

第31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をロングライフ部門とし、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選考し、平成3年から昨年までの表彰件数は296件を数えている。

BELCA賞への関心は年々高まっているが、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、利用者の建物への愛着を重んじる傾向を深めている。そのような事情等から両部門の境界は明確ではなくなっている。

そこで近年の部門の仕分けは原則として申請者の意図を尊重することとし、あらかじめ両部門の表彰件数を定めず、合わせて10件を選考することになっている。今年はロングライフ部門が3件、ベストリフォーム部門が7件となった。表彰された建築物は次のようなものである。

ロングライフ部門

- ・昭和50年代初期の約千戸の中・高層集合住宅団地で、管理組合は計画時の色彩、セントラル給湯、緑地、小公園等を維持し、これまで3回の大規模改修を実施して長寿命化を実現している団地。
- ・前庭の地下に大規模の書庫を増築することで、周辺環境の保全と関東大震災後の昭和初期の記念的建築の外観を維持し、同時に新築時の内部空間を蘇らせた大学図書館。
- ・明治の初期赤坂仮皇居御会所が2度の移築と現地での改修を受けていた木造建築を耐震改修と設備の更新工事の機会に、形態・意匠が復元されたホテルの宴会場。

ベストリフォーム部門

- ・平成の初めに開校した大学を20年後に買い取り、ミッションスクールらしい外観を継承し、内部は執務席を固定しない自律的な作業空間を造り出すなど有機的な空間に変えたメーカーの事務所。
- ・昭和初期に建設され、地域の人々に愛されていた小学校の外観を継承し、高い階高と校庭を活かしてコンバージョンした都心の低層のホテル。
- ・昭和の高度経済成長期の超高層ビルの制震改修と足元の公開空地に大きなガラス屋根を架けてアメニティの高い多目的広場を実現した副都心の事務所ビル。
- ・明治中期から大正・昭和初期にかけて増築整備され、今回の耐震改修、防災改修及びバリアフリー化を機会に昭和初期の完成時を基準年として、外観を保全し、内装を蘇らせたクラシックホテル。
- ・昭和55年建設されたRCの地方庁舎を耐震改修して骨格を活かし、内部を地域産材の木材で木質化し、外部はタイル貼りのファサードをガラスで覆って保全した図書館。
- ・昭和59年竣工の町民ホールと隣接した振興局の機能を見直し、使い易い小ホールと交流スペース、図書館と振興局が市民にとって使い易くまとまった複合的公共施設。
- ・昭和の高度経済成長期につくられ、近年の観客の増加とオリンピックの野球とソフトボールの会場として増築改修され、交流しながら野球を楽しむボールパークとしての質を確保した野球場。

今年の表彰建築物の建築年齢は141歳、131歳と100歳超が2件あり、94歳、89歳と80歳超も2件あった。70～60～50歳代の建築はなく、40歳代が4件、30歳代が2件あった。80歳代以上の長寿建築はいずれも意匠性が高く、所有者にも利用者にも大切にされており、さらに年齢を刻んでいくと思われる。40歳代30歳代の比較的若い建築も使い易さを目指して、壁を取りはずしたり、木質化したり、バリアフリー化したり、屋根を架けたりして快適化に努めており長寿命が期待される。

改修の主な動機は耐震改修が多く8件であり、市町村合併による公共建築の機能見直しが2件、所有者・事業者が変わって新しい用途に変更したケースが2件あった。改修工事は表彰建築物10件のすべてが大規模であり、改修目的に外観の継承が意識されたものが殆どであった。この二つの改修要件はロングライフ部門とベストリフォーム部門の区分が単純でないことを示している。

最後に惜しくも選にもれた建築物については、充実した内容で再度の応募を期待したい。

第31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 鎌田 元康

今回のBELCA賞の選考は、例年どおり申請書類に基づく第1次選考委員会、選考委員4名以上が参加する現地審査、現地審査に参加した選考委員の説明を加えての第2次選考委員会の順で行われたが、第2次選考委員会の最初に、現地審査で応募者から、「ロングライフ部門」から「ベストリフォーム部門」への変更申し出があった点が議論され、変更を認めるのが妥当と判断され、選考作業が進められ、前々回・前回と同数の「ロングライフ部門」3件、「ベストリフォーム部門」7件の物件の受賞が決定された。

「ロングライフ部門」の3件は、①1977年に竣工した、全住戸数994戸の5階の低層棟、11階・14階の高層棟からなる集合住宅および店舗・郵便局・市役所分室等が入る2階の店舗棟から構成され、かつ緑豊かなランドスケープを有する『我孫子ビレジ』、②関東大震災からの大学キャンパスの復興過程で内田祥三が設計した建築群の中で、ジョン・ロックフェラー・ジュニアの寄付を受け1928年に竣工した『東京大学(本郷)総合図書館』、これら①、②が竣工当初から用途変更などがなされていないのに対し、③は、木子清敬の設計により1881年に竣工し、明治天皇・昭憲皇太后が諸外国賓客のもてなしに利用した赤坂仮皇居御会食所が、1907年に伊藤博文邸に下賜移築され、1918年明治神宮外苑の造営に際して伊藤家の寄贈で現在地へ再移築し、憲法記念館として皇室行事等に使用され、戦後1947年より明治神宮の総合結婚式場・各種式典会場である明治記念館となり、周りに増築改築を繰り返した、創建から140年もの間、移築、用途変更を繰り返し今日の形となっている『明治記念館本館』である。

各物件の詳細な選考評は、この後に続く物件ごとの選考評をご覧くださいととして、「ロングライフ部門」全体の概要について、高く評価された点を中心に以下に示す。

①『我孫子ビレジ』では、ディベロッパーの若手設計者の「最先端の技術で良い住環境を作りたい」という意気込みから、竣工時に先進的であった住棟セントラル式給湯設備、電線の地中化、地上設置の受水槽での圧送給水システム（非常用発電機装備）を採用し、さらに敷地面積の39%を占める緑地を確保、高層棟はSRCの現場打ち柱とPC部材を組み合わせた珍しい構造・中層棟は壁式PC構造であるが、現時点でも耐震改修の必要がない余裕ある設計、住戸の専有面積78㎡以上が確保され、ワイドフロンテージにより広がりのある内部空間であることと、管理組合が、竣工後43年間、3回の大規模修繕工事を行い、屋上防水・給水給湯設備・サッシ窓（Low-E 複層ガラス）の省エネルギー改修・玄関扉改修・居住棟内給水管・埋設給湯管改修・外構の維持保全を継続的に実施するなど、時代の変化に合わせた最新の技術を用いて生活環境向上と光熱費削減が実行されてきていることなどが高い評価を受けた。

②『東京大学(本郷)総合図書館』は、2021年の本館改修と別館新築の二本柱からなる新図書館計画の一連の工事完了を以ての応募である。所蔵する書籍の増大に対応するため、北側噴水広場に地下46mにも至る300万冊収蔵可能な別館収蔵庫を増築し、正門から安田講堂に至るキャンパスの中心軸に直交する銀杏街路の南の突き当りにあたる図書館前の噴水広場の景観と図書館の建築そのものの保存を図りつつ、今回の受賞対象の図書館のオリジナル部分の保全改修・さらにはバリアフリー化などの機能改善を行っている点が、一連の行為として高く評価された。

③『明治記念館本館』は、先述のように2度の移築、さらには度重なる用途変更に伴う増改築が行われたにもかかわらず、その都度この建物の由緒が守られ、近年の改修では、学識経験者からなる修復委員会の指導の下で実施され、この建物の歴史と価値が建築主と設計施工者の強い意志のもとに守られており、また、保存と活用の両立と改修の「可逆性」を重要視し、改修に当たり取り外した当初材を明治神宮に保管しているなど文化財保護の好事例といえることが評価された。

第31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 深尾 精一

BELCA賞表彰件数10件の中で、ベストリフォーム部門で表彰されたものは、三年連続で7件という審査結果となった。ベストリフォーム部門における表彰建築が多くなるというのは、建築ストックを有効に活用していこうとする時代の流れなのであろう。

7つの建築の当初の建設年をみると、1890年代から1930年代にかけてのものが1件、1930年代のものが1件と、戦前に建設されたもののリノベーションが2件あるが、その他の5件は1970年代以降のもので、1970年代が2件、1980年代が2件、そして1990年代のものが1件であった。また、建築用途からみると、用途の変更がないものは3件であり、4件はコンバージョン事例であった。建物の規模も様々であり、バラエティに富んだ表彰作品となり、ストック活用のされ方が多様になっていることの表れであると言えよう。

当初の建設年が最も古い「富士屋ホテル」は、明治から昭和にかけて建設された由緒あるクラシックホテルである。リノベーションの対象となった最も古い棟は、明治24年の建設であり、BELCA賞の対象としても際立って古い。必須であった耐震改修は、意匠の保存を最優先させた、改修されたことを意識させないものとなっている。避難安全検証法を用いた防災改修も、様々な工夫がなされている。客室などは、現代のホテルとしての要求に合わせて、保存というよりはリニューアルが行われ、水回り設備などの更新が行われている。ロングライフといってよい宿泊施設を、法適用除外指定を受けて保存活用の道を開いた、優れたリフォームの事例である。

「ザ・ホテル青龍京都清水」は、1933年に建設された京都市立清水小学校を、ホテルにコンバージョンした事例である。スパニッシュスタイルを感じさせる、昭和初期に丁寧に設計され、地域に愛されていた学校建築である。京都市が求めた事業提案に応じて、ホテルに改修されているが、既存の空間構成・意匠・ディテールを、個性豊かな宿泊施設として活用している。コの字型の中庭をホテルの外部空間として活かし、既存の陸屋根を素晴らしい眺望のルーフトップバーにするなど、優れたリフォームとなっている。既存建築のレベルの高さが活かされているわけであるが、京都のホテルとしての活用が適切であったのだろう。

1974年に建設された「新宿住友ビル」は、我が国としては最初期の超高層オフィスビルである。当初の設計では、新宿駅からの地下通路を経て、直にエントランスロビー・エレベーターホールへアプローチするものとなっていたが、人々が集い賑わう空間としての魅力に欠けていた。そこを改善すべく、オフィスビルとしての利用を継続したまま、ガラス屋根で覆われた無住空間の足元広場を生み出した改修は、法規制・工事条件など、様々な障壁を乗り越えた、見事なものである。また、新しい考え方の制振ダンパーを設置するなど、50年近い初期の超高層ビルのリフォームとして、高く評価できるものである。

「横浜スタジアム コミュニティ・ボールパーク」は、1974年に建設された野球場で、永らくプロ野球球団のホームグラウンドとして活用されてきた。近年、本拠地として使用している横浜DeNAベイスターズの観客動員数が飛躍的に増えており、観客席を増やすことが望まれていたが、東京オリンピック2020において、野球とソフトボール競技の主会場となることになり、観客席を大幅に増やすというリノベーションが行われている。それとともに、近年の傾向として求められている、野球場のボールパーク化を狙った複合的改修事例である。既存の躯体から構造的に切り離した新設の座席部分は、構工法として特筆すべきものとなっている。

以上の四つの受賞建築は、リフォーム以前からかなり名の通った建築であったが、次の二つの1980年代に建設された建築は、著名な建築であったとは言えないが、リノベーション・コンバージョンによって、地域に愛される建築に蘇った事例である。

「真庭市立中央図書館」は、市町村合併前に庁舎として建設されたものを、新しい市立の図書館にコンバージョンしたものである。綿密な既存躯体の点検を経て、耐震補強と躯体の補修が行われ、ほぼスケルトンの状態にしてから、市の特産品であるCLTなどの木材を活用して温かみのある空間を創り出している。床スラブに穴を穿ち、効果的なトップライトを配するなど、改修設計技術の高さを感じさせるリフォームである。既存の外壁タイルをそのまま残し、前面をガラスカーテンウォールで覆うなど、様々な意味で環境問題に配慮した設計となっており、高く評価できるものである。

「湯原ふれあいセンター」も同じ真庭市の公共建築である。1984年に建設された800人規模の町民ホールをもつ地域のための施設であったが、市町村合併に伴い、施設の再編が求められ、市の行政部署である「振興局」を含む複合施設にリノベーションしたものである。ホールの大きさは縮小した方が使いやすいというスタディに基づき、魅力的な空間に仕立て直すとともに、縮小によって生み出すことのできた空間を「振興局」の業務スペースや多目的スペースに割り振っている。住民とのワークショップを重ねて生み出されたこの地域施設は、新たな公共複合施設のあり方の手本になるものであろう。

「I-PEX キャンパス本館」もコンバージョンの事例であるが、元の建物の建設された時期が比較的新しく、1990年に建設された大学である。大学のキャンパスをそのまま製造会社のキャンパスと捉え、大学の本館を設計・開発部門が入居するオフィスに改修している。既存建築の空間構成はあまり変えていないが、縦動線を一新し、空間の利用の仕方は現代のオフィスに相応しいものとなっている。外観のデザインを継承し、撤去した階段の段床の痕跡を壁面に残すなど、元の建築をリスペクトしたリフォームは、BELCA賞に相応しいものといえよう。

以上のように、今回のベストリフォーム部門の表彰対象は、当初の建築がバラエティに富んだものであるとともに、リフォーム後も様々な形で優れた活用の形を見せてくれるものとなっている。リノベーション・コンバージョンが建築行為の重要な分野であることは、今後も更に進むことであらう。

我孫子ビレジ

所在地：千葉県我孫子市つくし野3丁目1～20番(住棟)、
22-1～5番(店舗棟)(地番85-1、85-12、85-14、741-3)
竣工年：1977年
用途：共同住宅、店舗、郵便局、市役所分室他
建物所有者：我孫子ビレジ区分所有者
設計者：東急不動産㈱(新築)、㈱東急設計コンサルタント(新築)、㈱給湯暖房システム社(改修)
施工者：東急プレハブ㈱(新築)、㈱東急コミュニティー(修繕)、三和アルミ工業㈱(改修)、
日設興業㈱(改修)、㈱太陽(修繕)
維持管理者：我孫子ビレジ団地管理組合法人、㈱東急コミュニティー(管理委託)

1977年に竣工した我孫子ビレジは、住戸994戸、店舗・郵便局・市役所分室等で構成され、低層棟5階と高層棟11階・14階により、緑豊かなランドスケープを囲い配置されている。高層棟に囲われた円形広場の中央公園は、落葉高木・常緑樹などにより豊かな緑の空間となっている。

敷地の南北には、敷地西側の高台との間に水路が流れ、丁寧に整えられた樹木は四季に変化し居住者を楽しませてくれる。この緑道空間は、ぐるぐる公園・時計公園・トンネル公園を含めて、子供たち・住民にとってのヒューマンスケールなコミュニティー空間となっている。

区分所有者は第1世代から第2世代に移行しつつあり、東京都市大学建築科の天野研究室アンケート調査において長期に住み続ける意思が示されている。現在空室が約5%。

管理組合は、建て替えずに建築物を長期に維持していくことを前提に、長期修繕36年計画を所有者に示すとともに、定期総会で毎年10か年計画の見直し案の賛同を得て維持保全を進めている。そして若年家族に選ばれる住宅にすることを目標にしている。所有者の方々は長期使用に対してしっかりと意思を有している。今までも計画的な改修が行われてきており、今後将来にわたり収支計画を含め堅実に長期修繕計画が予定されている。

高層棟は現場打コンクリートの柱とプレキャストコンクリート部材を組み合わせた構造であり、(財)日本建築センターにて構造評定を受けている。振動応答解析が行われた設計であり震度6強の大地震に対して損傷はあるかもしれないものの倒壊や崩壊などの被害には至らない十分の余裕があることが確認されている。中層棟はプレキャストコンクリート壁式構造で、2001年の国交省告示の壁厚15cmに対して、外壁18cm内壁15cmとなっており上回っている。高層棟も中層棟も1981年以前の建築物だが現行基準による構造耐震性を満たしているとの事である。

管理組合は、竣工後43年間、3回の大規模修繕工事を行い、屋上防水・給水給湯設備・サッシ窓(Low-E複層ガラス)の省エネルギー改修・玄関扉改修・居住棟内給水管・埋設給湯管改修・外構の維持保全を継続的に実施してきた。時代の変化に合わせて最新の技術を用いて生活環境向上と光熱費削減が実行されてきている。

竣工時に先進的であった給湯暖房用の温水を全住戸に供給する住棟セントラル式給湯設備を省エネルギー改修している。既存の加圧式高温水ボイラーから、真空式温水ヒーター・蓄熱式に改修など総合的にを行い電力消費75%減、燃料消費38%減としている。

また、省エネルギーの取り組みとして、受水槽・加圧給水設備の改修、駐車場照明・共用部階段照明等のLED化が行われた。

居住棟は1戸の専有面積78㎡とワイドフロンテージにより広がりのある内部空間である。居室内の設備配管が、床とスラブ間15cmに納められ改修が容易な構造である。その内部空間と設備システムが生かされて、年間10～20件の内部改装案件では、間仕切壁を撤去し大ルーム化、キッチン位置変更もあり、現在の生活スタイルに合わせたリノベーションが行われている。

改修時に、竣工時塗装を参考にした建物全体の塗装色塗り分け、断熱性能の高いサッシ入れ替え、建物棟間歩道のバリアフリー化、子供用空間・遊具の設置などを推進している。戸あたりの面積が比較的広く、間口も広いために、適切な改修を施すことで、竣工後40年以上を経て空き家率を少なく保つことに寄与している。

東京大学(本郷)総合図書館

所在地 : 東京都文京区本郷七丁目3-1 東京大学構内
竣工年 : 1928年
用途 : 大学(図書館)
建物所有者 : 国立大学法人 東京大学
設計者 : 内田祥三(新築)、東京大学キャンパス計画室(野城智也・川添善行)・同施設部(改修)、
香山建築研究所(改修)
施工者 : 清水建設(株)(改修)、(株)八重洲電業社(改修)、藤井電機(株)(改修)、工藤電機工業(株)(改修)、
(株)柿本商会(改修)、正和工業(株)(改修)
維持管理者 : 国立大学法人 東京大学 附属図書館

東京大学(本郷)総合図書館は、関東大震災からの本郷キャンパスの復興過程で内田祥三が設計した建築群の中で、ジョン・ロックフェラー・ジュニアの寄付を受け昭和3(1928)年に創建されたものである。

令和3(2021)年の本館改修と別館新築の二本柱からなる新図書館計画の一連の工事の完了を以ての今回の応募であり、所蔵する書籍の増大に対応するため、北側噴水広場に地下46mにも至る300万冊収蔵可能な別館収蔵庫をつくってまで、正門から安田講堂に至るキャンパスの中心軸に直交する景観軸である銀杏街路の南の突き当りにあたる図書館前の噴水広場の景観と総合図書館の建築そのものの保存を図りつつ機能改善を実現したことは、今回の受賞対象の昭和3年に創建されたオリジナル部分の保全改修の成果につながる一連の行為として評価すべきことである。

本館の改修工事の内容は、構造部材や非構造部材の耐震化、特定天井の安全措置、創建時意匠の復元のための内装改修、ホールや記念室の照明器具の復元、防火性能の改善、外部建具の機能改善及び創建時意匠の中棧割付採用復元、外壁の健全性の確保、電気や機械設備の更新、バリアフリー対応と多岐にわたり、2014年に着手し2021年の竣工まで4期6年4か月を要し、設計期間を含め10年の歳月を掛け入念に計画し施工されている。別館の活用により本の収蔵量を適切に管理することで本館建物への負荷を減らし、過去の改修工事で増床改修された部分を撤去し創建意匠の吹抜に戻している。創建時意匠の継承復元にあたっては創建材の保全を優先しつつも現在の材料や技術による置換、復元といった手法も採用している。天井については、3階ホールでは全撤去の上、ぶどう棚直吊工法を採用しGRGや石膏ボード吹付塗装で同一意匠に復元。一般閲覧室の梁に囲まれた一部分のみ創建材の天井をそのまま保存しているが天井内部に鉄骨部材を設けて耐震化を行っている。各所に設置されている石膏装飾部材は取外しの上、ガラス繊維補強を裏面側に施し復旧しており、ホールに面するアーチ型に構築された躯体面に、直接取り付けられていた化粧部材は表層からビスで補強固定を行い、周囲の仕上げ漆喰にエポキシ樹脂注入工法で剥落防止を施すなど、適合した修復工法を適宜採用している。

また、1階記念室の床寄木フローリングの補修は木目色目が変わらないよう3階閲覧室で使われていた同じ樹種の棚材を転用するというきめ細かい作業を行い、電気設備では、創建時の照明器具の写真から3Dプリントで確認し復元するなど、創建時を尊重する施主の思いが感じられる。空調設備は、エアハンドリングユニット、ファンコイルユニット、ヒートポンプパッケージ方式、閲覧室では床輻射冷暖房システムを採用している。歴史を感じる部屋等では床置ファンコイルユニットに意匠上のカバーを設置するなど意匠的な調和を重視している。意匠と居住性を空間により使い分けた設備で「歴史性と機能性が両立されたもの」を実現している。外壁タイルの剥落防止処置は、浮きが躯体と張り付けモルタルの界面の場合はアンカーピンニング工法とし、張り付けモルタルとタイルとの界面である場合はステンレス製特殊アンカー固定工法を採用し、全て目地部分でアンカーするという合理的な工法が採用されている。

『東京大学キャンパス計画大綱』(2014年)には「東京大学のアイデンティティの象徴および基盤として、本郷地区キャンパスの歴史的空間構造及び景観(建築群および外部空間)の価値を将来にわたって継承することをキャンパス計画の第一義的な目標とする。」とある。『歴史的建造物の増改築手法に関するレビュー』(2015年)では歴史的建造物の増改築において基本となる理念を挙げており、その中でも『増改築ないし改修のタイムスパンを意識すべきである。今後10年使用するための改修に歴史性を犠牲にすべきではない。』『歴史的建造物に過度な機能性を求めるべきではない。建造物利用者側もキャンパスの歴史性を尊重し、歩み寄ることをしなければ、当キャンパスの歴史性は継承し得ない。』としているという。それらの卓見が今回の保全改修の精神的背景にあることが確認できた。

明治記念館本館

所在地：東京都港区元赤坂2-2-23
竣工年：1918年
用途：結婚式場
建物所有者：宗教法人 明治神宮
設計者：木子 清敬（新築）、清水建設㈱（改修）
施工者：清水組（移築・現 清水建設㈱）、清水建設㈱（改修）
維持管理者：明治記念館

この建物は明治14年に赤坂仮皇居御会食所として木子清敬の設計により建築され、明治天皇・昭憲皇太后が諸外国賓客のもてなしに利用されたものである。その後、明治40年に伊藤博文邸に下賜移築されたが、大正7年明治神宮外苑の造営に際して伊藤家の寄贈で現在地へ再移築し、憲法記念館として皇室行事等に使用され、戦後には昭和22年より明治神宮の総合結婚式場・各種式典会場である明治記念館となり、周りに増築改築を繰り返す今日の形となっている。

創建時の図面や経過を示す資料、移築時の改修記録とその後の改修記録が確認されている。構造材については意匠、材料ともおおむね創建時のものが残されており、造作材についても後補材により材料・工法が置き換わっている箇所もあるが、形態・意匠は踏襲され整備されてきたとのことである。大正7年の移築では、車寄せの屋根の形態を変えずに柿板葺きから銅板葺きに葺替え、避雷針が追加されている。大正12年の関東大震災被災後は、暖炉の煙突を失ったが室内の暖炉形態は現在まで保存されている。昭和22年の総合結婚式場としての改修・増築では後日原状回復ができる「可逆性」が工事の条件となっており、下賜されて以降一貫して当初の遺構を意識して残り移築改修工事が行われてきている。

本館は平成14年と25～28年に耐震補強が実施されている。見える部分は変わらないように、小屋裏、床下に取り外し可能な鉄骨、金物による補強および油圧ダンパーを設置、壁については、木摺下地+漆喰壁であったものを構造用合板張りの耐震壁に置き換えている。車寄せでは、柱・梁を鉄骨に置き換え表面は木で覆い古色塗装を施し、見た目にはわからないように施工されている。平成29～令和元年には内外仕上げの改修工事を実施し、現代宴会場としての機能と歴史的意匠の両立を図っている。また設備の機能を強化しながら、度重なる設備改修で当初の意匠を損なった部分を、照明・空調・音響・防災の各機器をなるべく天井埋込み型を採用し出来る限り往時の姿に戻し、照明器具の配置を工夫することで天井の意匠を再現している。床は寄木張りの市松1グリッド当たりの板割り寸法を創建当時に戻すだけでなく、宴会場としての多用途な要求に応えられるよう床耐荷重の向上補強を実施。縁の手すりは自立ガラス手すりとしている。各所バリアフリー対応も実施している。細部では外部引戸は既存意匠を踏襲しつつ、召合せやレール部分の形状を相じゃくり形状にし、気密性の高い納まりに更新し、断熱性・遮音性を向上させるために既存の腰板を再利用しながら複層ガラスを採用している。スイッチ類の隠しとして周囲の襖と一続きになるような戸襖を新設するなど、細部に目の行き届いた改修を行っている。

創建から140年もの間、移築、用途変更を繰り返しても、その都度この建物の由緒が守られ、近年の改修では、学識経験者からなる修復委員会の指導の下で実施されており、この建物の歴史と価値が建築主と設計施工者の強い意志のもとに守られている。保存と活用の両立と改修の「可逆性」を重要視していること、改修に当たり取り外した当初材を明治神宮に保管していることなど文化財保護の好事例といえる。

I-PEXキャンパス本館

所在地：福岡県小郡市小郡2409-1
竣工年：1990年
改修年：2020年
用途：[改修前] 大学
 [改修後] 事務所
建物所有者：I-PEX(株)
改修設計者：鹿島建設(株)、studio CIRCLE
改修施工者：鹿島建設(株)

1990年に福岡女学院大学小郡キャンパスとして開学したが約10年後、都心部のキャンパスへ統合され、その後2年間は別法人の大学施設として利用された後は、10年近く空き家の状態が続いていた大学の建物キャンパス全体を、2018年に第一精工株式会社（現：I-PEX株式会社）が取得し、グループの中核拠点へと作り変えているというプロジェクトである。

将来計画を見込んで、まずは敷地内の本館へのアプローチ動線を改変し駐車場とランドスケープを整え、本館は設計・開発部門が入居するオフィスへとコンバージョンしている。建築主からは「歴史ある教育施設の伝承」と「ABWに対応した最先端オフィスへの改修」が求められたということで、外観は旧大学校舎のデザインを継承し、内部は学校の多様なスペースをうまく活用し、ABWをベースとする活発なコミュニケーションを誘発する新しい働き方に対応した空間へとリニューアルを施しつつも、インテリアの一部を保全し一粒社ヴォーリス建築事務所設計のスパニッシュ・ミッション様式学校建築の特徴と柔らかな雰囲気を残している。本館建築全体の中で八角形の平面を持つ中心部分は、吹抜空間の1階をエントランスホールと企業展示スペース、2階をカフェテリアとし螺旋階段を新たに設置して1階と2階を一体利用可能なスペースとし、3階は多様な利用を想定したホールに改修して社員のフリーワークスペースと企業発信をするプレスリリースの場としており、オフィスへの改変コンセプトの象徴的な空間として造作されている。この中心部分から腕を伸ばすように平面計画された旧教室部分は、廊下と教室を分けていた間仕切壁をすべて撤去して、元廊下として利用されていたエリアは動線としての機能と部署を超えたコミュニケーションハブとし、元教室部分は執務エリア集中作業スペースとして、元の廊下と教室の境界に残った列柱を両スペースの領域を示すものとして上手く処理している。また、元階段講義室は企業教育のスペースとして活用されている。

換気設備としては既存サッシュをガラリに改造し窓際にDSを設置して給排気口を確保し機械換気対応を行い、排煙設備も同様に既存引違い窓の2/3を縦出し窓へ変更して対応している。空調設備において、既存の空冷チラー、空冷ヒートポンプエアコン方式から2管式空冷ヒートポンプエアコン方式へ改修されている。学校の厳かさを残した空間では空調機を意匠的に覆い、執務エリアでは天井下がり範囲を限定しメッシュ天井とした上で天井カセット型とし、ホールでは床吹き出し空調を採用するなど、意匠・機能・快適性を使い分けた設備となっている。また、新たに配置された設備シャフトでは点検スペースが確保され、設備の維持や更新が容易な建物となっている。施主側の要望事項に対し施主側と協議を重ねて設計したことが感じられた。

その他機能面でも対応が行き届いており、エレベーターを平面計画と避難距離上問題のない階段を撤去することで設置し、撤去した階段段床の痕跡を壁面にあえて残している。また、外壁の汚れ防止として窓下の既存のコンクリート水切りの下に金属製の水切りを追加するなど、外壁の汚れ防止にも各所入念に改修されている。

旧グラント部分には「ものづくり棟」という生産棟が建設中であり、残った建物を含めキャンパス全体が将来にわたり企業拠点としてどのように成長していくのか楽しみなプロジェクトである。現地視察時に福岡女学院大学小郡キャンパス当時の先生方や卒業生が改修されたオフィスに招かれ建物が残ったことを喜び合う映像を見たが、使い方は変わっても建築が残されることの意義を再認識させられた。

ザ・ホテル青龍京都清水(元京都市立清水小学校)

所在地：京都府京都市東山区清水2丁目204-2
竣工年：1933年
改修年：2019年
用途：[改修前] 小学校
[改修後] ホテル
建物所有者：NTT都市開発㈱
改修設計者：㈱東急設計コンサルタント、㈱大林組、A.N.D.
改修施工者：㈱大林組

京都市立清水小学校は、元設計者京都市営繕課により、1933年（昭和8年）に竣工した。

それ以降、地域に深く愛されてきた建築であった。2011年に閉校、その後地域の自治会的施設として利用されていた。2015年京都市の発案で事業提案が求められ、この計画が採用された。

清水小学校の外観はスパニッシュスタイルの感じられる構成である。

頂部のスパニッシュ瓦と軒のデザインが特徴的で、壁面意匠はしっかりとした壁と開口部によるプロポーションの良い構成となっている。低層部の安定した表現、中間部の開口部の表現、頂部の陰影を持つディテールにより、丹精であり、柔らかな印象の立面である。

そして、しっかりとした壁の部分にせっ器質タイル、開口部腰壁・アーチ周り・頂部に洗い出しのマットな質感が用いられており、その色彩・質感の組み合わせは、児童・地域の住民にとって、親しみのある優しい建築の印象であったと思われる。

内装においては、階段室における、窓の意匠・木製の腰壁や、廊下の壁・木製腰壁など、手の込んだデザインが特徴であった。

以上のような建築のデザイン、その魅力を、巧みに利用することで、新たなホテルの個性を創り、活用した計画である。

小学校の配置計画は、この敷地の特性に調和した、西側に中庭を囲い込むコの字型であった。

その中庭を豊かな修景緑化を行い、芝生広場とつなぎ、ホテルの広がりのあるランドスケープを形成している。教室の構造スパンと空間単位が、このホテルのグレード感ある客室の広さ・高さに対して、適切に対応している。また、客室では、開口部の意匠や天井の梁型が落ち着いたインテリアに貢献している。

フラットルーフ部分を、眺望の素晴らしいルーフトップバーへ活用したことは、ホテルの個性となっている。

小学校竣工時の建築図・構造図が現存している中で、改修設計者は現行建築基準法同等の耐震性能を確保、構造判定指標 $I_{so}=0.66$ 以上を達成している。耐力壁の増設・柱軸力補強・耐震スリット等が行われた。

設備配管を納める際に、梁下や床下を活用するとともに、あえて部分的に見せることで意匠的に特徴を出している。

施工においては、外壁洗い出し部分の保存及び部分補修の技術が良好であり、焼き直したタイルの色合いも適切に再現されていると思われる。

校舎内に昭和8年からあった和室「作法教室」は付属棟に内装移築が行われ、地域住民の集会場として活用されている。

小学校舎をホテルとして活用するに当たり、教室等の特徴に応じてホテルの機能を配置しているほか、廊下の腰板をうまくデザインに取り込んでいる。また、設備配管を収める際に梁下や床下を活用するとともに、部分的にあえて見せることで意匠的にも特徴を出している。陸屋根部分のルーフトップバーとしての活用や新築部については、当ホテルの特徴にもなっている。

新宿住友ビル

所在地：東京都新宿区西新宿2-6-1
竣工年：1974年
改修年：2020年
用途：事務所、集会場、店舗、駐車場、屋外広場
建物所有者：住友不動産㈱
改修設計者：㈱日建設計、大成建設㈱
改修施工者：大成建設㈱

新宿住友ビルは日本初の200mを超える超高層ビルとして47年前に建設され、西新宿のビル群の中でもその特徴的な形態から“住友三角ビル”と呼ばれて親しまれてきた。しかし1970年代の建設当時に比べると、現代社会の中では都市空間の価値観が変化してきており、人々が集い、憩い、賑わう空間が求められるようになってきた。当時新しい都市空間の先駆けとして次々と超高層ビルが建設された西新宿エリアでは、アクセス動線の利便性が重視され、地下通路と直結された暗い地下空間から地上空間を経ず直にビルのロビー、エレベーターホールと連結されており、超高層ビルの足元空間は、ヒューマンなスペースとは隔絶された寒々しい外部空間となってしまう。また、建設後にこのエリアまで地下鉄が延ばされてはいるが、やはりJR新宿駅との物理的距離は如何ともしがたく、未だにこのエリアを“陸の孤島”と呼ぶ人も少なくない。

そんな中で既に20年以上前から「都市の賑わいの活性化」構想が検討されていたのは必然かもしれない。しかし、この構想を、それも建て替えではなく改修・増築で実現するまでの道のりの険しさは想像を遥かに超えるものがある。都市計画上の制約や建築基準法遡及など様々なハードルをクリアして、且つ10,000人のビル利用者がいるなかでの「居ながら改修」には、例え上位構想による防災強化、特区指定、規制緩和の後押しがあったとしても、並大抵の努力で成し遂げられるものではなく、関係者の企画力、設計力、施工力、そして何よりも粘り強さは称賛に値する。

足元広場を無柱大空間としてガラス屋根で覆い、構造的に既存ビルと切り離すために新設躯体、エキスパンションジョイントのディテールに様々な工夫がなされている。また、被災時にはこのアトリウムに約 2,850 人の帰宅困難者を受け入れる一次避難場所として機能することから、3500kVA のガスタービンと 52,000ℓのオイルタンクを増設し、BCP 対策を強化している。

既存建物はアスペクト比 4 のスレンダーな建物であり、チューブ構造の超高層ビルのため、曲げ変形が卓越し、通常の制震補強では十分に効果が得られない。そのため、耐震性能向上のために制振補強を図り、建物の三角端部の設備バルコニーにチューンドロッドと回転慣性質量付き制震ダンパーを設置することで効果的な応答制御を実現し、居ながら工事を可能としている。

まだまだスクラップ&ビルドが主流を占める現代社会において、“建て替えによらない「Re-Innovation」で新築を超える付加価値向上”が見事に実現されたプロジェクトであり、築後50年近くを迎える初期超高層ビルのこれからの再開発構想に間違いなく影響を与えるであろう。

富士屋ホテル

所在地：神奈川県足柄下郡箱根町宮ノ下359

竣工年：1891年

改修年：2020年

用途：ホテル

建物所有者：富士屋ホテル(株)

改修設計者：(株)石本建築事務所、(株)建文（協力）、(有)安芸構造計画事務所（協力）

改修施工者：鹿島建設(株)、(株)きんでん、菱和設備(株)、(株)西原衛生工業所、三菱ビルテクノサービス(株)、三菱電機(株)

富士屋ホテルは、明治11年（1878年）創業の140年を超える歴史のクラシックホテルである。明治、大正、昭和の各時代の経営者の夢を実現した個性豊かな建築群が、歴史的積層として、ひとつのホテルを構成する稀有な存在である。

2013年の耐震改修促進法の改正を契機として、利用客と従業員の安全・安心を確保する耐震改修工事の実施が決定され、未来への持続的な営みを実現することが改修事業の目的とされた。そのため、文化財的価値の保存と耐震安全性・防災安全性の確保、機能性・快適性向上の両立を目指し、4年間に及ぶ調査・計画・設計と約2年間のホテルの休業による改修工事によって、新たな価値を得た富士屋ホテルとして蘇らせている。

耐震改修では、文化財的価値を有する空間の保存に配慮し、「意匠の保存」を最優先し、補強部材を床、壁、天井の内部に設置し露出させない計画としており、それによって、改修前とほとんど変わらない姿で、快適な空間の提供を可能にしている。

防災改修では、本館・食堂棟は、耐火建築物の法的要求に対し、床・壁・天井内への防火被覆の挿入による準耐火建築物化と代替措置としてのスプリンクラー、ドレンチャー、炎感知器等の設置により法適用除外指定を受けている。食堂棟メインダイニングルーム天井にも新たにスプリンクラーが設置されたが違和感なく納められ、全館避難安全検証法により木製の内装の保存と避難安全性の両立を確認している。消防法上は、全館を現行法に適合させ、ほとんど変わらない姿で防災安全性を各段に向上させている。

機能性・快適性の向上のため、バリアフリー対応はもとより、本館ロビー廻りのオーシャンビューパーラー、フロントレセプションを本来の意匠に復元し文化財的価値を高めると共に、本来の広がりのある快適な空間を蘇らせ、また、客室の快適性向上のために、本館や西洋館の小規模客室は、2室を一体化したスイートルームにするなど、将来を見据えた再編を行っている。客室の水廻りは、各客室のインテリアに調和し、各客室のグレードにふさわしい、快適な水廻り空間に全面リニューアルしている。

設備改修では各基幹設備および主配管配線含め全面更新して、施設全体のエネルギー消費量を削減している。

維持管理計画では、箱根町特定歴史的建造物としての保存活用計画を策定して長期的な維持管理計画を定めている。日常的な点検と修繕はホテル内の専属部署が行い、劣化や不具合箇所の早期発見に努め利用者の安心安全、快適性を維持する体制が備わっている。

大規模宿泊施設としては前例のない法適用除外指定を受けたことは、今後の建築物の保存活用の手法のひとつとして高く評価できる。

真庭市立中央図書館

所在地：岡山県真庭市勝山53-1

竣工年：1980年

改修年：2018年

用途：[改修前] 庁舎
[改修後] 図書館

建物所有者：真庭市

改修設計者：真庭市、青木茂建築工房、金箱構造設計事務所、森村設計

改修施工者：㈱三木工務店、三和建設㈱

真庭市立中央図書館は、1980年に庁舎として建設され、築41年が経過した地上3階の鉄筋コンクリート造の建物をリニューアルした建物である。市町村合併により、庁舎としての役目を終え、2015年に市内に分散した図書館及び分館をつなぐために、余っている旧庁舎の建物を中央図書館に再生することが決定した。その後、設計プロポーザルが公告され設計が開始され、長期にわたって利用されることを前提に外観を維持更新しながら、耐震補強を施し、2018年に図書館としてリニューアルオープンした。

図書館への改修工事に際して、長期使用を実現するために築40年近くが経過した建物のコンクリート躯体を総点検し、適切に躯体補修と耐震補強を施し、コンクリート躯体の健全性と建物の耐震性能を担保している。全箇所の躯体補修記録を作成し、補修が適切になされたことも確認している。今後50年の長期使用のために、部分的な不具合の解消ではなく、建物全体を長期使用に耐えうるものに改修し、耐震性、環境負荷軽減、メンテナンス性、美観などの社会的存在として備えるべき機能を備えた建物に改修している。

地域の資産であるRC造3階建ての旧耐震建物を耐震補強し、堅牢で長寿命なスケルトンとし、市産材のCLTやホルバーを使用した柔らかな木質インフィルで木材につつまれた図書空間を実現した。既存スラブに穴を穿ち、薄暗い室内空間に光や上階との繋がりを持たせている。穿たれた穴によって、均一な既存空間に明るさや広がりやのムラを持たせ、多様な場を実現している。

本図書館は伝統的な木造建築の立ち並ぶ勝山町並み保存地区に面している。外観は、CLTを使用した庇やホルバーにより木のあたたかみを感じることの出来る計画とし、周囲の景観との連続性を表現した。新設のカーテンウォールの裏側に見えるオレンジ色の既存タイルは、そのまま残し、ガラスに反射する山並みと共にこの場所の風景の一部として扱っている。

真庭市は、平成26年に「真庭バイオマス産業都市構想」を策定し、バイオマスエネルギーの利用を強力に推進しており、市内において木質バイオボイラの燃料となるペレットの製造、加工、販売、運搬の一連のインフラも構築している。こうした背景から、本建物においても空調設備に木質ペレット炊吸収冷温水器を採用し、31.7 tのCO₂削減を実現するとともに、安定した自然エネルギーの持続的な供給を可能としており、建築単体のみではなく、建築を含んだ地域での地球環境保護の取り組みが実践されている。

地方都市において、既存ストックの有効活用は喫緊の課題であり、余剰となった公共建築物を活用可能な資産と見立て、市民サービスや利便性を向上させる施設として活用することが、明確な意思を持って実現されている。これからの公共建築のあり方を示した長寿命化建築の一例として評価できる。

湯原ふれあいセンター

所在地：岡山県真庭市豊栄1515
竣工年：1984年
改修年：2020年
用途：[改修前] 集会所、図書館
[改修後] 振興局(分庁舎)、図書館、集会場
建物所有者：真庭市
改修設計者：(株)ofa、(有)桃李舎、(株)アイ設計、(株)加藤久樹デザイン事務所
改修施工者：梶岡建設(株)、(有)カネサダ設備

真庭市の振興局が入る既存建物の老朽化にともない、隣接する築35年の「ふれあいセンター」（町民ホール）内に振興局を移転整備する改修計画である。

当初、ふれあいセンターには800人規模のホール、小さな会議室と大きな和室、改修して入居している図書館があったが、いずれも地域の現状と空間や機能が合わなくなり、利用率が低下していた。本計画では大きなホールをコンパクトにしてスペースを生み出し、また、それぞれの空間が孤立していた状況から、既存の長い廊下と小さな部屋に分割していた壁を取り払い、待合や会議室、交流スペースなどは共用としてフレキシブルな計画とし、既存の光庭の周りに多様なスペースが展開する、全体が一つの「ふれあいセンター」として計画されている。

これまでの公共複合施設に多かった、「隣接しているけれど交わらない」状況を、平面計画と市による条例の再整理を同時に行い、それぞれの施設がゆるく空間を共有することで、豊かで効果的に新しい場所が作られおり、具体的な活動のある「ホール」「振興局」「図書館」「交流スペース」などを、居場所としての「待合スペース」がつなぎ、活動と居場所がまざりあう、街の人も、訪れた人もおおらかに受け入れる、新しい「街の居間」のようなスペースとしている。ホールはコンパクトにした分、地域木材をふんだんに使って魅力あるスペースにしており、展示にも使える等用途も広げた図書館は居たくなる、行きたくなる雰囲気とし、交流スペースにはキッチンを設け、カフェ等活用のきっかけを作っている。

設計開始と同時に住民活動支援として住民参加、中学生とのワークショップを企画実施し、4回のワークショップを経て、地域の声を聞き、みなさんの「実現できそう」「やりたい」「楽しそう」な企画案をもとに、次の活動を後押しするプロジェクトとしても取り組んでおり、長期使用について、市と地域住民が丁寧にビジョンを共有しながら、実現されている。

本建物における今回のリフォームで、「振興局」、「公民館」、「図書館」、「市民センター」の機能を有する複合施設として集約することにより、施設管理の効率化を図ることが可能となった。また、雪の多い地域の環境に配慮し、断熱の補強、サッシの追加など、適材適所にメリハリをもって建物性能も向上させ、設備を共有することによって、その稼働率を高め維持管理費の低減を実現している。ホール部分は既存の二重床や吹出しダクトを利用し床下を含めた循環空調とし、庁舎事務室部分も既存のホールの床下を利用し、OAフロア+床暖房としている。

振興局を隣接するふれあいセンターに移転整備することにより、多くの機能を併せ持つ複合施設として再生を図り、これまで以上に人が集い、賑わいのある施設とするとともに、既存の機能の使い勝手も向上させていることは評価できる。

横浜スタジアム コミュニティ・ボールパーク

所在地：神奈川県横浜市中区横浜公園
竣工年：1978年
改修年：2020年
用途：観覧所
建物所有者：横浜市（所有者）、(株)横浜スタジアム（建築主・施設管理者）
改修設計者：清水建設(株)
改修施工者：清水建設(株)、馬淵建設(株)、大洋建設(株)

横浜DeNAベイスターズでは、観客動員数が過去8年間で2倍に増大しており、本拠地横浜スタジアムの観客席の増席が望まれていたという。これに加え同スタジアムが東京オリンピック2020においての野球・ソフトボールの競技主会場に選出されたため、合わせて国際大会の会場としてのクオリティ向上を目指して大改修が企画された。

日本でも近年建設された（或いは現在建設中の）スタジアムでは、ただ単に野球を見るだけのための球場ではなく、アメリカのメジャーリーグスタジアムのような個室などを備えた多様な観戦スタイルの提供と、それ以外にもここに来ることで様々なエンターテインメントを体験できる“ボールパーク”とする傾向が高まっている。DeNAも『横浜スポーツタウン構想』を掲げ、横浜スタジアムをボールパークとして再整備することで球場を核に地域、経済を盛り上げていく意図が見られる。個室やバルコニー席、屋上バーベキューテラス席などの多種多様な観客席や回遊デッキ下の大型店舗など新しい球場のスタイルを改修、増築により実現している。残念ながらコロナ禍のためにプロ野球は観客制限、オリンピックは無観客開催となり、まだその効果の実態は確認できていないようであるが、駅前立地や都市公園内での施設というようにそのポテンシャルは高く、フル稼働された時の効果が楽しみである。球場回りには公園内の緑地と球場を有機的につなぐ前述の回遊デッキを設置している。このデッキは市民の散策、ランニングや通勤、通学、買い物の通過動線として日常的に利用されており、通常時にはスタジアム内を見ることができる「ドリーム・ゲート」部分も設けるなど、外部空間との一体化、周辺環境の向上に寄与している。惜しむらくは施設の大きさに対し敷地が狭く、球場が道路に接している側にゆとりある動線とスペースが確保できていなかった点だろうか。

具体的な建築計画においては、スタジアムを増席するに当たって既存の躯体とは構造・避難ともに独立させながらシームレスに一体化させた。一方、増席部分では JR 関内駅からスタジアムへのエントランスとなるアイコン的な空間を創出している。施工も野球興行を行いながらの工事となる期間を2シーズン経由しており、3万人もの観客の安全、動線確保には想像を超える綿密な検討と計画、準備に時間を費やしたことであろう。

現在の日本では、野球場をはじめとする多くの競技場で建設後年数を経たものが多くなってきている。そんななかで当プロジェクトは、スクラップ&ビルドではなく改修、増築によってその価値を高めていくプロトタイプとなることは間違いない。