

第35回BELCA賞ベストリフォーム部門現地審査

# りそなコエドテラス



2025年11月13日

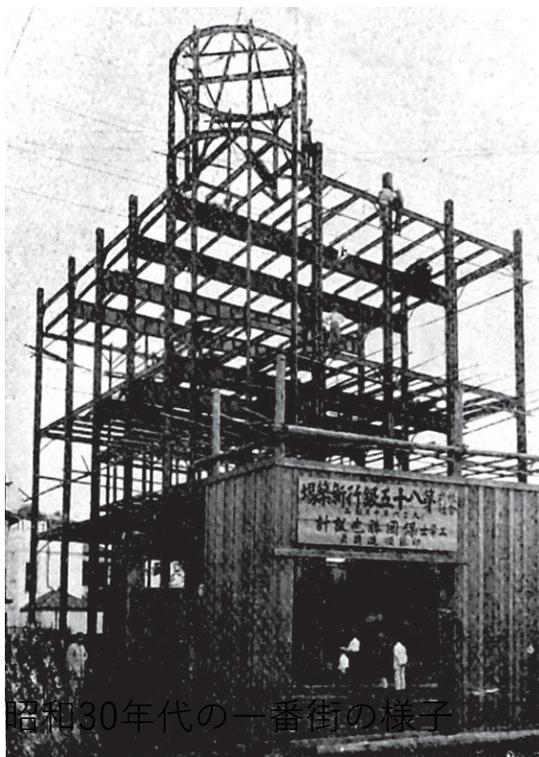
# 1. 事業計画

## ■建物の歴史

1878年に江戸から続く川越の商人達によって、川越に県内初の国立銀行「第八十五国立銀行」が開業

▼  
第八十五銀行本店の建物は、明治の川越大火で焼失

▼  
1918年に建築家保岡勝也により、ルネサンス様式の洋風建築として再建



昭和30年代の一番街の様子



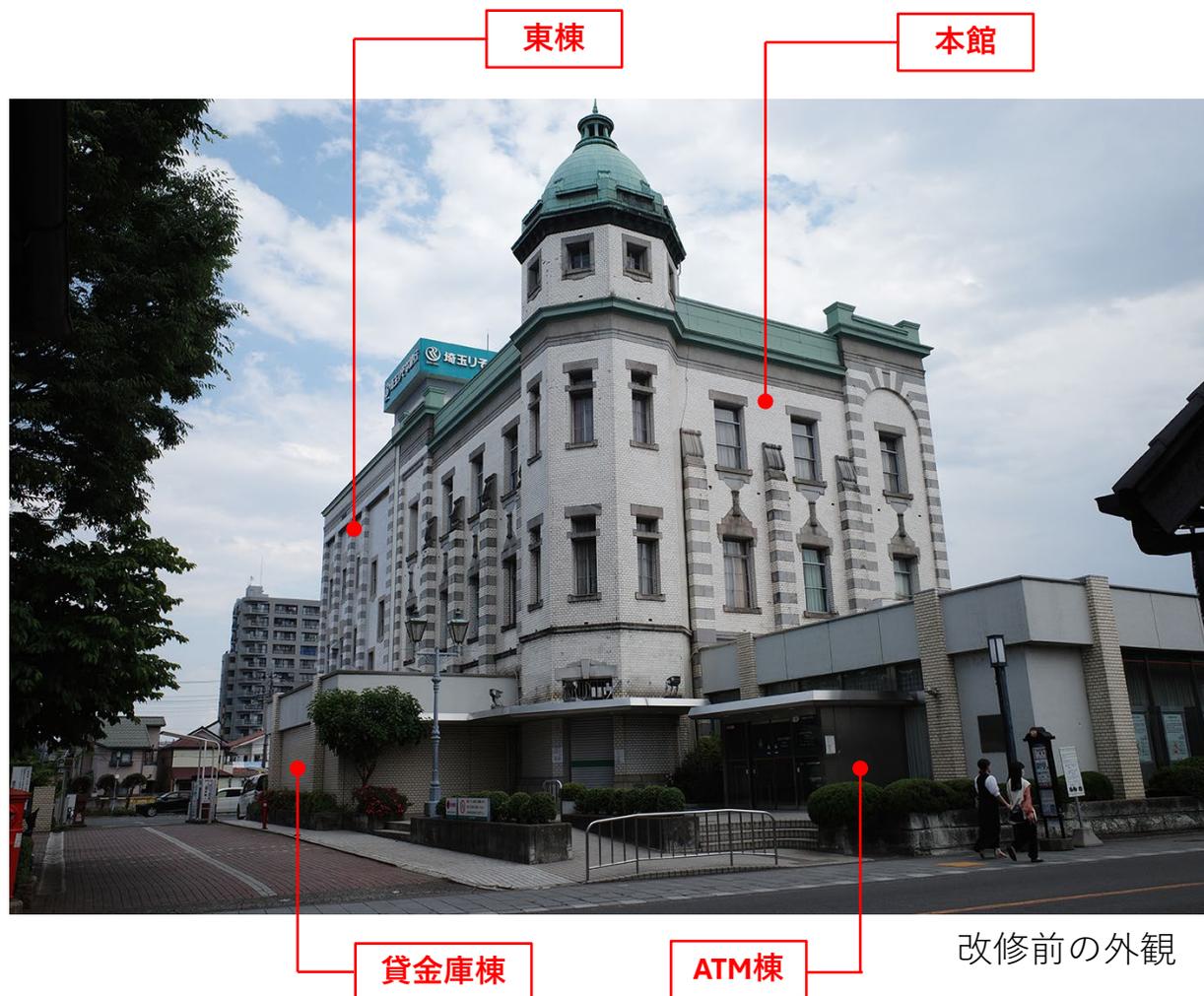
創建時の外観



昭和30年代の一番街

## ■約100年にわたり金融面から街を支援してきた地域のランドマーク

その後、3度の合併を経て埼玉りそな銀行となる過程で、東棟（1961年）、旧ATM棟（1969年）、貸金庫棟（1986年）を段階的に増築し、銀行機能を拡張し、2020年に銀行の活動を終えるまで、約100年にわたり金融面から街を支援してきた。本館は1996年に埼玉県第一号国登録有形文化財に登録され、地域のランドマークとして親しまれてきた。



# ■リニューアルに至った経緯と事業方針

りそなグループパーパス

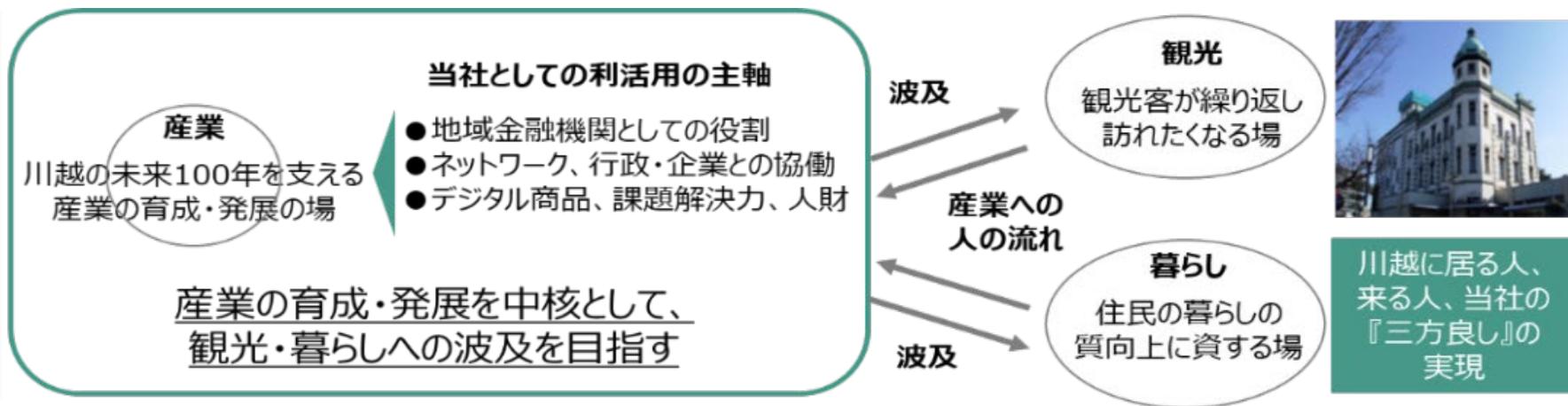
## 金融+で、 未来をプラスに。

金融の枠にとどまらず、変革と創造に挑む

RESONA GROUP

旧川越支店利活用コンセプト

歴史的建造物を再生し、利活用することで地域の活性化に貢献する



改修後の運営方針

100年以上の時を越えて生まれ変わり、“ 埼玉県産業・観光・暮らしの好循環を創出し、地域の未来をプラスにする唯一無二の共創拠点” へ

## ■施設構成

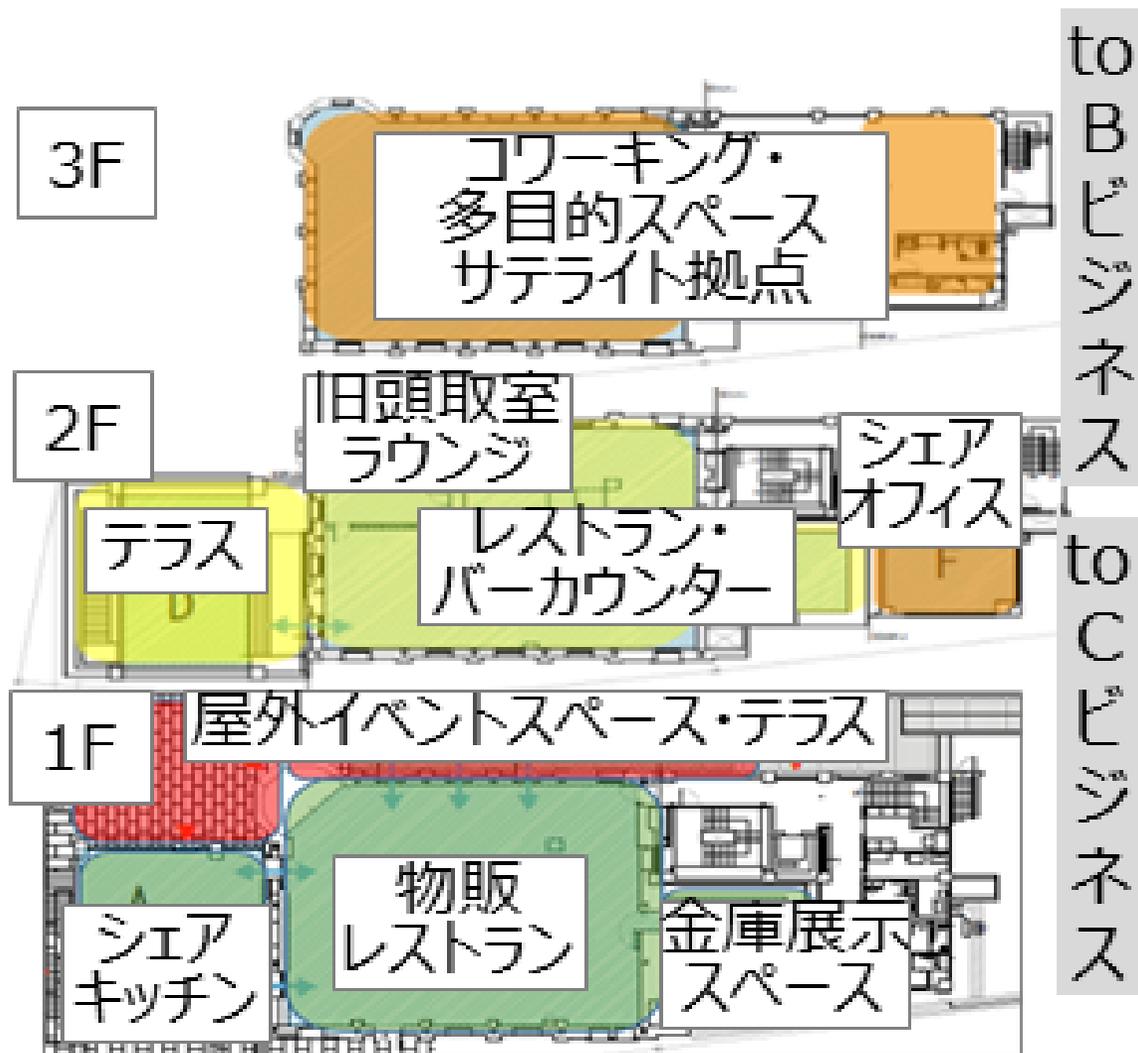
- ・ 創業支援機能を持つコワーキングスペース、シェアキッチン、チャレンジショップ
- ・ 地域の豊かな食や歴史ある文化を広くアピールする物販店舗、飲食店



りそなコエドテラス  
Resona Koedo Terrace

名称の由来：  
人が集い小江戸川越の町を照らすような場になるようにとの願い ※りそなグループ従業員の応募により決定

具体的な機能

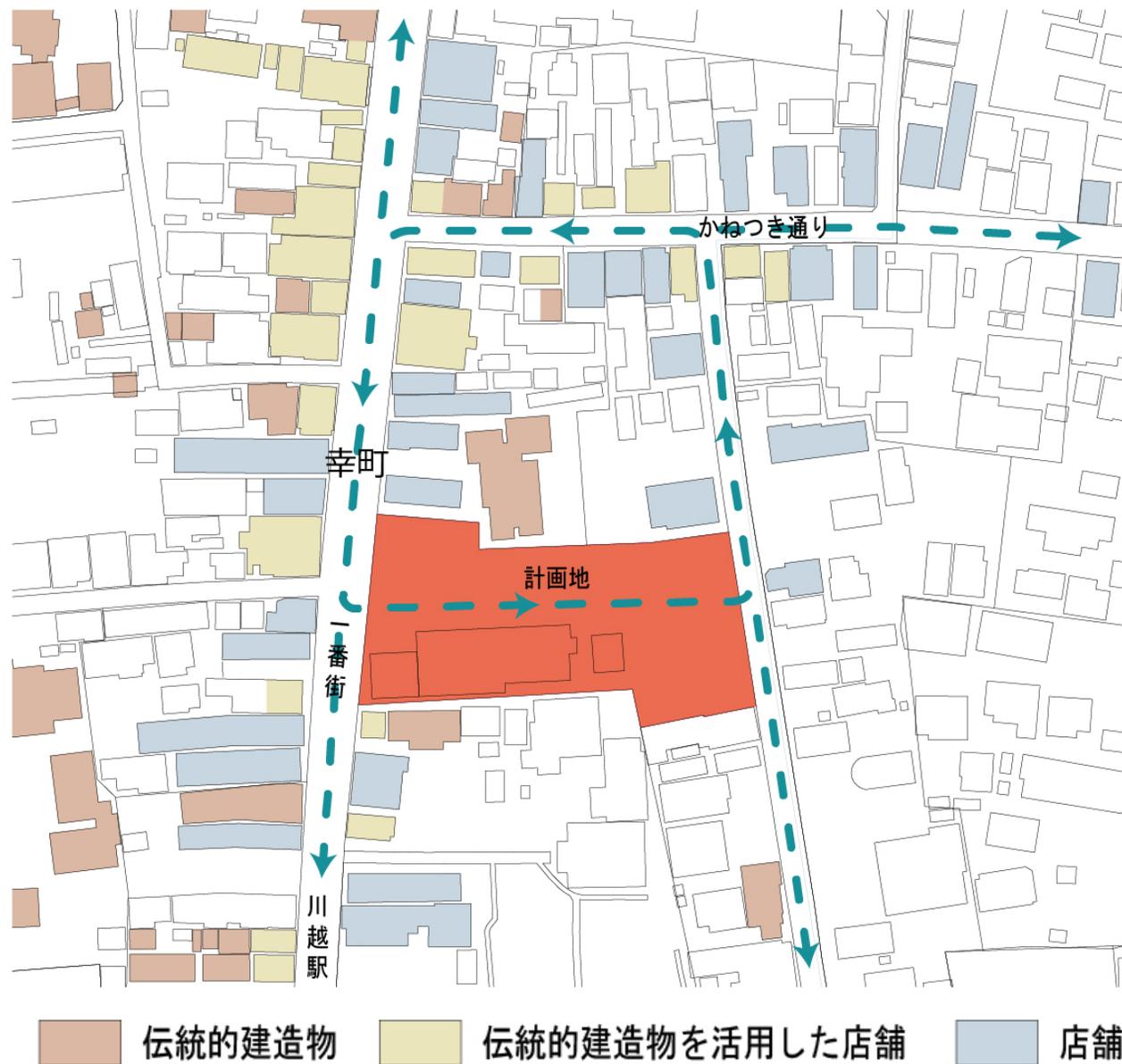


## 2. 設計計画

- ・登録有形文化財である本館の外観を保存し、街に開き、繋がる
- ・創建時の技術や素材を現し、歴史や記憶を伝える
- ・時代のニーズに対応した機能更新により長期的な使用に備える

## ■地域との関係性 賑わいの回遊性を創出する場

川越一番街の中心に位置し、一番街随一の広い敷地面積を生かして、多目的な広場をつくり、一番街と裏通りの賑わいを繋げることで、街に新たな回遊性をもたらす。



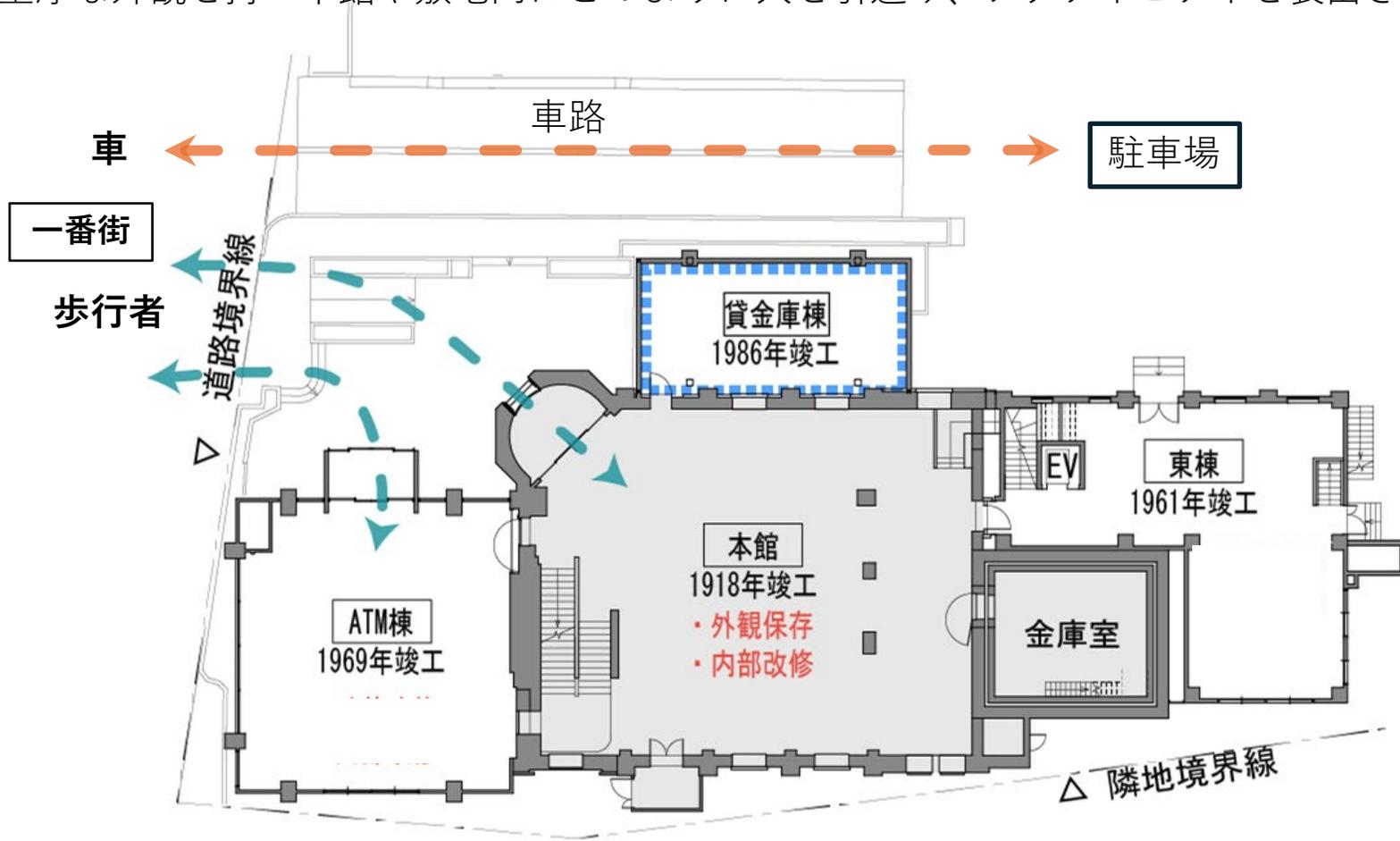
## ■配置・動線計画（改修前）

- ・一番街からは歩行者と車の出入りがある
- ・本館の周囲には増築された附属棟が配置されている
- ・一番街に面した建物の出入口が無い



### 課題

重厚な外観を持つ本館や敷地内にどのように人を引込み、アクティビティを表出させるか

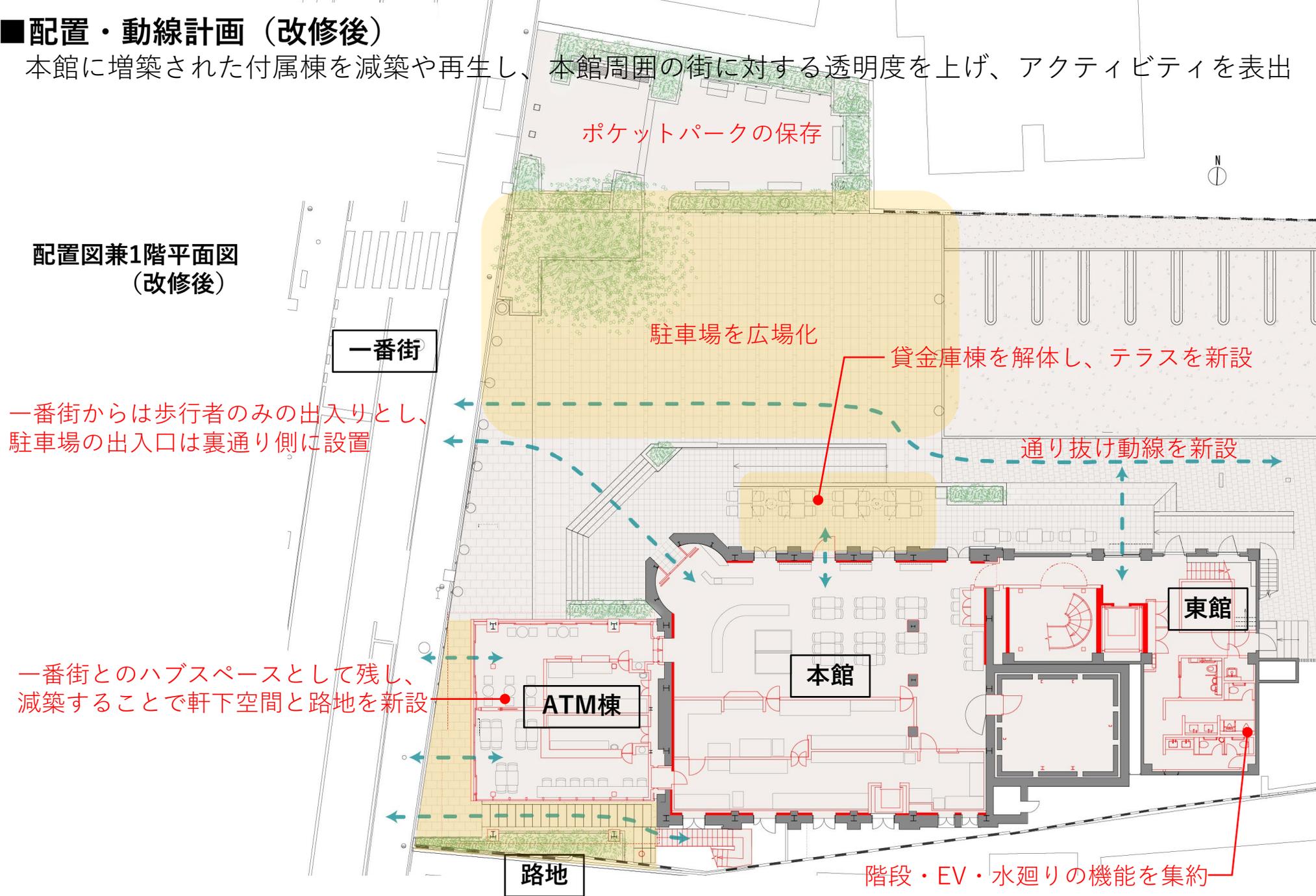


配置図兼1階平面図  
(改修前)

## ■配置・動線計画（改修後）

本館に増築された付属棟を減築や再生し、本館周囲の街に対する透明度を上げ、アクティビティを表出

配置図兼1階平面図  
（改修後）



## ■貸金庫棟の解体によりテラスを創り、賑わいを表出

- ・貸金庫棟の解体により広場に面した位置にテラスを創り出し、賑わいを表出し、繋げる。
- ・貸金庫棟により塞がれていた創建時の外観を復元



2020改修前



2024改修後



2024改修後

## ■ATM棟の減築・再生により、街の賑わいを引き込む

- ・旧ATM棟は床レベルを600mm下げ、一番街から直接アクセス可能とした
- ・店舗の全面をガラス張りとし、街にアクティビティを表出
- ・ガラス面を後退させて軒下空間を創出し、屋上テラスへ繋がる路地へ引込む
- ・本館の縦基調のプロポーションを踏襲しつつ、隣接する建物に軒高を合わせ、色彩・素材・スケールを街並みに調和させた



2020改修前



2024改修後

## ■ATM棟の屋根をテラスに再生し、街に賑わいを表出する

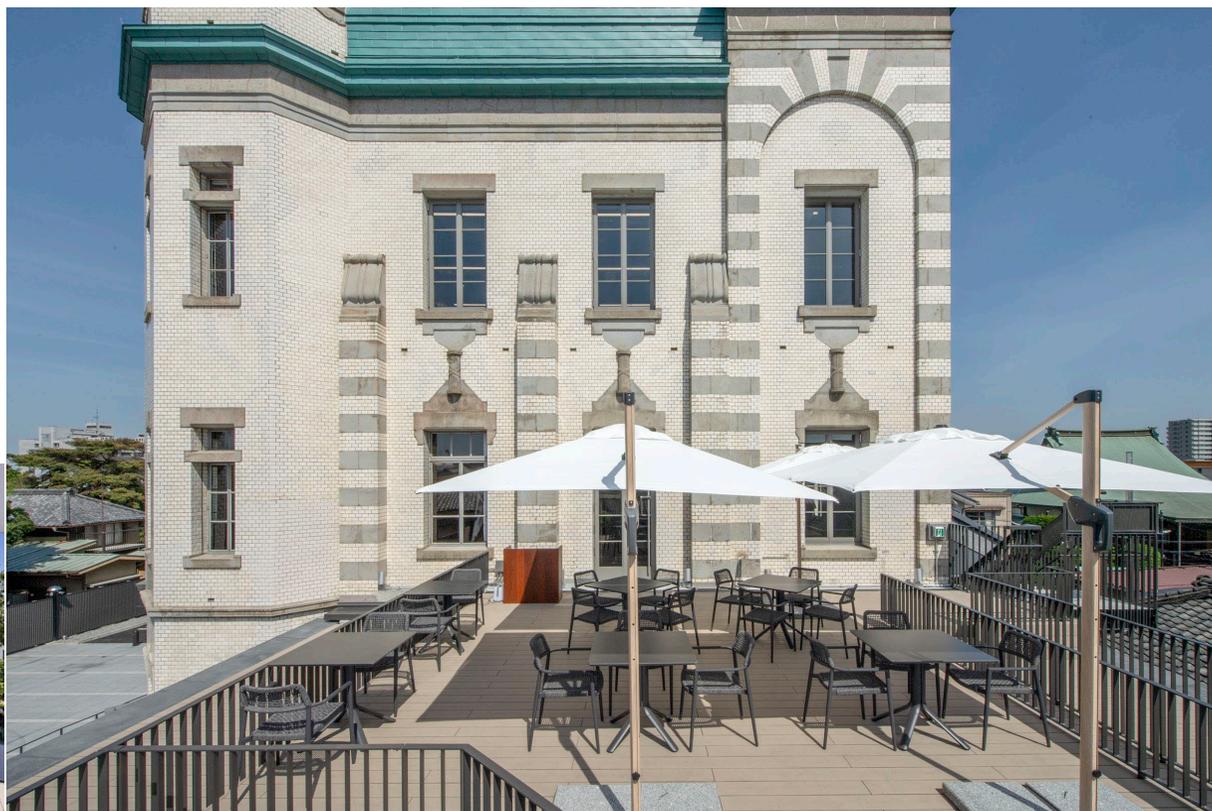
- ・非歩行の屋根を構造補強によりテラスに改修
- ・一番街から路地を抜けてアプローチでき、2階のバーコーナーからも出入可能
- ・街の賑わいを引き込み、街に賑わいを表出し、街を一望できる新たな展望スポット化



2020改修前



2024改修後



2024改修後

## ■ストック型の街づくりの継承

- ・本館周囲の増築棟は外観を一新しつつ、街並みに調和させる
- ・登録有形文化財である本館外観は保存修復し、地域のランドマークとしての景観を保持



建物単体の再生に留まらず、保存と再生の歴史を紡いできたストック型の街づくりの継承に繋がる



1918創建時



2020改修前



2024改修後

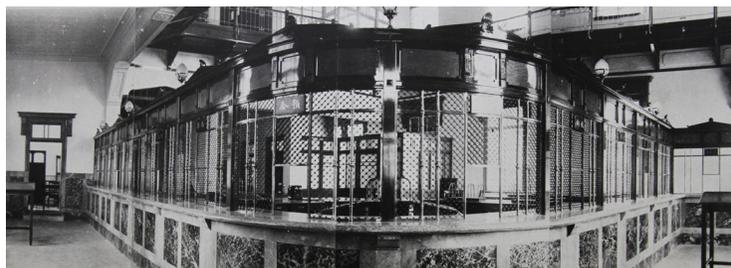
# ■創建時の技術や素材を現し、歴史や記憶を表現するインテリア計画

創建時の技術や素材を現す（継承）

×

新しい用途や機能を挿入（変化）

→ 創建時のまま残す部分と改変した部分の対比により、歴史や時間を体感できる空間



1918創建時



2020改修前



2024改修後

1階物販店舗。創建時から残る漆喰仕上の梁やアーチスラブを現しとした

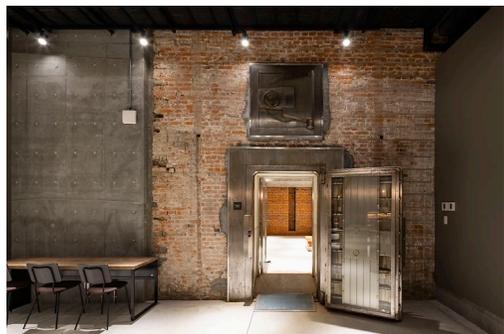
円弧状のカウンターは創建時の銀行カウンターの形状を踏襲

## ■銀行の象徴である閉じた1階の金庫室をギャラリーに転用し、地域に開放

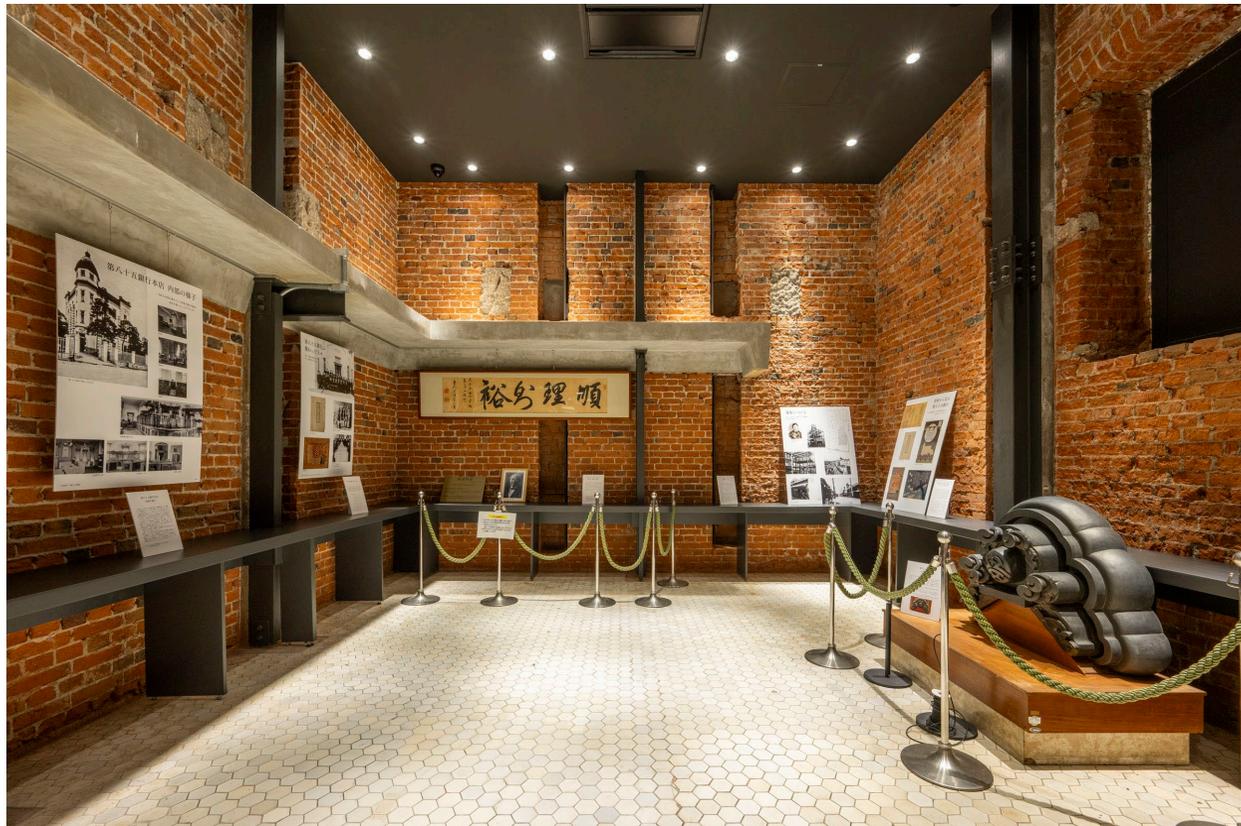
- ・既存のしっくい壁仕上を剥がし、下地として使用されていた2重煉瓦壁を現し、はつり仕上とした
- ・金庫扉や六角形の床タイルは保存活用し、金庫の面影を残した空間で街や銀行の歴史を紹介



2020改修前



2024改修後



2024改修後

## ■創建時のインテリアを忠実に継承した2階の旧頭取室

- ・ 木製の腰壁・モールディング・化粧梁・建具を生け捕りし、補修した上で再利用.
- ・ 天井を含む腰壁より上部は不燃化し、内装制限の不適合化を解消



1918創建時



2020改修前



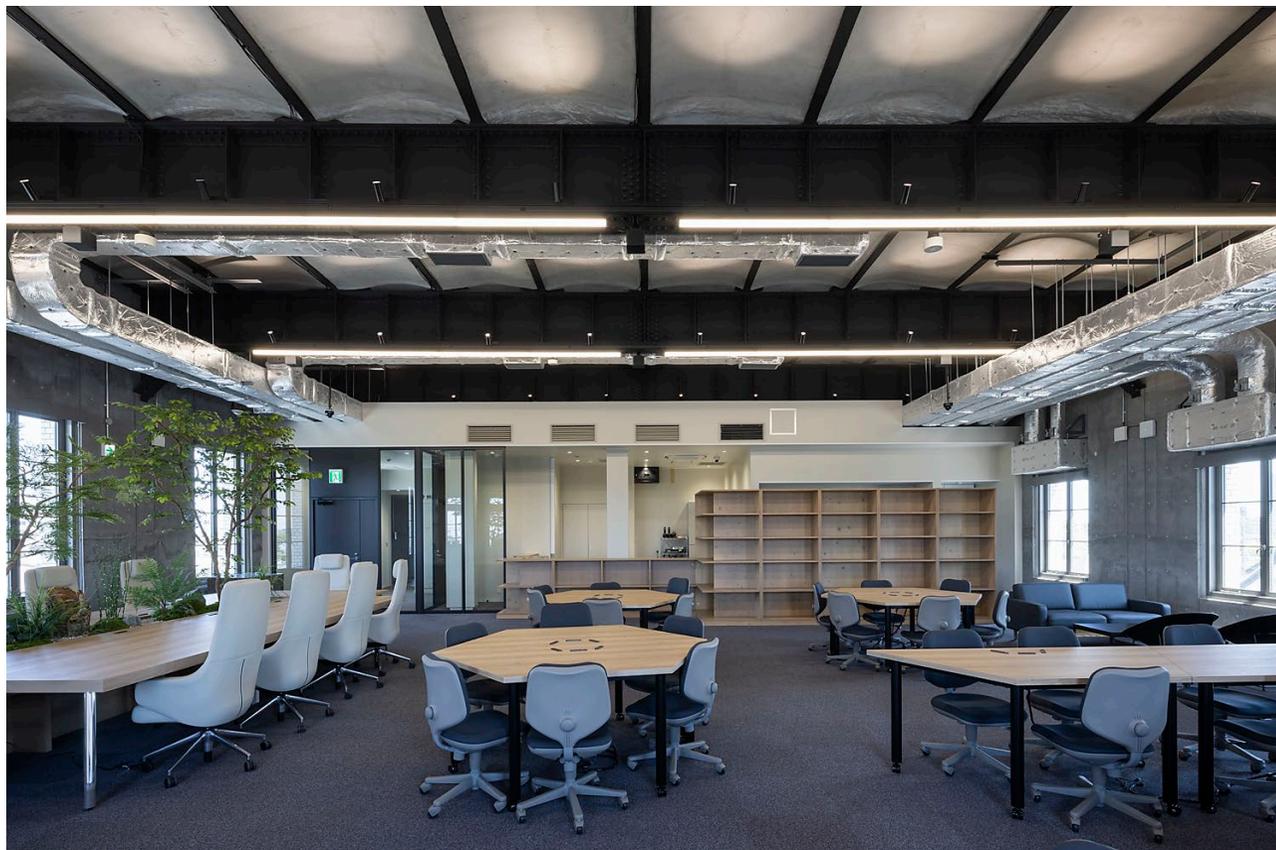
2024改修後

## ■大正時代のアーチスラブや鉄骨梁を現した3階のコワーキングスペース

既存の天井仕上を剥がし、スケルトン化することで大正時代のアーチスラブや鉄骨梁を現した。設備ダクトや配管は新しい要素として現すとともに更新性に配慮した。



2020改修前



2024改修後

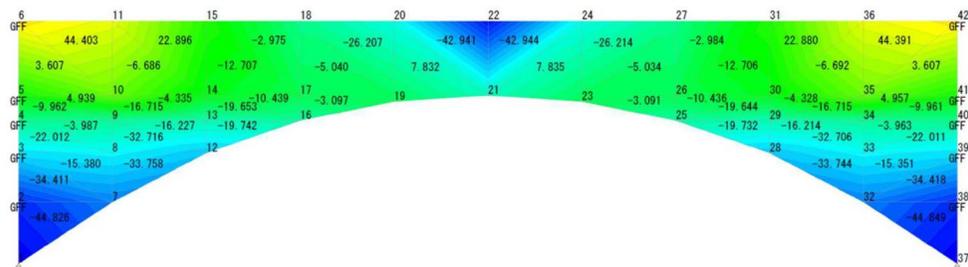
# ■大正時代のアーチスラブを継続使用するための実証実験

当時の文献や時代背景からコンクリートの配合等を確認し、再現した実大サイズの载荷実験を行い、現行法規での荷重強度や使用安全性を確認。

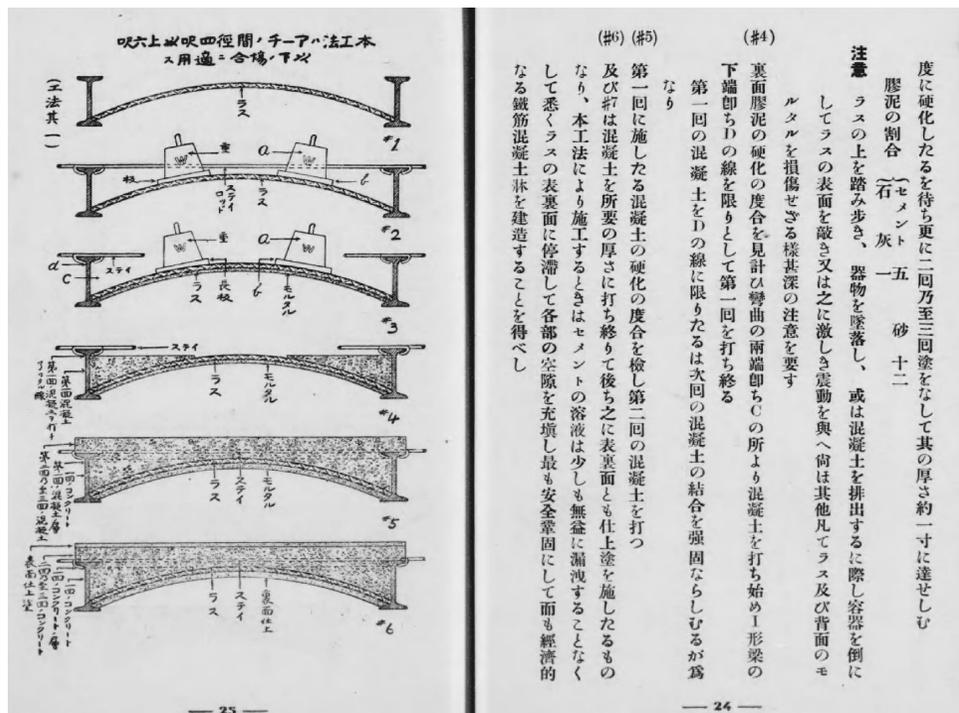


天井内に隠されていたアーチスラブ

(X方向応力度:  $\sigma_x$ )



有限要素法による解析



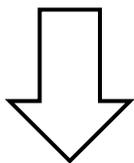
鈴木式鋼鉄板ラス版の文献資料



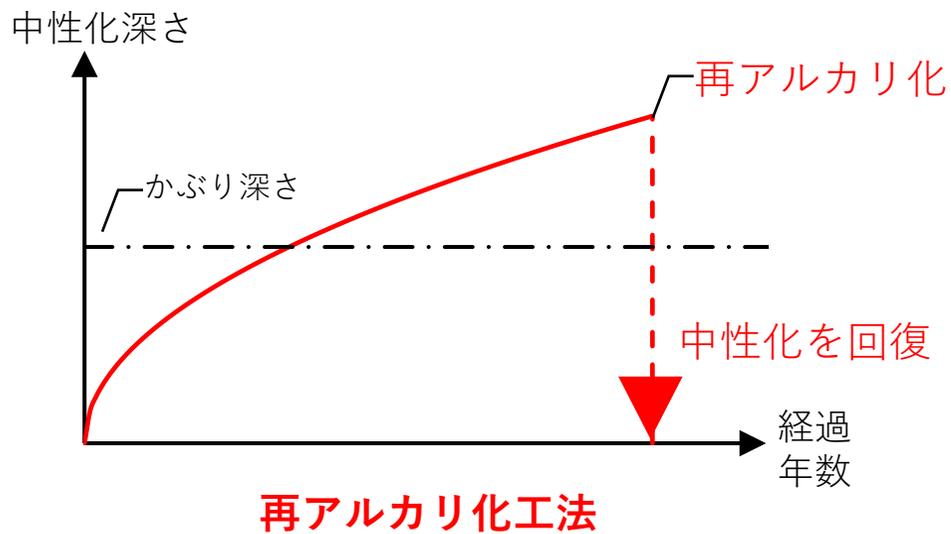
アーチスラブ载荷試験

# ■外壁コンクリートの中性化対策

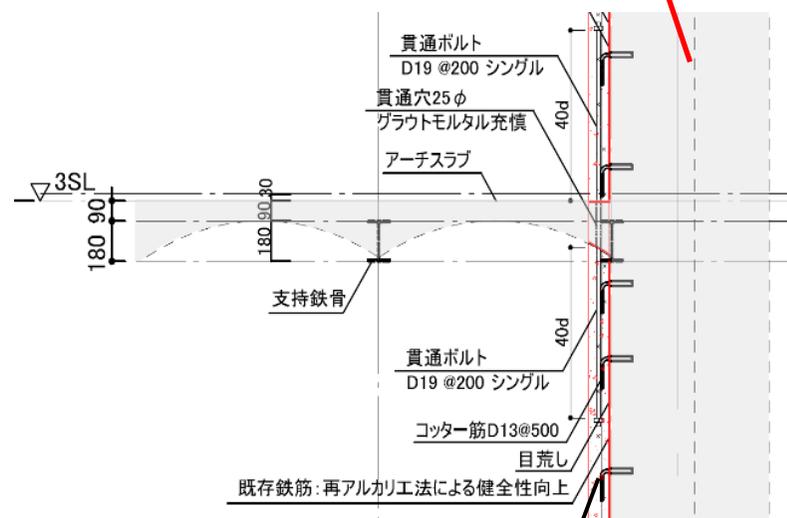
- ・ 竣工から100年以上経過していることもあり、中性化が進行
- ・ 場所によっては、100mm以上（かぶり厚さを超える）となり、一部鉄筋では腐食が見られた



再アルカリ化工法により中性化を回復（0に戻す）させる



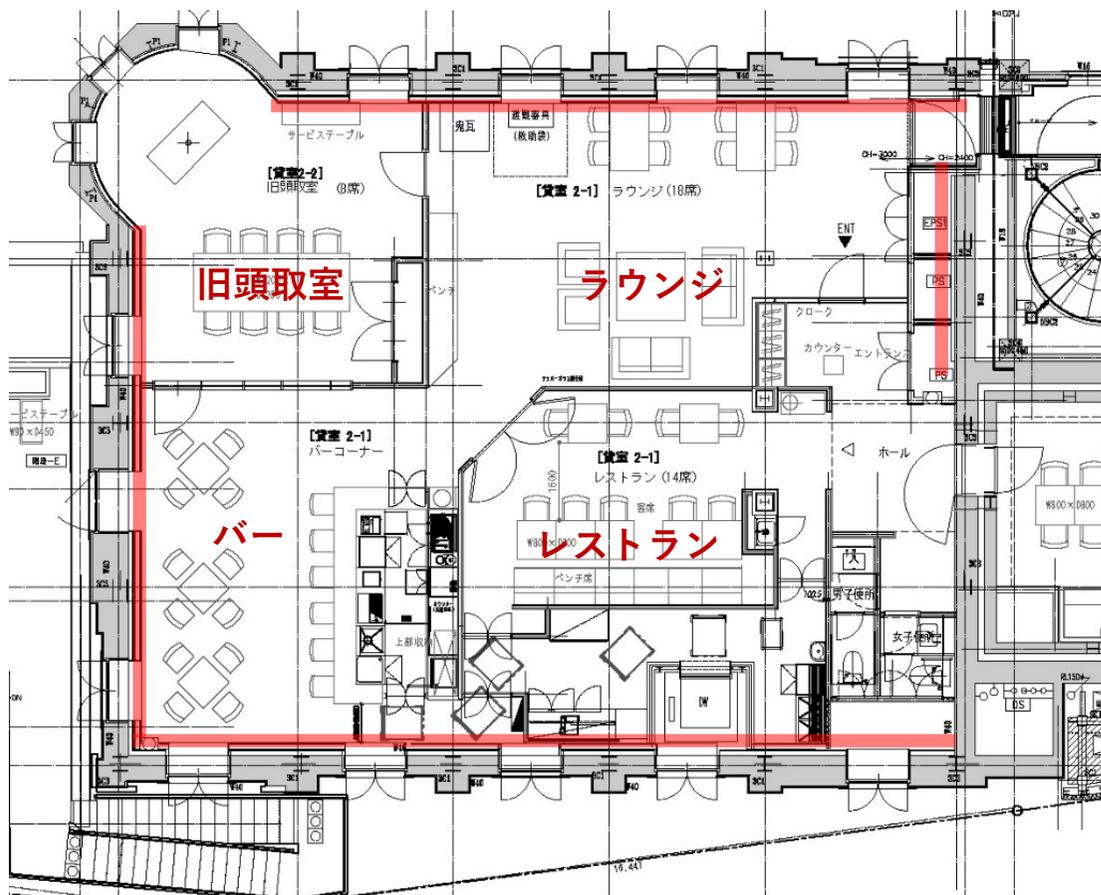
既存コンクリート壁の再アルカリ化



高強度薄型増打ち壁  
補強工法

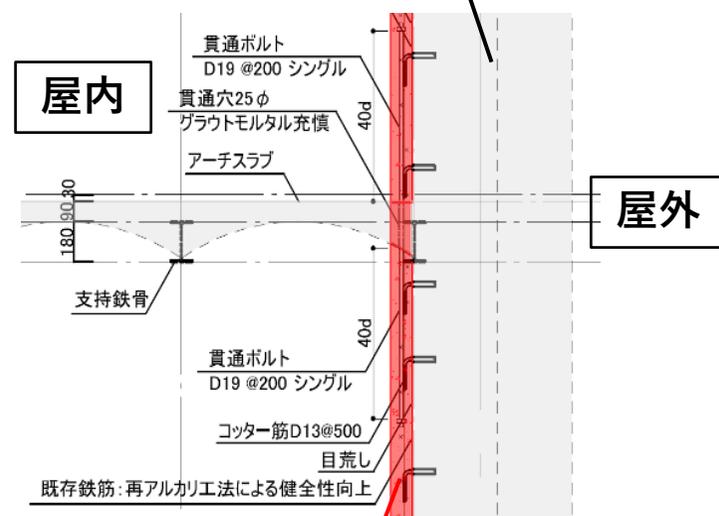
## ■歴史的建造物の外観を保持する耐震補強計画

- ・創建時の耐震システムを極力維持し、高強度薄型増打ち壁で室内側を補強することで外観を保持
- ・IS値は改修前の0.5であったが、補強により耐震判定指標値となる0.8を上回るまで向上



高強度薄型増打ち壁補強工法

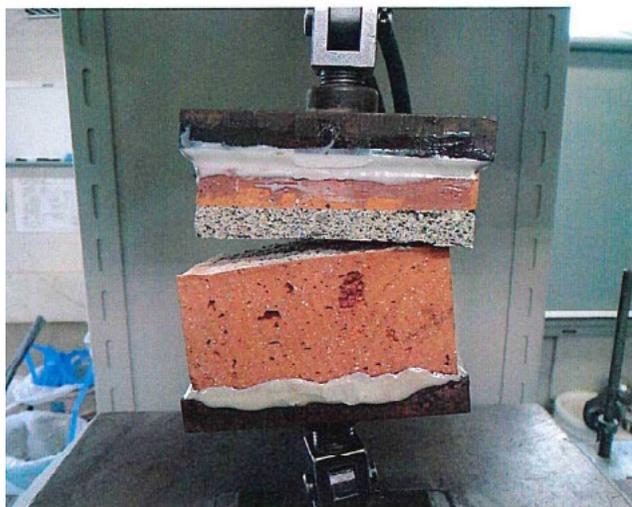
### 既存壁の再アルカリ化



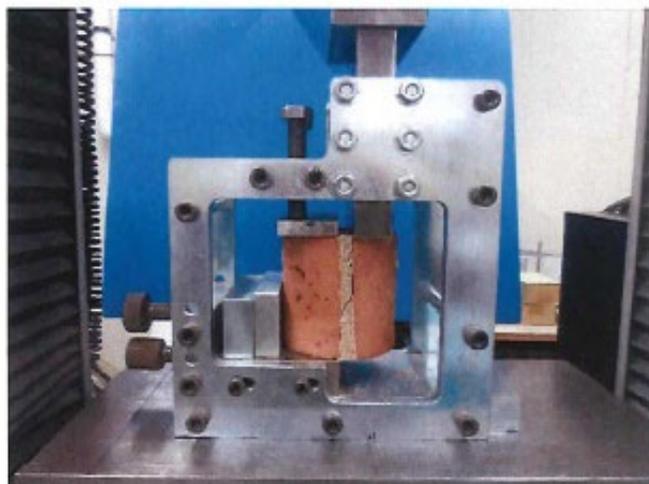
高強度薄型増打ち壁  
補強工法

# ■大正時代の煉瓦造を使い続けるための補強

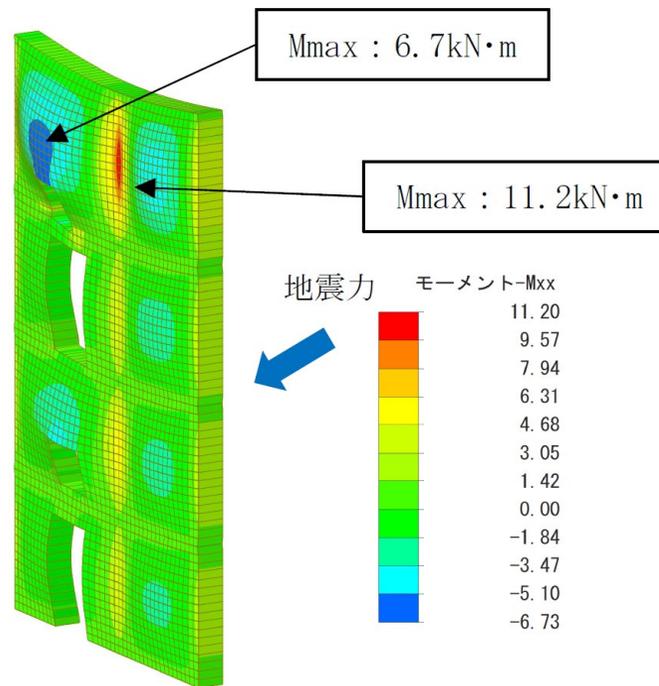
金庫室の煉瓦造部分は引張・せん断試験結果と有限要素法による解析を行い、アラミドロッドにより補強



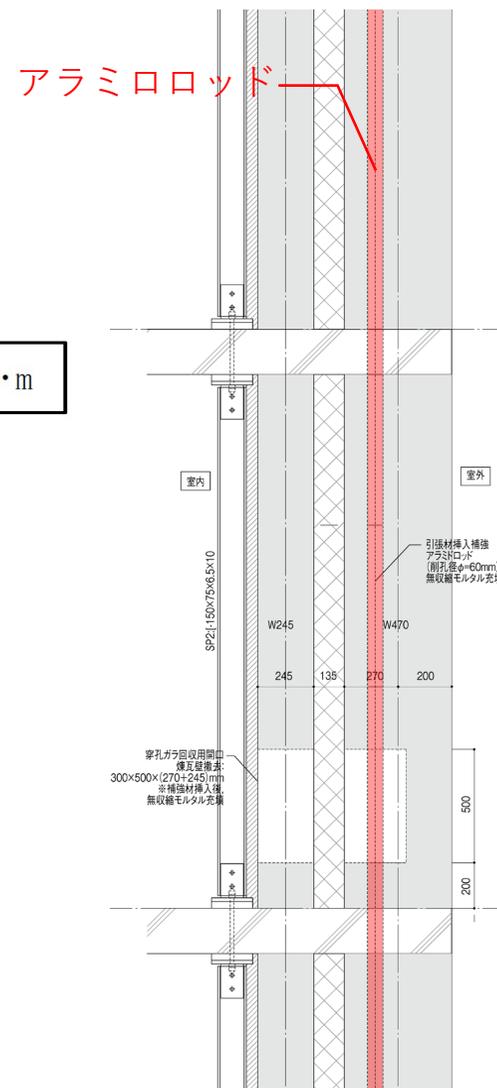
煉瓦壁の引張試験



煉瓦壁のせん断試験



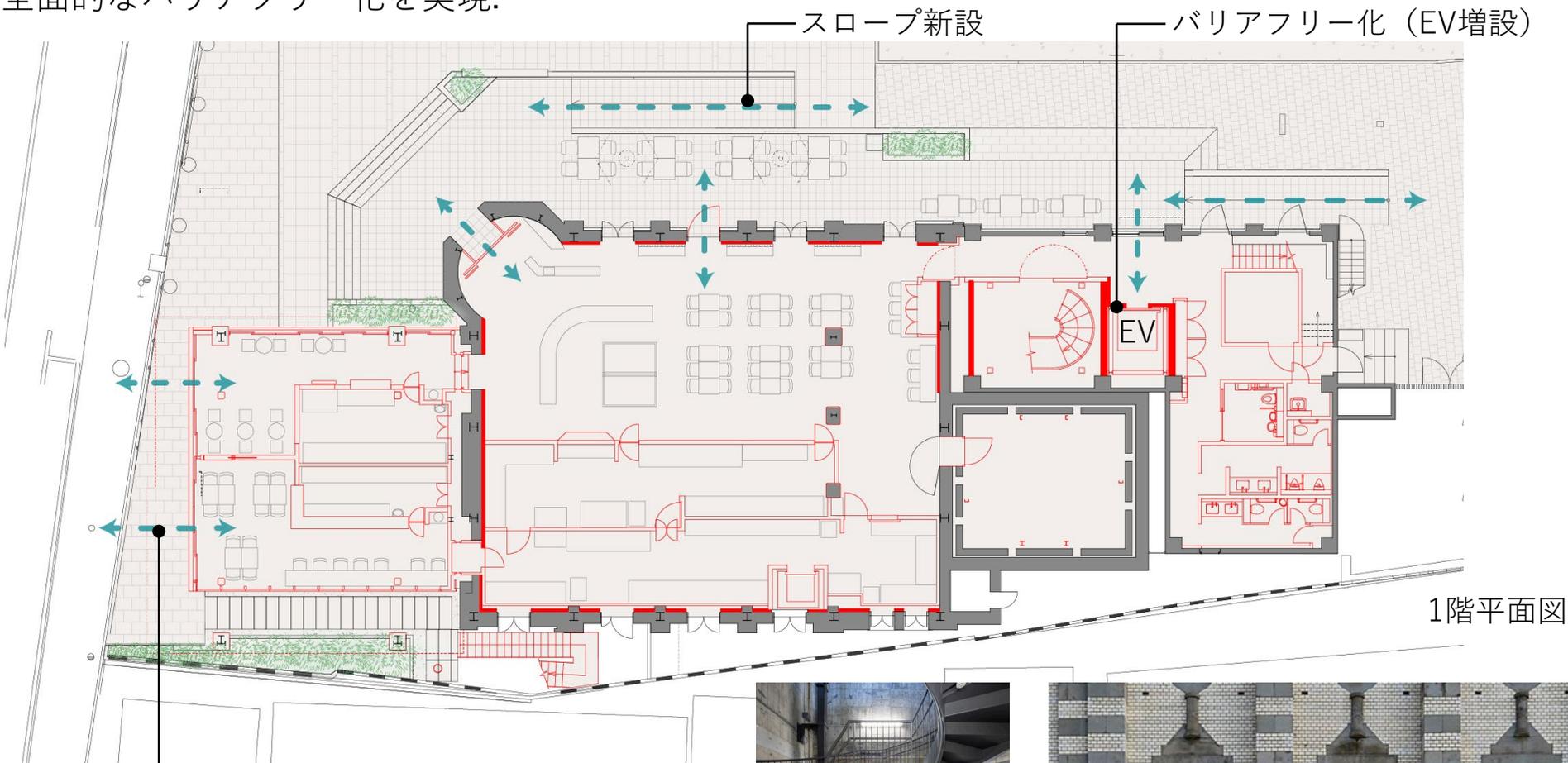
有限要素法による  
煉瓦壁の解析モデル



煉瓦壁補強  
断面詳細

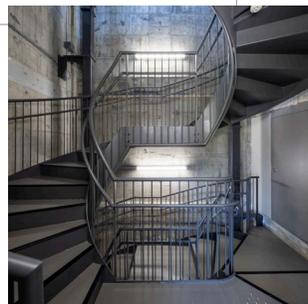
## ■既存不適格を解消し、現行法規に適合した安全性の高い建物とする

- ・登録有形文化財であるが、建築基準法の適用除外となる法3条は適用せず、確認検査済証を取得。
- ・全面的なバリアフリー化を実現。



1階平面図

増築棟の床レベルを600mm下げ、  
一番街と揃える



階段位置変更し、  
階段寸法にゆとり

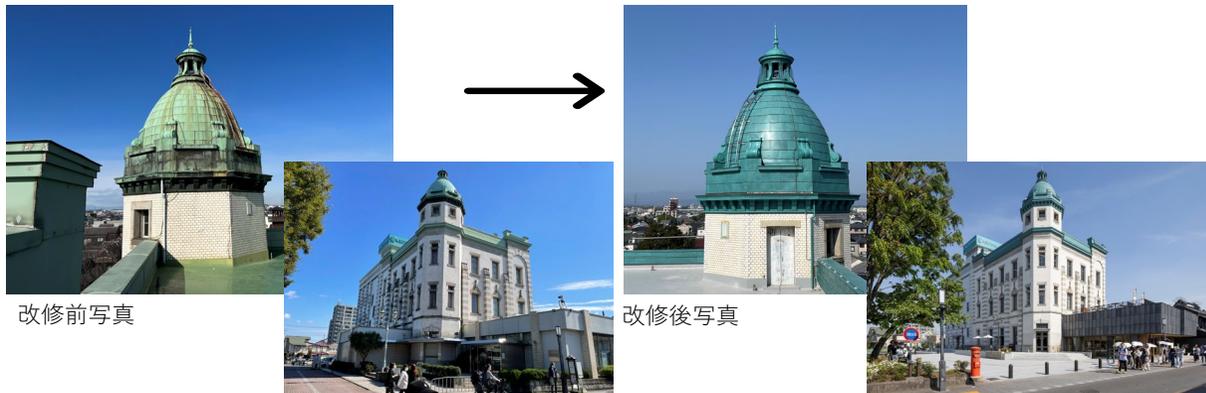


自然排煙、代替侵入口の性能を満たし、  
創建時の意匠を復元したサッシ

### 3. 施工計画

# ■文化財部分の外観保存

## ・尖塔屋根改修工事



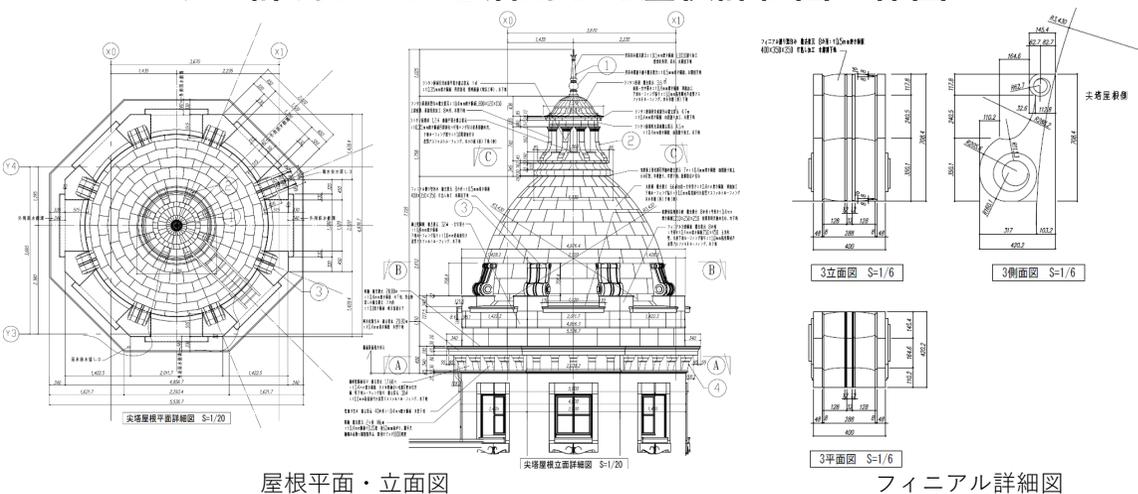
## ・3Dレーザー計測による形状、外観記録



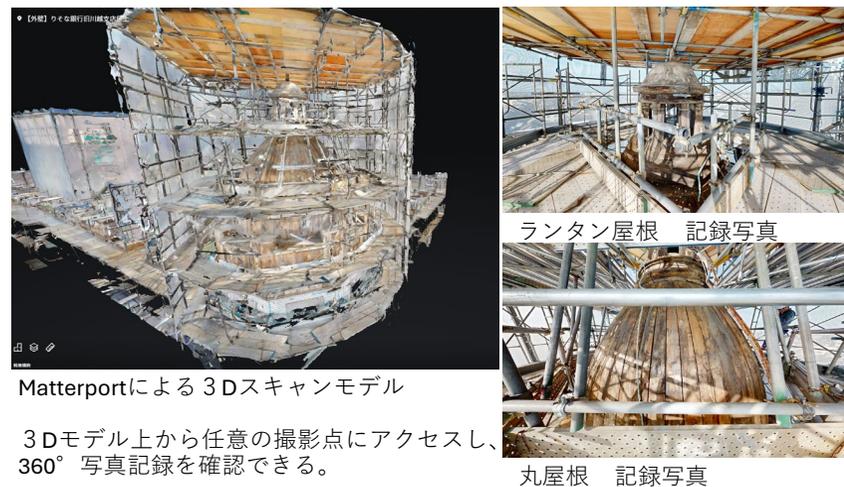
点群データによる点群画像集

点群データより生成された  
平面・立面化（オルソ画像）

## ・3Dレーザー計測データを活用した屋根詳細図の作図

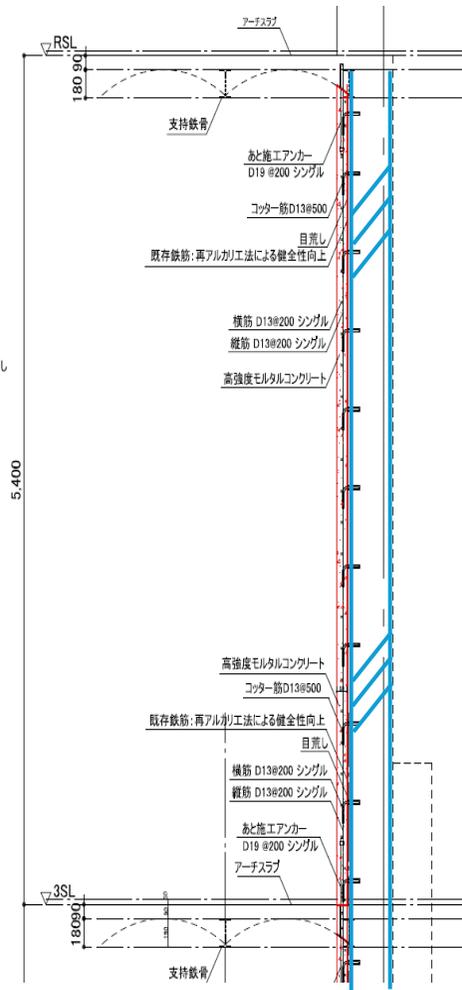


## ・Matterportによる既存下地の記録



# ■ 歴史的建造物の外観を保持する耐震補強工事（再アルカリ化工法～薄型増打壁補強）

## ・ 外壁耐震補強断面図



## ・ 作業フロー及び施工写真

1. 施工前段取り (欠損補修、表出金物除去)
2. 内部電極設置
3. 施工前中性化深さ確認
4. 外部電極設置
5. ファイバー吹付
6. 通電、溶液散布、再アルカリ化
7. 効果確認 試験体採取
8. 効果確認 フェノールフタレイン試験
9. コッター筋配筋
10. 型枠建込
11. 打設口、空気穴設置
12. グラウト注入
13. 脱型、出来形確認



再アルカリ化 電極設置状況



再アルカリ化 通電状況



再アルカリ化後 効果確認



コッター筋配筋



高強度グラウト注入



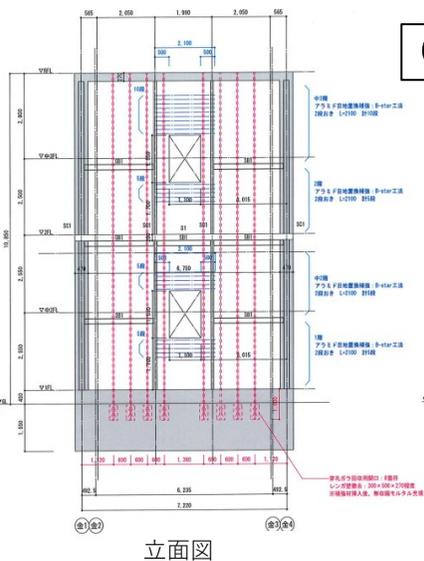
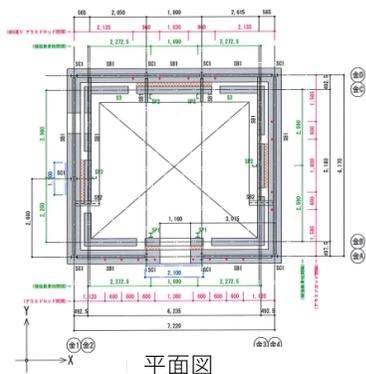
型枠脱型



竣工・引渡し後

# ■大正時代の煉瓦造を使い続けるための補強

## ・煉瓦造補強図

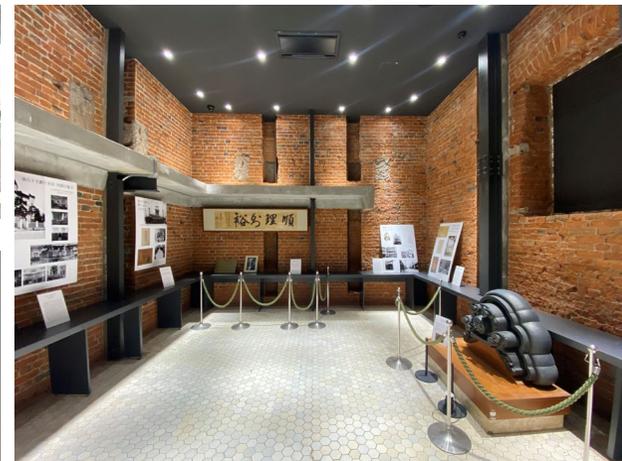


## ・作業フロー及び施工写真

1. 削孔
2. 削孔精度、長さ確認
3. 清掃及び目止め
4. 吸水調整剤塗布
5. 引張補強材挿入
6. グラウト注入

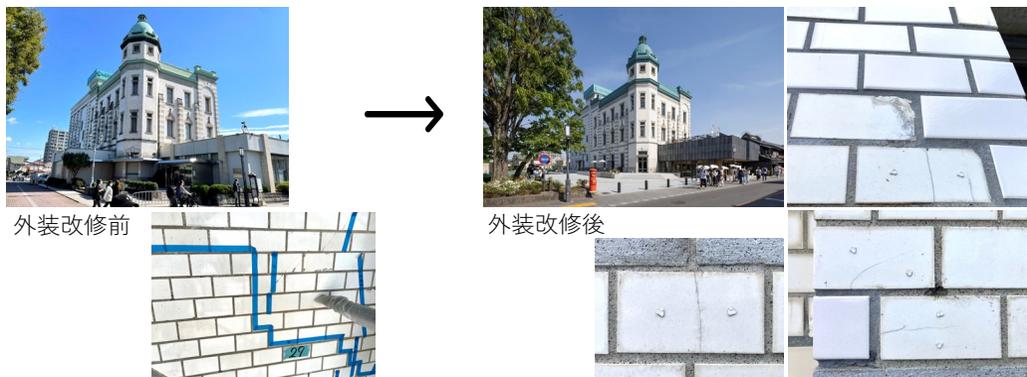


## ・煉瓦表面叩き出し補修



# ■文化財部分の外観保存、歴史的建築物の内装復元

## ・外壁タイル



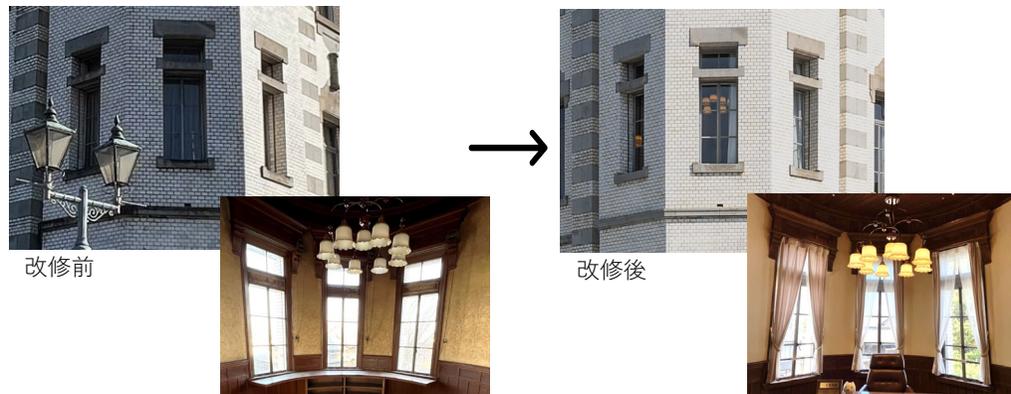
- ・既存タイル残置を目的としたアンカーピンニング工法の採用。
- ・見本焼きを行い、オリジナルのタイルに極力色調を合わせた

## ・外壁石



- ・新設窓台の石は、建屋の部分解体後に現れた既存の窓台を実測し、製作した。
- ・既設石貼り部は石の角欠けが見られたため、下地補修・石調塗装補修によって復元した。

## ・外部建具



- ・既存の建具、ガラスを保存した。
- ・残置建具で欠損していた金物について、他の既存金物を極力転用した。

## ・旧頭取室

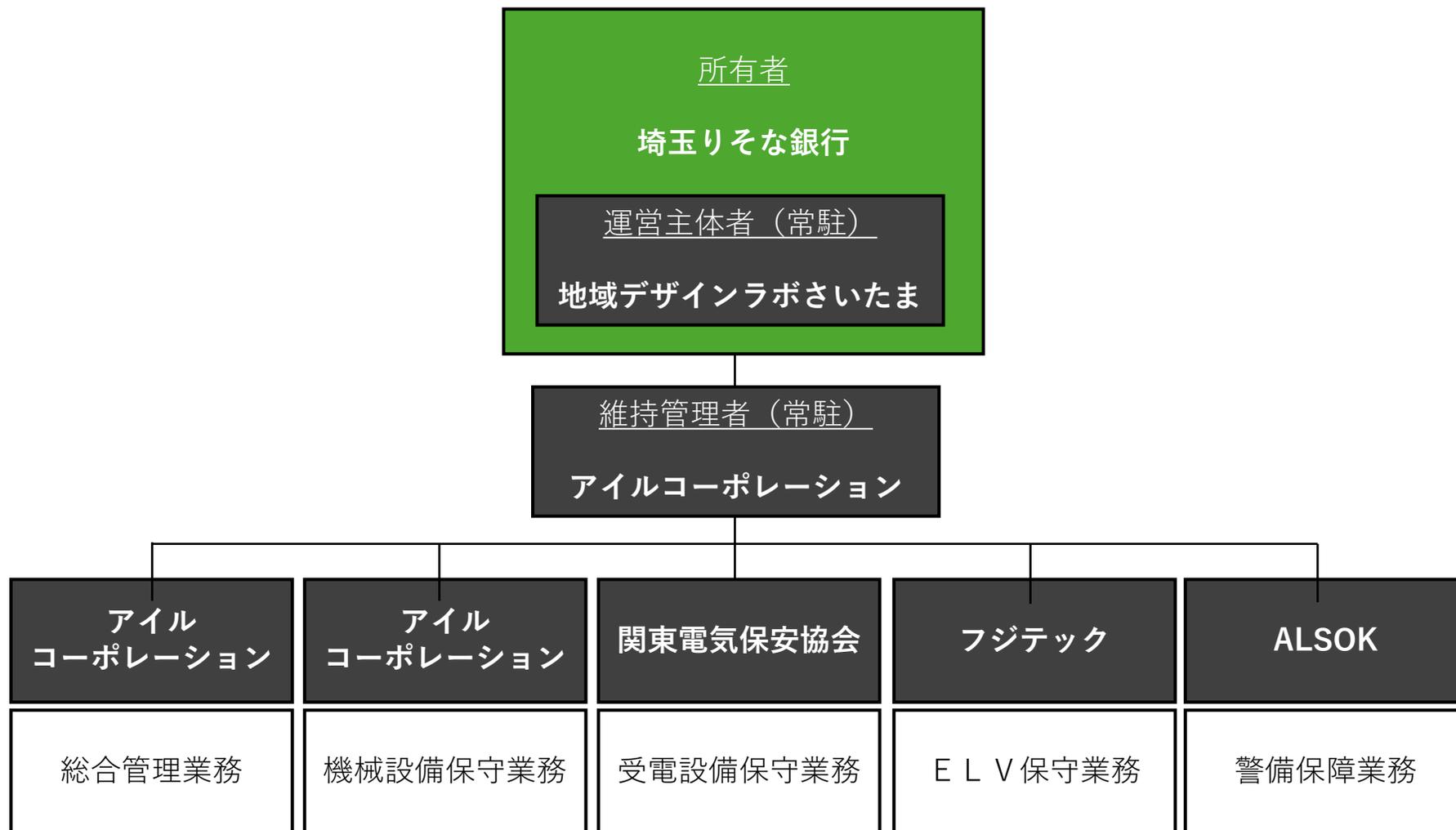


- ・似た部材でも取り合いやサイズの微妙な違いがあることから、生け捕りの際には部材に番付して保管した。
- ・復元時に、構造補強により部屋内寸法や窓廻りの納まりが変わったため、既存部材の割り付けに注意した。

## 4. 維持運営計画

■所有者、維持管理者、施工者、各業者が連携し、速やかに対応できる体制を整備

維持保全の実施体制



竣工後1年間は3カ月毎に所有者、運営者、維持管理者、設計者、施工者が現地  
に集合し、アフターフォローミーティングを実施し、運用後の問題点を改善。

# ■維持保全実施経過・計画説明書

本建物は3度の増築工事の際に行われた改修工事以外にも、補修や修繕を重ね、100年以上使われてきた。今後も継続的な維持管理を行い、「次の100年」を目指し、まずは次の30年に向けての更新修繕の目安が策定されている。

		維持保全・改修																
		(実 施 経 過)							( 未 来 計 画 )									
工 事	内 容	1961年 1918年	1959年 築43年	1985年 築66年	1991年 築73年	1992年 築74年	1995年 築76年	2005年 築87年	2011年 築93年	2013年 築95年	2020年 築102年 (2024年) リノベーション	2030年 築112年 (2029年)	2040年 築122年 (2034年)	2049年 築132年 (2039年)	2059年 築142年 (2044年)	2069年 築152年 (2049年)	2079年 築162年 (2054年)	
建 築	屋根・理上	本館竣工	東棟増築竣工	旧ATM棟竣工	貸倉庫棟竣工		会館有形文化財					理上防水更新	トップコート更新	トップコート更新	防水更新	トップコート更新	トップコート更新	防水更新
	外壁・開口部										外壁タイル・石・ひび補修更新		部分補修		部分補修		全面補修	補修更新
											收付タイルシール更新		部分補修	全面更新		部分補修		全面更新
											軒天・パネル・防音フェンス更新				軒天更新			パネル・フェンス更新
	各階内装	内装改修・水回り改修 間仕切変更		本館内部改修	本館内部改修		耐震改修					鏡具ガラス更新	金物調整	金物調整他	金物調整	金物調整他	金物調整	金物調整他
	各階床	サッシ										内装更新		部分補修・更新		部分補修・更新		全面更新
設 備	各階床	各階床	各階床	各階床	各階床	各階床	各階床	各階床	各階床	各階床	鏡具ガラス更新	金物調整	金物調整他	金物調整他	金物調整他	金物調整	金物調整他	
	外構	外構	外構	外構	外構	外構	外構	外構	外構	外構	内部補修更新	一部補修	一部更新	一部補修	一部更新	一部補修	全面更新	
	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調調和	空調設備更新	空調設備更新	空調設備更新	空調設備更新	空調設備更新	空調設備更新	空調設備更新	
											空調配管更新				ドレン配管更新		空調配管更新	
											換気設備更新		保守メンテ		換気設備更新		保守メンテ	
											換気ダクト更新				換気ダクト更新		換気ダクト更新	
給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給排水・衛生	給水設備更新		給水設備更新	給水設備更新	給水設備更新	給水設備更新		
											給湯設備更新	給湯設備更新		給湯設備更新		給湯設備更新		
											排水設備更新	排水ポンプ更新		排水ポンプ更新		排水設備更新		
											衛生器具更新		付属品交換		衛生器具更新		衛生器具更新	
											消火設備更新		消火設備メンテ		消火設備更新		消火設備更新	
電気	電気	電気	電気	電気	電気	電気	電気	電気	電気	電気	受変電設備更新		部品交換		受変電設備更新		受変電設備更新	
											照明器具更新		照明器具バッテリー交換		照明器具バッテリー交換		照明器具更新	
											防災設備更新				消防設備他更新		消防設備更新	
昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機	昇降機・小荷物車用昇降機更新				昇降機・小荷物車用昇降機更新		昇降機更新	

## 5. 竣工後の歩み

各種イベントの様子

## ■竣工後の歩み

2024年5月開業以来、“埼玉県の産業・観光・暮らしの好循環を創出し、地域の未来をプラスにする唯一無二の共創拠点”を目指し、産業創出や埼玉県のブランディング、賑わい創出に挑戦しています



来館者数

約30万人

ナイトタイム  
利用者

約1.5万人

イベント  
開催件数

124件

メディア  
掲載件数

145件

Resona  
Kawagoe  
Base+会員数

215先

地域課題であるナイトタイム  
エコノミーに貢献

週2回程度、産業創出や賑わい創出  
に向けたイベントを開催



## 主な取り組み内容



01

### 産業創出事業 (1F/3F)

- 渋谷MIXとの連携による埼玉起業人  
発掘プロジェクト・インキュベーション
- 施設相互利用の拡大



02

### ブランディング事業 (1F/2F)

- 埼玉や川越の魅力、農と食、文化芸術  
地域活動のブランド発信・PR実施



03

### 賑わい創出事業 (屋外スペース・2F)

- 手話カフェ、デフリンピック応援イ  
ベント、夏祭り等、多彩なイベントを開催

