

<NEWS RELEASE>

2023年2月24日



公益社団法人
ロングライフビル推進協会

第32回BELCA賞 表彰建築物決定

公益社団法人 ロングライフビル推進協会(会長:蓮輪 賢治(株式会社 大林組 代表取締役社長))は、第32回BELCA賞表彰建築物として、ロングライフ部門2件、ベストリフォーム部門8件の合計10件(別紙1)を決定いたしましたので、お知らせします。

BELCA賞は長期にわたって適切な維持保全を実施したり、優れた改修を実施した建築物のうち、特に優秀なものを選び、その関係者を表彰することにより、ビルのロングライフ化に寄与することを目的としたもので、1992年以降毎年表彰を行っています。

本賞の選考は、学識経験者と建物所有・設計・建設・設備・メンテナンス分野の専門家からなる「第32回BELCA賞選考委員会(委員長:三井所 清典(芝浦工業大学 名誉教授))」(別紙2)により行われました。

第32回BELCA賞表彰式は、2023年5月22日(月)にロイヤルパークホテル(東京都中央区日本橋蛸殻町)にて開催予定です。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響により開催方法を変更する場合があります。



BELCA賞 賞牌

<参考>

1. BELCA賞の詳細については、当協会ホームページ(<http://www.belca.or.jp/belcap.htm>)をご覧ください。
2. 本賞の選考総評、部門選考評、受賞建築物選考評は別紙3のとおりです。



BELCA賞紹介ページはこちら ▲

【本件に関するお問い合わせ】

公益社団法人 ロングライフビル推進協会
情報管理部 佐々木、中野

TEL : 03-5408-9830 Mail : belca@belca.or.jp

第32回 BELCA賞表彰建築物一覧 - ロングライフ部門 - (2件)

表彰建築物名	所在地	竣工年	用途(現在)	
	所有者	設計者	施工者	維持管理者
ディッフェンドルファー記念館 (東棟)	東京都三鷹市大沢 3-10-2	1958 年	大学(学生会館 兼 講堂)	
	学校法人 国際基督教大学	ヴォーリズ建築事務所(新築)、 (株)一粒社ヴォーリズ建築事務所(修繕)	大成建設(株)(新築)、 松井建設(株)(修繕)	学校法人 国際基督教大学 管理部
ホンダ青山ビル	東京都港区南青山 2-1-1	1985 年	事務所、展示場	
	本田技研工業(株)	(株)椎名政夫建築設計事務所(新築)、 (株)石本建築事務所、(株)間組1級建築士事務所(現 (株)安藤・間 1級建築士事務所)	(株)間組(現 (株)安藤・間)	ホンダ総合建物(株)、 本田技研工業(株)、 日本管財(株)

※ロングライフ部門の受賞者は、所有者・設計者・施工者・維持管理者の4者です。(順不同、受賞者名等は今後変更される場合があります。)

第32回 BELCA賞表彰建築物一覧 - ベストリフォーム部門 - (8件)

表彰建築物名	所在地	竣工年	改修年	改修前用途	改修後用途
	所有者	改修設計者		改修施工者	
大倉集古館	東京都港区虎ノ門 2-10-3	1927	2019	美術館	美術館
	公益財団法人 大倉文化財団	(株)谷口建築設計研究所、 大成建設(株)一級建築士事務所、(株)森村設計		大成建設(株) 東京支店	
熊本城天守閣	熊本県熊本市中央区 本丸 1-1	1960	2021	博物館	博物館
	熊本市	(株)大林組 九州支店		(株)大林組 九州支店	

第32回 BELCA賞表彰建築物一覧 - ベストリフォーム部門 - (8件)

表彰建築物名	所在地	竣工年	改修年	改修前用途	改修後用途
	所有者	改修設計者		改修施工者	
千葉大学 墨田サテライトキャンパス	東京都墨田区文花 1-19-1	1985	2021	中小企業センター、図書館、立体駐車場	大学
	墨田区	(株)久米設計、墨田区企画経営室(基本構想)、千葉大学キャンパス整備企画室(基本構想)、栗生 明 + 北川・上田総合計画(株)(デザインアドバイザー)		坂田・東武谷内田建設共同企業体(建築)、一工・浦安建設共同企業体(空調・衛生)、昭電・ヤマト建設共同企業体(電気)、日本エレベーター製造(株)(昇降機設備)	
中部電力 MIRAI TOWER (名古屋テレビ塔)	愛知県名古屋市中区 錦 3-6-15 先	1954	2020	電波鉄塔、展望台	ホテル、展示場、飲食店、事務所、展望台
	名古屋テレビ塔(株)	(株)日建設計		(株)竹中工務店	
日本武道館	東京都千代田区 北の丸公園 2-3	1964	2020	観覧場	観覧場
	公益財団法人 日本武道館	(株)山田守建築事務所、(株)総合設備コンサルタント		(株)竹中工務店、日本電設工業(株)(電気)、高砂熱学工業(株)(空調)、須賀工業(株)(給排水消火)	
弘前れんが倉庫美術館	青森県弘前市吉野町 2-1	1923	2020	倉庫	美術館
	弘前市、 弘前芸術創造(株)(建築主)	Atelier Tsuyoshi Tane Architects(株)(建築設計)、(株)NTT ファシリティーズ・(株)NTT ファシリティーズ東北(設計統括)、(株)大林組・スターツ CAM(株)(構造設計)、(株)森村設計(設備設計)		スターツ CAM(株)・(株)大林組・(株)南建設(建築)、(株)ユアテック(設備)、(株)リケ・(株)高山煉瓦建築デザイン(煉瓦工事)	
万葉公園 湯河原惣湯 Books and Retreat 玄関テラス	神奈川県足柄下郡 湯河原町宮上 566 番外	1984	2021	観光会館 (公民館、ホール、展示室)	観光案内所、事務所
	湯河原町	(株)アール・アイ・エー、(有)金箱構造設計事務所(構造)、(株)オフィスカコ設備設計(設備)、クジラ・カナデ設計事務所(ランドスケープ)		小野建設(株)、(株)ダイナナ(電気)、(株)ワールドエンジニアリング(機械)	
立誠ガーデン ヒューリック京都	京都府京都市中京区 備前島町 310-2	1928	2020	小学校	複合施設(ホテル・飲食店舗・自治会館・集会場・図書館・駐輪場)
	ヒューリック(株)(建物所有者)、京都市(土地所有者)、立誠自治連合会(利用者)	(株)竹中工務店		(株)竹中工務店、(株)古瀬組	

※ベストリフォーム部門の受賞者は、所有者・改修設計者・改修施工者の3者です。(順不同、受賞者名等は今後変更されることもあります。)

第32回BELCA賞表彰建築物写真一覧

<ロングライフ部門>



ディッフェンドルファー記念館（東棟）
—東京都三鷹市—



ホンダ青山ビル
—東京都港区—

<ベストリフォーム部門>



大倉集古館
—東京都港区—



熊本城天守閣
—熊本県熊本市—

<次頁へつづく>



千葉大学墨田サテライトキャンパス
—東京都墨田区—



中部電力 MIRAI TOWER (名古屋テレビ塔)
—愛知県名古屋市—



日本武道館
—東京都千代田区—



弘前れんが倉庫美術館
—青森県弘前市—



万葉公園 湯河原惣湯
Books and Retreat 玄関テラス
—神奈川県足柄下郡湯河原町—



立誠ガーデン ヒューリック京都
—京都府京都市—

第32回（令和4年度）BELCA賞選考委員会

（順不同・敬称略）

- 委員長 三井所 清典（㈱アルセッド建築研究所 代表取締役、芝浦工業大学 名誉教授）
- 副委員長 鎌田 元康（東京大学 名誉教授）
- 副委員長 深尾 精一（首都大学東京 名誉教授）
- 委員 井上 俊幸（三菱地所㈱ 執行役員 都市計画企画部、
エリアマネジメント企画部、スマートエネルギーデザイン部担当
兼 コマーシャル不動産戦略企画部長）
- 委員 榊原 由紀子（㈱石本建築事務所 東京オフィス 設計部門建築グループ 部長
兼 環境統合技術室長）
- 委員 川島 克也（㈱日建設計 取締役副会長）
- 委員 北 典夫（鹿島建設㈱ 専務執行役員 建築設計本部長）
- 委員 菅 順二（㈱竹中工務店 取締役専務執行役員）
- 委員 牧野 俊亮（㈱関電工 専務執行役員 戦略技術開発本部長 兼 営業統括本部 副本部長）
- 委員 渡邊 隆生（新菱冷熱工業㈱ 専務執行役員 首都圏事業部長）
- 委員 窪田 豊信（日本管財㈱ 営業統括本部 特命担当 執行役員）

第32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、平成3年から昨年までの表彰件数は306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、利用者の建築物への愛着を重んじる傾向を深めている。そのような事情から近年は両部門の表彰件数は定めず、合わせて10件を選考することになっている。本年はロングライフ部門2件、ベストリフォーム部門8件となった。

今回表彰されるロングライフ部門では、

- ・モダニズム建築の外観を改修保全し、設備を現代化した講堂のある大学の学生会館
 - ・長期使用に耐える建築を丁寧な継続的維持管理で現代の質を保持する事務所ビル
- が選考され、

ベストリフォーム部門では、

- ・レンガ倉庫の外観を改修保全し、内部を改修した市民に開かれた美術館
 - ・地下を増築して1階廻りの増設部を撤去し、創建当時の外観を復元した美術館
 - ・意匠性に優れた小学校を増改築し、人々が集いやすい都心のホテル
 - ・役割を終えた電波塔を都心のシンボルとして残し、改修された観光施設
 - ・地震で被災した天守閣を多様な耐震補強技術を駆使し、修復復元された城郭建築
 - ・現代に求められる安全性・機能性・快適性・省エネ性を向上させた武道館
 - ・公民館を減築し、温泉場と公園の玄関としての機能を実現した観光施設
 - ・事務所ビルを改修して、大学が都心に設けたサテライト教育施設
- が選考された。

今年はロングライフ部門の表彰が2件と少なかったが、ベストリフォーム部門の外観を復元した美術館と城郭建築及び武道館の3件は屋根の大改修、耐震補強、設備の更新、性能向上など大規模な改修をしたためベストリフォームに応募されたであろうが、用途も変わらず、長寿命化を目指しているので、ロングライフ部門の建築物とみることもできよう。

受賞建築の建築年齢をみると、ロングライフ部門は65歳と38歳であり、ベストリフォーム部門は100歳、96歳、95歳と長寿建築が3件、69歳、63歳、59歳の高齢建築が3件、あとの2件は39歳と38歳である。受賞建築の高齢化が進行していることは環境問題の影響もあろうが、建築物への利用者の愛着が増し、それを重んじる傾向が確実に深まっているようだ。

応募作品の水準が高まっており、惜しくも選に漏れた建築物については、更に充実した内容で再度の応募を期待したい。

第32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

BELCA賞の選考方法は、第11回からロングライフ（LL）部門、ベストリフォーム（BR）部門の部会制による選考を廃止し、ひとつの委員会にて両部門の選考を行い、表彰物件数を「両部門合わせて10物件以内」としたが、両部門の合計は一貫して10物件以内とされており、第3回・第6回・第7回に10物件を下回ったが、その他の回は10物件が選定されている。ただ、各部門の表彰物件数は回ごとに異なっていた。前回までの表彰物件数の最低、最高は、LL・BR部門ともに3物件、7物件であったが、今回の表彰物件数はLL部門が2物件、BR部門が8物件と、部門ごとの表彰件数の差が最大となった。

LL部門で表彰に値するとして選定されたのは、国際基督教大学のキャンパス内に建つ教職員、学生の交流場として日本で最初に構想された学生会館兼講堂といわれるヴォーリズ建築事務所の設計による1958年竣工のディップェンドルファー記念館（東棟）と創業者の「竣工20年後に最新であれ」とした考えのもと1985年に竣工し、全層にバルコニーを持つ白いファサードが青山一丁目の交差点に面しシンボリックな存在感すら持つに至っているホンダ青山ビルの2物件である。

ディップェンドルファー記念館（東棟）では、モダニズム建築の特徴である外壁のコンクリート打放しやバルコニーのPC製手摺、初期の国産アルミサッシ、コペンハーゲンリブの内壁などの意匠を注意深く維持していること、2020年以降の外装内装と空調、電気、給排水、バリアフリーまでの広範かつ適切な改修が高く評価された。アルミサッシの交換で気密性の高いサッシに交換しているが、珍しい初期のアルミサッシュの細身でシャープな表情を残すために肉厚で細い四方枠とし中棧は一枚ガラスの表面に付け枠としている点については、現地視察に参加した選考委員一同が感心させられた。

ホンダ青山ビルでは、竣工当初よりこの建築が備えていた、災害時に窓ガラス等の地上への落下を防止し、館内の人を避難階段へ誘導する機能を持つ外周のバルコニー、基準階電気設備の予備シャフトの確保、外気冷房と全熱交換のための外壁の特徴的な給排気口カバー、中央機械室の十分な幅のメンテ通路の確保、美味しい水を供給する現役の米ヒバによる木製受水槽など、建築と設備の維持管理と長期使用に配慮した設計内容が高く評価された。また「竣工20年後に最新である」ことに向けた弛まない改修改善が適切に行われていること、特にビル管理システムの設備の更新を先行し、設備更新された系統のエネルギー消費量をビル管理システムから見える化でき、エネルギー消費量の削減効果を確認し、更新された設備機能をより効果的に最適制御することが可能になっていることなどにより、1次エネルギー消費量の削減量を的確に把握している点に感心させられた。

以上のように、ロングライフ部門の表彰物件数は過去最低となったものの、表彰される2物件は、いずれも建物のロングライフ化に多大な示唆を与えてくれる物件といえる。

第32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

今回の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、8件であった。昨年まで三年連続で7件であったものが、更に増えたことになる。リノベーションによって建築ストックを活用しようとするのが、さらに大きな流れとなっていることの表れであろう。

8つの建築の当初の建設年をみると、戦前に建設されたもののリノベーションが3件あり、そのうちの2件は用途変更がなされている。また、戦後ではあるが1970年以前に建設されたものが3件あり、1980年代のものが2件あるものの、今回は比較的古い建築物のリフォーム事例が多い結果となった。

煉瓦造の倉庫、初の本格的な鉄骨造のテレビ塔、RC造で建設された城郭建築など、バラエティに富んだ建築が選ばれており、建物用途も多岐にわたっていることが特徴である。

また、用途が変更された、いわゆるコンバージョン建築も5件あり、テレビ塔にホテルの機能を組み込むなど、意欲的な試みがなされている。

当初の建設年が最も古い「弘前れんが倉庫美術館」は、我が国の煉瓦造としては後期に属するもので、工場として建設されその後倉庫として使われていたものを、PFI事業によって美術館として蘇らせた事例である。スパンの大きな煉瓦造の活用には、様々な課題があったと思われるが、煉瓦内部にPC鋼棒を挿入するとともに、内部空間に構築したRC造のコアによって耐震化が図られている。新たに手を加えた部分と、既存の部位を巧みに調和させ、変化に富んだ展示空間を生み出しており、魅力的な美術館となっている。

「大倉集古館」は、1927年に伊東忠太の設計によって建設された、国内初の私立の美術館である。このたび、隣接するホテルオークラの建替えに合わせて改修が計画され、全体配置計画の結果、6mほど曳家をするとともに地下を増築し、免震レトロフィットを行っている。内部装飾の再生などの修復とともに、既存の銅板屋根を利用した二重化工法を採用するなど、文化財級の建築を見事にリフォームしている。当初の建設後に増築されていた収蔵庫・事務所棟を取り壊し、周辺道路からの景観を一新していることも評価すべきであろう。

「立誠ガーデン ヒューリック京都」は、1928年に建設された京都市立の立誠小学校を、ホテルと図書館・自治会館などの地域施設にコンバージョンした事例である。自治会などの地域と京都市などとの連携によって出来上がったプロジェクトであり、旧校庭は市民に開放された魅力的なひろば空間となっている。ホテルとしては新築部分の大きい計画であるが、旧校舎の部分も客室としても使われている。また、高瀬川と平行する街路からのアプローチ空間として、効果的にリノベーションされている。

<次頁へつづく>

1954年に建設された「中部電力 MIRAI TOWER（名古屋テレビ塔）」は、テレビ放送のための施設という役目は終わっていたが、名古屋の中心部に聳え立つシンボルとして、どのように活用していくのがよいか問われていた。その解として、観光展望施設としての機能は残したまま、ホテルや飲食・商業施設を組み込むという、極めて意欲的なコンバージョンがなされている。鉄骨の斜材が剥き出しとなったホテルの客室なども興味深い。内藤多伸博士による工夫を凝らした構造設計を前提とし、巧みな免震化を行っていることも高く評価できる。

「熊本城天守閣」は、1960年に鉄筋コンクリート造によって忠実に復元された構造物であるが、2016年の熊本地震によって瓦が崩落するなどの被害を受けていた。大きな被害を受けた石垣と建築物との関係を整理し、既存の杭へ負担をかけないようにするなど、様々な制約の中で、見学施設としての安全性を高める改修を行っている。バリアフリー化を進めるとともに、避難安全性を格段に向上させるなど、震災復興のシンボリックな工事にとどまらず、設備の大規模な改修などを行い、安全で快適な観光施設として蘇らせている。

「日本武道館」は、1964年の東京オリンピックのために建設された、スポーツ・多目的ホールである。2020年に予定された二度目のオリンピックに合わせ、柔道という同じ競技の会場として整備されたものである。50余年の時を経て、部材劣化への対応と、競技会場として高まった要求レベルに応えるべく行われた改修工事である。屋根をステンレスで葺き替え、荷重を低減させることにより、イベント時などに用いられる吊部材への対応荷重を高めることなども行っている。また、設備の改修による省エネルギー化も特筆される。

「万葉公園 湯河原惣湯 Books and Retreat 玄関テラス」は、二期に渡って建設された観光会館を改修し、奥に広がる万葉公園の玄関口になる観光案内所と広場を創り出した建築である。1984年建設の4階建ての観光会館を2層に減築し、旧耐震の1962年建設の部分はウッドデッキ広場を支える基礎躯体として再利用しているが、その結果、公園の玄関口に相応しい、引きのある景観を創っている。観光客が気軽に立ち寄れる、立体的な場を構築することに成功しており、奥に広がる緑豊かな公園と一体化した建築は、元の建築からは想像しがたいものとなっている。

「千葉大学墨田サテライトキャンパス」は、1985年に建設された墨田区の中小企業センターという厚生施設を、デザインを中心とした大学の教育の場に再構築したものである。くの字型の既存建物の屈折部を大胆に改修し、手前と奥の屋外スペースを連続させるなど、敷地条件を活かした優れた改修設計となっている。また、既存のスケルトンを活かしながら、デザイン教育に相応しい多様な場を構築し、学生の生き活きとした活動を誘発するようなキャンパスとなっている。ワークショップの実施など、キャンパス建設のプロセスも評価できる。

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、昨年に引き続き、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がなされたものとなっている。この傾向は、今後続くことであろう。

ディップェンドルファー記念館（東棟）

所在地：東京都三鷹市大沢3-10-2
竣工年：1958年
用途：大学（学生会館 兼 講堂）
建物所有者：学校法人 国際基督教大学
設計者：ヴォーリス建築事務所（新築）、株式会社 一粒社ヴォーリス建築事務所（修繕）
施工者：大成建設株式会社（新築）、松井建設株式会社（修繕）
維持管理者：学校法人 国際基督教大学 管理部

周辺に野川公園や国立天文台、調布飛行場のある緑豊かな環境のキャンパスは戦前、中島飛行機の三鷹研究所であった。正門より続く長い直線のアプローチ道路「マクリーン通り」通称「滑走路」も当時の遺構であるが、実際に滑走路として使われたことはないようだ。中島飛行機の研究本館であった現大学本館と広場を挟んで対峙しているのが、ヴォーリス建築事務所的设计によるディップェンドルファー記念館（東棟1958年竣工）である。キャンパスの初期計画でヴォーリス建築事務所は他に本館増築（1952年竣工）、大学礼拝堂（1954年竣工）、シーベリー記念礼拝堂（1959年竣工）を設計しているが、ヴォーリスは1964年に永眠し、その後のキャンパス計画はレーモンド設計事務所に引き継がれていく。

ディップェンドルファー記念館は、教職員、学生の交流場として日本で最初に構想された学生会館兼講堂であるという。大学の文化の要として大切に使われ続けられており、今回の応募対象の改修工事でも、モダニズム建築の特徴である外壁のコンクリート打放しやバルコニーのPC製手摺、初期の国産アルミサッシ、コペンハーゲンリブの内壁などの意匠を注意深く維持している。今回の応募は1980年代からの継続的な維持保全改修に加え、2020年以降の外装内装と空調、電気、給排水、バリアフリーまでの広範な改修を受けてのものである。外装ではクラック補修や屋上スラブ断熱はもとより、打放外壁とPC製手摺の補修と洗浄、サッシの保存と改修、一部の壁のモルタル掻き落とし色の復元とタイル保存補強と色合わせ張替え等、竣工時デザインを尊重した改修が行われている。

空調では当初の暖房の代わりに冷暖房の空調設備を建物全体に導入し、諸室の空調をマルチパッケージ形空調機へ更新、既存の天井高を変えずに天井からの吹き出し形式に変更している。注目すべきはアルミサッシの交換で気密性の高いサッシに交換しているが、珍しい初期のアルミサッシの細身でシャープな表情を残すために肉厚で細い四方枠とし中棧は一枚ガラスの表面に付け枠としている。複層ガラスとして断熱性能を向上させるよりも当初デザインの維持が優先されている。講堂も空調の熱源を別棟の集中熱源から空気熱源ヒートポンプユニットへ更新しているが、空調ダクトは以前のままで制気口のみ交換し、当初のコペンハーゲンリブの壁と網代の天井を残し意匠上の目立った改変は生じていない。一方、車椅子使用を想定し、エレベーターと誰でもトイレを設置し、新に設けた入口を自動ドアとしてバリアフリー化も図っている。

改修工事を終えて再認識された建築価値の継承を目指し、館内掲示とキャンパスツアーや歴史学授業による継承活動に取り組んでいることも評価したい。

ホンダ青山ビル

所在地：東京都港区南青山2-1-1
竣工年：1985年
用途：事務所、展示場
建物所有者：本田技研工業株式会社
設計者：株式会社 椎名政夫建築設計事務所（新築）、株式会社 石本建築事務所、
株式会社 間組1級建築士事務所（現 株式会社 安藤・間1級建築士事務所）
施工者：株式会社 間組（現 株式会社 安藤・間）
維持管理者：ホンダ総合建物株式会社、本田技研工業株式会社、日本管財株式会社

ホンダ青山ビルは、創業者の「竣工20年後に最新であれ」とした考えのもと1985年に竣工し、全層にバルコニーを持つ白いファサードは青山一丁目の交差点に面しシンボリックな存在感すら持つに至っている。その象徴するところは、安全性と建築・設備のライフサイクルを徹底的に考慮した設計にある。「世界一安全なビルを目指す」との建築主の意志のもと、災害時に窓ガラス等の地上への落下を防ぐとともに館内の人を避難階段へ誘導する機能を持つバルコニーを設けて建物内外での安全性に配慮した建物としていることは周知の話である。フッ素樹脂焼付け塗装のアルミパネルを採用し、年1回のクリーニングと5年に1回の塗膜保護剤の塗布を行うだけで竣工時と変わらない白いビルの佇まいを保っているという。

「竣工20年後に最新である」ために竣工直後より継続的な保守、改修が実施されている。工場等での施設の設備管理を経験した社員である維持管理者によるビル運用の改善から始め、1999年にISO14001の取り組みに向けた環境施策の徹底を始め、主要機器の設備更新は竣工14年後の1999年から始めている。設備更新のための設備投資計画は3年単位で策定され、竣工25年後の2010年には、地球環境配慮と省エネの図られたグリーンビルを目指す計画が策定され、順次設備更新を進めている。この設備更新工事の特徴は、所有者自身もメーカーであることから設備機器メーカーへ直接発注を行い、設計コンサルを監修者として、関連工事は建設会社、設備会社へ別発注するCM方式にて行われていることである。もう一つの特徴は、ビル管理システムの設備を先行して更新していることであり、設備更新されたシステムのエネルギー消費量をビル管理システムから見える化でき、エネルギー消費量の削減効果を確認し、更新された設備機能をより効果的に最適制御することが可能になり、また、機器の経年劣化に伴う運転効率の低下を確認できるので、的確な設備更新の時期を定めることが可能になったという。これらの継続的な更新改修により、2021年度の1次エネルギー消費量は、床単位面積当たり869MJ/m²年となり、1990年度の2146MJ/m²年の60%の削減を達成している。

この建築が基本性能として当初より持っているものである、外周のバルコニー、基準階電気設備の予備シャフトの確保、外気冷房と全熱交換のための外壁の特徴的な給排気口カバー、中央機械室の十分な幅のメンテ通路の確保、そして美味しい水を供給する現役の米ヒバによる木製受水槽などの、建築と設備の維持管理と長期使用に配慮した設計内容と、「竣工20年後に最新である」ことに向けた弛まない改修改善が、ロングライフビルとしてのこの建物の存在感を支えている。

大倉集古館

所在地：東京都港区虎ノ門2-10-3

竣工年：1927年

改修年：2019年

用途：[改修前] 美術館
[改修後] 美術館

建物所有者：公益財団法人 大倉文化財団

改修設計者：株式会社 谷口建築設計研究所、大成建設株式会社 一級建築士事務所、株式会社 森村設計

改修施工者：大成建設株式会社 東京支店

日本初の私立美術館として誕生した初代大倉集古館は、1923年関東大震災で被災し多くの収蔵品を失ったが、震災後すぐに復興に取り組み、1928年伊東忠太設計による耐震耐火の陳列館として再び開館した。1962年のホテルオークラ建設に際し、集古館の外周をL字型に囲むかたちで収蔵庫・事務所棟が増築され、その後永らく利用され続けてきた。

竣工後100年近く経過するなか、ホテルオークラの建て替えを機に、“国宝を含む貴重な収蔵品を二度と失わないよう永久保存していくこと”、そして“安全に公開展示していくこと”の二つが大きな使命として大倉集古館に課せられた。

解決すべき課題は、①既存建物の免震化、②新しい広場空間の創出、③内外装の補修・修復、④環境に配慮した中長期維持管理計画の立案、の4つであった。

“既存建物の免震化”では、高層ホテル2棟との全体計画と整合性をはかるために約6m西へ曳家することと相まって、地下を増築し、その地下と既存建物を一体化させて基礎免震とすることで建物全体の耐震性能を飛躍的に向上させている。これにより、既存建物に耐震要素を付加する必要がなく、同時に館の内部にEXP.Jが不要になるという、展示館として極めて合理的な建築計画を実現させている。実現にあたっては、既存1階柱脚・基礎と増築地下柱頭部の緊結方法や、既存建物下部での地下構築工法の検討など、極めて難度の高い技術課題に挑戦しており、大いに評価されるものである。

“新しい広場空間の創出”という点では、二つのホテルの軸線に合わせた水盤を中心にしたランドスケープ、増築されていた収蔵庫・事務所棟を撤去することで創建時の外観を取り戻した緑豊かな沿道空間づくり、地域の防災拠点機能など、街区全体の計画として優れた成果を实らせている。

“内外装の補修・修復”では、三次元レーザースキャナーによる計測で欠損していた内部装飾を3Dプリンターで再生するなど、きめ細かな補修修復を行なっている。特に、銅板屋根においては、美しく発錆した既存の緑青銅板をそのまま残すために銅板屋根の二重化工法を開発採用しており、今後同様な屋根の保存修復への展開が期待される。

“環境に配慮した中長期維持管理計画”としては、電力・熱源・給水設備等のインフラをホテルから供給することにより、維持管理における効率性や信頼性を高めている。加えて、免震層を利用して室内環境への熱負荷低減や収蔵庫の温湿度環境維持をはかっていること、空調機械を屋根の構造部材から吊ることで天井に荷重をかけないなど、建築計画と設備計画の整合性が総合的にははかられている。

また、建築そのものの歴史を記録した写真や図面を美術品と同じように展示し、館として施設の長期活用の意志を強く社会に表明している点など、BELCA賞にふさわしい運営がはかられていることを大きく評価する。

熊本城天守閣

所在地：熊本県熊本市中央区本丸1-1
竣工年：1960年
改修年：2021年
用途：[改修前] 博物館
 [改修後] 博物館
建物所有者：熊本市
改修設計者：株式会社 大林組 九州支店
改修施工者：株式会社 大林組 九州支店

2016年4月に起きた熊本地震で大きな被害を受けた熊本城は石垣も含めた完全な修復には今後20年を要するという。現在の天守閣は、1960年にRC造にて外観を忠実に復元されたものである。震災により瓦が崩落し内外部が被災したが、熊本のシンボルであり早期の復旧が望まれる中、震災前の外観を取り戻している。

まずは、安心して見学できる施設とするため地震への対策を行っている。震災後に行った調査と耐震診断をもとに補強設計を行ったうえで、杭への負担を軽減するためにコア部を中心に多様な制震、耐震要素を配置し、柱と大梁をせん断補強している。地震により建物・石垣の被害が大きかった小天守については、建築物と石垣を分離する跳ね出し架構を構築している。さらに瓦屋根は湿式工法の土葺きから乾式工法の瓦棧木とし軽量化を行い、落下防止も行っている。地下1階石垣の天守内部に面する部分には石垣の崩落防止フェンスを施工している。

さらに、階段部に防火シャッターを設置して堅穴区画を形成するとともに区画内に車いす利用者の避難待機スペースを確保し、安全に場外脱出できるよう避難シミュレーションを行い、火災時の安全性を向上させている。

震災前に行われていなかったバリアフリー等の対応としてスロープやエレベーター、多目的トイレ、触地図等を設置しバリアフリー化を進めている。また、インバウンド対応として外国語の音声案内を全てのトイレに設置している。

設備に関しては、快適な室内条件で展示物を見学できるよう空調エリアを拡大している。空調設備は、マルチパッケージ形空気調和機と全熱交換ユニットの併用が主となっている。新設の受変電設備や空調用の室内外機等は、各階の機械室内に設置し外観に配慮するとともに、設備機械室とシャフトに設備を集約して設備機器の搬出入動線確保と配管配線増強スペースの確保を行い、将来の更新性・拡張性に配慮している。機械室内に熱交換ユニットの排気を吹き出し、室外機の排気は屋外に直接吹き出すことで空調の運転効率を向上させ、その機械室のペリメーターゾーン配置による外皮負荷の低減と、ガラス遮熱フィルム、照明のLED化により省エネルギーを図っている。

熊本城の復興状況は公開され段階的な特別公開を行い、被災者を勇気づける取組みを連携して行っている。城内の見学ブリッジ通路も新設され、熊本城内全体の復興を待たず見学できるようになった天守閣は、見学環境の快適性と安全性の向上により永く親しまれる熊本城天守閣となると期待される。

千葉大学墨田サテライトキャンパス

所在地：東京都墨田区文花1-19-1

竣工年：1985年

改修年：2021年

用途：[改修前] 中小企業センター、図書館、立体駐車場
[改修後] 大学

建物所有者：墨田区

改修設計者：(株)久米設計、墨田区企画経営室（基本構想）、千葉大学キャンパス整備企画室（基本構想）、
栗生 明+北川・上田総合計画株式会社（デザインアドバイザー）

改修施工者：坂田・東武谷内田建設共同企業体（建築）、一工・浦安建設共同企業体（空調・衛生）、
昭電・ヤマト建設共同企業体（電気）、日本エレベーター製造(株)（昇降機設備）

千葉大学墨田サテライトキャンパスにおいては、2017年3月に墨田区と千葉大学間で包括的連携協定が締結された。墨田区に大学キャンパスが設置されるのは初めてであり、1986年に開設された旧すみだ中小企業センターを、デザイン・建築・都市・ランドスケープの、「ものづくり」との親和性の高い分野の協働教育の場にコンバージョンした計画である。本施設を中心として北側の小学校跡地に集まる新たな大学施設と南側のあずま百樹園を含めた街区全体を「キャンパス」とすることで、まちと大学がシームレスにつながることを意図している。

既存建築は「く」の字型の建物の中心に耐震要素を集約させていたが、この構造コアを解体し、再配置している。これにより、1階では建物中心に三角形のくさび型のプラザが貫入され、建築から広場へ、広場からまちへ広がっていくことが可視化される。区民や学生が24時間自由に往来可能な通り抜け空間としたことは、運営面を含めて継続が期待される。

2階以上においては中心部がラウンジとなり、東西のスペースをつなげ、一体となった平面・空間を作り出している。RC壁の撤去、天井はスケルトンとすることで、様々なスタイルの授業や自作の場、企業との協働実験の場として、自由な枠組みをいかした空間づくりを行えることが現地審査でも確認できた。

また、中小企業センター時の技術指導室を、天井高さや搬入経路を活かして木工などのモデルショップへ、体育館は無柱の大空間として階段教室やアトリエスペースに、閉架書架部分に電気室をつくることで積載荷重を活かした計画とするなど、既存の空間・機能の特性を生かしたコンバージョンも行っており、既存ストック活用の好事例となっている。

遵法面では既存不適格であった高さ制限に抵触する部分を解消し、現行の建築基準法に適合させ、将来の改修、増築、用途変更の手続きが容易となるよう計画されている。

設備面では、学校施設への用途変更に伴い、フルスケルトン改修を実施し、電気スペースを新たに3階に構築している。天井のない、大きな空間利用を考慮して、ケーブルラックを縦横に配置させることで、LED照明の配置の自由度を確保しつつ、電源や情報通信もリノベーションによる変更の容易さを実現している。

省エネルギー性を考慮して、空調は、大空間全体ではなく居住区域を対象として、気流環境シミュレーションによる吹出口の位置の最適化を行い、併せて空調負荷の削減を実現するなど、環境配慮も行っている。

建設を通して行われたワークショップが母体となり、官民学が連携する「UDCすみだ」アーバン・デザイン・センターに発展したプロセスも高く評価された。

中部電力 MIRAI TOWER (名古屋テレビ塔)

所在地：愛知県名古屋市中区錦3-6-15先
竣工年：1954年
改修年：2020年
用途：[改修前] 電波鉄塔、展望台
[改修後] ホテル、展示場、飲食店、事務所、展望台
建物所有者：名古屋テレビ塔株式会社
改修設計者：株式会社 日建設計
改修施工者：株式会社 竹中工務店

名古屋テレビ塔は、内藤多仲の設計による日本初の集約電波塔として、戦後1954年（昭和29年）に建設され、戦後復興・都市計画のシンボルとなり、以降、街のシンボルとして市民に長く愛されてきたテレビ塔である。2011年（平成23年）、アナログ放送終了に伴い放送局が撤退。新たに観光事業を重点とし運営する観光タワーという明確なビジョンのもと、2020年（令和2年）、長期的な存続に向けた全体改修工事にてリニューアルオープンに至っている。南北2kmに及ぶ久屋大通りに立ち、再整備された公園 Hisaya Odori Park と連なり南北へとビスタが抜ける塔の脚もとは、多くの市民が行き交う賑わいの場となっている。

電波塔としての役割を終えるにあたり、電波鉄塔を世界からの人を迎えるホテルや市民が集う飲食・商業施設として一新、また高さ180mの細い組立鉄骨部材による繊細な外観を守り蘇生する難しい耐震改修を、基礎免震レトロフィットにより新たに考案された「浅層免震化工法」と「柱脚緊結タイビーム」にて実現。見事に足元の解放空間を保ち塔体はそのままの完全な姿を残している。塔体の自重で脚が外に広がらないようRC地中梁で拘束されていた4か所の既存塔脚を新設の鉄骨タイビームで緊結し、直下にある地下鉄函体を避け4本の柱脚それぞれに最小の免震ピットを設ける工法により、掘削土量の大幅な削減の他、他に類をみない高い施工技術にて、経済的、合理的に難題を解決している。併せてその内部の用途変換に伴い、工作物であった塔体を建築物として建築基準法に遵法化し、2-3階の放送機器室をレストラン・ショップに、4-5階はホテルへとコンバージョン。さらに避難階段、設備シャフトまた主動線となるエレベーター等の縦シャフト系をタワー西側に別棟として増築集約することで、既存鉄塔内部の有効エリアを最大化し、貸し床としての利用価値を高め事業性を向上している。それは、将来へ向けたフレキシビリティの高いコンバージョンにも対応できる長寿命化が図られていると言える。ホテルインテリアは、既存テレビ塔の内部にあった構造鉄骨材の垂直部材や斜材を新規に認定取得した耐火塗料で現しとすることで、むしろ鉄骨の組材が活かされた魅力的な独自のデザインを獲得している。世界で唯一のタワー内のホテルとしても注目されている。

来塔する人々に育まれてきた変わらないものの価値を持続し、その一方でコンテンツは変わり続ける。地域の活性化を促進する MIRAI TOWER・新しい名古屋のシンボルとして、長期に渡って塔体の安全性を保つための、また文化財建造物であることを鑑みた維持保全計画書が策定されている。未来へ向けた関係者の高いモチベーションと熱意に、真に敬意を表するものである。

日本武道館

所在地：東京都千代田区北の丸公園2-3

竣工年：1964年

改修年：2020年

用途：[改修前] 観覧場
[改修後] 観覧場

建物所有者：公益財団法人 日本武道館

改修設計者：株式会社 山田守建築事務所、株式会社 総合設備コンサルタント

改修施工者：株式会社 竹中工務店、日本電設工業株式会社（電気）、高砂熱学工業株式会社（空調）、須賀工業株式会社（給排水消火）

日本武道館は1964年（昭和39年）東京オリンピックの柔道競技場として、また東京2020オリンピック・パラリンピック競技会場として、50年以上の時を超えて2度にわたるオリンピックで同一競技を開催した国内唯一の施設である。設計は多くの通信省のモダニズム建築などの設計で知られる山田守。北の丸公園の緑に映えるその外観はシンボリックな存在として親しまれ、「武道の殿堂」として、また「文化発信の聖地」として現在に至るもなお高い稼働率で活用されている。

築後半世紀以上が経過するなか、大道場床、固定客席、耐震補強、各所修繕工事等の維持保全的改修が数度にわたって実施されており、建物維持保全が長年計画的に続けられていることが評価され2007年度（平成18年度）には第16回BELCA賞ロングライフ部門を受賞している。

東京2020オリンピック・パラリンピック開催決定後の今回の2018-2020年増改修工事において、社会ニーズの変化を見据えた価値向上の考えから、安全性、快適性、バリアフリー性、省エネ性を向上し施設の長寿命化が達成されている。本館アリーナ機能を補完増強する400畳のウォーミングアップ会場を有する中道場棟の増築と既存本館を全面改修し、現代の競技会場に求められる機能性を見事に向上している。シンボリックな八角形の大屋根の既存銅板からステンレスへの葺き替えは、屋根の瓦棒芯材木を全面撤去することで、腐食防止、防水性向上を図るとともに、屋根荷重を大幅に軽量化。それにより現代の多様なイベント対応が可能となるようアリーナ天井の釣り荷重に余裕度を与え、舞台装置等の吊りポイントを増設し、イベント機材設置の自由度を高めている。また耐震安全性追加補強部材を最小限に抑えた特定天井基準への適合、アリーナ天井最上部に自然排煙口を設置、コンコースの分割防火区画による延焼防止および2方向避難確保などの避難安全性を向上。さらに設備面では、スプリンクラー消火設備、アリーナ部の小型放水銃の設置、館内換気の効率化、全館の照明のLED化、高効率な空調機器への更新等により一次エネルギー消費量を72%削減し、増築部を合わせた契約電力は従来通りの容量に抑えている。熱源機器では暖房用ガス蒸気ボイラーからガス吸収冷温水機への更新で、冷房熱源の増強とエネルギー源の多様化（電気、ガス）が実施され、発電機の容量も増加されている。

このように、今回のリニューアルにより全体基本性能の向上が適切に図られたことは、運用面においての確実な機能の維持が期待できる。統合的なリニューアルによる日本武道館の一応の完成形をみたように思える。創建当初の意匠を貫く一方、時代が求める機能や性能が変化する中で時代の要請に応えながら、常に変わらず高い品位を守り十分な成果を得ていることを高く評価したい。

弘前れんが倉庫美術館

所在地：青森県弘前市吉野町2-1

竣工年：1923年

改修年：2020年

用途：[改修前] 倉庫
[改修後] 美術館

建物所有者：弘前市、弘前芸術創造株式会社（建築主）

改修設計者：Atelier Tsuyoshi Tane Architects株式会社（建築設計）、
株式会社 NTTファシリティーズ（設計統括）、株式会社 NTTファシリティーズ東北（設計統括）、
株式会社 大林組（構造設計）、スターツCAM株式会社（構造設計）、
株式会社 森村設計（設備設計）

改修施工者：スターツCAM株式会社（建築）、株式会社 大林組（建築）、株式会社 南建設（建築）、
株式会社 ユアテック（設備）、株式会社 リケ（煉瓦工事）、
株式会社 高山煉瓦建築デザイン（煉瓦工事）

弘前れんが倉庫美術館は、明治時代に実業家福島藤助が建設し、その後シードル工場として活用された築約100年の煉瓦倉庫を美術館にコンバージョンしたものである。その運営と維持管理を15年間の長期にわたって行うコンバージョン型PFI事業となっている。

スタジオ、市民ギャラリー、ライブラリーを併設した、市民に開かれた美術館のエントランスには、弘前市出身の奈良美智氏のメモリアルドッグが設置され、新たに構築された煉瓦アーチトンネルとともに、印象的な「ウェルカム・ゾーン」を作っている。煉瓦壁を内外に現し、既存の開口部を巧みに活かすことで、自然光の入り、明るい共用空間となっていることに好感が持てる。

外観は保存復元を原則としているが、ペディメント部を白壁から煉瓦積に改修し、屋根をシードル工場にちなんだシードルゴルドのチタン葺きの屋根とすることで色合いに変化が生まれ、整備されたランドスケープ・芝生広場とともに、近代化産業遺産としてのたたずまいに彩りを添えている。

煉瓦壁の補強は外観を保存すべく頂部からPC鋼棒を約1m間隔で挿入し、基礎に固定端、頂部に緊張端を設けてプレストレスを導入している。穿孔とPC鋼棒の間にはグラウト材を充填しているが、PC鋼棒まわりにグラウトジャケットを装着し漏出を防止するなど、煉瓦壁の美観を損ねないディテールが採用されている。

吹抜空間に面する煉瓦壁には密にPC鋼棒を配置・頂部には鉄骨梁を流し、面外方向への補強を行っている。このような手法により、外観も内観も煉瓦を現しとした空間が耐震性能を担保しつつ成立している。

煉瓦壁以外の木造小屋組、鉄骨部材、床コンクリートなどの既存部材についても、経年による劣化や腐食の程度を確認しながら残置、再利用、転用など活用を行っている。

PFI事業であるため、総事業費、設計や施工に関する要件が業務要求水準書によって決まっていたこと、美術館の運営部分を利用料金で賄うこと等の大きな制約を考えると、通常の建物の改修・運営よりも難易度が高いプロジェクトである。そうした制約の中でも内部の結露を防ぐ配慮をしつつ経済性と省エネの両立が実現されている。室外機を黒板塀で取り囲むという景観に対する配慮を行っている点、収蔵庫の温湿度管理グレードを適切に設定し管理している点など、美術館ならではの創意工夫も随所にみられることも評価に値する。PFI事業の終わる時期に大規模修繕が計画されており、「記憶の継承」という美術館のコンセプトの真価が再び問われるであろうが、現地審査時にも未来の弘前を担う学生・生徒が集い・学ぶ姿をみかけ、人から人へ、場の記憶は継承されていくことが実感された。

万葉公園 湯河原惣湯 Books and Retreat 玄関テラス

所在地：神奈川県足柄下郡湯河原町宮上566番外
竣工年：1984年
改修年：2021年
用途：[改修前] 観光会館（公民館、ホール、展示室）
[改修後] 観光案内所、事務所
建物所有者：湯河原町
改修設計者：株式会社 アール・アイ・エー、有限会社 金箱構造設計事務所（構造）、
株式会社 オフィスカコ設備設計（設備）、クジラ・カナデ設計事務所（ランドスケープ）
改修施工者：小野建設株式会社、株式会社 ダイナナ（電気）、株式会社 ワールドエンジニアリング（機械）

湯河原温泉場区は近年、観光客数の減少やそれに伴う宿泊施設の閉鎖や取り壊し、地域コミュニティの機能低下など、かつての著名温泉場としてのポテンシャルが大きく低下してきている。本建物はその玄関口に位置する観光会館を大胆に減築してリフォームし、広場と連携する強力な観光拠点として再生させたものである。

それは単なる一建物のリフォームにとどまらない。平成28年に湯河原町と住民による温泉場再生に向けての話し合いがスタート、観光客が立ち寄る居場所づくりが強く求められる中、万葉公園再生のコンセプトが「湯河原温泉場の屋外リビング&ガーデン」と位置付けられたことに端を発する。官民が強く連携して公園エリア全体の整備を行なう中で、そのゲートウェイとなるのが本建物である。

湯河原町の公共施設整備の基本方針として新耐震建物は継続して活用することとなっていることから、新耐震の旧公民館は4階建てを2階に減築して、1階に観光案内機能とカフェ、2階にワークステーション機能というわかりやすい形でリフォームしている。一方で旧耐震のホールも全面的に解体はせず、既存基礎を前庭テラスの基礎として活用するなど、建設工事によるロスを大幅に低減させている。

再生した新観光拠点では、万葉公園整備のコンセプトにふさわしく、自然を活かした豊かな屋外空間が連鎖する。旧ホール棟跡の大規模な前庭玄関テラス～そこに到るレベル差を細やかに刻むステップテラス～堀口捨已設計の茶室「万葉亭」へと続くデッキテラス～特徴的な円形平面が自然の緑や滝の落水に向けて大きく開くワークテラスなど、まさに万葉公園のゲートウェイとして自然に連続する屋外リビングを創り出している。また玄関テラスの下部には電気・給水設備などが整備されており、テラスの多目的な利用を支えている。

建物の外観は、厳しい自然環境に耐えられる素材として、亜鉛めっきステンレスを屋根、壁共に採用した開放的なデザインとし、リフォーム前の建物の印象を一新している。外観の大きなインパクトでもある2階の軒天井に加え、各所に配置された木製家具はすべて神奈川県産を利用し、徹底的に地産地消を目指している。そして玄関テラスやステップテラスは、既存樹木をできるだけ残し、その他を湯河原の山々に自生する植物で捕植するなど、きめ細やかなランドスケープデザインにより、心地よいスケールでさまざまな居場所を創り出すことに成功している。

また、長期修繕計画においては日々の維持管理が重要と捉え、万葉公園での収益施設を含むPARK-PFI事業者のノウハウを取り入れた運営をはかっている。

本プロジェクト全体を貫く、万葉公園の自然を活かした豊かな内外空間の創出は、アフターコロナの公共空間にふさわしい好事例である。

立誠ガーデン ヒューリック京都

所在地：京都府京都市中京区備前島町310-2

竣工年：1928年

改修年：2020年

用途：[改修前] 小学校

[改修後] 複合施設（ホテル・飲食店舗・自治会館・集会場・図書館・駐輪場）

建物所有者：ヒューリック株式会社（建物所有者）、京都市（土地所有者）、立誠自治連合会（利用者）

改修設計者：株式会社 竹中工務店

改修施工者：株式会社 竹中工務店、株式会社 古瀬組

立誠ガーデン ヒューリック京都は、京都市立立誠小を改修したホテル・ホール・商業施設・図書館・自治会館からなる複合施設である。立誠小学校は明治期に設立された町組を単位とする番組小学校の一つで、まちのコミュニティの中心的役割を担ってきた。この背景を踏まえ、開校施設所有者(敷地60年賃貸借契約)、土地所有者の京都市、地元地域の立誠自治連合会の3者の連携により、民間の活力を活かし、公共性ならびに社会性を高めた改修プロジェクトである。

旧校舎は京都市内で鉄筋コンクリート造となった初期の小学校であり、2019年に京都市の歴史的風致形成建造物に指定されている。正面玄関を中心軸に高瀬川に向かって対称性をもつこと、3層構成の水平性をつくる底など、当時の歴史様式に即した旧校舎の外観の意匠をそのまま残すため、開口部を閉塞せず、内壁と内柱の増打のみで耐震補強を行い、IS値0.75を確保している。改修前には屋外空間であった中庭に屋根を設置したエントランスロビーは、内部化されることで程よいスケール感の通り庭となり、町と建築、既存と新築、内部と外部を有機的に結んでいる。

学校建築の特徴はコンバージョン後も空間特性として生かされている。教室の特徴を生かした、天井の高い客室は滞在空間としての付加価値を生み出している。作法教育のための自彊室は、曳家技術でジャッキアップして床レベルを揃えることで、木組・建具・家具を竣工時のまま残して再生され、ホテル主催の京都らしさを体験できるイベントや自治会主催のイベントなどに活用されている。

基本計画段階で許容容積率の半分以下（277%）とする方針とし、建物規模を抑制し旧グラウンドをいかしたひろばの設置を優先したことは特筆されるべきであろう。増築棟は現代的な汎用外装材を用いながら、プロポーシオンや色彩に配慮することで、旧校舎の歴史様式との調和を図っている。回廊がとりまく立誠ひろばは、建物へのビューを開くとともに、高瀬川と一体となった景観をつくっている。現地審査の際にも、来訪者・地元の方が、世代を超えて集まり、何気ないコミュニケーションが生まれる居場所となっていることが見てとれた。

運用面では、快適な室内環境、安全性を確保するため、各テナントの管理者とは別に選任された施設全体の統括管理者が、常駐管理を行い、新設された中央監視設備により、各種設備及び防災を総合的・効率的に制御監視運用している。また、防災を考慮した非常用発電機も新たに設置している。

エネルギー性能の面では、高天井のホールでは床吹き出し空調方式の採用、客室の在室連動、各所のLED照明採用など空間にあわせた省エネ手法の採用を行い、CASBEE京都Aランクを取得するなど、環境面にも配慮したプロジェクトである。