

## コンバージョン建築における「建築家が誌面上にて使用する用途」と「建築確認申請時の基準法上の用途」の間に生じる相違に関する研究

Study on the differences that occur between the "architect applications to be used in the magazine," "on the reference method at the time of building certification application for use" in the conversion architecture

○中村歩香<sup>1</sup>, 古澤大輔<sup>2</sup>, 二瓶士門<sup>2</sup>, 佐藤慎也<sup>2</sup>

\*Ayuka Nakamura<sup>1</sup>, Daisuke Furusawa<sup>2</sup>, Shimon Nihei<sup>2</sup>, shinya Satoh<sup>2</sup>

Abstract: In the case of stock utilization due to change of use which is increasing trend in recent years, as the social needs diversify, there is a shift to applications not defined by Building Standards Law. In addition, the names of the applications used by specialists in specialized magazines and the like are diversified, and there is a possibility that the examination will be delayed at the time of confirmation application. Therefore, by investigating the difference between "usage used by architect by magazine on the magazine side" and "usage based on reference law" in the case of change of application, materials to facilitate application specific for diversifying purposes I will aim to become.

### 第1章 序論

#### 1.1 研究の背景と目的

近年ストック活用の方法として、空き家の改修と同様、空きビル・空き店舗・空き倉庫等の既存ストックを現在の社会に求められる用途に転換していく事は、ストック活用の流通に寄与している。それらの動きに伴い、社会ニーズの変化・多様化により様々な用途が生まれ、今日一般的な名称となりつつある。しかし、その多くは建築基準法上に定義されていない用途として存在し、確認審査時に、どの用途に分類すべきか判断し難く用途特定のばらつきが生じる可能性がある。また、道の駅やシェアハウスの様に社会一般的な呼称として用いられる用途は建築基準法上には、明確な定義・定説は存在していない。さらに用途特定をより複雑化するものが建築家が建築専門誌等で発表する多様な用途名称である。

本研究は建築家が誌上発表時に使用した用途（以下、「誌面上の用途」と、確認申請時に用いられた建築基準法上の用途（以下、「申請上の用途」）の比較を通じて、双方の相違点に関する考察を行う。これにより、用途名称に関する基準設定の一助となるものと考えられる。

#### 1.2 既往論文と本研究の位置付け

用途変更と建築基準法に着目した本研究と関係する研究には、公共建築の用途変更に伴って、生じる建物平面の変化を分析し、合理的な平面計画を提示した曾根陽子氏の研究<sup>1)2)</sup>、用途変更の設計を担当した設計者に対して用途変更をする際に妨げとなった建築関連法等についての意識調査を基とした河野学氏らの研究<sup>3)4)</sup>などアンケートによる実態調査、廃校小学校に限った転用改修に対する建築基準法の影響についての河野学氏らの研究<sup>5)</sup>がある。本研究は、用途変更後における基準法及び建築家、双方の用途特定に相違が生まれる実態を解明し、用途名称に関する共時的な基準設定を考察することに意義があるものと考えられる。

### 第2章 調査方法と調査対象

#### 2.1 調査方法

建物の用途に対して建築が誌面上と申請上にてどのような用語を用いているかを調査する。「誌面上の用途」は新建築を調査資料とする。一方、「申請上の用途」は確認申請時に提出された建築計画概要書を調査資料とし、双方の相違点に関して考察を行う。

#### 2.2 調査対象

##### 2.2-1 調査資料① 新建築

「新建築」創刊号から2018年9月号まで用途変更をされた建築の事例数を調査したところ、2000年を機に増加している事が判明した(図1)。そこで、調査対象を2000年1月号から2018年9月号までに掲載された用途変更事例とする。現時点で対象事例数210事例を把握している。

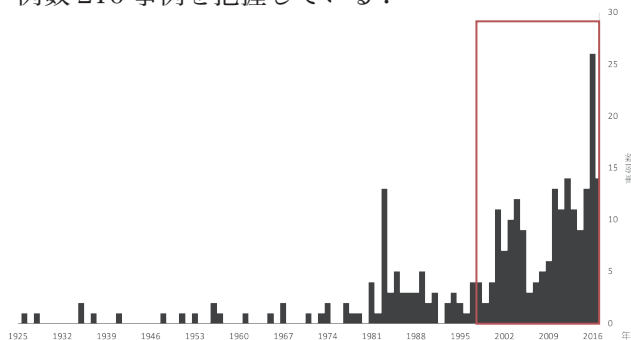


図1 「新建築」における調査対象の推移

##### 2.2-2 調査資料② 建築計画概要書

調査資料①「新建築」にて収集した事例の中から、既存建物もしくは用途変更後の建築計画概要書が入手可能なものを調査対象とする。調査期間の面から判断し、調査範囲を関東地域とする。関東地域に存在する調査対象は、現時点で100事例ある。さらにその中で、実際に概要書を入手できた事例は、40事例であり、その内訳は、既存建物のみ事例が14件、用途変更後のみの事例が23件、両方あった事例が3件であった(表1)。

### 第3章 用途の相違に関する考察

#### 3.1 調査に関する考察

前項による調査では、「誌面上の用途」と「申請上の用途」に明らかに相違が生じている事例が確認できた。主に申請上に物販店舗や事務所という記載に対して誌面上では異なる用途を示す事例が目立つ。

#### 3.2 仮説

「誌面上の用途」を一般化された建築計画学における用途へ類型化することで「申請上の用途」との間に生じる相違の実態を明らかにできるものとする。

#### 3.3 分析方法と分析対象

「誌面上の用途」を建築設計資料集成上で定義される16用途（以下、「資料集成上の用途」）に分類し、再度「申請上の用途」との比較を試みる。

分析対象は、前章の調査対象に準ずる。

#### 3.4 分析に関する考察

「誌面上の用途」は近年、より多様化/複合化しており、建築計画学にて定義される16用途の範疇では分類しきれない状況にあると言える。本研究では、調査資料に「新建築」及び「建築計画概要書」を用いた事で、現在の用途を以前から使用される用途と比較し、用途の多様化を通時的に考察できた。さらに、一般化された建築計画学にて定義される用途と比較する事で、建築計画における用途を再考する契機となる研究成果が期待できる（表1）。

### 第4章 今後の展望

「誌面上の用途」、「申請上の用途」、そして「資料集成上の用途」の間に相違が起こる要因を詳細に分析するために、現地調査やヒアリングを行う予定である。具体的には、施設利用者を対象とした、行為内容の記録や施設運営者や設計関係者に対するヒアリング調査を行うことを考えている。

#### 【参考文献】

- 1) 曾根陽子：地域需要の変化に伴う公共建築の用途変更に関する建築設計学的研究，博士学位論文，1991,02
- 2) 曾根陽子：公共建築における用途変更の傾向と要因 公共建築の機能変更に関する研究(その1)，日本建築学会計画論文集，No.403,pp.53-62,1989.09
- 3) 河野学，吉村英祐，飯田匡：用途変更時の建築関連法規の抵触事項に対する設計者の意識調査に基づく規制緩和の可能性に関する考察，日本建築学会計画系論文集，No.626,pp729-735,2008.04
- 4) 河野学，吉村英祐，岡田健志，森裕史：建築基準法が想定していない用途に対する設計者及び建築確認業務担当者の意識と今後の課題，日本建築学会大会学術講演梗概集，2012,09
- 5) 河野学，吉村英祐，横田隆司，飯田匡：建築関連法規が廃校後の公立小学校の用途変更に及ぼす影響について—京都市・大阪市・神戸市の場合—，日本建築学会計画系論文集，2006,11
- 6) 日経アーキテクチュア 2018 2-8 No.1113「ストック時代の羅針盤 変わる法制度 2018」，日経 BP 社，2018.02.08
- 7) 日経アーキテクチュア+ビューローベリタスジャパン著：プロが読み解く増改築の法規入門 Q&A と実例で学ぶ「可否の分かれ目」，日経 BP,2017.03.13
- 8) 松村秀一 編著：建築再生学，市ヶ谷出版社，2016.01.25

表1 概要書を入力した事例一覧及び用途の比較

事例No.	事例名	建築計画概要書の有無		申請上の用途	用途名称		
		既存建物	用途変更後		資料集成上の用途	誌面上の用途	
4	SUPPOSE DESIGN OFFICE東京事務所 食堂	○	—	共同住宅/物販店舗	業務	事務所	
24	SodaCo	○	—	ショールーム/事務所/住宅	業務	オフィスビル	
36	ブルーボトルコーヒー	○	—	倉庫併用事務所	生産	倉庫	
63	ずるところ	○	—	工場/事務所	生産	工場	
92	エステーR&Dセンター	○	—	工場/住宅	生産	食品工場	
6	等々力の小さなシェアオフィス	○	—	共同住宅/貸店舗	商業	テナントスペース	
25	日立メディカルセンター新健診施設移転計画	○	—	物販店舗/駐車場	商業	商業施設(一部)	
49	TBWA/HAKUHODO MEDIA ARTS LAB	○	—	飲食/倉庫	余暇	アイスコ(ジュリアナ東京)	
26	ユトビレッジ南長崎	○	—	住宅	集合住宅	アパート	
27	高円寺下宿再生	○	—	住宅	集合住宅	下宿	
50	THE SCAPE(R)	○	—	共同住宅	集合住宅	レジデンス	
60	I Find Everything	○	—	事務所	集合住宅	アパートの一室	
42	不動前ハウス	○	—	倉庫併用住宅	独立住宅	住宅/倉庫	
84	富士薬局	○	—	店舗/事務所/住宅	独立住宅	住宅	
既存建物のみ概要書有り:計14事例							
32	HIVE TOKYO	—	○	事務所/物販店舗/客宿舎	業務	事務所/客宿舎/店舗	
85	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	—	○	事務所/倶楽部/飲食店/その他	業務	事務所/倶楽部/店舗	
31	鋸南町都市交流施設・道の駅 保田小学校	—	○	その他(道の駅)	商業	道の駅(飲食/物販/簡易宿泊/事務所/公衆便所/公衆浴場等)	
35	la kagu	—	○	物販店舗	商業	店舗	
48	NEWLAND	—	○	物販店舗	商業	商業施設/ワークショップスペース/宿泊施設	
74	NTT青山ビル改修(エスコルテ青山)	—	○	電気通信事業用建物	商業	店舗/広場	
95	白く塗れ メゾン・マルタン・マルジェラの恵比寿のショップ	—	○	物販店舗/事務所	商業	店舗	
15	SHIBAMATA FU-TEN	—	○	ホテル	宿泊	宿泊施設	
30	BOOK AND BED TOKYO	—	○	飲食店/簡易宿所	宿泊	簡易宿所	
87	THE GATE	—	○	倉庫業を営む倉庫/博物館	余暇	フォースタジオ/ショールーム/シアター/ギャラリー	
58	3331 Arts Chiyoda	—	○	その他(アトスクエア)	展示	アトスクエア	
65	北区中央図書館	—	○	図書館	図書	図書館	
88	茨城県立図書館	—	○	図書館	図書	図書館	
8	港区立郷土歴史館複合施設(ゆかしの社)	—	○	図書館/保育所/児童福祉施設/支庁・所	福祉	郷土歴史館/ガン在宅緩和ケア支援センター/子育て関連施設/区民協働スペース	
23	グローバルキッズ飯田橋園/飯田橋子ども園	—	○	事務所/保育所/児童福祉施設等	福祉	保育所(東京都認可保育園)/児童福祉施設(学童クラブ)	
3	ミナガビレッジ	—	○	長屋/喫茶店/物販販売店舗	集合住宅	店舗/オフィス/住宅	
37	ゆいま〜る高島平	—	○	共同住宅	集合住宅	サービス付き高齢者向け住宅	
38	シェアフラット馬場川	—	○	寄宿舎	集合住宅	寄宿舎/店舗(シェアハウス)	
39	コーンヤハイム千歳鳥山住棟改善モデル事業 11号棟	—	○	共同住宅	集合住宅	集合住宅/サービス付き高齢者住宅	
55	YS BLD	—	○	共同住宅	集合住宅	集合住宅	
69	求同学舎リノベーション	—	○	共同住宅	集合住宅	集合住宅	
72	quaranta1966	—	○	共同住宅/飲食店舗	集合住宅	集合住宅	
79	Lattice青山	—	○	共同住宅	集合住宅	集合住宅/店舗	
用途変更後のみ概要書有り:計23事例							
46	アーツ前橋	○	○	既存 駐車場/店舗/映画館	商業	民間商業施設	
				変更 美術館	展示	市立美術館	
61	TABLOID	○	○	既存 工場	生産	工場	
				変更 事務所/ギャラリー/店舗/喫茶店	余暇	事務所/店舗/ギャラリー/カフェ/スポーツクラブ	
67	Villa Vista	○	○	既存 共同住宅/店舗	集合住宅	社宅	
				変更 共同住宅/物販店舗/事務所	集合住宅	共同住宅/店舗/事務所	
既存/用途変更後概要書有り:計3事例							