

リノベーションが照らす
建築の可能性

建物が紡ぐ 「時」に 価値を与える

リノベーションには「修繕」「改修」の意味に加え、「革新的」「活気づける」というニュアンスが含まれる。建築物に新たな機能と価値を付与するリノベーションの重要性が指摘されて久しい。その背景には環境問題や経済合理性、スクラップアンドビルドに対抗する今様の価値観といった要素がある。文化財級の歴史的な建築物や老朽化が懸念される建物が纏ってきた人々の記憶、その地域の時の流れを未来につなぐ。今、求められているリノベーションとは、その先に見える建設、建築の可能性を探る。

建物の命と時間をつなぐ リノベーション

東京大学大学院
工学系研究科 建築学専攻
教授

加藤 耕一 Koichi Kato

老朽化した建築物を改修して使い続けることだけが、リノベーションの目的ではない。西洋建築史のフィールドから独自の視点でリノベーション本来の意義を探る、東京大学大学院の加藤耕一教授にお話を伺った。

リノベーションという「常識」

―西洋建築史において、リノベーションはどのように捉えられてきたのでしょうか？

現在残されている西洋建築の多くはリノベーションの歴史を反映しているといえます。歴史的な建築物は、文化財として残されてきたものと認識されがちですが、建物として使われ続けた結果としてそこにある。用途も形も変えながら使うために、まさにリノベーションを繰り返してきたんです。西洋建築は石造りが主流で、その長持ちする性質をうまく使いこなして自由に改変してきました。わかりやすい事例が古代ローマの円形闘技場です。剣闘士や猛獣の闘技を披露する娯楽的なスタジアムでしたが、戦乱の時代に

なると軍事要塞として使われるようになります。世の中が落ち着きを取り戻すと、人々が壁を継ぎ足したり、穴をあけたりしながら、住宅として使い始める。そうした歴史を経た末に現在の文化財としての視点が生まれ、その住宅を撤去して時間を巻き戻すように古代ローマ時代の姿を再現し、保存することになったのです。

―まさに使い方に合わせて形を変えてきた建築物なんですね。

ところが、文化財に指定されると触れてはいけない、アンタッチャブルな対象になってしまふ。時間が止まった建築物は博物館の展示品のような存在です。使われ続けている



1666年、住宅化されたフランス・アルルの円形闘技場の様子を描いた図(ジャック・ペトレの版画『アルル円形闘技場の様子、1666年』、出典：フランス国立図書館(BuF))

建築物と比べて少し可哀そう、とは言いませんが、変化することをやめて建物の命が消えてしまい、はく製のようになってしまった建物は建築物として幸せではないのかもしれないと感じることがあります。時代ごとの文化の継承は大切ですが、やみくもに文化財化してアンタッチャブルにするだけではなく、長寿命化しながら建物を生かしていこうとする視点も忘れてはならない。そうした経緯や背景を踏まえながら、建築のなかにリノベーションを位置付けていきたいと研究を進めています。

―日本のリノベーションは西洋のそれと大きく異なりますか？

木造建築を旨としてきた日本でもリノベーションのようなことは日常的に行われてきたと思います。木造は石造の建物よりも加工しやすい。子どもが増えれば大工さんに頼んで増築するという自然な流れがあったはずです。しかし社会的通念や制度の整備が進むにつれ、近代的な建築物に対する補償などに配慮して増改築が安易にできなくなっただけではないでしょうか。勝手に手を入れた際に不具合が生まれたと

したら、その責任の所在が問われることになります。例えば、賃貸の物件なら壁にポスターを貼るために画びょうを打つことすらはばかれる意識が日本人にはあります。一方でフランスでは、アパートの住人が勝手に青いペンキで壁を塗っている。白色に戻せば原状回復だと。建築と人間の距離がとても近いんです。長年暮らした自宅なら配管や設備の状況を知っているので、自分でリフォームすることに何も違和感を持つていません。

―そうした意識の違いはどこから生まれるものなのでしょう。文化的な素地や建物に対する価値観の差異が大きいのでしょうか？

建築にかかわる制度や仕組みに対する意識が、人と建築の距離を離れてしまったのかもしれない。更に近代の教育システムにも起因する面があると考えています。小学校の家庭科は服飾や栄養学に偏重していました。学校教育においても子どもの頃から「住」の分野に触れる機会を積極的につくるべきです。日本人は建築について何も知らないまま大人になってしまったと感じる

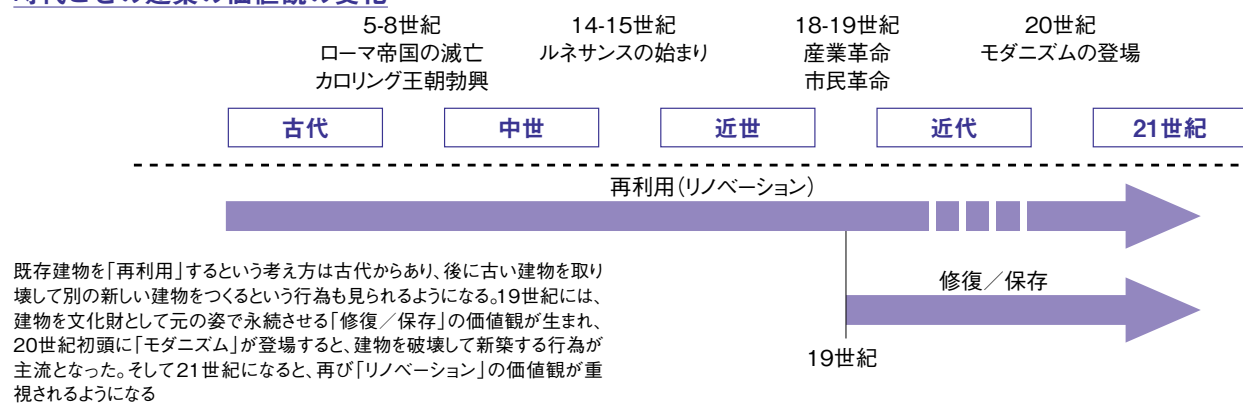
新築の「点」から リノベーションの「線」へ

―日本のリノベーションはどのように変遷してきたのでしょうか？

二十世紀初頭に登場したモダニズム建築は、それまでの建築に対するアンチテーゼといえます。時の流れのなかで連綿と培われてきた建築に対して、その歴史に束縛されることなく、新しい建築を目指すことこそが本来の建築の創造性であるという考え方です。その潮流はどうしても破壊と新築の連鎖を伴うことになります。そうした思想が二十世紀の建築産業をけん引したといえます。

欧州では市街地で新築を試みる余地が少なく、建築家たちは郊外で

時代ごとの建築の価値観の変化



モダニズムを展開しますが、都市部ではリノベーションが無自覚的に常識として続けられてきました。日本の建築家たちが自由闊達にモダニズム建築に挑んでいる建築市場に対して羨望の眼差しがあったほどですが、それがスクラップアンドビルドの起点になったともいえます。

二十一世紀に入ると、リノベーションという視点が提示されるようになります。最初は巨大資本の隙間を縫うような試み、その後は環境保全、廃棄物、エネルギーなどの諸課題に対する応答と位置付けられました。今や、高度経済成長やバブル期に勃興した大型の案件も少なくなり、資材や土地の高騰といった経済的な背景と相まって、リノベーションは別の視点から注目を集めるようになっていく。新築ばかりでなく、既存の建物に新たな価値を付与して使い続けよう、生かしていくとするリノベーション、この二つを両立させる視点が重要性を増しているのが現在地だと考えています。

―建設が経済活動である限り、新築とリノベーションの二軸で建築を考える必要があるのですね。

建物の寿命を測定した記事を目にしました。現時点であと一〇〇年生き続ける建物が、約二〇〇のサンプルのうち七〇％ほどあるということで、驚くと同時に大きな可能性を感じました。

日本の建設業界には、既存の建物に長寿命化を施し、その資産価値を高めるリノベーションを新しい産業として自立させることが求められていると思います。法定耐用年数だけではなく、研究を深化させ本来の建物の寿命を読み取ること、リノベーションを産業化することは可能です。そこに日本の建設が変わるチャンスがあると考えています。

―建物を持つ文化的価値と経済的価値を両立するという視点ですね。

欧州では、十七世紀の建物をリノベーションしてラグジュアリーホテルとして蘇らせた事例があります。新しいホテルよりも資産として類いまれな価値を生み出している。建物は竣工した瞬間に提示される「点」としての価値が重視されがちですが、その建物が歩んできた時間という「線」の価値を尊重して建物と対峙するべきです。そのために文化財

存の構造を極力残そうとする設計者のクリエイティビティが開花した事例です。すぐ近くには「白井屋ホテル」もあります。かつてのなじみのある建物で、その建物とともに過ごしてきた「時間」を体感することができ。そうした建物がリノベーションによって使われ続け、経済的な価値を創造することを願っています。

建設業界の責任と矜持

―高度経済成長期やモダニズム建築のムーブメントを経て、リノベーションという基軸が生まれつつあるなか、これからの建設業界、建築家はどういうような視点を持つべきでしょうか？

リノベーションと新築は、建築を設計し、創造するという意味では連続しています。リノベーションは既にそこにある建物がスタートになりますが、既存建物を地形と思えば共通した捉え方ができると考えています。今後は大規模なリノベーションの仕事も増えていくことでしょう。若手の設計者はリノベーションを必

的な要素をとりあえず残して満足するのではなく、その時間を継承しようとする姿勢がリノベーションには必要になると思います。

先日開業した京都の弥栄会館、「帝国ホテル 京都」は一つの理想形になると期待しています。他にも、重要文化財「旧奈良監獄」を再生した「星のや奈良監獄」、旧横浜市庁舎行政棟をホテルにした「OMO 7横浜 by 星野リゾート」、伊賀市旧上野庁舎のホテルと図書館など、事例はますます増えています。また、文化財級の建物ではありませんが、商業施設を改修して美術館として再生した「アーツ前橋」も、既



帝国ホテル 京都(提供：(株)帝国ホテル)



アーツ前橋(提供：アーツ前橋、撮影：木暮伸也)

然として捉える感覚を既に体得していると思います。若くて機動力のある設計者にとっては、地方に目を向け公共建築物などのリノベーションに挑む機会も増えてくるでしょう。そこで施工の総合力を有するゼネコンとのコラボレーションが派生する。そうした組み合わせがもっと登場することを期待しています。

リノベーションが町医者のような役割だとすれば、ゼネコンはいわば建築の総合医療を担っている。既成の概念や価値観から脱却し、建築物の誕生と臨終に立ち会うだけではなく、建設業としてその間に費やされた建物の一生にかかり続け



星のや奈良監獄(いづれも提供：星野リゾート)



白井屋ホテル(いづれも提供：白井屋ホテル、撮影：木暮伸也)

るという、責任と矜持を持って建築と向き合うことが求められていると思います。

商業施設を再生して 美術館に

アーツ前橋



提供：アーツ前橋 撮影：木暮伸也

リノベーションが まちとアートをつなげる

J R前橋駅から徒歩約一〇分、商業エリアの中心部に、緩やかな曲面を描くパンチングメタルを纏った建物がある。「アーツ前橋」は既存建築物をリノベーションして再生した美術館だ。RC造（一部S造）の地下一階、地上九階の建物は、もともと一九八七年に竣工した西武WALK館という商業施設だったが、二〇〇六年に閉店、二〇一一年から改修を施し二〇一三年に開館した。美術館は地下一階から地上二階、三階には映画館、三階以上に駐車場を併設する。築四〇年の外観に百貨店の印象はない。一方で、外装の曲面や躯体の柱と梁、エントランスに連なる開放的なガラス面は、元はショーウィンドウだった。随所にこの建物の記憶が誠実に残されていることがわかる。

上田健司副館長は次のように振り返る。「前橋市は以前からこの地域にゆかりのあるアーテリストを支援してきました。その作品を数多く収集しており、その収蔵作品を



枝に引っ掛かったような風船は、まちなかに展示されたアート作品

市民に公開し、アートの力でまちを活性化する構想を持っていました。一九八九年の市議会の議事録にも『美術館』という言葉があり、当時から美術館整備の道を探っていた経緯が見受けられます」。旧西武WALK館は耐震基準も十分満たしており、前橋市はこの建物を購入し改修することで予算も軽減できると判断。二〇〇八年には、市民を中心とした「美術館構想に向けてのワークショップ」を開催。翌年には検討委員会を設置して構想から計画の策定をし、設計、施工のプロポーザルと丁寧な計画を進めた。

基本構想計画では、そのミッションとして「アートでつながる市民の創造力」を掲げている。美術館の活

動がまちに波及し、成長していくような施設を目指しているという。辻瑞生主任学芸員はその真意をこう語る。「まちとアートと人をつなぐことができる美術館。そこで、このリノベーションでは市民にとってなじみ深い建物本来の姿を可能な限り残し、その魅力に裏付けられた発信力を最大限に発揮したいという想いがあつたことは確かです」。

設計のプロポーザルには一二〇

を超える応募があつたという。射止めたのは水谷俊博建築設計事務所。主宰する水谷氏は、後に「建物の形は時を超えて人々の記憶や想い出とつながっている。既存の建物の形はそのまま残しながら、まちと美術館をつなげるインターフェースとしての新しい顔づくりを行った」と語っている。そのコンセプトは各方面から高く評価され、全建賞やグッドデザイン賞をはじめ数々の荣誉に輝いた。

「花屋さんは入口に近いこのあたりだった?」「あの雑貨屋さんは確か地下一階にあつたよね?」以前の建物をご存じの方からはそんな言葉が聞こえてきます。当時のデパートの記憶がリノベーションによつて建物に残され続けているのだと思います」と辻氏は話す。

通常の美術館にはない 建物の魅力

アーツ前橋はリノベーションによつて生まれ変わった建物だ。言うまでもなく、美術作品を展示するために詭えられた施設ではない。率直



1階ギャラリーから地下1階に下りるエリアの施工中(上)と完成後(下)の様子。既存躯体をあえて残し、館内にプロムナードを構築。美術館を回遊しながら作品を見学することができる(提供：TOSHIHIRO MIZUTANI ARCHITECTS)

に言えば、美術館の展示としては扱いにくい面もあると辻氏は明かす。「空間的な課題は解決できるものはありませんが、むしろ創意工夫の余地があるともいえます。地下へ下りる階段を展示スペースにすることもある。アーテリストの皆さんとともにこの空間を面白がつて展示方法を検討しているんです」と言って笑う。上田氏も「リノベーションの建物を活用し続けるためには空間的な不都合を許容するだけの懐の深さが求められるのかもしれませんが」と話す。それを受け止め、アー

テリストや市民とともに向き合うこともこの建物の記憶として刻まれることになるのだろう。あるがままの空間に向き合うことで、アーツ前橋ならではの芸術の展覧が可能になるともいえる。

来春開催される「前橋の美術2027」では作品の展示に加え、身体表現も披露されるという。「特設のステージなどではなく、展示室でパフォーマンスが演じられます。アートを身近なものとして楽しめる絶好の機会になると期待しています」と辻氏は再び笑みを見せた。



- 1.外壁を覆うパンチングメタルは、前橋市の市章「〇」をモチーフに、上方に向かって大きさが変化し、伸びやかな上昇感を演出している。「設計プロポーザルでは、壁面緑化などの提案もありましたが、建物の特徴的な曲面を残しながら、新しさを付与するという考え方がこの外観に結実していると思います」(辻氏)
- 2.美術館の天井高さを確保するため、天井裏の配管設備は板で覆わずに、設備の形状に合わせたカバーが施された
- 3.1階南側エントランスの円柱。タイルが張られていた跡がうかがえる
- 4.美術館内のいたるところで見られるサイン。白のパンチングメタルにゴムチューブを通して作られている
- 5.地下1階「静のアリア」。来館者に、社会のなかで芸術家が果たす役割を想像してもらうことを目的とし、展示作品はなく、2011年3月27日に行われた群馬交響楽団の演奏を聴くことができる。元は非常階段だった場所で、ガラスの向こうには当時の非常階段が残っている

右／1階 ギャラリー1中央の吹き抜けエリアは、西武WALK館の頃に設置されていたエスカレーターの開口部を活用している
左／かつて防火シャッターのボックスが収められていた跡がそのまま柱に残されている



一方、昨今では博物館・美術館に収益性を求める動きが物議を醸している。収支や運営の効率化が求められるなか、アーツ前橋の財政も決して潤沢とはいえないと上田氏は吐露する。「躯体の健全性は十分に保たれていますが、照明や設備は更新が必要になります。特注品の器具も少なくありません。どうやって改修するかが今後の課題になります」。メンテナンスについては、設計者や施工者と日頃から相談することも多い。この美術館を持続可能な施設とするため、志を同じくする関係者との連携を強化していきたいと上田氏と辻氏は声を揃えた。

建物を蘇らせる想い

アーツ前橋のリノベーション工事を担当したのは、前橋市に本社を置く佐田建設㈱。深町尚央工事課長に施工当時の現場を振り返っていただいた。「柱にあったシャッターボックスを収めた跡やエントランスの円柱に張ってあったタイルの下地もそのままいいと。隠すのではなく、左官と塗装による最小限の補修



地下1階の施工状況(提供：佐田建設㈱)

にとどめ、既存の形状を残そうとする設計方針が印象的でした」。そのコンセプトに共感した深町氏も力を尽くしたという。うまくリノベーションを実現できたと胸を張る。

とはいっても、通常の解体、新築という工事ではない。低い階高でいかに美術館らしい天井高を確保するか、電気のケーブルや空調ダクトが縦横に走る天井裏に特注の照明器具をどう収めるか。施工の難易度は高い。発注者の前橋市や設計者と日々詳細な検討を重ねたという。「当時はBIMも一般的ではなく、CADを使った検証は手間も時間

リノベーションを

次の時代につないでいく

美術館の建設は、通常の商業施設やマンションに比べ、三倍、四倍の労力が必要になる。そう話すのは吉井研治統括部長だ。「大空間の構築、空調などの設備機器の設置も高い精度が求められます。設計者の想いも強い。ましてやリノベーションということになると、その苦労は容易に想像できます」。リノベーションは特殊性が高い。だからこそ施工者としてはやりがいがあり、竣工時の達成感も大きいと話す。

一方、今後は、リノベーションの需要が増加すると予想する。「今はかつてのように土地があり、予算も潤沢だった時代とは違います。更に、市民の環境意識が高まっている。スクラップアンドビルドに対する。懐疑的な風潮もあります。なじみのある建物を残すリノベーションは共感が得られやすいスキームになる。アーツ前橋はこの地域において先駆的な事例になっていると思います」。生まれ変わった美術館でかつてのデパートの風景を思い出すことも



佐田建設株式会社
建築本部 建築工事部 工事グループ
工事課長

深町 尚央 Takao Fukamachi



佐田建設株式会社
執行役員 建築本部
統括部長

吉井 研治 Kenji Yoshii

もかかりましたが、既存の建物を蘇らせるという関係者の想いが一つになつていたからこそ実現できたプロジェクトだと思っています」と話す。設計変更も少なくなかった。状況を鑑み意匠を変えることになっても、手を加えた部分の周辺にあるデザインや、次工程にどのように干渉、影響するのか真摯に課題に向き合った。モックアップをいくつも製作して、関係者が議論を重ねる毎日だったという。

楽しいだろうと吉井氏は語る。

深町氏は竣工から一〇年余りを経た今も、アーツ前橋に足を運ぶという。設備に不具合が出ることも多くなってきたと苦笑する。それでもアーツ前橋に対する愛着は強い。「商業施設が美術館として再生する事例は当時の業界内からも注目を集めました。その成果が数々の賞をいただくことになり、施工者として使命を果たすことができて心から良かったと思ったものです。弊社だけではなく設計や設備、発注者の総意がカタチになったことを誇らしく思います」。新たなランドマークが色あせていない、健在であることが嬉しいと話す。その感慨は吉井氏も変わらない。「前橋のまちを建築の力で元気にしようとするプロジェクトにかかわらせていただいたことがありがたかった。今後もしこうした事例に積極的に取り組んでいきたいと思っています。あのリノベーションは私たち佐田建設が手掛けたのだと胸を張れる仕事。そのためにも、先を見据えて建物の健全な状態を維持できるよう提案をしていきたい」と話してくれた。

祇園のまちに蘇った スモールラグジュアリー ホテル 帝国ホテル 京都



提供：(株)帝国ホテル 撮影：森政俊



1936年に竣工した弥栄会館の外観(右)と劇場(左)

内だったでしょう。祇園というまちに相応しい方策として宿泊施設、それも国内系の老舗ホテルが組上に載り、私どもの『元の姿を残す』というコンセプトに共感していただけたことが大きかったと思います」。

しかし、対象物件は「会館」。演劇などを披露する舞台を擁した文字通りのホールだ。内部は吹抜けで柱や梁がない。大内氏はこの無柱の大空間にどうすればホテルを建設できるのか、一瞬ひるんだと当時の心中を明かす。「本当に実現できるのかと。様々な方向から検討しました。例えば、劇場を再整備して客室は舞台を包囲するように配置するといったことも。その場合、室内から舞台を観覧することができますが、室数が限られ事業性が確保できません。建物の歴史と健全性を担保しつつ事業として成立させるためにどうすべきか。およそ九〇年前に弥栄会館の建設を担った(株)大林組に相談をさせていただきました」。

大林組からは保存と活用を軸とする多様な案が提出されたという。検討の結果、南面・西面の外壁と構

無柱空間のホールを 名門ホテルに

今年三月、京都市東山区祇園町南側に「帝国ホテル 京都」が開業した。帝国ホテルブランドとしては、東京、上高地、大阪に次ぐ四軒目、三〇年ぶりの新規開業となる。一九三六年に竣工した国の登録有形文化財でもある弥栄会館をリノベーションして誕生した全五五室の「京都」は、スモールラグジュアリーホテルに位置付けられる。

祇園甲部歌舞練場の敷地内にあった弥栄会館は祇園のランドマークとして世紀を超えて親しまれてきたが、近年は老朽化や耐震性への懸念から使用が控えられていた。所有する学校法人八坂女紅場学園は敷地を帝国ホテルに賃貸すること



株式会社帝国ホテル
マーケティング部
次長 兼 広報課長
山田 純平 Junpei Yamada

造体の一部を保存し、新たに構築するホテルの躯体と合体させるという計画に着地した。「建物を残すだけなら補強をすれば済む話ですが、その意匠を保持しながらホテルとして生まれ変わらせようとする、南西の二面を残して増改築する躯体と『縫い合わせる』手法が最善策だ」という結論にいたりました」。大林組としても弥栄会館は自社のレガシーともいえる建築物だ。当時の図面や資料を有しているだけではなく、この建物に寄せる想いは格別強い。同社の参画は、ある意味で必然だった。

祇園の景観に資する リノベーション

京都には、景観を守るために厳格なルールがある。その制度上の制約をいかにクリアするかが大きな課題になった。学識者で構成する美観風致審議会、景観審査会に諮問し、承認を得る必要がある。認可されなければ事業計画自体が破綻する。帝国ホテルは、京都市の優良デザイン促進制度を最大限に活用して祇園

を決め、弥栄会館は改修したうえで名門ブランドの一角をなすホテルとして再生した。

(株)帝国ホテルの山田純平広報課長はその経緯をこう説明する。「四軒目の帝国ホテルの構想は一五年ほど前からありました。その最有力候補地が京都。この地での開業は悲願でした。しかし、京都では広い敷地が稀少です。いくつか視察をしましたが、これだという物件がない。そこへ以前から御縁のあった八坂女紅場学園からお声掛けをいただきました」。

帝国ホテル 京都の整備を主導したプロジェクト推進部の大内保部長もこう振り返る。「八坂女紅場学園も、敷地内の庭園や会館などの建物の改修、活用を検討されていま



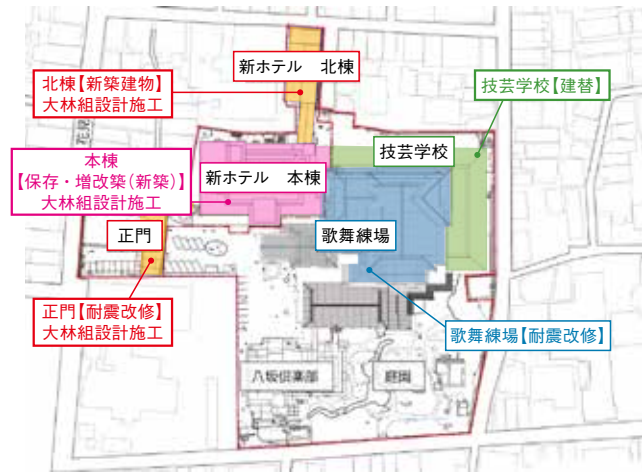
株式会社帝国ホテル
プロジェクト推進部
部長
大内 保 Tamotsu Ouchi



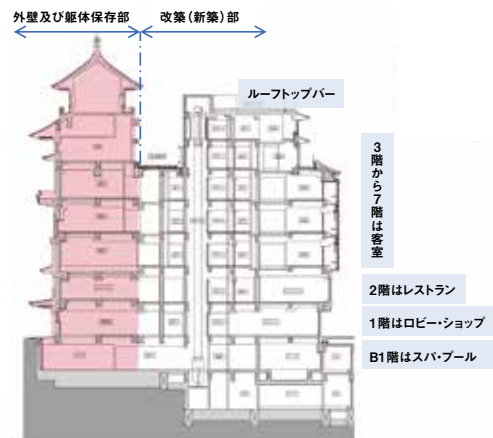
南面・西面の外壁と構造体を残しながら増改築を行う

の景観に相応しい建物のあり方を探った。「設計着手段階から、その建物のデザインについて景観アドバイザーの助言をいただける制度です。私どもの要望、大林組の構造的な見解について多様なアドバイスをいただいた。保存と活用に向けて、より理想的な打開策を見いだすことができました」と大内氏は話す。その結果、審議会と審査会において「優れた形態と意匠を有し、景観の向上に資するものである」という評価を得ることができた。ここに至るまで、およそ三年の時間が必要だったという。一二坪の高さ制限も

敷地全体の計画概要



保存部と増改築部の検討



「通常の耐震補強であれば、大地震時に倒壊しなければいいという思想で耐震壁を追加するなど部分的な補強で完結します。しかし弥栄会館の場合は、それに加えて中小地震時には躯体を絶対にとこも損傷させてはならない、結果としてほとんどすべての躯体を補強することになりました」。何よりも文化財の一部を残して解体する工事だ。西面の外

現場は、本棟のうち既存外観及び躯体を保存・活用する部分と増改築を行う部分、新築する北棟という概ね三つのエリアが輻輳する状況で進捗した。特殊性の高いリノベーションの案件だ。指揮を執った大林組の松本和也所長(当時)は着工時をこう振り返る。「設計部門が足掛け三年もかけて整えてくれた現場です。ただ残すだけでは建物を冷凍保存するような仕事になってしま

生きたる遺産となるラグジュアリーホテル

大林組も弥栄会館の忠実な再現に力を尽くす。「近隣の方々にご挨拶に伺った際に、昔の会館の写真を見せていただけるようお願いしたそうです。図面に残されていない建物の意匠を精査するためにそこまでしてくださったのかと。実際、写真から明らかにったデザインが再現された箇所が数多くあります」と大

内装を工夫して狭さと太さを感じさせないようにお願いしました」。設計者は、そうした要請に見事に応えてくれたと回想する。

二〇二二年に解体着手、翌年に着工した。構造上の制約が多発し、施工は自ずと難工事になる。図面からは読み取れないことも多かったと大内氏は話す。「躯体を支えるために、ロビーの柱を太くしなければなりません。そこで、東京の宴会場でスタッキングチェアを柱に見立てて実際の図面上の高さと太さになるように積み上げて配置を再現しました。やはり窮屈な印象が否めない。内装を工夫して狭さと太さを感じさせないようにお願いしました」。設計者は、そうした要請に見事に

現状の三・五が特例として認められ、弥栄会館のリノベーションプロジェクトが動き始めた。

弥栄会館のリノベーションは

内氏は話す。

物語が刻まれているホテル

帝国ホテル 京都は単なる改修によって開業したホテルではない。山田氏はこの事業の意義をこう説明する。「この計画は、リノベーションによって歴史的建造物を継承、事業として活用し、次世代につないでいく好事例にしたい。このような想いはオーナーから行政、設計者、施工者にいたるまで、かかわった皆さんのなかにあります。全国にあるそうした建築物の活用スキームの一つの指針にしようという強い志を私どもと共有してくださったことは確かです」。地域の人々の記憶に残る建物を継承しようとするその取組みが、行政からの「景観の向上に資する」という評価につながり、特例として認可された部分が少なくない」と話す。そのストーリーは、帝国ホテル 京都という建物に刻まれている。「客室の窓からは京町屋の瓦屋根を見渡すことができ、夕方には提灯に明りが灯り、芸妓さん、舞妓さんが行き交う。そんなエリアに宿

う。保存して、これをホテルとして活用、生きたる遺産として蘇らせると聞いて、改めて尽力しようと思気込んだことを覚えています」。

設計本部の井上雅祐本部長付も「まさにリビングヘリテージ。建物を生かし続けることが至上命題です。大林組としてはリノベーションの実施設計で過去最大の案件。このチャレンジは、わが社の財産になると確信していました」と話す。

旧弥栄会館の設計は、後に劇場建築の名手と呼ばれることになる大林組設計部の木村得三郎氏。大

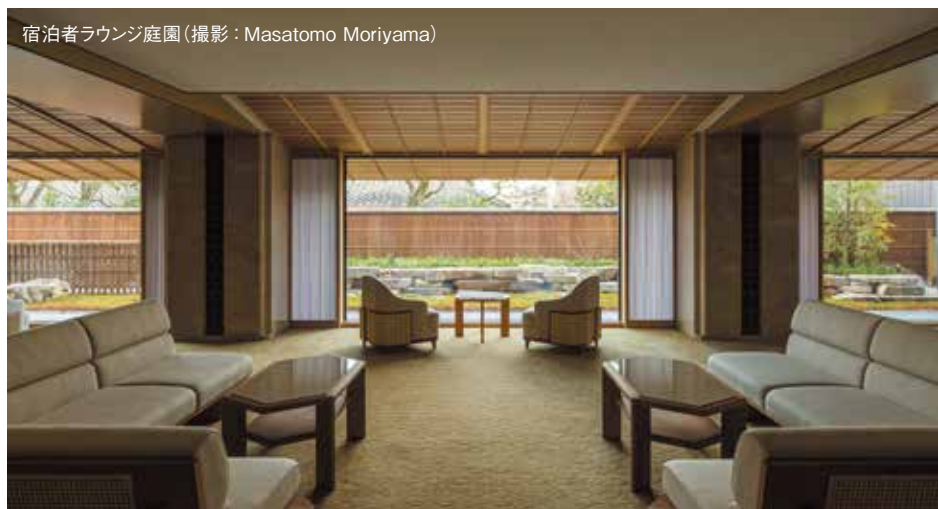
泊できる贅沢さに加えて、なんでもんな太い柱があるんだらうと、建物が語るストーリーにも耳を傾けていただければ嬉しい。それが本当のラグジュアリーな体験だと思うんです」と山田氏はこのホテルの魅力を語る。

大内氏も現場が竣工し仮囲いが撤去された時の空気を覚えている。「花見小路でファサードを見上げな

阪松竹座、東京劇場などを手掛けた名建築家の作品に手を加え、新たな生命を吹き込む。設計図面、資料が豊富に残されていたとはいえず、その緊張感の高さは想像に難くない。同じく設計本部の伊藤直幸専任役は、木村得三郎氏が残した古い図面にある走り書きを虫眼鏡で解読したという。「聞いたことがない用語が記されていました。タイルやガラスを扱う職人さんに尋ねて初めてその意味がわかったところもありました」。

更に異例なのは、解体着工から竣工まで構造の専門家が伴走し続けたことだ。構造設計部の藤井彰人専任役は、単なる改修や耐震補強とは明らかに異なる現場だったと話す。

「通常の耐震補強であれば、大地震時に倒壊しなければいいという思想で耐震壁を追加するなど部分的な補強で完結します。しかし弥栄会館の場合は、それに加えて中小地震時には躯体を絶対にとこも損傷させてはならない、結果としてほとんどすべての躯体を補強することになりました」。何よりも文化財の一部を残して解体する工事だ。西面の外



宿泊者ラウンジ庭園(撮影: Masatomo Moriyama)

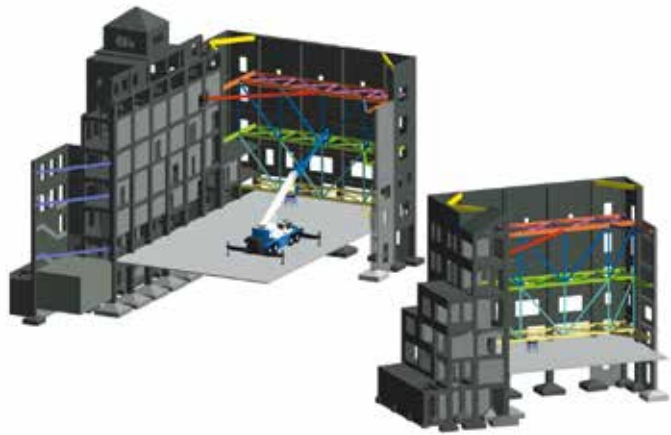


本棟に位置するインベリアルスイート。北・東向きのテラスから京都市街と東山を一望できる(撮影: Masatomo Moriyama)

がら世間話をしている方の声が聞こえてきました。「弥栄会館が戻ってきた」「本当に良かったねえ」と話されていた。この事業の価値を改めて実感しました」。帝国ホテルが開業し、祇園のまちが更に活気づくこと、その時こそ本当に事業が成功したといえる。お二人は異口同音にそう語った。

株式会社大林組 プロジェクト関係者
後列(右から)
伊藤直幸(設計本部 建築設計部 専任役)
井上雅祐(理事 設計本部 本部長付)
藤井彰人(設計本部 構造設計部 専任役)
高見公大(大阪本店 建築事業部 生産技術部計画第一課長)
前列(右から)
光島達(京都支店 京都KIH計画工事事務所 所長)
松本和也(京都支店 京都KIH計画工事事務所 元所長)
芝田徹司(京都支店 工事部 工事課長)





21mのロングアーム重機を最小限解体したファサードから撤入し本棟部を解体、保存する外壁は仮設鉄骨で補強していく。その都度構造の健全性を精緻に確認した



一次解体(地上)完了状況



既存躯体の保存補強の状況

壁と南面のファサードを補強しながら、その背後で躯体を解体、増築を展開する。解体工事で残置する二面の外壁に影響しないよう、工事の進捗に合わせて状況を確認しながら補強工事を繰り返す。構造設計の知見は竣工にいたるまで不可欠だった。帝国ホテル 京都のリノベーションは、異例づくめ、だからこそ価値のある現場になった。

京町屋の狭隘な現場

施工計画の初期段階からかわった生産技術部の高見公大課長は、工事動線の確保と保存範囲の保

全を両立させることが最大の難関だったと話す。「工事動線として使えるルートは弥栄会館の南側にいたる経路しかありませんでした。しかし、南面と西面の外壁は保存範囲となっており、大きな課題でした。重機・資材を投入するために、少なくとも南面ファサードの一部だけ一時的に解体し復旧させていたきたいと最初にお問い合わせしました」。それでも重機を解体現場に搬入するにはギリギリの間隔だった。

保存する南面と西面の外壁は、外壁を支えていた躯体を順次上部から解体し、不安定な状態になる前に補強を行った。解体と補強を上部

しさを思い返す。「保存する壁面にいかに衝撃や振動を与えないよう配慮するか、補強計画と並行して解体を進める難工事。解体する部分をワイヤーソーで切り離し、本体に干渉しないように機械で壊していく。かなり特殊な施工になりました」。毎日ドキドキしながら仕事をしていたと笑う。

その振動や騒音が周辺の環境に負荷をかけることも考えられる。松本氏は近隣への配慮が欠かせなかったと言う。「隣には芸妓さん、舞妓さんたちが暮らすエリアがありました。夜遅くまで仕事されているところにご負担をおかけするわけにはいきません。現場は朝八時からですが音が発生する作業は九時以降と決めていました」。時間を経るごとに近隣に暮らす人たちから「お疲れさん」「苦勞さま」と声を掛けられ、冗談を言い合える関係を築くことができたと言情を和らげた。

リノベーションの新たな地平を拓く

設計から見たリノベーションと



設計では外装のタイルを10%再利用することが決められていた。「細心の注意を払いながら16,000枚余りを『生け捕り』にしました。脆くなったタイルの剥離、保管は専門技能者のプライドをかけた仕事でした」(芝田氏)

れていると思います」。五〇年後、一〇〇年後に再度リノベーションの機会が訪れるかもしれない。その時、昭和の木村氏から令和の我々が受け継いだ仕事を、どのように受け止めてくれるか興味深いと話す。

井上氏は、新築とリノベーションの間に違いはないはずと言う。「リノベーションであっても新築の感覚で発想します。その対象に昔の建物であるという条件があるだけのことです、そこに新たな用途が与えられることを考えると建物の『保存』よりも『継承』という言葉が相応しいようにも思える。何よりも持続的な事業性がリノベーションの要諦になると考えています」。弥栄会館もホテルとして成立させなければ建物としての意味がなくなる。残しすぎるとホテルにはならない。そのバランス感覚が大切だと話す。

大林組にとって、帝国ホテル京都のリノベーションはかつてない高度な技術と革新的な視点を見いだすプロジェクトだった。日本のリノベーションを深化させる一つの試金石となる事業になったことは間違いない。

右／弥栄会館には印象的な庇が設けられている。「解体後に詳細に調べた結果、庇を支える腕木は中が空洞のイミテーションでした。現在の建築基準に準拠するよう構造の検証を行いRCで補強して元の姿を取り戻すことができました」(藤井氏)
左／木村得三郎氏の図面には二階部分にバルコニーがあった。「竣工当時の写真には確かにバルコニーが写っていましたが、いつの間にか失われてしまったのでしょうか。この復元は計画当初から予定していましたが、着工後の調査・検討の結果、RCで再現できると判断し、当初の姿に近い形で復元しました」(井上氏) (いずれも撮影：森政俊)



新築する北棟には由緒あるお茶屋が隣接する。土留めにより植栽の根を傷つける懸念があったため、慎重に施工した。「翌年には隣のお茶屋さんのモミジが例年と変わらず美しく紅葉してくれた。ホッとしました」と松本氏は話す