

公共建築の機能的耐用年限の研究（その3）

公共建築における用途変更について

A Study of the Life of Public Buildings in Functional Aspect (3)

曾根 陽子*

Yoko Sone

I. はじめに

公共建築に対する地域の施設需要は経年によって変化する。その変化に対応して建物もその形を変えて行く必要がある。本報告は、その形態変化の様相を用途変更という断面でとらえようとするものである。

これまでの実態調査で、次のような事がわかってきた。①需要変化に対応した建物機能変更の改修工事は極めて少ない。②修繕履歴の残っている建物は少ない。内訳書（＝見積書）はあっても改修前の図面は残らない。つまり、建物管理の上からは、現状さえ正確に判れば良いのである。③模様替え（＝徐々の変更）などは担当部局発注の小工事となり、図面のない場合のほうが多い。

これに対し同じ建物機能の変更でも用途変更工事の場合は、①改修前、改修後の図面、内訳書などが残っている。②用途変更の生ずる要因、用途変更の建築的手法など、経年に伴う建物機能変更工事と、多くの共通要素を含んでおり、機能変更工事の典型事例としてとらえる事ができる（紀要2号に既述⁽¹⁾）。③用途変更工事そのものも、建物の機能的耐用年限延長の手段と

して重要なものである。

これらが用途変更した公共建築から建物の経年による機能変更にアプローチしようとする理由である。

建物の実態調査の一般的目的は、次のような事であると言われる。

①先進事例から学ぶべきところを得る

—— タウンハウスやオープンシステム学校の調査等

②実態の問題点を明らかにする

—— 狭小住宅や養護老人ホームの調査等

③人と形の対応関係の一般法則を得る

—— 使われ方研究と呼ばれる建築計画研究の調査

④仮説、理論の検証を得る

—— モデル作成型の研究の調査

⑤実態を説明する

—— 集落調査やタイプ分けを結論とする調査

現在の転用建物は、実施事例が少ないだけに先進的部分を含んでいるので①に該当する。しかし、理想的形で実現されているのではなく、縦割行政に伴う用途内容の制限、目的外使用に対する制度的制約、改修工事に対する一般的な認識不足、更に判断を下す側にも技術的蓄積が

* 住居学専攻

少ない、等多くの問題点があるので②にも該当する。又、地域需要と建物の不整合に対して、用途変更という解決をした時、与条件の中から、どれを取り上げて具体的な形に結実したのか。その対応関係を知る事は判断の構造を明らかにする事でもあるので③に該当する。

結果は1つの解であって、別の判断によって他の解もあり得る。評価の物指がはっきりしていれば当然判断の良悪を論ずる事もできるが、既存建物の転用には様々な要素がからまっており、一律に計画的視点のみで評価を下す事はできない。(図-1)

従って本報告の目的の大部分は、⑤の実態を説明すると言う事となる。実態の説明はそれによって何を判ろうとするのか。それが建築計画的に如何なる意味を持つのかという立点をはっきりさせる事が重要である。

Ⅱ. 調査概要

本報告の分析対象とする施設は、以下の4通りの方法によって調査されたものである。

A：既発表施設⁽²⁾⁽³⁾ …………… 29

対象の選定は、建築関連定期刊行物掲載事例、政令指定都市10市、その他の市村の訪問調査によって行った。調査方法は聞き取り調査。詳細は省略。

B：1次アンケート調査

回答施設数…………… 115

調査対象：関東、東海、近畿地方の143市区(Aの調査済9市を除く)

対象を3地方に限定した理由は、①聞き取

り調査の実施を前提とした事、②回答内容の確認が必要となる場合が多い事、③Aの調査結果では建物の用途変更にあまり地域差が見られなかった事、等である。だが、結果的には太平洋側の人口急増地域に偏ってしまったので、今後、人口減少地域、日本海沿岸地域、山間地域など、若干の地域的補足をして、事例の偏りを修正したい。

調査方法：各自治体営繕課長宛の郵送アンケート(回答用紙同封)

調査内容：施設名(用途変更前、後)新築年度、改修年度、構造規模

変更内容——回答例を添付

発送日：昭和62年4月28日

回収率：100市/143市 (69.9%)

各回答市区の用途変更施設数は表-1の通り。用途変更した施設を有しない市は全体の54%である。

C：2次アンケート調査

回答施設数…………… 90

調査対象：1次アンケート回答市のうち用途変更施設を保有している46市区

調査方法：回答市のアンケート記入者宛の郵送アンケート

2施設以上の用途変更施設を保有している市区(33)には「施設カルテに関する調査報告書」(神戸市役所+大阪大学岡田研究室, 1980)を同封した。

調査内容：所在地、施設内容(変更前、変更後)、延床面積(変更前、変更後)、用途変更の理由及び経緯、改修工事内容(外部仕上、サッシ、屋上防水、内部仕上、給排水ガス管、冷暖房、構造

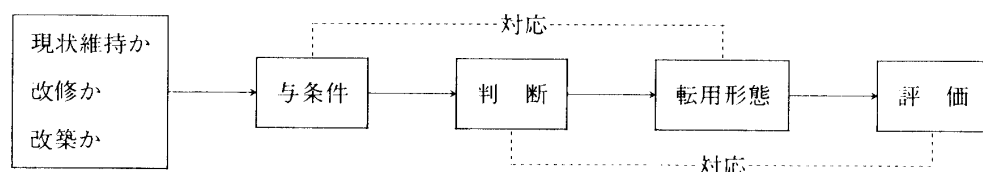


図-1 用途変更のフロー図

表-1 用途変更施設保有数別回答市数

保有用途変更施設数(1市当)	0	1	2	3	4	5	6	7	10	合	120
回答市数	54	13	18	5	3	3	2	1	1	計	100

この中から、史的保存による用途変更施設4、構造物1を分析対象から除外した。

補強，身障対策，防火区画），工事費（総額，建築，設備，電気，その他 単位百万円），工事履歴（外装，防水，増築，用途変更），工事上の苦勞，他の同種施設との比較評価——以上の項目について回答欄を設け1次アンケート回答者に書き込んでもらう。回答は例示しない。

発送日：昭和62年6月1日

回収率：31市/46市（67.4%）

調査Aは，関係者の紹介を得て実施したものが多し。その間，いくつかの自治体を無差別に訪問して用途変更した建物についての調査を行った。その結果，紹介者なしで図面や予算等の資料を得るのはかなり手間のかかる事である事がわかった。まず「当該施設がない」「担当者でなければ，以前の改修工事の図面や内容がわからない」「外部に図面は出せない」等々が，回答として返ってくる事が多かった。

このような経験から考えれば，2次アンケートの質問内容は最小限に押さえる必要があった。Aの聞き取り調査は用途変更の経過と工事内容についてフリーに話してもらいやり方でこちらから誘導的質問をしないように心掛けた。その回答から用途変更工事の内容を説明するのに重要ないくつかのキーワードを見つけ出し，それを2次アンケートの質問項目とした。回答するのに手間のかかる内容の郵送アンケートであったにもかかわらず70%近い回答率を得た各自治体の協力は予想を越えた事であった。成功の一因は，各自治体とも既存施設の老朽化に伴う維持管理にはかなり関心を持っていたことであると思われる。アンケートに同封した「施設カルテの調査研究報告書」に対する数市からの礼状にそれがうかがわれた。

D：実地調査

対象施設数………42（昭和62年9月末現在）

調査対象：Cの調査回答事例及びAの調査時に新たに用途変更事例とわかった施設

調査方法：市営繕課及び対象施設を訪問し，営繕担当者及び施設使用者から聞き取り調査

調査内容：2次アンケート回答内容の補足及び使用者の感想，建物の観察調査

調査日時：昭和62年6月—9月

既存建物の改修には様々な要素が重なっており，1枚のアンケート用紙と図面にその内容を表現し切れないのが普通である。付近住民との関係，継続年度との問題，他施設とのバランス，今後の計画とのからみなど，文字として表現し難い所に用途変更決定の要因が隠れている事もある。予算や工事内容についても同様である。その意味でこの研究は実地調査のデーターを優先し，今後共実地調査を重ねる予定である。

以上のような調査方法の違いによって，各施設間の情報量には大きな差が生じている。集計分析に当たっては，その差を頭に置いて行う必要がある。だが，1次アンケートで得られた内容（建物の新旧用途，新築年，改修年，構造規模）については，小さい面積の併設施設の存在など予想されない訳ではないが，比較的用途のはっきりしたものが多しので，それらの項目に関してのみ，他の調査のデーターと同一扱いで集計する事とした。

Ⅲ．調査結果

1. 転用前と転用後の用途

公共施設の分類方法には様々ある。筆者らが

行った「地域施設計画研究の動向」(日本建築学会関東支部建築計画部会1980)においては、地域施設を次のように分類した。

1. 居住
2. 幼児の遊び・学習
3. 学校教育
4. 研修(社会教育)
5. 体育・スポーツ
6. 公園・緑地
7. 社会福祉
8. 健康・医療
9. 行政・保安・情報・執務
10. 商業・娯楽・余暇
11. 交通
12. 産業・流通
13. 宗教・葬祭
14. 都市基盤施設

それぞれは更に細分化され、例えば集会施設を取り上げてみてもその名称は100を越える⁽⁴⁾。又、自治体では施設分類を管轄課単位に行う事が多い。

本報告では、建物の形(部屋の形と面積、室構成、全体面積)と圏域に主眼を置いた上で、回答実例数を考慮して次のように分類した。

- ①行政、事務施設(庁舎、支所、各種事務所)
社会福祉協議会、消費者センターなどの名称のものも、事務室、会議室がほとんどの施設の場合、ここに入れる。
- ②幼児施設(幼稚園、保育所)
- ③学校(小中学校 = 全体、小中学校 = 部分、その他の学校及び教育研修所)
- ④集会施設(集会所、公民館、地区センター)
施設規模と圏域の広さによって判断する。
- ⑤福祉施設(児童館、老人福祉センター、授産施設)
学童保育クラブは児童館に入れる。授産施設には、精神薄弱者、身体障害者双方のを入れる。作業所、福祉センターもここに入れる。通所施設とする。
- ⑥文化施設(図書館、美術館、宿泊施設)
博物館は美術館に入れる。
- ⑦郵便局、消防署、保健所
診療所、保健センターは保健所に入れる。
- ⑧寮、その他
- ⑨寄付や購入によって取得した施設、民間施設を賃借している施設
これらの前用途は料亭や店舗、レストランなど様々である。前用途が地域施設の場合(例、

私立幼稚園)はここに入れず幼稚園の所に入れる。

建物用途は施設名称だけでなく平面図を見て判断する。福社会館という名称でも実際は老人憩の家という例もあるので、できるだけ使われる内容で判断する。

このような分類によって、用途変更の前と後の用途を示したものが表-2である。それぞれの施設別に、特色ある変更のパターンが見られる。

(1)行政事務施設

庁舎など事務スペースは公共建築の中では、学校、公営住宅を除いて最も保有面積が大きい。大雑把に見て、人口1000人当り1000~3000m²⁽⁵⁾の間にある。従って、旧用途が庁舎だったものは23施設と最も多い。

この事務庁舎の転用で最も典型的なパターンは次のようなものである。昭和40年頃鉄筋コンクリートの庁舎を建設する。その後人口が急増し、プレハブ庁舎等を増築してしのぐが、それでは対応しきれず、ほぼ20年後に新庁舎を建設し、そちらに移る。その空いた庁舎を地区センターとして全面的に改修するというものである。所沢、狭山、小平、東村山、池田、四日市など大都市近郊の衛星都市、それに宇都宮、名古屋北区、神戸葺合区などいずれも人口急増地の事務庁舎がこのパターンである。

これらは本庁舎だけに延床面積が大きい。その平面構成は極めて特徴的で、均等グリッドのボックスプラン又は均等スパンの中廊下タイプのどちらかである。

図-2の小平中央公民館はその典型例である。中庭を囲んだオープンな事務スペースには、おそらく市民課や福祉課などが置かれていた。中庭は石庭になっていたりする30年代後半から40年代に流行ったプランである。均等グリッドのオープンスペースはフレキシビリティに富んでおり、最も転用に向いているが、ロの字型の

平面は完結性が高く増築に適していない。

事務庁舎は、天井高も均等で、地区センターの多様な用途のうちのひとつ、ホールや体育館などには向いていない。議場をホールにする（倉敷市展示美術館）とか、別棟の改築（神戸市葺合文化センター、名古屋北社会教育センター）などの方法で、地区センターとしての機能にバリエーションを持たせる工夫が必要となる。

支所、出張所は階段と水まわりがまとめられ、客溜りとオープンな事務スペース、それに

和室と会議室という室構成である。延床面積は200～300 m²で、場所は住宅地や商店街などの地の利の良い所にある物が多い。床面積が小さいので、新用途は限定され、集会所、福祉作業所、児童館などになっている。

これに対し、変更後の用途が支所になっているものはない。これは最近の自治体は土地の入手難、住民サービス窓口の集約化などの目的で、支所や出張所は集会所や保健センター等と複合施設化される事が多いためである。

表-2 変更前と変更後の建物用途

複合施設はダブルカウント

新用途 旧用途	事務			幼児		学校			集会			福祉			文化			郵便局	消防署	保健所	その他	小計	計
	庁舎	支所	その他	幼稚園	保育園	小中(全体)	小中(一部)	研修施設	集会所	公民館	地区センター	児童館	老人センター	授産施設	図書館	美術館	宿泊施設						
事務 庁舎 支所 その他	1	5							2	7					3	2			3			23	
幼児 幼稚園 保育園						2			3	4		2	1									12	
学校 小中(全体) 小中(一部) その他	1					4	3		2	1						4				1		16	
集会 集会所 公民館 地区センター												3	1									4	
福祉 児童館 老人センター 授産施設		1							1			1			1							2	
文化 図書館 美術館 宿泊施設	1	1								2	1			1		1						6	
郵便局 消防署 保健所	4								1			1	2						1			9	
その他 家		1							1		1	1			1					3		8	
寄付購入 賃貸	2	2								1				1	1					1		8	
小計	15	1	20	0	3	6	1	4	17	9	21	9	9	15	11	5	5	0	1	9	7	1	
計	36			3		11			47			33			21			10			8		169

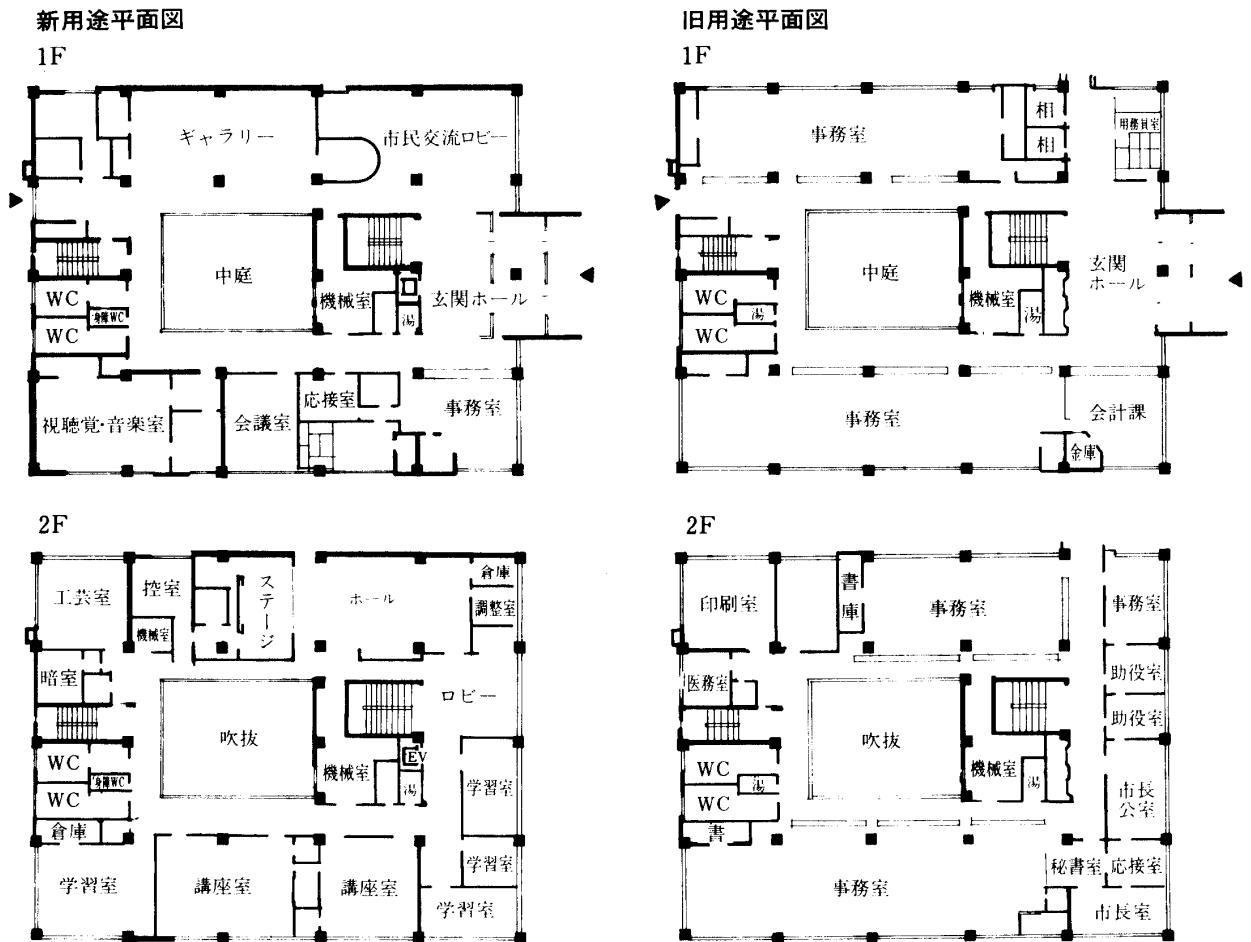


図-2 小平中央公民館 (旧小平市役所)

一方、変更されて庁舎となった建物の旧用途を見ると、小学校、郵便局、消防署、保健所、レストラン、デパート等々種々多様である。

写真 1~3 はいずれも今は庁舎であるが、一目で前の用途が判ってしまうであろう。このような「〇〇らしい」という建物外観も時代や場所によって違っている。写真-4 は昭和初期の小学校（草加市郷土博物館）、写真-5 は村の木造小学校（下久保コテージ＝宿泊施設）である。3~5 の3つの旧小学校はデザインは違っているが、それぞれに小学校らしい外観である。

既存公共建築の転用では、むやみに粉飾して後の用途に合わせるより、元の形をいかしてデザインする方が、地域の公共施設としての時間を感じさせむしろ望ましいのではないだろうか。

今回調査対象として史的保存の施設は除外したので、用途変更にあたって、デザインの配慮

をしたものの数は少ない。その中で、倉敷の展示美術館と自然史博物館、広島市南庁舎、福岡県立美術館は、周辺建物との調和と原型の尊重を配慮した例である。

倉敷の展示美術館は原設計は丹下健三で改修設計は浦辺建築事務所がしている。これに対し、福岡県立美術館は、原設計、改修設計共に佐藤武夫設計事務所である。改修設計が原設計と同一の場合は原設計に対する無用の遠慮がないせいであろう、かなり大胆な形の変更が行われている。展示美術館の場合も原設計者が改修すれば出入口まわりなど、もっと自由に変更できたと思われる。

こうした有名建築でなくとも、改修工事にデザインの配慮は当然の事であり、単に建物を利用しているというだけの現状は問題である。

(2) 幼児施設

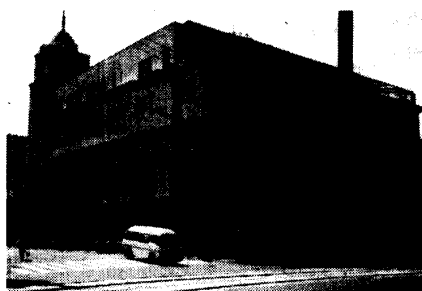


写真-1 函館市庁舎
(旧丸井デパート)



写真-2 北区区役所庁舎
(旧北区郵便局)

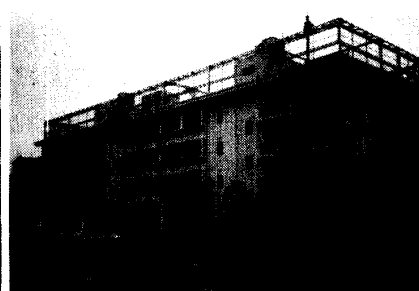


写真-3 横浜市栄区輸所庁舎
(旧本郷台中学校)

用途変更後に幼稚園となっているものはなく、12の幼稚園が幼児人口の減少を理由に他の施設に変わっている。

学校に変更したものは、小学校の隣接地で、例えば学力推進のための〇〇学級として小学校に吸収されている（守口市佐太小学校、奈良市佐保小学校みどりの家分校）。集会施設に変更されたものが最も多い。

児童館に変更された杉並の私立幼稚園は、幼児数減少で閉鎖し、区に買収されたものだが、付近住民からできるだけ元の形に近くという要望があり現在の形になったと言う。地域に馴染まれた施設の用途変更についてはこのような配慮が必要である。

これに対し、保育所の場合は施設内容の向上に伴う変更がほとんどである。旧用途が保育所で他の施設に用途変更されたものが6施設あるが、全て保育所が他の場所へ新築移転した為である。

このうち2施設（港区西麻布福祉会館、足立区心身障害者福祉センター）については新築移転先の保育所も調査した。どちらも面積が広がって、仕上も設備も格段に良くなっている。内容的には、0歳児保育室が新設され、保母室や調理員用の専用室、WCが設けられている。

変更後の用途が保育所のもののうち1つは19年前の保育所急増期の用途変更工事であり（練馬区下石神井保育園）、他の1つは0歳児保育室新設の為、2階保母寮を用途変更したものである（葛飾区東立石保育園）。

同じ幼児施設の用途変更でも幼稚園と保育所

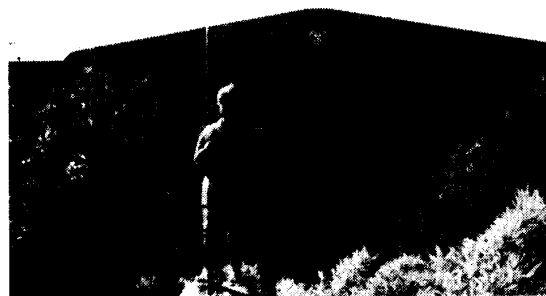


写真-4 草加市郷土博物館 (旧草加小学校)



写真-5 神泉村下久保コテージ (旧矢納小学校)

では、廃止と充実と、その内容に大きな違いがある。保育所は女性の社会進出増加という大きな流れを背景としているので幼児数が減少しても需要は減少していない。

(3)学校施設

義務教育施設は自治体保育施設の中で最も大きな面積を占めている。出生率低下に伴う児童数減少は空教室を発生させ、その数は今や社会問題となっている。それに対応した教室単位の転用（葛飾区松上小学校学童保育クラブ、八尾市南山本地区コミュニティ集会所他）と、学校全体の用途変更とでは内容に違いがある。

学校全体の用途変更を行ったものには2つのタイプがある。1つは過疎、鉱山閉山など児童数減少による廃校に伴うものであり、宿泊施設

に用途変更されている（日立市あかざわ山荘，足利市中学校セミナーハウス，神泉村コープビレッジ神泉，同下久保コテージ）。グラウンド，プールなどもそのまま利用する研修用山の家だが，教室の広さが部屋の大きさを規定するため2つ割りにした和室がやや広すぎる事に問題がある。調理室，浴室など特別設備を必要とする部屋は増築によって対応している。

もう1つのタイプは逆に，人口急増による生徒数の増加，都計道路の拡幅に伴う校地の削減，車騒音の激化など都市化に伴う要因による用途変更である。他の適切な場所に新築移転した後の空校舎を利用している（横浜市栄区役所，横浜市新田地区センター，広島市養護学校，練馬区総合教育センター）。

教育センターなど研修，社会教育施設に転用するものが多いのは同じ教育委員会の管轄となる事の他に文部省の補助金，借入金の規制がある事も一因である。栄区役所などは建築的にかなり上手に改修された例だが，区役所としての利用はあくまでも暫定的なものとして，後で教育センターに用途変更予定なもの補助金の関係である。

中学校から小学校への用途変更が4件あるが，1次アンケートだけなので内容はわからない。

(4)集会施設

旧用途が地区センターで転用したもの6例のうち5例は結婚式場の変更であり，既報告⁽⁶⁾の改修工事が一般性を持つものである事がわかった。

集会施設などの直接的な住民サービス施設は，それまで利用していた住民の反対があって，用途変更のみならず容易に位置変更もできない施設である。集会所から老人福祉施設へ用途変更した3事例は，いずれも，集会所の改修工事であって，単なる和室だけの集会施設に浴室や舞台などを付け加えたものである。

逆に，用途変更後の新用途として最も多いの

が集会施設である。集会施設が増えるのは望ましい事には違いないが，悪くとれば，何にして良いのかわからない時には集会所にすると言う安易さが見られる。

集会所に用途変更されたもので予算が判明している施設は13施設あるが，そのうち8施設は改修工事費の平米単価が1万円以下というおそまつきである。只の古ぼけたスペースがあると言うだけでは，何かやむを得ない用事がある時に使われるだけで，本来の地域コミュニケーションの場とはなり得ない。快適な集会施設として機能する内容の改修工事が必要である。

(5)社会福祉施設

社会福祉施設も廃止され難い施設である。社会福祉施設から他の施設に用途変更されたものは，旧用途施設が他に新築されて移転し，その空建物を別の福祉施設にしたものである（例，精薄児施設から生活保護救護施設へ）。

授産施設，作業所などは近年になって，ようやくその公的援助の必要性が認識されたものである。もともとの数が少ないので転用のおきる訳がない。ちなみに埼玉県の通所授産施設等64のうち44はこの10年以内に開設されている。

用途変更によってできた作業所のほとんどは法に基づかない小規模通所授産施設で，社会福祉協議会や自主組織の「親の会」などによって運営されている。施設面積で500m²を越えるものは，よしだ学園，みぶ学園，みぶ身障福祉会館の京都の3施設のみであり，更に公立の施設はみぶ学園のみである。福祉の民間移行の傾向はこんなところにも現れている。

工事単価のわかっている11施設のうち，単価の最も低いものは5.8万円/m²である。集会所と違って中程度以上の改修工事が実施されている事がわかる。12万円/m²を越えるものも4施設あるが，これらはいずれも身体障害者利用施設である。2階以上の身体障害者利用施設の場合，エレベーターや専用避難施設等の設備

が必要となり、精薄者利用施設に比べ単価の上がる事がわかる。

老人福祉センター等老人用リクリエーション集会施設も用途変更後の施設として多い。これらも近年設置されるようになった施設である。図-3は、埼玉県の老人福祉センターと老人憩の家の年度別建設数である。これを見ると、昭和45年以前にはほとんどなかった施設である事がわかる。

現在の老人福祉センターは舞台付の大広間と浴室がセットになっている。だが、10年後、20年後の老人がカラオケと風呂好きかどうかはわからない。リクリエーションという最も選択性の高い機能を有する施設だけに、変化する多様な老人の好みに合わせて改修工事をしなければいけないといえる。

(6)文化施設

図書館は今各自治体で最も整備が進められている地域施設の1つである。図書館を用途変更して他の施設にしている場合は、全て、他の場所に新しい図書館が建てられて移転し、その空建物を利用している事例である。

用途変更されて図書館になった建物の旧用途は様々である。この際注意すべきことは書籍は床荷重が大きいと言うことである。2階以上の床スラブに書架を置く場合は構造補強が必要となる。その為ほとんどの図書館は1階に書架を置く分館であり、そうでなければ高さの低い書架を分散して置く児童図書館となっている。

日野市では図書館の設置にあたって、駅前広場に面した児童館や目抜き通りの郵便局を利用するなど、建物の形よりも立地条件を重視した用途変更をしている（平山図書館、日野図書館）。

施設の立地条件は、用途変更にあたって忘れられがちな事であるが、そのような視点は重要である。立地条件という点で見ると、博多児童図書館にはやや問題がある。元々交通の便が悪い為に営業不振となったプレイランドである。それを児童図書を中心とした図書館にするとい

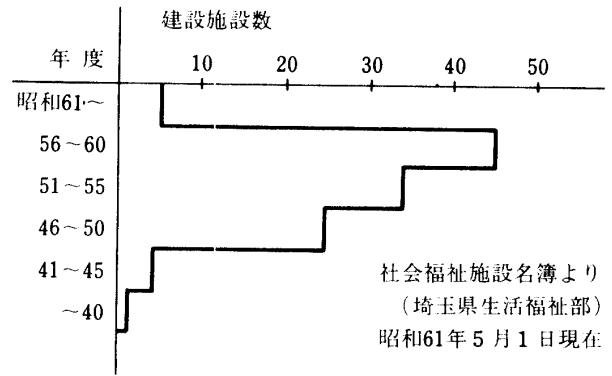


図-3 埼玉県老人福祉センター等建設数

うのはどうであろうか。ダイナミックな空間利用で、用途変更の建築的可能性という点では学ぶべき点が多いが、他の用途（例えば青少年リクリエーションセンター等）への用途変更のほうが立地という点では適していたのではないだろうか。

図書館から、類似目的の情報公開室への用途変更は、無理がない（練馬区情報公開室）。文書センターなどへの変更も考えられる。

図書館への用途変更は分館や建物の一部分利用など小規模のものが多く中で、狭山市庁舎の事例は注目に値する。また発注の段階で実現していないが、5000㎡近くの大図書館で、設計は佐藤武夫設計事務所である。

宿泊施設になった建物の旧用途には先に述べた廃校の他に、函館のロシア館事館を青年の家にしたものがある。これは一般の史的保存と違い宿泊施設として日常的に使用されている保存である。用途変更された昭和39年は、まだ建物の史的保存が現在ほど重要視されていない時期であった。現在ではこのような文化財を日常的に使用する施設にする事は、不可能である。夏の調査の折、子供達が伝統的インテリアの食堂や談話室で過ごしている姿を観察したが、建物と子供達が大変似合っていた。このように古い建物の中で思い出を作るのも、保存のひとつの形ではないだろうか。

建物の史的保存がとかく観光資源として役立つ所でしか行われぬのも、建物を形だけ保存しようとする所にもひとつの原因があると言え

よう。

千葉市稲浜公民館は、旧用途が夏の海水浴客を対象としたユースホステルで、新築当時は、砂浜がすぐ目の前にあったと言う。敷地内の松林にその頃の様子が忍ばれる。今ではその砂浜が埋め立てられ、ニュータウンとなって、海は遠く、全く見えなくなっている。

周辺環境の変化は、用途変更された建物のいづれにも多かれ少なかれ影響を与えている。だが、この稲浜公民館ほど鮮やかに、周辺環境の変化によって、建物の主目的の機能を失ってしまう事例も少ない。

(7)郵便局、消防署、保健所（病院、警察署）

これらの施設は管轄は違っても住民サービス施設として地域に根付いている公共施設である。小学生が「私のまち」などという地図を書けば必ずどこかに置かれる事になる。

郵便局、消防署は立地条件、建物の形、共に独特の条件を持っている。従って、他の建物を用途変更して郵便局や消防署にする事は難しい。

郵便局は人口増や機械化によって、消防署は行政区の変更や人口増、自動車大型化、道路状況の変化などによって、既存の施設では対応できなくなる。新たな建物が他の場所に新築され、移転後の空建物が転用されるという場合が多い。写真-6はその1例で消防署が公民館になった例である（大阪市南市民教養ルーム）。郵便局は広い集配作業スペースが建物の大部分を占めており、用途変更には適している。保健所、保健センター、診療所も、旧用途、新用途共に多い。医療施設は最も変化の大きい施設の1つである。

(8)寮、その他

廃止された都電の変電室、公益質屋、官舎、消防署員待機宿舎、保母寮など現在では不要になったり、縮小されたりした用途の施設がある。内職斡旋所、助産センター、看護婦寮など

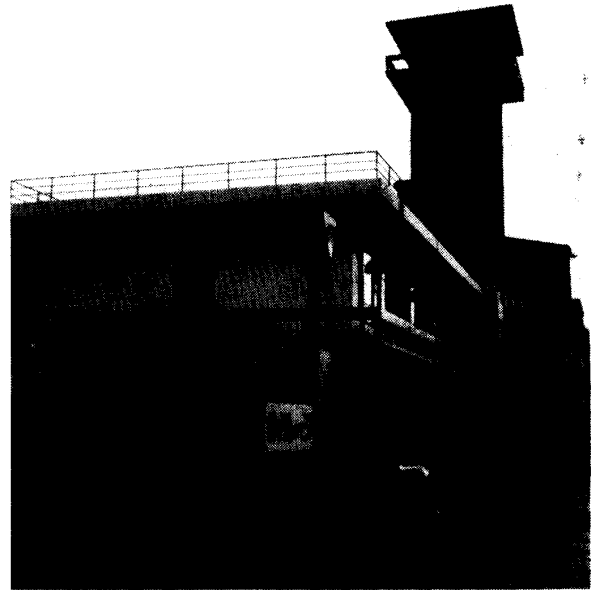


写真-6 大阪市南市民教養ルーム

も類似のものである。これらが他の施設に用途変更されるのは当然である。

千葉市、葛飾区、足立区、西宮市等では地方出身の若年職員のための寮も現在では空室が多くなったという。その理由は新規採用減少に伴う職員年齢の上昇（家族持ちが多くなる）や生活レベルの上昇（狭い相部屋は嫌われる）、生活観の変化（私生活の尊重）等である。

新用途で、その他に該当するものは倉庫、体育館、職員研修施設（体育施設）などである。NTTの施設はその他欄に入れたが、加入増と交換機種の変更、窓口業務の増加などが、改修要因となっている。

(9)寄付、購入、賃借施設

これらはいずれも前は民間施設だったもので、小売店舗、デパート、割烹旅館、レストラン、事務所など様々である。本庁舎が狭小となったため、隣接地が購入される。そこにまだ使用可能な建物があって、利用されているという事例が多い。

賃借施設は、地価高騰により、土地購入が困難な地域で、施設面積の不足を民間建物のフロアを借りて補うものである。

以上の用途変更の傾向を見ると、当り前の事であるが、次のような事が言える。

- ・廃止された用途（＝旧用途）の施設は他により適切な施設ができた場合とその施設の必要度が低くなった場合の2通りある。前者の場合、旧施設の改修で対応できない理由の多くは面積的制約であるが、この要因については別稿で詳述予定である。

- ・新しい用途（＝新用途）となるものは新設施設、増設施設、他の場所にあった施設などである。本論文においても社会福祉施設の項で1部その理由を記述したが、この要因についても別稿で詳述する予定である。

10 複合化の度合

用途変更前と変更後の建物の複合化の度合を比較したものが表-3 である。変更後に複合化が進んでいるのが19事例あるのに対し、変更前の方が複合化が多いのは3事例であり、変更後の方が複合化の度合が高くなっている。これは現在の用途変更が、新設移転による空建物利用という場合が多く、その際旧用途の施設より必要面積の小さい施設に用途変更する傾向があるためである。まず主要な新用途の建物を決め、その残ったスペースに、見合った別用途の施設を入れるという事になるため複合施設が増える事になり易い。

複合施設にする場合、別に新設階段を設けて出入口を分けるなどそれなりの対応をしてい

表-3 1施設にある用途の数（複合化の度合い）

新 旧	新					計
	単	2	3	4		
単	87	14	3	1		105
2	1	8	1	0		10
3	0	1	3	0		4
4	0	0	1	0		1
計	88	23	8	1		120

（別の施設に吸収される場合、建物の1部の変更の場合とも、当該部分の用途数とする。）

る所もある（京都市みぶ学園、練馬区消費者センター等）。しかし入り口の分け方、管理区分など新築に比べ難しい問題が多い。例えば杉並区阿佐ヶ谷区民センターではセンター内に東京電力の会議室があり、管理に苦勞している。

室の兼用、施設間交流など複合化によるメリットがうかがわれるのは京都のよしだ学園の1事例だけであった。建物の分割だけの安易な複合化は問題が多い。

2. 転用公共建築の概要

(1) 新築年度、改修年度、経過年数

何年単位で集計するかは修繕周期と関係してくる。データが充分多ければ年単位の数字も意味があるが、150 足らずのデータでは年単位の数に偶然的要素の影響が大きく、数年分をまとめて傾向を見た方がよい。学会規準、NTT 規準とも改修費用は5年単位で出されており、本研究でも5年単位で集計するのが適切である。

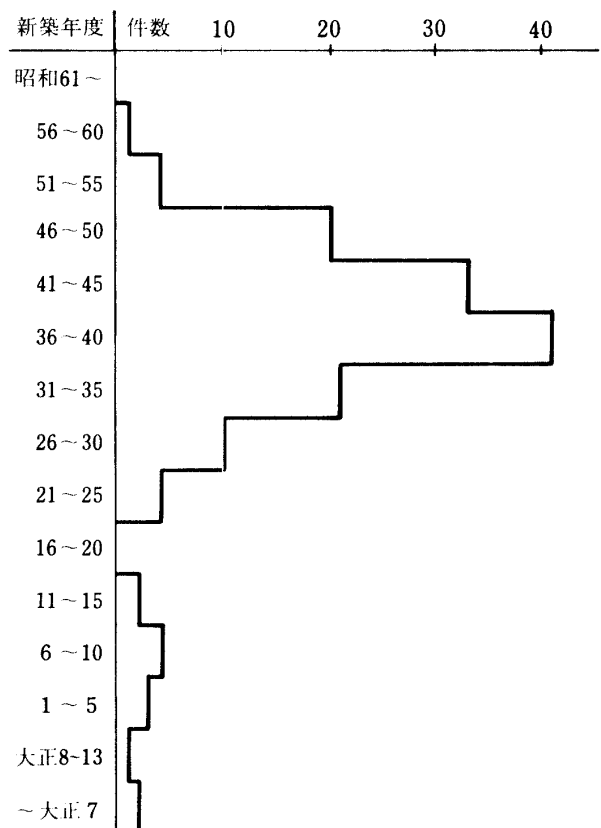


図-4 用途変更建築の新築年度別件数分布

表-4 年度別用途変更工事件数

年 度	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87
用途変更工事件数	3	4	7	4	9	14	16	12	23	19	12+ α

図-4は転用された公共建築の新築年度分布を見たものである。これによると、昭和36年—40年に新築されたものが最も多くその前後がそれに次いでいる。

図-5は改修年度の分布を見たものである。用途変更工事は昭和56年から60年になって急激に増えており、61年62年の2年分もかなりの数である。アンケートでは「最近」などと改修年を限定した言葉は使用していないが、古い改修工事は、記録も残っていない事が多く、実際にあったとしても忘れられている可能性が多い。従ってこの数字をそのまま実際にあった数だと見なす事には問題がある。だが、近年10年ほどの改修工事数を年度別に出してみると、表-4のようになり、82年以後改修工事が増えている傾向をはっきり読み取る事ができる。

昭和35年—40年に新築された公共建築が多ければ改修工事数が多いのも当然だが、この時期は建設ブーム直前の時期である。図-6の5年単位年度別公共建築の着工延床面積を見ると、41年以後のほうが新築工事が急激に増えている様子がわかる。

新築から改修に至るまでの経過年数を見ると、図-7の通りで、経過年数16年から20年のところに山がある。これは既報告⁽¹⁾でも述べたように建物の大規模改修が必要とされている経

過年数15年位の時期との関連が深い事を示している。

配管や設備機器の交換は建物内部仕上のみならず、壁天井のとり壊しを伴うものが多い。多額の費用を要する全面改修をするならこの際という転用も少なくない。これらの事から単に発生確率だけの点で推察すれば、今後転用を伴う改修工事の数は急速に増加して行くと予想される。

だが別の見方もできる。昭和40年以前の建物は我が国において、特別な性格をもってい

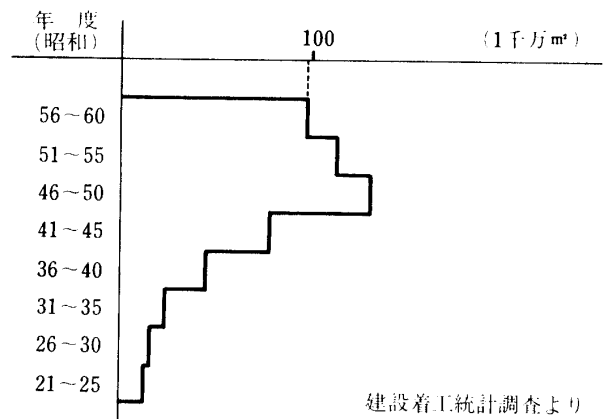


図-6 5年単位年度別公共建築の着工延床面積

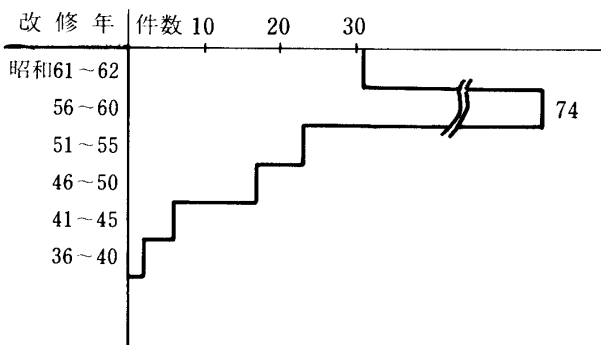


図-5 改修年度別工事件数

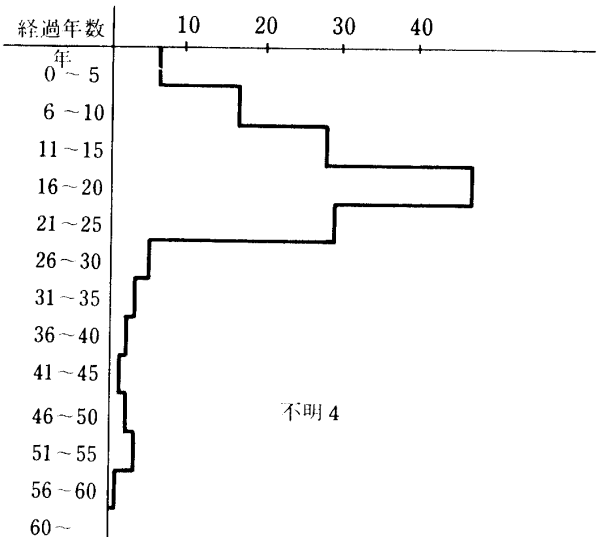
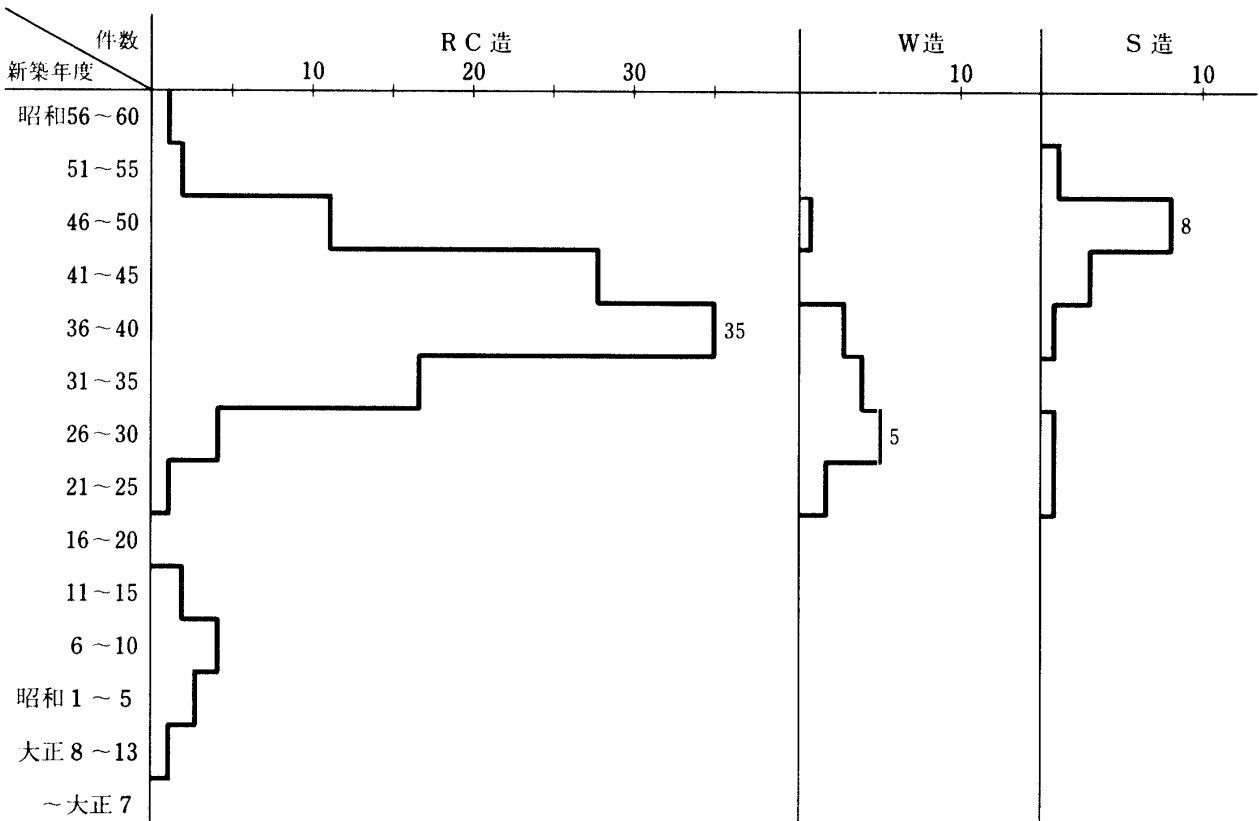


図-7 経過年数別工事件数

鉄筋コンクリート造 110 (75%)	木造 17 (11.6%)	S造 13 (8.9%)	その他 6 (4%)
---------------------	---------------------	--------------------	------------------

（注）建物の1部分、あるいは同一用途の別棟が、別の構造である場合は、主要な構造を採用した。

図-8 構造別件数



増築の場合は最初の年度を、数棟ある場合は主棟の新築年度をとった。

図-9 構造別新築年度別件数分布

る。つまり、昭和40年以前の建物は東京オリンピック後、昭和42年頃からの高度成長期という日本の経済、社会情勢の変動、更に都市と農村の人口移動など日本の激変期をくぐり抜けている。建てられた当時の社会情勢を反映した建物の形態はその激動の時期を経て、機能的耐用年限が来てしまった（＝内容が陳腐化した）という訳である。

今、1部の地域を除いて人口の激動期は治まったかに見える。又低成長安定期とも言われている。従って、高度成長期以後新築された建物は、必ずしも昭和40年以前の建物のように、改築でしか対応できないという訳ではないという見方もできる。この見方に従えば、今後

は建物全体の転用より、部分的な改修工事が多くなると予想される。

どちらにしても建物寿命を全うするためには、機能的耐用年限の延長が必要不可欠であり、そのための改修技術が必要とされる。本研究の目的も、建物の用途変更のみを目的とするものでない事はすでに述べた通りである。

(2)構造、規模、延床面積

図-8は、調査事例の構造別の割合を示している。3/4がRC造で、次に木造が多い。鉄筋コンクリート造のほとんどはラーメン構造で、壁構造のものは3例のみである。ラーメン構造でも3角形8角形平面のものがそれぞれ1例あ

る。壁構造のもの、8角形のもののは部屋の形をほとんど変更していないが、3角形ラーメンの建物は郵便局から庁舎への用途変更である（北区区役所）。建物にいる営繕課担当職員の話では、家具配置上無駄なスペースが多く出て、平面計画上苦勞したという事であった。

構造別の新築年度を見ると、図-9の通りである。木造、鉄骨造は事例数が少ないが、鉄筋コンクリート造の新築年度に比べ木造がやや古く、鉄骨造は新しいものが多いことがわかる。

図-10は調査事例を階数別に見たものである。10階建建物の1-3階部分、6階建建物の2階部分のように部分的な改修のものはそれぞれ3階建、2階建の項目に算入した。これを見ると、3階建までの建物が多く、全体の81%を占めている。5階建6階建の建物は1例を除いていずれも全面的な大改修であるが、このうち8事例は旧用途又は新用途のどちらかが事務庁舎であり、大規模な用途変更工事は庁舎に関係深い事がわかる。

延床面積の分布は表-5の通りである。小は100m²以下のものから大は10000m²以上のものまで広がっている。1000m²以下のものが約半分で、500m²以下が45事例で約30%である。公共施設には保育所、集会所など小規模なものが多いので、件数の分布から言えば、ほぼまんべんなく広がっていると見て良いだろう。

以上の事から、用途変更された公共建築は階

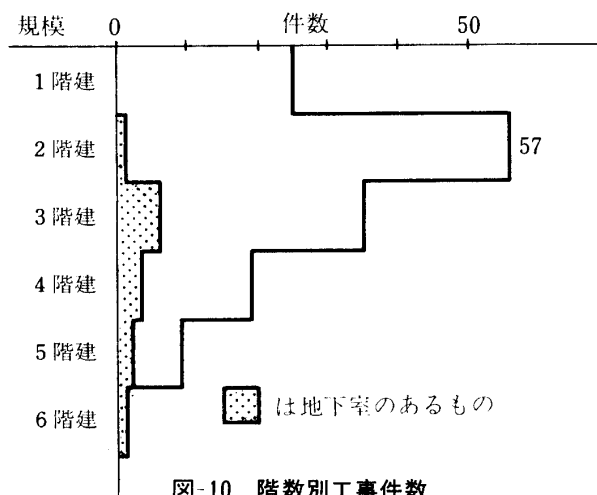


図-10 階数別工事件数

表-5 用途変更後延床面積別件数

延床面積	件数 (146)	
0~100	3	45
101~200	15	
201~300	14	
301~500	13	
501~700	13	25
701~1000	12	
1001~1500	14	27
1501~2000	13	
2001~3000	4	
3001~5000	11	
5001~7000	6	
7001~10000	4	
10001~	1	
不明	23	

集計のルール

- ・1棟の複合建築で同一工事扱いのものは1件と数える。
- ・別棟の複合建築で別工事扱いのものは別件と数える。
- ・別棟の同一用途建築で同一工事扱いのものは1件と数える。
- ・残りの部分を改修しない場合は改修部分のみを1件と数える。
- ・残りの部分の改修をする場合は合わせて1件と数える。

数が3階以下の鉄筋コンクリート造（ラーメン構造）の建物が多く、延床面積は幅広く分布しているといえる。

Ⅳ. ま と め

以上の調査結果をまとめると以下のようなになる。

- ①転用前の施設の種類によって用途変更のタイプに特徴がある。
- ②行政、事務施設は用途変更の事例が最も多い。旧用途が庁舎だったものは人口急増地に多く、本庁舎は地区センターに、支所、出張所は集会施設、授産施設になるものが多い。新用途が支所になるものはない。
- ③小学校、幼稚園、郵便局、消防署は変更前の

旧用途には多いが、変更後の新用途になるものは少ない。

- ④集会施設は用途変更後の新用途となるものが多い。集会所は工事費をかけないものが多い。
- ⑤社会福祉施設は近年増えてきた施設であり、変更後の新用途となるものも多い。
- ⑥旧用途が図書館、保育所だったものは、他の場所に内容充実した施設が新築されて移転した後の空建物利用による用途変更である。
- ⑦用途変更により、施設の複合化の傾向は強くなる。
- ⑧今までに用途変更された公共建築は昭和36年から40年に新築されたものが多い。
- ⑨新築からの経過年数が16～20年のものが多い。
- ⑩用途変更を伴う改修工事は昭和56年以後増加の傾向にある。
- ⑪構造ではRC造（ラーメン構造）が最も多い。木造はRC造より新築年度の古い物が多く、鉄骨造はRC造より新しいものが多い。
- ⑫3階建て以下の建物が80%以上である。
- ⑬延床面積は100m²以下から10000m²のまで、幅広く広がっている。

本報告は調査結果のうち、主として1次アンケートに関わる部分をまとめたもので、現在の公共建築の用途変更を概観したものである。2次アンケート及び聞き取り調査の結果は次の項目について別稿にまとめる予定である。

1. 工事費と工事内容
2. 工事内容と経過年数
3. 変更前と変更後の平面の変化

注

- (1) 曾根陽子「公共建築の機能的耐用年限に関する研究序論——チェックリストに見る機能対応項目を中心に」『共栄学園短期大学紀要』第2号、昭和61年。
- (2) 曾根陽子他「公共建築の用途変更について」『日

本建築学会関東支部昭和62年度研究報告集』。

- (3) 曾根陽子他「用途変更公共建築の実態 その1」、同「同 その2」『日本建築学会大会学術講演便概集』昭和62年10月。
- (4) 浅野平八、若木滋「地域集会施設の圏域設定——首都圏市区町村調査による実証的研究」『日本建築学会計画系論文報告集』第376号、昭和62年6月。
- (5) 日本建築学会編『建築設計資料集8』P.22。
- (6) 曾根陽子他「需要の質的变化と建物の対応——公立結婚式場の変遷」、同「同——横浜K会館におけるケーススタディ」『日本建築学会大会学術講演便概集』昭和61年8月。