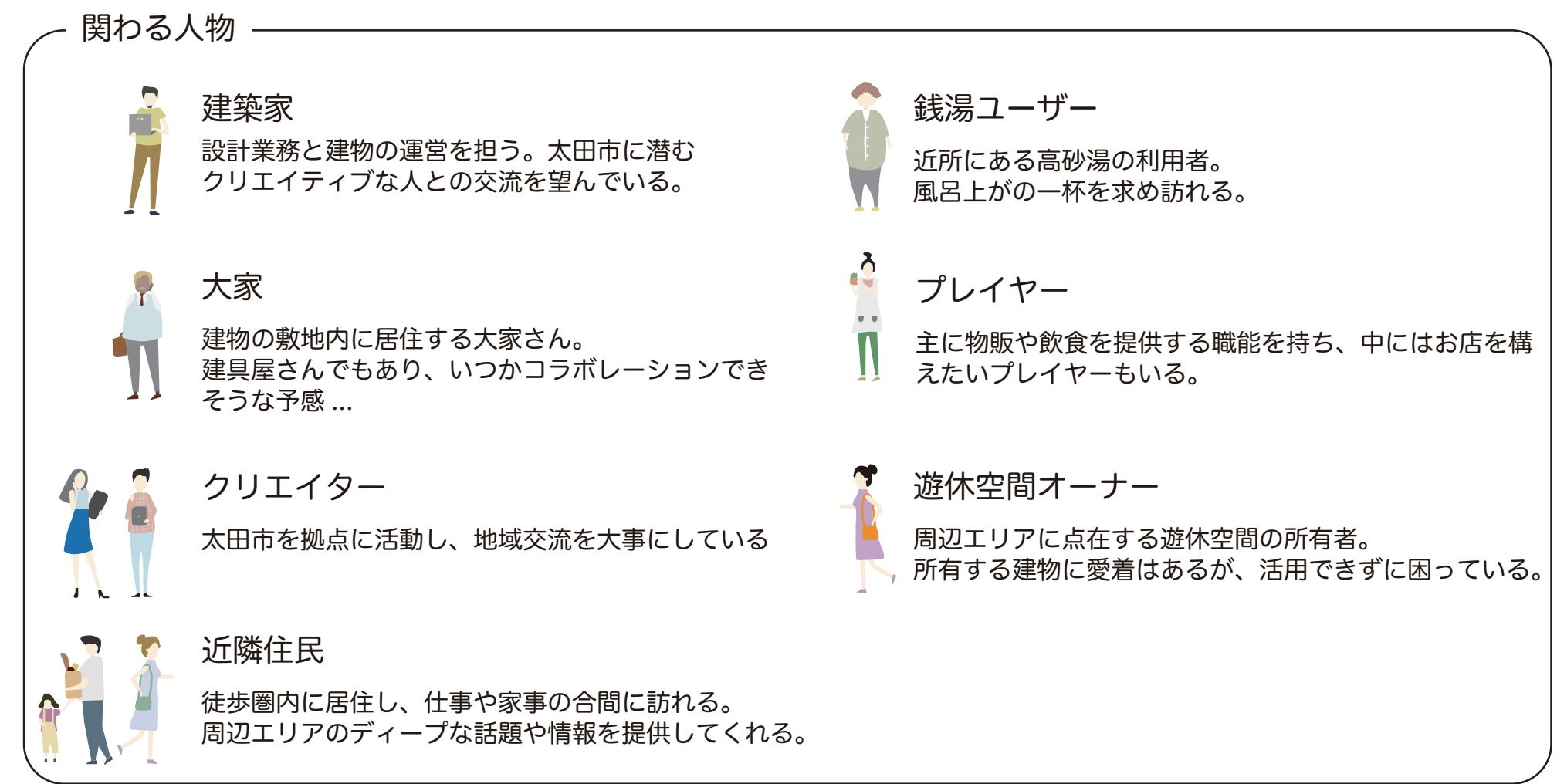
1F 既存平面図 S=1:100



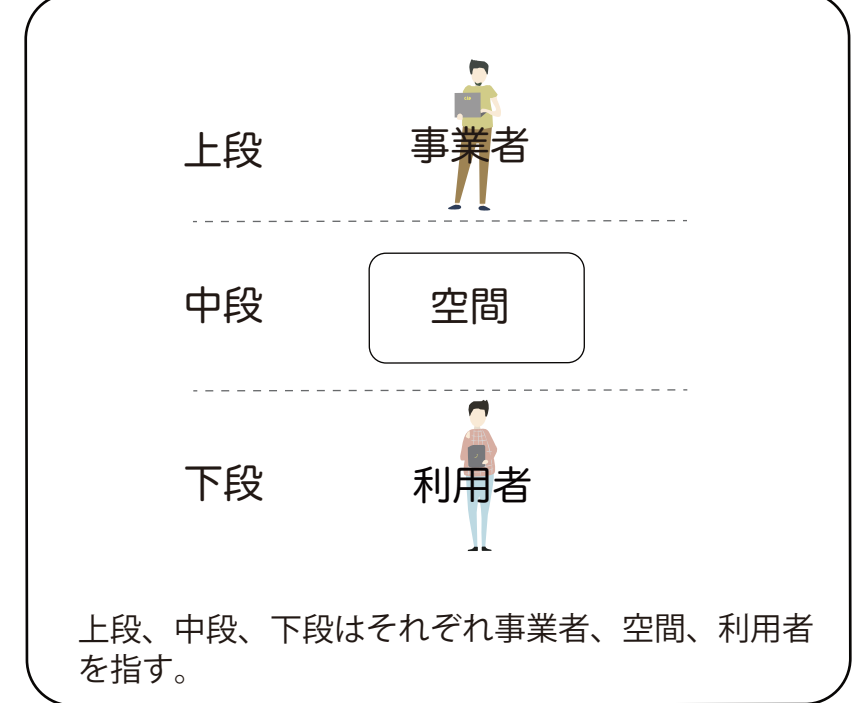
2F 既存平面図 S=1:100

建物と周辺エリアと人と場の変遷

建築家が建物の1Fの運営（フェーズ1）から、周辺エリアに点在する遊休空間の活用（フェーズ3）に至るまでの5年間の変遷を構想した。利用者のインフォーマルな空間の使い方に伴いフォーマルな仕組みが生まれ、また、建築家自身がマーケットや遊休空間活用を能動的に行うことによって生まれる利用者や事業者のインフォーマルな関わりが発生するよう試みた。こうして建築家が働きかけ続けることによって、多様な人物を巻き込み、場が変化し、エリアに変化をもたらす要因になると考えた。

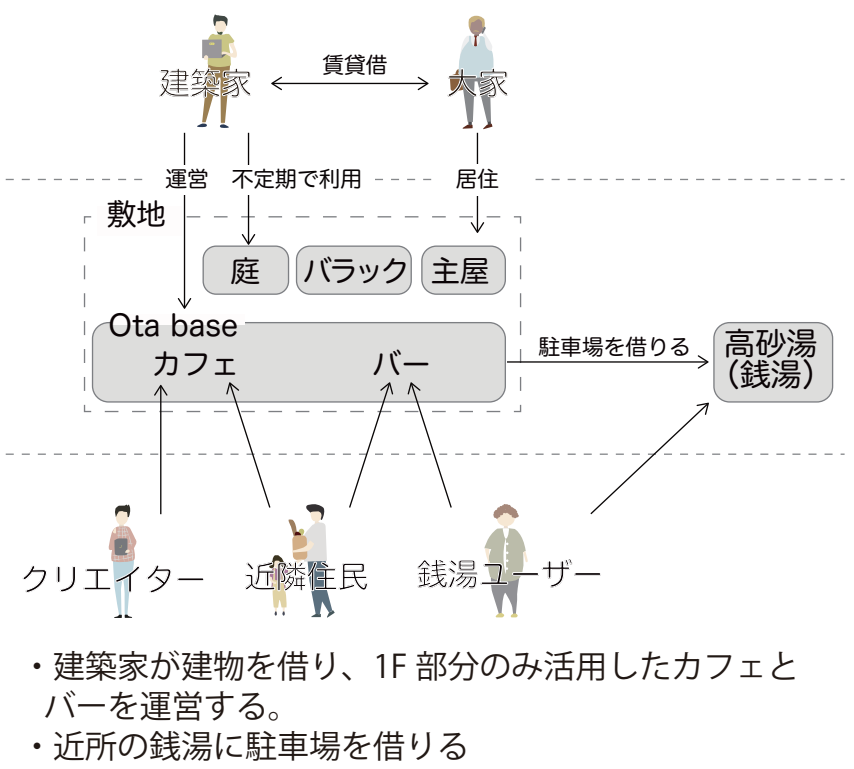


ダイアグラムの構成

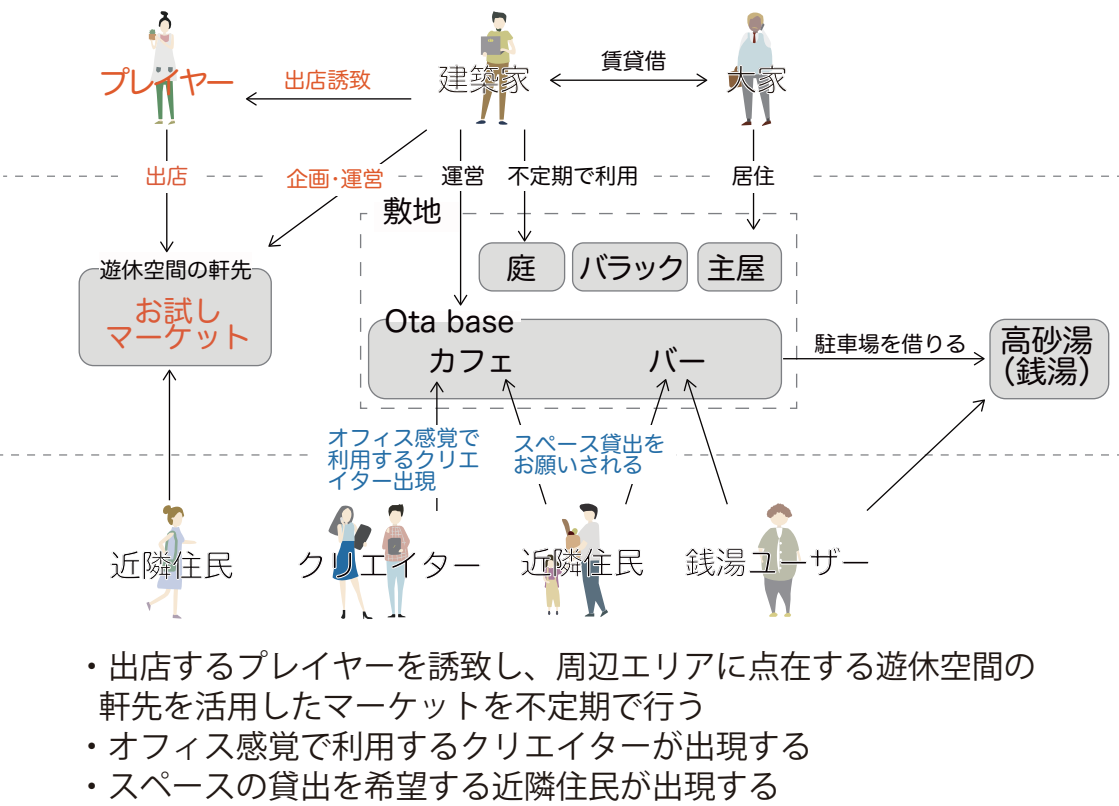


- …フォーマル（新しいコンテンツ、活動）
- …インフォーマル（新たな使われ方、関わり方）

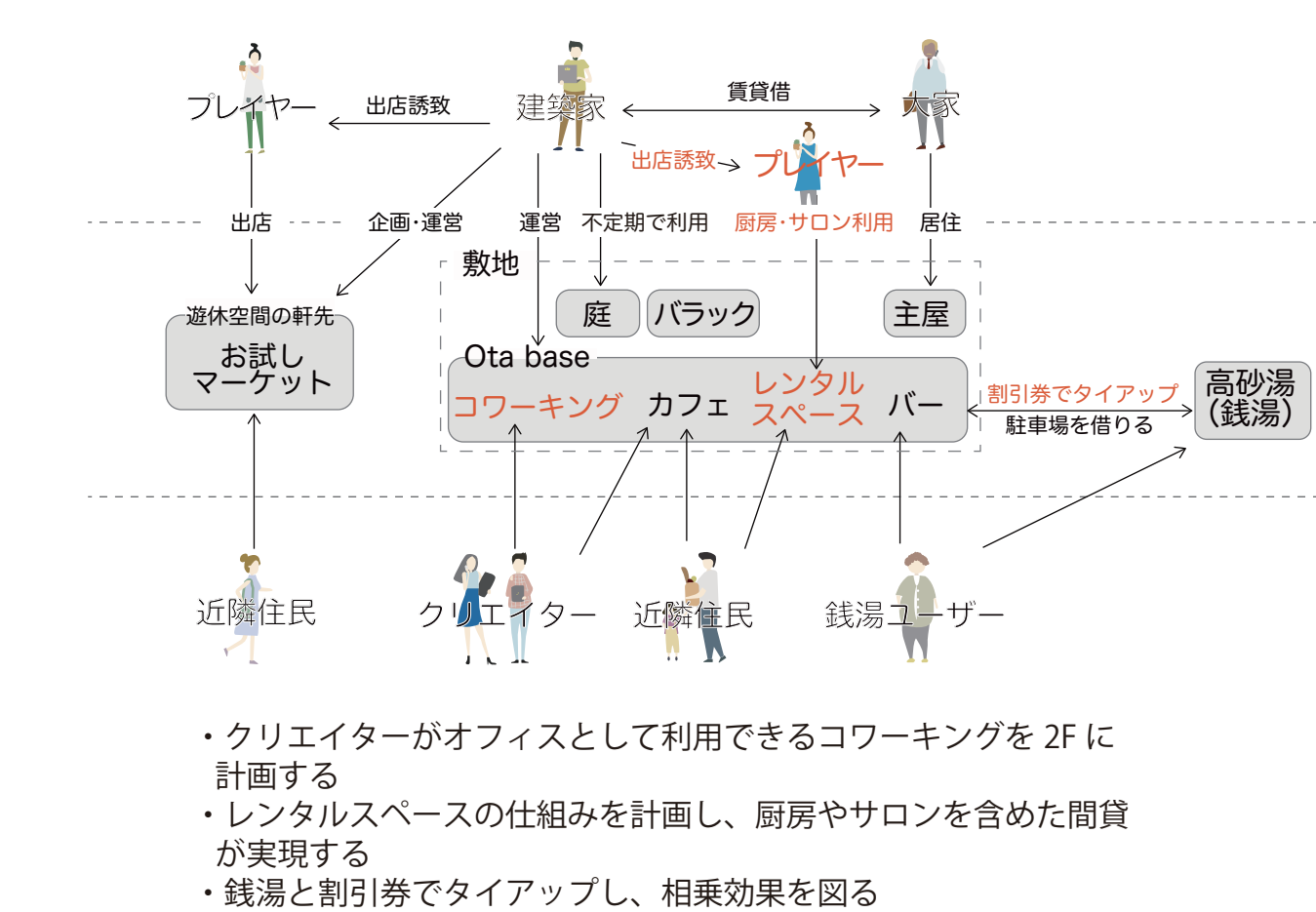
竣工～2年
フェーズ1: カフェ、バー



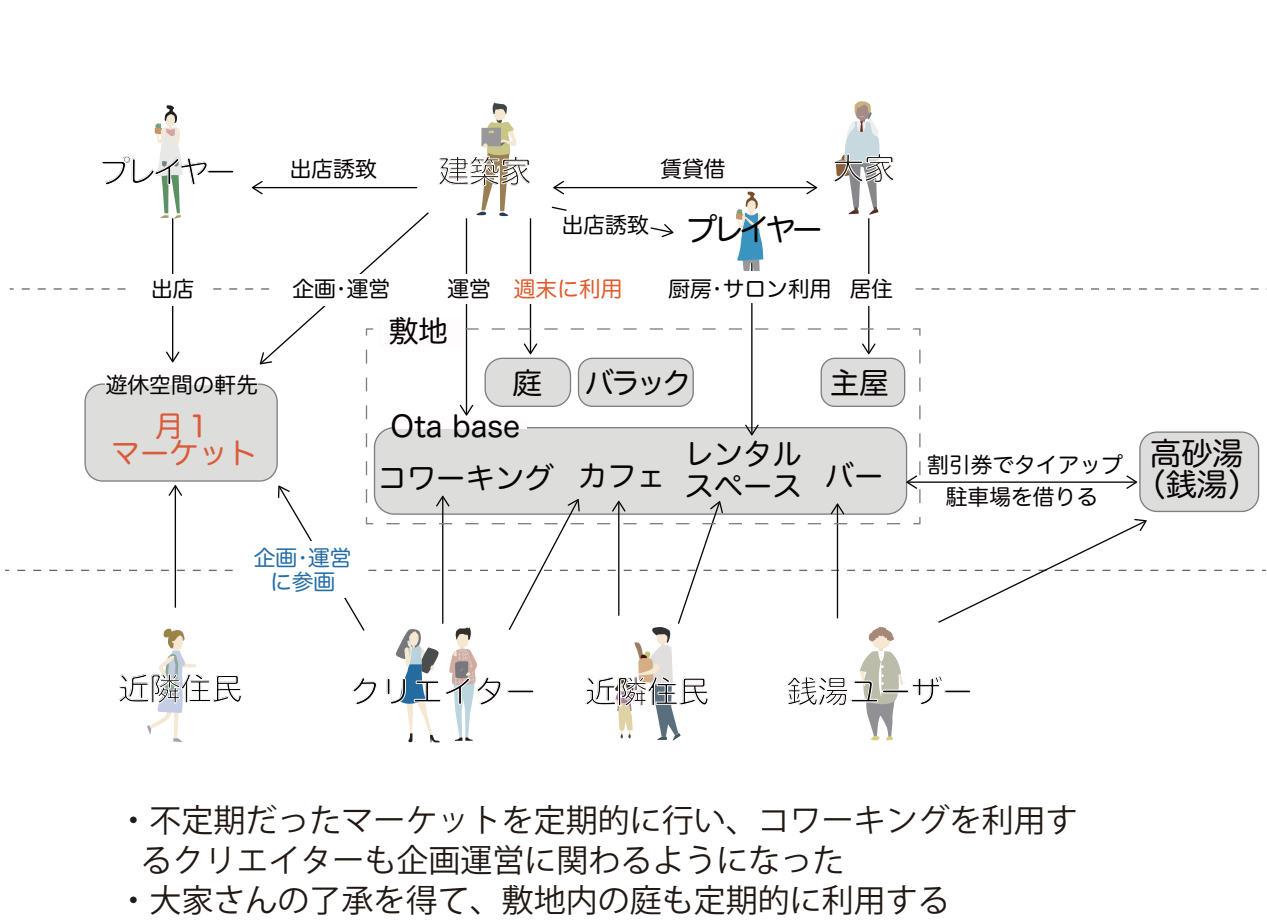
竣工～2年
フェーズ1 過渡期: カフェ、バー、マーケット（不定期）



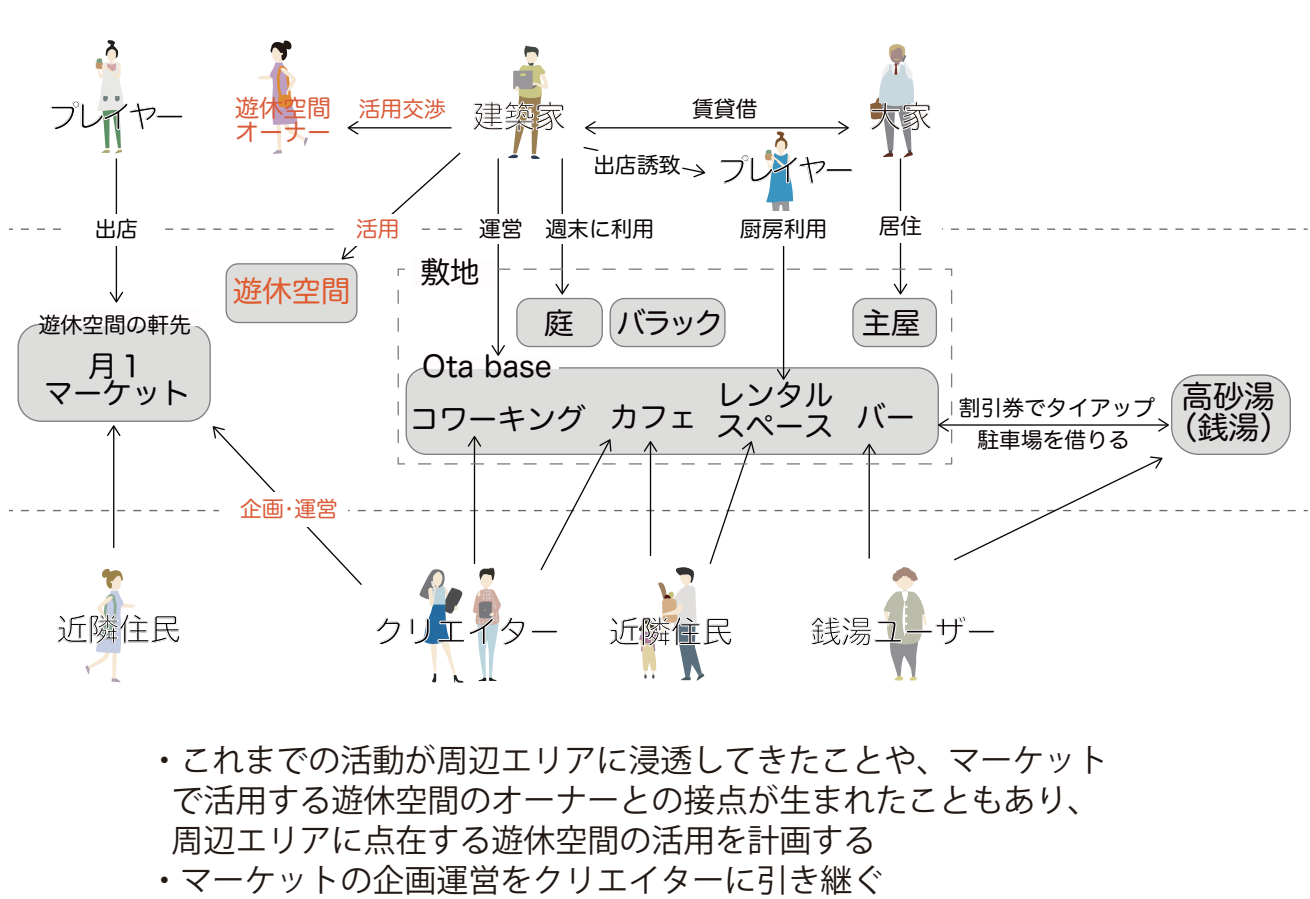
2～3年
フェーズ2: カフェ、バー、コワーキング、レンタルスペース、マーケット（不定期）



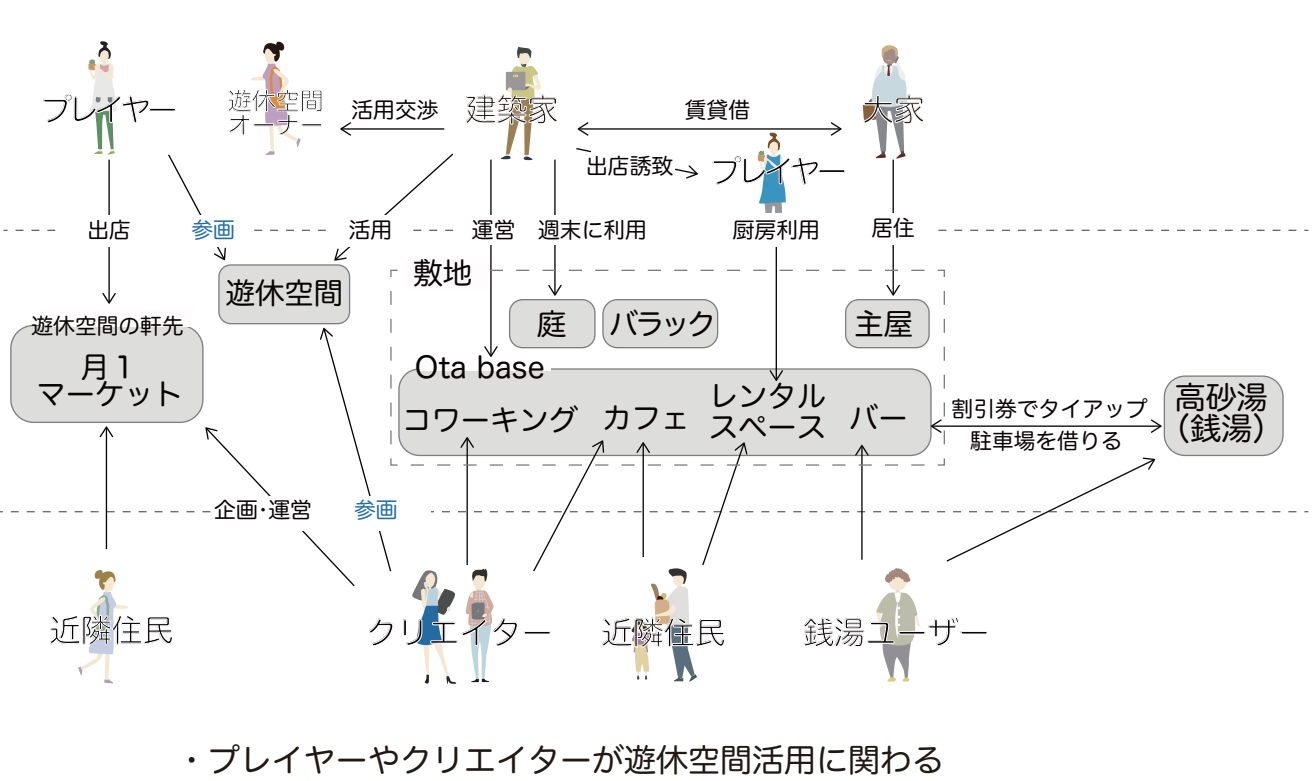
3～4年
フェーズ2 過渡期: カフェ、バー、コワーキング、レンタルスペース、月1マーケット



4～5年
フェーズ3: カフェ、バー、コワーキング、レンタルキッチン、マーケット、遊休空間の活用



4～5年
フェーズ3 過渡期: カフェ、バー、コワーキング、レンタルキッチン、マーケット、遊休空間の活用



遊休空間活用のパターン

フェーズ3で行われるであろう遊休空間の活用では、あらゆるケースが想定されると考え、建築家が媒介、または自身で事業化をする活用方法をパターン化した。

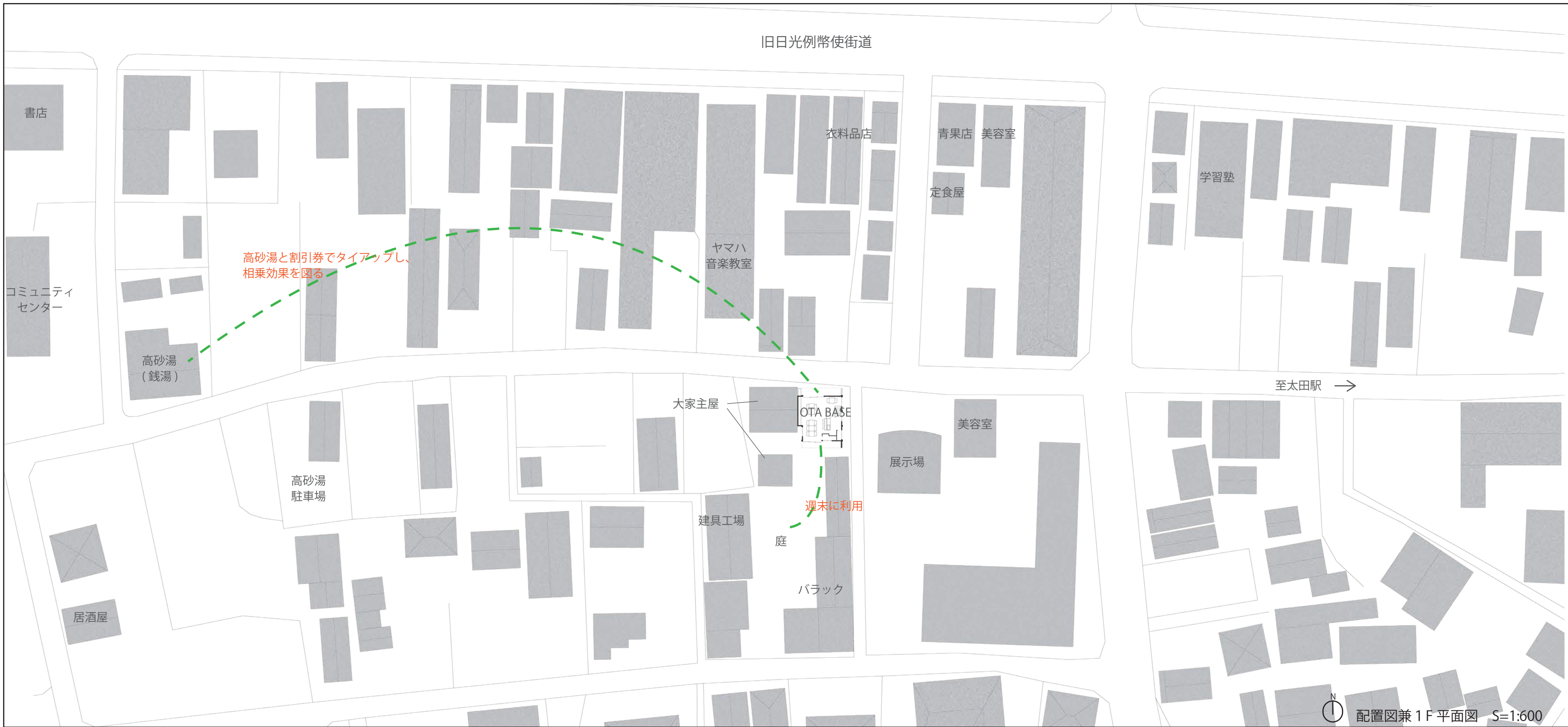
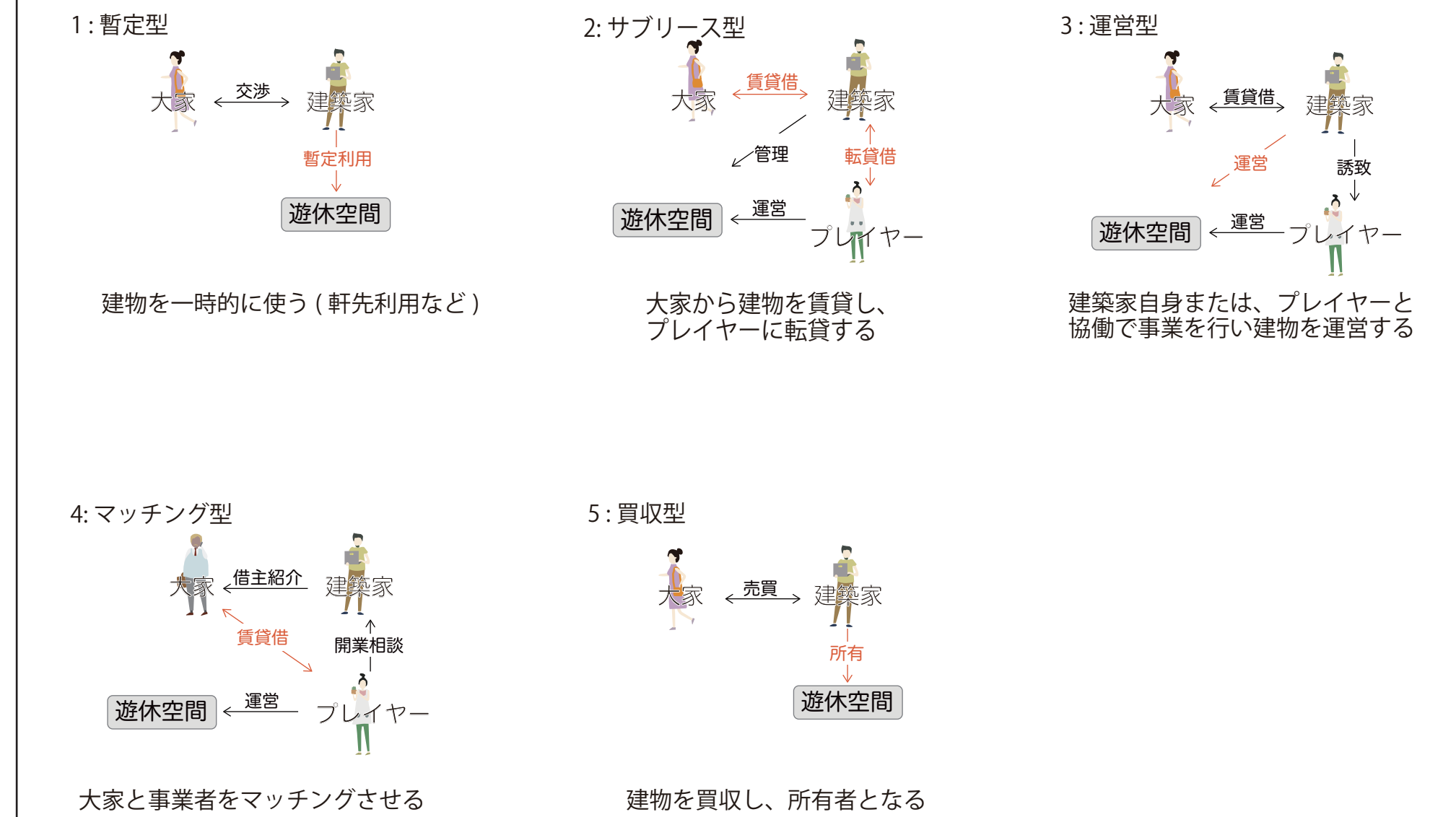




fig1: 入口から南をみる



fig2: コワーキングスペースから北をみる



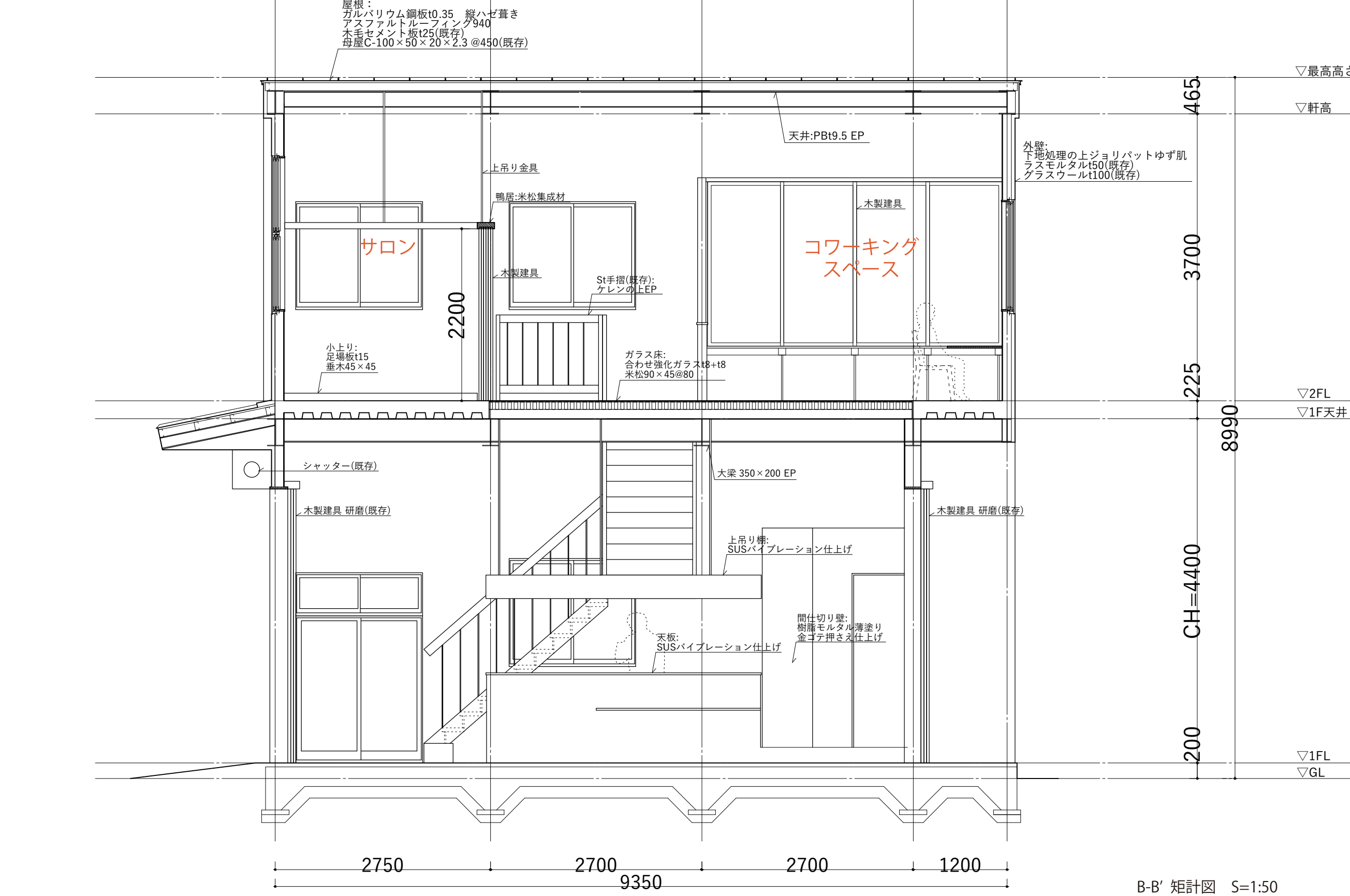
南からミーティングルームをみる



fig3: サロン上部から南をみる



ベンチスペースから上を見上げる



B-B' 矩計図 S=1:50

リニアな配置

既存建物は、南北に特徴的な大開口があった為、開口の南北の軸に沿って厨房・テーブル・ベンチをリニアに配置し、空間に奥行きを生み出し、各利用者の立ち振る舞いが健在する (fig1)。

コワーキングスペース

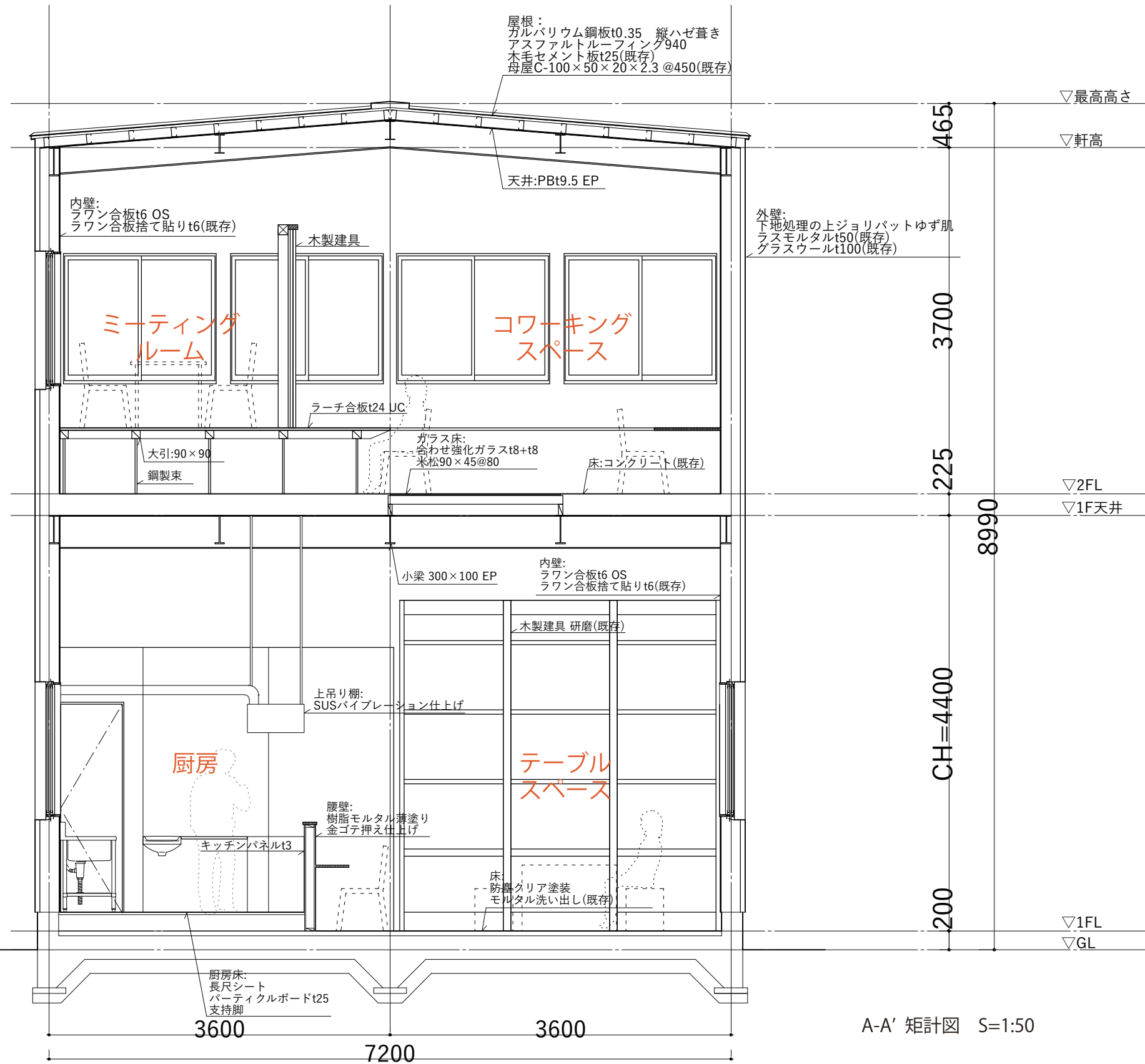
クリエイターが利用する2Fのコワーキングスペースは、内壁沿いにデスクを設け、業務に集中できる配慮を施した。また、窓から通りが見えるラウンジは、息抜きがてら作業ができる奥行き深いソファを配置し、空間による多様なワークスタイルの選択肢がある (fig2)。

建具の構成による透明性

2Fのラウンジ・サロンは、可動式の上吊り建具で構成し、使い方によってテンポラルに可動し、FL+700としたミーティングルームは、木製サッシで間仕切り、梁下にクリアランスを設け、各空間が上部で連続した透明性によって、フロアに奥行きが生まれる (fig3)。



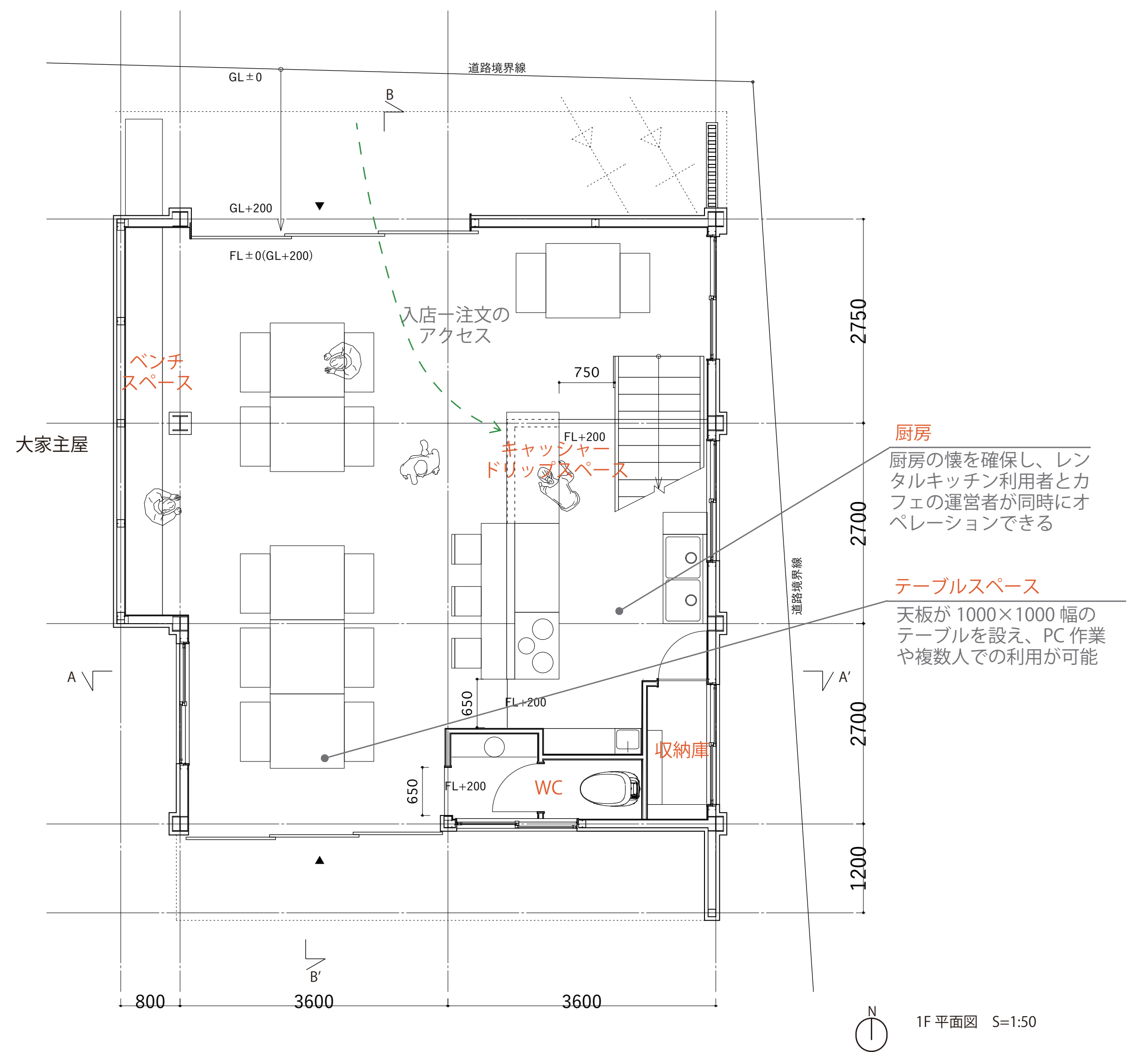
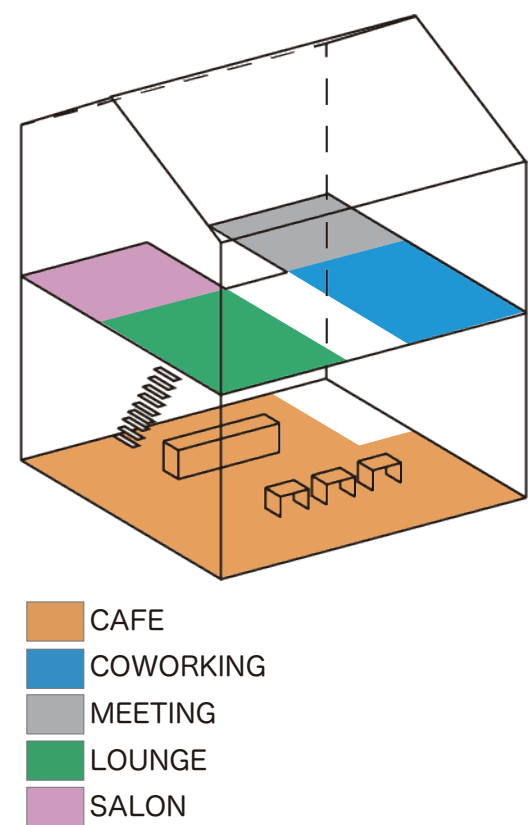
吹抜けから2Fを覗く



A-A' 矩計図 S=1:50



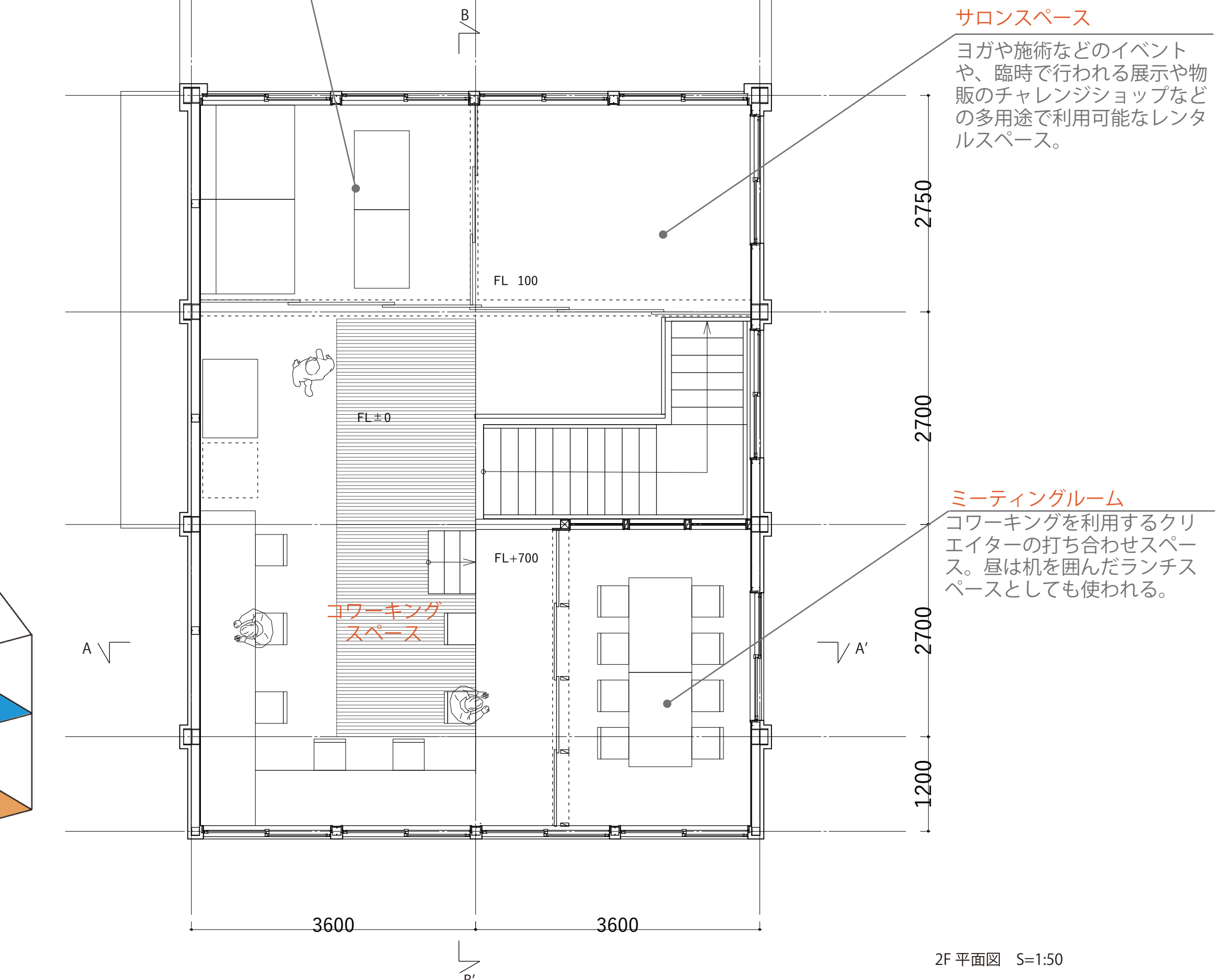
ラウンジから南をみる



1F 平面図 S=1:50

ラウンジ

コワーキング利用者が奥行きの深いソファで息抜きしたり、作業ができるスペース。



2F 平面図 S=1:50