

第29回BELCA賞選考総評

BELCA賞選考委員会 委員長 三井所 清典

BELCA賞は、良好な建築ストックが現代社会の中で生き生きと活用され、未来に引き継がれることを目的に設けられた賞である。賞を2部門に分け、長年にわたり適切に維持保全され、今後も長期保全の計画がある模範的な建築物をロングライフ部門、社会の変化に対応したリフォームにより、見事に蘇生した建築物をベストリフォーム部門として、平成3年から昨年まで表彰件数は276件を数えている。

BELCA賞への関心は年々高まりつつあるが、現代社会で活用されるためには、ロングライフ部門でも耐震改修や設備の抜本的現代化が必要であり、ベストリフォーム部門では建築寿命の長期化に伴い、利用者達の建物への愛着を重んじる傾向を深めている。そこで近年は、両部門の件数をあらかじめ定めず、合わせて10件を選考することになっているが、今年はロングライフ部門が少なく3件、ベストリフォーム部門が7件と多くなった。

今回表彰されるロングライフ部門では、

- ・度々の時代に合わせた改修工事と震災による被害の復元工事を完成させ、建物の長寿命化に対する継続的かつ計画的な保全活動を実践している公立の専用ホール
- ・かつて金銀の箔打職人が住んだ町の一角にある、美術店や画廊のための端正さと品の良さが感じられ、維持保全の仕組みがしっかりできている小型のテナントビル
- ・30年から50年にわたる事業展開において、モダニズムのアーバンデザインによる住宅・商業・集会等の空間を消費するのではなく、維持発展させている心地良い複合施設の街並み

が入選した。

また、ベストリフォーム部門では、

- ・仮曳家をもとに戻す二段階の曳家で地下増設と免震改修を行い、文化財としての質に改変を加えることなく、創建当時の姿を尊重しながら新たな価値を付加した、昭和5年竣工の旧皇族の邸宅を活用したレストラン
- ・街区再開発計画に基づく容積割増を活用し、昭和元年竣工の銀行建物の外観及び内部の装飾を最大限尊重して保存し、用途変更した結婚式場
- ・利用者のために、安全性・快適性・省エネ性向上の改修を行いながら、昭和6年竣工の村野建築の質を維持し続けているオフィスビル
- ・8階建ての既存庁舎の上層4階分を減築し、残存の部分につなげて減少した面積で4階建を増築し、デザイン上も一体化した庁舎建築
- ・多くの人の願いで保存されていた昭和45年の大阪万博のシンボル太陽の塔を、現代の技術基準をクリアするリフォームによって、2階建の建築として蘇らせた観光施設建築
- ・各部の保存ランクに基づき、耐震改修と安全性向上の改修を行ない、昭和13年竣工の旧公衆衛生院の文化財としての価値を保存した公立の郷土歴史館等複合施設
- ・昭和62年竣工の大型商業施設の商業機能を一部残しながら、公共の音楽ホール・図書館・公共サービス機能等をもつ施設へ用途変更した官民複合建築

が入選した。

これらの建築物をみると、今回のベストリフォーム部門を受賞した7件のうち、4件が昭和元年・5年・6年・13年と昭和初期の竣工の建築であり、建築物の内外の意匠を保存して未来に伝えていきたいと願う関係者の気持ちが強く感じられるもので、ある意味ロングライフが期待されている建築物である。今年も区分を分けずにBELCA賞を選考する意味があったと思う。因みにロングライフ部門の3件は昭和44～62年・57年・62年竣工と昭和後期の比較的若い建築物であるが、現代の良質な建築物を保全しながら大切に使うて長寿化させようとする意志が明確なものであり、BELCA賞創設の主旨がよく現れている。

今回は東京の建築物がロングライフ部門で2件、ベストリフォーム部門で3件、合計5件と多く目立ったが、まだ未受賞の地域が6県残っている。全国的な普及を目指すBELCA賞の趣旨から、未受賞の地域からの応募を切に期待したい。

応募作品の保全技術が年々高まっていると感じられるが、惜しくも選に漏れた建築物については、さらに充実した内容で再度の応募を期待したい。

第29回BELCA賞ロングライフ部門選考評

BELCA賞選考委員会 副委員長 深尾 精一

BELCA賞表彰建築物10件の中で、ロングライフ部門で表彰されたものは、今回は3件であった。昨年はロングライフ部門・ベストリフォーム部門5件ずつであったが、ベストリフォーム部門の数が多くなっているのは近年の傾向で、ストック活用時代のあらわれであろう。

選ばれた建築は、昨年に引き続き、すべて戦後に建設されたものである。過去のロングライフ部門では、戦前に建設されたものが3割程度選ばれているが、昨年と今年の傾向は、建設後短期間で解体された建築が多いことを憂えた、BELCA賞創設の当時の想いに沿ったものといえるであろう。

受賞三件のうち、一件は1982年、もう一件は1987年の建設であり、築後40年弱と30年強である。近年のロングライフ部門の表彰対象としては比較的新しい建築であるが、維持管理とその保全計画がしっかりしているものを表彰するという観点からみて、ロングライフ部門らしい作品であった。いま一つの受賞対象となったヒルサイドテラスは、1969年から長期に渡って継続して建設がすすめられた一連の建築が表彰対象であり、従来のBELCA賞ロングライフ部門表彰作品と比べて特異な建築群である。

さて、1982年に建設された熊本県立劇場は、前川國男が設計した公共建築の中では比較的新しいものであるが、1993年以降、時代の要求の変化に合わせ、既に何度も改修が行われており、建物を長く使い続けようとする関係者の姿勢が感じられる建築である。そして、2016年に起きた熊本地震によって、外壁PC版のずれや高架水槽の破損等の被害を被ったが、原設計に忠実な復元工事が行われている。それに先立つ2015年には、長期に渡る保全計画が策定されており、運営指針も全国に先駆けて造られるなど、ロングライフビルとしてあり続けるためのソフト面での努力が高く評価された建築である。

1987年に日本橋地区に建設された箔屋町ビルは、この地に生まれた設計者が、さまざまな思いを込めて造ったテナントビルである。といっても、一般的なテナントビルではなく、このあたりの骨董通りにふさわしい、美術店や画廊、そして所有者のアトリエなどが入る小ぢんまりとしたビルである。それだけに、設計者のこの建築に込めた想いは、優れたディテールと端正なデザインとなって、建設当初の姿がそのまま継続されている。設計者の廣田豊氏は、七年前に亡くなっているが、その後も、当初からこの建築に係った方々により、維持保全委員会が組織され、信託方式による管理によって、見事な維持保全が行われている。設計密度の高い小規模な建築のロングライフ化の手本といってよいであろう。

ヒルサイドテラス1～5期は、最初の第一期の建築が1969年に建設されて以来、50年が経過しているが、その間、一貫してオーナーと設計者の信頼関係のもと、時間をかけて開発を進めるという方針が堅持されてきた類まれな計画である。この間、耐震改修や設備の更新が行われてきているが、単なる建築の長寿命化ではなく、オープンスペース・ペデストリアンデッキ・中庭など、街並みが代官山そのもののイメージを長期間維持しているなど、総合的な街並みのロングライフ化という点でも評価できる建築群である。

以上のように、今回のロングライフ部門の表彰対象は、3件がそれぞれ特徴をもった、バラエティ豊かな選考結果となった。建築物の長寿命化がさらに進む中で、BELCA賞の受賞作品もますます多様化してゆくことであろう。

第29回BELCA賞ベストリフォーム部門選考評

BELCA賞選考委員会 副委員長 鎌田 元康

今回ベストリフォーム部門で表彰に値するとして選定された件数は、前回より2件増え7件である。竣工年：現在の用途を示すと①1930年竣工：レストラン・婚礼施設、②1926年竣工：集会場(結婚式場)、③1931年竣工：事務所、④1981年竣工：市庁舎、⑤1970年竣工：展示場、⑥1938年竣工：郷土歴史館・がん在宅緩和ケア支援センター・子育て関連施設等からなる複合施設、⑦1987年竣工：劇場・図書館・地域交流スペース・市民サービスセンター・子育て支援センター・保育所・屋上広場・交番・スーパーマーケット・駐車場等からなる複合施設である。竣工時と用途が異なる建築物が4件、戦前竣工のものが4件と過半数を占めるなど、前回は、ほぼ全建築物が竣工時から用途変更がなく、戦前竣工のものは1件であったのと大きく異なる結果となった。各物件の詳細な選考評は、この後に続く建築物ごとの選考評をご覧くださいとて、ベストリフォーム部門全体の概要を以下に示す。

①は、李王家の邸宅として建設され、その後赤坂プリンスホテル旧館として使用されてきた建物の下に新設建物の地下を設ける計画とし、地下工事に先行した仮曳家、新設建物地下構築後に本設位置に戻す二段階の曳家を行い、適切な免震装置を設置していること、内部意匠等に関し3段階の保存グレードを設定し保存と活用のバランスがとられていること、中庭に増築された厨房等を撤去し中庭を復原していることなどが評価された『赤坂プリンス クラシックハウス（東京都指定有形文化財 旧李王家東京邸）』である。

②は、『旧名古屋銀行本店ビル』を一棟貸しで集会場(結婚式場)へと保存・改修したプロジェクトである。建築基準法第86条第4項（総合設計+連担）を名古屋市において初めて利用して、容積率の約2割増しを実現することで高層棟の床面積を増やし、事業性を改善していること、設備棟を増設し今後の維持管理・改修を容易にしていること、屋上に増設されたチャペルも外観に影響を及ぼさないよう配慮していること、トイレの出入口などは旧金庫室の内部装飾を保存して、銀行建築だった記憶を継承していることなどが高く評価された。

③は、「村野藤吾の初期作品を後世に遺す」との理念のもと、2度の増築工事と外壁改修を経て、1993年に第3回BELCA賞ロングライフ部門を受賞している『近三ビルヂング』である。今回の改修は、1)外観を変えない耐震補強、2)120歳までテナント誘致を可能とする快適なオフィスビル、3)環境に優しい省エネビルを実現することを目的に行われており、ほぼすべてに妥当な成果を得ているが、オーナー自らの手で維持保全管理全般を行っていること、築88年のビルでLEED-v4.0のGold認証を取得していることは特筆に値すると言えよう。

④は、竣工後約30年を経過し、狭隘化や内外装の老朽化等の問題を抱えていた『白井市庁舎』を、種々比較検討の上、減築+増築の手法で課題解決を成功させたものである。8階建ての既存庁舎を4階建てに減築し補強無しで耐震性能を確保、既存庁舎の4階に庁舎のシンボルとなる先進的な議場を設置、減築面積に相当する規模の新庁舎を既存庁舎に隣接して増築、新たに増築する部分を仮使用することで仮設庁舎を無くすという整備方針を策定し、ECI方式の採用+によりそれを見事に成功させていることが高く評価された。

⑤は、大阪万国博覧会の際、メインテーマ“人類の進歩と調和”のもと、岡本太郎デザインによりトラス構造の大屋根を突き抜けた高さ70mのモニュメントとして創られ、博覧会終了後撤去の予定であったが、反対署名により工作物として保存されてきた太陽の塔を、一般公開前提で建築物に変更した『日本万国博覧会記念公園太陽の塔』である。塔内の“生命の木”を損傷させない足場組立の工夫、各設備の設置・エントランス空間の増築・バリアフリーへの対応が充分配慮されている点など現地審査委員一同を感動させた建築物である。

⑥は、内田祥三設計で、「内田ゴシック」と称される外観を有する旧公衆衛生院を、港区が保存再生し、新たに郷土歴史館等の複合施設とした『港区立郷土歴史館等複合施設（ゆかしの杜）』である。歴史的・意匠上重要な「保存部分」から、既往の改変により創建時の姿を留めていない「その他部分」に至るまで6段階のランクを設定した上で、空間の開放性と意匠性を損なわないような格子と強化ガラスでの耐震補強、徹底した安全性向上やバリアフリー化など、複合施設として必要な適切な改修が行われている点が高く評価された。

⑦は、隣接する“うだつの町並み”に調和する外観をもち、地域の人々に愛されてきた大型民間商業施設を、市が建物と土地を取得し、市民サービス機能の拡張と地域交流スペースの充実化といった施設整備を行うとともに、スーパーマーケット1店舗は改装して営業を続けるという官民一体のプロジェクトで完成した『美馬市地域交流センター ミライズ』である。種々適切な改修が行われているが、特筆すべきものとして地下駐車場の一部を利用し、1階床を減築して501席の本格的な音楽ホールを設置していることが挙げられる。

熊本県立劇場

所在地：熊本県熊本市中央区大江2-7-1

竣工年：1982年

用途：劇場・ホール・文化施設

建物所有者：熊本県

設計者：前川國男建築設計事務所（新築）、(株)前川建築設計事務所（改修）

施工者：大成建設(株)（新築・改修）、(株)大林組（新築）、(株)建吉組（新築）、(株)増永組（新築）、九州電気工事(株)（新築）、太陽電気(株)（新築）、三建設備工業(株)（新築）、(株)上田商会（新築・改修）、(株)大橋商会（新築）、三祐工業(株)（新築）、(株)小竹組（改修）、(株)三津野建設（改修）、飯塚電機工業(株)（改修）

維持管理者：公益財団法人熊本県立劇場

熊本県立劇場は前川國男氏の設計で1982年にオープンした。コンサートと演劇の2つの大型専用ホールを持つこの施設は、多目的ホールが主流であった当時からすると画期的であったという。

1993年：バリアフリー対応 1998年：自動迫り改修・空調改修 2002年：女性トイレ増設 2003年：演劇ホール照明・音響改修 2010年：車いす対応・駐車場機器更新等 2012年：冷温水発生器更新等の省エネ対応が行われ（約15%のランニングコスト削減・約20%のCO2削減）、2015年にはユニバーサルデザイン・アドバイザーの助言を踏まえトイレ改修など、時代に合わせた改修が行われてきている。

そして、2016年4月に熊本地震。高架水槽パネル破損やホール照明器具のずれ、床タイル・壁仕上げのひび割れ等の被害があった。しかし、シャンデリア振動対策・舞台機構制御装置のブレーキ2重化などを行っていたため、シャンデリアの振動による天井破壊は防ぐことができた。ただ外壁のPC版の振動幅は大きく、上層部のパネルのずれが生じたという。元設計の形状を守るべく既存PC版を極力再利用して、所有者・管理者・設計者・施工者・PCメーカー・タイルメーカーによる、強い目的意識を持った協力体制がとられた。2017年3月から1年をかけて復元工事が行われ、従前の姿を取り戻している。

建築に対するリスクは、ロングライフを目指す具体的な保全計画に繋がっている。長寿命化を目指す継続的な活動として、2005年には15年後の2020年までの保全計画が策定され、2015年にはその保全計画が見直されて、2076年までの計画が立案されている。さらに熊本地震を受けて、2016年8月にはそれまでの「熊本県立劇場危機管理マニュアル」を幅広い観点から改め、地震訓練や消防訓練だけでなく、テロ対策訓練や情報セキュリティ研修など幅広い危機管理研修が行われている。一方、2013年に国より自治体が所有する文化ホールに関する運営指針の策定が求められたため、2014年には全国に先駆けて「熊本県立劇場運営指針」を策定し、それには将来にわたって地域の文化拠点としての役割を果たすための施策が定められている。運営指針の策定と保全計画の立案、そしてそれらの具体的実行など、関係者によって施設管理に関するPDCAが的確に行われている点は高く評価できる。

県立劇場オープンの後6年を経た1988年、熊本県では熊本アートポリス構想が始まり、現在もその動きが継続されている。公共建築の存在や使われ方に対する県民の意識が成熟していることも見逃せない。前川國男氏は、「100年持つ建築を創れ」と主張していたというが、その精神を受け継いだ人々の努力は良好な形で続いている。

箔屋町ビル

所在地：東京都中央区日本橋3-6-9
竣工年：1987年（2016年改修）
用途：店舗（美術店）・事務所
建物所有者：(株)朝日信託、廣田 治子
設計者：廣田 豊（新築）、永井 牧・小林 健・遠藤二夫・若松 宏（改修）
施工者：安藤建設(株)（現 (株)安藤・間）（新築）、(有)渡辺建設（改修）
維持管理者：箔屋町ビル維持保全委員会（永井牧・小林健・遠藤二夫・若松宏・山下直一・森本啓資・梅沢恵一・藤岡尋・竹倉雅夫・廣田有人）、野村不動産パートナーズ(株)（日常管理）

この建物を語るには江戸時代の町名から始めなければならない。日本橋・八重洲・京橋界隈の旧町名には、職業集団の名称が使われていた。大工が多く住んだ元大工町、桶職人の桶町、刀剣の鞘（さや）を作る職人の南鞘町、甲冑を作る具足士の具足町などと数が多い。そして箔屋町は、金銀の箔を打つ箔打職人が多く住んだ町である。箔の芸術性や美術品への利用とも関連したのであろうか、江戸時代末期からは古道具商が集まり始めたという。今でも古美術・工芸・日本画・近代絵画・彫刻・版画などを扱う約150の専門店が集まり、歴史あるアート地区となっている。特に日本橋から京橋へと続く東仲通りは、中央大通りや昭和通りと比べると静かな佇まいであり、通称「京橋美術骨董通り」と呼ばれている。1928（昭和3）年には箔屋町という旧町名は消滅し、現在は日本橋三丁目となっているが、多くの美術店や画廊が参加する「東京アートアンティーク」が毎年開催され、アートのイメージは伝承されている。

1987年、箔屋町ビルはこの東中通りの角地に6階建てテナントビルとして建てられた。所有者であり設計者でもある廣田豊氏（1951～2013）はこの場所で育ち、実家は老舗美術商の「壺中居」（こちゅうきょ）である。その子会社である「ギャラリー こちゅうきょ」が新築時から入居し、現在も営業を続けている。

ビル名称の「箔屋町ビル」にも相当の思い入れが込められているのであろう。周辺の大型ビルに比べてコンパクトではあるが、その端正さとディテールの熟練度には、凛とした品の良さが感じられる。1階から4階のテナントはすべて美術店・画廊（5階・6階は設計事務所として自社使用）であり、美術家や国内外の研究者や愛好家に親しまれ、毎年の「東京アートアンティーク」の折には多数の来訪者がある。

決して大きくない敷地にあって室内有効幅の確保や、フラット天井を実現するために空調換気設備の取り付け部スラブの薄肉化など構造的にも工夫が凝らされている。外壁打放部では「うづくり」により木目を浮き上がらせたり、出隅の処理や開口部のデザインなど、各所にこだわりを見せている。これらを良好に維持しつつ、地下倉庫への排水圧送方式トイレの導入をはじめとするバリアフリー化の推進、直結増圧給水の導入による衛生面の改善と管理負担の低減、テナントへ配慮した短工期施工が可能なエレベーター更新、照明のLED化、キュービクルのトップランナー採用など、過去3回にわたり設備的な改修・更新も行われている。

建物の持続的な維持保全を担保する仕組みとして、信託方式（資産を信託してその受益権を投資家に譲渡する手法）が採られ、アセットとしての管理は専門家である信託会社へ委託されている。また、本建物を熟知する建築・設備の技術者からなる維持保全委員会が組織化され、日常維持管理を担当する管理会社と連携して、テナント・信託受益者との間で密な連携が図られているのも特徴的である。

所有者であり設計者でもある廣田豊氏の矜持が、多くの関係者の気持ちを一つにして、ロングライフを具現化している。

ヒルサイドテラス1期～5期

所在地：東京都渋谷区猿楽町29他
竣工年：1969年（1期：A・B棟）1973年（2期：C棟）1977年（3期：D・E棟）
1985年（4期：アネックスA・B棟）1987年（5期：ヒルサイドプラザ）
用途：共同住宅・店舗・ホール
建物所有者：朝倉不動産㈱
設計者：㈱槇総合計画事務所（1・2・3・5期）、㈱スタジオ建築計画（4期）
施工者：㈱竹中工務店
維持管理者：朝倉不動産㈱

1969年の10月に代官山ヒルサイドテラス第1期（A棟・B棟）が竣工して、50年が経過した。1期から6期まで四半世紀をかけて建設され、武蔵野の面影が残る閑静な周辺環境を活かしながら、モダニズムのアーバンデザインによってつくられたヒューマンな街並みは、旧山手通り沿いに全長250mまで及び、これまで多くの人々に親しまれてきた。

住居・店舗・オフィスが共存する中で、自然や地形など周辺景観と調和した、ヒューマンスケールな開かれたオープンスペースなどの空間は、オーナーと建築家と施工者の三位一体の緊密な連携によって、設計・施工・維持管理が適切に実施されてきた結果である。

オーナーである朝倉不動産株式会社を設立した朝倉家は、この地で江戸時代から続く大地主であったが、土地を活用するに当たって性急な開発を望まず、むしろ長期にわたり快適な場所として保たれるよう環境の変化に徐々に適合させていくことを望んでいた。建築家はその意を汲んで、開発のためのマスタープランを数期に分けて計画し、時間をかけて、それぞれの時代状況に合わせて開発が進められた。

例えば、旧山手通りの交通量が増加し、騒音や排気ガスから建物を守る必要が生じたため、1期の道沿いのペデストリアンデッキは2期では中庭プラザになり、建物2・3階の道路側は壁とし、外壁も汚れの付きにくい吹付タイルに変えている。更なる都市環境の変化に対し、3期と6期では中庭型の配置とし、外壁も3期は磁器質タイルであったが、6期ではアルミパネルに変えている。（6期は今回選考対象外）

構造面では、新耐震前に計画された1～3期は耐震診断調査実施後、A・B棟については変形性能の乏しいせん断柱に炭素繊維シートを巻き、一部RC耐震壁を新設している。また、C・D棟についてはテナント状況に応じて耐震補強が計画されている。

設備面では、1期においては当時最先端であったセントラル方式エアロマスターを個別パッケージへ、排水配管はテナントでの長期休止が難しいことからA棟では内部ライニング工法を採用し、B棟は腐食しにくい耐衝撃性塩化ビニル配管へそれぞれ更新している。電気設備においても、B棟にキュービクルを増設しテナントニーズに即した電力増強工事を実施している。3期のD・E棟においては、空調設備は逐次パッケージ空調機を更新し、衛生配管は劣化診断を行った上で、A棟と同様に内部ライニング工法を採用・更新している。電気設備も動力負荷やOA負荷などの電力需要増加に伴い、省エネルギーを考慮したトップランナー方式の変圧器を使用した受変電設備への更新とともに幹線の増強を行っている。

ヒルサイドテラスでは、「事業展開において空間を消費するのではなく活かすため」というオーナーの長期的ヴィジョンに基づき、商業的な展開だけでなく、文化的な空間や活動によって「文化を発信する場」が広く展開されてきた。その精神はヒルサイドテラスに続く他の商業空間にも引き継がれて、その心地よい街並みは更に発展を遂げ、賑わいを増している。

赤坂プリンス クラシックハウス(東京都指定有形文化財 旧李王家東京邸)

所在地：東京都千代田区紀尾井町1-2 他

竣工年：1930年

改修年：2016年

用途：レストラン・婚礼施設

建物所有者：(株)西武プロパティーズ

改修設計者：(株)日建設計

改修施工者：西武建設(株)、(株)大林組、前田建設工業(株)、鹿島建設(株)、鉄建建設(株)、熊谷組(株)、大成建設(株)

本建物は1930年、皇族・李王家の邸宅として宮内省内匠寮により設計された建物であり、その後赤坂プリンスホテルの旧館として多くの人に親しまれてきた。敷地全体の高度利用を図る再開発により新たに形成された街の中にあって、この建物は土地の歴史、記憶を伝えていくうえで貴重な存在である。その希少性を生かしつつ、気軽に訪れてもらえる「活きた文化財」としての保存・活用が図られている。

計画にあたっては、①免震化を行い、文化財建物（東京都指定有形文化財）に改変を加えることなく建物の安心・安全を確保する、②価値あるものを保存し、創建当時の姿を尊重した復原と新たな価値の付加により活用する、③旧李王邸を中心にした魅力的な街区を創出するという3つの基本方針が立てられた。この方針に基づいて保存・改修・増築が成され、新たな価値が付加されたレストラン・バンケットとして再生されている。保存・改修に関しては宮内庁に残る資料を参照しながら外壁、内装、建具、照明器具に至るまで創建時の姿に戻すことが目指されている。

本計画において特徴的なことは、本建物の下まで新設建物の地下を設ける計画であったため、その地下工事に先行して仮曳家を行い、新設建物の地下構築後に本設位置に戻すという二段階の曳家を行っていることである。曳家にあたっては先行して1階床下に既存の梁と一体となるPCマットスラブを構築し、マットスラブごとジャッキアップして曳家を行っている。この工事においては、移動時のマットスラブレベルの変位角を1/1000に抑える高度な施工技術が発揮されている。

免震化においては、先述のPCマットスラブと新設建物地下のマットスラブとの間に免震装置を配置することにより、上下で異なる柱配置の制約を受けることなく、最適な免震装置の配置が可能となっていることが特徴である。

外壁仕上げに関しては、全般的に浮きが確認されたため補強のうえ塗り直しが行われている。それに際しては、既存塗膜の下層に見られた創建時のものと推定される部分を参考にクリーム色のモルタルが選定され、特徴的な渦模様も専用のほうきで再現されており、再開発で建てられた他の現代的表現の建築と対比的な姿を見せていて印象深い。

内部の意匠保存に関しては、3段階の保存グレードを設定して保存と活用のバランスが図られている。部屋ごとに保存グレードが設定されたことに加え、仕上げ部材一つ一つにも保存グレードが設定されているので、後々の保全にも参照されることが期待される。

創建時には中庭であった部分に増築されていた厨房等を取り壊して中庭を復原し、それを囲むように新たにバンケットや厨房が増築されているが、空調設備面では、この増築部を利用して水熱源パッケージを設置することで、保存部分改修後の空調負荷増に対応している。また、改修前は無かった外気処理PACと全熱交換機を計画することで、限られた空間の中において内装を痛めることなく機器及びダクトを配置し、気密性の高い外部窓サッシュ（当時の建具形状を参考にした特注ステンレスサッシュ）に更新することで、省エネルギー化が図られている。電気設備面では、文化財としてシャンデリア等の復原製作を行いながらも保存照明を含め照明器具はオールLED化を行い、当時の意匠を損なわず省エネルギー化が図られている。また保存部分の主な設備機器設置スペース・設備展開ルートとして、RC造の上に掛渡された木造小屋組みの空間を活用することによって内部空間の意匠保存が可能となっている。

本建物の保存・改修手法は、計画的にも技術的にも今後参照されるに値するものである。また都市的観点からは、様々な時代の良質な資産を蓄積していくことが都市の魅力向上に繋がることを示しているといえる。

旧名古屋銀行本店ビル

所在地：愛知県名古屋市中区錦町2-20-25

竣工年：1926年

改修年：2018年

用途：[改修前] 事務所（竣工時：銀行、改修前：事務所）
[改修後] 集会場（結婚式場）

建物所有者：名古屋デベロップメント特定目的会社（三菱地所㈱）、積水ハウス㈱、㈱Plan・Do・See

改修設計者：㈱三菱地所設計、ハーシュ・ベドナー・アソシエイツ

改修施工者：㈱竹中工務店、飛島建設㈱

1926年竣工で、名古屋市都市景観重要建築物の第一回（1989年）指定建築物である旧名古屋銀行本店ビルを保存・改修したプロジェクトである。

改修後にこの建物をどのように活用していくのが最も重要な課題であったが、これに対して、歴史的建築物のイメージに沿った結婚式場（集会場）を作るという方針のもと、それを運営するテナントに一棟貸しすることからプロジェクトをスタートさせている。そして、事業的課題の解決策として、保存・活用のイニシャル・ランニングコストを捻出するため、街区再開発による計画（保存棟+高層棟）を立て、建築基準法第86条第4項（総合設計+連担）を名古屋市において初めて利用し、容積率を800%から963.4%への割り増しを実現した。このようにして高層棟の床を増やす仕組みを作り、事業性を改善している。

保存に関しては、旧建物の現外観と当初の内部装飾を可能な限り保存・継承している。外観について、既存石貼部はアルカリイオン水による洗浄としみ抜き、塗装部分は竣工当時の色合いに近づけるべく、当時の写真等を基に石目調吹付塗装の再施工を行っている。そして、柱頭部の特徴的な装飾をライトアップし、夜景が街並みに彩りを与えている。また、1・2階はレストランという、誰でも利用できる施設とするために、閉塞されていた2階の床を撤去して竣工時の銀行建築の特徴的な吹抜空間を復活させ、新たに階段を設置することで利便性を図っている。トイレの出入口など、旧金庫室の内部装飾を保存して銀行建築だった記憶を継承している。

1951年に増築された既存屋上倉庫は、構造上の制約から概ね同じ規模で作り替える「模様替え」により、チャペルとしているが、屋根高さを抑えて周辺道路からは見えないようにしている。このチャペルは結婚式場としての機能や価値を向上させているが、さらにその前面の水盤には水深1cmの水を張り、積載荷重の制限をクリアした上で、熱負荷を抑制する屋上水景となっている。

耐震補強に際しては、軽量化と偏心の改善を第一に考えて剛心が重心に近づくような配慮と、建物中心に披露宴会場の大きな空間を作るために新設耐震壁を配置し、2001年の部分的耐震補強にて設けられた既存耐震壁を有効利用しつつ、新たに増設を行っている。

歴史的建築物の改修においては、現代の設備仕様に合わせると機器ボリュームや荷重が増大し、設備室の面積拡大、構造補強、下がり天井の増設など建築空間の有効活用を阻害する問題が生じがちだが、本改修においては、設備棟を増設することでその問題を解決している。設備機器等を集約して配置することで日常のメンテナンスや将来の機器変更の容易さにも配慮している。

都市の記憶に残る歴史的建築に対して、事業計画に裏付けられた保存・活用・維持管理が実践されており、これからのストック社会における好例と言えよう。

近三ビルヂング

所在地：東京都中央区日本橋室町4-1-21
竣工年：1931年
改修年：2015年
用途：事務所
建物所有者：近三商事(株)
改修設計者：(株)竹中工務店、三機工業(株)、(株)吉成電気工業所
改修施工者：(株)竹中工務店、三機工業(株)、(株)吉成電気工業所

近三ビルヂングは、1931年（昭和6年）村野藤吾独立後初の作品として日本橋室町に建設された、築88年のオフィスビルである。村野自身が「考え抜いた作品」と語り、後にブルーノ・タウトが日本を訪れた際「永遠の傑作」と評したビルである。ビルオーナーは、竣工当時から親子4代に渡り近三ビルヂングへの強い愛着を持ち続け、「村野藤吾の初期作品を後世に遺す」という理念のもと、2度の増築工事と外壁改修を経て、1993年に第3回のBELCA賞ロングライフ部門を受賞している。

今回の改修は、利用者に対する安全性・快適性・省エネ性能の向上を目的として行っており、①外観を変えない耐震補強、②120歳までテナントの誘致を可能とする快適なオフィスビル、③環境に優しい省エネビルを実現する改修であった。

①の耐震補強は8年間のインターバルを取って2ステップに分けて行っており、第1ステップは昭和初期のビルゆえに存在したライトコート耐震コアに利用し、第2ステップとしては「外観に影響が無く、窓部内観イメージも変えない」外壁の室内側増し打ちと、テナント区画に使える耐震壁敷設で対応している。このことにより貸室面積が減少しているが、二方向避難を確保して安全性の向上を計るとともに、何よりも村野の作品を後世に遺すために安全な建物にするという、強い意志を感じることができる。

②③ともに関連することであるが、高効率な熱源・自動制御システム・VAV制御への更新や、気象・降雨センサー連動制御に加え、BEMSを導入し30分単位のデマンド値のモニタリングを実施している。テナントへ使用電力が見える化する情報共有により、節電意識の啓蒙活動も行っている。これらによって築88年のビルでLEED-v4.0のGold認証を取得し、テナントから「温度・湿度管理が行き届いた快適で居心地の良い執務空間」としての評価を得ている。オーナー自らの手で維持保全管理を行っており、自ら日々テナントへの調査と改善の研究を行いながら「120歳までテナント誘致可能な快適なオフィスビル」を探っている。

「村野作品ということで入居したテナントはいない」という言葉が示すように、基本的なオフィスの性能で最新のオフィスとテナント誘致を競っていることが、却って村野作品の現役オフィスビルとしての持続可能性を物語っているようであり、村野がいう「考え抜いた作品」の証左でもあろう。

新しい街に変わりつつある日本橋室町にあって、88年という時を経ていまだ当時の佇まいを残す建築と、それを後世まで遺したいと願うオーナーの幸せな関係が永く続くことを願う。

白井市庁舎

所在地：千葉県白井市復1123
竣工年：1981年
改修年：2018年
用途：市庁舎
建物所有者：白井市
改修設計者：㈱INA新建築研究所
改修施工者：大成建設(株)、住友電設(株)、㈱朝日工業社

既存の白井市庁舎は旧耐震基準での設計であり、東日本大震災時に被害を受けたため、地域の防災拠点としての役割を十分に果たせなかった。また竣工後約30年を経過していたため、狭隘化や内外装の老朽化等の課題を抱えていた。そこで、災害対応力を備え、行政効率の向上も図ることができる庁舎の整備が求められ、①全面建て替え、②耐震改修による継続使用、③減築＋増築の3案が比較検討された結果、③減築＋増築が選択された。

この選択は以下の3つの観点から妥当性が高いものといえる。1点目は人口減少時代を迎え、また変化が激しい時代にあって将来の行政需要を見通しにくい状況を踏まえると、既存部分が耐用年数を迎える概ね30年後に改めて庁舎のあり方や規模を検討し、その時代のニーズに適った再整備計画を策定できること、2点目は環境配慮の観点から健全な構造体を長期にわたって利用し続けること、3点目は財政状況の厳しさが続くことが予想される中において、将来の再整備計画を見通しても事業費を圧縮できることである。

本計画に際して、東日本大震災後の2011年7月には庁舎整備検討委員会が設けられ、①8階建ての既存庁舎を4階建てに減築することにより補強無しで耐震性能を確保する、②既存庁舎の4階に庁舎のシンボルとなる先進的な議場を設ける、③減築した面積に相当する規模の新庁舎を既存庁舎に隣接して増築する、④新たに増築する部分を仮使用して仮設庁舎を無くすことが整備方針として策定された。また早期整備が求められたことから、ECI方式を採用することにより実施設計時から施工者の技術を十分に取り入れ、増築～減築～既存改修という複雑な工事を24か月弱で完了させている。

この様に進められた計画では、新たに増築した部分と減築した既存部分が水平ラインを強調したデザインにより一体感を感じさせるとともに、既存部分の4階に設けられた議場の大きな壁面と屋根のデザインがアクセントとなって、全てが新築であるかのような印象を与えている。また、南側に隣接する保健福祉センターと既存部分との間に設けられた増築部分はそれら二つを結び付け、三つのボリュームがリズムカルに雁行する姿が印象的である。

庁舎のシンボルとして計画された議場に関しては、大空間を形成するために5階の床を撤去して吹き抜けを造り、その上に鉄骨の格子梁による軽量化した屋根を掛け渡している。議場のレイアウトは対面式の採用により、傍聴席の市民が議員・執行部ともに見渡しやすい構成となっていて、ハイサイドライトからの自然採光による明るい空間と相まって、市民に開かれた庁舎のシンボルとして相応しい空間となっている。

電気設備については、BCP対策の一環として受変電設備を地下階から屋上に移設し、既存部分と増築部分とに電源エリアを分けた上でそれぞれに変電設備を設け、幹線もエリア分けを行っている。電源の信頼性向上を行うとともに、防災拠点であることを考慮して自家発電設備も300KVAから400KVAへ変更した上で屋上階に設置し、72時間対応の燃料タンクを新設している。また、屋上に10KWの太陽光発電装置を設置し、災害時の補助電源としている。

空調設備についても、地下階にあった熱源のガス炊き冷温水発生器と各階のファンコイルユニット・ユニット型空調機を撤去、屋上に熱源としてヒートポンプユニットを設置し、各階にパッケージ型空調機を設置することで、災害対応とローカル装置単位での分散制御を行っている。また、このことが照明器具のLED化とともに消費電力の削減に貢献している。

以上のような取り組みに対する「日本建築防災協会理事長賞 耐震改修優秀建築賞」の受賞からも、その成果がうなずける。BELCA賞受賞を通じて、今後の施設更新計画の参考事例として広く参照されることを大いに期待するものである。

日本万国博覧会記念公園太陽の塔

所在地：大阪府吹田市千里万博公園1-1

竣工年：1970年

改修年：2018年

用途：[改修前] 博覧会・展覧会施設
[改修後] 展示場

建物所有者：大阪府

改修設計者：大阪府住宅まちづくり部公共建築室一般建築課、(株)昭和設計

改修施工者：(株)大林組、(株)きんでん、(株)三晃空調、フジテック(株)

1970年、大阪万国博覧会。太陽の塔は「人類の進歩と調和」というメインテーマのもと、トラス構造の大屋根を突き抜けた高さ70mのモニュメントとして創られた。そして2020年、太陽の塔は万博記念公園の芝生広場に今も立っている。縄文のエネルギーをデザインした太陽の塔は、建築を超越した情念的モニュメントであった。岡本太郎氏は「べらぼうなものを」を作ると意気込んだという。1975年、博覧会後に取り壊し予定であった太陽の塔は、多くの人の取り壊し反対の意見を入れて永久保存されることになった。単なるノスタルジーではない何か人がびとの心を動かしたのであろう。建築的ではない情念的なものが残されたのである。

そして2018年、現代の技術基準をクリアしてリフォームが行われ「2階建ての建築物」となった。法律的な形式はどうであれ、縄文のエネルギーが太陽の塔を蘇らせたとも言えるのではないか。内部の展示も基本的には以前のままである。50年前の生命の樹は、今またその樹液を循環させ出した。リフォームという言葉を使って良いのか正直悩むところであった。50年前よりもさらにテクノロジーが進化した今こそ、縄文のエネルギーが望まれているのかも知れない。思想的価値のあるリフォームとしてその意義は深い。

技術的・手続的な点もユニークである。万博閉幕後48年間、内部は閉鎖され工作物とし保存されていたが、一般公開を前提として建築物に変更された。今回のリフォームでは、岡本太郎氏の思想的なデザインイメージを変えずに、耐震性の確保とメンテナンス及び将来的な演出変更を目的として、各設備の設置・エントランス空間の増築・バリアフリーへの対応について、充分配慮されている。所有者・設計者・施工者は多くの困難を乗り越え「2階建ての建築物」として蘇らせた。非適合部分をすべて現行法規に適合させるため、腕より下のRC壁増打や腕より上の鉄骨補強、腕の上下振動対策としての軽量化、将来の展示変更やメンテナンスのためのキャットウォーク設置、新設する設備機器を来館者に見せない工夫など、緻密な設計上の配慮がなされている。万博当時の「塔内演出スコア」をもとにして、生命の樹とその内部色彩も忠実に復元されている。展示設計者と改修設計者の連携は言うまでもなく、展示工事と建築工事の仮設活用などにも綿密でレベルの高い連携が見受けられる。ボトルシップを制作するような困難を極めた工事だが、BIMや構造解析ツールなど現在の技術を駆使して効率性と正確性を高めている。外部造形デザインはそのままに、内部における建築物としての適合理化への執念とそれを裏付ける技術的レベルの高さは、まさにベストリフォームに値する。

港区立郷土歴史館等複合施設(ゆかしの杜)

所在地：東京都港区白金台4-6-2

竣工年：1938年

改修年：2018年

用途：[改修前] 研究所（旧公衆衛生院）
[改修後] 郷土歴史館・がん在宅緩和ケア支援センター・子育て関連施設等

建物所有者：港区

改修設計者：(株)日本設計、大成建設(株)、香山壽夫建築研究所、(株)JR東日本建築設計

改修施工者：大成建設(株)、東光電気工事(株)、ダイダン(株)、(株)三晃空調

港区立郷土歴史館等複合施設は、1938年に建設された、「内田ゴシック」と称されるデザインの外観を有する歴史的建造物であった旧公衆衛生院を港区が保存再生し、新たに郷土歴史館等の複合施設へ用途変更して活用した施設である。

2002年以来閉鎖されていた旧公衆衛生院を、港区は2009年に取得し、住民との合意形成を経て2011年に、建物を保存しながら広く地域の人々が親しみを持って利用できる施設として、活用することを決定した。その後、保存再生に長けた多方面の専門家によるプロジェクトチームや保存活用検討委員会を立ち上げ、文化財としての価値を保存し、現代の施設として積極的に活用するというバランス方針を明快にしている。この文化財保護行政としての区の担当部署と、内田ゴシックの研究者、歴史的建造物保存復元実績のある設計者、試験施工を設計にフィードバックする設計組織からなるプロジェクトチームの組成が、この計画に果たした役割は大きかったであろう。ここで歴史的・意匠上重要な部室を対象とした「保存部分」から、既往の改変により創建時の姿を留めていない部室である「その他部分」に至るまで保存ランクを6段階に分けて設定し、多数の関係者が関わる保存修復工事方針の情報共有を図るとともに、所有者や運営者による建物完成後の維持管理の指針としている。

本建物は建築基準法制定前の建築物であるが、多くの利用者が来館する施設として活用するために可能な限り建築基準法と関連規定に適合させる改修が行われている。耐震補強に関しても、保存ランクに基づき補強要素が配置されている。保存ランクが上位で耐震壁が設置できない部室には、空間の開放性と意匠性を損なわないよう、格子と強化ガラスでできた耐震補強が施されており、改修後の空間に違和感を感じさせない。安全性の向上やバリアフリー化についても、避難階段やエレベーターの設置、手すりや段差解消機の整備等、保存のランクに応じた対応が為されている。一方、内田ゴシックデザインを構成する外装仕上材については劣化調査の上、全面的な補修工事が行われている。外装タイルやパラペット廻りなど継承すべきところは継承し、サッシュ・ガラスなど環境性能に影響するところは性能を確保する改善が行われており、ここでも文化財としての価値の保存と現代の施設としての活用についてバランス方針が生かされている。

ゆかしの杜は、アプローチしていくと内田ゴシック様式による左右対称の歴史的建造物であり、エントランスホールも当時の空間をそのまま閉じ込めた建築であるが、一步そこを離れると子供たちや区民の方々がいきいきと活動している生きた歴建でもある。歴史的建造物を公共団体が自らの施設として保存活用するという先駆的な取り組みは、今後の近代建築の保存活用における先導となるだろう。

美馬市地域交流センター ミライズ

所在地：徳島県美馬市脇町大字猪尻字西分116-1

竣工年：1987年

改修年：2018年

用途：[改修前] ショッピングセンター・駐車場

[改修後] 劇場・図書館・地域交流スペース・市民サービスセンター・子育て支援センター・
保育所・屋上広場・交番・スーパーマーケット・駐車場

建物所有者：美馬市

改修設計者：(株)アール・アイ・エー、(株)新日本設備計画

改修施工者：五洋建設(株)、(株)四電工

美馬市は徳島県の北部の中央に位置する。「うだつが上がらない」とは、いつまでも出世しない、暮らしが良くならないという意味だが、美馬市脇町地区には、ずらっと「うだつが上がった」町並みがあり、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されている。本建築は1987年に大型民間商業施設として開業し、その外観は隣接する「うだつの町並み」に調和するよう白壁と瓦屋根により構成され、その特徴的な外観はまちのシンボルとして地域の人々に愛されていた。30を超えるテナントが集まり、年間200万人が訪れる商業施設として賑わったこの施設も、2010年代になると次第にテナントが退去し、建物の半分以上が空き家状態となっていた。本件は、この施設を市が建物と土地を取得し、図書館などの市民サービス機能の拡張と地域交流スペースの充実化といった施設整備計画を行うだけでなく、既存の1テナント（スーパーマーケット）は改装して営業を続けるという、官民が一体となったプロジェクトである。

本件の中でも特筆すべきは、ショッピングモールの吹抜空間を利用して501席の本格的な音楽ホールにするというコンバージョンであり、その気積を取るために、1階のセントラルコートのを減築し、屋根のトップライトを撤去、そして地下駐車場の一部をホール空間に転用している。十分な客席の気積を確保することで、新築のホールにも劣らない残響空間となって音の響きが得られ、隣接するエリアに対する遮音計画においては、ホールの壁を二重にすることで遮音性能をキープしている。また、ホールを取り囲む外側の壁には地元の杉材が使われている。

内装材を撤去した後の空間は、8mスパンでRC柱が建ち並ぶ商業空間なのだが、この柱の存在を消すために、市民が活動する部室である「ハコ」と、うだつの壁を模して様々な機能を与えた白い「カベ」を2つの構成要素として、各用途に合わせて組み立てている。実際にコンバージョンを行った地域交流センター側では、独立した既存柱が一本も現れない空間となっている。

構造的な耐震補強は、地下駐車場の目立ちにくい部分でのRC耐震壁補強や、スリット改修、SRF工法による柱繊維巻補強で意匠上も配慮している。用途変更に伴う床荷重への対応としては、屋上の駐車場を屋上広場にすることで積載荷重条件を軽減し、図書館の本棚は4段の低層とすることで、元の店舗の積載荷重のまま対応できている。

設備的には、防災を考慮して発電機を250KVAから625KVAに更新し、省エネルギー対策として照明器具の総LED化、全熱交換器組込み外気処理空調機の採用など用途ごとに細かく区分けし、中央監視にて制御を行うことで消費電力の削減を行っている。

以上のような取り組みを行い、図書館の年間利用者数が以前の4倍になったことから、市民に愛される施設として見事にコンバージョンできた案件であると言える。