

古いマンションのコンバージョン

ストレスを感じさせない空間づくり

八代研究室

00312180 小田 芙幸

1. 設計趣旨

コンバージョンの対象になった建物（図1）は亡き祖父が30年以上前に建てたマンションである。その隣の敷地に祖父の思い出と共に生活する祖母のために建物のデータや模型として残しておきたいと思った。そして、今回の卒業制作の機会にマンションを壊さずに残せる可能性があるならと思い、コンバージョンを考察した。

2. 敷地・建物環境

都心にある建物の周囲は閑静な住宅街で車の交通量も少ない。

マンションの東側には道路を挟んで公園があり、目の前の通りにも桜並木が続き近隣住民の散歩コースになっていて自然の多い環境にある（図2配置図）。

敷地概要

住所：東京都北区滝野川

敷地面積：108.58㎡

用途地域：近隣商業地域

建ぺい率：80%

容積率：300%

高度地区：第3種 防火・準防火 準防火地域

3. コンバージョンの方針（カラオケボックス）

古くなって集客率が落ちたマンションの経営効果と歌好きな祖母が祖父が死んで寂しくないように、地域の人と楽しめることを勘案してカラオケボックスにコンバージョンした。

建物概要

1階：エントランス

奥の敷地に住む祖母の家のエントランスも兼ねている。一階には駐輪場を作り、道路に自転車を置くなどの迷惑がないようにした。

2階：事務受付

3～5階：カラオケボックス

R階：屋上（待合所）

最近のカラオケボックスには不満が多い。特に都心のカラオケボックスは個室が狭く（約6㎡）、回転数を上げるため大人数で行っても空いている狭い個室に入れられることがある。トイレに至っては十数個ある個室に対し各階に男女兼用のトイレがひとつしかなく、待つことが多くて不便である。

そこで広い個室を作り（約8.75㎡）、ゆとりのある空間作りを目指した。トイレも各階に男女別の物を作り、待たなくてもよい数を作った。

自然の多い周囲に合わせて屋上の緑化を行った。屋上に庭園を造ることで、若者だけでなく年配の方の集客率を上げ、順番を待っている間にストレスを感じないようにした。

エレベーターを設置し古い建物なので南北両側面とこれに直交する中央の壁を耐震壁とし、その他の壁を防音壁にして柱梁筋の耐震力を高めた。

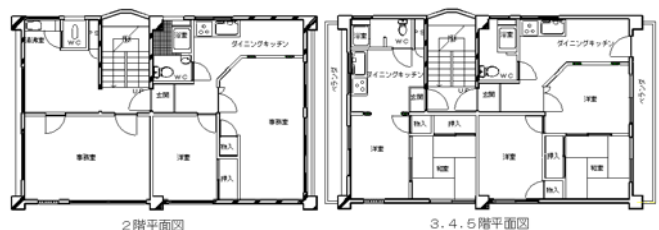
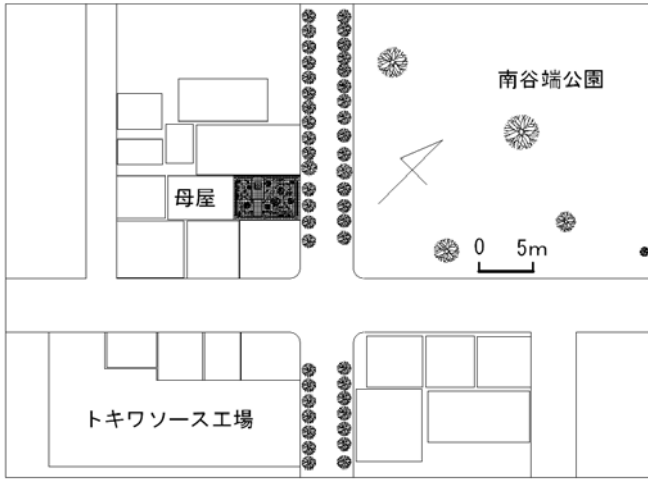
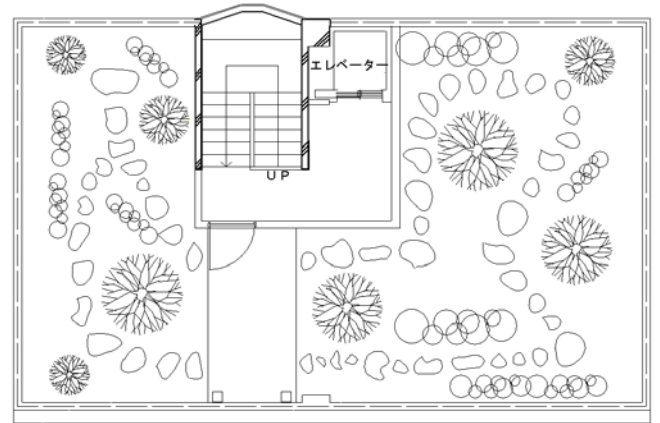


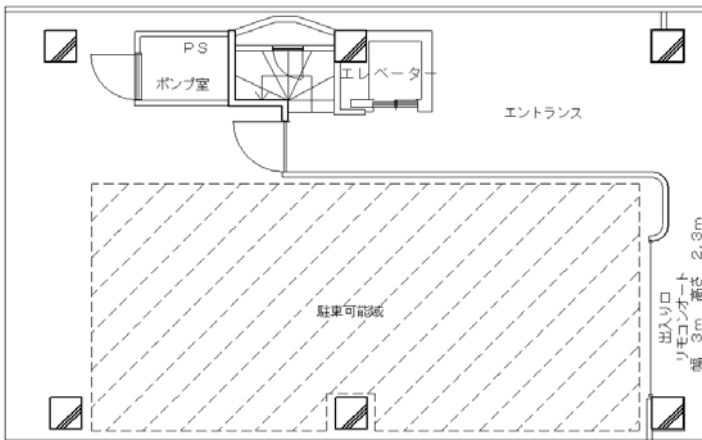
図1 コンバージョン前の建物



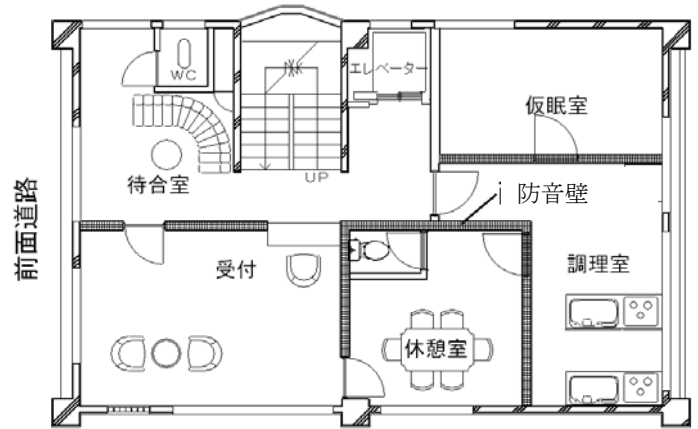
配置図



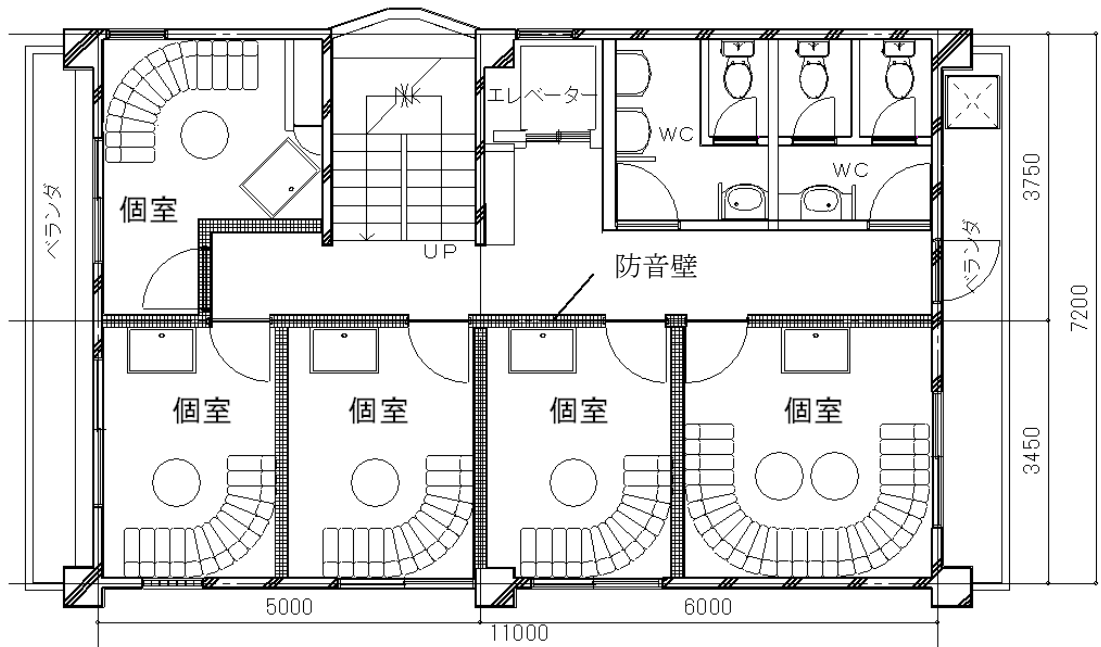
R階平面図



1階平面図



2階平面図



3・4・5階平面図

図2 コンバージョン後の建物