

第8回（平成10年度）BELCA賞 ベストリフォーム部門 表彰作品

家の光会館

所在地 東京都新宿区市ヶ谷船河原町11
用途 事務所
竣工 1959年
改修 1997年
所有者 社団法人 家の光協会
改修設計者 KAJIMA DESIGN
(監修)株式会社 全国農協設計
改修施工者 鹿島建設株式会社



当会館は、創刊75年の歴史と月刊100万部の発行を誇る「家の光」等農協系出版物を発行する社団法人家の光協会が昭和34年に建築して以来約40年間市ヶ谷外堀通りにおけるランドマーク的存在として、そのユニークな外観と共に親しまれてきた建築である。

今般、建物の耐震性能向上と法人の本部組織機能の活性化という硬・軟2つの命題を居抜きでリニューアル工事を実施し、見事に解決したまれなケースである。

主な評価対象としてのリニューアルの内容は、

- ① コア（各階便所・PS等）の再編移設と先行工事により、居ながらの施工を可能にしたのみならず、オフィス空間を不整形から整形空間にすることが可能となり、基準階有効率は15%ほど改善された。
- ② さらに1階エントランスホールとコアの再編移設により1階の居室を整形のまとまった大空間に蘇生し、同時に工事期間中の館内利用者動線の確保と工事の安全が配慮された。
- ③ 構造的には、外周構面に耐震ブレースを設置し、建物の軽量化共々耐震性能の向上が図られ、又鉄骨梁床により床振動を減小し居住性能向上が図られた。
- ④ 内外装仕上げでは、特に既存バルコニーを連続させることにより避難安全路として有効に活用し防災性能を向上させた。
- ⑤ 設備面では、特に電気・空調関係において最近の大規模新築商業ビル並の性能に改善されると共に、更新された機器は省エネと環境に配慮したものが随所に採用された。やや階高不足のため天井埋め込み型の空調機・空気清浄機等の取り付けに無理がみられメンテナンスに問題が残された。
- ⑥ そのほか既存外壁にはアルミ積層パネルによるカバーリングがデザインとしても省エネ断熱層としても採用されイメージ一新が図られた。

以上等により居ながらの施工にも関わらず、耐震性能向上及び本部組織の再配置と床面積の配分の最適化による組織活性化・法人イメージ一新・向上という当初目的を達成したもので、本建物はその規模・内容からして最も平均的な商業ビルのお手本として賞に値すると評価された。

しかしながら、審査の過程では、一部の事務室の使われ方や外壁の垂れ幕広告について建物使用者側と設計者側との調整が不十分だったのではないかとの問題指摘があったことを付言させていただく。