



A



AKI WATANABE  
ARCHITECTS



# Index

コンセプト	02
私たちについて	03
建築の再生とは	04
AWAの特徴	05-07
サービス	06-12
進め方・期間	13
プロジェクト事例	14 -19
代表プロフィール	20
会社情報	21
お問い合わせ	22



## 「再生をデザインする」

大量生産・大量消費から、資源の活用へと時代が移りゆく中、建築においても独自のフローで既存建物を再利用する「再生」という手法に注目が集まり始めています。

一方でその価値は、省コスト・短工期といった建て替えと比較した機能面でのみ語られている事も多いのではないのでしょうか。

私たちが考える再生の価値とは、より多様で創造的なものです。「今ある建物をどう活かし、どう形にするのか？」それは制約を個性に変え、新築では再現できない魅力を生み出す事であり、未来を見ながら過去の建物をより良く生まれ変わらせる事です。

建築の再生がスタンダードになる社会を目指して。私たちは1つ1つの建物とその背景に向き合いながら、「再生」を新しい建築文化としてデザインしていきます。



## 渡邊明弘建築設計事務所は、 既存建物の再生を行う 設計事務所です。

建築の再生とは、既存建物を元に建築をつくる設計手法です。  
建物としての機能向上はもちろん、建主とビジョンを共有し、  
プロジェクトのあらゆるプロセスに伴走することで、  
今ある建物を活かすからこそ生まれる建築を追求します。

# 建築の再生とは、既存建物に多角的にアプローチし、課題解決と価値創出を行う設計手法です。

## ■ 再生ならではのデザイン

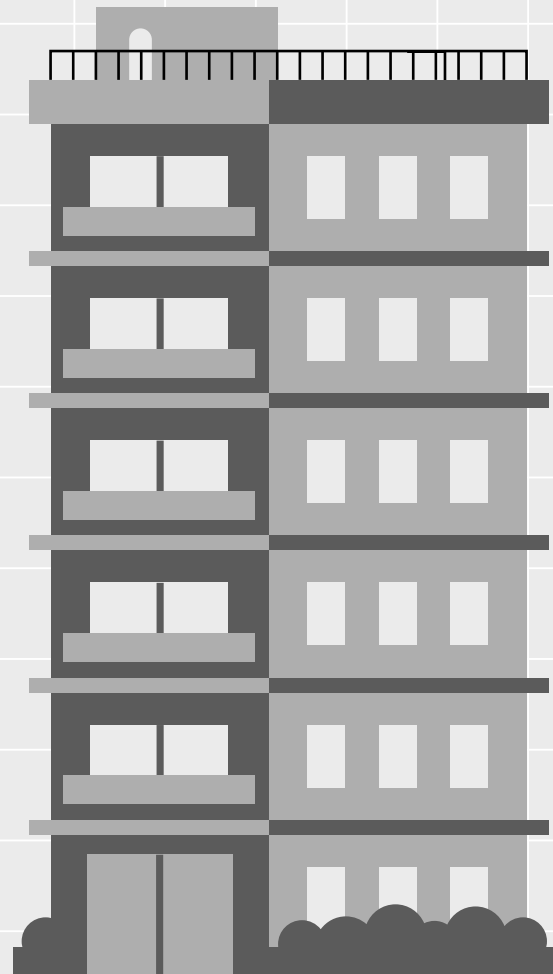
様々な制限から新築では実現が困難なプランや、既存建物を活かしたデザインなど、再生ならではの建築を形にします。

## ■ 古い建物の適法化

違反・既存不適格などを整理して適切な状態にした上で、検査済証など公的な評価を取得します。

## ■ ストック問題の解決

増え続ける中古物件を、現代のニーズにあわせて改修し、今ある建物を長期活用できる資源へと生まれ変わらせます。



## ■ 耐震性の確保

調査・診断を行った上で、耐力が不足している建物に対しては、耐震補強を行い耐震性の向上をはかります。

## ■ 長期融資への対応

残存年数の推定や、躯体の調査等を行い、法的耐用年数を越えて長期融資を実行する枠組みを金融期間と検討します。

## ■ 居ながら工事

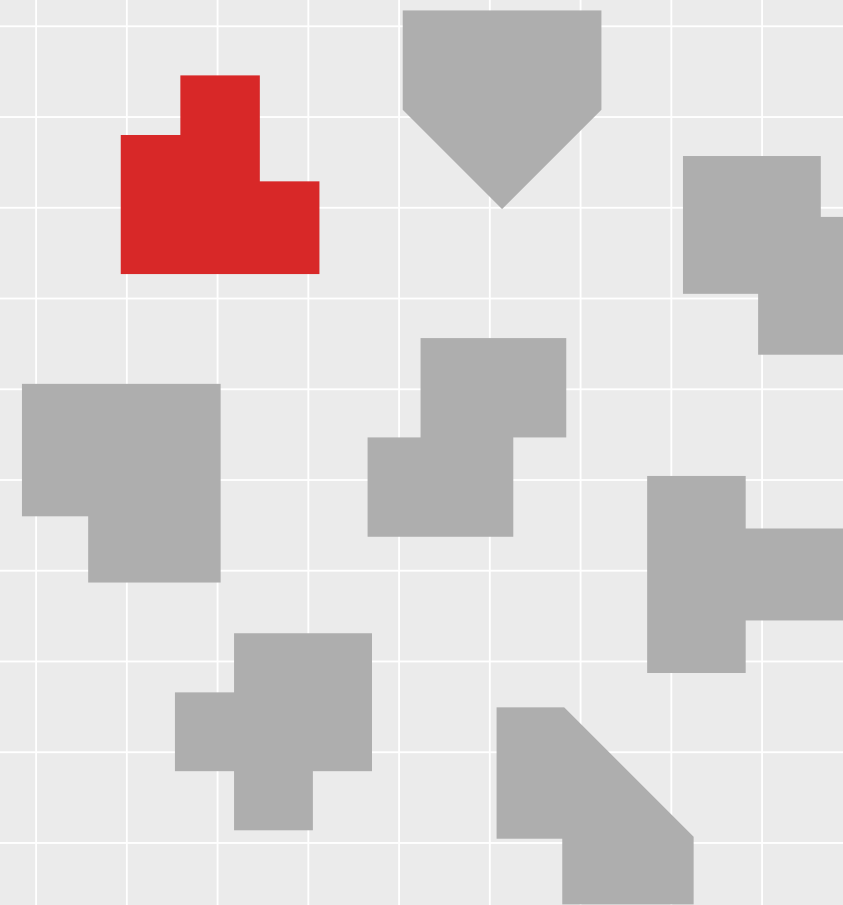
建物を使い続けながら改修工事が可能なので、住みながら・営業しながら工事を進める事ができます。\*

\* 工事や物件によってできない事もあります。

## AWAの特徴 1

# 様々な既存建物に合わせた 再生ならではの 設計監理スキルがあります。

規模やビルディングタイプはもちろん、建てられた背景も現在の状態も全く異なる既存建物。これらの再生には新築とは異なる独自の設計スキルが必要です。私たちは豊富な経験を通じて再生に必要なスキルを蓄積し、あらゆるケースで「再生だから起きる問題」の予測や解決と、「再生だからできる建築」の創出を行います。



## AWAの特徴 2

クライアントのビジョンを可視化。  
道筋をつけ、形にするまで  
一貫して伴走します。

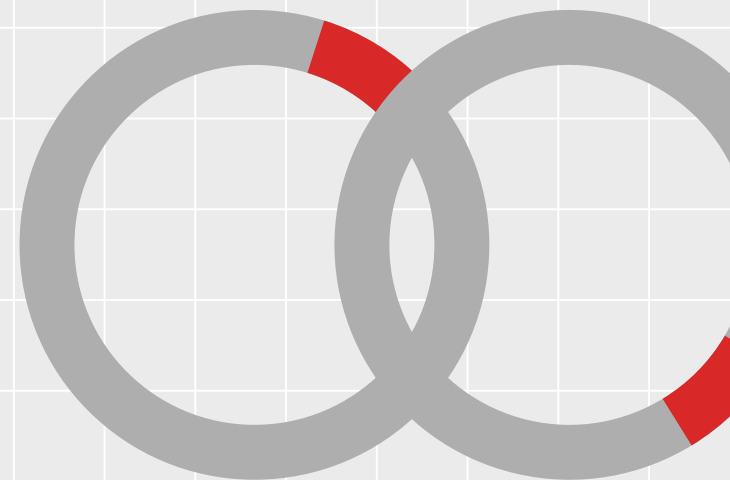
AWAはクライアントの構想が明確になる前の「ビジョン」を定義するところから共創します。ヒアリングを通じて要件を定め、具体的な進め方とチームを編成、企画とデザインで形にするまでを一貫して担当します。良い建築を作るには、それを通して実現したい事を定め、最適な道筋をつくることが大切です。

AWAでは「どのような建物で何をするか」「再生と建替えのどちらが良いのか」も含めたプロジェクトの立ち上がりからゴールまで、トータルで伴走します。

## AWAの特徴 3

## 建物とそこで行われる営み、 両方の長寿命化を目指します。

建物だけでなく、クライアントの事業や生活も持続性のあるものを作りたいと私たちは考えています。そのために増築の有無や工事の範囲・仕様といった再生スキームのデザインに加え、事業費や投資回収計画など、ライフプランや事業構想に必要な情報をわかりやすいアウトプットでご提示、意思決定をサポートします。耐用年数を超えた建物の長期融資に向けた調査や企画もご相談ください。






# 再生のためのトータルサポートが可能です。

私たちはクライアントとビジョンを共有した上で、建物の現状調査・使い方や回収プランの検討を含む企画、設計デザインまでトータルに伴走する事で、真に価値のある再生となるようサポートしています。

再生に絡む構造や法規などの複雑な要素を確認・検証・調査をして、最終的な建築計画に落とし込むために全体像を把握しながら進行していきます。

1	調査・復元
2	企画
3	設計デザイン
4	その他（セカンドオピニオン等）



## 1

## 調査・復元

再生を成功させるには、既存建物の現状を把握するため、様々な観点からの調査が不可欠です。  
構造上や法的な問題点を確認し、そもそも再生可能な建築物かどうか精査するのも業務となります。



## 構造調査

建築物の耐震性や増改築、用途変更の可能性などを探るために、構造設計に必要な情報を現地で収集します。



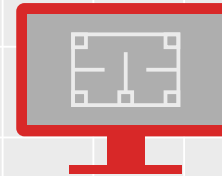
## 法適合調査

既存資料の読み込みや、現地調査、行政等へのヒアリングを元に、建物の適法性を把握・整理します。



## 助成金調査

耐震・省エネなど活用できる助成金を調べてピックアップします。



## 既存図面の復元

必要な図面がないケース、一部リフォーム済みの建物などに対応するため、必要に応じて調査を行い、図面の復元を行います。

## 2

## 企画

調査結果をもとに、具体的な建築プランを考えます。

遵法性・耐震性はもちろん事業性のある建物にするために複数のプランを比較検討します。



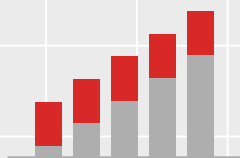
### 初期コンサルティング

その建物で何を実現したいか等、要求定義を行い、必要なチーム編成の提案や、購入・入居物件の  
リサーチ等を行います。



### プランニング

プロジェクトの要件定義を行い、用途や構造、  
設計コンセプトなどをまとめ、提案します。この  
段階で建物をどう再生させて、どう使うのか明確  
になっていきます。



### 各種要素の比較検討

プランニングを元に、工事種類ごとのスキーム比  
較や、収支検討を行います。工期や費用などが  
見えてくる事で事業性を確認します。



### 提案書作成

建主の中で意思決定や合意形成に必要な資料  
を、A4数枚単位から冊子、図面、模型やCG  
など様々なアウトプットで作成します。

## 3

## 設計デザイン

機能面はもちろん、既存を活用するから生まれる建築としての魅力を形にします。

また設計施工に際して発生する適法化に関連した行政手続きなど、再生ならではの業務にも精通しています。

## 基本設計



企画の段階で定めた設計コンセプトに基づくデザインの検討・提案を行います。

## 実施設計



基本設計を元に、実際に施工するための実施設計を行います。最終的に行政手続きや工事請負契約に必要な「設計図書」を納品します。行政の各種窓口対応や立ち会い、補助金の申請なども支援します。

## 工事監理



設計図書の通りに施工されているか現場に出向き確認し、必要な指示を行います。

## 行政手続きの代理



行政の各種窓口と事業主の間に立って、確認申請や条例対応、補助金申請、行政検査の立ち会いなどを行います。

## 4

## その他（セカンドオピニオン等）

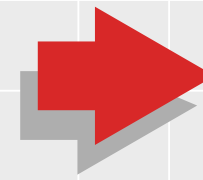
建築の再生の知見を活かしたセカンドオピニオン業務や、コンサルティングなども承っております。

また、再生そのものを広めるための活動として講演や執筆も積極的に行っています。



### 他社の建築計画への セカンドオピニオン

他社から提案を受け「採算が合わない」「機能的・法的に難しい」などの理由でプロジェクトを断念した方や依頼を断られた方に向けて、提案のチェックや代替案の検討を行います。



### 建築活用に関する コンサルティング

再生を前提とした不動産取得のアドバイス、建設会社・設計事務所からのコラボレーションのご依頼など再生に関する様々なサポートを行います。



### 講演・セミナー・執筆

オンライン・対面を問わず不動産オーナー、投資家、大学、企業、官公庁など様々な方を対象に講演を行っています。媒体への原稿執筆も承ります。

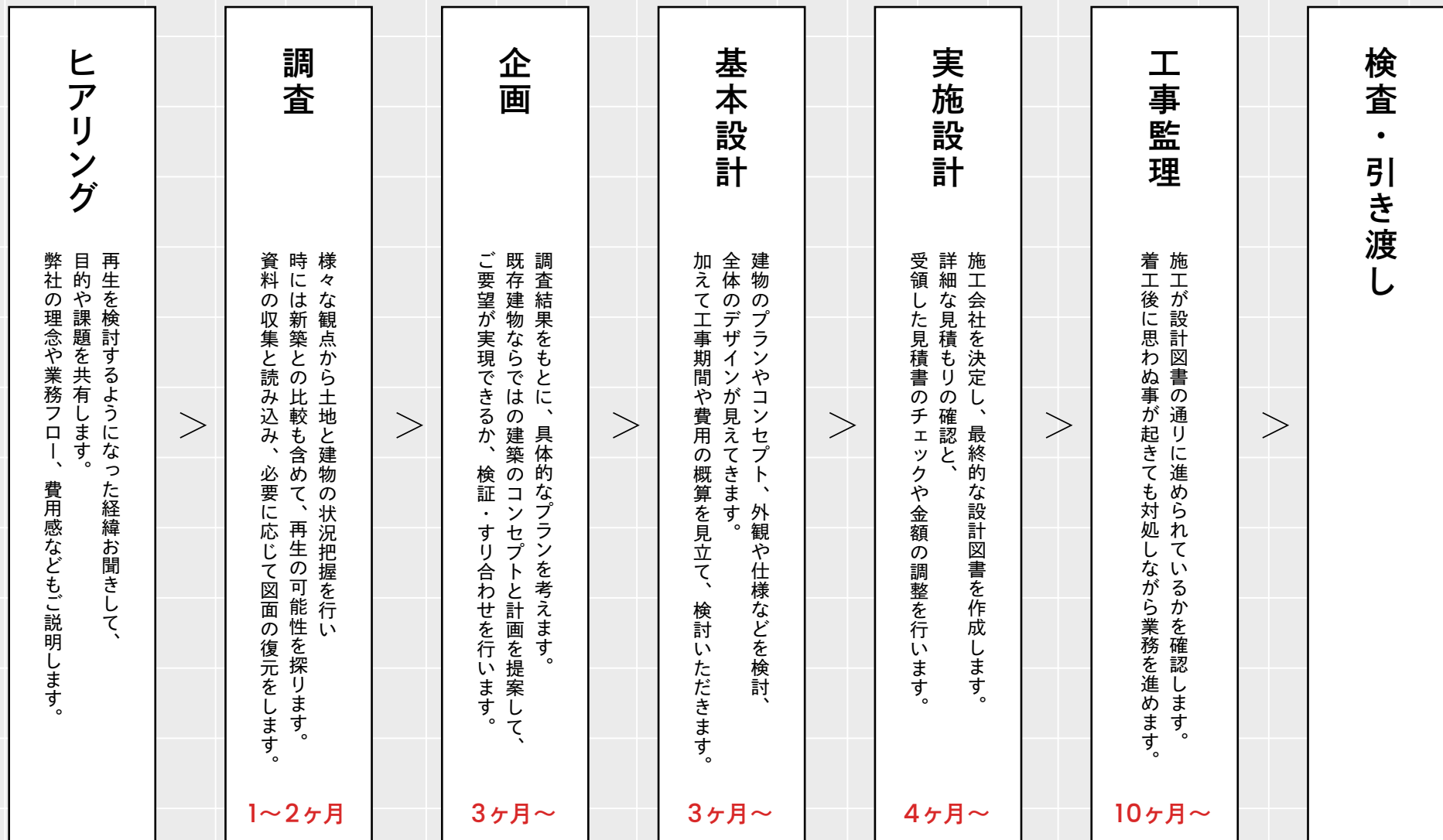


### アフターケア

竣工後の1年点検で見つけた不具合や消防点検の対応、定期報告などを行います。また、オーナー側に立ったテナントの工事へのアドバイスや、リーシング基準の作成などもサポートします。

# 進め方・期間

下記の進行と期間は基本的な事例です。建物やプロジェクトの状況に応じて柔軟に対応します。



## 小規模ペンシルビルの ポテンシャルを顕在化する

REDO JIMBOCHO  
神田神保町武田ビル再生

耐震補強専門の建設会社による新規事業のモデルケースとして、神保町にある築 49 年の雑居ビルを耐震化し、シェア型複合施設として再生した。小さな古ビルが建ち並ぶ神保町の質や記憶を引き継ぎつつ、「修繕」と「建替」の二者択一を迫られる状況に対して再生により他の選択肢では得難い空間を生み出した。再生と相性の悪い小規模ビルに典型的な躯体に対して、特殊な補強によってその形式を残すことで開放感や機能性を維持。使いにくいとされている躯体のポテンシャルを最大化するように挿入したインフィラや既存仕上げを撤去した「剥がし放し」の外装など、再生ならではの建物として生まれ変わらせた。並行して事業計画についても企画段階から事業主や不動産コンサルタントと議論を重ね、この場所と建物ならではのビジネスが出来上がっている。

### [AWARD]

JIA 優秀建築選 2024、GOOD DESIGN 2024 BEST100、  
日本空間デザイン賞 2024 サステナブル空間賞・Longlist

事業主：株式会社キーマン

主要用途：シェア型レストラン、コワーキングスペース、シェアハウス

構造：RC 造

規模：地上5階 / 延床面積：287㎡



プロジェクト詳細  
[aki-watanabe.com/projects/redo-jimbocho/](http://aki-watanabe.com/projects/redo-jimbocho/)



外観



居住スペース

# 足し算と引き算の耐震化が 建築と都市をつなぐ

## ウィンド小伝馬町ビル

丹青社が推進する都心の中小規模ビルを再活性化する取り組み「R2 (Real-estate Revitalization / 不動産再活性化)」の一環として、小伝馬町に建つ築52年の事務所・店舗を再生した。交差点に面する外壁を解体、開口を新設。非耐力要素を撤去して建物を軽量化するとともに、耐震補強の鉄骨ブレースを搬入する経路としても活用した。

基準階は新旧の開口がもたらす多様な屋内環境を活かし、一部フロアのセットアップオフィスを含む、開放的でサステイナブルなワークプレイスとなった。

事業主：株式会社丹青社

主要用途：事務所・店舗

構造：SRC 造

規模：地上8階 棟屋1階 / 延床面積：676.52 m<sup>2</sup>



プロジェクト詳細

[aki-watanabe.com/projects/windo-kodenmacho-blid/](http://aki-watanabe.com/projects/windo-kodenmacho-blid/)



外観（上）

セットアップオフィス  
（左下）

改修前の外観（右下）



# 既存のポテンシャルを最大化する、最小限の操作

art BLD.

耐築 35 年の建築を、美容室 + 住宅を、ギャラリー + 飲食店 + 住宅として再生した。

再生後の3つの用途を消防上別棟とすることで、防災設備を最小限化するとともに、既存の階段室に縦穴区画が不要となり、垂直・水平に連続した豊かな空間を獲得している。また、旧耐震建築物のため、構造上不要な壁を撤去して建物を軽量化し、構造的な負担を減らした。新設する壁は消防の区画と水まわりの居室に必要な箇所のみとなっていて、最小限の要素を加えるだけの計画になっている。

既存のポテンシャルを活かすとともに、新旧が混ざり合う空間とすることで、新築では得られない生活空間を獲得している。



外観

## [AWARD]

GOOD DESIGN AWARD 2018

事業主：株式会社イズモコーポレーション

主要用途：専用住宅+貸店舗+ギャラリー

構造：鉄筋コンクリート造

規模：地上3階 地下1階 / 218.96m<sup>2</sup>



プロジェクト詳細  
[aki-watanabe.com/projects/art-bld/](http://aki-watanabe.com/projects/art-bld/)



居住スペース

# 「減築」が可視化する、 既存の逞しさとおおらかさ

## 袖ヶ浦の長屋

郊外の団地に併設された、築 50 年程になる店舗兼用住宅の一部を改修したプロジェクト。

周辺環境の変化や過去の改造による諸問題を抱える建物に「減築」するアプローチを試みた。

1階の一部を解体することで、建物により分断されていた表通りと裏通りをつなぐ「スリット」を作り、アクセスを向上させるだけでなく、サブエントランスや駐車場といった自由な使い方のできるスペースへと再編した。

2階の既存天井の裏には、元々の力強い梁を露出として仕上げ、色々なシーンに開かれた空間にしている。

色々な増改築の跡からは、この建物が様々な変化を乗り越えた過去が想像され、遵法性や性能はもちろんだが、建物が本来持つ、自由さや逞しさをより引き出したいと考え設計を行った。



スリット部分 (上)  
2F 内観 (下)



外観

事業主：大承企画有限会社

主要用途：集合住宅+店舗

構造：鉄筋コンクリート造

規模：地上2階、2,001.88m<sup>2</sup> (計画部分 326m<sup>2</sup>)



プロジェクト詳細  
[aki-watanabe.com/projects/sodegaura-pj/](http://aki-watanabe.com/projects/sodegaura-pj/)

△ ▲

## その他のプロジェクト

プロジェクト名称	完了年	用途	工事種別	構造種別	規模
Lビル	2025 (予定)	オフィス・店舗	耐震改修	RC造	地上7階 地下1階建
立川曙ビル	2025	オフィス・店舗	耐震改修・用途変更	RC造	地上9階 地下1階建
Harport Suginami Sud	2024	集合住宅	耐震改修・増築 定期報告 設備点検	RC造	地上7階建
神田須田町ビル	2023	オフィス・店舗	改修	RC造	地上7階 地下1階建
茜浜 XPT	2023	オフィス・店舗	改修	S造	地上2階
津田沼ビル	2022	オフィス・店舗	改修	S造	地上5階地下1階建
Aビル	2022	オフィス	内外装	RC造	地上5階建
笹目デイサービス	2022	福祉施設	内装・用途変更	S造	平家建
大津京マンション	2021 (中断)	集合住宅	新築 (コンペー等)	RC造	地上5階建
花 ててたりと	2020	福祉施設	内装	S造	地上2階建
M邸	2020	集合住宅	家具	RC造	地上7階建

Project-others

△ ▲

## その他のプロジェクト

プロジェクト名称	完了年	用途	工事種別	構造種別	規模
小伝馬町ホテル	2019	宿泊施設	改装・用途変更	RC造	地上7階建
福岡ホテル	2019	宿泊施設	内装・用途変更	RC造	地上4階建
湯島ホテル	2019	宿泊施設	内装	RC造	地上6階建
押上ホテル	2019	宿泊施設	内装	RC造	地上4階建
さが美マンション	2019	集合住宅	増築	RC造	地上5階建
北九州オフィス	2018	オフィス	内装	S造	地上2階建
墨田区デイサービス	2018	福祉施設	内装・用途変更	RC造	地上5階建
本屋さん ててたりと	2017	福祉施設	内装	RC造	地上2階建
K邸	2017	戸建住宅	新築	木造	地上2階建
S邸	2017	戸建住宅	改装・EV新設	S造	地上3階建

## 代表プロフィール

**渡邊 明弘** Aki Watanabe

一級建築士 / 管理建築士

1986 年 福岡県北九州市生まれ

2009 年 北九州市立大学 国際環境工学部 環境空間デザイン学科 卒業

2011 年 首都大学東京（現：東京都立大学）大学院都市環境科学研究科 建築学域 修了

2011 年 青木茂建築工房（-2015 年）

2016 年 渡邊明弘建築設計事務所 設立

## 【受賞歴】

日本建築家協会優秀建築選

GOOD DESIGN AWARD BEST100

日本空間デザイン賞サステナブル空間賞

これからの建築士賞

大津京マンション設計コンペ1等

ほか

## 【講演】

神奈川大学建築学部ゲストレクチャー

JIA 関東甲信越支部住宅部会レクチャー

湘南設計監理協会レクチャー

武蔵野法人会レクチャー

カルガリー大学ゲストクリティーク

ほか

# 会社情報

社名	株式会社 渡邊明弘建築設計事務所 AKI WATANABE ARCHITECTS
代表取締役	渡邊 明弘
所在地	〒150-0036 東京都渋谷区南平台町 13-4 南平台セントラルハイツ 306号室
許認可	一級建築士事務所 国土交通大臣登録 第 371606 号
事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築の再生に関する調査、研究並びにコンサルティング業務</li><li>・ 建築士事務所の経営</li><li>・ 建築物の設計及び工事監理</li><li>・ インテリア、都市、環境整備に関する企画、設計、監理並びにコンサルティング</li><li>・ 都市及び建築に関するイベント、講演会、講座、研修会の開催</li><li>・ 書籍、雑誌その他印刷物及び電子書籍の企画、制作、出版及び販売</li><li>・ 前各号に付帯する一切の業務</li></ul>
スタッフ	8 名（2024 年12月現在） ※パートナー、アルバイト含む
所属建築士	一級建築士 3 名・二級建築士 1 名
加入制度	建築士賠償責任補償制度



Contact



X



Facebook

お仕事のご依頼や、講演・執筆のご依頼は左上のお問い合わせフォームまでお寄せください。

また、公式 SNS で最新の活動をお伝えしています。ぜひご覧ください。