

<NEWS RELEASE>

2026年2月27日



公益社団法人
ロングライフビル推進協会

第35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 副会長))は、第35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345件(ロングライフ部門145件、ベストリフォーム部門200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35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35回BELCA賞表彰式は、2026年5月25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

第35回 BELCA賞表彰建築物一覧 –ロングライフ部門– (3件)

別紙 1

表彰建築物名 (所在地)	建物所有者	設計者	施工者
	維持管理者	竣工年	現在の用途
厚木市文化会館 (神奈川県厚木市)	厚木市	(株)日建設計(新築)、 (株)日本技建(増築時)、 (株)環境デザイン研究所(改修時)、 清水建設(株)(改修時)、 (株)Light Stage(基本設計)、 (有)金箱構造設計事務所(特定天井耐震補強構造設計)	清水建設(株)(新築・改修)、 (株)小島組(新築・改修)
	【2024年まで】 公益財団法人厚木市文化振興財団 (指定管理者)、 太平ビルサービス(株)(委託先) 【2024年から】 太平ビルサービス(株)(PFI委託先)、 (株)プロミティ(PFI委託先)	1978年	公会堂
国際基督教大学本館 (東京都三鷹市)	学校法人国際基督教大学	【設計】 大倉土木(株)設計部(新築時(中島飛行機))、 ヴォーリス建築事務所(大学改修時)、 大成建設(株)一級建築士事務所(保存改修時) 【設計監修】 一粒社ヴォーリス建築事務所(保存改修時)	大倉土木(株)(新築時(中島飛行機))、 大成建設(株)(大学改修時)、 大成建設(株)(保存改修時)
	学校法人国際基督教大学、 グローブシップ(株)	1944年	大学
ヒノキ新薬ルスツ山寮(尻別山寮) (北海道虻田郡留寿都村)	ヒノキ新薬(株)	白井晟一／白井晟一建築研究所	大成建設(株)
	ヒノキ新薬(株)	1972年	保養厚生施設

※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35回 BELCA賞表彰建築物一覧 -バストリフォーム部門-(7件)

別紙 1

表彰建築物名 (所在地)	建物所有者	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
大阪避雷針工業 神戸営業所 (兵庫県神戸市)	大阪避雷針工業(株)	(株)竹中工務店		(株)竹中工務店
	1989年	2024年	事務所・倉庫・社宅	事務所・倉庫
旧本多邸 (神奈川県逗子市)	(株)久米設計	(株)久米設計		池田建設(株)
	1939年	2024年	住宅	住宅
第一生命日比谷ファースト (東京都千代田区)	第一生命保険(株)	【建物全体】 清水建設(株)、 (株)フィールドフォー・デザインオフィス、 (株)イトーキ 【LOFFT】 (株)ウェルカム、 SUPPOSE DESIGN OFFICE(株)、 (株)乃村工芸社		【建物全体】 清水建設(株)、 日本建設(株)、 (株)イトーキ 【LOFFT】 (株)乃村工芸社 【建物全体・LOFFT電気】 (株)関電工 【建物全体・LOFFT空調】 新日本空調(株) 【建物全体・LOFFT衛生】 須賀工業(株)
		1938年:第一生命館新築、 1995年:DNタワー21新築、 第一生命館改修	2024年: 第一生命日比谷ファースト (ビル名称変更)	事務所
大成建設関西支店ビル グリーンリニューアル (大阪府大阪市)	大成建設(株)	大成建設(株)		大成建設(株)(総合建設)、 (株)きんでん(電気)、 大成設備(株)(空調・衛生)
	1992年	2023年	事務所	事務所

表彰建築物名 (所在地)	建物所有者	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
中野市市民会館 ソソラホール (長野県中野市)	中野市	<u>(株)環境デザイン研究所、</u> <u>(株)宮本忠長建築設計事務所、</u> (有)金箱構造設計事務所、 <u>(株)森村設計、</u> <u>(株)永田音響設計、</u> 中野市 くらしと文化部 文化スポーツ振興課		中野土建(株)、 中沢建設(株)、 (株)関電工(電気設備)、 金澤工業(株)(空調衛生設備)
	1969年	2024年	官公庁舎(劇場)	官公庁舎(劇場)
りそなコエドテラス (埼玉県川越市)	(株)埼玉りそな銀行	<u>(株)松田平田設計</u>		大成建設(株)(建設・設備)、 川木建設(株)(建設・設備)、 初雁興業(株)(建設・設備)、 岩堀建設工業(株)(建設・設備)、 昭和工業(株)(空調衛生)、 (株)電成社(電気)
	1918年	2024年	銀行の支店	物品販売業を営む店舗、飲食店、銀行、事務所
WORK VILLA MITOSHIRO (東京都千代田区)	住友商事(株)	<u>(株)安井建築設計事務所、</u> <u>(株)日建設計(スペースデザイングループ)、</u> <u>(株)高山煉瓦建築デザイン、</u> <u>(株)トミタ・ライティングデザイン・オフィス、</u> <u>(株)大林組</u>		<u>(株)大林組、</u> <u>(株)デビス、</u> <u>(株)高山煉瓦建築デザイン、</u> <u>(株)きんでん、</u> <u>(株)三晃空調</u>
	1966年	2024年	事務所	事務所

※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35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



厚木市文化会館
—神奈川県厚木市—



国際基督教大学本館
—東京都三鷹市—



ヒノキ新薬ルストツ山寮(尻別山寮)
—北海道虻田郡留寿都村—

<ベストリフォーム部門(全7件)> ※順不同



大阪避雷針工業 神戸営業所
—兵庫県神戸市—



日本多邸
—神奈川県逗子市—

<次頁へつづく>

<ベストリフォーム部門(全7件)> ※順不同



第一生命日比谷ファースト
-東京都千代田区-



大成建設関西支店ビル
グリーンリニューアル
-大阪府大阪市-



中野市市民会館 ソソラホール
-長野県中野市-



りそなコエドテラス
-埼玉県川越市-



WORK VILLA MITOSHIRO
-東京都千代田区-



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

▲ 詳細・選考評はこちら

第35回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 加賀 成治 (NTT都市開発㈱ 都市建築デザイン部長)
- 委員 河向 昭 (㈱三菱地所設計 専務執行役員)
- 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 中村 純 (㈱大林組 常務執行役員 設計本部 副本部長)
- 委員 新聞 英一 (清水建設㈱ 執行役員 設計本部 副本部長)
- 委員 島末 紀之 (㈱きんでん 理事 技術企画室 技師長)
- 委員 村澤 達 (東洋熱工業㈱ 技術統轄本部 技術研究所 上級研究員)
- 委員 東条 正明 (グローブシップ㈱ 取締役)

※令和8年2月27日時点

第35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に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物件は335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も建築寿命の長期化に伴い、利用者の建築への愛着が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

- ・レンガ積の外観を維持し、天井の耐震改修、空調の省エネ改修等を行い、地域住民に親しまれる文化活動の拠点になっている文化会館 **47歳**
- ・終戦の前年に軍用航空機の設計本館として建てられた施設を、耐震改修と機能向上の改修を行い、継続的に活用されるようになった大学本館 **81歳**
- ・選ばれた材料と豊かなディテールの設計、および日常のこまめな維持管理・修繕によって劣化と陳腐化が免れて所有者にも利用者にも愛されている保養施設 **53歳**

今回表彰されるベストリフォーム部門

- ・最上階の減築と中間階の床を撤去する一方、南北に大庇を設けて機能的で快適な作業空間を生み出した業務ビル **36歳**
- ・間柱のような平角材を組んで柱と貫を構成する特殊な木構造によって建設された戦時中の洋風邸宅を復元的な改修で再生させ、地域に開かれた住宅建築 **86歳**
- ・歴史的建築を保存活用する改修で、1階の公開ロビーや通路と上階利用者のアクセスを整理し、利便性と快適性を向上させたオフィスビル **87歳**
- ・既存の事務所ビルを、さまざまな技術を駆使して、省エネ性能と快適性を向上させた環境改善手法のモデル的なオフィスビル **33歳**
- ・多目的ホールと会議棟を一体化して、市民が日常的に利用しやすい施設と音楽に特化したホールに生まれ変わった文化施設 **56歳**
- ・近代洋風建築の外観を保全し、カフェ、物販、シェアオフィス、通り抜けなどを取り込み、街区の賑わいの向上に貢献している旧銀行建築 **107歳**
- ・1階の接道条件を重視してアプローチの改修と接道する事務所の窓の改修によって、積極的に街とつながる活動をしやすくした高層のオフィスビル **59歳**

今年もベストリフォーム部門が7件と多いが、建築年齢が高い3件は、いずれも文化財的な建築の保全の意図が強く、その意味ではロングライフ部門の性格が強い。

表彰建築物の建築年齢をみると、大正前期の竣工の107歳の建築が1件、続いて日中戦争勃発直後の87歳、86歳の2件、終戦直前の81歳が1件あり、80歳代はいずれも戦中の竣工である。その次は、経済の高度成長期の竣工で、59歳、56歳、53歳の3件が昭和40年代、47歳が昭和50年代の竣工である。若い2つは平成初期の竣工で36歳と33歳の2件であり、30年を経過すると新しい機能や性能の要求があり、改修によって建築の蘇生が図られている。

因みに今回のロングライフ部門の平均年齢は60歳、ベストリフォーム部門は66歳でベストリフォーム部門が若干高齢である。

最後に、建築の改修による長寿命化・蘇生化に努められている皆様に心からの敬意を表します。

第35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

今年度のロングライフ部門は、昨年に続き3件の建築が受賞した。1978年竣工の「**厚木市文化会館**」、1944年竣工の「**国際基督教大学本館**」、そして1972年竣工の「**ヒノキ新薬ルスツ山寮（尻別山寮）**」である。竣工から47年、81年、53年という歳月を経て、皆、関係者の真摯な維持管理により、むしろ時を経るごとにその魅力を深めている建築である。

「**厚木市文化会館（1978年竣工）**」は、開館以来、厚木市周辺の文化芸術の拠点として地域住民に親しまれてきた。これまで実施された2回の大規模改修を経て、耐震性の向上や省エネ化、BCP対応といった機能更新に加え、住民要望を汲み取った利便性の向上が的確に図られている。直近の改修では、建替えと比較して約15,800トンのCO₂削減効果を算出した。また、玄関先に営巣するヒメアマツバメを排除せず、環境団体と連携して共生の象徴とするなど、ソフト面での地域貢献も評価された。維持管理を含めたPFI方式の採用による改修工事により、管理者の視点を組み込んだ長期的な運用体制を確立している点も、公共建築の模範といえる。

「**国際基督教大学本館（1944年竣工）**」は、戦時下の物資統制期、中島飛行機三鷹研究所として建設された大規模RC造建築である。戦後、大学本館として再生され、1953年にはW.M.ヴォーリズによる増改築が行われた。キャンパスの心臓部として、時代ごとに機能を分化・移転させながらも、本館としての象徴性を維持し続けている。適切な耐震補強や設備更新を重ね、現代水準の機能・性能を確保する一方で、戦争遺構としての歴史的価値を保存・継承する姿勢は意義深い。過去の記録を保持しつつ、未来へ繋ぐ真摯な取り組みが高く評価された。

「**ヒノキ新薬ルスツ山寮（尻別山寮）（1972年竣工）**」は、北海道の厳しい自然環境下で、半世紀以上にわたり活用されてきた保養施設である。本作の真髄は、その徹底した維持管理の在り方にある。一般的な大規模改修に頼るのではなく、常駐スタッフによる日常的かつ小まめな手入れの積み重ねによって、竣工当時の設計意図が鮮やかに保持されている。企業トップの深い愛着のもと、発注者、設計者、施工者、管理者が一丸となって建物を育ててきた。建築、設備ともに細やかな補修が継続されており、長期利用に対する関係者全員の熱意が結実した好例である。

今年度、本部門の表彰は3件に留まったが、一方で「ベストリフォーム部門」に応募された作品の中には、本部門で評価されるべき質を備えた建築が散見された。「大幅な改修＝ベストリフォーム」という形式的な区別ではなく、改修によって機能を更新し、時代に適合させることで建物の寿命を本質的に延ばしたのであれば、一定期間を経た改修建物の多くはロングライフ部門の評価対象となり得る。

昨今の建設費高騰は、建築界に「新築から改修へ」というパラダイムシフトを迫っている。既存ストックの活用はもはや選択肢の一つではなく、社会的使命となった。今後、建設時のライフサイクルCO₂排出量（LCCO₂）の算出が義務化される流れの中で、建物を長く使い続けることの実環境価値は、数値としてもより厳密に評価される時代になるだろう。今回受賞した3作品のように、過去を敬い、現代の性能を与え、未来へ繋ぐ取り組みが、今後の日本の建築文化の主流となることを願う。

第35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、昨年と同数の7件であった。ここ数年、ほぼこのような傾向である。

7つの建築の当初の建設年をみると、1910年代のものが1件、1930年代後半のものが2件、そして1960年代のものが2件、1990年前後のものが2件と、今回は、当初の建設年代が広い範囲にばらつくものとなった。

最も古いものは百年以上経っており、地域のシンボリックな建築であった洋風建築を、その機能をさらに地域のために役立たせようというリノベーションである。1930年代後期のものは、一つは木造の住宅であるが、当時として意欲的な構造が採用されたものを、その技術的価値を今後も継承してゆくためのリノベーションである。BELCA賞のベストリフォーム部門の表彰建築としては、新しいジャンルのものと言えるのではないだろうか。1930年代の今一つは、対照的な建築であり、1990年代に大規模なリフォームが行われ、第7回BELCA賞を受賞したものを、今一度大きな変更を加え、今後も新しい使い方を継続するためのリノベーションがなされたものである。これも、BELCA賞の対象としては新しい動きの例であろう。1960年代の2件は、1991年にBELCA賞が発足した際に、主たるターゲットとしたジャンルのオフィスビルと公共建築であり、主用途としては変更されていないが、見事に生き返らせたリフォームである。これらに加えて、当初の建設年代が1990年前後という、BELCA賞の対象としては若い建築が2件選ばれている。それぞれ、明確なターゲットを設定したリノベーションが高く評価された結果である。

「りそなコエドテラス」は、1918年に銀行の本店本館として建設された建築の、地域の状況に合わせた利活用のためのリノベーションである。今回の表彰建築物としては最も古い建築である。地域活性化の拠点となるような機能を加え、駐車場などを周辺に開放された広場にするなど、素晴らしい保存活用計画となっている。過去にも増改築が数回行われていたが、既存不適格の適法化がなされている。

「第一生命日比谷ファースト」は、1938年に第一生命館として建設された歴史的建造物を母体とし、1995年に高層棟を増築する形で大規模なリフォームが行われていた。このたび、所有形態の変更に合わせ、エントランスやコア位置を移動するなど、大幅なリノベーションが行われている。高層オフィスビルの共用部分などについて、動線計画の根本的な改造などがなされており、今後の参考になる事例である。

「旧本多邸」は、久米設計の創始者である久米権九郎によって設計され、1939年に建設された住宅である。当初の先駆的な建築技術の保存に加えて、熱環境の改善を目指したリノベーション技術の導入などを合わせて行っている。登録有形文化財として保存活用することになった住宅を通じて、周辺の住民との関係を構築しようとする試みも高く評価できるであろう。

<次頁へつづく>

「**WORK VILLA MITOSHIRO**」は、1966年に都心の神田地区に建設されたオフィスビルを、現代の要求に合わせて大規模に改修したリノベーションの好例である。オフィスビルの入居者のためのラウンジとレストランを地下に設けることなどが新しい傾向であろう。低層部の部分的な床スラブの撤去など、大胆な空間構成の再構築や、都心にありながら街に開かれた外周部の扱いなどが高く評価された。

「**中野市市民会館 ソソラホール**」は、1969年に建設された市民会館のリノベーションである。音楽を大切にしている都市として、大ホールの音響性能向上・機能改善が行われている。それとともに、会議室棟を多目的ホールに改修し、大ホールとの間に構造的にも特徴のある、市民創造回廊と名付けられたロビー空間を挿入している。そのことが、周辺と施設との繋がりを改善するなど、効果的なリノベーションとなっている。

「**大阪避雷針工業 神戸営業所**」は、BELCA賞としては、比較的近年の1989年に建設された、社宅と倉庫を含む事務所建築のリノベーションである。営業所の従業員の減少に合わせ、最上階の住宅部分を減築し、さらに二階の床スラブを一部撤去するなど、大胆な断面構成の変更が、豊かな空間を生み出している。大きな庇を付加するなど、様々な手法を駆使して、環境面の性能向上も図った好例である。

「**大成建設関西支店ビル グリーンリニューアル**」も、1992年に建設されたオフィスビルを、これからの時代に対応すべく、様々な手法で省エネルギー化を図り、事務所ビルのZEB化を目指したロールモデルとしてのリノベーションである。ペリメータを減築することによる半屋外テラスを創り出すなど、この30年間の建築をとりまく状況の変化を感じさせる改修事例である。

以上のように、ベストリフォーム部門の表彰対象は、今回も、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系の建物とに、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。

第35回BELCA賞 ロングライフ部門表彰建築物 選考評

厚木市文化会館

建物所有者	： 厚木市	
設計者	： (株)日建設計(新築)、(株)日本技建(増築時)、 (株)環境デザイン研究所(改修時)、 清水建設(株)(改修時)、(株)Light Stage(基本設計)、 (有)金箱構造設計事務所(特定天井耐震補強構造設計)	
施工者	： 清水建設(株)(新築・改修)、 (株)小島組(新築・改修)	
維持管理者	： 【2024年まで】 公益財団法人厚木市文化振興財団(指定管理者)、 太平ビルサービス(株)(委託先) 【2024年から】 太平ビルサービス(株)(PFI委託先)、 (株)プロミティ(PFI委託先)	
竣工年	： 1978年	
現在の用途	： 公会堂	
所在地	： 神奈川県厚木市	

公共施設として「文化会館」、「市民会館」等の名がつく建築は全国に多数存在する。その運営や活用方法には指定管理者制度をはじめ、様々な工夫がされている。多くの場合は、地域住民の文化活動の拠点、地元文化を楽しむ場として、また、その継承者育成の場としても非常に有意義な空間となっている。

一方で活動の継続性を支えるために必要な収益施設としての側面も重要である。健全な運用によって施設利用のサステナビリティを確保することや、それによって利用者の施設への思いを重ねることが大切な要因ではないかと考える。その成否に関しては様々な尺度があるが、そのような地域住民の思い入れや愛着も一つの重要な要素だと考える。

厚木市文化会館はレンガ壁が特徴的な文化会館である。地元文化である「相模人形芝居」の特殊舞台を擁し市民がその文化を享受できる、地域に根差した建物である。また、予期せぬこととはいえ、ヒメアマツバメの営巣がこの施設利用者にとっても一つの名物となっている。そのような地域固有の資産を継承する建物が全面改修された。これまでの改修工事を経ての再改修であり、特定天井の耐震化では過去の補強箇所を全数把握し、現況に即した緻密な計画で1,000箇所超の補強で安全性が確保された。丁寧な工事対応であり、仮設計画含めて省コストの工夫も見られた。

空調設備はセントラル方式から大ホール以外を個別分散化し、利便性を向上させるとともに、コロナ対策として導入した外気導入の変風量制御を省エネ運用へと転換することで、全体で39%のエネルギー削減を達成している。地域の文化拠点としての価値を守りつつ、防災・環境性能を刷新している。

特徴的なレンガの外壁は躯体の外部側にレンガを積み上げられており、レンガタイルとは異なる重厚感を醸し出している。このレンガの重厚感を残した丁寧な改修も建物への愛着を継承することに大きな役割を果たしているものと考えられる。

一方で、昨今の建設費高騰で公共施設の改修工事による機能更新が難しくなっている。その中で、改修工事の建築仕上げの範囲について細やかに調査され、最小限の工事に抑えられている。これは建物自体が非常に丁寧に使われてきた結果であり、地域に愛されてきた建物であることがわかる。仕上げの改修範囲を最小化し、コストを抑えたことで、市民活動、地元文化の継続的な運用が可能となったことに大きな意義を感じた。ヒメアマツバメの営巣の継承を実現できたのも、この建物への市民の思いがその一端ではないかと考える。

第35回BELCA賞 ロングライフ部門表彰建築物 選考評

国際基督教大学本館

建物所有者	： 学校法人国際基督教大学	
設計者	【設計】 大倉土木(株)設計部(新築時(中島飛行機))、 ヴォーリス建築事務所(大学改修時)、 大成建設(株)一級建築士事務所(保存改修時) 【設計監修】 一粒社ヴォーリス建築事務所(保存改修時)	
施工者	大倉土木(株)(新築時(中島飛行機))、 大成建設(株)(大学改修時)、 大成建設(株)(保存改修時)	
維持管理者	学校法人国際基督教大学、 グローブシップ(株)	
竣工年	： 1944年	
現在の用途	： 大学	
所在地	： 東京都三鷹市	

歴史的な建築にも様々な種類の建築がある。有名建築家の設計した建築、地元の愛されている建築、地域住民に開かれた建築、精神的な支えとなってきた建築など、多様な視点でその価値を見直す時期に来ているのかもしれない。

戦後80年が経過し、平和の尊さを感じるために戦火を思い出せる世代の人口が減少している。歴史的な意味を持つ建物の一つとして、その戦火をまぬがれ、用途を変え、世代を跨いで活躍している建物もある。キャンパスの土地利用計画の変遷まで含めて、その建物やランドスケープを次代につなぐことには大きな意義を感じる。

この国際基督教大学本館は、ストイックな戦時中の合理的建築物を、威厳を備えた大学の主たる象徴としてよみがえらせ、さらに実用的な建築とすべく改修工事を重ねてきている。その後の長い歴史の中でも改修を継続的に行ってきたおり、1981年および2024年の大規模改修をはじめ、定期的な外壁・設備の更新を通じて、環境性能と快適性の両立を実現している。また改修工事費の一部が卒業生を中心とする寄付で賄われていることも重要な意義があるように考える。

2024年改修では、躯体の断熱強化やLow-E複層ガラスの採用、講義室のゾーニングによる冷暖同時運転の導入、室外機と室内機を同フロアに設置することで能力低減を抑えて、最適運用を図ることでエネルギー効率と快適性を大きく向上させている。また、CO₂濃度制御やLED照明、リバースリターン方式によるポンプ動力の削減など、省エネルギーへの多面的な取り組みも高く評価できる。さらに、自然共生サイトとしての認定を受けるなど、周辺環境・生物多様性への配慮も徹底されており、今後の教育施設改修の模範となる優れた改修・維持事例である。

2024年の改修で特筆するべきは、建物の威厳をそがない改修計画の妙であり、そこへのこだわりだと考える。具体的には外壁における給排気開口への配慮が十分にされており、正面側における表情を大きく変えることなく、集約的に建物の正面に開口を設けることを意図して避けている。これによりファサードにおける象徴性とキャンパス全体の雰囲気を継承していると評価できる。

現在、学生募集や運営、立地などの面で多くの課題を抱える日本国内の大学キャンパスの中、卒業生によって支えられているこのキャンパス、その中で象徴的なこの建築は、日本の大学キャンパスの歴史においても大きな意義を持っていると考える。同時に80年前の戦争に対する思いを寄せる機会を与え続ける建築としてもその継承に大きな意味があると考えられる。

第35回BELCA賞 ロングライフ部門表彰建築物 選考評

ヒノキ新薬ルスツ山寮(尻別山寮)

建物所有者	： ヒノキ新薬(株)	
設計者	： 白井晟一／白井晟一建築研究所	
施工者	： 大成建設(株)	
維持管理者	： ヒノキ新薬(株)	
竣工年	： 1972年	
現在の用途	： 保養厚生施設	
所在地	： 北海道虻田郡留寿都村	

1972年に白井晟一の設計により建設された企業の保養所が、今も、当初のまま保養所として使用されている。建物の長寿命化を実現するには、初期の設計に当たっての十分な配慮、陳腐化等による建物の機能劣化を起こさない建築計画、また、使い手の丁寧なメンテナンス等が必要となるが、本建物はそのいずれに対しても十分な対策が施されている。

まずは、白井晟一氏の原設計において、厳冬豪雪の厳しい自然条件に対し、卓越風向を考慮した上での切妻屋根の深い軒の出や、江別、野幌で製作された外装煉瓦をはじめ、北海道産の風土に根ざした材を積極的に用いた材料選定と丁寧なディテールにより、経年変化によりただ劣化するわけではなく、むしろ趣のでのデザインが施されている。内部空間も、外部の素晴らしいランドスケープと一体となることを意図した、宿泊室のバルコニーや食堂の開口部の配置、各スペースの、ここで過ごす人々に心地よい適切な寸法、プロポーション、存在感の際立つ材料選定により、陳腐化することのない普遍性のある見事な空間となっている。

竣工から50年以上にわたり、オリジナル設計を尊重し、空調・給排水・電気設備には大規模な改修を行っていない。一方で、床暖房の配管を鋼管から樹脂管へ更新するなど、劣化しやすい部分は適切に改修し、長寿命化を進めてきた。日常の維持管理は常駐スタッフによる丁寧な手入れが行き届き、長期修繕計画も周到に策定されていて、省エネや環境への配慮にも努めている。今後も計画的な設備更新と保全体制により、持続的な機能維持と快適な利用環境が期待できる。

このような、素晴らしい建築に対し、建築主は深い愛情を注ぎ続け、具体には、5名の常駐スタッフがプロによる定期修繕のみならず、日常のちょっとした修理を含めたメンテナンスは自ら行うというスタンスで、50年以上、大切に建物を守り育ててきたことは特筆するに値する。そして、ほぼ新築当時と変わらない姿で、長きにわたって、利用者にも愛されており、まさに、ロングライフ部門での受賞に相応しい建物である。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

大阪避雷針工業 神戸営業所

建物所有者	： 大阪避雷針工業株	
改修設計者	： (株)竹中工務店	
改修施工者	： (株)竹中工務店	
竣工年	： 1989年	
改修年	： 2024年	
用途	： 【改修前】 事務所・倉庫・社宅 【改修後】 事務所・倉庫	
所在地	： 兵庫県神戸市	

本プロジェクトは、新築から34年を経て、ビジネス環境の変化により、新築当初の容積が不要となり、ダウンサイジングの建替えを予定していたものを、その与条件を逆手に取り、70年以上の残存耐用年数を確認した上で、大胆な減築と小規模の増築による改修を行うことで、建物の環境性能、耐震性、空間性能、快適性を飛躍的に向上させた画期的計画である。利用者減に伴う建て替え要望に対し、健全な躯体を活かし新築同等の予算を「減築」と質的向上へ充てた。

特筆すべき点は、断面計画に集約されている。耐震構造の柱や梁、鉄筋の位置の確認をしっかりと行い、壊して良い壁床を特定した上で、不要となった最上部の住宅フロアを撤去している。さらに、3層となった躯体に対し、さらに3階の床スラブのすべてと2階のスラブの一部を撤去することで、豊かな階高の執務スペースと、エントランスホールから大きな吹き抜けを通じて開放的に接続されたメインの2階執務スペースを実現している。また、1階部分は、豊かなエントランスホールの創出のために、片持ち上に張り出した床を新設し、建物全体を繋がった空間とすることで事務員と作業員とのコミュニケーション向上を図った。

外壁に目を転じると、従来、近接する周囲の建物との視線制御が難しかった既存外壁面に屋上部分から大きな庇を設けることで、プライバシーを確保しながら、外部環境負荷を大幅に低減し、中間期から夏期まで包含する自然通風を実現、非常に開放感のある快適な屋内空間を実現している。また、開閉式トップライトと居室の窓での重力換気でさらなる冷房負荷削減とともに自然光を採り入れることで明るさを確保した。南面大庇は北面斜め外壁を設備架台である屋根鉄骨と連結させることで構造バランスも整えた。

夏は壁上部、冬は床部と吹き出し位置を切り替える空調計画でCFD解析を利用して均一な吹出気流となるよう調整した。以上のような操作により、建替えに比べて、アップフロントカーボン、ホールライフカーボンをそれぞれ、70%、25%と大幅に削減しているとともに、BPI 0.59、BEI 0.4という高い省エネ性能を達成している。

また、デザイン面では、建物主が愛着を持ってこれまで使ってきた痕跡としての既存コンクリート躯体と、新たに挿入した木造による大庇によるコンビネーションが、これまでの記憶を大切にしつつ、未来への環境コンシャスな新たな空間価値を創出することに成功している。

既存躯体の7割を残し再利用する上での、綿密な解体、新築の施工計画を設計段階から施工者が設計者と協議しながら策定し、設計施工一貫のメリットを最大限に活かした、合理的な計画のもとに施工されている。設計の上でも、構造的に既存躯体と新築構造体を確実に緊結するための施工性を考慮したきめ細かな詳細設計が施されている。

以上のような様々な工夫のもとに、従業員にさらに愛着を持って使い継がれる社屋へと再生された。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

旧本多邸

建物所有者	： (株)久米設計	
改修設計者	： (株)久米設計	
改修施工者	： 池田建設(株)	
竣工年	： 1939年	
改修年	： 2024年	
用途	： 【改修前】 住宅 【改修後】 住宅	
所在地	： 神奈川県逗子市	

「利用の時代」という概念が少しずつ広まりつつある。建築を設計、建設し、運用する中で、建物の活用段階における計画性や利用方法のフレキシブルな工夫の重要性、それによる建物の健全な維持や活動の継承に、さらなる焦点を当てていこうという考え方だと理解できる。その中では設計者も施工者も建物に対する接し方の変化を求められていると考える。新築建物の設計、施工だけではなく、竣工後の建物の運営や維持管理により積極的にその役割を担っていく「変化」が求められているといってもいい。

その「変化」が求められる中で、建築設計事務所という組織において重要なことは何だろうか。現代日本においては、創始者の活躍と作品が大きな力となり、多くの良質な社会資本を世に送り出すという使命を果たしてきた集団が、その思想を少しずつ次のフェーズに昇華させていく必要があるように感じる。この旧本多邸は元設計者が創始者である建築設計事務所の設計で見事にその姿をよみがえらせた。行政とのつながりや、地元住民との関係構築の試み、建築設計事務所による活用を通じて、再び血が巡る建築となったことは、それ自体素晴らしいことだと考える。

旧本多邸は登録有形文化財としての価値を最大限に尊重しつつ、現存材料や外観の保存を徹底した上で、建物自体を環境実験装置として活用する先駆的な取り組みが特徴である。合掌梁の小屋裏空間を「集熱チャンバー」として利用し、熱循環ダクトを通じて暖気や排熱を効率的に制御することで、断熱・気密性能が低い文化財建築にパッシブな環境改善策を導入している。また、季節ごとのダンパー切替えや自然通風の活用など、立地や建物特性を巧みに読み解いた設計力も高く評価される。さらに、2070年までの長期維持保全計画を策定しており、文化財の原型を保存しながら快適な利用、環境配慮を両立した実践例である。

一方で、そのような工夫を凝らし、再び得た命を目の前にしたときに、この建物が未来永劫生き続けるための糧をどこに求めるのが得策なのか、大きな宿題を突き付けられた感覚を覚えた。強い思いで再び命を得た建築を如何に運用し、活用して行くべきか、その中での活動や人との結びつきだけではなく、経済的な継続性まで含めて新しいフェーズにおける在り方の模索が必要不可欠である。その中で、この建築に再び命を吹き込むにあたり、次代を担う有望な建築家や技術者が施工段階を含めて見届け、その課題にも真正面から取り組んでいることに大きな期待を感じた。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

第一生命日比谷ファースト

建物所有者	： 第一生命保険(株)	
改修設計者	： 【建物全体】 清水建設(株)、(株)フィールドフォー・デザインオフィス、(株)イトーキ 【LOFFT】 (株)ウェルカム、SUPPOSE DESIGN OFFICE(株)、(株)乃村工藝社	
改修施工者	： 【建物全体】 清水建設(株)、日本建設(株)、(株)イトーキ 【LOFFT】 (株)乃村工藝社 【建物全体・LOFFT 電気】 (株)関電工 【建物全体・LOFFT 空調】 新日本空調(株) 【建物全体・LOFFT 衛生】 須賀工業(株)	
竣工年	： 1938年:第一生命館新築、 1995年:DNタワー21新築、第一生命館改修	
改修年	： 2024年:第一生命日比谷ファースト(ビル名称変更)	
用途	： 【改修前】 事務所 【改修後】 事務所・店舗	
所在地	： 東京都千代田区	

本建物は1938年に新築された『第一生命館』を既存建物の一部を保存・活用することに加え高層オフィスを新築し、1995年に『DNタワー21』と名称を変え再生されたビルを30年経過した今、再びリノベーションした建物である。

所有者である第一生命は共同事業者の持ち分を取得し当建物を単独所有したことを機会に、歴史の継承とテナントとの共創/協創を目指して大規模なリノベーションを実施した。2社の本社ビルから第一生命と複数テナントが共存するビルへの進化の為、建物の骨格をなすエントランスや基準階コアの移動・改造に至る大胆なリノベーションを成し遂げ、併せて建物全体のフロア構成の変更、セキュリティの強化を行い、築30年にも関わらず新築並みの賃料の実現に至っている。今回のリノベーションのポイントを以下にまとめる。

① 新たな動線の整備

1階では南北に貫通する通路を新設し、通路に面してオフィスエントランスを新設し、2階受付ロビーへの客動線と分離することでセキュリティを強化している。これにより複数テナント誘致が可能となっている。また、既存の素材を活かして営業ロビーを応接ゾーンに再編した。

② 執務室の一体化

築年数も階高も異なる2つの建物の壁を撤去し、執務室をつなげてビックプレートオフィスを構築した。東西のメインストリートにより、自由な働き方、偶然の出会いを生み出す最新のオフィス空間を創りだしている。

③ 共用部コアの改造

テナントフロアでは、中央部のコア・水廻りを外壁側に移動し、フロア中心部を執務空間としている。オフィス中央部を『人の集まるスペース』としてオフィスレイアウトの自由度を高めている。レンタル比の向上にも寄与した。

④ 共用スペース

6階の社員食堂は皇居を臨むロケーションと既存のデザインを活かして緑溢れる共用スペースに刷新している。第一生命とテナント同士のコミュニケーションのハブとして利活用されている。

本プロジェクトは、建替ではなくリノベーションを選択することでCO₂排出量を大幅に削減し、100%再生可能エネルギーによる電力調達や空調熱源の高効率化によるエネルギー消費の削減など、持続可能な社会の実現に寄与している。また、2050年までの維持保全計画を着実に遂行し、長期的な建物管理を着実に実現している点も評価される。さらに、従業員参加型で創り上げたワークプレイスや、歴史的空間の保存・継承、そして国内金融機関で初のWELL認証プラチナ取得など、環境・ウェルネス・歴史の各側面で先進的な取り組みがなされており、次世代のオフィスイノベーションへの取り組みとして優れた改修事例である。

リノベーションによって魅力あるオフィス空間を創出したことにより、収益性向上に寄与し、築30年経過しているビルとは思えない最新の働きやすい魅力ある事務所ビルとなっている。一方30年前に完全保存されたダグラス・マッカーサー元帥の執務室とイメージ保存された日本国憲法草案の起草の場である大会議室は今回も変わらず維持し当建物の歴史を継承している。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

大成建設関西支店ビル グリーンリニューアル

建物所有者	： 大成建設株	
改修設計者	： 大成建設株	
改修施工者	： 大成建設株(総合建設)、 株きんでん(電気)、 大成設備株(空調・衛生)	
竣工年	： 1992年	
改修年	： 2023年	
用途	： 【改修前】 事務所 【改修後】 事務所	
所在地	： 大阪府大阪市	

本プロジェクトは、不動産資産として減価償却期間を終えた中規模オフィスビルの有効活用として見事なソリューションの提案である。大多数の同様なケースでは、建替えによって、抜本的な機能更新を図り、不動産価値を向上させることとなるが、今回は、ホールライフカーボンニュートラルの観点から、リニューアルZEBにフォーカスした既存改修を選択している。単なる省エネ、創エネ技術の積み上げではなく、建築的にも、視線制御、外壁緑化、日射制御および発電が一体となった外装改修、間接照明一体型の輻射天井パネル、半屋外緑化バルコニー、等様々な環境性能と快適性向上の機能をインテグレートし、環境性能および空間性能向上を図り、リノベーションにより、大幅な建物価値向上を実現している。

建設業界の課題である既存ストックの省エネルギー化に向け、中規模オフィスのZEB化改修ロールモデルとすべく、延床面積 約13,700㎡の自社ビルにて執務しながらの大規模ZEB化改修を実施し「ZEB Ready (BEI=0.37)」を達成した。緑化ルーバーや多機能外装による断熱・遮熱等のパッシブ性能強化、高効率機器と太陽光発電によるアクティブ性能向上、AI空調制御や蓄電池活用によるエネルギー管理システムの構築、またペリメータ部を減築して半屋外テラスを創出により、省エネだけでなくコミュニケーション活性化によるワークスペースとしての価値向上も実現した。

建設会社の自社施設の改修ということで、今後の顧客への提案を想定し、既存施設への展開が容易になるよう、それぞれの要素技術が、改修時の実現容易性を念頭において、施工性への検討も十分になされた上で、設計されている点は、今後のリニューアルZEB化の推進においても大きな礎となっている。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

中野市市民会館 ソソラホール

建物所有者	： 中野市	
改修設計者	： (株)環境デザイン研究所、 (株)宮本忠長建築設計事務所、 (有)金箱構造設計事務所、 (株)森村設計、(株)永田音響設計、 中野市 くらしと文化部 文化スポーツ振興課	
改修施工者	： 中野土建(株)、中沢建設(株)、 (株)関電工(電気設備)、 金澤工業(株)(空調衛生設備)	
竣工年	： 1969年	
改修年	： 2024年	
用途	： 【改修前】 官公庁舎(劇場) 【改修後】 官公庁舎(劇場)	
所在地	： 長野県中野市	

中野市は長野県北部に位置する人口約40,000人の比較的小規模な市である。本建物は1969年に建設されてから50年以上経過し、耐震不足や著しい老朽化に伴い今回、大規模なリノベーションを行った建物である。

既存建物の南側には機械室棟があり、市役所との動線を分断していたが、南北につながる市民会館の文化軸・市民創造回廊を形成する事により、市庁舎からの繋がりや新エントランスの提案を行っている。音楽都市「中野市」にふさわしい音響性能を追求したホール棟では、音響シミュレーションを基に、より豊かな響きを追求し、座席配置も従来の平行型から囲み型に改修することで客席と舞台の一体感を高め、さらにバリアフリー・ユニバーサルデザインの観点から、客席にバリエーションを設けている。親子や障害のある方も鑑賞できるような親子鑑賞室を設置したり、車いす席を介助席とともに設けるなどさまざまな市民が鑑賞できるような設えとなっている。ホール天井の改修においても、音響環境改善も含め、形状の変更、軽量形鋼を用いた新たな構造体を構築し、剛性の高い天井を実現した。このように耐震補強では、当時のデザインを尊重する事で愛着を継承しながら利用者の安心と安全を確保することを実現している。

地下に配置されていたトイレを1階に、機械室を地下に移設するなど、建築・設備両面で抜本的な改修が施され、使い勝手や設備的効率性が大きく向上した点は高く評価できる。空調設備には空冷ヒートポンプチャラーや外調機を採用し、外気冷房・CO₂制御・変风量制御の導入で快適性と省エネルギー性を両立。電気設備も人感センサー照明や点滅区分の細分化で消費電力を削減し、非常用発電機の設置により災害時の対応力も強化されている。

中野市では、プロジェクトの進捗状況を市民向けに公表し、勉強会やワークショップを開催することで計画の方向性を明確にしており、ロビーやホワイエ周りにキッズコーナーや授乳室の配置、コンサートや演劇など、それぞれが専門的に行える広さと裏動線を確保するなど市民の声にも耳を傾け、より使い勝手の良い施設となっている。既存建物と新築回廊部分を繋げる工事等難易度が高い工事であったが、大手ゼネコンに依らずとも適切な監理体制のもとで工事が完成されている。

建設コスト高騰の状況の中、入札不調等困難な状況であったが、事業者・設計者が粘り強くコストコントロールを実践している。一例としては、全館避難安全検証による国土交通大臣認定の性能評価を受けることで防災設備等工事費の縮減や今後の将来の維持管理費削減につなげることができている。

リノベーションによって新築同等の機能を持つホールを完成させたプロジェクトである。全体を通して事業者・設計者・施工者がそれぞれの役割を最大限発揮し、最小限のコストで完成させたことは非常に素晴らしいことであり、公共建築のリノベーションの良い事例と思われる。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

りそなコエドテラス

建物所有者	： (株)埼玉りそな銀行	
改修設計者	： (株)松田平田設計	
改修施工者	： 大成建設(株)(建設・設備)、 川木建設(株)(建設・設備)、 初雁興業(株)(建設・設備)、 岩堀建設工業(株)(建設・設備)、 昭和工業(株)(空調衛生)、(株)電成社(電気)	
竣工年	： 1918年	
改修年	： 2024年	
用途	： 【改修前】 銀行の支店 【改修後】 物品販売業を営む店舗、飲食店、 銀行、事務所	
所在地	： 埼玉県川越市	

1918年に旧第八十五銀行本店本館として創建され、築100年を超えて川越のランドマークとなっている洋風銀行建築の利活用プロジェクトである。

敷地は川越市の伝統的建造物保存地区の中心に位置し、明治時代から続く歴史的景観が良く維持された地域の中心部にあり、各種洋風様式を折衷的に用いた本館建物は鐘楼がそのシンボル性を際立たせている。

銀行施設として本館を中心に3回増築を行い、時代ごとの機能を拡充して2020年まで利用された。その後、地域活性化を目的とした施設利活用の方針が決定し時代のニーズに適合した機能更新と長期使用に耐えうる施設改修を行った。

機能的にはレストラン、物販、シェアオフィス、コワーキングスペース等、地域活性化に資する機能を追加して再構成、駐車場部分は解放広場・通り抜けとして地域に開放して街区全体の魅力アップに繋げている。また文化財部分に主施設のエリア面積を最大化して利活用するため、増築部分に機能更新施設を集中して必要とされるELVや階段等を設置している。

法的には今後の長期的な改修にも耐えうるように既存不適格の適法化を自主的に対応している。

構造的には外壁の中性化対応と室内側のグラウト材増し打ち補強でIS値0.8以上の目標を確保している。表通りに面する旧ATM棟は屋上テラス活用のため建屋内に新期の鉄骨フレーム補強を行い既存基礎への補強は必要がないこととしている。大正時代の特徴的なアーチスラブや金庫室の煉瓦に対しても、有限要素法解析やアラミドロッド等を利用して必要な検証や補強をして安全性確認確保を行い、それを意匠的に現しとしてインテリアに積極的に利用、創建時の時間や記憶を積極的に表現している。インテリア設計もほぼ同一の設計者であり、内外の一体的なまとまりのある設計は高い設計能力を示している。

既存設計図書については、過去複数の改修が行われたため統合設計図書が存在せず、残存資料の収集から竣工当時の各種情報の把握、現地での詳細な調査を実施し、実態状況を把握している。さらに、工事期間中においても、その実態把握と正確な情報収集に努め、今後の資料として整備している。

長年、地域のランドマークとして親しまれてきた登録有形文化財である本館を中心に、オーナーである銀行自らが事業主体となり、歴史的町並みの中心施設として館内施設プログラム、施設整備・運営をトータルで手掛け活気ある商業施設として再生させたことは、その事業手法も含めて高く評価する。

第35回BELCA賞 バストリフォーム部門表彰建築物 選考評

WORK VILLA MITOSHIRO

建物所有者	住友商事(株)	
改修設計者	(株)安井建築設計事務所、 (株)日建設計(スペースデザイングループ)、 (株)高山煉瓦建築デザイン、 (株)トミタ・ライティングデザイン・オフィス、 (株)大林組	
改修施工者	(株)大林組、(株)デビス、 (株)高山煉瓦建築デザイン、(株)きんでん、 (株)三晃空調	
竣工年	1966年	
改修年	2024年	
用途	【改修前】 事務所 【改修後】 事務所	
所在地	東京都千代田区	

都心部に立地する築60年のテナントオフィスの再価値創造プロジェクト。敷地は神田地区に位置して商社の地域拠点ビルとして当時の最先端技術を導入、その後3回目の改修にあたり構造体やオリジナル要素の価値を継承しながら、新たな要素を加えることで、「環境性能」と「快適性」を時代の価値に適合させた。

機能的には角地に面する建物特性を生かすべく、周辺の街との関係性を再検証して各面ごとにテーマを決めて開放性を確保、特に東側に面した部分は入居テナントが運営する半野外的な空間として整備、地域に開かれた縁側のパブリックスペースとして人や街とつながる連続性と交流を実現している。ファサードは過去の改修を上手く活用している。

低層部は内部動線を変更、複数の吹き抜けを設置して各階との連携を物理的、視覚的に確保。地下にはビル専用のラウンジとレストランを設置、自然光と自然植栽により快適な空間を作っている。低層の入居テナント部分の吹き抜けは自由な動線を確保して積層された空間のより積極的な交流を意図している。外部に開放可能な低層テナントスペースは入居テナントが自主的に運営サポート実施、催事企画などを積極的に行っている。

今回改修は既存不適格建物として法的に対応している。

構造的には2002年に柱の構造鉄板補強を中心に耐震補強済。今回の改修では補強鉄板や新築時の杉板型枠コンクリート躯体を積極的にインテリアデザインとして利用することで施設の歴史的財産を可視化した。

設備・環境的には、2018年策定の長期改修方針に基づき、エネルギー効率と環境負荷低減の両立を図った。設備面では、高効率空調や全館LED照明、外気冷房・CO₂制御・変风量制御など多様な省エネ技術の導入により、ZEB Oriented (BEI=0.55) 認証取得を実現した点が際立つ。また、各部・各設備について緻密な維持保全計画が整備されており、安定した機能の継続が見込まれる。運用面では、センサーによる温湿度・CO₂濃度モニタリングと自然換気の活用により、オフィス内の快適性・電力効率を継続的に改善していることも評価に値する。低層部テナントについてはWELL認証ゴールドランクを取得している。

大規模再開発に合致しない大都市部のビル資産の積極的活用の一つの良い実例として魅力的な改修となっている。