

オフィスビル・コンバージョン

OFFICE BUILDING CONVERSION

用途変換による既存ビル再生

既存オフィスビルが市場競争力を高める手段として、設備リニューアルの有効性については小誌でも度々取り上げてきた。しかし、今、ビルの用途自体を変換する“コンバージョン”が話題を集め、国や産学官連携の研究会による研究活動も成果を上げている。本稿では、既存オフィスビルから共同住宅へのコンバージョンに焦点を当て、その背景、実現可能性、国内外の具体事例を紹介する。



建物の“コンバージョン”とは、既存建物の利用目的を別の用途に変換することを指す。昨年来、主にオフィスビルから共同住宅へのコンバージョンに注目が集まっているが、この背景には、都心部におけるオフィス需要の著しい減退がある。昨年12月の東京23区平均空室率は6.1%にまで上昇し、特に築年を経た中小規模ビルは慢性的に空室を抱えている状況だ。さらに、2003年問題による既存大規模ビルの賃料下落が中小規模ビルに打撃を与え、この傾向に拍車がかかるものと予想されている。加えて、今後ワーカーの絶対数減少に伴って、オフィス面積自体への需要も減少し、ビジネス街としてのポテンシャルが低下したエリアでは、空洞化・スラム化が懸念されている。

その一方で、都心には根強い居住ニーズがある。都心部でのマンション建設ラッシュからも分かるように、職・住・遊近接の魅力が謳われるなか、都心回帰の動きは最近一層高まりを見せている。

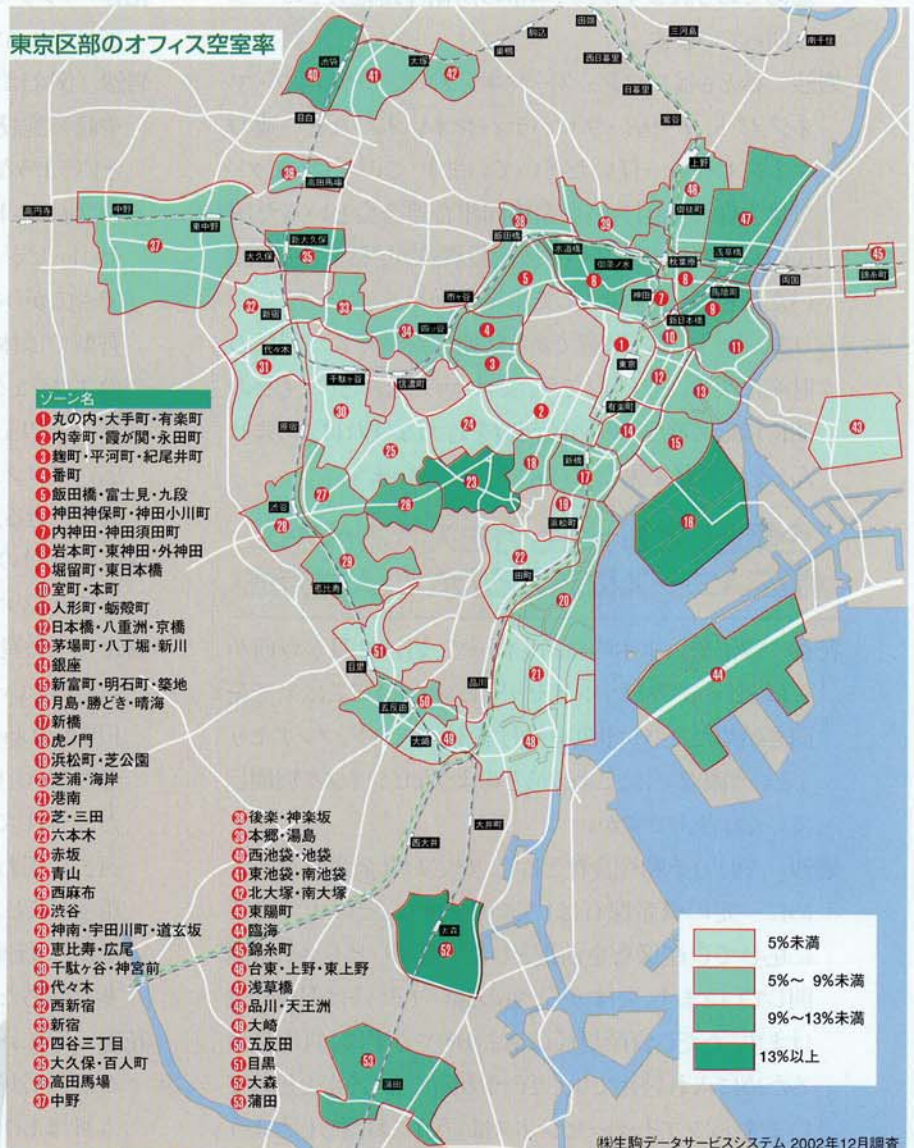
以上のような要因から、建物としての寿命を残しながら収益改善が困難となったオフィスビルを住宅に変換して蘇生させる、コンバージョンという手法が浮上してきたのである。個々の空室化したビルの事業主にとっては、建て替えるよりもスピーディな資産価値回復の手段として、また、法人流出で空洞化したエリアでは都市再生政策の一つとして、その効果が期待されている。

さらに、環境負荷の低減という社会的要請も見逃せない。既存ビルの有効活用は、

従来行われてきたスクラップ&ビルドと比較して、工期の短縮とともに、廃棄物量の圧倒的な軽減に寄与することは間違いない。

欧米では、コンバージョンが都市再生の手段として広く普及しているが、行政支

援をインセンティブとして、大型の歴史的建造物など建物自体に魅力あるビルを住宅に変換し、成功している事例が多い。一方、日本では、中小規模ビルが当面のコンバージョンの対象と考えられているため、多くの課題が残されている。



コンバージョンに適したビルとは

では、実際にオフィスビルを住宅にコンバージョンするに際して、どのような点を検討する必要があるのだろうか。

第一に挙げられるのが、ビルの立地条件である。業務地としての需要は減少しているが住宅ニーズの高いエリアや、また、賃貸の場合は、オフィス賃料と住宅賃料の逆転（レントギャップ）現象が起きているエリアならば、事業性が期待できるとされている。

左は、昨年12月時点の都心部のオフィス空室率を表した図だが、主に港区の六本木、西麻布や、月島・勝どき・晴海などのウォーターフロント、また、神田神保町・神田小川町、日本橋堀留町・東日本橋などの都の東側で空室率が高くなっている。六本木やウォーターフロントは住宅地として人気が高く、また、都の東側は交通アクセスの良さから、物件の条件によってはオフィス賃料以上の住宅賃料を設定することが可能と考えられる。

第二に検討しなければならないのが、ビルのハード面の問題だ。共同住宅は特

殊建築物であるため、オフィスと比較して建築基準法、消防法など法的制限が厳しくなる。下に、(財)国土技術センターがまとめた「オフィスの住宅への転用検討の際に必要な法的確認」を掲示した。この中で、特に変換の際のネックとなるのが、採光規定（居室床面積の1/7以上の開口部設置）である。オフィスビルとして設計された建物では、窓が小さかったり、前面道路側の居室以外では採光を取れないケースが多い。さらに、東京都安全条例では、床面積に応じて一定の幅員の窓先空地が必要とされている。このため、奥行きが深いビルや建物が密集しているエリア、また、ワンフロア面積が居住空間としては広く、2住戸以上に分割する場合などでは、変換が難しくなることが予想される。

ただし、採光規定に関しては、国土交通省が採光上の有効面積算定方法の合理化に向け検討を行っており、2003年度には規制緩和を実施する予定だ。同省では、転用住宅のローコスト工法の技術開発と、設計施工指針の作成も検討している。

第三に問題となるのが、既存ビルの竣

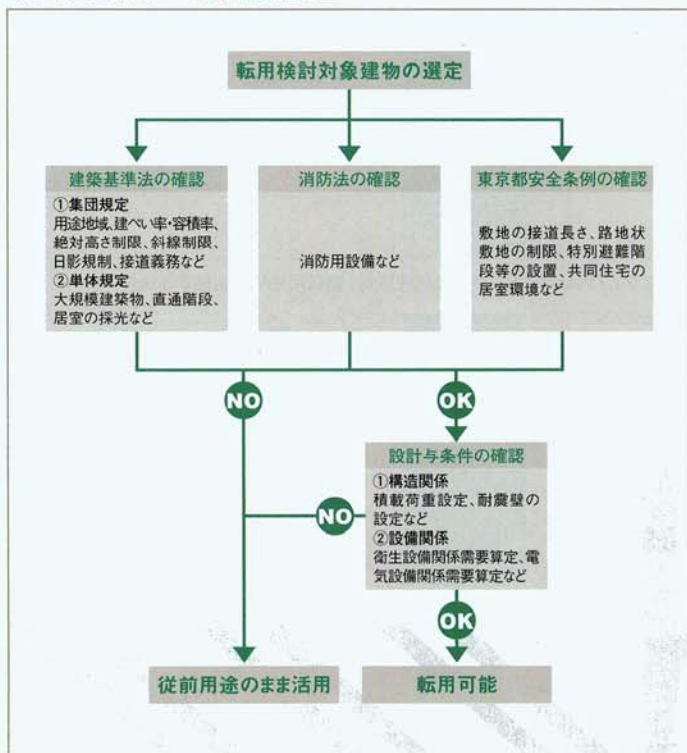
工年だ。1981年の新耐震設計法以前に竣工した建物では、耐震改修が必要となる場合があり、改修コストの面で問題が生じてくる可能性がある。

事業としてのフィージビリティ

コンバージョンを検討するうえで物理的な問題を述べてきたが、ビルオーナーにとって最も重要となるのは、いかに投下した資本を回収し、事業として成立させるかであろう。特に、変換対象となる中小規模ビルのオーナーは個人や零細事業主が多いと考えられるので、改修コストの捻出が最大の課題となる。

住宅へ変換するためには、床の改修（遮音性）、ガス管や受水槽の交換（住宅用の容量）、給排水管や水廻り設備の設置等、個々の条件によっては多大な改修コストが必要となる。また、一棟が完全に空室であるケースは稀で、入居テナントに対する立退料も無視できない。ビルオーナーに対して実施したアンケート調査でも、今後変換を検討するきっかけとして、規制緩和や優遇制度の創設が高い割合を示している。

オフィスの住宅への転用検討フロー



オフィスの住宅への転用検討の際に必要な法的確認

①建築基準法関係

区分	項目	要チェック内容
集団規定	用途地域	工業専用地域では住宅の設置は不可。
	建ぺい率・容積率	用途にかかわらず同等。
	絶対高さ制限	同上
	斜線制限	同上
	日影規制	同上
単体規定	接道義務	同上
	大規模建築物	2階部分が300㎡を超える場合は耐火建築物または準耐火建築物であることが必要。3階以上の場合は耐火建築物であることが必要。
	直通階段	耐火構造、準耐火構造でその階の居室の床面積が200㎡を超える場合は2以上の直通階段が必要。その他の構造の場合はその階の居室の床面積が100㎡を超える場合に2以上の直通階段が必要。
居室の採光	有効採光面積/居室の床面積 $\geq 1/7$ とする（事務所の場合には規定はなし）。	

②東京都安全条例関係 ※表中、注(1)および注(2)には緩和がある。

項目	要チェック内容	
敷地の接道長さ	特殊建築物の用途に供する部分の床面積の合計	接道長さ
	$S \leq 500 \text{㎡}$	4m
	$500 \text{㎡} < S \leq 1,000 \text{㎡}$	6m
	$1,000 \text{㎡} < S \leq 2,000 \text{㎡}$	8m
路地状敷地の制限 ^{注(1)}	$2,000 \text{㎡} < S$	10m
	路地状敷地部分のみにより接道する敷地では不可。	
特別避難階段等の設置 ^{注(2)}	建築物の高さが31mを超える部分を住宅の用途とする場合は、その部分に通ずる直通階段のうち1以上を特別避難階段としその他のものを屋外避難階段とすることが必要。	
	居室の1以上は住戸等の床面積の合計に対応した幅員の窓先空地（窓先空地）に面する必要がある。	
共同住宅等の居室環境	住戸等の床面積の合計	窓先空地の幅員
	$S \leq 200 \text{㎡}$	1.5m
	$200 \text{㎡} < S \leq 600 \text{㎡}$	2m
	$600 \text{㎡} < S \leq 1,000 \text{㎡}$	3m
	$1,000 \text{㎡} < S$	4m
避難階以外の階には避難上有効なバルコニーを設けることが必要。		

出典：都市・居住環境整備基本計画策定調査／(財)国土技術研究センター（2000年度国土交通省調査）

このため、国や地方公共団体は、コンバージョン推進を企図した優遇策を打ち出した。国土交通省では、昨年度から特定優良賃貸住宅への変換に対し、改良費補助などの助成を行っており（国と地方合計で2/3を補助）、今年度はこの制度の枠を高齢者向け優良賃貸住宅への変換にも拡大する。また、税制改正要望として、再生賃貸住宅供給促進税制（特別償却30%）の創設を挙げている。また、東京都でも、都心居住推進の観点から、4月にも住宅変換支援を検討するプロジェクトチームを発足するとしている。

こういった優遇策がコンバージョンのインセンティブとなることは間違いない。では、公的資金以外の資金調達では、どのような手法が利用可能であろうか。（株）住信基礎研究所の主任研究員・馬場高志

氏は次のように語っている。

「変換対象不動産の担保価値が低いため、コーポレートローンの利用は難しいと考えられます。では、ノンリコースローンはどうかというと、期間収益や売却時の資産価値の高さが求められ、事業性に対する審査が厳しいため利率が高騰し、やはり難しいケースが多くなるでしょう」。

では、話題の不動産証券化といった手法は利用できないだろうか。

「既存ファンドが転用住宅を組み入れる可能性は低いですが、転用住宅のみを対象とするファンドを新たに組成した、資産運用型スキームの証券化手法が利用できると考えられます。ただし、証券化には、個人事業主ほど不動産に対して所有志向が強いという大きな障害があります。所有を離れ、投資対象として捉えるといった意

識改革が必要ではないでしょうか」。

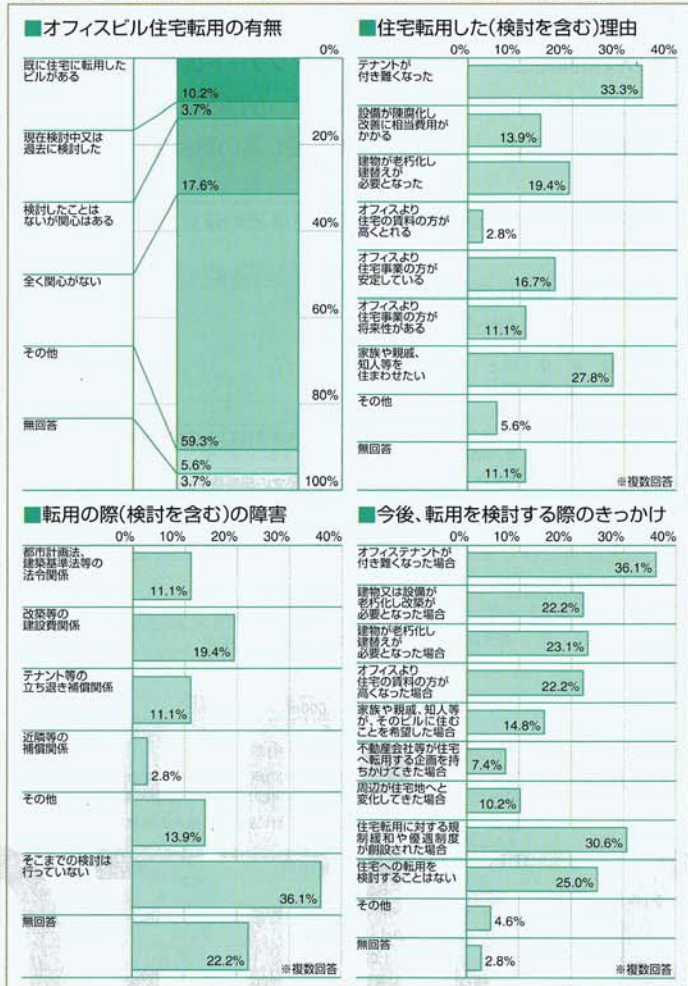
一方、コンバージョンが普及するためには、消費者側の意識改革も必要だ。この点について、後ほど具体事例で紹介するフィットリアルエステート(株)の代表取締役・中塚守氏は、次のように語る。

「新築が既存かではなく、新築・コンバージョン・既存と価値を分類し、系統立てた品質評価、表示の仕組みを確立する必要があります。消費者の価値観の変化を誘導できれば、既存建物の流通も活発になると思います」。

また、下のアンケートに表れているように、消費者が転用住宅に期待するのは、購入価格や家賃が安いということだ。転用住宅の選択が、環境負荷低減に貢献するという点からも、消費者側への公的な優遇策も検討されるべきであろう。

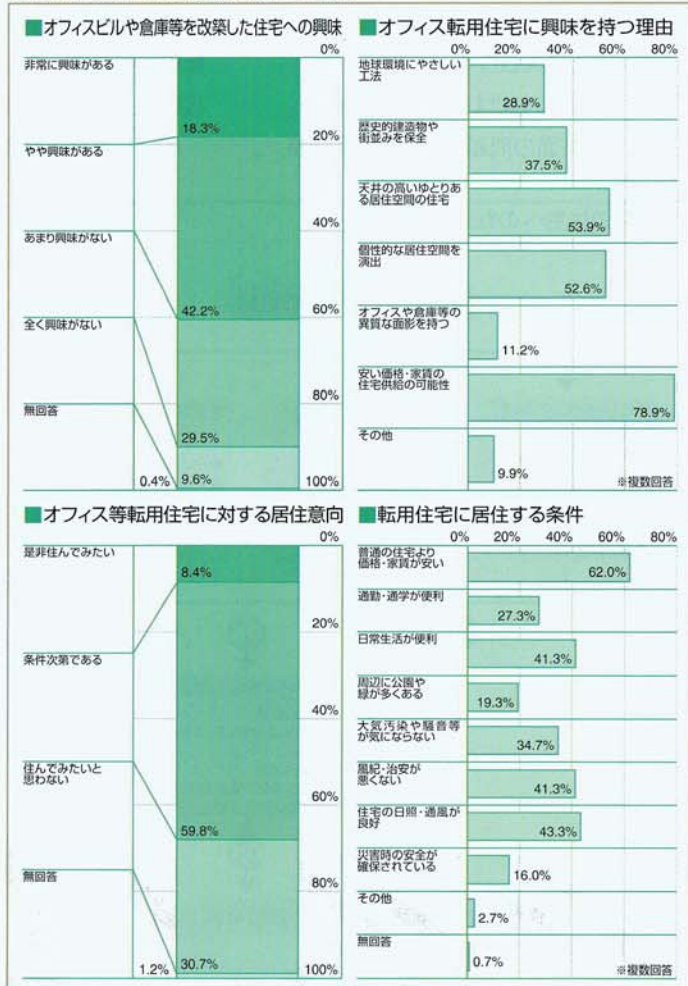
オフィスビルオーナーに対するアンケート調査

※対象：都区部延床面積3,000㎡以下のオフィスビルオーナー 回収数:108 転用(検討)にはビルの一部転用を含む



都民(消費者)に対するアンケート調査

※対象：都心区及び中央線沿線の東京都内在住者 回収数:251



出典：都市・居住環境整備基本計画策定調査／(財)国土技術研究センター(2000年度国土交通省調査)

オフィスビル・コンバージョン OFFICE BUILDING CONVERSION

大手ゼネコンによるコンバージョンビジネスへの取り組み・1

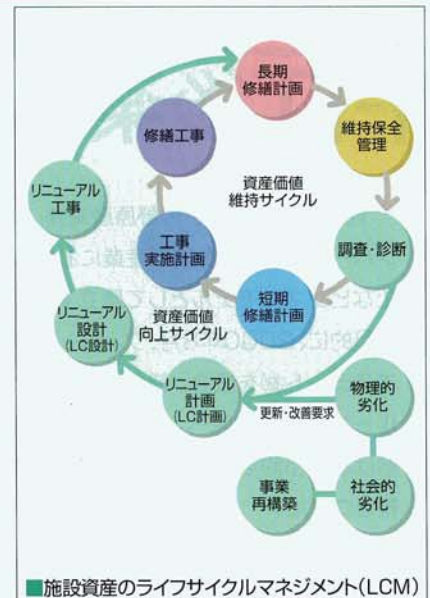
総合的な支援体制で資産価値向上を提案

大林組

リニューアル市場のさらなる拡大を見込んで、大林組は昨年4月、全国の主要拠点に「ビルケアセンター」を設置。リニューアルに特化したマーケティング、設計施工、アフターケアなど、トータルなサービスを提供する体制を整備した。顧客に対し効果的なリニューアルを提案するため、蓄積された膨大なデータに基づく「ライフサイクルマネジメント(LCM)システム」を活用する。これは、建物のライフサイクル全般にわたって顧客の施設資産管理を支援するシステムで、建物を総合かつ定量的に、短時間で評価する新たな診断ツール「たても診たろう」も開発している。

このような一貫した既存建物のサポート体制のもと、大林組では、リニューアルの選択肢の一つとして、オフィスビルから

住宅などへのコンバージョンにも対応していく方針だ。既存建物のコンバージョンに関しては、駅舎を一部改修した“東京ステーションギャラリー”や、ホテルを用途変換した“武庫川学院甲子園会館”など、同社にはさまざまな実績がある。現在のところ、一棟全体を住宅に変換した施工例はないが、ビルケアセンターを中心に、専門知識が必要な部分では、組織横断的な取り組みを2001年からスタートしている。中小のオフィスビルオーナーに向けた住宅へのコンバージョン提案ツールとして、住宅へのコンバージョンに向けた立地条件、建物特性のポイントやライフサイクルコストをシミュレーションしたケーススタディを盛り込んだパンフレットも作成済みだ。今後は、主にオフィス賃料の下



■施設資産のライフサイクルマネジメント(LCM)

落が著しいエリアを対象に、住宅、商業ビル、クリニックモールへの変換など、時代のニーズに合わせたコンバージョン事業を積極的に展開する考えだ。

大手ゼネコンによるコンバージョンビジネスへの取り組み・2

事業性評価に基づき用途変換を検討

鹿島建設

iDC(インターネットデータセンタ)構築では一日の長がある鹿島建設。技術力を駆使した鹿島iDC仕様の確立と、申請業務の最短化、購買力・調達力による短工期施工の実現で、既存オフィスビルからiDCへの用途変換にも多数の納入実績がある。

iDCは、主に既存大規模ビルの部分的な用途変換等として有効であるが、中小のオフィスビルに関して、同社では共同住宅や寮、学校、生産施設などへの変換が適した用途であると考えている。ただし、現在のところ、住宅へのコンバージョンを検討したが、施工に至った事例はない。

時代の要請に応え得る都市像が変化し、職・住・遊近接が進むなか、鹿島建設では2001年10月に、技術研究所、建築設計

エンジニアリング本部及び建築技術本部などの十数名から組織されたプロジェクトチームを設置し、住宅へのコンバージョンに関する本格的な研究に着手した。コンバージョンに適したオフィスビルの条件設定、コストを抑えて用途変換する技術の検討や、実際に賃貸住宅にしたときの価格調査も行い、賃貸価格に応じた最適な事業手法の提案を図っている。

同社では、既存建物の用途変換で蓄積されたノウハウをもとに、コンバージョン事業の初期段階のフィージビリティスタディから最終の事業収支評価に至るまでを、パッケージシステムとして用意している。このパッケージシステムの活用により、住宅へのコンバージョン分野でも具体例を積み重ねていく方針だ。



浜松町の世界貿易センタービルディングでは、昨年、地下倉庫をITサーバーセンターに変換し、IT武装によるテナントサービス強化を図った。鹿島建設が設計・施工で構築を担当している。テナントが入居状態のまま、既存の電気設備を生かしながら無停電の電源環境を構築するという、高度な技術力を必要とする事例である。

オフィスビル・コンバージョン

OFFICE BUILDING CONVERSION

オフィスビル変換の実例

FIT後楽

フィット リアルエステート株式会社

建築資材流通大手の野原産業(株)は、コンバージョン事業を建築産業における新たなビジネスモデルとして確立することを目的に、2000年8月、フィット リアルエステート(株)を設立。都心のオフィスビル一棟全部を住宅へと変換する、日本における本格的なコンバージョン事業に先鞭をつけた。

プロジェクト第1号となったのは、文京区後楽にある「FIT後楽」である。もとは出版社の本社ビルで、地上8階建て、延床面積約1,091㎡、竣工は1992年。住宅への変換の際問題となる、採光や耐震性、階高などはクリアしているビルである。

改修内容としては、2～6階をそれぞれ専有面積約144㎡の1フロア1住戸、7・8階を専有面積約187㎡のメゾネット住戸1戸へと変換する。床は遮音性や、給排水の自由度を考慮した二重床とし、オール電化住宅にする予定である。

内装に関しては、オーダーメイド対応とし、各住戸の内装・設備デザインを購入者の自由設計としている。モデルプランに住居専用とSOHOの2タイプを用意している。購入者の「内装・設備の変更」に、

オープンコスト方式を採用したのも新しい試みだ。分譲価格はインフィルの内容によって変動するが、9,500万円台からとなっている。

同社にとって、今回の事例は、コンバージョンやリフォーム・リノベーションに係る問題点の抽出、解決策の追求、ノウハウ蓄積といった実践事例研究の対象も兼ねており、事実、「FIT後楽」は、コンバージョン推進を企図する国や研究機関などからも

注目を集めている。

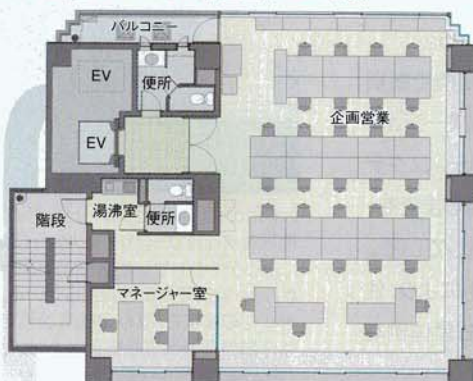
同社は今後、ビルオーナーに対する住宅変換のコンサルティングなどを、事業の中核としていく意向である。法令制限のチェック、内装の選定、収益性計算に加え、野原産業(株)による設計施工まで一貫したサービスを提供できるのも、同社の強みと言えるだろう。実際、変換に関する問い合わせも、2003年問題のクローズアップと共に増えてきているそうだ。



■建物概要

- 名称:フィット後楽 ●所在地:東京都文京区後楽2-23-12(住居表示)
- 交通:地下鉄「後楽園」駅徒歩9分、JR・地下鉄「飯田橋」駅徒歩10分
- 用途地域:近隣商業地域 ●建ぺい率/容積率:80%/400%
- 構造:規模:鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階建 ●竣工:1992年8月 ●総戸数/販売戸数:6戸 ●敷地面積:241.05㎡ ●延床面積:1,091.1㎡ ●基準階面積:144.02㎡ ●各戸専有面積:2~6階144.02㎡、7・8階(メゾネット住戸)187.23㎡ ●販売価格(オーダーメイド対応での予定):9,500万円台 ●●事業主:フィットリアルエステート(株)

コンバージョン前のオフィス平面図(2～6階)



コンバージョン後のモデルプラン(住居専用タイプ・2～6階)



セボンアダージオ文京

セボン株式会社

タウンハウスを中心に広く住宅分譲事業を展開するセボン(株)は、一昨年に購入した文京区本駒込の12階建て賃貸オフィスビルをマンションにコンバージョンし、分譲を開始した。物件はJR駒込駅から徒歩約8分、不忍通りに面して立地しており、施工は大成建設、竣工は1991年である。

同社は、物件取得時から住宅への変換を念頭においていたわけではない。周辺は主に住宅地で、オフィス需要が低迷しているゾーンであることに加え、2003年問題を背景として今後も状況の改善には期待できないことを考慮し、1階と最上階を除いて住居への変換に踏み切ったのである。また、この物件は、1フロア1住戸の仕様になれば、採光や2方向避難、窓先空地といった住宅に関する法令上の規制をクリアしていることも、コンバージョンを後押しした。

実際の改修工事に関しては、既存の設備を有効活用し、工費削減と工期短縮を図っている。給排水管やガス管の新設では、スラブを抜かずに、2基あったEVを1基とし、空いたシャフトをパイプスペースとして利用。空調は、既存の天井埋込カセツ

ト型空調を改修して使用することとした。床については、スラブ厚が135mmと住宅仕様としては遮音性能に劣るため、二重床に改修している。工事に係る総コストは約2億円で、取得金額を含めても、同様の物件を新築する場合の約6.5割に削減することができた。全フロアの施工は2月末に完了している。

各住戸は標準タイプで3LDK+S、専有面積約169㎡。内装にはイタリア製の床タイルや建具を使用して、グレードの高いデザインを採用している。分譲価格は

7千万～8千万円台が中心となっており、同社調査によれば、近隣同レベルの分譲物件と比較して7～8割程度に抑えられたということである。

昨年10月に現地販売センターをオープンし、2週間ほどプレゼンを実施したところ、約140名の来場客からは、もともとオフィスであったことに対する抵抗感は見受けられず、実際に契約に至った住戸もあるようだ。セボンとしては、今後の販売実績如何では、コンバージョン事業にも比重をかけていきたいとしている。



●コンバージョン後の室内(モデルルーム)

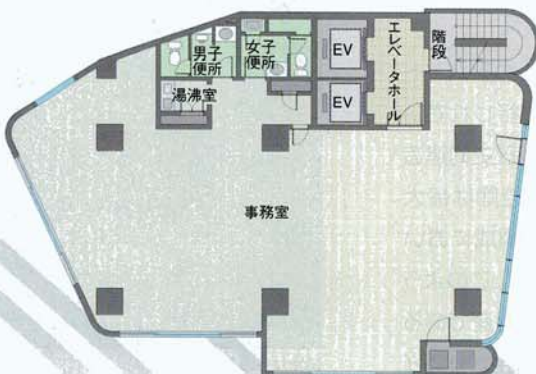


●建物外観

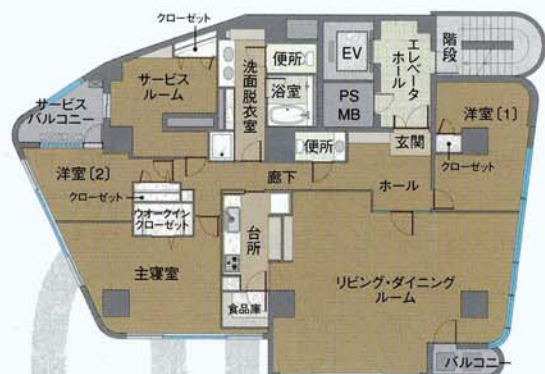
■建物概要

●名称:セボンアダージオ文京 ●所在地:東京都文京区本駒込5-60-16(住居表示) ●交通:地下鉄「駒込」駅徒歩7分、JR「駒込」駅徒歩8分 ●用途地域:商業地域 ●建ぺい率/容積率:100%/600% ●構造:鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造・地上12階地下1階建 ●竣工:1991年7月 ●総戸数/全12戸(店舗・事務所2戸含) ●総販売戸数/10戸 ●敷地面積:424.11㎡ ●延床面積:2,548.56㎡ ●住居専有面積:148.55㎡～275.99㎡ ●販売価格:7,380万円～10,530万円 ●事業主:セボン(株) ●販売代理:デックス(株)

コンバージョン前のオフィス平面図(基準階)



コンバージョン後の住戸平面図(3～6・9・10階)



オフィスビル・コンバージョン

OFFICE BUILDING CONVERSION

アメリカにおける コンバージョン事例

コンバージョンが普及している欧米には、既存建物を時代のニーズに応じて再生・再利用するという、日本の“スクラップ&ビルド”にはない歴史と文化がある。

ここでは、カリフォルニア州で日本のゼネコンが手掛けた大型オフィスビルの変換事例を紹介する。

既存大型オフィスビルを魅力あるアパートへ

大成建設



建物外観

大成建設は、築年数の経過したロサンゼルス（LA）のオフィスビルを、一般的な相場で賃貸できるアパートに変換するプロジェクトの設計・施工を担当している。13階建て賃貸オフィスビルを、スタジオタイプ（ワンルーム）から2ベッドルーム（2LDK）までの322部屋を揃えた順応性のあるアパートにコンバートするもので、改修工事は6月に竣工する予定だ。

この事例の改修ポイントは、耐震性を向上させ、13フロアのうち1～3階の半分を駐車場に変更し、また、1階に小売店舗、屋上にプール、トレーニングジム、人々が集える共用スペースなど、生活環境をバックアップする施設を設置したことである。

一般的に、各部屋に自然光が入るようなオフィスビルが住宅へのコンバージョ

ンに向いていると考えられるが、このビルは中央に2つのアトリウムがあり、エクステリアとしてもインテリアとしても、アパートの価値を高める重要な要素となっている。採光の他にも、高い天井、屋内駐車、デザイン性の高いロビーなど、もともとオフィスビルであった利点を生かしながら、様々な面で考慮されている。また、隣接エリアの居住環境にも優れている。

改修に至った理由としては、LAのダウンタウンにアパートの需要があり事業性が期待できることと、歴史的建造物の保存が挙げられる。

当該ビルは歴史的なランドマークに分類され、これらの歴史的建造物の保存にあたっては、ナショナルパークサービスからオーナーに対し、改修工事にかかる支出の20%相当の税額控除資格が認められることとなっている。

アメリカ・カリフォルニア州の都市部における コンバージョンビジネス

LAでは、既存オフィスビルのアパートへのコンバージョンが盛んに行われているが、その多くが古いビルだ。歴史的建造物の保存に認められる税額控除は最大20%だが、改修工事の予算編成において利益を出すには十分である。このような税制上の優遇策が、都市の財産である歴史的建造物を保存しつつ再生させるイ

ンセンティブとなっている。

また、規制緩和といった面でも、ダウンタウンにある機能的に時代遅れとなったビルの適応性のある再使用に対し、優遇措置を施すという計画を採用している。この「適応性のある再使用に関する条例」によって、限定的な規制の中において、柔軟性ある適用の拡大を考慮に入れ、建築許可を得る過程を合理化することが可能となっている。

退屈な通勤時間を節約でき、かつ利便性が良いという都心居住の魅力によって、LAでは、コンバージョン住宅のマーケットの範囲は多岐にわたっている。もともとターゲットは若年層だが、富裕層や、通勤利便性目的の人、多くのアパートを引ッ



建物からの都会の眺望

越してきた人、ダウンタウンで仕事をしている一般的ビジネスマン、家庭志向の事務系・サービス系の人々にも人気がある。

専門家は、今後20年の間に、1日に千人の人口が南カリフォルニアへ移住してくるだろうと予想している。また、これらの大部分は郊外に住み、職探しが容易なLA、サンディエゴのダウンタウンといった都市の中心部に集中するものと考えられる。

このため、この先20年の間に、新築も

含めて、さらに15,000の住戸が必要になると予測されている。これらは、公的資金で賄えるものもあるが、大部分は民間の供給によることとなる。デベロッパーにとって採算が合い、また特殊性のあるアパートは、ダウンタウン中心部の経済発展とともに需要を集めていくものと思われ、今後、コンバージョンビジネスは一層進展していくであろう。流行のリビングスペースへの変換に合った既存ビルがある、ロ

ングビーチやサンディエゴ、オレンジカウンティといった街にも、LAと同様のシナリオが当てはまるものと考えられている。

建物概要

所在地	612 Flower Street, Los Angeles, California, U.S.A.
敷地面積	約3,739㎡
建物総面積	約44,360㎡
構造	鉄骨造・コンクリート床(窓は開放可能)
外壁	吹き付けコンクリート
竣工	1949年
改修期間	2002年3月~2003年6月竣工予定

歴史的建造物を最高級ホテルへ 鹿島建設



築90年以上が経過した町のランドマーク的建物を最高級ホテルへと改修した、サンフランシスコの用途転用事例を紹介する。設計・施工を手掛けたのは鹿島建設。このプロジェクトも、既存建物の原型を生かして歴史的建造物としての価値を維持しながら、建物の機能を有効に再生させた事例である。

元々は、メトロポリタン生命保険の本社ビルとして、1909年に竣工したオフィスビル。建物は古典復興スタイルで設計され、古代ギリシャ風の外装はテラコッタで仕上げられている。

竣工後、度々増築が行われたが、すべて当初の設計コンセプトに則って施工された。1974年、保険会社の移転とともに大学へ売却され、その10年後に日系のホテルのデベロッパーに再び売却されることとなった(現在のオーナーはホテル

チェーンに移っている)。

改修プロジェクトは、1987年にスタートし、1991年に完了した。オフィスビルの既存区画を336室の客室に分割し、また、5階部分の撤去や、元々のロビーの高さに2フロアを増設するなどの大規模な工事が行われている。

ランドマークである歴史的建造物の改修ゆえに繊細な注意が必要とされたのが、その原型の保護である。エントランスの大階段など建物の特徴的な部分の撤去では、米国最大級のシンクタンク・ヘリテージ財団、およびランドマーク保存委員会との交渉により、改修後のデザインに条件を付加することで承認された、といった経緯もある。

内装については、リッツ・カールトンホテルのインテリアデザイン基準が、古典復興調建物の外観と理想的に合致した。困

難だったのは、古典的な内装にコンセントやスイッチなど現代のシステムを組み入れることで、これらは表から見えないように工夫された。

このプロジェクトで最も技術力を必要としたのが、壁の増設や強化樹脂パネルによる耐震改修である。5階の撤去と2階の増設工事が行われている時に、マグニチュード7.1のラマプリタ地震が起こったが、この耐震改修によって、建物は全く損害を受けなかったという。

建物概要

改修前	メトロポリタン生命保険本社ビル
改修後	リッツ・カールトンホテル サンフランシスコ
所在地	600 Stockton San Francisco, CA 94108 U.S.A.
敷地面積	約6,070㎡
延床面積	約37,161㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
竣工	1909年
改修期間	1987年~1991年