

<NEWS RELEASE>

2025年2月28日



公益社団法人
ロングライフビル推進協会

第34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34回BELCA賞表彰建築物として、ロングライフ部門3件、ベストリフォーム部門7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335件(ロングライフ部門142件、ベストリフォーム部門193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34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34回BELCA賞表彰式は、2025年5月19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。

<参考>

1. BELCA賞の詳細については、当協会ホームページをご覧ください。
<https://www.belca.or.jp/belcaprize/>
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 賞牌



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

第34回 BELCA賞表彰建築物一覧 – ロングライフ部門 – (3件)

別紙 1 - 1

表彰建築物名 (所在地)	所有者	設計者	施工者
	維持管理者	竣工年	用 途
九州工業大学 鳳龍会館 (福岡県北九州市)	国立大学法人九州工業大学	東京工業大学 清家研究室(新築)、 国立大学法人九州工業大学施設課(新築・改修)、 上野藤井建築研究所＋上野武(改修)、 ㈱ライト構造設計(改修)、 ㈱総合設備計画(改修)	大成建設㈱(新築)、 ㈱千葉工務店(改修)、 有牧坂電気商会(改修)、 新東エンジニアリング㈱(改修)
	国立大学法人九州工業大学	1960年	異文化交流ホール、会議室
求道学舎 (東京都文京区)	宗教法人求道会、 求道學舎管理組合	武田 五一(原設計)、 近角 よう子(近角建築設計事務所代表)(改修)、 近角 眞一(㈱集工舎建築都市デザイン研究所代表取締役)(改修)	戸田組(元施工)、 戸田建設㈱(改修)
	求道學舎管理組合、 ユニオン・シティサービス㈱	1926年	共同住宅、事務所
瀬戸永泉教会 (愛知県瀬戸市)	宗教法人日本基督教団 瀬戸永泉教会	㈱柳澤力一級建築士事務所、 有山辺構造設計事務所、 文化財保存活用計画㈱、 KuFu設計組織	㈱中島工務店
	宗教法人日本基督教団 瀬戸永泉教会	1900年	教会、牧師住宅

※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）。

※関係者欄の下線部は応募者であることを示します。

第34回 BELCA賞表彰建築物一覧ーベストリフォーム部門ー(7件)

別紙 1 - 2

表彰建築物名 (所在地)	所有者	改修設計者		改修施工者
	竣工年	改修年	改修前用途	改修後用途
市谷の杜 本と活字館 (東京都新宿区)	大日本印刷(株)	(株)久米設計		(株)フジタ
	1926年	2020年	事務所	展示場
祇園甲部歌舞練場 (京都府京都市)	学校法人八坂女紅場学園	大成建設(株)		大成建設(株)(総合建設)、 (株)きんでん(電気・空調・衛生設備)、 サンセイ(株)(舞台機構設備)
	1913年	2022年	劇場・学校	劇場・学校
山荘 京大和 (京都府京都市)	(株)竹中工務店、 (株)京大和(料亭運営者)	(株)竹中工務店		(株)竹中工務店
	送陽亭:1800年頃(江戸後期) 翠紅館:1915年(大正4年 再築) 胡蘆庵・翠紅庵:1918年(大正7年) 山門・待合:不詳	2019年	料亭	料亭
しのめ信用金庫 前橋営業部ビル (群馬県前橋市)	しのめ信用金庫	(株)HAGISO、(株)トゥイズムデザインスタジオ		小林工業(株)、宮下工業(株)
	1964年	2022年	事務所	事務所
シャトレ信濃町 (東京都新宿区)	(株)ケースコート	(株)青木茂建築工房(意匠設計・監理)、 (有)金箱構造設計事務所(構造設計・監理)、 (株)RISE設計室(設備設計)、 三井不動産(株)(事業コンサルティング)、 大光電機(株)(照明計画)、 三井不動産レジデンシャルリース(株)(商品企画)		大末建設(株)、 拓進設備工業(株)(空調衛生設備)、 中央電化工事(株)(電気設備) 住友林業緑化(株)(外構植栽)
	1971年	2022年	共同住宅	共同住宅

※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)。

※関係者欄の下線部は応募者であることを示します。

表彰建築物名 (所在地)	所有者	改修設計者		改修施工者
	竣工年	改修年	改修前用途	改修後用途
高島屋東別館 (大阪府大阪市)	<u>(株)高島屋</u>	(株)竹中工務店(建築・設備・ホテルインテリア実施設計)、 (株)創和設計(構造設計)、 高島屋スペースクリエイツ(株)(ホテルインテリア基本設計・ 実施設計・FF&E、高島屋史料館基本設計・実施設計)、 (株)日展(高島屋史料館 基本設計・実施設計)		(株)竹中工務店
	1940年	2019年	主用途:事務所 従用途:飲食店、ブライダル	主用途:ホテル 従用途:事務所、博物館、飲食店
防府市公会堂 (山口県防府市)	防府市	<u>(株)佐藤総合計画</u>		(株)熊谷組、 澤田建設(株)、 山陽建設工業(株)、 日本電設工業(株)、 (株)朝日工業社
	1960年	2020年	公会堂(劇場)	公会堂(劇場)

※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）。

※関係者欄の下線部は応募者であることを示します。

第34回BELCA賞表彰建築物写真一覧

<ロングライフ部門(全3件)>※順不同



九州工業大学 鳳龍会館
ー福岡県北九州市ー



求道学舎
ー東京都文京区ー



瀬戸永泉教会
ー愛知県瀬戸市ー

<ベストリフォーム部門(全7件)>※順不同



市谷の杜 本と活字館
ー東京都新宿区ー



祇園甲部歌舞練場
ー京都府京都市ー

<次頁へつづく>

<ベストリフォーム部門(全7件)>※順不同



山荘 京大和
—京都府京都市—



シャトレ信濃町
—東京都新宿区—



しののめ信用金庫 前橋営業部ビル
—群馬県前橋市—



高島屋東別館
—大阪府大阪市—



防府市公会堂
—山口県防府市—

各表彰建築物の詳細、選考評は
当協会Webサイトでもご覧いただけます。

<https://www.belca.or.jp/belcaprize/hyousyo/>

詳細はこちら



第34回（令和6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	深尾 精一	（首都大学東京名誉教授）
副委員長	川瀬 貴晴	（千葉大学名誉教授）
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	河向 昭	（㈱三菱地所設計 常務執行役員）
委員	熊谷 泰彦	（㈱安井建築設計事務所 執行役員 ビジネス領域本部長）
委員	新聞 英一	（清水建設㈱ 執行役員 設計本部 副本部長）
委員	松村 正人	（大成建設㈱ 常務執行役員 設計本部長）
委員	島末 紀之	（㈱きんでん 理事 技術企画室 技師長）
委員	佐古 俊晴	（三機工業㈱ 執行役員建築設備事業本部 設計本部長）
委員	東条 正明	（グローブシップ㈱ 取締役）

※令和7年2月28日時点

第34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325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られる傾向が深まっている。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なっている。本年度はロングライフ部門3件、ベストリフォーム部門7件となった。

今回表彰されるロングライフ部門では、

- ・県下で一番古い木造の教会で、基礎・壁・屋根の耐震補強、玄関・トイレ・乳幼児室などの建替え、外構の整備など教会員の期待に応えたやさしい町の小さな教会。124歳
- ・かつての宗教関係の学生寮を定期借地権とコーポラティブ方式により共同住宅に改修し、建物の外観の保全、緑環境の保全を居住者と共に進めている日本最古のRC集合住宅。98歳
- ・キャンパスの歴史ゾーンにある建物の性格と間仕切を整理することで明快なインテリアに改修し、附属機能を別離増築した大学施設で原設計を再現した平屋の小規模会館。64歳

ベストリフォーム部門では、

- ・瓦の大屋根の外観を壊さず、客席の天井を元通りに復元する手法で、天井内の小屋組を小振りの鉄骨で耐震補強をした歌舞練場で、外周改築部は周辺との調和が図られた施設。111歳
- ・借地権方式でホテルを新設し、江戸後期から大正にかけて建設された茶室と料亭を移築集約改修し、庭園と共に未来に継承する事業を成功させた料亭施設。109～106歳、一部は157歳以上
- ・初期の本社建物を大規模な再開発に伴い、仮移動後に元の場所に戻し、外観の復元も行い、展示館として再生した建物。かつての印刷技術や本づくりの歴史を楽しく学べる公開施設。98歳
- ・増築を繰返し、一時は日本一の百貨店となった建物を、外観を保存し、ホテルや展示ホール、レストランに用途を変えて、まちの賑わいに貢献している複合ビル。96歳
- ・戦後の新しい社会を目指して設計された公会堂を需要の高まった音楽ホールに改修された建物で、外観のデザインを保存して機能と性能を高めた公共の文化施設。64歳
- ・信用金庫の本店だった建物に、地域の人々が集う機能を付加し、地域の活性化に貢献するよう改修された施設。コーヒーショップなど金融機能以外のスペースを創出している。60歳
- ・民間マンションが開始した頃の共同住宅を軽量化に努め、適切な耐震壁を付加してデザインを一新した建物。住戸面積を縮小し、住戸数を増やした設計も成功している。53歳

今年はベストリフォーム部門が7件と多いが、外観の保存に注力したものが殆どであり、ロングライフ的要素が強く滲んでいることが特徴である。

表彰建築物の「建築年齢」を見ると江戸後期の年齢不詳だが157歳以上とそれと群をなす109歳、106歳の施設があり、他に124歳、111歳の超高齢の建築が3件、続いて98歳が2件、96歳が1件と90歳代が3件ある。若い建築でも64歳が2件、60歳が1件で一番年少は53歳であった。部門別の平均年齢はロングライフ部門が95歳でベストリフォーム部門は91歳であった。

脱炭素社会に向けて努力している建築界において、BELCA賞の受賞建築が、活々として長寿を保っている姿は頼もしく、建築の長寿化の模範であり誇らしい。

最後になりますが、建築の長寿命化務められている関係者の皆様に心からの敬意を表します。

第34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 川瀬 貴晴

今回、第34回BELCA賞表彰全10件の中で、ロングライフ部門は3件であった。これらの建設年は1960年、1926年、1900年であり64年～124年というロングライフの建物である。今回はロングライフ部門、ベストリフォーム部門共に例年に比べ多くの優れた建物の応募があり選考には苦勞した。選ばれた建物は、皆関係者により時代を超えてその機能を維持する努力が行われ、人々に愛されて来たことが選考者に強く伝わってきたものである。

「九州工業大学 鳳龍会館」は、九州工大前駅から徒歩10分弱の戸畑キャンパス正門を入ってすぐのところに木立に囲まれて建つ会館である。当初は事務棟であったものを2008年に大規模改修し会館として利用されている。このときの改修では竣工時の記録なども参照しながら丁寧な施工が行われているが、当初の面影を残しつつ会館として利用するために内部の間仕切り等を整理したために6.4m角の正方形ユニットを10個並べた平面形状が竣工時よりもはっきりと現れていて、透明感も増したのではないかとと思われる外観となっている。これまでの保全・改修に対する取組だけでなく、キャンパスマスタープランの中で歴史的エリアの重要要素として位置づけ、今後の維持管理面の取組もしっかり行われることが想定できたことも評価された。

「求道学舎」は、文京区本郷に建つ3階建ての集合住宅である。求道会館の左横の小道を通り巨大なヒマラヤスギの先に玄関がある。約100年前に学生寮として建設され2006年に10戸の共同住宅に改修された。このとき従来の外観を保ちながら機能は現代の住宅に、法適応や金銭的な面での困難を克服し改修され、建築主と居住者のロングライフ化への取組の熱意と努力も含めて評価された。改修時に定期借地権が設定されその期限は2068年である。この時点で築142年になるが再度定期借地権の設定が行われれば日本最初の200年RC住宅になることも想定されている。今後の大規模改修やその資金手当てなどについても考慮がなされているが200年RC住宅が実現されることを期待したい。

「瀬戸永泉教会」は、将棋の藤井王座の顔出し看板が置かれた名鉄尾張瀬戸駅から徒歩15分弱に位置する小さな木造教会である。瀬戸永泉教会は1888年に設立され、この教会堂は1900年に建設された。国指定登録有形文化財であり、愛知県でキリスト教の礼拝が行われている教会として最古の木造教会である。経年による劣化が進む中2018年に改修設計方針を決定し、2022年に改修工事を完了した。このときの工事では限られた資金で設計者と教会員、施工者の知恵と工夫を寄せ合って必要最小限の改修・修繕が行われている。100年を超える時を超えて地域の人々に支えられ愛され活用されているこの建物はロングライフ賞にふさわしいものと評価された。

建物のロングライフ化には時代の変化に応じた保全・改修が必要であるが、最近は省エネや省CO₂に対する考慮も求められるようになってきた。このCO₂排出量削減については今までは施設運営にかかわるエネルギー消費由来のCO₂排出が問題であったが、最近は建設時や建設資材や材料あるいは設備機器製造時のCO₂も問題となりつつあり、そのCO₂排出量を計算する手法なども整備されつつある。この建設資材等を含めた建設時のCO₂排出量は大きいので、建物のロングライフ化はCO₂排出量削減という視点からも重要である。日本は2050年までにカーボンニュートラルを実現することを目標にしているが建物のロングライフ化はカーボンニュートラルという視点からも推進が望まれる。

第34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、7件であった。ここ数年、ほぼこのような割合が続いている。また、ロングライフ部門とベストリフォーム部門の境界も、さらに判然としなくなってきたおり、今回のベストリフォーム部門の表彰作品にも、ロングライフ部門でもよいのではないかと思わせるものもあった。

7つの建築の当初の建設年をみると、1910年代・1920年代そして1920年代から1940にかけて建設された、歴史的建造物のリノベーションが4件と過半を占める形となった。1910年代のものの一つは、大規模は木造建築の抜本的な構造改修工事であり、今一つは数寄屋風の木造建築群の再整備である。一方、1920年代以降のものは、初期のRC造・SRC造のリノベーションであり、やはり、文化財的価値があるものであった。

それらに対し、戦後の建築の3件は、1960年代から70年代初期にかけて建設されたもので、BELCA賞の創設期に長寿命化すべきであると考えられていた建築群といえよう。そのような観点からのBELCA賞の部門区分も考えられてよいのではないかと思わせる結果である。

「市谷の杜 本と活字館」は、東京の市ヶ谷の地に印刷工場の営業所として1926年に建設された、初期の鉄筋コンクリート造の建築である。増改築が繰り返されていたが、免震化をするとともに、創建時の状態に戻すべく、丹念な調査を重ねた改修工事である。活版印刷事業の歴史を広く伝えるための展示施設として見事に蘇っており、環境性能の向上、設備の更新と合わせ、ベストリフォームと呼ぶにふさわしい作品である。

「祇園甲部歌舞練場」は、「都をどり」の劇場・芸子・舞妓の稽古場として、1913年に建設された大規模木造建築である。耐震性能の飛躍的向上・設備の更新を主とする改修工事が行われているが、一般的な木造建築とは異なり、鉄骨部材を大規模かつ巧妙に組み込んでいることが、このリフォームの最大の特徴であろう。条例を活用した、建築基準法適用を除外した工事であるが、その代替措置としての設備工事も特筆に値する。

「山荘 京大和」は、1915年に建設された木造の料亭の、厨房やサービス施設を地下化するとともに、耐震改修を行い、東側に新築されたホテルの借景となるように計画されている。また、1918年に建設された二つの茶室は、土砂災害を受ける危険性のある場所から曳家され、いま一つの茶室に隣接させることによって、料亭とともに使いやすい配置となっている。活用のためのプロジェクトスキームも高く評価されたリノベーションである。

「しのめ信用金庫 前橋営業部ビル」は、1964年に前橋信用金庫の本店として建設された、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築である。信用金庫の合併を経て、本店機能でなくなったビルを、地域に根差す施設となるよう、躯体も含めた大胆な空間の再構築が行われ、既存建築改修にのみ許されている金融業以外のテナントスペースを設けるなど、改修方針のプログラムが高く評価されるリフォーム工事である。

「シャトレ信濃町」は、1971年に建設された都心に立地する、特段の特徴があるわけではない共同住宅を、見事に再生させた事例である。耐震補強工事には、不要なコンクリート部分の撤去による軽量化など、様々な手法が用いられている。建設時の床スラブでは不十分な床衝撃音遮断性能を、新たな手法を用いて向上させるなど、現代の集合住宅に相応しい環境性能に高めていることなども評価されるべきリフォーム工事である。

「高島屋東別館」は、1928年から1940年にかけて、百貨店として建設された建築であるが、1960年代に事務所用途として使われるようになっていた。しかし、外観等は創建当初の意匠が保たれており、このたび、インバウンド需要を想定したホテルと、デパートの歴史を展示する資料館、そしてデパートの事務を担当するオフィススペースにコンバージョンしたものである。用途を大きく変更する改修であり、ベストリフォームと呼ぶにふさわしいプロジェクトである。

「防府市公会堂」は1960年に佐藤武夫によって設計された公共建築である。典型的なモダン・アーキテクチャーであり、そのオリジナルデザインを末永く地域のシンボルとして使い続けるよう、必要な改修工事を行った事例である。公会堂としての用途から、需要が増した音楽ホールとしての音響性能に改修するなど、時代の要請に合わせたリフォームが行われており、今後も地域のシンボルとして愛され続けることが期待できる建築である。

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、建設年代の古い歴史的建造物の改修工事と、戦後のコンクリートの建物に二分されることとなった。後者には、あまり知られていなかった建築の意欲的な改修事例もあり、バラエティーに富んだものとなった。その中で、大幅な用途変更を行ったものが1事例だけであったことも、今回の特徴である。

九州工業大学 鳳龍会館

所在地	福岡県北九州市
竣工年	1960年
用途	異文化交流ホール、会議室
建物所有者	国立大学法人九州工業大学
設計者	東京工業大学 清家研究室(新築)、 国立大学法人九州工業大学施設課(新築・改修)、 上野藤井建築研究所+上野武(改修)、 (株)ライト構造設計(改修)、 (株)総合設備計画(改修)
施工者	大成建設(株)(新築)、 (株)千葉工務店(改修)、 (有)牧坂電気商会(改修)、 新東エンジニアリング(株)(改修)
維持管理者	国立大学法人九州工業大学



学校、特に大学を取り巻く社会的環境はこの数十年で大きく変化してきた。団塊世代とそのジュニア世代の山を越え、経済発展と国際化の流れやICT化による学問や研究のフィールドの変化への対応も迫られている。産業構造の変化と各産業への従事者人口の変化も大学に求められる研究や教育に影響が大きい。

生き残りに試される力は順応力や対応力であり、変わることその力を発揮する事物と、変わらずに継続することで逆に順応する事象があるのかもしれない。後者にはその価値に対する一定の評価が伴っているはずである。いわば他の大学にはない、固有のもの、独自性とか、ストロングポイントとか、アイデンティティーと呼ばれる類のものかもしれない。良質なストックはまさにそのような存在となりえるのではないだろうか。ただし、そこにはそのストックに対する使われ方の転換や維持する知恵が必要なかもしれない。

九州工業大学 鳳龍会館は言わずと知れた清家清の名建築である。キャンパス内東隣には鳳龍会館と正対する形で「講堂」が同じく清家清の設計で鎮座している。この二つの建築が往年のキャンパスの中心的な軸を跨ぎ、本館への強い求心性を作り出していた。今回の改修ではコンクリート躯体を残し、外装サッシュを含めほぼ全てを改修している。内外装含め、ディテールに至るまで原設計の意図を忠実に再現している。ほぼ文化財再生に近いレベルと感じた。それにも増して注目すべきは、新築時より内部間仕切りが整理されていることである。キャンパスの歴史を感じる高い木立の中で、より透明感の高い空間を創出している。これは対角線上の梁で組まれた正方形ユニットの躯体による大開口を最大限生かした結果でもある。

内部間仕切りの整理は木立との調和も意図されていたと実感できるが、一方では内部の機能の変化によるところもあると感じた。国際色が濃くなり異文化交流の場、外国語によるコミュニケーションスペースとしての用途は従前の機能から大きく転換されている。つまり、機能転換を機により建物の価値向上を実現できていると言える。変えるものと変わらないものの両方を好転させる力を感じた。もう一つ、往年の中心軸がキャンパスの機能更新に伴い、鳳龍会館の西に移動していることに対してもこの建物の存在が貢献しているのではないかと感じた。鳳龍会館にとっては偶発的かもしれないが、マスタープラン上もその意図は十分に読み取れる。つまりマスタープラン作成者への影響力も大きかったと思われる。

空調設備は、ガスヒートポンプチラーと床置きファンコイルユニット、全熱交換器を採用し、省エネ化を図りつつ、当初の形状に合わせて意匠性を損ねることなく上手く組み込まれている。スペースチャージという課金システムを全国に先駆けて採用し、維持修繕の費用を確保している点も高く評価したい。

求道学舎

所在地	東京都文京区
竣工年	1926年
用途	共同住宅、事務所
建物所有者	宗教法人求道会、求道学舎管理組合
設計者	武田 五一(原設計)、 近角 よう子(近角建築設計事務所代表)(改修)、 近角 眞一(㈱集工舎建築都市デザイン研究所 代表取締役)(改修)
施工者	戸田組(元施工)、戸田建設㈱(改修)
維持管理者	求道学舎管理組合、ユニオン・シティサービス㈱



求道学舎は、近代建築の先駆者である武田五一による設計で、浄土真宗の学生寮として1926年（大正15年）に完成した。日本に現存するRC造共同住宅は、長崎県軍艦島に残っている7階建ての30号棟であるが、実際に人が居住している共同住宅としては日本最古の建物である。73年間は寮として使用してきたが、1999年（平成11年）に閉鎖され、しばらくの間空き家状態となっていた。2004年（平成16年）に再生事業が開始され、解体して新築分譲する案や既存改修して賃貸として貸し出す案などが検討されたが、敷地の接道条件や工事費が嵩み収益性の確保が難しいことが分かり、一定期間長期に住んでもらう人に建物を譲渡し、その住人らに改修資金を負担してもらう「定期借地権」+「コーポラティブ方式」+「中古改修」という3つを合わせた事業スキームにより再生が実現した。

5.46mの正方形グリッドに寮室2部屋で構成されていたプランを、スケルトンインフィル手法にて10戸の住戸に改修され、1住戸ずつ丁寧にコミュニケーションをとりながら計画が進められた。元々ヨーロッパ水準の高い階高であったことから、現代水準のインフィルと設備機器が投入することができ、居住者にとって満足度の高い住戸が整備されていた。

定期借地権の期間は62年で設定されているため、2068年（令和50年）まで耐久性が維持できるよう外壁改修、耐震改修、断熱工事などが行われている。特にコンクリート躯体の中性化や鉄筋の錆など劣化が進んでいた箇所については丹念に補修が施され、RC壁の増し打ちや開口塞ぎなども行うことによりI S値0.6以上が確保され、第三者機関の評価も取得されていた。また、給排水、電気設備はシャフト内、床下スペースに設備され容易に更新できる構造となっており、更に樹脂管を採用することで耐久性も考慮されている。また、外観を損なわない仕様でのサッシガラス断熱改修が行われ、省エネ性にも配慮されている。

維持管理計画については、30年間の維持保全計画が作成されており、毎年管理組合にて総会が開かれ健全な運営が行われていた。途中、修繕積立金の不足が懸念されることから積立金の増額が議論となったが、コーポラティブ方式のためか、メンバーが建物や周辺の緑に対する価値に共感されていることから異論なく了承されたとのことであった。

現地審査では、2つの住戸を見せて頂いたが、画一的な集合住宅とは違い、それぞれのライフスタイル、ワークスタイルに合わせてとても快適に過ごされており、心の豊かさのようなものを感じた。また、この歴史的な建物や保存樹木に対する愛着も強く、ほぼ入居当時のメンバーが所有し続けているということだった。このように歴史的な建築の価値に共感する人たちが資金を出し合って、新しい価値を生み出すことで、価値ある建築物が保存されることは素晴らしい取り組みだと感銘を受けた。

瀬戸永泉教会

所在地：	愛知県瀬戸市	
竣工年：	1900年	
用途：	教会、牧師住宅	
建物所有者：	宗教法人日本基督教団 瀬戸永泉教会	
設計者：	(株)柳澤力一級建築士事務所、 (有)山辺構造設計事務所、 文化財保存活用計画(株)、 KuFu 設計組織	
施工者：	(株)中島工務店	
維持管理者：	宗教法人日本基督教団 瀬戸永泉教会	

焼き物で有名な、日本遺産のまち瀬戸市の中心部に建つ小さな教会の増改築である。愛知県内の現役木造教会としては最古であるが、築100年を超え老朽化が激しく手狭で、段差も多く、高齢化が進む教会員が利用しづら
い為、新しい礼拝堂の建設が2006年から検討されていた。2010年に礼拝堂が国登録有形文化財に登録され、201
7年からは本格的調査・検討がなされ教会員全員で熟慮を重ねた結果次のような基本方針が決定された。

- ①東南海地震に備え文化財である礼拝堂は現在の位置で早急に耐震改修を行う。
- ②過去増築されたプレファブ群は撤去して増築棟を新築し利便性向上と公開性を高める。
- ③敷地全体と建物内部をバリアフリー化し地域と高齢者に優しい教会とする。

教会員による修繕積立金や寄付金によつての計画であり、新築建屋を含めて4,500万円の予算内でできることを教会員全員が納得するためにワークショップの実施等を重ねて計画を決めていっている。この際に設計者が教会員に寄り添い丁寧な対応していることがこの計画が実現した要因と言えるだろう。

本建物は、1900年竣工の礼拝堂、1978年竣工の教会学校館（CS館）、今回の増築等の3棟で構成されているが、確認申請上は、1棟扱いで解いている。増築棟に新玄関を配置し、外部及び全部屋をバリアフリー化、CS館も車椅子が通れるよう廊下を広くし、全体の機能性向上が図られ。外周の塀も撤去され車の寄り付きを確保するなど、地域への開放感が高まっている。

耐震化の実施は、当時の木造建築の良さを最大限生かしつつ土葺きの瓦葺きを構造合板使用による乾式棧瓦とし、壁面内部の脆弱な筋交いを、構造用合板で全面補強を行うなどの耐震補強を文化財保護も考慮しながら実施している。見た目は内部・外部共に現状維持としながら、Iw値1.14を達成する耐震改修案となっている。尖塔窓と六角窓は昭和初期改造時の色と推定される明るい薄緑色に復元されており、尖塔部の横軸回転機構を復元することで法的排煙性能を確保でき、安全性向上に寄与している。

温熱環境や省エネに関しては、日曜日の午前中のみ使用される礼拝堂にどの程度のコストをかけて計画するか
の判断が難しいと思われるが、使用時間が少ないことから最低限（床の断熱化と隙間塞ぎ）を実施としている。
結果的に南北面の土壁が断熱材に置き換わったことや外皮面積が減ったこと、照明LED化等により工事前
に比べて年間電気消費量は全館合計で総面積増にもかかわらず約30%（教会15%）削減が達成されている。

教会員の方々等関係者全員の総意で出来上がっており、短期・中期・長期と次の100年に向けて大枠の将来計画が検討されている。

事業主（維持管理者は同じ）・設計者・施工会社がそれぞれの熱意をもってこの計画を実現して完成し、今後も長く運営されると思われる。小規模の建物であるが、ロングライフビルの表彰にふさわしいと建物と言える。

市谷の杜 本と活字館

所在地	東京都新宿区	
竣工年	1926年	
改修年	2020年	
用途	[改修前] 事務所 [改修後] 展示場	
建物所有者	大日本印刷(株)	
改修設計者	(株)久米設計	
改修施工者	(株)フジタ	

本と活字館は、市谷地区の印刷工場の営業所として1926年（大正15年）に創建され、戦火を逃れ増改築を繰り返しながら2016年（平成28年）まで利用され、「時計台」という愛称で長く地域に親しまれてきた。市谷地区の再開発整備事業は、大日本印刷株式会社の営業企画部門の集約と工場機能の更新に伴う本社の建て替え計画で、事務所を高層化し工場を地下に設けることで、人工地盤となる地上部に約2万㎡の緑豊かなオープンスペース「市谷の杜」が創出された。本建物は、その緑豊かな屋外空間に、地域貢献できる文化施設として再生されており、大規模開発により変わりゆく風景の中で、まちの記憶の継承するという大きな役割が担われている。

保存に当たっては、2mジャッキアップし、そこから3回の曳家を行い、新たに設けられた免震基礎に据え付けられるという大変難易度の高い工事となっていた。外装内装などの創建時の姿は、白黒写真数点と簡単な一般図、戦後の改修図のみからの判断であったため、改修時に上塗りされていた仕上を取り除き、奥にある創建時の装飾を発見して一つ一つ解明していくという考古学のような丁寧な既存調査が行われたうえで、改修方針がたてられていた。また、施工に当たっては数多くのモックアップやサンプルを作成して検証し、可能な限り創建時に近づけようとする数々の努力の跡が伺え、その結果、創建時の姿が見事に蘇っていた。

内部空間は、かつての営業所機能を活版や印刷技術が学べる展示空間として再生されている。印刷事業の原点である活版印刷の職場が再現され、文字のデザイン、活字の鋳造、印刷、製本までプロセスが展示され、体験もできるよう計画されており、創建時の美しい内部空間と相まって歴史を感じることができる。

設備については、今回全て新設されている。省エネ性にも配慮し、外壁の断熱を更新、複層ガラスによる断熱性の向上を図った上、高効率タイプの空調機、全熱交換器を採用している。加えて、全館LED、節水型便器が採用されている。また、1階展示ギャラリーは免震ピットを活用した床吹出空調を採用することで、すぐれた温熱環境をつくりだしながら、室内に設備機器がなく復原時の意匠に影響が出ないよう工夫されている。更に、グループ会社によるトータルなマネジメントにより、きめ細かい施設管理も行われおり、2060年（令和42年）までの維持保全・改修計画も確実に策定されていた。

このように、設計者、施工者による丁寧な作業が行われた結果として、「市谷の杜 本と活字館」は新たに誕生した。都心の中の再開発事業は、古き良きぬくもりのある空間を、ドライにしてしまうことが多く見受けられるが、本プロジェクトにおいては、オープンスペースを作り出し、新たな杜を創出し、更にその杜の中に歴史的な建物が存在させることで、新たな潤いのある街の風景が生み出されている。このようにして生まれた新しい街は、これから100年200年と永く地域の人に愛される街となっていくであろう。

祇園甲部歌舞練場

所在地：	京都府京都市	
竣工年：	1913年	
改修年：	2022年	
用途：	[改修前] 劇場・学校 [改修後] 劇場・学校	
建物所有者：	学校法人八坂女紅場学園	
改修設計者：	大成建設㈱	
改修施工者：	大成建設㈱(総合建設)、 ㈱さんでん(電気・空調・衛生設備)、 サンセイ㈱(舞台機構設備)	

祇園甲部歌舞練場は、京都の春の風物詩「都をどり」の専用劇場兼、祇園甲部の花街に所属する芸子・舞妓の稽古場である。1913年（大正2年）創建、2001年（平成13年）に国登録有形文化財に指定されている。耐震性の問題から2016年（平成28年）以降、休館を余儀なくされていたが今回の改修工事により2023年（令和5年）2月に再開場を果たしている。今回の改修工事の概要は次の通りであった。

- ①劇場の客室・舞台を含む本館及びそのエントランスである玄関棟の耐震補強
- ②空調・電気設備の更新及び伝統伎芸を再現するための舞台設備の更新
- ③既存部材の再利用による内部空間の復元
- ④稽古場である技芸学校を本館に接続した形式で増築することによる機能更新。

本館及び玄関棟の大屋根は創建当時の姿を現在まで保っていることが写真資料から確認できたため、大屋根の解体は行わず、内部空間から補強を行うことで大屋根の形態は工事前の状態を保存している。木造部分を極力生かしながら、新設の鉄骨を組み合わせたハイブリッド高架を構築している。鉄骨補強部材は小屋根裏空間と客室周囲のホワイエ・廊下に配置し、内部空間についても改修前の姿を保存する計画となっている。また、内装は既存内装部材の「活かし取り・再利用」を前提に内装解体が行われ、耐震補強後もとの場所に再取り付けを行うことで空間が復元されている。

空調設備は、全て撤去更新されている。改修前はダクトが室内露出であったが、すべて隠ぺい化された。改修にあたり温熱気流シミュレーションでの検証を行い、誘引ファンの設置や最適な空調ゾーンニングを行い、寒暖差の解消を行っている。空冷ヒートポンプチャラー＋外調機（全熱交換器）＋FCU＋空冷PAC方式で、省エネ性と快適性を実現している。

照明設備は、全て撤去更新されている。改修前は意匠性に問題があったが、光源と器具寸法の見直しを行い美しい光を実現した。

「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を活用し、建築基準法の適用を除外した。条例の適用に対して、安全確保のための代替措置として、スプリンクラーや補助散水栓、ドレンチャーの設置、屋外消火栓強化などハード面の措置、「所有者の運用も含めた避難・防災計画の策定」などソフト面の措置が実施されている。維持保全計画の実施においては、構造部材や屋根・外壁などの定期点検計画も策定されている。

京都という場所柄から地域社会との共存は重要なポイントであるが、地域の象徴である歌舞練場の大屋根の存在を周囲から感じられるように、増築する技芸学校の棟レベルが本館の軒レベル以下になるように計画されている。また歌舞練場は祇園町の小さなスケールの街並みに対して、ひときわ大きいことから、技芸学校建屋のボリュームを分節することで周辺の街並みとの調和が図られている。

山莊 京大和

所在地：	京都府京都市	
竣工年：	送陽亭:1800年頃(江戸後期) 翠紅館:1915年(大正4年 再築) 胡蘆庵・翠紅庵:1918年(大正7年) 山門・待合:不詳	
改修年：	2019年	
用途：	[改修前] 料亭 [改修後] 料亭	
建物所有者：	(株)竹中工務店、(株)京大和(料亭運営者)	
改修設計者：	(株)竹中工務店	
改修施工者：	(株)竹中工務店	

計画地は、京都・高台寺の南側に位置し1949年（昭和24年）にこの地に開業した料亭「山莊京大和」が70年以上にわたり日本料理とともに芸舞妓によるもてなしやお茶会など、親しまれてきた場所である。現在の敷地内の歴史的建築は江戸期から大正期にかけて創建されている。しかしながら経済環境の変化により婚礼・宴会需要が長期的に減少し、歴史的な建築と広大な庭園を維持することが困難になってきていた。この歴史ある場所の魅力を次世代に引き継いでいきたいという京大和の思いを受けて、竹中工務店が事業主として土地を借り受け、RC造の宴会・料飲施設を除却した跡に、外資系高級ホテルを誘致することで安定的な収益を確保し歴史的な建築・庭園と料亭文化を未来につなぐことを目指している。

ホテル棟の建設を機に、敷地内の3つの茶室の再配置と料亭の厨房・後方諸室の地下化により、①機能性の改善、②庭と建築の関係性の強化、③ホテルと連携した新しい体験の創出に意を用いてリフォームを進めた。維持管理に多額の費用のかかる料亭の歴史的な建築・庭園を未来にわたって残していくためのこのプロジェクトの企画・実施が秀逸と評価された。

2つの茶室「胡蘆庵」と「翠紅庵」（1918年（大正7年））は東山斜面の土砂災害特別警戒区域内にあり、土砂災害により歴史的な建物が被害を受ける危険性が年々高まっていた。そこで2つの茶室を平坦で安全な位置にある茶室「送陽亭」に隣接するように曳家により移設し、茶室があった傾斜地に擁壁とホテル棟の躯体が一体となった対策工事を行うことで、土砂災害特別警戒区域の指定が解除され、地域防災にも寄与している。

茶室「送陽亭」（江戸後期）は、阪神淡路大震災の影響で基礎が不同沈下していたため、吊家により平地の作業スペースに仮移設したのち、地盤・基礎の補修をし、当初の位置に再設置された。従前は地上部にあった料亭「翠紅館」（1915年（大正4年））の厨房や後方諸室を地下化することにより、料亭の東山斜面側に近接する部分を庭園に戻し、料亭創建時にあったと伝わる瓢箪池が復元された。歴史的建築の佇まいの維持と耐震性能の向上を両立させるために様々な工夫がなされている。根固め、仕口ダンパー、コンクリート製布基礎による耐震補強に加え、実験により土壁を限界耐力計算により評価し、現行基準以上の耐震安全性を確保している。補強土壁の小舞竹に塗る荒壁土は、解体によって発生した既存土壁の土に藁簾を練り混ぜた土を用いている。

建築設備においては、空調、照明、防災設備は新設されており、照明は既存器具を修復再利用、LED化することで歴史性、意匠性、省エネ性に配慮されている。空調設備は景観および室内の意匠性、快適性に配慮されている。

京都市より歴史的建築物に指定されている料亭と3つの茶室は江戸～大正期の創建であるため、改修にあたり現行の建築基準法を満足していない項目について、建築審査会にて耐震・防災改修の内容が安全上十分な性能を有することが認められ、建築基準法の適用除外を受けている。また、維持管理においては、維持保全計画書とともに、建物所有者、料亭運営者、ホテル事業者、ホテル運営者にて「事業運営及び施設管理協定書」を締結し取組まれている。

しのめ信用金庫 前橋営業部ビル

所在地：	群馬県前橋市	
竣工年：	1964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：	しのめ信用金庫	
改修設計者：	(株)HAGISO、(株)トゥイズムデザインスタジオ	
改修施工者：	小林工業(株)、宮下工業(株)	

JR前橋駅から美しいけやき並木を県庁に向かって歩き、国道17号線を少し北に進んだところにしのめ信用金庫前橋営業部ビルはある。本建物は、1964年に前橋信用金庫本店として建設され、地域の発展を象徴する建物として長く地元に愛されてきた。そして、長い歴史の中で、信用金庫は、3度の合併を繰り返しながらも、常に地域に寄り添って存在し続けた。今回、耐震診断の結果により、建て替えやむなしということで議論が進んでいたが、構造設計者の検討により、壁量のバランスを取り戻すことで耐震基準が満たせることがわかり、改修案に進むこととなった。

本プロジェクトの重要な目標は、地域に根ざす地域金融としての本来の可能性を引き出すことであった。計画初期段階で、エフエム群馬社屋の移転計画を敷地内に組み込み、新たな人の流れやたまりの空間を設け、自社の利益を追求するだけでなく、地域の魅力を高め地域に愛される場を提供することが長期的な視点に立った総合的な発展につながるという考えに基づき、検討が進められたとのことであった。

その考え方は、屋外空間だけでなく建物内部へも展開され、元々2層吹抜だった空間に既存躯体とは縁を切った鉄骨造の2階床が挿入され、「つどにわライブラリー」と名付けられた誰でも自由に利用できるコワーキングスペースが設けられていた。また、3階に設けられた「つどにわホール」は、改修前は、天井を下げて執務室として利用されていたが、今回の改修で2層吹抜の元の姿に戻し、建設当時の荒々しい既存躯体を表し、更に前面道路の緑を取り込むことや新たな開口部を設けることで、魅力的な空間として蘇り、地域の様々な活動に利用されていた。4階には、建て替えでは認められず、既存の改修であれば特例的に認められるという金融業以外のテナントスペースが設けられ、優良なテナントを誘致し賃料収入を得ることにより、持続的な施設運営と維持修繕費用を確保するという事業スキームも運営面での一助となっていた。

建て替えではなく既存改修に踏み切り、前橋市アーバンデザインの方向性と連動しながら、地域の中の「中継拠点」として居心地の良い場を創出し、セキュリティ上の制約がある中で、地域に開かれた金融機関の営業窓口の新たなあり方を提示している点は、高く評価できる。また、所有者・使用者である、しのめ信用金庫の技術者と、改修設計者、施工会社とが、定期的に連携を取りながら、継続的な運営及び維持管理が行える体制を整えられていることで、地域住民の声に応えながら更に積極的な場の活用が進んでいくと思われる。今後、地域の中に眠る様々な価値ある建築物が再生され、点と点が結ばれ線となり、更には面となることで、前橋の魅力向上につながっていくであろう。

シャトレ信濃町

所在地	東京都新宿区	
竣工年	1971年	
改修年	2022年	
用途	[改修前] 共同住宅 [改修後] 共同住宅	
建物所有者	株ケースコート	
改修設計者	株青木茂建築工房(意匠設計・監理)、 (有)金箱構造設計事務所(構造設計・監理)、 株RISE 設計室(設備設計)、 三井不動産株(事業コンサルティング) 大光電機株(照明計画)、 三井不動産レジデンシャルリース株(商品企画)	
改修施工者	大末建設株、 拓進設備工業株(空調衛生設備)、 中央電化工事株(電気設備)、 住友林業緑化株(外構植栽)	

循環型社会への転換の重要性が叫ばれるようになって久しい。社会的、歴史的、そして建築の意匠性や建築史的意義の高い建物や建造物を後世に残すことでその重要性の理解を深め、その概念が根付くには相応の時間が必要であったのだろう。本来、循環型「社会」とはあくまでも「社会」であり「建築」ではない。有名建築が保存再生されることが社会の目的ではなく、いわば「どこにでもある建物」が長く使い続けられることに意義があるとする。それもより良質なストックとして残されることが重要ではないだろうか。

シャトレ信濃町は、1971年に新築された共同住宅で、SRC造9階建ての高層棟とRC2階建ての低層棟からなる。現在の都市計画では、用途地域は中高層住居専用地域となっており、集団規定上同規模の建て替えが困難であった。その中でリノベーションの選択となった。

耐震補強として、構造上不要な雑壁、バルコニー手摺壁等を撤去、軽量化すると共に、住環境に影響のない位置に耐震壁を設置している。既存不適格を維持した状態で、大規模な模様替えによる確認申請を提出し、建物規模は従前と変わらない状態で検査済証を取得した。

居住性向上を目指し、天井裏に粒状衝撃音低減材を使用し遮音等級2ランクUPが図られ、屋上、外壁の断熱及び断熱性の高いサッシに取り換えることにより断熱性能、省エネ効果を向上させている。

シャトレ信濃町には丁寧な設計と施工に基づいた素晴らしい「建築」としての竣工当時以来の存在を感じずにはいられない。それは所有者の場所への愛着や残され続けてきた庭への強い思いからも伺える。

それらの素質を十分に備え、その思いに応える多くの耐震性能確保に向けた知恵と工夫は「建築」としての新しい魅力を付け加えるに充分であった。耐震改修の名目のもとにあからさまな補強を容易に許さず、軽量化という新しい発想で外観に逆説的な美しさを加え、シンボリックな塔状構造体を引き立てることで、従前の愛着心をさらに深めているようにさえ感じた。

多くの歴史的建築物が用途や機能を変えてでもその存在を保つことに意義を見出しつつある現在、その用途や機能の維持と建物の活用の両立の難しさを皮肉にも露呈させている。住宅を商業施設に転換する試みも確かに多いが、その点では住宅機能は構造的に多用途への転換が難しい側面がある。シャトレ信濃町は、その意味でも住宅という用途転換のむづかしさを超えて、ここまで見事に住環境の向上を含めた価値向上が実現できていることは驚きであった。

高島屋東別館

所在地	大阪府大阪市	
竣工年	1940年	
改修年	2019年	
用途	[改修前]主用途:事務所 従用途:飲食店、ブライダル [改修後]主用途:ホテル 従用途:事務所、博物館、飲食店	
建物所有者	(株)高島屋	
改修設計者	(株)竹中工務店(建築・設備・ホテルインテリア実施設計)、 (株)創和設計(構造設計)、 高島屋スペースクリエイツ(株)(ホテルインテリア基本設計・ 実施設計・FF&E、高島屋史料館基本設計・実施設計)、 (株)日展(高島屋史料館 基本設計・実施設計)	
改修施工者	(株)竹中工務店	

高島屋東別館は1928年に松坂屋大阪店として開業し、1940年まで複数回の増築を重ねられてつくられた、戦前における国内最大級の百貨店建築であった。百貨店としては短命で、戦後GHQに接収され、1966年に高島屋に譲渡され、しばらく事務所用途として利用されてきたが、外観は、創建当時の意匠が今日まで保たれてきた。設計者は鈴木禎次であるが、数多くの建築作品は戦災により破損、滅失している中、この建築はほぼ完全な状態で残されており、当時のデザインや技術を知る上で極めて貴重な存在である。

しばらくの間、保有資産の価値を有効に活用できていないという課題を抱えていたが、高島屋グループ総合戦略「まちづくり」の中でもうたわれている「地域との共生をめざすことでまちをつくり、ともに成長する」という方針に基づき、ホテルを主体とした複合施設へのコンバージョンが決まり、歴史的・文化的価値の保存へつながった。

建物は、地下3階地上9階の構成を維持し、地上部はインバウンド需要に応える外資系ホテル313室と高島屋の歴史を展示する史料館、事務所からなる。街との結節点となる1階には、フードホールを展開し、大阪の食文化の魅力を幅広く伝え、賑わいを創出する工夫がなされている。改修に当たっては、可能な限り既存建物の歴史的な価値を感じられるように工夫がなされ、設備更新や機能上改修が必要な個所においては、既存意匠を損なわないような改修が行われていた。

外装は、これまでも定期的に補修が行われており、保存状態は良く、今回の改修においては、更なる長寿命化のための外壁補修と開口部の断熱、遮音、水密、耐風対策として鋼製建具をアルミサッシに更新されていた。その際にも、外壁の損傷を防ぐため、細縁タイプでカバーリング工法にて施工され、ファサードの印象を変えずに丁寧な施工がなされていた。また、ライトアップ照明などには現存している創建時の照明器具を継続使用して、外観は原形を保ちつつ、光源をLEDとし、印象を損なわないよう照度・色温度を適切に調整して当時の状態を復活させている。維持管理面においては、歴史的価値を現存させるために、施工者や調査関係者が策定した「維持保全計画書」「改修工事報告書」「保存活用計画」の情報に基づく管理が、日々実践されており、このような体系的情報整備と将来の明確な活用計画の策定などの取り組みが高く評価され、2021年には国の重要文化財指定を受けている。

高島屋東別館は、第二次世界大戦と戦後の混乱期を乗り越え、多くの人々に愛されてきた建築であり、百貨店として賑わっていた当時を思い起こすことが出来るほど、当時の姿を変えることなく存在している。

開業直後はコロナ禍で厳しい状況ではあったが、現在はホテルの稼働率も高く、多くの宿泊者から評価を得ているということであった。また、月1回開催されている館内ツアーは大変人気で、百貨店時代の当時の最先端のデザインと技術を各所で見学することが出来る。

このように、新しい役目が与えられ、多様な価値や魅力を発信している姿はまさにBELCA賞に相応しい建築と言える。

防府市公会堂

所在地	山口県防府市	
竣工年	1960年	
改修年	2020年	
用途	[改修前] 公会堂(劇場) [改修後] 公会堂(劇場)	
建物所有者	防府市	
改修設計者	(株)佐藤総合計画	
改修施工者	(株)熊谷組、澤田建設(株)、山陽建設工業(株)、 日本電設工業(株)、(株)朝日工業社	

1960年に地域文化の向上を目指して佐藤武夫の設計で建設された公会堂。時計台を併設したモダニズム建築は長く地域のシンボルとして親しまれ、半世紀以上を経て時代に即した機能更新改修と共にオリジナルデザインの維持と融合をテーマとして取り組んだプロジェクトである。

1,600人収容のワンスロープ型ホールを中心に1960年前後のモダニズム建築の特徴を色濃く残した建築のホールは長らく講演や式典を中心に市民に親しまれてきたが地域の吹奏楽需要の高まりなど音楽関係の需要が時代と共に増加して音楽ホール寄りの音響特性に変更。客席空間機能の充実、音響以外のホール諸設備の改良などにも対応している。

オリジナルのホール空間を残しつつ公会堂から音楽ホールへの機能更新に対応するにあたり、残響時間を室容量拡張、反射板、吸音率の工夫で1秒から1.5秒に変更。更に客席一人当たりの寸法的余裕や共用空間そのほか楽屋廻りのユニバーサルな環境改善も行っている。

構造的には必要な耐震性能の確保を行いつつ、オリジナルの建築を損なわないように努めた。この施設の外観で特徴的な「塔」は、改修前、その耐震性能が心配されていたが時刻歴応答解析を実施、その安全性を検証、新たな耐震要素を加えることなく、保存継承可能とした。特定天井に該当する大ホール観客席の天井は、下地鉄骨を補強して準構造化天井を実現。躯体と共に耐震改修促進法の規定による構造評定を取得して、耐震安全性確保を確認し、建築躯体のさらなる長寿命化を図った。

設備計画においては、利用者のニーズに合わせて、トイレ空間の拡張、EV新設・諸室新設更新などのサポート機能を充実して環境改善を図っている。

維持管理面は、一時避難場所としての機能維持のための対応、防災性能の現行法適合を行うと共に、今後25年以上の機能維持を目指して主要設備関係はほぼ全面更新、外壁打ち放し部分の中性化抑制処理を施している。また舞台設備の長期更新計画も作成し、次の10年を見据え、設備毎に適切な更新時期を計画している。

本施設の当初設計から今回改修まで3度の大規模改修を一貫通貫で同一事務所が担当して建築主の期待に応え、当初の設計意図を着実に継承し、今回の改修でも建設当初のモダニズム建築の継承を一つのテーマとして、様々な課題解決に取り組んだ。

半世紀以上にわたり地域のシンボルとして愛されるモダニズム建築のオリジナルデザインを活かし、時代に即して丁寧に改修されておりBELCA賞にふさわしい作品となっている。