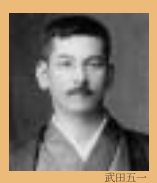
求道学舎

1926-2006-2068-


武田五一

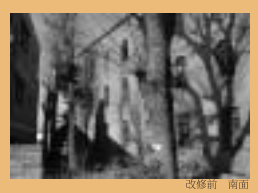
近角常観

求道会館

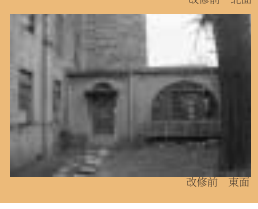
浄土真宗の僧侶　近角常観は明治35年（1903）東京本郷のとある廃屋で信仰生活の実践のための寮「求道学舎」を開いた。大正4年（1915）建築家　武田五一に依頼し煉瓦造の説教場「求道会館」を建て、さらに10年後の大正15年（1926）に武田が再び腕を振いホテルと見まがう白亜のRC造に「求道学舎」を変身させた。仏教界の一大革新を目指しながらも志半ばで常観が倒れた後は、活動は急速に衰え昭和28年（1953）「求道会館」は閉鎖された。支援者は離散し建物も荒れ放題と化していたが平成6年（1994）東京都の有形文化財に指定され修理工事の末、平成14年（2002）「求道会館」は復原された。零細な経済基盤しか持たない団体にとって復原後の経営の荷は重く、平成11年（1999）以降閉鎖され廃屋化していた「求道学舎」に再生の期待が掛けられた。

1903
1915
1926
1956
1994
1999
2002
2006
2068

旧求道学舎（木造）
求道会館
活動休止
求道会館（改修後）
求道学舎（RC造）
求道学舎（改修後）
再リノベーション


改修前　南面

改修前　北面

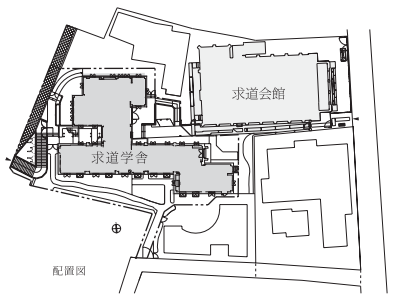

改修前　東面

△北面

△南面

△エントランス　東面

求道学舎リノベーション



配置図

1.社会的背景

■同潤会アパートをはじめとする都市型集合住宅建築の保存・再生は、合意形成や適法性、なかんずく経済性・市場性の観点から極めて困難であるとされてきた。

↳ 特に立地条件上高容積が望まれる場所においては、建替え後、余剰容積を処分することで資金回収するスキームが投資家からも権利者からも支持されていて、全面建て替えに至るケースが多い。

↳ 「容積は増やすが、古い部分も残して--、」という部分保存案の場合も既存建物の法不適格部分の是正が出来ないあるいは出来ても莫大な資金が必要という理由で断念されるケースも多い。

■ＲＣ造の耐久性は60年とされており、それを超える年数を経過した建物は取り壊しても当然という社会通念 が広く行き渡っており、専門家の主張もそれを追認助長してきた。

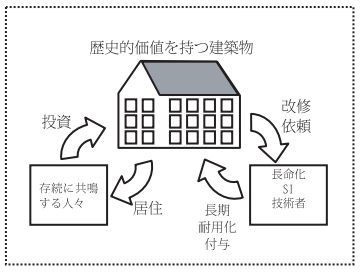
↳ 土木分野では社会インフラとして取替え不可能なRC造の構造物を多く抱えており、耐震補強・耐久力向上のための補修技術開発に一日の長がある

↳ 建築分野においては技術的チャレンジに至る前に改修が断念されるケースが多く、ストック再生に関わる技術蓄積が極めて貧困な状況にある。

2.コンセプト

■優れた歴史的価値を持つ建築物を保存・継承するために、その存続に共鳴し応募した人が投資を行い何らかの権利を取得しその権利の行使として建物の改修ならびに用途変更を実施し完成後の建築物に集合住宅として住む。

■土木分野の鉄筋コンクリート造の改修・長命化技術を用い耐震性・耐久性の向上を図り、かつ最新のS・I（スケルトン・インフィル）技術を用いて数世代の居住者が住み継いでいける長期耐用建築とする



3.事業の仕組

大正15年に武田五一の設計によって竣工した求道学舎という優れた歴史的価値を持つRC造の寄宿舎を対象としそれを保存・継承しながら、本建物の歴史的価値　の存続に共鳴する居住者を一般募集し、定期借地権付き区分所有型コーポラティブ住宅として再生する事業とした。

→中古建築物リノベーション
築80年の寄宿舎を改修し
分譲マンションに用途変更する。

→定期借地権の設定
安定的な法人収入として地代を選択する。

→コーポラテイブ（建設組合）方式
定期借地権取得の見返りとして
居住者が改修費用・長期修繕費用を負担する。

□敷　　地　東京都文京区本郷6-20-5　敷地面積　852㎡
□用　　途　従前用途：寄宿舎　→従後用途：共同住宅
□規模・構造　鉄筋コンクリート構造３階建　延床面積　764㎡
□事業の構成

地主	求道会	
建築主	求道会 求道学舎リノベーション住宅建設組合	
設計者	近角建築設計事務所 集工舎建築都市デザイン研究所	近角よう子 近角真一
コーディネーター	アークブレイン	田村誠邦
施工業者	戸田建設（構造設計・設備設計を設計者より受託）	

□高規格スケルトン改修技術

改修前廊下

→

スケルトン状態の廊下

不健全な躯体部分はハツリ出し、鉄筋は新しいものと交換し端部を健全な部分と溶接し周辺にアルカリ性回復溶液を塗る。空隙には吹き付けコンクリート（写真）を充填する。外壁側にはポリマーセメントモルタル（PCM）を15mm吹きつけ、その上に吹き付けコンクリート（10mm～80mm）、最後に外装材を吹き付け終了する。

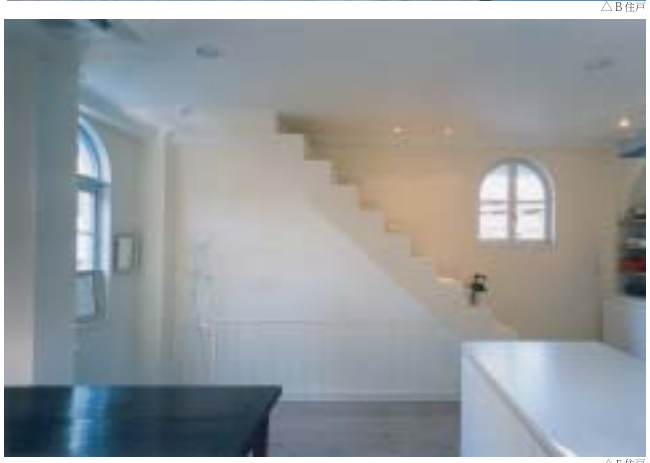
□スケジュール

	H15		H16						H17						H18		
	9-10	11-12	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	1-2	3-4	5-6
企画構想	事業方式比較																
設計				基本設計					実施設計		設計相談	監理					
コーディネート				収支検討			募集活動					建設組合総会実施（9回）					
工事												スケルトン工事/インフィル工事					
入居																	

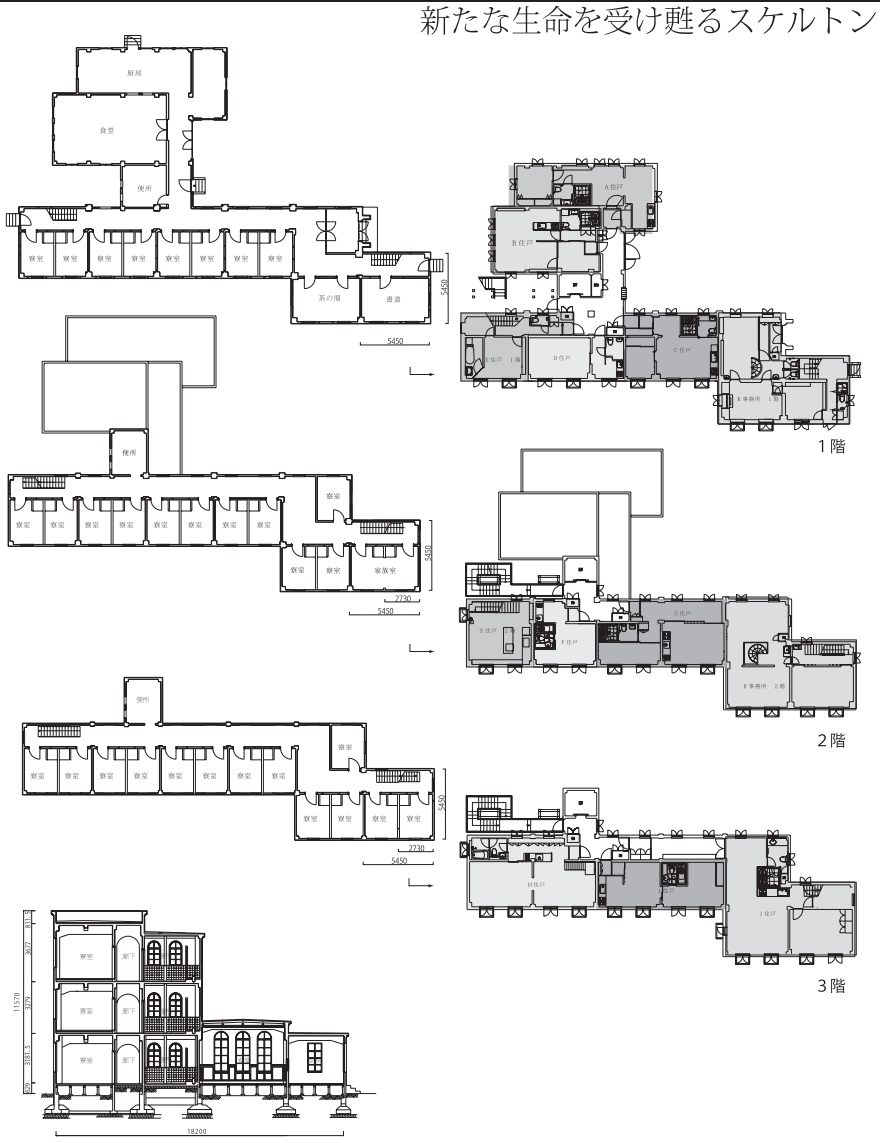
住まい手の個性に合わせて作られたインフィル

△Photo by Koji Horiuchi　△H住戸

△B住戸


△E住戸

新たな生命を受け甦るスケルトン



△エントランスホール

△J住戸

△A住戸