次世代公共建築研究会 第3フェーズ 2013-2016

リノベーション・コンバージョン部会

長寿命の公共建築を目指して

2030

ADVANCED
PUBLIC
BUILDING

— リノベーション コンバージョン の成功例 —

一般社団法人 公共建築協会
Public Buildings Association

一般財団法人 建築保全センター
Building Maintenance & Management Center

一般財団法人 建築コスト管理システム研究所
Research Institute on Building Cost

リノベーション の定義と効果

完成から時間が経過した建築物を、現在および将来の使用に耐えうるよう修繕、改修すること。

建築物は、完成してから時間が経過すると、性能･機能が低下する現象（経年劣化）、および法令改正、技術の向上、要求ニーズの向上･多様化等によって、経年劣化は生じていないにもかかわらず、新築の建築物に比較して相対的に劣る現象（陳腐化）が生じるため、機能･性能に対する不満足感の発生、エネルギー効率の低下、耐用年数の短縮、資産価値の低下などが生じる。また、入居者の組織変更、拡大・縮小、業務内容の変化と業務に対する社会的ニーズの変化等のさまざまな要因により、建物利用の効率、有効性の視点では、最適･最良の状態ではないのが一般的である。この状態に対する改善内容、改善レベルを、投入コスト、改修効果、資産価値、耐用年数などの視点から戦略的に判断して、現在および将来の使用に耐えうるよう修繕、改修することをリノベーションという。

コンバージョン の定義と効果

建築物をある用途から別の用途に変更するために修繕、改修、増築を行うこと。

コンバージョンとリノベーションは、修繕、改修などのひとつひとつのプロセスは同じであるが、目的が異なる。コンバージョンは、建築物をある用途から別の用途に変更するために行う。一方、リノベーションは、性能・機能の向上が基本的な目的である。用途変更に伴い、建築基準法等に規定される採光に有効な開口部の床面積に対する割合、天井高さ、床荷重、階段のけあげ･踏面等の寸法、廊下の幅などの基本的な数値を変更しなければならない場合がある。

リノベーション 国際文化会館 本館

1

■所在地
東京都港区六本木 5-11-16

■規模
地下２階、地上３階

■構造
SRC造

■敷地面積
10,937㎡

■延べ床面積
5,702㎡

■主な改修内容
耐震改修、設備の更新、バリアフリー、外装改修

建築学会からの保存要望書から始まったオーナーと建築界との話し合いで、双方がある種の見識に到達することで再生保存が実現した。
「保存のための再生ではなく、再生のための保存」を基本コンセプトに慎重に検討･実施された。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	国際文化会館	国際文化会館
用　途	集会所、宿泊施設、図書館	改修前と同じ
工事竣工	1955年 竣工	2006年 竣工
設計者	前川國男、吉村順三、坂倉順三	三菱地所
施工者	――	清水建設

● アクセス
都営大江戸線「麻布十番駅」7番出口より徒歩約5分
東京メトロ南北線「麻布十番駅」4番出口より徒歩約8分
東京メトロ日比谷線「六本木駅」3番出口より徒歩約10分

リノベーション　山梨県庁舎 本館　2

■所在地
山梨県甲府市丸の内 1-6-1

■規模
地下1階、地上8階、塔屋3階

■構造
RC造

■敷地面積
20,156㎡

■延べ床面積
10,035㎡

■主な改修内容
免震改修、外壁改修、内装改修、バリアフリー改修、省エネ改修

竣工後、37年経過した庁舎を耐震改修し、今後30年間使用する見込みで事業が行われた。地下1階の柱頭に免震装置が設置されており地下1階と地上1階とでは建物の動きが異なるためEVや階段等は地上1階から吊る構造となっている。工事費は新築の場合と比較して約50%で実現している。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	山梨県	山梨県
用　途	事務庁舎	事務庁舎
工事竣工	1963年5月 竣工	2001年7月～2002年9月
設計者	（意匠）明石信道、（構造）内藤多仲	横河建築事務所
施工者	名工建設	鹿島・早野組・国際建設JV 他

● アクセス
JR「甲府駅」南口より徒歩約5分

コンバージョン　山梨市庁舎　3

■所在地
山梨県山梨市小原西 843

■規模
東館：2階建
西館：5階建

■構造
東館：RC造
西館：S造

■敷地面積
39,901㎡

■延べ床面積
18,518㎡

■主な改修内容
耐震改修、外壁改修

民間工場施設を買い取り、改修は必要最小限度にとどめ低コストでコンバージョンを可能にした。外付きフレームによるファサードが目を引く。事務棟と工場棟を合理的に使い分けている。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	NEC～セレスティカ・インク	山梨市
用　途	事務所、工場	庁舎
工事竣工	1966年 竣工 事務棟 1989年 竣工、工場棟 1974年 竣工	2007年11月～2008年9月
設計者	石本建築事務所	梓設計
施工者	藤木工務店	フジタ

● アクセス
JR「山梨市駅」より徒歩約10分
中央自動車道「勝沼IC」または「宮御坂IC」より車で約15分

コンバージョン　ルネスホール　4

リニューアル前

多目的ホール内観

■所在地
岡山県岡山市北区内山下 1-6-20

■規模
2階建

■構造
レンガ造、RC造、S造

■敷地面積
2,882㎡

■延べ床面積
2,464㎡

■主な改修内容
耐震改修、ホール改修、内外装改修、設備更新

銀行を多目的ホールにコンバージョンした例である。既存の歴史的建造物としての外観（シンボル）を残し、ホールと外部空間を充実させ、県民、市民の憩いの場として見事に再生させた例である。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	日本銀行	岡山県
用　途	銀行営業事務室、公文庫　他	多目的ホール、カフェ　他
工事竣工	1922年 竣工	2004年 6月～2005年 6月
設計者	長野宇平治	佐藤建築事務所
施工者	藤木工務店	大本組

● アクセス
JR「岡山駅」より市内電車で約7分「県庁通り」下車
「天満屋バスステーション」より徒歩約3分

コンバージョン　きらめきプラザ 岡山県総合福祉・ボランティア・NPO会館　5

リニューアル前

■所在地
岡山県岡山市北区南方 2-13-1

■規模
地下１階、地上7階、塔屋２階

■構造
SRC造、RC造

■敷地面積
14,704㎡

■延べ床面積
20,816㎡

■主な改修内容
耐震改修、設備更新

コンバージョンすることを条件に PFI で事業者を決定した例である。既存の狭くて暗い廊下や部屋のイメージを解消するために耐震壁を撤去し、新たに外付けフレームで耐震補強を行っている。外付けフレームを採用することにより設備の配管・配線、水回り及び設備屋外器の処理が合理的に整理され、また、外観のデザインにも大きく寄与している。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	厚生省	岡山県
用　途	国立病院	福祉施設、事務所
工事竣工	1961年 竣工	2004年 8月～2005年 6月
設計者	――	竹中工務店
施工者	大成建設	竹中工務店

● アクセス
JR「岡山駅」よりバス「跨線橋東」下車徒歩約4分または「番町口」下車徒歩約3分
「天満屋バスセンター」よりバス「番町口」下車徒歩約3分
JR「岡山駅」よりタクシーで約5分
JR「岡山駅」より徒歩約15分

コンバージョン　岡山市立 犬島自然の家　6

宿泊棟 宿泊室（左から2人部屋、和室、4人部屋）
天体観測室

廃校となった小学校・中学校・幼稚園を自然の家に改修したコンバージョン事例。既存建物が木造である。立地を活かした天体観測施設がある。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	岡山市	岡山市
用　途	中学校、小学校、幼稚園	——
工事竣工	小学校 1901年創立、幼稚園 1943年開園、中学校 1947年開校	1997年9月～1998年10月
設計者	——	岡山市建築部、NTT ファシリティーズ中国支店
施工者	——	［建築］中山工務店・石原工務店 JV、［電気］電気工営、［機械］三栄工業、［浄化槽］西大寺環境施設管理センター

■所在地
岡山県岡山市東区犬島 119-1

■規模
交流棟：新築２階建
天体観測棟：新築２階建
宿泊棟：１階建
学習棟：１階建
カヤックハウス：１階建
体育室：１階建
集会室：１階建

■構造
S造、RC造、木造

■敷地面積
7,647㎡

■延べ床面積
2,619㎡

■主な改修内容
新築3棟・改築4棟、木造校舎保存利用

● アクセス
JR「西大寺駅」よりバスで約55分「西宝伝」下車徒歩約2分「宝伝港」
▼
「宝伝港」よりフェリーで約10分「犬島港」より徒歩約10分

コンバージョン　犬島精錬所美術館　7

カラミ煉瓦造 製錬所跡
発電所跡

犬島アートプロジェクトの第一期（第四期まで継続）が2008年４月にオープン。「精錬所」は旧精錬所跡地に鑑賞施設として建設された。鑑賞時の安全確保（耐震性未確保、見学通路の整備不良）の観点から、定期的な案内者が付き添うツアーガイド対応。環境共生施設としての工夫多数あり。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	坂本金弥～藤田（合）～住友	直島福武美術館財団
用　途	銅の精錬所	美術館、近代化産業遺産
工事竣工	——	2007年2月～2008年4月
設計者	——	（建築）三分一博志、（アートワーク）柳幸典
施工者	——	大本組

■所在地
岡山県岡山市東区犬島 327-4

■規模
平屋建

■構造
S造、一部木造

■敷地面積
5.2ha

■延べ床面積
790㎡

■主な改修内容
カラミ煉瓦造の建物活用、水質浄化システム利用　等

● アクセス
JR「西大寺駅」よりバスで約55分「西宝伝」下車徒歩約2分「宝伝港」
▼
「宝伝港」よりフェリーで約10分「犬島港」より徒歩約4分

コンバージョン　下関市立近代先人顕彰館 田中絹代ぶんか館　8

■所在地
山口県下関市田中町 5-7

■規模
3階建

■構造
RC造

■敷地面積
760㎡

■延べ床面積
836㎡

■主な改修内容
部分増築、耐震改修、外装・内装保存、設備改修

分離派建築界の建築要素を持つ数少ない現存例。建物解体の方針が一時決定されたが、市民や有識者等の保存要望によって一転方針が変更され建物が保存されることになり、下関市出身の映画女優の田中絹代をはじめ、下関ゆかりの文学者や音楽を顕彰する記念館として再生された。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	旧逓信省～下関市	下関市
用　途	電信局庁舎	文化施設
工事竣工	1922年～1924年	2008年～2010年
設計者	旧逓信省営繕課	文化財保存計画協会 他
施工者	旧逓信省営繕課	友田組・三和工務店 JV 他

● アクセス
中国自動車道「下関IC」より車で約10分
JR「下関駅」よりバスで約7分
JR「新下関駅」よりバスで約30分「唐戸」下車徒歩約5分「西の端」下車徒歩約2分

リノベーション　下関南部（なべ）町郵便局（旧 赤間関郵便電信局）　9

■所在地
山口県下関市南部町 22-8

■規模
2階建（2階未使用）

■構造
レンガ造＋耐震補強（1999年）

■敷地面積
1,015㎡

■延べ床面積
828㎡（2階未使用）

■主な改修内容
耐震改修、外観近似復元改修

現在も現役で、創建時と同じ機能用途で使われている「町の郵便局」、現役最古の郵便局庁舎。逓信技師三橋四郎設計による煉瓦造庁舎建築。2001年（平成13年）国の登録有形文化財建造物に指定された。周辺の歴史的建造物の施設運営や、利用頻度の高さからも、公共施設のリニューアル・コンバージョンの好事例である。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	逓信省～郵政省	郵政省（日本郵政（株））
用　途	郵便局庁舎	郵便局庁舎、喫茶店
工事竣工	1900年 竣工	1999年 竣工
設計者	逓信技師 三橋四郎	郵政省・構造計画研究所
施工者	岩崎組	松本建設（1983年、1999年）

● アクセス
JR「下関駅」よりバスで約7分「唐戸」下車徒歩約1分

コンバージョン　下関市 満珠荘　10

■所在地
山口県下関市みもすそ川町 3-75

■規模
地下1階、地上２階、塔屋1階

■構造
RC造、一部S造

■敷地面積
2,407㎡

■延べ床面積
1,831㎡

■主な改修内容
躯体一部解体、耐震改修、環境配慮改修、内装改修

老人休養ホームを多世代利用施設へと転換し、老朽化、アスベスト、耐震補強を行いつつ再生した事例。青木茂建築工房による「リファイニング」改修。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	下関市	下関市
用　途	老人休養ホーム	健康増進・休養施設
工事竣工	1973年 竣工	2011年1月～12月
設計者	山下寿郎設計事務所	(建築)青木茂建築工房、(構造)金箱構造設計事務所、(設備)EE設計
施工者	中和建設	[建築]長野工務店・永山建設JV、[電気]山陽電光、[空調]空調サービス、[衛生]新ホーム・日環特殊JV

● アクセス
JR「新下関駅」・「下関駅」よりタクシーで約15～20分
JR「下関駅」よりバスで約16分「国民宿舎前」下車
中国自動車道「下関IC」より車で約5分

リノベーション　九州工業大学 先端教育コラボレーションプラザ　11

■所在地
福岡県北九州市戸畑区仙水町 1-1

■規模
学生支援プラザ：2階建、学術交流ホール:2階建、総合教育棟:3階建、情報学習プラザ(新築)：2階建

■構造
学生支援プラザ：RC造、学術交流ホール：RC造、総合教育棟：RC造、情報学習プラザ(新築)：S造

■敷地面積
260,029㎡

■延べ床面積
学生支援プラザ：687㎡
学術交流ホール：492㎡
総合教育棟：7,764㎡
情報学習プラザ(新築)：929㎡

■主な改修内容
学生支援プラザ(改修)、総合教育棟(改修)、学術学芸ホール(改修)、情報学習プラザ(新築)、保存・改修建物群の耐震性・省エネルギー・バリアフリー等の機能向上

広大なキャンパスの主要軸線上にコアとなる施設が再生されている。昭和初期から戦後経済成長時代を経て現代と違う時代に建てられた建物群が中庭を囲むように各々の役割機能を果しながら一体となって共存し、設計者が意図した、過去・現在・未来という時間軸を意識した「時をつむぐ改修計画」が見事に実現している。新築だけではとてもこういう空間は生み出せない、既存活用だから生み出された空間である。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	国立大学法人 九州工業大学	国立大学法人 九州工業大学
用　途	標本室、校舎	大学総合教育研究棟
工事竣工	標本資料室 1927年 竣工／工学部事務棟 1961年 竣工／共通教育棟 1964年 竣工、1965年、1966年、1976年増築	学生支援プラザ、学術交流ホール、総合教育棟、情報学習プラザ(新築) 2008年 竣工
設計者	工学部事務棟 清家清／他	九州工業大学施設課、上野・藤井建築研究所＋千葉大学上野武、桂総合設計事務所、総合設備計画、EEP研究所
施工者	——	溝江建設、千葉工務店、九電工、西本建設工業、あいはら、三建設備工業

● アクセス
JR鹿児島本線「九州工大前駅」より徒歩約8分
北九州都市高速道路2号線「戸畑IC」より車で約6分

コンバージョン　石川県政記念 しいのき迎賓館　12

■所在地
石川県金沢市広坂 2-1-1

■規模
地下 1 階、地上 4 階

■構造
S造、一部SRC、RC造

■敷地面積
30,176㎡

■延べ床面積
4,888㎡

■主な改修内容
減築、部分増築、基礎免震、設備改修、内装意匠保存

旧石川県庁を複合文化施設へと転用したコンバージョンプロジェクトである。既存の歴史的外観と内部空間の意匠性、空間性を生かして再生を図り、北側の増築部分は金沢城、兼六園といった歴史的環境と向きあう場として、眺望の広がりを楽しめるガラス主体の透過性が高い空間となっている。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	石川県	石川県
用　途	行政庁舎	複合文化施設
工事竣工	1924年 竣工	2008年6月～2010年3月
設計者	矢橋賢吉	山下設計
施工者	日本土木	[建築] 大成・兼六 JV、[外部改修] 岡組 他

● アクセス
JR「金沢駅」よりバスで約10分「香林坊（アトリオ前）」下車徒歩約5分（「小松空港」よりリムジンバスで約40分「金沢駅西口」下車）
北陸自動車道「金沢西IC」または「金沢東IC」より車で約20分

コンバージョン　金沢市民芸術村　13

■所在地
石川県金沢市大和町 1-1

■規模
2階建（一部平屋建）

■構造
木造、外壁レンガ積・RC 壁、鉄骨支柱・梁、RC 壁で耐震補強

■敷地面積
97,289㎡

■延べ床面積
4,017㎡

■主な改修内容
耐震補強、雁木状のコロネード設置

民間紡績会社倉庫群を市民の「記憶の保存」として残すとともに、文化芸術活動の場として再生（改修）が行われた。「市民が主役」を施設運営の基本として、全国の公立文化施設で初めて「年中無休・24 時間」利用できる施設。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	大和紡績（株）	金沢市
用　途	紡績工場倉庫	練習場（演劇・音楽）・アトリエ・レストラン・事務所
工事竣工	1941年 竣工	1995年9月～1996年8月
設計者	——	（建築）水野一郎＋金沢計画研究所
施工者	——	[建築] 松本・斉藤 JV、本田工務店、稲元工務店

● アクセス
北鉄金沢バス「武蔵ヶ辻」よりバスで約13分「大豆田」下車
北陸自動車道「金沢西IC」より車で約10分
「金沢駅」片町交差点より徒歩約15分
タクシーで約5分

コンバージョン　YKKセンターパーク 丸屋根展示館　14

敷地アプローチから望む
ラウンジ室内からパティオを見る

黒部事業所に残る最古の紡績工場の一部を技術資料館として再生し、一般市民に開放されたYKKセンターパークの休憩施設としての役割も果たす。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	YKK（株）	YKK（株）
用　途	紡績工場	資料館
工事竣工	1958年 竣工	2008年 竣工
設計者	梅田 良雄（共同建設）	アブルデザインワークショップ、オンサイト計画設計事務所、構造設計集団（SGD）、総合設備計画
施工者	共同建設	第一建設、黒部エムテック

■所在地
富山県黒部士吉田 200

■規模
平屋建

■構造
RCシェル構造

■敷地面積
76,000㎡

■延べ床面積
12,000㎡（2棟3,000㎡を再生）

■主な改修内容
減築、部分増築、耐震改修、設備改修、内装改修

● アクセス
北陸自動車道「黒部IC」より車で約15分
「宇奈月温泉駅」より車で約40分
北陸新幹線「黒部宇奈月温泉駅」より無料シャトルバスで約21分
あいの風とやま鉄道「黒部駅」より車で約10分
あいの風とやま鉄道「生地駅」より徒歩約15分
富山地方鉄道「電鉄黒部駅」より車で約10分

コンバージョン　富山市民芸術創造センター　15

鋸屋根と開口部
ロビー内観（北側より）

昭和初期に建設された紡績工場を、建物外観・主要構造部など建物の多くの部分を保存したまま練習専用の芸術施設へとコンバージョンした事例。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	東洋紡績（株）	富山市
用　途	紡績工場	芸術施設（創作練習専用施設）
工事竣工	1929年 竣工	1994年6月～1995年8月
設計者	橋本建築事務所	サンコーコンサルタント
施工者	――	竹中工務店・林建設・呉陵建設 JV

■所在地
富山県富山市呉羽町 2247-3

■規模
既存棟：平屋建 一部2階建
増築棟：平屋建

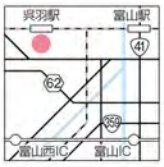
■構造
既存棟：S造
増築棟：RC造、一部S造

■敷地面積
107,412㎡

■延べ床面積
9,317㎡
既存棟：7,984㎡
増築棟：1,333㎡

■主な改修内容
既存躯体の鉄骨の柱・小屋組の残置、舞台・音響整備

● アクセス
富山地方鉄道バス「呉羽」下車徒歩約5分
「富山空港」よりタクシーで約40分
あいの風とやま鉄道「呉羽駅」より徒歩約5分
北陸自動車道「富山IC」より車で約30分
「富山西IC」より車で約20分



コンバージョン　氷見市庁舎　16

市庁舎正面外観 2棟の体育館を活用

1階 市民対応窓口

2階 政策関係各課（右のボックスはCENTERと呼ばれる会議スペース）

■所在地
富山県氷見市鞍川 1060

■構造規模
【本庁舎】 SRC造2階建2棟、RC造3階建、S造2階建2棟
【附属建物】 RC造2階建、S造平屋

■敷地面積
20,746㎡

■延べ床面積
7,805㎡

■主な改修内容
体育館空間活用による市庁舎諸室の経済的再構築

県立高校の統合に伴う廃校という絶好の機会を捉えて２つの体育館と校舎のコンバージョンを果たしている。整備手法の選択については、７つの案について費用対効果を検証比較の上判断している。「高校の記憶を残す」ため、一部活用した校舎棟の改修は必要最小限に留め、体育館を利用することで、耐震性の確保と市民に開かれたフレキシブルな庁舎を実現している。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	富山県	氷見市
用　途	高等学校	市庁舎
工事竣工	1996年（第1体育館）、1991年（第２体育館）、1996年（校舎棟）	2013年９月～2014年５月
設計者	——	山下・浅池設計 JV
施工者	——	名工建設、［外構］氷見土建工業

● アクセス
能越自動車道「氷見IC」より車で約6分
JR「氷見駅」よりバスで約9分
JR「氷見駅」より徒歩約30分

リノベーション　富山県民会館　17

1階カフェ側 外観　床部分は免震によるギャップ隠し化粧板

会議室棟 地下1階　柱免震部分

■所在地
富山県富山市新総曲輪 4-18

■規模
地下1階、地上８階、塔屋３階

■構造
RC造 会議棟は地下１階免震

■敷地面積
8,413㎡

■延べ床面積
17,799㎡

■主な改修内容
会議室棟免震化、外装改修、内装リニューアル、エスカレーター新設、カフェ・ショップ設置 等

北陸新幹線の開通に合わせて、免震化とそれに併せた老朽化対応を実施し、再オープンした。富山市中心部の「正面玄関」として、「にぎわいの創出拠点」、「文化振興の中核拠点」を目指した。施設の全面的な改修、市民に愛されている松川側に開かれた外構の整備等により、富山県の「正面玄関」にふさわしい魅力的な文化施設に生まれ変わった。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	富山県	富山県
用　途	文化施設	改修前文化施設と同じ
工事竣工	1964年 竣工	2014年５月～2015年３月
設計者	日建設計	富山県建築設計監理協同組合
施工者	佐藤工業	佐藤工業・石坂建設・塩谷建設 JV 他

● アクセス
JR・各私鉄「富山駅」南口より徒歩約10分
富山地方鉄道バス主要路線「富山市役所前」下車徒歩約1分
北陸自動車道「富山IC」より車で約15分

コンバージョン　高志の国文学館　18

正面アプローチ　旧知事公館　ライブラリーコーナー

■所在地
富山県富山市舟橋南町 2-22

■規模
2階建

■構造
RC造

■敷地面積
13,760㎡

■延べ床面積
682㎡

■主な改修内容
増築棟建築、旧知事公館改修

使用されなくなった知事公館を改修し、文学館の付属棟として有効利用。旧知事公館部分はレストラン等の内装を改修、外観は知事公館時代のまま、庭園がそのまま使用され、文学館全体に落ち着きと気品を与えている。品位を保ちつつ、街のにぎわい作りに貢献している。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	富山県	富山県
用　途	知事公館	レストラン、研修室（旧知事公館部分）
工事竣工	1978 年	2011年7月～2012年6月
設計者	——	シーラカンスアンドアソシエイツ 伊藤恭行
施工者	——	日本海建興・三由建設・ミヅホ建設 JV、［旧知事公館部分］酒井建設

● アクセス
JR「富山駅」より徒歩約15分
市内電車「県庁前」より徒歩約5分
コミュニティバスまいどはや「サンシップとやま前」下車徒歩約2分
「富山空港」よりタクシーで約20分
北陸自動車道「富山IC」より車で約20分

コンバージョン　入善町下山（にざやま）芸術の森 発電所美術館　19

エントランス

■所在地
富山県下新川郡入善町下山 364-1

■規模
2 階建（既存内部に 2 階ギャラリー増床）

■構造
RC 造 一部鉄骨造レンガ張、屋根鉄骨トラス

■敷地面積
14,417㎡（施設全体敷地面積）

■延べ床面積
678㎡

■主な改修内容
発電所の美術館への用途転換

発電所を美術館へと用途転換、発電所と周辺の自然環境を利用し周辺一帯を文化芸術施設として整備。大正期の近代産業遺産を大胆にアートスペースに再生した、リノベーション・コンバージョン事例。発電所美術館の名称が示す通り、かつての機能をそのまま静態保存している迫力感からか、建築そのものがアートスペースとして存在している。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	北陸電力（株）	入善町
用　途	水力発電所	美術館
工事竣工	1926年 竣工	1994年～1995年 4月
設計者	——	三四五建築研究所、エリアス･トーレス＆マルチネス･ラベーニャ
施工者	——	廣川建設工業

● アクセス
JR北陸新幹線「黒部宇奈月温泉駅」よりタクシーで約15分
あいの風とやま鉄道「入善駅」よりタクシーで約10分
北陸自動車道「黒部IC」より約15分
「入善SIC」より約5分（ETC搭載車のみ）

リノベーション　北海道大学 農学部本館　20

■所在地
北海道札幌市北区北９条西９

■規模
地下1階、地上5階

■構造
RC造

■敷地面積
59,713㎡

■延べ床面積
27,192㎡

■主な改修内容
タイル補修張替、内部空間保存、耐震補強、アスベスト除去、防火区画整理、二方向避難確保、バリアフリー化、断熱強化、地中熱ヒートポンプ、設備シャフト新設

改修は「サスティナブルキャンパスの原点」と位置付けられ、①時間が作り出した表情を継承し歴史景観を保存する。②時代の変化に柔軟に対応できる最新の教育研究施設としての内部機能を備える。の２点の両立を骨子としている。心象風景の保存と、持続可能な施設への再生の両立が感じられる。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	国立大学法人 北海道大学	国立大学法人 北海道大学
用　途	大学	大学
工事竣工	1935年 竣工	2005年12月～2008年9月
設計者	萩原惇正（北海道帝国大学営繕課）	三菱地所設計、大成建設
施工者	大倉土木	大成建設、伊藤組土建

● アクセス
JR「札幌駅」・札幌市営地下鉄「さっぽろ駅」より徒歩15分

コンバージョン　ろいず珈琲館（旧 小熊邸）　21

■所在地
北海道札幌市中央区伏見5-3-1

■規模
２階建

■構造
木造（ツーバイフォー工法）

■延べ床面積
145㎡

■主な改修内容
保存運動による別地での復元移築

フランク・ロイド・ライトの弟子のひとりの田上義也によって建築された旧小熊邸を保存運動により建築当初の姿で復元移築し、現在の喫茶店「ろいず珈琲館」にコンバージョン。フランク・ロイド・ライトの香りが、直線的な線の使い方、窓の菱型のデザイン等に色濃く見られており、また照明も忠実に復原されている。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	小熊捍	札幌振興公社
用　途	住宅	喫茶店
工事竣工	1927年 竣工	1998年 竣工
設計者	田上義也	［協力］旧小熊邸倶楽部、［監修］北海道大学助教授（当時）角幸博
施工者	篠原要次郎	三井ホーム

● アクセス
地下鉄東西線「円山公園駅」よりJR北海道バスで約15分「ロープウェイ前」下車徒歩約8分
札幌市電「ロープウェイ入口駅」より徒歩約8分

コンバージョン　ホテルエルム札幌（警察共済組合 エルム会館）　22

リニューアル前

宿泊室

■所在地
北海道札幌市中央区
北１条西７丁目６番

■規模
３階建

■構造
RC造 ＋ 一部鉄骨造、耐震補強

■敷地面積
1,072㎡

■延べ床面積
1,278㎡

■主な改修内容
内外装改修、外断熱化、バルコニー室内化による増築、耐震改修

警察共済組合の福利厚生施設のホテルへ再生コンバージョン。劣化や耐震性能の確保を契機に時代のニーズに合わせ内外装のリニューアル、プランニングのコンバージョンを行っている。内外装が一新され、まるで新築の佇まい。既存躯体を利用しながらの増築で、現行基準を満足すべく様々な工夫あり。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	北海道警察本部	北海道警察本部
用　途	福利厚生施設	宿泊、レストラン、宴会場
工事竣工	1968年 竣工	2003年６月～2004年1月
設計者	石本建築事務所	北海道日建設計、（インテリア）日建スペースデザイン
施工者	伊藤組土建	［建築］伊藤組土建、［電気］東光電気工事、［空調・衛生］高砂熱学工業

● アクセス
JR「札幌駅」より徒歩約12分
地下鉄「大通駅」より徒歩10分
地下鉄「西11丁目駅」より徒歩約10分

コンバージョン　サッポロビール博物館　23

ビール醸造技術の展示

ホール

■所在地
北海道札幌市東区
北７条東 9-2-10

■規模
５階建

■構造
レンガ造、Ｓ造

■敷地面積
125,366㎡

■延べ床面積
5,969㎡

■主な改修内容
耐震補強、レンガ造外壁に構造柱を新設、ヴォールト天井復旧、既存煙突の補強

開拓使時代の面影を伝える建物であり、北海道を訪れた観光客の多くが来場する人気施設。緑の多い敷地のなかに、増築建物、新築建物も既存建物と同じようなイメージで建設され、全体で一体感のある雰囲気となっている。工場の特性である天井の高い内部空間を活かしている。既存建物の保存・改修・増築のバランスが取れた好事例。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	サッポロビール（株）	サッポロビール（株）
用　途	製糖工場、ビール用製麦工場	博物館、飲食施設
工事竣工	1890年 竣工	1987年、2006年 改修竣工
設計者	サンガーハウゼン社、北海道庁建築課	大成建設
施工者	――	大成建設

● アクセス
地下鉄東豊線「東区役所前駅」より徒歩約10分
「札幌駅前」よりバスで約12～14分「サッポロビール園」下車
「札幌駅北口」よりバスで約5～7分「サッポロビール園」下車

コンバージョン　長浜市役所　24

1階 市民対応窓口（南側）
西棟吹き抜け部を上から見下ろす

旧病院の病棟部分に市役所機能を継続しながら増築し、その完成後に病棟部分の改修を行う手順がとられた新市庁舎である。事業費を抑制、完成期間を短縮、合併特例債を用いて財源を確保している。病院からのコンバージョンにうまく対処し、外観は長岡市の伝統建築物群の黒のしっくい壁になぞらえられ、新築市庁舎として、佇まいを見せている。

■所在地
滋賀県長浜市八幡東町 632

■規模
東館：6階建（一部7階建、塔屋）
西館（改修）：6階建

■構造
東館：S造、制振構造
西館（改修）：S造（柱SRC造）、制振構造

■敷地面積
26,196㎡

■延べ床面積
18,694㎡
東館：12,968㎡
西館（改修）：5,726㎡

■主な改修内容
耐震性能向上のための減築、S柱SRC化、横増築

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	長浜市	長浜市
用　途	病院	市庁舎
工事竣工	[病棟] 1986年竣工、1996年病院移転、2006年市役所一部入居	2012年4月～2014年12月
設計者	[病棟] 内藤建築事務所	日本設計 関西支社
施工者	[病棟] 材尚材光 JV	[本庁舎] フジタ・材光 JV、[文書・倉庫棟] 国友工業

● アクセス
JR北陸本線「長浜駅」より徒歩約20分
北陸自動車道「長浜IC」より車で約9分

コンバージョン　碧南市藤井達吉現代美術館　25

喫茶コーナーから大浜街道を見る
展示室 既存の階高を意識させない

旧商工会議所を、郷土出身の日本の近代工芸の先駆者藤井達吉を顕彰した美術館にコンバージョンした事例。「活かす再生」、「変える再生」がコンセプト。歴史的な街並みを意識した外観、キューブの挿入、サンクンガーデンの新設など、美術館のにぎわいを建物の内外で感じさせる空間構成により、非常に街に開かれた美術館となっている。

■所在地
愛知県碧南市音羽町 1-1

■規模
地下1階、地上3階、塔屋1階

■構造
RC造、一部S造

■敷地面積
1,883㎡

■延べ床面積
2,425㎡

■主な改修内容
街道側へのガラスボックスの増築、地下駐車場の居室への改修、タイルへの塗装、断熱強化

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	碧南市商工会議所	碧南市
用　途	事務所	美術館
工事竣工	1980年 竣工	2006年10月～2008年2月
設計者	——	日本設計
施工者	——	白竹建設 他 JV

● アクセス
名古屋鉄道三河線「碧南駅」より徒歩約6分

コンバージョン　半田赤レンガ建物

■所在地
愛知県半田市榎下町８

■規模
地上2階、塔屋2階

■構造
レンガ造、一部木造（ハーフティンバー構造）

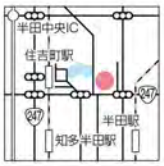
■延べ床面積
4,980㎡（2,729㎡（活用公開部分））

■主な改修内容
レンガ造壁の構造補強、明治期の赤レンガの入手による壁面補修、剛床補強、木製の上下窓の復元　等

カブトビールの醸造工場として明治３１年建設された妻木頼黄設計のレンガ造の建物（一部ハーフティンバー構造）であり、幾多の変遷の後、半田市所有の歴史的建造物として地域のシンボルとなってきていた。改修によりカフェ、展示室等として再生。観光と市民交流の場として積極的に活用されている。1階のみ工場から用途変更し、面積をおさえて改修可能となる。

	リニューアル前	リニューアル後
所有者	カブトビール、中島飛行機～日本食品化工～半田市	半田市
用　途	ビール醸造工場、倉庫～食品工場	展示場を含む事業所（展示室、カフェ・ショップ、貸室）
工事竣工	1897年9月～1898年10月、その後、多数の増改築	2014年6月～2015年6月
設計者	（基本）ドイツ・ゲルマニア機械製作所、（実施）妻木頼黄	安井建築設計事務所
施工者	清水組	清水・七番 JV、［展示］乃村工藝社

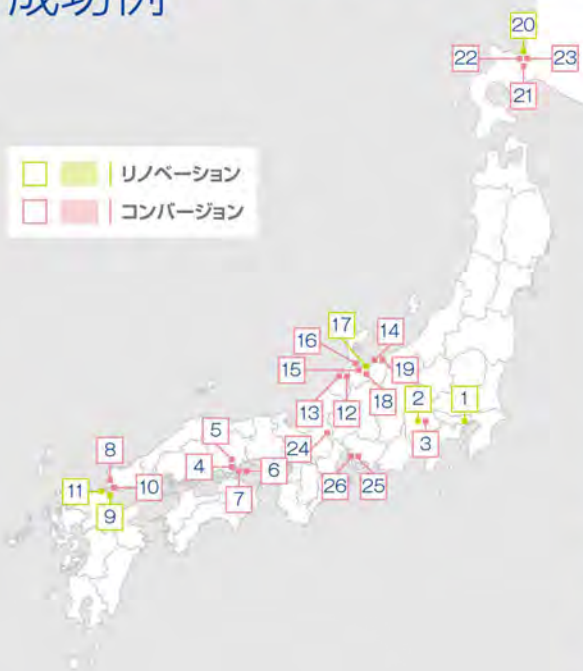
● アクセス
名鉄河和線「住吉町駅」より徒歩約5分
JR武豊線「半田駅」より徒歩約15分
知多半島道路「半田中央IC」より車で約10分



2016調査　P14

contents

リノベーション・コンバージョンの成功例



■第1～第3フェーズ　現地調査事例より

P1　1　国際文化会館 本館
P2　2　山梨県庁舎 本館
　　3　山梨市庁舎
P3　4　ルネスホール
　　5　きらめきプラザ 岡山県総合福祉・ボランティア・NPO会館
P4　6　岡山市立 犬島自然の家
　　7　犬島精錬所美術館
P5　8　下関市立近代先人顕彰館 田中絹代ぶんか館
　　9　下関南部（なべ）町郵便局（旧 赤間関郵便電信局）
P6　10　下関市 満珠荘
　　11　九州工業大学 先端教育コラボレーションプラザ
P7　12　石川県政記念 しいのき迎賓館
　　13　金沢市民芸術村
P8　14　YKKセンターパーク 丸屋根展示館
　　15　富山市民創造芸術センター
P9　16　氷見市庁舎
　　17　富山県民会館
P10　18　高志の国文学館
　　19　入善町下山（にざやま）芸術の森 発電所美術館
P11　20　北海道大学 農学部本館
　　21　ろいず珈琲館（旧 小熊邸）
P12　22　ホテルエルム札幌（警察共済組合 エルム会館）
　　23　サッポロビール博物館
P13　24　長浜市役所
　　25　碧南市藤井達吉現代美術館
P14　26　半田赤レンガ建物

リノベーション・コンバージョン部会

部 会 長　深尾 精一　首都大学東京 名誉教授

アドバイザー　角田 誠　首都大学東京 教授

部会参加企業　(株) NTTファシリティーズ ※
(株) 久米設計
大成建設 (株)
(株) 竹中工務店
日建設計 (株)

※2013-2014

一般社団法人 公共建築協会
Public Buildings Association
〒104-0033 東京都中央区新川 1-24-8 東熱新川ビル 6F
TEL 03-3523-0381 (代) FAX 03-3523-1826
http://www.pbaweb.jp/

一般財団法人 建築保全センター
Building Maintenance & Management Center
〒104-0033 東京都中央区新川 1-24-8 東熱新川ビル 7F
TEL 03-3553-0070 (代) FAX 03-3553-6767
http://www.bmmc.or.jp/

一般財団法人 建築コスト管理システム研究所
Research Institute on Building Cost
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 NP 御成門ビル 5階
TEL 03-3434-1530 (代) FAX 03-3434-5476
http://www.ribc.or.jp/

第1刷 2016.9