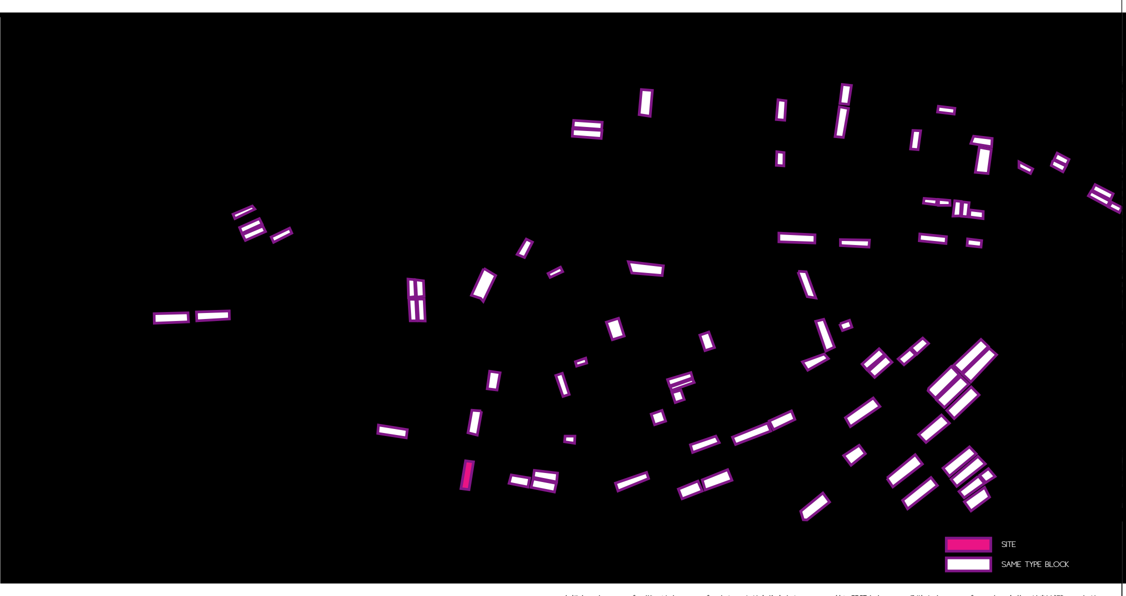


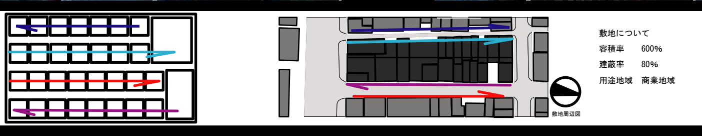
BEYOND A USE

大都市のオフィスビル街ではオフィスビルとしてよりも住宅としての
賃料が高くなるレントギャップと呼ばれる現象が中小の狭小
オフィスビルで問題となっている。
オフィスの空室化・賃料低下はオフィスの不良債権化を助長させる。
それにより街区がスラム化する恐れがある。
元々交通などの土地としてのポテンシャルは高いオフィス街区を
リノベーションし、街区の再生を行うべきである。
原因のひとつに今あるビルの限定された用途があると感じた。
現在の限定された用途を超えるべき再生の仕方が必要である。

特に問題となっている狭小オフィスビルの中でも昔の地割が残っており
区画が2分割されている街区の特徴に着目して計画を行った。

着目した街区形状
（上図にプロット）

01

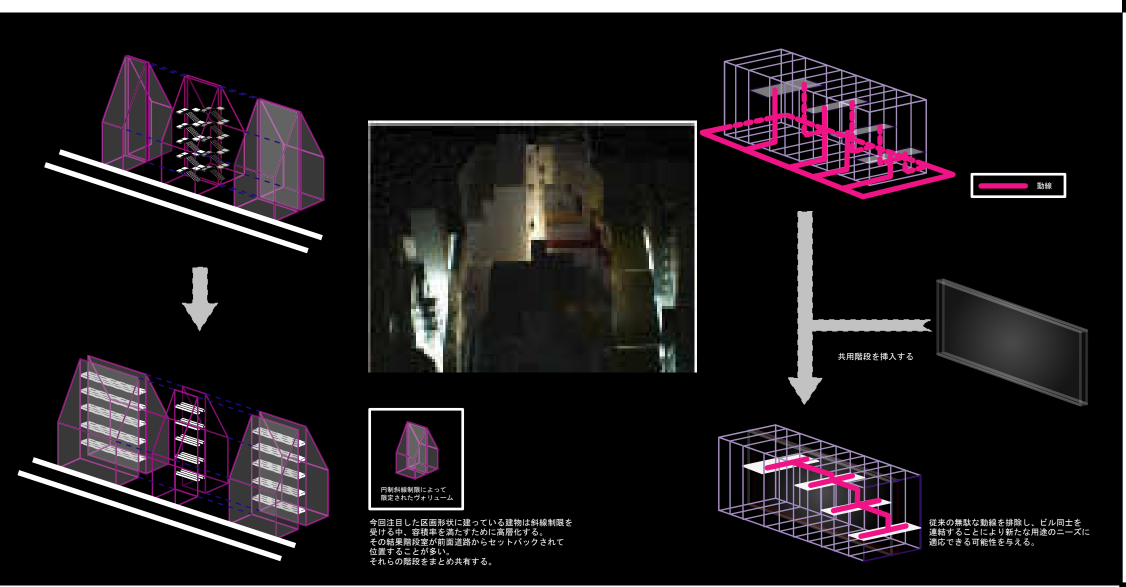


敷地について
容積率　600%
建蔽率　80%
用途地域　商業地域

photo of surroundings

introduction

02



円制斜線制限によって
限定されたヴォリューム

今回注目した区画形状に建っている建物は斜線制限を
受ける中、容積率を満たすために高層化する。
その結果階段室が前面道路からセットバックされて
位置することが多い。
それらの階段をまとめ共有する。

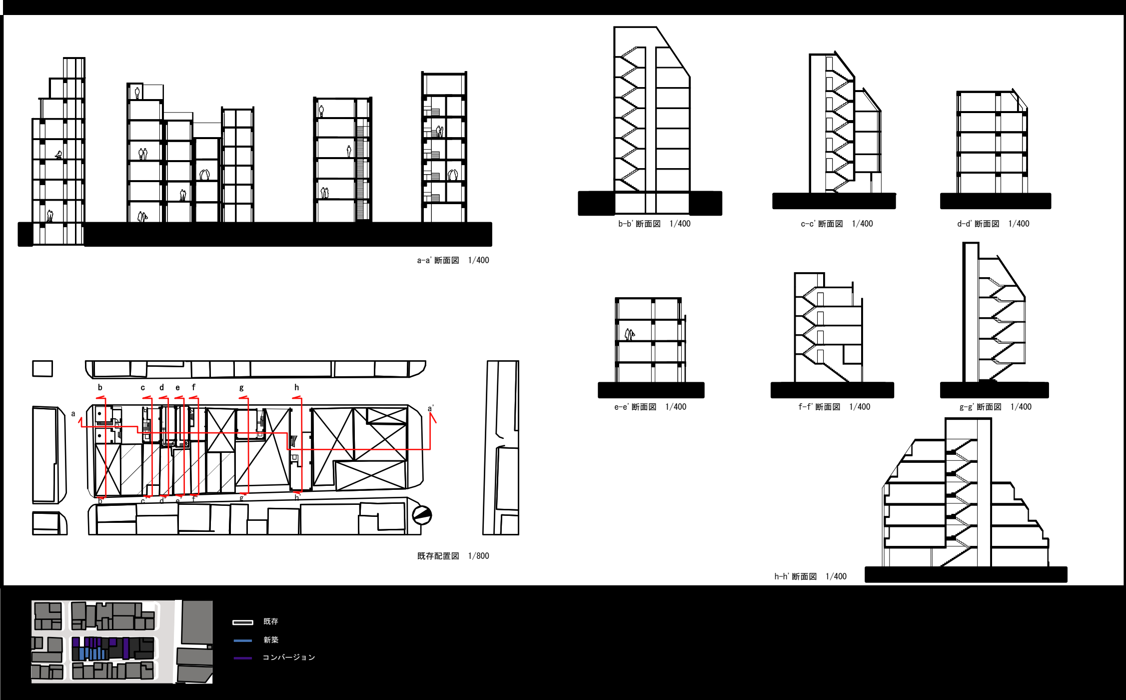
従来の無駄な動線を排除し、ビル同士を
連結することにより新たな用途のニーズに
適応できる可能性を与える。

共用階段の挿入とビルの連結

今までの書くビルが独立して積層している場合には
隣接するビルに行くにしても無駄な動線を辿ってしまう。
そこで、階段が前面道路からセットバックされた位置にあることが
多いというビルの特徴を生かしそうと建物の背部に共用階段を
設置することにした。
また、ビルを連結することにより多様な面積を持ちえるようにした。
背部に共用階段を設置することと、連結により、多様な活動が行われ
新たなビルの活用のきっかけとなることを期待した。

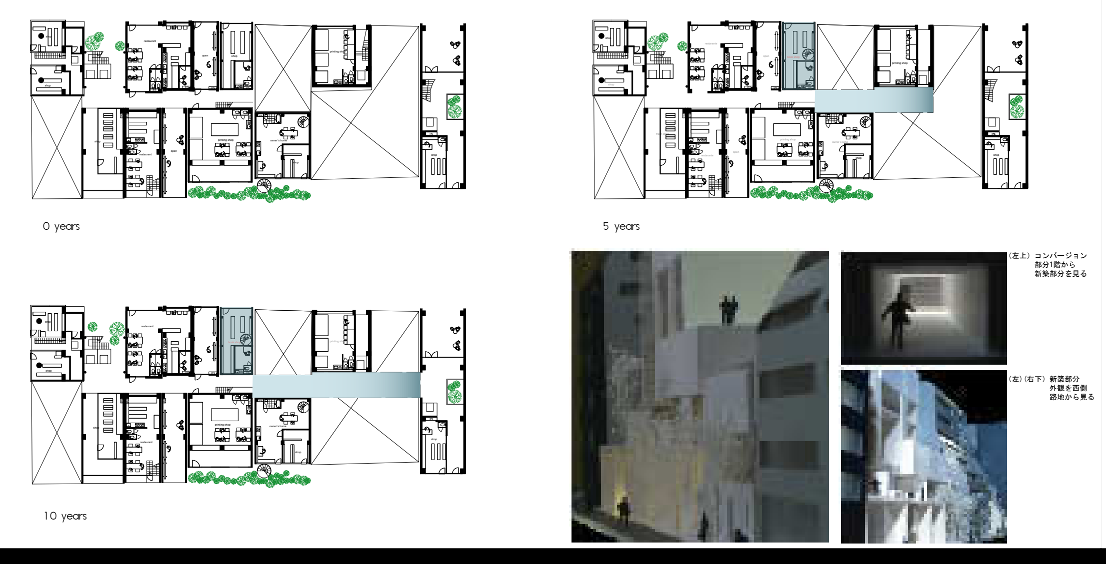
concept

03



existing

04



（左上）コンバージョン部分1階から新築部分を見る

（左）（右下）新築部分外観を西側路地から見る

1st floor plan

更新された部分

都市の変化は一斉に行われる再開発とは違い、実際は個々の建築が変化してゆく場合が多い。

そのため5年スパンで10年目までを計画した。

plan 1　1/400

05

（左）（右）新築部分内観

（下）コンバージョン部分内観

2nd floor plan

更新された部分

plan 2　1/400

06

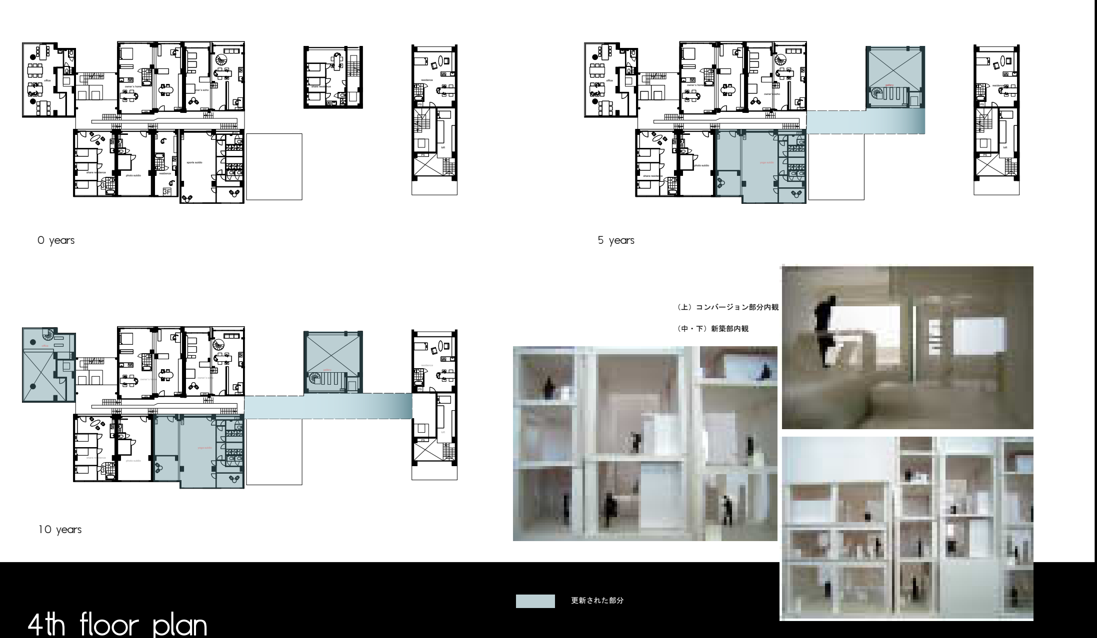
（左）新築部西側外観　（右上）新築部内観　（右下）コンバージョン部分内観

3rd floor plan

更新された部分

plan 3　1/400

07



（上）コンバージョン部分内観

（中・下）新築部内観

4th floor plan

更新された部分

plan 4　1/400

08

（左上）新築部内観

（右上）コンバージョン部分内観

（下）コンバージョン部分東側外観

5th floor plan

更新された部分

plan 5　1/400

09

（右）南東からの俯瞰　（右上）北西からの俯瞰　（右下）新築部内観

6th floor plan

更新された部分

plan 6　1/400

10

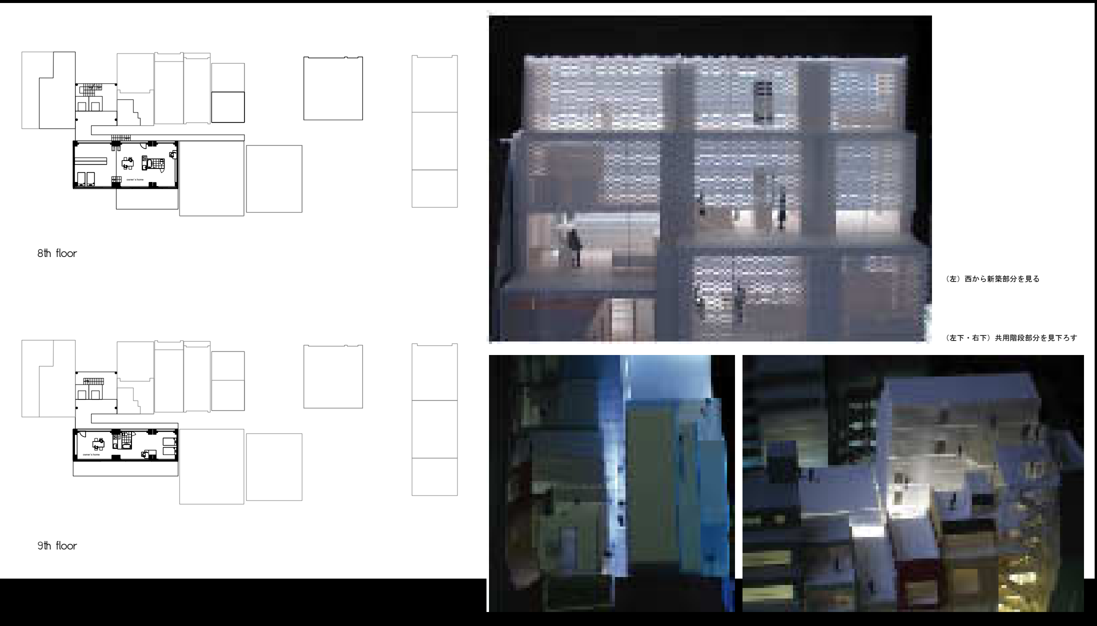
（左）新築部内観　（右）共用階段を俯瞰する

7th floor plan

更新された部分

plan 7　1/400

11



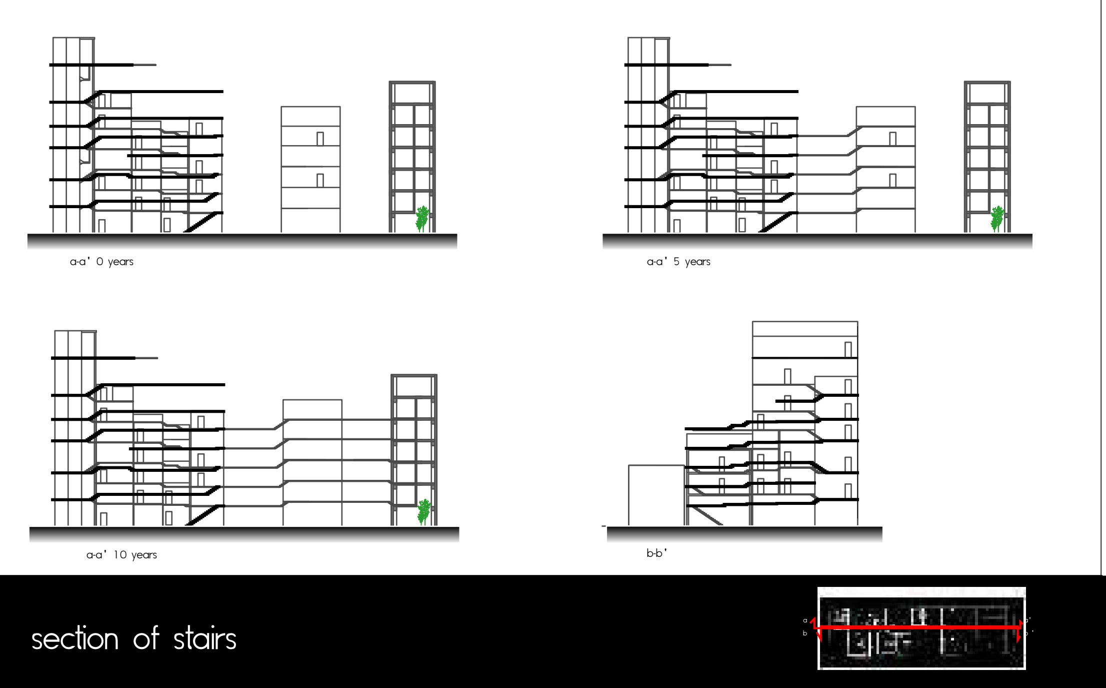
（左）西から新築部分を見る

（左下・右下）共用階段部分を見下ろす

8th & 9th floor plan

plan 8　1/400

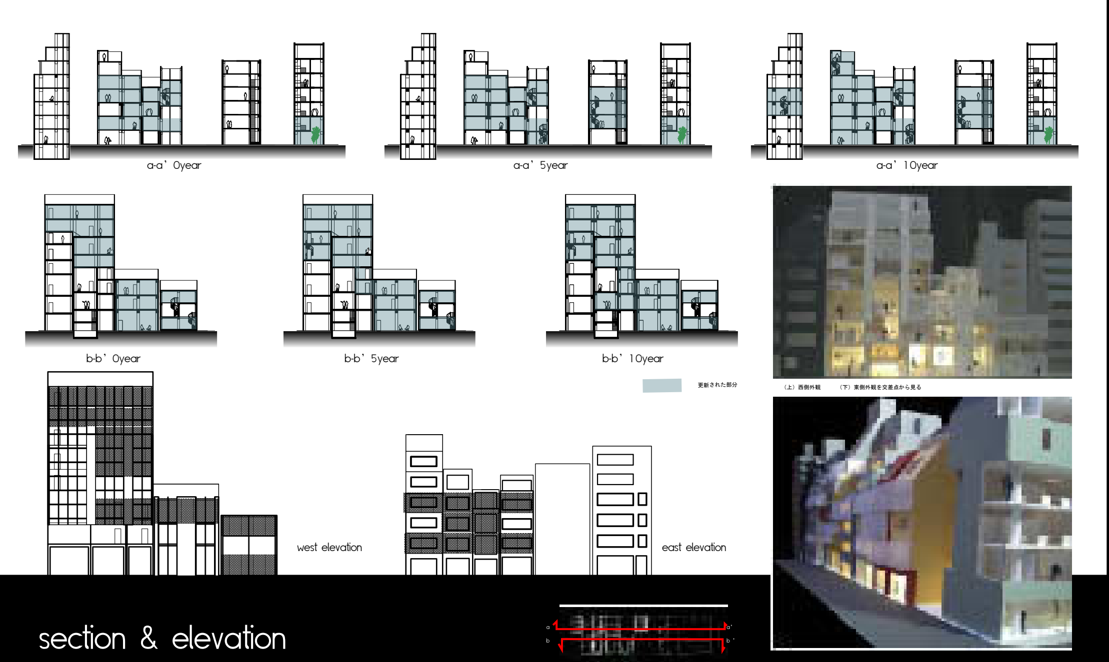
12



section of stairs

section1　1/400

13



section & elevation

section　1/300　　elevation　1/200

14

special thanks to mitty hidemi tubodon yamataku hidori aichan