

# ザ・ホテル青龍京都清水 (元京都市立清水小学校)

THE HOTEL SEIRYU KYOTO KIYOMIZU

No. 03-062-2020作成  
改修・保存  
ホテル

発注者	NTT都市開発株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO2技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB			
設計・監理	株式会社大林組一級建築士事務所 OBAYASHI CORPORATION	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
施工	株式会社大林組	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

## 歴史的建築物の保存・活用 : 築86年の小学校をラグジュアリー ホテルにコンバージョン

### 京都市立清水小学校

清水小学校は全国で初の小学校（京都番組小学校）のひとつとして、明治2年、下京二十七番組小学校として開校した。昭和8年（1933年）に現在地に移転・新築し、清水小学校と改称された。設計は京都市営繕課（当時）による。京都の番組小学校は、当初地域の多様な行政機能を併せ持つ複合庁舎でもあり、建設・維持の財源も学区民が調達しており、地域に根差し愛された建物である。平成23年（2011年）閉校となった小学校を未来に繋げるべく、平成27年（2015年）京都市の発案で事業提案が求められ、令和元年（2019年）ホテルへのコンバージョンが実現した。



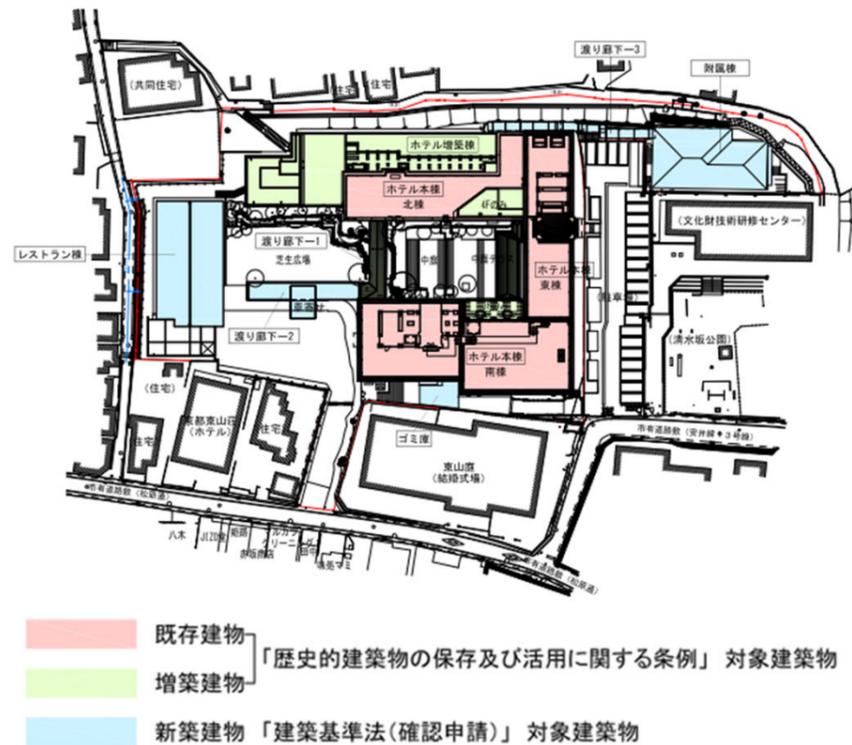
中庭からの外観の眺め

### 保存と活用

当校舎にはスパニッシュ瓦やアーチ型の窓、二丁掛けタイルなど洋風の要素を有すると共に、軒には和風建築に見られる腕木風の装飾が施され、外装には現在では施工が難しい洗出し仕上げが使われている。内部には装飾が施されたハンチ梁、木製腰壁、階段のモザイクタイル貼りなど、至る所に細やかなデザインがなされ、高い歴史的価値を持つ建築物となっている。

ホテルへの用途変更に際し、現行の建築基準法では支障となるいくつかの課題があった。内装の不燃化や排煙の確保、非常用進入口設置などだ。しかし京都市より文化的・景観的価値を有する歴史的建築物として認められ、「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、建築審査会、美観風致審議会等を経て、用途変更が可能となった。

審査の過程では、前述の「オリジナルデザインの尊重や、建築部材の保存・復原」を行う事と、「地震や火災に対する安全性」を確保する事の両立が求められ、最大限に配慮することでそれらをクリアした。



廊下・階段



元講堂⇒食堂

### 設備計画

空調室外機は各棟屋上に分散配置することで合理性・更新性に配慮し、荷重の重い貯湯槽等は、既存躯体に影響を与えない様、増築棟の屋上に、高圧受変電設備・非常用発電機は1階及び屋外に配置する計画とした。内部の配管配線は、各階で既存スラブから上げ床を300mm確保し、接地階では廊下ピットを設け、メイン引き込みルート等に利用した。空調設備は省エネ性に配慮し、共用部をガス式ヒートポンプパッケージ、客室等の専有部を電気式ヒートポンプパッケージを採用した。防災設備は現行の消防法に加え、スプリンクラーを全館に配置する計画とした。

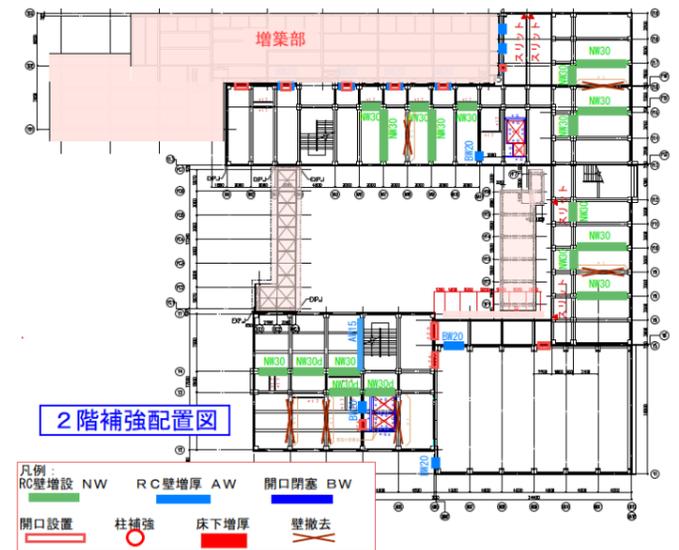


BIMによる設備検討

### 構造計画について

創建時の構造図もほぼ完全に残っており、建築的にも構造的にも当時のエンジニアの優秀さと心意気が伝わる名建築と感じられた。だからこそ創建時の雰囲気や未来に伝えたいと考え、現代の構造体として通用する補強を施し、また時を超えて残る建物となるよう老朽部を補修することが構造設計者の基本スタンスであった。

耐震補強では廊下と居室間あるいは居室と居室の間に耐力壁を設けることで、構造判定指標Iso=0.66を達成することができた。平面的にコの字形したEXP. Jのない建物を最も合理的なゾーンに分割して、どのゾーンでも十分安全側となるよう配慮した。また地盤に高低差があり、2階が最下階となる部分や、片土圧を受ける地下壁があり、耐震検討の構造計算に反映した。老朽化の対応としては再防水のための新たな屋根勾配による重量増や建具周りの雨水侵入で劣化した鉄筋の更新など検討することが膨大にあり発注者や施工チームと協議を重ね最善の補修工法を採用した。



耐震補強等の構造改修

### 設計担当者

統括: 松原知三/建築: 大喜多孝哉/構造: 田中達彦/設備: 吉田裕紀/電気: 高山祐輔  
/インテリア: A. N. D. /外構: FHAMS/照明デザイン: ICE

### 主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (躯体の劣化補修)
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出(外構緑化 屋上緑化)
- Q3. 2. まちなみ・環境への配慮 (歴史性の継承)
- LR1. 3. 設備システムの効率化 (LED照明の採用)
- LR2. 1. 水資源保護 (節水型機器の採用)

建物データ	省エネルギー性能
所在地	京都府京都市
竣工年	2019年
敷地面積	7,120㎡
延床面積	6,823㎡
構造	RC造一部S造、SRC造
階数	地上4階、棟屋1階
	PAL削減 84%