

<NEWS RELEASE>

2024年3月1日



公益社団法人
ロングライフビル推進協会

第33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 代表取締役社長兼CEO))は、第33回BELCA賞表彰建築物として、ロングライフ部門4件、ベストリフォーム部門6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。

今回の表彰建築物を加えた表彰総数は325件(ロングライフ部門139件、ベストリフォーム部門186件)となりました。

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33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33回BELCA賞表彰式は、2024年5月20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等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/belca4.htm>)をご覧ください。
2. 本賞の選考総評、部門選考評、表彰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33回 BELCA賞表彰建築物一覧 - ロングライフ部門 - (4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
紀伊國屋ビルディング	東京都新宿区 新宿3-17-7	1964年	店舗、劇場、事務所	
	(株)紀伊國屋書店	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)、 (株)乃村工藝社(店舗改装)	(株)間組(新築)、 清水建設(株)(改修)、 (株)乃村工藝社(店舗改装)	グローブシップ(株)
旧山口萬吉邸 (kudan house)	東京都千代田区 九段北1-15-9	1927年	事務所	
	(株)山口萬吉事務所	木子七郎建築事務所(新築)、内藤多仲(新築)、 今井兼次(新築)、(株)竹中工務店(改修)	(株)高山組(新築)、 (株)東京理建(改修)	東急(株)、(株)竹中工務店、 東邦レオ(株)、(株)NI-WA
広島県庁舎本館、南館、 議事堂、北館、農林庁舎	広島県広島市 中区基町10-52	本館・南館・議事堂:1956年、北館:1969年、 農林庁舎:1966年	都道府県の庁舎	
	広島県	広島県(新築)、日建設計工務(株)(新築)、 (株)日建設計(改修)、 (株)近代設計コンサルタント(改修)	【新築】大成建設(株)、近畿電気工事(株)、 三機工業(株)、沖電気工業(株)、三菱電機(株)、 広島瓦斯(株)、清水建設(株)、 中国電気工事(株)、東洋キャリア工業(株)、 (株)砂原組、大阪電機暖房(株)、大亜工業(株)、 (株)三晃商会、広島ガス(株) 【改修】大成建設(株)、(株)増岡組、大之木建設 (株)、広電建設(株)、福井建設(株)、中島電業(株)、 広島啓発工業(株)	広島県
立教女学院 高等学校校舎・講堂	東京都杉並区 久我山4-29-60	1930年	教育施設(高等学校校舎・講堂)	
	(学)立教女学院	J.V.W パーガミニ、 (株)日建設計(改修設計監理者)	合資会社清水組(現 清水建設(株))、 清水建設(株)(改修)	学校法人立教女学院、 (株)立教ファシリティマネジメント、 TMES(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33回 BELCA賞表彰建築物一覧 – バストリフォーム部門 – (6件)

別紙 1 - 2

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	
GOOD CYCLE BUILDING 001 浅沼組名古屋支店	愛知県名古屋市中村区 名駅南3-3-44	1991年	2021年	事務所	事務所
	(株)浅沼組	(株)川島範久建築設計事務所、(株)浅沼組		(株)浅沼組、(株)ホクエー電工(電気)、(株)三晃空調(空調・衛生)、 (株)KS AG(土壁施工監修)、(有)八幡工業(土壁施工監修)、 左官(株)(土壁施工監修)、吉野銘木製造販売(株)(吉野杉活用監修)、 GREEN SPACE(株)(外構植栽)	
国立代々木競技場	東京都渋谷区神南2-1-1	1964年	2020年	体育館、屋内プール、 観覧場	体育館、観覧場
	(独)日本スポーツ振興センター	(株)丹下都市建築設計、(株)久米設計、 (株)川口衛構造設計事務所		清水建設(株)(第一体育館・第二体育館)、 (株)大林組(第二体育館)、 三機工業(株)(第一体育館・第二体育館)	
静岡新聞・静岡放送東京支社	東京都中央区銀座8-3-7	1967年	2022年	事務所	事務所
	静岡放送(株)	大成建設(株)一級建築士事務所、 ピー・エム・ソリューション(株)(改修監修)、 (株)小堀鐸二研究所(改修構造監修)		大成建設(株)東京支店	
東郷の杜 東郷記念館	東京都渋谷区神宮前1-5-3	1969年	2022年	神社(結婚式場)	神社(結婚式場)
	(宗)東郷神社	(株)フジワラテッペイアーキテツラボ、 (株)再生建築研究所		清水建設(株)	
歳吉屋-BYAKU Narai-	長野県塩尻市奈良井551	1793年	2021年	住宅、工場	旅館、飲食店舗、 物販店舗、公衆浴場、工場
	(株)ソルトターミナル、 (一社)塩尻市森林公社、 (株)奈良井まちやど	(株)竹中工務店		北信土建(株)、(株)降旗電業社(電気・防災)、 (株)企成工業(空調・換気・給排水・防災)、 ラブ・フォレスト(株)(バイオマスボイラー)	
丸福樓	京都府京都市下京区正面通 加茂川西入鍵屋町342	旧事務所棟:1933年、 旧住居棟:1931年、 旧倉庫棟:1930年	2022年	事務所、住居、倉庫	ホテル
	(株)山内	安藤忠雄建築研究所、(株)ノム建築設計室、 (株)Plan・Do・See、(有)シー・アンド・シー事務所		(株)大林組(建築)、(株)きんでん(電気)、 新菱冷熱工業(株)(空調・衛生)	

※バ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33回BELCA賞表彰建築物写真一覧

<ロングライフ部門(4件)> ※順不同



紀伊國屋ビルディング
-東京都新宿区-



旧山口萬吉邸(kudan house)
-東京都千代田区-



広島県庁舎本館、南館、議事堂、
北館、農林庁舎
-広島県広島市-



立教女学院 高等学校校舎・講堂
-東京都港区-

<次頁へつづく>

<ベストリフォーム部門(6件)> ※順不同

<前頁つづき>



GOOD CYCLE BUILDING 001
浅沼組名古屋支店
—愛知県名古屋市—



静岡新聞・静岡放送東京支社
—東京都中央区—



国立代々木競技場
—東京都渋谷区—



東郷の杜 東郷記念館
—東京都渋谷区—



歳吉屋-BYAKU Narai-
—長野県塩尻市—



丸福樓
—京都府京都市—

第33回（令和5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 朝日 昭博（㈱サンケイビル 常務執行役員 技術本部長）
- 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 相談役）
- 委員 北 典夫（鹿島建設㈱ 専務執行役員 建築設計本部長）
- 委員 松村 正人（大成建設㈱ 常務執行役員 設計本部長）
- 委員 牧野 俊亮（㈱関電工 特任理事 戦略技術開発本部 上席技師長）
- 委員 山中 庸詳（三機工業㈱ 常務執行役員 建築設備副事業本部長）
- 委員 窪田 豊信（日本管財㈱ シニアフェロー）

※令和6年3月1日時点

第33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年から昨年まで表彰件数315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。そのような事情から近年は両部門の表彰件数は定めず、合わせて10件以内を選考することにしている。本年度はロングライフ部門4件、ベストリフォーム部門6件となった。

今回表彰されるロングライフ部門では、

- ・所有者の建物を残したいという願いを長寿命のための改修費、維持管理費を捻出できるビジネスプランのもとに改修され、運営されてRC造の都心の住宅。 96歳
- ・創建当時の建物内外の佇まいをキャンパスの質として大切にしながら手を加え、維持保全が確実にされていて、その環境が周囲の住民にも親しまれている女学校。 93歳
- ・経済的技術的に豊かでなかった戦後の意欲あふれるモダニズム庁舎建築で、その質を尊重する耐震改修と執務空間、内外装が改修された県庁舎。 52～67歳
- ・街のような建築を意図した、通り抜け通路・書店・劇場・小さな飲食店・商店等が入るビルの耐震改修で、通路に開く店構えの工夫等で質を維持した駅前ビル。 59歳

ベストリフォーム部門では、

- ・古い造り酒屋を改修して耐震性と防火性を向上させ、現行法規を満たす宿泊施設に用途変更した建物。新しいビジネスモデルで既存の宿場町と共存する施設。 230歳
- ・京都の町並みを形成している創業の社屋、住居、倉庫の意匠を大切に扱い、一部に新築ともてなしの意匠を加えて宿泊施設に用途変更した施設。 90～93歳
- ・2度目のオリンピックのために安全と機能性向上、バリアフリーをはかり、文化的なイベントにも使えるような様々な改修技術を駆使した屋内競技施設。 59歳
- ・円筒形のコア1つで南北に張り出す執務空間を支える象徴性の高い建物を保存するため高度な耐震改修技術等で長寿命化をはかった新聞社・放送局の東京支店。 56歳
- ・耐震改修を機に内外装のデザインの質の向上、動線の整理等を行い、様々な機能を満足させ、庭園の池とも一体的な建物となるよう再生した神社の会館。 54歳
- ・発生する資源を循環使用する環境配慮の改修で、カーテンウォールを外したバルコニーに階を通して立て並べられた吉野杉の列柱が新しい魅力の事務所ビル。 34歳

今年はロングライフ部門の表彰4件、ベストリフォーム部門が6件で、いずれも長寿命化を目指すもので、外観上は保存重視が8件、再生魅力化が2件であり、今後寿命を伸ばしていくことが期待される。

表彰建築物の建築年齢を見ると、最高齢は230歳の木造の江戸時代後半の民家で群を抜いている。96歳、93歳、90歳の3件はいずれも昭和初期の建築で、関東大震災後の耐震構造が確立した後の恵まれた時代の建築で、RC造の住宅と学校及び木造の住宅規模の企業施設である。67歳の庁舎は戦災復興期終盤の建築で、建築部材等が現在と違って貧しく同年輩の建築の多くが取り壊される中で、大切に保全されている遺産的な建築である。59歳の2件と56歳、54歳の建築合わせて4件は高度経済成長期の前半のもので、その中でも恵まれた建築たちである。最も若い34歳の建築は平成初期の生まれのオフィスビルで、環境の時代に合わせてデザインの趣を一変させている。今後超高齢、高齢の建築を含め、表彰の建築たちがどう活用され、維持保全されて成熟していくか楽しみである。

最後に、惜しくも選に漏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。また、今年の表彰では東京が6件と多かったが、これ迄表彰建築物のない県がまだ6県ある。建築物の長寿命化の普及のために、今後も多くの地域からの応募をお願いしたい。

第33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

今回のBELCA賞表彰件数10件の中で、ロングライフ部門で表彰されたものは、4件であった。昨年まではベストリフォーム部門の表彰件数が多くなる傾向が続いていたが、今年は半数近くに戻っている。

4つの建築の建設年をみると、戦前に建設されたものが2件であり、1927年の竣工と1930年の竣工の建築である。鉄筋コンクリート造の建築が本格的に建設されるようになった時代のものと言えよう。一方、戦後に建設されたものも2件が選ばれているが、1956年から1966年にかけて建設された群建築と、1964年竣工の建築であり、竣工後50年を遥かに超えているものである。いずれも、所有者によって大切に使用されており、愛されてきた建築である。用途は住宅・学校建築・庁舎建築・商業建築と、バラエティに富んだものが選ばれている。

「旧山口萬吉邸 (kudan house)」は、個人の住宅として1927年に建設された鉄筋コンクリートの住宅で、内藤多仲、木子七郎、今井兼次らによって設計されたということでも、貴重な建築である。スパニッシュ様式の特徴が活かされた住宅であり、この建物を引き継いだ所有者の、存続させたいという強い希望と、それを受けた事業者・設計者の努力によって、会員制のビジネスイノベーション拠点としての活用が行われている。そのことこそが、この建築のロングライフ化の大きなポイントであり、順調に運用されていることが高く評価できる。設備等も、その活用に資するように整備されているが、当初の器具などが保存されていることも好ましい点である。

「立教女学院 高等学校校舎・講堂」は、関東大震災後に現在地である久我山に移転することになり1930年に建設された女子高等学校の校舎である。90年を経過した建築であるが、これからの100年に備えて、大規模な改修が行われている。各種設備も、創建当時の形に近づけながら手が入られ、内装仕上げは剥落防止など、維持保全が確実になされるように手が加えられている。それらの改修を、創建時の佇まいを大切にしながら進めており、ロングライフと呼ぶのに相応しい建築となっている。

「広島県庁舎本館、南館、議事堂、北館、農林庁舎」は、戦後の広島の復興のシンボルとすべく、意欲的に造られた庁舎建築群である。当時の現代建築の特徴を備えたデザインで、敷地の中に伸びやかに配置されている。庁舎として求められる防災拠点機能の強化のため、耐震補強、液状化対策などがなされているが、県民に親しまれてきた雰囲気を損なうことなく、壁柱等が付加されている。この時代に建設された庁舎建築のいくつかのものの解体が計画されている中、長寿命化の取り組みが確実に行われていることは高く評価される。

「紀伊國屋ビルディング」は、前川國男の設計によって1947年に建設された木造の書店を建て替える形で、1964年に同じ前川國男によって設計された、ホールを持つ商業建築である。1960年代の前川建築の特徴を持ちながら、公共建築でないという点でも、貴重な建築である。今後とも文化、芸術、情報の発信拠点となるべく、保存活用が決断されたが、短辺方向に耐震壁を入れる耐震補強が必要であった。その壁の書籍売り場への設け方など、意欲的な改修が行われているが、打ち込みタイルなど、前川建築の特徴は維持され続けている。ロングライフの手本の一つとなることが期待される建築である。

以上のように、今回のロングライフ部門の表彰対象は、所有者のみならず、利用者によっても愛され続けてきた建築であり、ロングライフ化のための使い方に関する様々な取り組みも、興味深いものであった。建築物の用途としても、バラエティに富んだものが選ばれており、ロングライフ化を図るための参考となる事例が選ばれているといえよう。

第33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、6件であった。昨年まで7～8件の年が続いたが、半数近くにもどったことになる。BELCA賞については、ロングライフ部門とベストリフォーム部門の区別をしにくい応募建築が増える傾向にあり、枠組みのありかたについても検討すべき時期であるのかもしれない。

6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2件あり、そのうちの1件は、18世紀後半の木造建築であって、BELCA賞としても、かなり古い建築のリノベーション事例である。いま一つは1930年代前半の建築をコンバージョンしたもので、ともに宿泊施設にコンバージョンされている。新築でも高級なホテルの建設が目立っているが、このような宿泊施設への改修事例は、今後も増えていくと思われる。

残りの4件は戦後の建築であるが、1960年代のものが3件であり、BELCA賞としては比較的多い時代のものと言えよう。いま一つの表彰物件は、1991年の建築を時代の要請に適したものにリノベーションした事例で、BELCA賞としてはかなり新しい建築の事例となった。これら戦後の建築の4件は、用途の大きな変更がなされていない建築であることも、今回の特徴と言えよう。

「歳吉屋 - BYAKU Narai -」は、18世紀後半の1793年に竣工した木造の造り酒屋の建築群を、宿泊施設や温浴施設などの複合施設に改修した事例である。重要伝統的建造物群保存地区である奈良井宿に建つ貴重な建築で、各種の蔵なども含めてコンバージョンがなされている。地域の森林資源の活用という観点から、塩尻市の森林公社との連携した事業であることも特徴である。宿泊施設ということで、現行の法規を満たす様々な防災手法が採用され、バラエティーに富んだ八つの客室を生み出している。

「丸福楼」は、1930年から1933年にかけて建設された、任天堂の旧社屋と住居、倉庫を宿泊施設にコンバージョンした建築である。通りに面して用途が異なりながら連続した意匠をもつ、1930年代の京都らしい洋館であった。その歴史的景観を活かすとともに、耐力壁を増強するなど、耐震性の向上を図り、アールデコ調などのオリジナルの内装意匠を活かした改修が行われている。一部に新築部分を入れ込むなど、現代の高級ホテルに相応しい機能を満足させた意欲的な活用事例である。

「国立代々木競技場」は、言うまでもなく、1964年に前回の東京オリンピックのために竣工した、丹下健三らの設計による世界に誇れる建築である。今回のオリンピックに合わせ、安全性と機能性の向上を図る改修が実施されている。当時の技術の粋を凝らした特殊な吊構造建築の耐震改修には様々な工夫がなされており、アリーナについては、天井など、当初の意匠を尊重した工事が行われている。パラリンピックの会場としての、高度なバリアフリー化も行われている。

<次頁へつづく>

「静岡新聞・静岡放送東京支社」も、国立代々木競技場に続いて、丹下健三により設計され1967年に竣工した、丸いコアを全体の構造体とする建築である。所有者の強い意志のもと、自社のオフィスとして使い続けることが決定され、そのための耐震補強が中心となるリフォームがなされている。外観の形状を損ねることなく、コアの内側から鋼板を用いて補強しており、コア壁の脚部には炭素繊維シートも用いている。構造解析手法を含め、高度な技術を駆使した改修である。

「東郷の杜 東郷記念館」は、1969年に竣工した結婚式場などの複合施設であり、耐震補強を中心に、空間の質を向上させる改修を行っている。敷地条件など、様々な制約がある中で、鉄骨によるアウトフレームによって、前面の池と呼応した新しい風景が創り出されている。最上階のテラスの屋根なども、法規の制約の中で生み出された優れたデザインである。階段やエレベータなどの縦動線の大幅な改修も、会館を運営しやすい建築に蘇らせている。地域の防災拠点となることを目指した改修でもある。

「GOOD CYCLE BUILDING 001 浅沼組名古屋支店」は、1991年に竣工した建物の改修であり、BELCA賞の受賞作品の中でも、築年の浅い建築の改修事例である。環境配慮型リニューアルと銘打って、建設会社の支店ならではの、様々な試みを取り入れたリフォームを行っている。ファサードの改修がもっとも特徴的であり、ガラスカーテンウォールから、吉野杉の丸太をシンボリックに用いた印象的な表情へと変化している。内装から家具まで、循環型社会における建築のあるべき姿を目指したリフォームである。

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、世界的に著名な建築から、あまり知られていなかった建築の意欲的な改修事例まで、バラエティーに富んだものとなった。その中で、明確な用途変更を行ったものが戦前の建物の二事例だけであったことも、今回の特徴と言えよう。

紀伊國屋ビルディング

所在地	東京都新宿区新宿 3-17-7	
竣工年	1964年	
用途	店舗、劇場、事務所	
建物所有者	株紀伊國屋書店	
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)、 株乃村工藝社(店舗改装)	
施工者	株間組(新築)、清水建設株(改修)、 株乃村工藝社(店舗改装)	
維持管理者	グローブシップ株	

紀伊國屋書店は、1927年に現在地の新宿に木造2階建て38坪で創業し、1947年前川國男の設計により延床181坪で2階にギャラリーを併設した書店がつくられた。その後、紀伊國屋ビルディングとして1964年に生まれ変わり、それから60年、文化・芸術の交流の場として多くの人に愛されてきた。前川國男の設計は、ほとんどが公共建築であり、唯一の民間複合商業ビルということだが、東京文化会館を設計したチームが担当したことで、外観のアール型の庇やホワイエ床の三角タイル、ホール客席壁面の向井良吉氏の反射板など、東京文化会館との関連性が垣間見えるのが面白い。また、外壁側壁の打込みタイルは、コンクリート打ち放しの時代からの転換期に属しており、歴史的にも貴重な作品である。

60年の間、継続してリニューアルは行われて来たが、2013年に、耐震補強を行ってこの名建築を保存活用し続けていくという決断がなされた。改修のコンセプトは、

1. 時代にふさわしい文化、芸術、情報の発信拠点となる
2. 本を愛する多くのお客様に愛される書店であり続ける
3. 紀伊國屋ビルをこの先も守り維持発展させてゆく


であり、このコンセプト通りの魅力的な書店、ホールに生まれ変わっていた。特に、建物を貫く通路は、完成当時から本に触れる機会と賑わいを生み出し続けて来たが、今回の改修で更にバージョンアップされている。耐震補強の壁を設けたことが、逆に人を奥へ奥へといざなう効果を生み出し、また、貫通通路に対して書店を大きく開くという結果にもつながっている。

ホールにおいては、長く座っても疲れない椅子への交換、千鳥配置にレイアウト変更など観劇しやすい環境が整備され、天井も耐震化されて安全性も向上している。また、1階の正面にインフォメーションコーナーを復活し、街に向けて情報を発信出来るようになった。正面ファサードは、途中の改修でやや看板建築的になってしまっていたが、今回の改修で、竣工当時により近づけようという努力が見られた。

建築改修に合わせて実施した消火水槽やキュービクルと発電機の更新に際しては、設置スペースや耐荷重および搬入ルートなどを入念に検討して順番に配置変更しながら、停電を1日だけとし、営業中の困難な工事を可能にした。照明設備は、B1F～3Fの照明器具をLED化し省電力を図り、増加する消費電力に対応させており、今後4F以降の照明器具のLEDも計画されている。また、空調設備および給排水衛生消火設備は、1983年と2023年にほぼ全面的に更新が行われ機能が確保されており、今後も適切な時期に更新が計画されている。

新宿における情報発信拠点として、また、待ち合わせ場所として、この建物を利用した人は数多くいるだろう。それだけ、人々に愛し続けられてきた建築が、これから先も文化・芸術の交流の場として存続しつづけることをうれしく思う。

旧山口萬吉邸(kudan house)

所在地	東京都千代田区九段北1-15-9	
竣工年	1927年	
用途	事務所	
建物所有者	株山口萬吉事務所	
設計者	木子七郎建築事務所(新築)、内藤多仲(新築)、 今井兼次(新築)、株竹中工務店(改修)	
施工者	株高山組(新築)、株東京理建(改修)	
維持管理者	東急株、株竹中工務店、東邦レオ株、株NI-WA	

旧山口萬吉邸は、昭和2年に自邸として建設された。設計は、内藤多仲、木子七郎、今井兼次らの当時を代表する建築家の協業で、当時米国で流行していたスパニッシュ様式が採用されており、創建当初の風合いが現存する貴重な近代建築である。


建物所有者は、この貴重な建築資産をなんとか守りたいという強い思いから、所有者、事業者（維持管理者）、設計者が一体となって事業化を進め、建物の歴史的価値を活かした有効活用ができる運営・維持管理のスキームをまとめあげた。具体的には、「会員制のビジネスイノベーション拠点」として、普段のビジネス環境とは質の異なる歴史的な空間で働いたり、顧客との打合せが出来る創造的オフィスとして活用され、すでに順調に運営されている。更に、地域の学校の生徒への公開や、アーティストを招いた展示など、地域交流や文化発信としても積極的に活用されており、歴史的な建築物を次世代に継承していこうとする努力が伺えた。

建築の改修では、まず安全性の向上として、新耐震基準を上回る耐震性が確保され、ピンニング工法による剥離、剥落のない外壁補修が行われており、その上で、快適性、機能性向上を図るための改修が行われている。特に設備改修では、建設時から埋め込みダクトによる自然換気システムが各室に設置されており、その換気機能を試験で確認したうえで、さりげなく有効活用をされている。このシステムは90年以上経過する建物の保全にも役立ってきたと言える。また、空調設備は、最新の空冷ヒートポンプエアコンに更新されているが、エアコン室内機や送風吹き出し口は、家具の中や壁の中に設置され、快適性の確保とともに意匠に影響を与えないように工夫がなされている。照明器具は、当時の意匠を維持し、電球のLED化により省エネを図っている。

このように、設備を集約化したことで、地上階とは異なった魅力的な空間が地下に生まれ、そこへドイツ製の石炭ボイラーを保存することで、当時の雰囲気醸し出している。意匠と設備の融合した見えない設備というコンセプトに基づき、当時の意匠を可能な限り残していこうとする工夫が随所に見られた。

本プロジェクトのように事業化することにより、価値のある近代建築が保存されるということは、本当に素晴らしいことである。このような好事例を参考に、各地に眠る歴史的な近代建物が数多く保存活用されることを願っている。

広島県庁舎本館、南館、議事堂、北館、農林庁舎

所在地	広島県広島市中区基町 10-52	
竣工年	本館・南館・議事堂:1956年、 北館:1969年、農林庁舎:1966年	
用途	都道府県の庁舎	
建物所有者	広島県	
設計者	広島県(新築)、日建設計工務株(新築)、 (株)日建設計(改修)、 (株)近代設計コンサルタント(改修)	
施工者	【新築】 大成建設株、近畿電気工事株、三機工業株、沖電気工業株、三菱電機株、広島瓦斯株、 清水建設株、中国電気工事株、東洋キャリア工業株、(株)砂原組、大阪電機愛房株、大亜工業株、 (株)三晃商会、広島ガス株 【改修】 大成建設株、(株)増岡組、大之木建設株、広電建設株、福井建設株、中島電業株、広島啓発工業株	
維持管理者	広島県	

広島県庁舎の本館・南館・議事堂は、広島県の戦災復興の象徴的建造物として1956年に竣工。戦後の焼け跡からの復興にあたり、11年もの歳月を経て庁舎再建を果たすこととなる。安価で早急な新庁舎整備が求められた時代背景により、軟弱地盤に対し杭なしで中層建築を成立させる浮函工法、主要事務室を南面させた効率的な並列配置が採用されている。その後北館が1969年、農林庁舎が1966年に建設されている。これら庁舎群は、広島都心部における周辺市街が大きく変貌する中、伸びやかなモダンデザインの庁舎として、時代のニーズに応え、県政を支え、長く県民に親しまれてきている。また当時植樹された県庁の森の木々も大きく成長し、都心の貴重な緑化空間として景観に潤いをもたらしている。

本改修計画は、防災拠点機能を強化することを主眼に耐震補強、液状化対策、防潮対策を中心に実施されている。特に庁舎を利用する市民にとって最も馴染んだ光景であるエントランスホールでは、1対の柱の間に門型の壁柱を二か所付加することで耐震補強を成立させ、朱に塗られた独立柱のスケール感やリズム感を損ねることなく、この象徴的でパブリックな空間の質を維持していることは印象深い。また、窓面の遮熱フィルムや断熱材追加といった熱負荷対策や節水型便器・照明人感センサーの採用等、同時施工するメリットのある内装や設備の改修もあわせて実施している。一方、災害対策としては受変電設備の北館屋上への移設は計画段階であり、各棟で実施された劣化診断において更新を推奨するとされた部位や設備等も多く残っているが、施主・設計者・施工者が一体となり優先順位を明確化した上で、長期に渡りたゆまぬ維持管理と改善の努力を継続されていることは特筆に値する。

全国自治体において、庁舎の長寿命化は必須の取組みとなっており、限られた予算の中でこれら課題の解消は容易ではないと思われる。本庁舎の耐震改修工事における様々な取り組みは、庁舎建築の長寿命化の代表的な事例として、多くの自治体のモデルとなることが期待される。また、近年は、広島県内の建物一斉公開企画イベント『ひろしまたてものがたりフェスタ』において、広島県庁舎の館内ツアーが企画されるなど、広くモダンデザインの建物の魅力が、積極的にアピールされている。市民にとってのプライド・オブ・プレイス、「貴重な時代の証人」という都市における歴史的存在感といった多重の価値の源泉に敬意を払い、これを守り次世代に渡そうとする姿勢を高く評価したい。

立教女学院 高等学校校舎・講堂

所在地	東京都杉並区.久我山4-29-60	
竣工年	1930年	
用途	教育施設(高等学校校舎・講堂)	
建物所有者	学校法人立教女学院	
改修設計者	J.V.W バーガミニ、 (株)日建設計(改修設計監理者)	
改修施工者	合資会社清水組(現 清水建設株)、 清水建設株(改修)	
維持管理者	学校法人立教女学院、 (株)立教ファシリティマネジメント、TMES(株)	

立教女学院は、1877年文京区湯島で設立された。その後、中央区築地に移転したが、関東大震災で校舎が焼失し、教育の再開を目指し探し当てた土地が、現在の久我山高地であった。米国聖公会からの多大な援助により、1930年に高校校舎と講堂、1932年に聖マーガレット礼拝堂（杉並区指定有形文化財）が建築され、その後約90年の歴史を刻み、地域に根付き、学びと共に人材育成の場として今日まで使用されてきた。

正門を入ると円形の広いロータリーを囲むように、校舎、講堂、礼拝堂が配置されており、美しく手入れされている木々の緑の奥に、品格ある象徴的な風景が維持されており、周辺の閑静な住宅地とも調和している。90年の間、教育環境の変化や時代の要求に対応し、劣化更新が行われてきたが、さらなる100年に求められる学校建築としての機能・性能を確保するために、今回大規模な改修が行われた。


生徒が長く時間を過ごす教室では、既存スチールサッシをアルミ+Low-E複層ガラスに改修することで断熱性能を強化が図られているが、既存意匠を踏襲するため、モックアップを製作して細かな寸法やディテールを詰め、既存とほぼ変わらない外観が実現されている。教室内観においても、既存の砂漆喰の剥落対策として、応急措置的に天井が設置されていたが、天井を解体し、砂漆喰を全撤去し、空調機および空調配管を隠蔽することで、創建時の佇まいに戻す努力がなされている。合わせてプロジェクターやWi-fi関連機器の設置などIT化も図られている。

廊下の改修は、床、壁のテラゾーブロックの健全性を全数調査した上で、剥落防止措置が施され、全面研磨により創建時の姿を再現している。また、配線ルートを確認するための下がり天井を間接照明とし、むき出しで床置きされていた空調機を、空調機内蔵のベンチに変えることで、快適な廊下空間に生まれ変わり、休み時間や放課後に生徒のための新たな居場所が生み出されている。一方、トイレだけは、大幅にレイアウトや内装を見直し、使い勝手良く清潔感のある空間となっている。

講堂改修においては、隠れていた創建時の格子天井を復旧させる為、大梁から鉄骨支持を取り耐震性の向上を図ると共に吸音・照明・空調吹き出し等の機能性を付加し創建時の意匠性を限りなく残す努力がなされている。

今回の改修により、創建時の佇まいを保ちながら、様々な機能・性能が向上されたことで、確実に更なる100年使い続けられるであろう。そして、現在の生徒はもちろん、卒業生にとっても、いつ来ても、いつ集まってもその時代の自分に戻れる心の拠り所でありつづけるであろう。

GOOD CYCLE BUILDING 001 浅沼組名古屋支店

所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南 3-3-44	
竣工年	1991年	
改修年	2021年	
用途	[改修前] 事務所 [改修後] 事務所	
建物所有者	(株)浅沼組	
改修設計者	(株)川島範久建築設計事務所、(株)浅沼組	
改修施工者	(株)浅沼組、(株)ホクエー電気(電気)、(株)三晃空調(空調・衛生)、 (株)KS AG(土壁施工監修)、(有)八幡工業(土壁施工監修)、 左官(株)(土壁施工監修)、吉野銘木製造販売(株)(吉野杉活用監修)、GREEN SPACE(株)(外構植栽)	

本計画は、築30年を経過した株式会社浅沼組・名古屋支店の改修であり、「都市における「循環」のなかの建築」をテーマに「環境配慮型リニューアル」と銘打って実施されている。既存躯体は独自開発された「通気ハイブリッド法」によって診断され、今後の定期的な外壁メンテナンスをすることで、少なくとも70年の供用が可能と判断された。健全なスケルトンあつての、長期使用に向けたリニューアルである。

自社ビルならではの徹底したリサイクルや社員ワークショップ・デザインパートナーとの協働など、そのプロセスにおいても意欲的な取り組みとなっている。

何と言っても特徴的なのは正面西側ファサードの改修である。改修前はガラスファサードであったが、樹齢30年の吉野杉の丸太と深いバルコニーの緑があいまって、有機的で「循環=GOOD CYCLE」を感じさせる表情となっている。吉野杉は、将来的に家具など別の用途としても使用可能とする理念のもと、あえて未乾燥のままとりつけられている。

建設残土をアップサイクルした土壁、還土ブロックを使った間仕切り、杉の端材を利用したテラゾーテーブルなど、徹底したリユースも行っている。結果、温かみを感じる内装・表情のある家具が内部空間を彩っている。

SDGs時代の新たなリニューアル：「使う人の健康に地球に負荷をかけないサステナブル建築」として、昼光センサー・高COP空調機・デシカント空調などを採用し、省エネルギー化に努めている。結果、運用時のCO2排出量は52%削減を実現している。執務空間はバルコニーによる日射遮蔽効果ならびにロールブラインドによる制御により温熱環境・視環境を向上させている。また水やりの用意な屋内プランターなど、屋内外に緑を配し、快適な執務環境を創出し、快適性（WELL認証ゴールド取得）と省エネ（ZEB認証）を両立させていることは高く評価された。

現地審査の際も、オープンテラスとしてのバルコニーの心地よさ、自然素材の活用の試行や改修時に現れた壁面の表情をデザインとして再生した試み、最上階の天空光の注ぐホールなど、環境面でもデザイン面でも快適な空間を体感することができた。執務室とコアの境界をガラスパーティションにすることで、より広がりを感じるオフィスとなった一方、レイアウトはやや従来型と感じられた。今後、緑豊かなバルコニーや、明るいうらわんなど執務・滞在空間として積極的に活用されるポテンシャルは十分感じられた。ユーザーが主体的に関わり、楽しく「育てていける」建築というプロジェクトの理念をぜひ実現していただきたい。

国立代々木競技場

所在地	東京都渋谷区神南 2-1-1	
竣工年	1964年	
改修年	2020年	
用途	[改修前] 体育館、屋内プール、観覧場 [改修後] 体育館、観覧場	
建物所有者	独立行政法人日本スポーツ振興センター	
改修設計者	(株)丹下都市建築設計、(株)久米設計、 (株)川口衛構造設計事務所	
改修施工者	清水建設(株)(第一体育館・第二体育館)、 (株)大林組(第二体育館)、 三機工業(株)(第一体育館・第二体育館)	


昭和39年（1964年）の東京オリンピックを機に建築家・都市計画家の丹下健三氏らにより設計された本施設は、当時の技術を結集した吊り構造による象徴的な外観と壮大な内部空間を創出した戦後モダニズム建築の代表作である。

本施設は、東京2020オリンピック・パラリンピックの会場となることを見据え、「日本を代表するスポーツ施設として、またコンサート等の文化的イベントの会場として、皆様に利用して頂きたい」というビジョンのもと、安全性向上と機能性向上を図った改修を実施している。今後長きに渡り社会的・経済的に存続させる上での必要不可欠な処置を現代に実施する一方で、むしろ世界文化遺産への登録も目指されている中で、ブルータルかつ優美な造形性や構造的革新性、二度の国家イベントの会場となった歴史的象徴性等、オリジナルの持つ唯一無二の価値を次世代に受け継ぐ上で、やむを得ず改変を伴う改修については、後世に引き継げるように配慮するという「割り切り」が主題であったように思える。そうした視点で見ると、オリジナルへの影響を最小限に抑え、多角的に実施された本改修は所期の目的を見事に達成している。

耐震改修に当たっては、主要構造部である下部構造の耐力を確保するための主塔及び地下客席下部を中心とした耐震壁の増設・増厚補強、屋根構造の吊り鉄骨梁のプレート補強や座屈補強、またアリーナ天井の内観を変えずに耐震化するための、天井材のアルミエキスパンドメタルやアルミ押縁材の再利用、さらには第二体育館の構造的偏心や耐震脆弱性を、現代の解析技術と創意ある補強・修正技術により改修したことは特筆に値する。また安全性向上に関しては、「東京2020アクセシビリティ・ガイドライン」に準拠する計画として手すりの追加、スロープ追加等のバリアフリー化を行い、災害対策としては断水時でも利用可能なトイレの採用等により地域のレジリエンスを高めている。運用面においても、屋根への遮熱塗装、高効率熱源機、高効率LED照明器具等を採用し、これら対策で生まれた電力の余裕分をイベント電源に利用する等の効率化が図られている。

改修後の令和3年（2021年）に、意匠的にも技術的にも秀でた戦後モダニズム建築として重要文化財に指定されている。「原則、原形を維持する」という基本方針のもと、今後も中長期保全計画が確実に実行され、戦後建築の金字塔として、世界的な価値を維持し続けることを期待する。

静岡新聞・静岡放送東京支社

所在地	東京都中央区銀座 8-3-7	
竣工年	1967年	
改修年	2022年	
用途	[改修前] 事務所 [改修後] 事務所	
建物所有者	静岡放送株	
改修設計者	大成建設株一級建築士事務所、 ピー・エム・ソリューション株(改修監修)、 株小堀鐸二研究所(改修構造監修)	
改修施工者	大成建設株東京支店	


丹下健三+都市・建築設計研究所設計による、建物中央の円筒コアより執務空間が張り出す外観が特徴的な本建物は、1967年の竣工以来、静岡新聞社および静岡放送の東京支社機能が置かれてきた。今回の改修においては、テナントビルやホテルへの建て替え案が浮上したが、「東海道新幹線で東京駅に到着する直前に見える一風変わったこの建物は、またとないアイコンである」との判断により、全面改修により自社オフィスとして使い続けられることとなる。本作品は、「山梨文化会館」（第28回ロングライフ部門表彰）にも示された、コアを兼ねた構造体とフロアを分離し、プランニングの自由度を高め、増殖可能としたシステムの建築である。その意味で、ここをオリジナルのまま自社オフィスとして存続させ、かつ時代の要請に応じて全体的に「変わらないこと／変わること」のコントラストを明確にし、保存再生されたことを高く評価したい。また、全国区の大メディアがひしめくこの地にあって、首都東京の一等地に保有するこの建築を維持・延命することの価値を、企業のプレゼンスを持続するという所有者の強い意思の象徴として捉えたい。

耐震補強計画にあたっては、外観形状を損ねないよう、狭小なコアの内側からの作業性を勘案した鋼板補強を提案している。特殊な架構形式のため、質点系モデルを用いた時刻歴応答解析により弱点を把握し、1階まわりの円筒コア壁脚部の曲げ補強として炭素繊維シートを貼り付け、低層階のせん断補強として曲げ鋼板を分割し適所に設置していることは、技術面・施工面で特筆に値する。

設備面では、全館照明をLED化、カバー工法による換気窓を設置し中間季節における自然換気で活用し、また二重サッシ化、Low-E複層ガラスの採用等による熱負荷の低減を実現している。また、足元の排他的になりがちな池を街に開いたピロティへの変更やライトアップ等の工夫により、都市景観向上に寄与している。

本建物は1993年、1999年の改修以外にも、小さな補修や修繕を重ね、50年以上使われてきた。その長期存続はこまめなメンテナンスによるものだが、今回のリニューアル後も「100年建築」を目指し、継続的な維持管理を行い次の30年に向けての更新修繕計画が策定されている。電通本社や中銀カプセルタワーが解体され、周辺環境の新陳代謝もある中で、銀座・新橋界隈のランドマークとして親しまれてきたこの建築を維持継承し続けていくことの社会的・文化的意義は大きい。

東郷の杜 東郷記念館

所在地	東京都渋谷区神宮前1-5-3	
竣工年	1969年	
改修年	2022年	
用途	[改修前] 神社(結婚式場) [改修後] 神社(結婚式場)	
建物所有者	宗教法人東郷神社	
改修設計者	(株)フジワラテツパイアーキテクトラボ、 (株)再生建築研究所	
改修施工者	清水建設(株)	

東郷記念館は1969年に開館、築50年を超える建築である。災害時の帰宅困難者支援など都市防災拠点としての機能を担保するために、耐震性能強化を行っている。

高層建築物に囲まれつつ、豊かな水を湛えた池とボリュームのある緑の静謐な庭が前面に広がるというロケーションにある。池に面したテラスはアウトフレームの耐震鉄骨構造を採用している。この縁側の空間を表現したファサードと最上階の勾配屋根が、杜の景観の一部となり、かつ軽やかで新しい風景を創出することに成功している。新規に設けられた4階テラスの屋根には法的与件から「抜け」が作られているが、そのことが回遊性を生み、空間に変化をもたらしている。

従前は単一の縦動線で、表裏が混在する動線計画であったが、エレベーターや階段のつけかえや外部エレベーター・階段の増築を行うことで、メイン動線とサービス動線をしっかりと分離し、表空間の質を運営面でも担保できている。またバリアフリー動線にも配慮した計画である。中央のらせん階段は、祭事への高揚感そのままに、落ち着きを持ちながらも開放的で明るい創りとなっている。

平面計画においては、庭園の緑や池の価値を最大限室内に引き込めるようゾーニングを行い、インテリアも屋久杉の突板など自然素材や木材を効果的に使い、設備機器等の配置も細やかに配慮し丁寧に作られている。

設備面では、既存躯体をスケルトン化して構造や設備を完全に刷新する「再生建築」の手法により、設備機器の高機能化とともに設備ルートの再構築を行い、幹線ルートをサービス空間側に集約したり、祭事・応接空間においては天井高さを上げたりと、施設の機能性向上と内部空間の魅力向上を両立している。また、本殿との行き来ができる3階を防災拠点化したり、非常用発電機の自主設置や敷地内の井水をポンプアップして利活用できるシステムを構築したりと防災設備も付加している。

現地審査においては、敷地の高低差を活かした空間構成の巧みさを感じた。記念館に近接した既存樹を残したことが、新しい軽やかなファサードと庭園の一体感を作り出しており、建築がランドスケープに、ランドスケープが建築にシームレスにつながる空間体験は高く評価できる。

なお、本計画にあたって東郷神社内の建築物の許認可状況などを丁寧に紐解き、実測や図面を復元するなど、今後の運営・将来の計画が円滑に行えるよう基本情報を整理したことも評価に値する。

地域に愛されている神社の杜の中核施設として、永く使い続けられることを期待する。

歳吉屋－BYAKU Narai－

所在地	長野県塩尻市奈良井 551	
竣工年	1793年	
改修年	2021年	
用途	[改修前] 住宅、工場 [改修後] 旅館、飲食店舗、物販店舗、 公衆浴場、工場	
建物所有者	(株)ソルトターミナル、(一社)塩尻市森林公社、 (株)奈良井まちやど	
改修設計者	(株)竹中工務店	
改修施工者	北信土建(株)、(株)降旗電業社(電気・防災)、 (株)企成工業(空調・換気・給排水・防災)、 ラブ・フォレスト(株)(バイオマスボイラー)	

歳吉屋は、中山道のほぼ中央に位置する奈良井宿の古民家「杉の森酒造」を、宿泊施設・レストラン・バー・温浴施設等へ用途転換した小規模複合施設である。

奈良井宿は、かつての面影を色濃く残す伝統的な街並みが約1kmにわたって連なっており、1978年には重要伝統的建造物群保存地区として選定されていた。そのほぼ中央に位置する歳吉屋は、街道沿いに7間の間口を有する木造2階建ての母屋（1793年）と、奥には江戸後期に建てられた家財蔵・味噌蔵・酒蔵などを有し、約200年に亘って「木曾五大名酒」の造り酒屋として歴史を刻んできていた。


施設の整備にあたっては、地域の森林資源の利活用を進める「塩尻市森林公社」と協同して、歴史的建築資源や自然資源の活用を軸とした持続可能なまちづくりや地域課題の解決の目標を掲げ、塩尻市と連携協定を締結したうえで事業の推進をはかっている。

具体的な改修方針として、外観の保存と建物の基本性能（耐震性・温熱環境・防火性能・遮音性など）の改善を行っている。耐震補強としては、合板耐力壁、ブレース設置、RC基礎の増設によって現行の耐震基準を満たしている。また施設の長期使用を念頭において用途変更による確認申請を実施しており、耐火間仕切りの設置や排煙、採光の整理など、こちらも現行法規を満たすよう改修されている。ただしこれらの取り組みは独創的で、江戸時代の商家の特徴的な空間構成や文脈を読み解きつつ、8つの客室それぞれに異なるデザインテーマを展開している。また、それぞれの客室へのアプローチは、フロントを経たのちに一旦外庭に出てから別々の玄関に向かう、という演出がされており、個性的な客室デザインとあいまって、“訪れるたびに驚きや新しい発見を”という設計者の意図の具現化に成功している。

くわえて、街に開くことができるフロント、宿泊客以外にも利用可能な味噌蔵を改修したバーや大浴場を整備するなど、地域の活性化さらには宿泊客と地域をつなぐ公共性の醸成、を目指している点を大いに評価したい。大浴場では信濃川源流の山水を利用することで水道水の節水を実現し、熱源として木質チップを利用したバイオマスボイラーを採用するなど、地域の林業活性化にも同時に貢献している。

事業の枠組みとしては、既存の商店や宿と競合しない業態や価格設定として奈良井宿全体でより幅広い客層に拡張展開していくことを志向し、持続可能なまちづくりという視点を貫いている。これらの事業計画と連動させた20年間の長期保全計画も作成されており、歴史的建造物を使い続けて価値を高めていく街づくりのモデルケースとして力強く情報発信を続けている。

丸福樓

所在地	京都府京都市下京区正面通加茂川西入鍵屋町 342	
竣工年	旧事務所棟:1933年、旧住居棟:1931年、 旧倉庫棟:1930年	
改修年	2022年	
用途	[改修前] 事務所、住居、倉庫 [改修後] ホテル	
建物所有者	(株)山内	
改修設計者	安藤忠雄建築研究所、(株)ノム建築設計室、 (株)Plan・Do・See、(有)シー・アンド・シー事務所	
改修施工者	(株)大林組(建築)、(株)きんでん(電気)、 新菱冷熱工業(株)(空調・衛生)	

丸福樓は、任天堂本社としての機能を失いつつも、創業の地において大切に維持管理され続けてきた旧社屋と住居・倉庫をホテルへとコンバージョンした建築である。1930年代から50年代にかけて使われてきたこれらの建築物は、南から旧事務所棟、旧住居棟、倉庫棟とそれぞれが独立して連なり、水平線を強調したライト風の外観、和風の建築要素が加味された造形、アールデコのインテリアなど、京都を代表する洋館の一つであった。職住機能が細長く一列に並ぶ京町家の住まい方を発展させ、昭和初期の趣あるデザインを生かしたホテルとして価値向上、融合させた成功例として大いに評価したい。

改修にあたっては、①『残すことより歴史や文化という背景に思いをはせられるような再生』、②『新旧の融合』、③『この建物が街とともに生きてきた歴史と風景の継承』、の3点を所有者・設計者・施工者・運営会社4社で基本方針として共有することからプロジェクトをスタートさせている。

外観は基本的に保存し、歴史的、文化的に価値ある建築として未来に継承することを目指し、「おもてなしの空間」として再生をはかっている。また、入念な調査に基づく耐震診断をおこない、耐力壁の増強による保有水平耐力の増強や、耐震スリット設置による脆性柱の解消などをはかり、Is値0.67以上を確保している。

内装においては、暖炉をそのまま残すように客室レイアウトを工夫、アールデコ調の建具をクローゼットの扉として再利用、テラコッタの意匠が施された梁型を丁寧に生け捕りして再設置、既存の幾何学模様の壁紙や壁紙の裏に残されていた色を丁寧に分析してアートや展示作品にするなど、既存建物の歴史的・文化的なデザインの記憶を丁寧に継承しようとする姿勢とその熱情には頭が下がる。また、旧事務所棟2階に設けられたライブラリーの改修にあたっては、任天堂のDNAとして先代から託された理念や哲学、いわば任天堂のレガシーを次世代につなぐという強い思いが込められているようである。

地球環境への対応という視点でも、環境性能の向上と同時に歴史的なデザインとの調和にところが碎かれている。窓ガラスのLow-E化による断熱性能向上と空調熱負荷低減、温熱環境シミュレーションによる快適性の追及と空調エアコン室内機の家具や内装デザインとの一体化。照明設備では既存照明をできるだけ再使用、電球のみのLED化での省エネ、新設照明器具デザインの室内意匠との調和、などがはかられている。また、屋外キュービクルやエアコン室外機は、消音対策を施した目隠し壁の内側に配置され、調光機能付の外部照明によって建築全体の夜の風景にも配慮するなど、きめ細かな周辺環境への配慮がなされている。