

論文 / 著書情報  
Article / Book Information

題目(和文)	再開発における歴史的建築物の価値継承のための保存・再現手法
Title(English)	
著者(和文)	野村和宣
Author(English)	Kazunori Nomura
出典(和文)	学位:博士(工学), 学位授与機関:東京工業大学, 報告番号:甲第11095号, 授与年月日:2019年3月26日, 学位の種別:課程博士, 審査員:山崎 鯛介,安田 幸一,奥山 信一,塚本 由晴,藤田 康仁
Citation(English)	Degree:Doctor (Engineering), Conferring organization: Tokyo Institute of Technology, Report number:甲第11095号, Conferred date:2019/3/26, Degree Type:Course doctor, Examiner:,,,,,
学位種別(和文)	博士論文
Type(English)	Doctoral Thesis

博士学位申請論文

論文題目：

再開発における歴史的建築物の価値継承のための保存・再現手法

申請者：野村 和宣

## 再開発における歴史的建築物の価値継承のための保存・再現手法

1	<b>序論</b>	08
1.1	<b>研究の背景</b>	08
1.1.1	歴史的建築物の範囲の拡大と継承すべき価値の多様化	
1.1.2	建築物の価値継承と機能向上・有効利用との両立	
1.1.3	価値継承を支援する都市計画制度の役割	
1.1.4	再開発に対応した手法検討の手順構築の必要性	
1.2	<b>研究の目的</b>	11
1.3	<b>研究の範囲</b>	11
1.4	<b>研究の方法</b>	12
1.5	<b>既往の研究</b>	13
1.6	<b>再開発における歴史的建築物の価値継承事例の概況</b>	14
1.6.1	歴史的建築物の価値継承を図った再開発事例と対象となった建築物	
1.6.2	保存範囲に見られる傾向	
1.6.3	価値継承の設計手法として用いられた再現について	
2	<b><u>保存と再現によって歴史的建築物の価値を継承するための検討フローの構築</u></b>	18
2.1	<b>本章の目的と概要</b>	18
2.2	<b>再開発プロジェクトの概要と事業的命題</b>	18
2.2.1	日本工業倶楽部会館／再開発プロジェクトの概要	
2.2.2	再開発の事業的命題	
2.2.3	価値継承の検討プロセスのフロー化	
2.3	<b>与件整理／外部委員会によって示された3つの指標による与件整理</b>	19
2.3.1	指標に対応した調査方法	
2.3.2	与件整理①／歴史的価値の位置付けと所在の確認	
2.3.3	与件整理②／安全性確保のための課題の抽出	
2.3.4	与件整理③／事業性と諸制度の活用	
2.4	<b>手法検討／計画段階における保存範囲と再現手法および補強方法の検討</b>	21
2.4.1	考えられる全モデル案によるケーススタディ	
2.4.2	モデル案に対する評価	
2.4.3	基本計画の方針策定と不確定条件を想定した複数案への絞り込み	
2.5	<b>設計段階における諸制度の活用をふまえた実施案の確定</b>	23
2.6	<b>小結</b>	24
3	<b><u>先進的思想の現れた初期モダニズム建築を事例とした検討プロセス</u></b>	27
3.1	<b>本章の目的と概要</b>	27

3.2	再開発プロジェクトの概要と事業的命題	27
3.2.1	東京中央郵便局舎／再開発プロジェクトの概要	
3.2.2	再開発の事業的命題	
3.3	与件整理①／初期モダニズム建築の歴史的価値と所在の検討	28
3.3.1	設計趣旨から読み取れる先進的思想	
3.3.2	モジュールに基づくファサードデザイン	
3.3.3	機能による必然的形態を表現した内部空間デザイン	
3.3.4	先進的思想の現れた部位の特定による歴史的価値の位置付け	
3.4	与件整理②／安全性確保と用途変更によって生じる課題の検討	30
3.4.1	耐震補強と施設活用における課題	
3.4.2	躯体劣化・外装材劣化の課題	
3.4.3	旧建物を開かれた施設として活用するための課題	
3.5	与件整理③／まちづくり貢献のための都市計画的対応と制度の活用	31
3.5.1	機能更新の必要性和都市計画制度の活用による敷地の高度利用	
3.5.2	まちづくりの上位計画への都市計画的対応	
3.5.3	新たな導入機能への対応	
3.6	手法検討／新旧建物をつないだ価値継承のための設計手法の検討	32
3.6.1	単独敷地での再開発を前提とした部分保存案の選択	
3.6.2	外部ファサード：モジュールによるデザインの継承と工法の変更	
3.6.3	重要な内部空間：特徴的意匠の継承とバリアフリー対応による変更	
3.6.4	新旧建物をつないだアトリウム空間の設計手法	
3.7	小結	33
4	<u>「代替わり」により継承進化する建築を事例とした検討プロセス</u>	36
4.1	本章の目的と概要	36
4.2	再開発プロジェクトの概要と事業的命題	36
4.2.1	歌舞伎座／再開発プロジェクトの概要	
4.2.2	再開発の事業的命題	
4.3	与件整理①／「代替わり」する建築としての歴史的価値と所在の検討	37
4.3.1	外部委員会で示された歴史的価値の把握	
4.3.2	日本建築学会保存要望書に示された歴史的価値の整理	
4.3.3	史料調査・建物調査による第四期建物の特徴の把握	
4.3.4	利用者ヒアリングによる第四期建物の特徴の把握	
4.3.5	第五期建物へ継承すべき歴史的価値の位置付け	
4.4	与件整理②／次世代の歌舞伎専用劇場として求められる機能的課題の検討	39
4.4.1	現行基準へ適合した安全性確保の課題	
4.4.2	歌舞伎専用劇場としての演劇・観劇における機能的課題	

4.5	与件整理③／まちづくりの要となる文化交流拠点としての複合施設化の検討	40
4.5.1	劇場利用者以外を対象とした施設を併設した文化交流拠点の構築	
4.5.2	劇場の前庭空間と都市基盤整備の両立	
4.6	手法検討／歌舞伎専用劇場として継承進化するための設計手法の検討	41
4.6.1	外部ファサード：構造形式の変更を前提とした新材料による形状の再現	
4.6.2	玄関ロビー：部位の保存・再現と利便性・快適性向上のための変更	
4.6.3	劇場ホール：部位の保存・再現と舞台・客席の機能向上のための変更	
4.7	小結	42
5	<u>再開発に対応した検討フローの構築と再現における検討プロセス上の要点</u>	44
5.1	本章の目的と概要	44
5.2	再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フローの構築	44
5.3	再開発事例において用いられた再現の目的と方法	45
5.3.1	保存を補完し継承すべき価値の範囲を可視化する意義	
5.3.2	価値と課題の所在に応じて選択される再現の技術的方法	
5.4	失われた建築物の全体再現事例における再現の有効性についての検討	47
5.4.1	再現プロジェクトの概要と検討体制	
5.4.1.1	旧三菱一号館／再現プロジェクトの概要	
5.4.1.2	外部委員会による全体再現に関する検討	
5.4.2	再現の意義についての検討	
5.4.2.1	解体の経緯と全体再現の事業的意図の確認	
5.4.2.2	旧建物を全体再現するために必要十分な根拠の確認	
5.4.2.3	全体再現を行う意義と伝えるべき価値の位置付け	
5.4.3	再現により価値を伝えるための技術的方法の検討	
5.4.3.1	忠実な全体再現を可能とする現行基準への適合方法	
5.4.3.2	採取保管されていた当初材の原位置への設置	
5.4.3.3	解明された当初の設計思想や技術の見せ方	
5.5	価値継承のための設計手法として再現を用いる場合の検討プロセス上の要点	51
5.5.1	再現により価値を伝える意義の明確化	
5.5.2	価値の所在をふまえた的確な再現の技術的方法の選択	
5.6	小結	52
6	<u>結論</u>	54
6.1	各章の総括	54
6.2	本研究の今後の展望	55

## 図表リスト

### 第1章

- 図 1-1 歴史的建築物の価値継承における保存と再現の関係
- 図 1-2 建築保全センター「公共建築物の保存・活用ガイドライン」, 2002 年より作成した検討フロー図
- 図 1-3 本研究で取り扱う 4 事例
- 図 1-4 本研究のフロー
- 表 1-5 本研究で取り扱う 4 事例に関する資料
- 表 1-6 再開発の中で歴史的建築物の価値継承を図った事例
- 図 1-7 歴史的建築物の文化財等の割合
- 図 1-8 都市計画諸制度を活用した事例の割合
- 図 1-9 歴史的建築物の価値継承を図った再開発事例の竣工年次別件数
- 図 1-10 保存範囲の分類別の割合
- 図 1-11 保存／再現を用いた件数
- 図 1-12 全体保存以外を選択した事例における建築物の機能上の課題
- 図 1-13 事例における再現に該当する用語

### 第2章

- 図 2-1 日本工業倶楽部会館 1920 年当初竣工写真 外観全景
- 図 2-2 事例 I における歴史的建築物の価値を継承するための検討フロー
- 図 2-3 旧建物（当初）3 階平面図
- 図 2-4 旧建物（当初）東側立面図
- 図 2-5 内部（内装）の価値評価
- 図 2-6 旧建物（当初）3 階大食堂
- 図 2-7 関東大震災時の被災状況（1 階陳列室）
- 図 2-8 関東大震災時の被災状況
- 図 2-9 外装タイルの貼り方
- 図 2-10 計画段階：モデル案によるケーススタディ系統図
- 図 2-11 新建物 全景 外観
- 図 2-12 新建物 西側立面 外観
- 図 2-13 新建物 2 階大会議室（旧大会堂）
- 図 2-14 新建物 大階段と 3 階広間
- 図 2-15 新建物 2 階平面図
- 図 2-16 新建物 東西断面図
- 図 2-17 新建物 南北断面図
- 図 2-18 新建物 鳥瞰写真

- 図 2-19 新建物 鳥瞰写真
- 図 2-20 新建物 全景写真
- 表 2-21 旧／新建物概要

### **第3章**

- 図 3-1 旧建物（当初） 鳥瞰写真
- 図 3-2 旧建物（当初） 1階平面図
- 図 3-3 旧建物（当初） 正面全景 外観
- 図 3-4 1階公衆室（当初） 内観
- 図 3-5 旧建物（当初） 3階現業室
- 図 3-6 新建物 1階平面図
- 図 3-7 保存棟断面図
- 図 3-8 新建物 北側正面 外観
- 図 3-9 新建物 北東側 外観
- 図 3-10 旧建物（当初） 背面外観
- 図 3-11 旧建物／新建物 背面南東角 外観
- 図 3-12 新建物 1階公衆室
- 図 3-13 新建物 アトリウム
- 図 3-14 旧建物（当初） 外部タイル割詳細図
- 図 3-15 新建物 再現タイル役物図
- 図 3-16 新建物 再現タイル・乾式レール工法
- 図 3-17 新建物 外部サッシュ再現詳細図
- 図 3-18 新建物 正面全景
- 図 3-19 新建物 鳥瞰写真
- 表 3-20 旧／新建物概要

### **第4章**

- 図 4-1 第三期建物 鳥瞰写真
- 図 4-2 第一期建物
- 図 4-3 第二期建物
- 図 4-4 第三期建物
- 図 4-5 第四期建物
- 図 4-6 第二次世界大戦時の空襲による第三期建物の被災状況
- 図 4-7 第二次世界大戦時の空襲による第三期建物の被災状況
- 図 4-8 新建物（第五期建物） 南北断面図
- 図 4-9 新建物（第五期建物） 1階平面図
- 図 4-10 旧建物（第四期建物） 正面外観

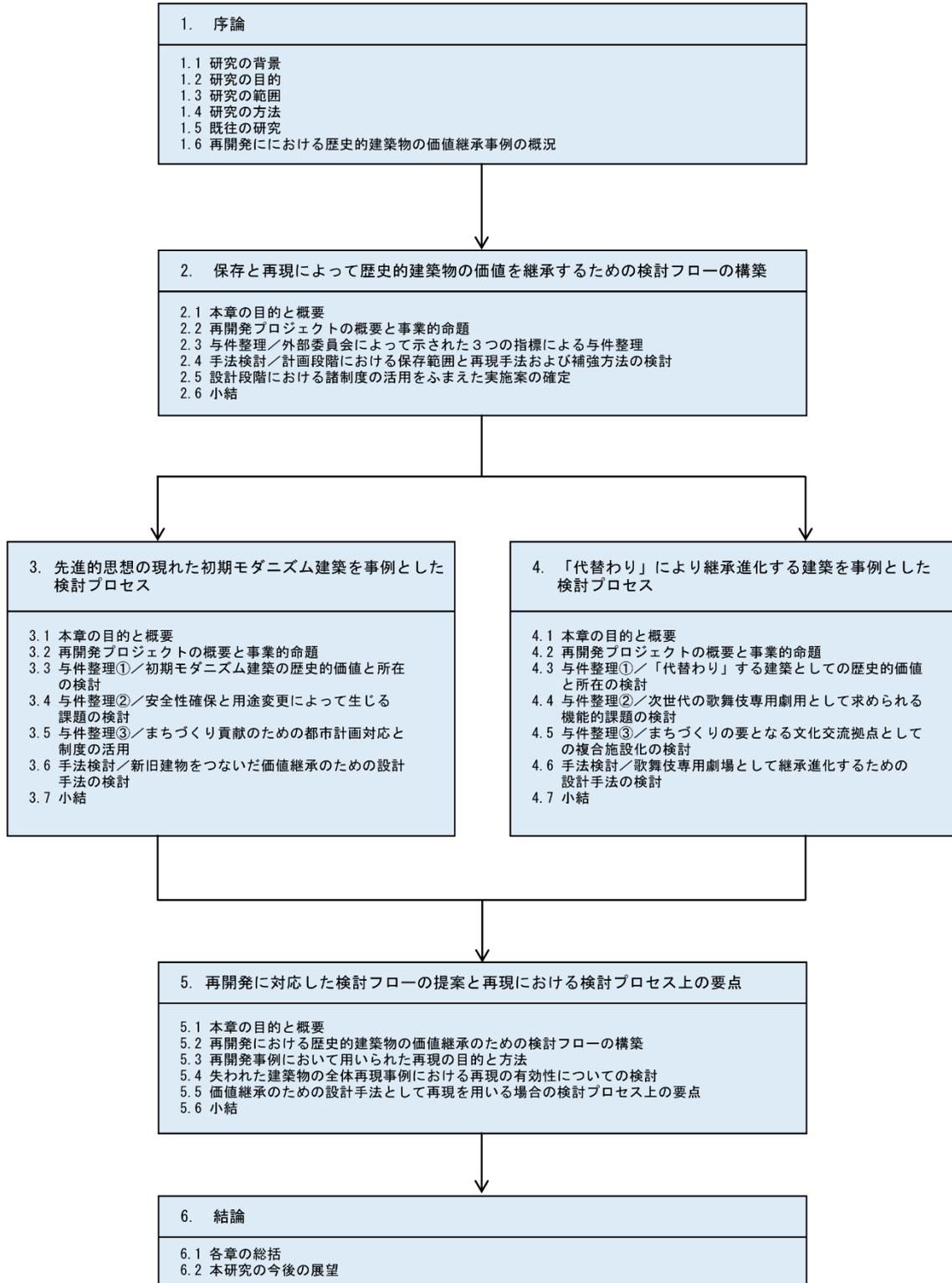
- 図 4-11 新建物（第五期建物） 正面外観
- 図 4-12 旧建物（第四期建物） 1 階玄関ロビー
- 図 4-13 新建物（第五期建物） 1 階玄関ロビー
- 図 4-14 旧建物（第四期建物） 客席・舞台
- 図 4-15 新建物（第五期建物） 客席・舞台
- 図 4-16 新建物（第五期建物） 客席部断面図
- 図 4-17 新建物（第五期建物） 客席部吹寄棹縁天井
- 図 4-18 新建物（第五期建物） 前庭～1 階ロビー
- 図 4-19 新建物（第五期建物） 地下1階 木挽町広場
- 図 4-20 新建物（第五期建物） 外装ディテール
- 図 4-21 新建物（第五期建物） 全景
- 表 4-22 旧／新建物概要

## 第5章

- 図 5-1 事例Ⅰで構築した検討フローの基本形に対応させた事例Ⅱの要因
- 図 5-2 事例Ⅰで構築した検討フローの基本形に対応させた事例Ⅲの要因
- 図 5-3 再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フロー
- 図 5-4 事例にみられる価値継承のための設計手法として再現を用いた部位と手法
- 図 5-5 事例Ⅰ：日本工業倶楽部会館 タイル・テラコッタの保存材と再現材の並置
- 図 5-6 事例Ⅱ：東京中央郵便局舎 タイル・サッシュの保存材と再現材の並置
- 図 5-7 事例Ⅲ：歌舞伎座 鍔金物の保存材と再現材の並置
- 図 5-8 事例Ⅲ：歌舞伎座 正面外壁の現代の材料による形状再現
- 図 5-9 事例Ⅳ：旧三菱一号館（当初）
- 図 5-10 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初立面図
- 図 5-11 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初平面図
- 図 5-12 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 煉瓦積み工事
- 図 5-13 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 帯鉄の敷き込み
- 図 5-14 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 梁アンカー部
- 図 5-15 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初 化粧煉瓦
- 図 5-16 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初 壁のアーチ部（当初1階平面図）
- 図 5-17 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初 壁のアーチ部（解体時写真）
- 図 5-18 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 現行法への適合（免震と屋根耐火）
- 図 5-19 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 煉瓦組積造の仕組みを見える化
- 図 5-20 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 保存材（原位置復旧）と再現材の並置

# 再開発における歴史的建築物の価値継承のための保存・再現手法

## 本研究のフロー



## 序論

### 1.1 研究の背景

都市に建つ文化遺産としての歴史的建築物の保存の問題は、明治期以降の近代建築が姿を消しつつある 1970 年代の高度経済成長期から活用を認識し始めるようになった。1980 年代後半から行政によって歴史的建築物を景観形成の重要な要素として位置づける諸制度が整備されるようになり、民間による再開発の中で歴史的景観の継承を主な目的とした保存が行われるようになった<sup>1-1)</sup>。再開発の中で保存が図られる事例が増える一方で、価値継承手法については様々なバリエーションが見られるようになり、2000 年に入ると保存と開発・活用との両立のあり方についての議論が深化していった。

#### 1.1.1 歴史的建築物の範囲の拡大と継承すべき価値の多様化

価値継承の対象となっている歴史的建築物は、明治期以降の古典主義に代表される様式建築に加え、近年になって合理主義に基づくモダニズム建築も含まれるようになってきた。時代が下るにつれて規模が大型化するとともに構造形式や使用されている材料も種類が広がりを見せるようになり、価値の評価も従来の様式建築とは異なった視点が必要になってきていると思われる。

都市に建つ歴史的建築物の多くは収益性を重視した事業によって維持されることが前提となっており、建築の機能不備や敷地の有効活用ができていないことを理由に急速に失われつつある。そこで行政は、今すぐには指定文化財に該当しないが文化遺産として守るべき建築物をリスト化することを目的に、1996 年文化財登録制度を新設した。また、2006 年に施行された景観法では、景観行政団体が景観地区を定め地区内の景観重要建造物（行政により名称は異なる）を選定している。これらの動きは歴史的建築物に対して、使い続けるための改修を許容しながら第一に景観財として守っていくことを意図している。現在、都市に建つ歴史的建築物の一部は登録文化財や景観重要建築物に位置づけられることで歴史的価値が示されているが、位置づけられていない建物については未だ所有者にその価値が認識されていない可能性がある。

2007 年に日本建築学会がまとめた「建造物の評価と保存活用ガイドライン」<sup>1-2)</sup>では、歴史的建築物の価値を認識し保存を推進するために、建築物の持つ価値として 5 つの基本的な指標（歴史的価値、文化・芸術的価値、技術的価値、景観・環境的価値、社会的価値）を示している。検討対象となっている歴史的建築物に対して、これら基本的な指標により多様な価値を評価した上で、その価値を尊重した保存活用計画を立案することが重要であるとしているものの、具体的な検討手順は示されていない。

つまり、裾野の広がった守るべき歴史的建築物について、建物所有者はその建築の歴史的価値を的確に認識した上で、保存の可否、価値継承手法の検討を行わなければならないが、歴史的建築物の多様化に応じた価値づけの検討方法が確立されていないのが現状である。

#### 1.1.2 建築物の価値継承と機能向上・有効利用との両立

都市に建つ歴史的建築物を活用しながら保存するためには、建築物の価値継承とともに安全性・機能性・快適性など現代的性能を確保しなければならない。また、好立地な商業地区においては、敷地の高度利用の要求も満たす必要がある。一方で、将来にわたって歴史的建築物の価値を維持していくには、改修時のイニシャルコストに加えてランニングコストの負担がのしかかってくることとなり、建物所有者にとってはこの経済的負担も含め収益事業として成立させなければならない。つまり、都市に建つ歴史的建築物の保存を推進するためには、保存と開発という二項対立の図式を避けて、保存的活用に加え、活用を重視した活用的保存や活用的開発という概念によって、記念建築物とは異なる多様な価値継承手法を受け入れていかなければならない<sup>1-3)</sup>。

多様な価値継承手法として、保存範囲に応じた分類が行われている<sup>1-1)</sup> (図 1-1-1)。全面保存が最も望ましい手法であるのはもちろんだが、活用的保存・活用的開発のそれぞれのプロジェクトのもつ要因によって全面保存ができない場合に、部分保存やイメージ保存が選択される場合がある。この分類は、建築物のオリジナルの部位にオーセンティシティ（真純性）の守られた価値が所在するという考え方に基づいているため、部分保存までが建築物のオリジナルの部位を残しており、イメージ保存においてはオリジナルの部位は残されていないこととなる。しかし、活用を考慮した計画では、破損や安全性確保・機能更新などの理由から残せない部位が発生する場合があります、そこに何らかの方法で再現が用いられていると考えられる。また、イメージ保存の中にも、オリジナルの形状を忠実に再現したものから、文字通りイメージを似せた程度のもので幅広く存在していると考えられる (図 1-1-2)。

一方、オリジナルの保存ができず再現に置き換えた事例の中には、建築物の価値やオリジナルの保存に対する積極的な検討を行わずして建築物を解体し、新築した躯体に外観を模して張付けた「安易なレプリカ再現」と呼ばれるものがあり、オーセンティシティ（真純性）の観点から問題が指摘されている<sup>1-4)</sup>。

つまり、建築物の価値継承と機能向上・有効利用との両立を前提に選択された価値継承手法については、必要十分な検討プロセスを経る必要があるとともに、価値継承手法の一つとして用いることが不可避な再現については検討に注意を要する。

### 1.1.3 価値継承を支援する都市計画制度の役割

歴史的建築物を収益事業の中で保存し維持していくためには、最初に必要となるイニシャルコストに加え、将来にわたって補修し続けるためのランニングコストの負担をカバーすることも必要となる。ところが、保存に対する経済的負担を支援するメニューとして、指定文化財には調査設計費・工事費の補助や税制の優遇措置が用意されているが、登録文化財や景観財には工事費の補助はない。したがって、開発需要の高い商業地域等において歴史的建築物を保存する場合には、収益を生み出す床面積の割増や建築物の形態制限を緩和するなど、都市計画上のインセンティブが必要であり、近年では保存に向けた大きな推進力となっている。

この都市計画制度により保存を支援する考え方は、米国が先例である。米国の地方

自治体によるランドマーク指定は、地域の保存対象物を指定し厳しい罰則措置を課すとともに、より効果的な保存のためのインセンティブが設定できることから、再開発の進む市街地の中での歴史的建築物の保存推進に効果をあげている。その代表的な例が1968年に制定されたニューヨーク市のランドマーク保存法で、ゾーニングなどの都市計画制度と連動する仕組みが構築されている。開発者が保存に貢献することに対して一定の基準で容積率や用途などの制限を緩和するインセンティブ・ゾーニングに加えて、保存対象物がある敷地の開発許容容積の内未利用容積をその近隣の土地の上に移転して利用しようとする開発権（Transferable Development Rights=TDR）移転の手法は、不動産の高い開発需要により歴史的建築物の保存がきわめて困難な状況において用いられている<sup>1-6)</sup>。

わが国でも、不動産の開発需要の高い都心商業地において、1980年代後半から趣旨を同じくする制度の整備が進んだ。東京都の例を見ると、特定街区制度では、1985年の運用基準改正により歴史的建築物を保存した場合に容積緩和が受けられるようになり、米国と同様に歴史的建築物を低層部に保存し容積割増のインセンティブを受けて背後に高層タワーを建てるスタイルの再開発が、東京丸の内の日本生命館を保存したDNタワー（1995年）から始まった。そして、日本工業倶楽部会館を登録文化財として部分保存し背後に三菱UFJ信託銀行本店ビルを建設した再開発（2003年）、1999年に「重要文化財型」が追加されたことを受けて三井本館を全体保存し背後に三井タワーを建設した再開発（2005年）や明治生命館を全体保存し背後に明治安田生命本社ビルを建設した再開発（2005年）が実現した<sup>1-7)</sup>。さらに、丸の内・大手町・有楽町地区では、ニューヨークのTDRに相当する「特例容積率適用地区」制度が2002年に区域指定され、東京駅丸の内駅舎を保存するために周囲の敷地に容積移転が行われている。

このように、不動産の高い開発需要が見込まれる都心商業地であっても、文化財・景観財制度と都市計画制度の連携によって、歴史的建築物の保存が実現されている。しかし、日本では、米国のような保存と開発を総合的に審査する仕組みが確立されていないため、事業者が文化財・都市計画等それぞれの行政に掛け合わなくてはならない。そのための道筋を建てるために、専門家が参加した外部委員会による客観的な検討を行っている事例もみられる。

つまり、再開発において歴史的建築物を活用しながら価値を継承しようとする場合、諸制度の活用につなげた適格な価値継承のための設計手法を検討する方法が確立されていないと言える。

#### 1.1.4 再開発に対応した手法検討の手順構築の必要性

以上のような背景の中で、都市に建つ歴史的建築物に対して、活用や開発を前提に保存を中心とした建築物の価値継承を推進していくには、その当事者である事業者・建物所有者や設計者が、与えられたスケジュールの中でしかるべき検討プロセスを経た上で、プロジェクトを継承と活用・開発とのバランスのとれた最適解へと導かなくてはならない。

記念建築物（指定文化財）の保存・活用を検討するプロセスは、まず建物の歴史的価値の所在を確認した上で、価値の所在するオリジナルの部位の保存修理に対してオーセンティシティ（真純性）を可能な限り守った方針・計画を立て、次に価値を損なわない活用方針・計画を検討するというのが原則である。公共建築物を対象にした「公共建築物の保存・活用ガイドライン」（建築保全センター、2002）<sup>1-5)</sup>においても、基本的に指定文化財の流れに準じたものとなっている（図 1-2）。しかし、記念建築物ではない民間所有を含めた都市に建つ歴史的建築物を対象とした場合、建築の高機能化や敷地の高度利用など事業性重視の要求を満たしつつ歴史的価値の継承を図る必要があるため、「保存のための修理」と「活用するための設計」とのバランスを図り、収益事業としての成立を考慮しながら、最適解へと導くプロジェクトのマネジメントが重要となる。現在、歴史的建築物の活用と価値継承手法に関するマネジメントの専門分野が確立されていない中、その方法を検討し事業者に対して提案する立場にあるのは設計者であり、彼らを支援する検討手順を示したガイドラインの整備が急務である。

収益事業の中で歴史的建築物の価値継承のための検討ガイドラインが整備されれば、保存を阻害すると思われるいくつかの課題に対して積極的に取り組むことができるようになる。また、都市に建つ歴史的建築物の場合、活用や開発が前提になるため多様な価値継承手法を受け入れる必要があるが、建築物の多様な価値を見出し積極的に評価する機会にもなりうる。そして、価値継承手法として再現が用いられる場合において、「安易なレプリカ再現」と批難されないためにも、継承すべき価値の調査やオリジナル保存に対する適格な検討経緯を示すことができると考える。

## 1.2 研究の目的

本研究は、以上のような認識に立ち、再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討プロセスと設計手法に関する基礎的な知見を明らかにすることを目的とする。

具体的には、著者が設計者として携わった4つの歴史的建築物「日本工業倶楽部会館」「東京中央郵便局舎」「歌舞伎座」「三菱一号館」を含んだ再開発プロジェクトについて、報告書や設計図書を分析して再開発の事業的命題と歴史的建築物の価値の所在を明らかにしつつ、価値継承の範囲がどのように絞り込まれ、また具体的な設計手法がどのように決定したのかを明らかにする。

## 1.3 研究の範囲

本研究の範囲は、都市に建つ歴史的建築物の活用と価値継承を図った事業の中から、継承すべき価値の所在や活用に向けた課題・採用された継承方法において多くの要因を抽出できる再開発プロジェクトを対象とする。本研究で取り扱う4つの歴史的建築物「日本工業倶楽部会館」「東京中央郵便局舎」「歌舞伎座」「三菱一号館」を含んだ再開発プロジェクト（図 1-3）は、いずれも著者が設計者として携わったプロジェクト<sup>1-8)</sup>であり、報告書や設計図書などの資料（表 1-5）により計画・設計・工事の各段階に

おける検討プロセスを追うことができる。報告書は個々の事業の経緯を網羅的にまとめたものであるが、事業性と建築物の価値や課題との関係に注目してこれらの資料を再読・分析することにより、検討手順に関する汎用性のある情報が抽出できる。

#### 1.4 研究の方法

はじめに、本研究で用いる用語について述べる。前述の 1.1.2 で記したように、「保存」という言葉は、狭義には「オリジナルの部位を残すこと」であるが、従来の残し方の分類（図 1-1-1）である「全体保存」「部分保存」「イメージ保存」に使われている「保存」は広義な意味で用いられており、必ずしもオリジナルの部位が 100%ではない様々なケースが含まれていると考えられる（図 1-1-2）。本研究では、広義の意味で使われる「保存」は用いず、価値継承の範囲において、オリジナルを残すことを「保存」、オリジナルを残さないが新規の材料で形態等を再現することで価値を伝える手法を「再現」として論を進めることとする（図 1-1-3）。

次に、本研究の方法について、フローを図 1-4 に示すとともに、各章の概要を以下に記す。

1 章「序論」では、研究の背景と目的、研究の範囲と方法、既往研究について述べ、本論文の位置づけと意義を明確にするとともに、再開発において歴史的建築物の価値継承を図った事例を概観し対象となった建築物と価値継承手法の傾向について述べる。

2 章「保存と再現によって歴史的建築物の価値を継承するための検討フローの構築」では、民間による再開発の中で建築物の価値継承と建築物の機能向上・敷地の有効活用との両立について、専門家や行政の参加を得た外部委員会によって多角的に議論がなされた先行事例である事例 I : 「日本工業倶楽部会館（1920）⇒日本工業倶楽部会館・三菱UFJ 信託銀行本店ビル（2003）」を取り上げる。与件整理から実施案の選択に至るまでの検討の要点とタイミングを抽出することが可能であり、そこから得られた知見から検討フローの基本形を構築する。

3 章「先進的思想の現れた初期モダニズム建築を事例とした検討プロセス」では、初期モダニズム建築の傑作として知られる東京中央郵便局舎（1931 年竣工）を含んで J P タワー（2012 年竣工）へと再開発した事例を取り上げる。2 章で示した検討フローの基本形に示された項目にしたがって報告書等から得られた情報を抽出し再整理することで、再開発の中で大規模な初期モダニズム建築の価値継承をする場合の与件整理と設計手法に関する知見を得る。

4 章「『代替わり』により継承進化する建築を事例とした検討プロセス」では、歌舞伎座（1924 年竣工）を含んで GINZA KABUKIZA（2013 年）へと再開発した事例を取り上げる。2 章で示した検討フローの基本形に示された項目にしたがって報告書等から得られた情報を抽出し再整理することで、代々改築や改修によって継承進化してきた建築物を次世代へと建替える場合の与件整理と設計手法に関する知見を得る。

5 章「再開発に対応した検討フローの構築と再現における検討プロセス上の要点」

では、2章から4章までで得られた知見に基づき、再開発における価値継承のための検討フローを示すとともに、価値継承のための設計手法として「再現」に着目し、それぞれの事例における再現の目的と方法を整理した上で、その意義を考察する。さらにその論に基づいて失われた建築物の全体を再現した旧三菱一号館再現プロジェクトを取り上げ、専門家による再現の意義や方法についての検討結果を引用しつつ、歴史的建築物の価値継承における再現の有効性について考察する。

6章「結論」では、各章で得られた結果を総括し、本論の結論を導く。

## 1.5 既往の研究

本研究は、再開発において歴史的建築物の活用を前提に価値継承を図ったプロジェクトが対象であり、設計手法やその検討プロセスの関するものである。

### 本研究に関係する先行研究・文献

歴史的建築物の活用を前提とした価値継承に関する研究は、事例の増加と共に事例報告の蓄積が充実してきているものの、最終的に選択された技術的方法について報告されたものがほとんどであり、価値継承の設計手法の選択に影響を及ぼした事業的な要因や実施案が選択される経緯など、検討プロセスについて記されたものは少ない。

歴史的建築物の活用を前提とした価値継承のあり方についての理論的研究として、鈴木博之『現代の建築保存論』王国社、2001年がある。都市に建つ歴史的建築物を活用・継承する上での今日的課題について事例を基に論じられており、本論の問題意識の源となっている先行研究である。この論考では、現代の都市再生の中で近代建築遺産を次世代へと伝えていくためには、活用の側から保存を考え直す必要があると問題提起がなされている。特に、都心部に建つ大規模な近代建築遺産の価値継承を実現するためには、「保存的活用が最もオーソドックスな保存策だとするならば、活用的保存や活用的開発は、そこから多少踏み出した行為ということになる。けれどもそうした行為の持つ意味を考えることは、将来の保存のための極めて有益な示唆を与えてくれることにつながる。こうした発想がもっとも意味を持つものは、都心の経済活動に密着した建築の場合であろう。具体的にいうならば、都心の事務所ビルである。」と述べられているように、都市に建つ民間所有の建築物を対象としたケースに対して、取り入れる手法拡大の必要性を示唆している。一方、オーセンティシティ（真純性）の観点から十分な検討がなされていない「安易なレプリカによる再現」については、「極めて重大な問題をはらんでいる」ことも指摘している。

また、保存・活用を推進するために、建築物の価値評価に関する指針がまとめられた日本建築学会「建造物の評価と保存活用ガイドライン」2002年がある。存続が危ぶまれる状況にある保存すべき建造物に対して、建造物の幅広い価値を明確すべきとしており、5つの基本的価値として「歴史的価値」「文化・芸術的価値」「技術的価値」「景観・環境的価値」「社会的価値」が示されている。この5つの基本的項目に照らして、その建造物の特徴を把握し評価することで価値の所在を明確すること、その上で保存

活用に当たって建築物の価値を尊重し新しい計画においてもその価値がより明快に維持され社会に享受される計画を立案することの重要性が記されている。歴史的建築物の価値継承手法を検討する上で、建築物の適格な価値評価は検討の出発点として最も重要なことであり、本論における建築物の継承すべき価値に関する検討の参考とした。

方法論に関する先行研究として、近年の歴史的建築物の対象として増加している鉄筋コンクリート造建築物において活用を前提とした改修方法の検討プロセスを論じたものに、八木真爾「鉄筋コンクリート造歴史的建築物の活用保存における改修方法の検討プロセスに関する研究」2008年がある。近現代の大型化する建築物を活用しながら価値継承する場合の課題については、本論と共通した認識の上に立った研究である。保存よりも現役の建物として積極的に利用していく方針にある行為あるいは工事を「活用保存」と定義した上で、保存を推進する環境と制度、活用保存における改修方法と改修工事費について論じ、「保存レベル」という概念を導入した検討プロセスについての提案を行っているもので、活用的保存について総合的に論じられている。

また、歴史的建築物の活用を前提とした価値継承を検討するための手順をまとめたものに、建築保存センター『公共建築物の保存・活用ガイドライン』2002年がある。保存を必要とする公共建築の対象範囲が拡がりや活用を前提とした保存への要求が高まっていることを背景に、施設の耐震性に対する不安や耐用性の問題等から施設の保存が十分に進んでいない状況を踏まえて、保存・活用にあたっての障害となる問題解決方法を調査するとともに、これまでの事例をもとに歴史的公共建築の保存・活用の手法をガイドラインにとりまとめたものである。基本計画から設計・施工にかけての検討フローが整理されており、本研究においてフロー作成の参考とした。

#### **本研究の独自性**

前述の先行研究・文献では、歴史的建築物の活用を前提とした価値継承に対する今日的課題が拾い上げられ、公共建築物と鉄筋コンクリート造建築の改修方法の検討プロセスについて一つの方法論が提示されている状況である。

本研究は、収益性が求められる事業としての特性が把握できる民間による再開発を対象としている点、価値継承と手法選択の関係において事業としての判断の要因に着目している点、価値継承のための設計手法として用いられることがある再現に着目している点に、先行研究にない独自性を有している。

#### **1.6 再開発における歴史的建築物の価値継承事例の概況**

本項では、建築関係の雑誌（以降、建築誌）に掲載された計画・竣工記事から得られた情報を基に、再開発の中で歴史的建築物を活用しながら価値継承を図った事例について概観し、対象となっている歴史的建築物や選択された設計手法の傾向を把握する。

対象とした建築誌は、「新建築」「日経アーキテクチュア」に代表される建築情報誌<sup>1)</sup>で、再開発の中で歴史的建築物の価値継承を図ったプロジェクトの掲載記事とする。記事の内容は、検討経緯に関する詳細な情報は得られないが、対象となる建築物や選

択された設計手法の傾向を把握する上で有効である。事例の中から住宅を除く収益性が求められる再開発について、各事例の価値継承を図った工事の竣工時期で並べ、次項で論じるデータを抽出した一覧を表 1-6 に示す。

### 1.6.1 歴史的建築物の価値継承を図った再開発事例と対象となった建築物

#### 再開発による歴史的建築物の活用を前提とした価値継承の事例

抽出した再開発プロジェクトは、1984 年竣工の京都三井ビルにはじまり、現在工事進行中の 2021 年に竣工予定の大丸心齋橋店にいたるまでの 66 件となった（DN タワー 21 は 2 建物があるので 2 件と扱った）。

その中から文化財等に位置づけられているものをあげると（図 1-7）、指定文化財 6 件、登録文化財・景観重要建築物等（景観法）などの景観財 14 件、なし 27 件となっており、指定文化財以外が 87%（41/47）を占めていた。また、登録文化財制度（1996 年）や景観法（2006 年）が施行されてから再開発プロジェクトにおける歴史的建築物の価値継承事例が増加している傾向が見られた（図 1-9）。

都市における再開発においては、総合設計制度・特定街区制度・都市再生特区・市街地再開発事業などの都市計画制度が活用される中で、歴史的建築物の保存を評価しインセンティブに繋げることが可能であり、総合設計（3/47）、特定街区（8/47）、都市再生特区ほか（8/47）、合計で 40%（19/47）が都市計画制度の活用を行っている。ただし、この記事資料だけから保存に対する評価によるインセンティブの有無や内容について確認できないが、文化財・景観財の制度や都市計画制度の整備が歴史的建築物の保存の推進に寄与していると考えられる。

#### 対象となった歴史的建築物

対象となる建築物の構造形式、用途（従前従後）、歴史的価値の関わる建築様式などの特徴についてみてみる（表 1-6）。構造形式では圧倒的に RC 造が多く（41/46）、次いで煉瓦造である（5/47）。建築様式は、ほとんどが昭和初期までの古典様式をはじめとする装飾に特徴を持った様式建築で（41/47）、昭和初期から戦後にかけて建てられたモダニズム建築は 2006 年国際文化会館・同年同潤会青山アパートメント以降に現れるようになり、2006 年以降の事例の内約 25%を占めている（6/23）。

また、継承すべき価値についての記述をみてみる（表 1-6）。日本建築学会の示した 5 つの価値に対応させてみると（重複あり）、歴史的価値 40 件で最も多く、続いて景観・県境的価値 11 件で、この 2 項目がほとんどを占めている。歴史的建築物の価値評価の多様性については、他の価値への意識が未だあまり進行していないと考えられる。

### 1.6.2 保存範囲に見られる傾向

#### 保存範囲の分類と割合

選択されている価値継承手法について、まず保存範囲に着目する。保存範囲を大きく「全体」・「部分」・「外観」・「部材」の 4 つに分類し、それぞれの件数を図 1-10 に示す。「全体」が 21%（9/47）であるのに対して「部分」が 30%（13/47）と最も多く、旧建物の躯体を残していないケースの「外観」と「部材」が全体の過半数（21/47）を

占めている。

歴史的価値を継承するためには、価値の所在に対してオーセンティシティ（真純性）とインテグリティ（完全性）の維持が重要とされているが、掲載記事からの情報では、価値ある範囲の設定に対する根拠は抽出できなかった。しかし、建物の「全体」以外を保存範囲としている事例が、全体の約 79%に上っているということは、継承と活用・開発とのバランスを検討した結果が現れていると考えられる。

#### **全体保存以外が選択された事例における建築物の機能的課題**

保存範囲が「全体」以外であった事例について、克服すべき課題要因について記述のあるもの 32 件の内容を整理した（図 1-12）。課題（複数選択あり）として、有効利用がされていない(28/32)、耐震性（9/32）と機能性の問題（9/32）が多く、都市計画道路との干渉(4/32)も見られた。これらの要因が、保存範囲の判断に影響を及ぼしたことはほぼ間違いないと思われるが、歴史的価値の所在との関係、再現との関係も含めて、具体的に何がキーとなって判断されたのかについては、検討プロセスの内容を分析しないと明らかにはできない。

#### **1.6.3 価値継承のための設計手法として用いられた再現について**

##### **事例において再現が用いられた割合**

価値継承のための設計手法として用いられている再現に着目する。事例の 47 件はいずれも何らかの価値継承を図っているが、その中でオリジナル保存（前述の全体・部分・外観・部材の総和）を行っているものが 87%（41/47）、再現を用いているものが 47%（22/47）見られた（表 1-11）。両者の合計が総件数を超えているのは、オリジナル保存と再現を併用しているものがあるためである。この結果から、オーセンティシティ（真純性）を重視したオリジナル保存を何らかの方法で選択しているものが多いものの、再現を用いている事例も少なくないと言える。

##### **再現に相当する使用されている用語**

再現を用いた事例において、「再現」に相当する使用されている用語をみていくと、「再現」（6/22）、「復元」（9/22）、「復原」（3/22）、「再生」（1/22）、「その他」（5/22）と様々な表現がみられた（表 1-13）。用語が統一されていないのは、「再現」という言葉が「保存」に比べて一般的に使われている言葉ではないことが考えられるが、一方で「保存」と区別していること、形態の正確さを表現する意図が含まれていることも考えられる。しかし、「復元」を「オーセンティシティ（真純性）に配慮しながら価値ある状態に復する」意である「復原」と混同して用いられていると思われる例（銀行集会所・大阪ダイビル）もあり、用語としての不適切さが危惧される。

以上、建築関係誌の掲載記事により、再開発において歴史的建築物の価値継承を図った事例についての概況を把握した。要約すると、保存範囲では全体保存以外を選択しているケースが多いこと、価値継承手法として再現を用いている事例が少なくないこと、再現に相当する言葉の定義が事例毎に様々であることが把握できた。

## ■引用文献／脚注

### ◇ 1 章

- 1- 1) [特集／開発と保存のダイナミックス]『建築雑誌』1991. 1, 日本建築学会, pp14-47  
この特集記事の中で、藤岡保洋氏による手法の分類がなされている (pp45)。
- 1- 2) 日本建築学会「建造物の評価と保存活用ガイドライン」, 2007 年  
建造物が持つ多様な価値として五つの基本的な指標（歴史的価値、文化・芸術的価値、技術的価値、景観・環境的価値、社会的価値）が示されており、評価を明らかにした上でその価値を尊重した保存活用計画を立案することが重要であるとしているが、具体的なプロセスは示されていない。
- 1- 3) 鈴木博之「現代の建築保存論」王国社, 2001 年, pp16-17  
建造物の保存を推進するためには、保存と開発という二項対立の図式を避けて、活用的保存、活用的開発という概念の必要性を唱えている。
- 1- 4) 鈴木博之「現代の建築保存論」王国社, 2001 年, pp37  
保存・安全・活用の三要素のバランスが要求されており、そのために多様な手法を受け入れていく必要があるが、安易なレプリカによる再現については重大な問題をはらんでいると警鐘を鳴らしている
- 1- 5) 建築保全センター「公共建築物の保存・活用ガイドライン」, 2002 年,  
公共建築物を対象に保存・活用を検討する上での具体的な手順について記されている。  
しかし、民間事業や再開発を対象としていない。
- 1- 6) [特集／開発と保存のダイナミックス]『建築雑誌』1991. 1, 日本建築学会, pp38-39  
「アメリカにおける保存のための制度と手法」倉田直道  
[米国における近代建築の保存・再生の考え方] 金出ミチル, 『歴史的遺産の保存・活用とまちづくり』2006. 3, 学芸出版社, pp102-128
- 1- 7) [これからの都市計画と歴史的遺産の保存・再生] 岡崎篤行, 『歴史的遺産の保存・活用とまちづくり』2006. 3, 学芸出版社, pp77-101
- 1- 8) 事例Ⅰ：[日本工業倶楽部会館（1920 年）⇒日本工業倶楽部会館・三菱UFJ 信託銀行本店ビル（2003 年）] では、設計チーフを担当。  
事例Ⅱ：[東京中央郵便局舎（1931 年）⇒JPタワー（2012 年）] では、設計チーフを担当。  
事例Ⅲ：[歌舞伎座（1924 年）⇒GINZA KABUKIZA（2013 年）] では、プロジェクト統括を担当。  
事例Ⅳ：[旧三菱一号館再現計画（2008 年）] では、設計チーフを担当。
- 1- 9) 取り扱った建築情報誌は、『建築雑誌』、『新建築』、『日経アーキテクチャ』、『建築と社会』、『建築画報』、『建築ジャーナル』、『建築文化』、『建築技術』、『建築知識』、『GA』、『NA』、『JA』の各誌で、1980 年 1 月～2018 年 12 月発行までを調査した。

## 2 保存と再現によって歴史的建築物の価値を継承するための検討フローの構築

### 2.1 本章の目的と概要

本章は「保存と再現によって歴史的建築物の価値を継承するための検討フローの構築」と題し、民間による再開発の中で建築物の価値継承と建築物の機能向上・敷地の有効活用の両立について、専門家や行政の参加を得た外部委員会によって多角的に議論がなされた先行事例である事例Ⅰ：「日本工業倶楽部会館（1920）⇒日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル（2003）」を取り上げる。報告書等<sup>2-1)</sup>の資料から抽出できる検討経緯に関する情報を再整理することにより、与件整理から実施案の選択に至るまでの検討の要点とタイミングを抽出することが可能であり、そこから得られた知見から検討フローの基本形を構築する。

具体的には、価値継承の検討プロセスをフローにまとめ、当事例では、歴史的価値の位置付けと所在の確認、安全性確保のための課題の抽出、事業性と諸制度の活用という3点が与件整理の指標として事業の初期段階に同時に検討されていたこと、価値継承のための設計手法としては、耐震補強の方法や保存と再現の比率を変えた多様な案を設定し、収益性と価値継承とのバランスを検討して案が絞り込まれたこと、収益性に大きく影響する行政支援の方針が未確定の時点では、条件付きで複数の計画案に絞り込まれたことを明らかにしている。

### 2.2 再開発プロジェクトの概要と事業的命題

#### 2.2.1 日本工業倶楽部会館／再開発プロジェクトの概要

1917年当時の有力実業家により、わが国の工業を発展させることを目的に日本工業倶楽部が創立された。そして日本工業倶楽部会館（以後、会館）の設計が直ちに開始され、1920年に地上5階地下1階の鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）の建築が完成した（図2-1）。以来会館は、わが国財界活動の中心として産業の発展に大きな役割を果たしてきた。設計者は横河工務所で担当者は松井喜太郎・鷺巣昌、工事は直営であった。わが国における数少ない本格的なゼセッション様式の建物として評価されており、南側中央に倶楽部施設の玄関ポーチを配置し北側には貸事務所が併設されていた。

築80年以上を経過した会館は、耐震性の問題、老朽化・施設機能低下の顕在化により抜本的な対策が必要となったため、建築物の部分を保存しながら、隣接する敷地との共同による再開発が行われた。建築物の価値継承手法の検討にあたっては、外部からの保存要望<sup>2-2)</sup>を受け、基本計画段階（1998-1999年）において方針を定めるため、広範かつ専門的な視点からの意見を求める外部有識者による歴史検討委員会<sup>2-3)</sup>を立ち上げ検討がなされた。

#### 2.2.2 再開発の事業的命題

事例Ⅰにおいて、プロジェクト開始時に再開発として求められた命題を以下に示す。

- ① 原位置での会館の存続営業を前提とした施設の機能向上を図ること。不足してい

る耐震性能の強化、倶楽部施設の機能更新、貸事務所の高機能化と拡充、設備・防災性能の向上、維持管理コストの低減など。

- ② 隣接地との共同再開発による土地の高度利用を図ることで省資金事業を実現すること。
- ③ 保存問題の早期解決を図ること。

### 2.2.3 価値継承の検討プロセスのフロー化

歴史検討委員会は、再開発の中での歴史的建築物の価値継承手法を検討するものであったが、保存に対する経済的負担を支援するために文化財制度と都市計画制度の連携についても議論された点で、民間事業において先進例であった。委員会は、計画段階で行われ、提言として基本方針と基本計画案を示したところで終了した。また、設計段階以降は、日本工業倶楽部会館からの委託により、日本建築学会に「日本工業倶楽部会館歴史調査委員会」が設置され（鈴木博之委員長）、設計から施工までの調査と検討経過の監修を得ている。

ここで、当事例の検討経緯をフローとしてまとめ図 2-2 に示す。

## 2.3 与件整理／外部委員会によって示された3つの指標による与件の整理

### 2.3.1 指標に対応した調査方法

一次調査は、文献史料調査、建物調査、構造調査からなる。文献史料としては、当初竣工時（1920年）と関東大震災後の震害補修工事完了時（1925年）の2時期において、残されていた図面・内外部の写真・当時の建設委員会の議事録等から建築物の実態と経緯を把握した。震害補修工事の設計は、当初と同一設計者が担当しており、耐震性を高めるため当初のコの字型平面（図 2-3）の後ろに貸事務所を増築して全体をロの字型平面にし、耐震壁の増設、柱梁の補強を行うなど、耐震性を高める工事が実施されていた。また、内外装共に当初の意匠を踏襲した改修がなされていた。

建物調査は目視により、各時期の所在と破損状況、現行法への適合性の確認や施設利用上の不備について把握した。内外装は、基本的に震害補修工事完了時の状態がほぼ維持されていることを確認した。また、構造調査では、躯体保存の可否の判断に大きく影響する耐震二次診断と不同沈下測定・内部床レベル測定を実施した。

### 2.3.2 与件整理①／歴史的価値の位置付けと所在の確認

#### 歴史的価値の位置付け

会館の歴史的建築物としての価値については、日本建築学会からの保存要望書で指摘された評価をベースに下記の3点とし、調査結果もふまえ位置づけた。

- ◇大正期の時代性を表現する建築
- ◇わが国の工業界のシンボル
- ◇丸の内地区の景観を形成するシンボル

#### 歴史的価値の所在の確認

外部（外装）は、登録文化財の評価方法を取り入れ、会館が面する2つの通りから見

える外観を評価した。歴史的価値として指摘されている特徴的部位が倶楽部施設範囲に集中していること、会館は倶楽部施設と貸事務所の合築であるが、ファサードデザインにおいて左右対称や装飾により倶楽部施設範囲の独自性が表現されていたことから、倶楽部施設範囲の外部（外装）を継承すべきであるとした（図 2-4）。

内部（内装）は、倶楽部施設の会員が利用する範囲のうち、当初あるいは震害補修工事完了時の意匠が良く保たれていて空間やデザインの質が優れている諸室をエリア 1、倶楽部会員が利用するそのほかの諸室をエリア 2、倶楽部施設のバック諸室や貸事務所をエリア 3 として分類した（図 2-5）。なお、エリア 1 は、1 階玄関から大階段を経て 2 階広間・ラウンジ・大会堂、3 階広間・大食堂（図 2-6）へ至る一連のシーケンス（連続する景観）としても重要であるとした。

### 2.3.3 与件整理②／安全性確保のための課題の抽出

#### 法適合性

会館は、建築基準法に対して既存不適格であった。単独の保存で増築や用途変更をしなければそのままでもよいが、計画ではタワー棟と合築することとなるため、消防法や福祉・環境関係の条令も含めて現行法への準拠が必要となった。

#### 構造安全性

耐震二次診断の結果、耐震性に問題があり、補強による耐震性能の確保は必須であった。また、関東大地震時の躯体の損傷として記録<sup>2-4)</sup>に残されている 1 階柱 3 本の座屈（図 2-7）、3 階床の大亀裂（図 2-8）が十分に是正されていない状態であった。さらに、建物全体が南へ傾斜した不同沈下が判明し、倶楽部施設範囲の東側 2/3 に複数存在する独立基礎柱について、上部の躯体に損傷の恐れがあると判断した。一方、漏水箇所については鉄筋コンクリート造躯体の損傷が懸念されたが、中性化の進行は問題なかった。

#### その他の安全性

外壁のタイル・テラコッタ・モルタル等仕上げ材については、過去にエポキシ樹脂注入による接着補強がなされているものの時間が経過しており、将来剥落の危険性があると判断した（図 2-9）。内部では、中央の大階段と各階の広間が連続した空間としてデザインされており堅穴区画が形成されていないなど、現行法規に適合していない部分で火災安全性の問題を確認した。

### 2.3.4 与件整理③／事業性と諸制度の活用

#### 活用用途・施設機能

新会館は、従前と変わらず倶楽部施設として利用する。新会館への要求は、倶楽部施設を原位置で継続営業すること、複合開発の中で意匠上・セキュリティ上独自性が確保できること、会員の利用する諸室の設備機能の向上、バック諸室の拡充と設備更新、会員の新たなニーズに応えた新機能の導入、バリアフリー化、貸事務所の機能更新、保守管理費用の削減等であった。

#### まちづくりへの対応

丸の内・大手町・有楽町地区は、都心業務商業重点地区として都市再生を促進する地域に位置づけられている。再開発の際には、地上地下の歩行者ネットワーク動線の整備、31mの低層部の軒線をそろえる景観形成への配慮、不特定多数の来街者を受け入れる商業施設や育成用途の整備など、まちづくりルール<sup>2-5)</sup>への配慮が求められる。特に、開発手法を用いた容積緩和など敷地の高度利用を図る場合は、まちづくりルールに基づいたより積極的な都市基盤整備が求められる。

#### 事業性と行政支援の諸制度

事業としての目的は、隣接地との共同事業によって高度利用を図り、共同事業者間での所有床の売買によって新会館整備の資金を生み出すこと、会館と隣接する銀行本店ビルの床面積を確保すること、両施設の機能向上を図ること等であった。

会館を保存するための工事費増やスケジュール延長による逸失収入などによる経済的負担については、事業者の努力も求められるものの限界があるため、保存を実現するには行政側からの支援が求められる。特に都心部の再開発に対する支援として、建築物を文化財として担保することによる文化財行政からの補助金や税制の優遇に加え、都市計画的な制度による容積緩和の効果が大きいことを示した。

## 2.4 手法検討／計画段階における保存範囲と再現手法および補強方法の検討

### 2.4.1 考えられる全モデル案によるケーススタディ

価値継承手法として、技術的に考えられる典型的な5タイプ（新デザイン・躯体更新・外壁保存・部分保存・全保存）を設定した上で、耐震補強の方法（免震、免震以外）、内部プランの踏襲の有無、躯体保存範囲の違いによる分岐により、最終的に計10案を検討した。それらモデル案の系統を図2-10に示す。

### 2.4.2 モデル案に対する評価

各モデル案に対し、価値の継承（外部、内部）、構造安全性の確保（補強方法、工法）、機能更新（計画の自由度、設備防災、保守管理等）について特徴や違いを整理し、問題点を明らかにした。価値の継承については「内外装においてどこまでオーセンティシティ（真純性）が守れるか」、構造安全性の確保については「どこまで躯体が残せるか」「どのような工事規模になるか」、機能更新については「施設計画にどのような制約が発生するか」が評価のポイントとなった。

その結果、新デザインAは価値継承の観点から不適切であること、全保存E、E'は全体計画への制約が大きく共同事業が成立しないこと、外壁保存C・部分保存D'は異種基礎の問題が克服できないとともに内部空間への制約が大きいこと、躯体更新Bは内部空間が継承できないことにより削除された。さらに、部分保存D-1はDに対して優位性がないとし、最終的に同一の価値継承範囲に対して保存と再現の比率が異なる下記の3案に絞った。

◇躯体更新B-2：倶楽部施設範囲の躯体を更新しプランを踏襲

◇部分保存D：倶楽部施設範囲の躯体全体を免震保存

◇部分保存D-2：倶楽部施設範囲の躯体 1/3 を免震保存し躯体 2/3 を更新

#### 2.4.3 基本計画の方針策定と不確定条件を想定した複数案への絞り込み

価値継承手法の検討により収束した計画案3案は、価値を継承する対象範囲、安全性の確保、機能更新については同等である。異なるのは、材料のオーセンティシティ（真純性）と工事規模（コスト・工期）が影響する事業性で、優劣は互いに反比例の関係にある。つまり、設計段階以降の評価は、できる限り材料のオーセンティシティを守る方向で事業性の成立点を判断することであり、行政支援（文化財制度・都市計画制度）の着地点によって実施案が決まることとなる。したがって、委員会による検討は、方針と計画案3案の提示までを到達点とし、実施案の選択は設計段階の事業者と行政による協議に委ねられることとなった。

基本計画で定めた活用と価値継承の方針・計画案の内容を以下に記す。

#### 全体計画

歴史的建築物である会館の倶楽部施設を活用・継承し、銀行本店ビル（タワー棟）との合築による街区再開発を実現する。

#### 用語の定義

文化財修復の原則であるオーセンティシティ（真純性）を守ることを尊重し、以下の用語を定義する。

- ◇保存修復：現仕上げをできる限り保存する。破損または機能を果たしていない箇所のみ同種の新材料に取り替える
- ◇再現：現形状または復元された形状を、新材料により仕上げる
- ◇更新：機能上（防災、構造等）の理由から新しい形状・材料にする
- ◇復元：失われた価値ある状態にもどす

#### 位置

原位置を重視する。ただし、免震構造を採用した場合（D, D-2）、機構上免震上部の建物の外周に振幅を吸収するクリアランスが必要となる。南側正面の通り（丸の内1st）に対しては原位置を守ることができるが、東西方向についての必要最小限の曳家移動はやむなしとする。

#### 範囲

倶楽部施設範囲を継承する。ただし、躯体保存範囲は3案で異なる。

#### 躯体

躯体損傷の是正と耐震性の向上を図る。部分保存D, D-2の躯体保存範囲に対しては、補強により外部（外装）・内部（内装）の価値を損なうことが少ない免震構造を採用する。

#### 外部（外装）

倶楽部施設範囲の東・南・西側外装を継承する。仕上げ材は、できる限りオリジナルを保存修理し、躯体更新や耐震改修により保存できない場合は再現とする。

石・屋上の彫像（コンクリート製）・軒の歯型装飾：躯体保存範囲はそのままの位置

で保存修理、躯体更新範囲は部材を一度採取し、躯体打設後に再取り付けする。

タイル・テラコッタ：躯体保存範囲はオリジナルの仕上げ材を保存し（図 3-7）、躯体更新範囲は再現とする。剥落に対する安全性の確保に関して、保存の場合は点検補修を継続する必要がある、再現の場合は取り付け方法を改善し、将来のメンテナンスコストの低減を図る。

外部建具については、当初はスチール製建具が失われていたため、価値を伝えるために形状を復元する。

#### **内部（内装）**

継承範囲は、1階玄関ホール・広間・大階段、2階広間・ラウンジ・大会堂、3階広間・大食堂を対象とし、シーケンス（連続した景観）を体験できるようにする。躯体保存範囲の仕上げ材は、原則そのままの位置で保存修復とする。躯体更新範囲の仕上げ材は、できるだけオリジナルを保存活用し、再利用できない漆喰等は再現とする。

#### **設備その他**

導入される設備（空調・衛生・電気）は、防災上の安全性確保や機能更新の必要性から、全て現代のものに更新する。

#### **事業性と諸制度**

躯体更新 B-2 は行政支援が得られない場合でも成立するが、部分保存 D-2 は会館を登録文化財として担保し、特定街区制度による容積率の緩和が必要、部分保存 D も登録文化財あるいは指定文化財として担保しさらに高い容積率の緩和が必要である。

#### **情報公開**

委員会の検討経緯を随時インターネットで公開、報告書を主要図書館や大学に寄贈し公開する。

以上のように基本計画段階での方針と計画案が策定されたが、価値ある時点の設定について明確に示されていなかった。結果的には、原則として価値ある時点（1920年）に置きつつ、当初の意匠を踏襲した改修が行われた震害補修工事完了時（1925年）の状態が良く維持されていることを考慮し、オリジナルの部材を残すことを尊重した。

### **2.5 設計段階における諸制度の活用をふまえた実施案の確定**

基本計画でとりまとめた方針と計画案に基づいて、文化財と都市計画に関する行政協議を行った。その結果、会館を登録文化財として担保し、特定街区制度を活用して文化財の範囲を評価することで容積率の緩和を受けることが可能となり、部分保存 D-2 で進めることに決定した<sup>2-6)</sup>。また、設計のための詳細なデータの収集を目的とした二次調査を実施した。なお、設計段階以降の調査と竣工までの検討経過を日本建築学会歴史調査委員会が監修した<sup>2-7)</sup>。以下に、設計段階で調整した事項を記す。

#### **躯体**

詳細な構造検討によって、躯体保存範囲を1スパンで自立させるためには耐震壁に

よる補強が必要となった。それを最小限とするため、躯体保存範囲と躯体更新範囲を一体化し、全体を新築されたタワー棟の地下構築物の上に免震装置を介してのせる手法に改良した(図 2-15, 2-16, 2-17)。この手法の採用により、正面外装に発生するエキスパンションジョイントを回避することが可能となった。一方、両範囲の構造強度のバランスを保つため、躯体保存範囲の各階床スラブ・梁に炭素繊維補強を施した。

#### 外部(外装)

東京駅前広場からの景観をできるだけ継承するため、東側外装をできる限り当初の範囲に近づけて再現することとした(図 2-11)。また、タイル・テラコッタの剥落については、接着補強による維持管理を継続すれば安全性は確保できるが、メンテナンスのための将来の経済的負担が大きい。直下を人が往来する躯体保存範囲の南側外装については、工法を改良した再現材に取り替え、危険性のない西側外装はそのまま保存することとした(図 2-12)。

外部建具は、当初の写真と中庭に面する窓に残っていた当初材を参考に、形状を復元した。ただし、強度と気密性の確保、遮音・断熱性能の向上を図るため、見込方向を変更することとした。

#### 内部(内装)

躯体保存範囲にあたる大会堂・大食堂について、壁は保存修復、天井は床スラブ・梁の炭素繊維補強のため解体復旧により再現、床は活用の要求により改変した。また、大会堂の後部に階段席があったが、全く使われておらず部屋の利用を狭めていたためフラット化した(図 2-13)。

基本計画で継承範囲としていなかった3階来賓室であったが、内装に加えて調度品や照明なども当初のままであることが判明したため、2階に移動してオリジナルの部材や調度品を活用し空間を再現した。

躯体再現範囲にあり堅穴区画が形成されていなかった大階段と広間の連続した空間は、性能規定による大臣認定を取得することで現行法に適合させつつ、古材を活用しオリジナルの空間を再現した(図 2-14)。ただし、広間の外周を防火区画する必要が生じ、木製建具については形状を再現しつつ鋼製に変更した。

#### 設備その他

バリアフリーに対応するため、玄関前と玄関風除室内の階段の一部を変更してスロープを設置、エレベーター増設による広間内装の一部変更、中2階の大会堂への動線として段差解消機の設置を行った。また、会員専用談話室の拡充が必要となり、継承範囲内におさまらないことが判明したため、景観上目立たないよう形状に配慮し、屋上に増築した。

以上、設計段階において、行政支援の条件が整い実施案を決定した。一方、二次調査の結果や設計の進捗により、実施案の調整が発生したが、基本計画時に定められた方針にしたがうことで、適切な判断によって設計・工事を進めることが可能となった。

## 2.6 小結

当事例の分析によって得られた知見を以下にまとめる。

- ① 再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討プロセスについて、特に方針を見極める上で重要な基本計画段階で行わなければならない検討をフローにまとめた。
- ② 与件整理では、「歴史的価値の位置付けと所在の確認」・「安全性確保のための課題」・「事業性と諸制度の活用」という3つの指標によって同時に整理する方法を示した。
- ③ 価値継承手法の検討では、耐震補強の方法や保存と再現の比率を変えた多様なモデル案を設定し評価することにより、価値継承と収益性とのバランスを検討して案を絞り込む方法を示した。
- ④ 方針と計画案の策定では、収益性に大きく影響する行政支援の方針が未確定の時点のため、条件を付記した上で複数の計画案をまとめる方法を示した。
- ⑤ 計画段階での的確な検討によって示された方針が、設計段階以降での実施案の決定と調整を適切に進める上で重要であることがわかった。

以上、再開発において歴史的建築物の価値継承と安全性確保を主題とした施設の機能向上の両立を図るための検討フローの基本形を構築した。安全性への対応方法や諸制度の活用に関しては、建物調査や行政協議の進捗に合わせて定まっていくため、計画段階で方針を策定し、実施に向けて段階的に計画案を収束させていく方法を導いた。

## ■引用文献／脚注

### ◇2章

- 2- 1) 事例Ⅰについて、基本計画段階・設計段階・工事段階での検討プロセスを追うことができる資料は次の通り。
- ・日本都市計画学会「日本工業倶楽部会館歴史検討委員会報告書」,1999年
  - ・三菱地所「日本工業倶楽部会館歴史調査報告書」,2001年
  - ・三菱地所設計「実施設計図」,2000年12月
  - ・三菱地所設計「日本工業倶楽部会館保存再現工事報告書」,2003年
  - ・三菱地所設計「竣工図」2003年
- 2- 2) 日本建築学会「日本工業倶楽部会館の保存に関する要望書」,1998年 ほか
- 2- 3) 日本都市計画学会「日本工業倶楽部会館歴史検討委員会報告書」,1999年  
民間再開発の中で歴史的建造物の活用・継承を検討するというプロジェクトの特性が考慮されて、伊藤滋委員長（都市計画）と学識者（建築歴史・計画・構造）、行政（都市計画）、事業者、設計者が委員となり、オブザーバーとして文化財行政も参加した。申請者は、委員会の検討資料の作成を担当した。
- 2- 4) 震災予防調査会「震災予防調査会報告 第百号（丙）下」より抜粋
- 2- 5) 事例Ⅰの建つ大手町・丸の内・有楽町地区は協議会によってまちづくりのルールが作られている。
- 2- 6) 部分保存Dはコスト・工期増が大きく、事業者の努力と得られる行政支援では成立しなかった。
- 2- 7) 日本工業倶楽部からの委託により、日本建築学会は日本工業倶楽部会館歴史調査委員会を設置し（鈴木博之委員長）、設計から竣工までの調査と検討経過を監修した。

### 3 先進的思想の現れた初期モダニズム建築を事例とした検討プロセス

#### 3.1 本章の目的と概要

本章は「先進的思想の現れた初期モダニズム建築を事例とした検討プロセス」と題し、初期モダニズム建築の傑作として知られる東京中央郵便局舎（1931年竣工）を含んでJPタワー（2012年竣工）へと再開発した事例を取り上げる。2章で示した検討フローの基本形に示された項目にしたがって、当事例に関する資料<sup>3-1)</sup>から得られた情報を抽出し再整理することで、再開発の中で大規模な初期モダニズム建築の価値継承をする場合の与件整理と設計手法に関する知見を得ることを目的とする。

具体的には、吉田鉄郎の「先進的設計思想」の重要性とその現れ方の把握、耐震化対策や用途変更によって生じる課題への対応、まちづくり貢献のための都市計画的対応という3点が与件整理の指標になっていたことを明らかにした。価値継承のための設計手法としては、初期の鉄骨鉄筋コンクリート造建築に対して免震などの補強対策を施しながら、保存と再現によりファサードデザインの価値継承を図る方法を示すとともに、新旧建物が向かい合うアトリウム空間において、商業施設・文化施設として活用することを前提とした設計手法が示されたことを明らかにした。

#### 3.2 再開発プロジェクトの概要と事業性的命題

##### 3.2.1 東京中央郵便局舎／再開発プロジェクトの概要

旧東京中央郵便局（以降、旧局舎）は、東京駅（1941年）に直結した郵政事業の拠点として1931年に竣工した（図3-1）。地下1階地上5階、延床面積約36,000㎡という、当時としては大規模な建築であった。東京駅前広場に面する地上階には窓口業務を行う公衆室（1階）や事務室（3-5階）を備えており、それ以外の大部分が郵便現業室と呼ばれる仕分け作業を行うスペースとトラックヤード・車庫など、郵便物を都内各所へ運搬するための輸送拠点機能であった（図3-2）。

1986年に鉄道郵便が廃止され、輸送手段が鉄道から自動車へ移行すると、輸送拠点機能は道路事情の良い別敷地に移転された。その後、旧局舎は事業用施設として使用されていたが空室が多く、建物の有効活用が果たせない状況が続いていた。また、建物は耐震改修（1998年）や外壁改修（1961～2006年に5回）を実施し維持されてきたが、躯体や外装の劣化が目立ち、抜本的な対策が求められていた。そして、郵政事業の民営化（2007年）を背景に所有不動産の有効活用が求められ、旧局舎の建替え検討が行われることとなった。

一方、旧局舎は、昭和初期に建設された日本を代表するモダニズム建築の一つであるとともに、丸の内の歴史的景観を形成している重要なランドマークでもある（図3-3）。当プロジェクトでは、基本計画段階で事業方針を判断するため、2007年7月から11月にかけて外部専門家による「東京中央郵便局歴史検討委員会」（日本都市計画学会 以降、委員会）<sup>3-2)</sup>が開かれ、旧局舎の歴史的価値と歴史継承のあるべき姿について

て多様な観点から議論がなされた。結論は2008年3月に報告書としてまとめられ、再開発の中で歴史的価値を継承するためには、原位置にできる限りオリジナルを保存することが重要であるとし、価値継承手法として別敷地への容積移転を前提とした全保存案と単独敷地で成立する2種類の部分保存案が示された<sup>3-3)</sup>。そして、この委員会による提言を受けた上で、具体的な事業検討を進めた結果、東京駅・駅前広場に面する長さ150m奥行き12mの部分を保存し、残りの範囲を建替えることとした。

### 3.2.2 再開発の事業的命題

事例Ⅱにおいて、プロジェクト開始時に再開発として求められた命題を以下に示す。

- ① 郵政事業の民営化による不動産事業として、郵便輸送拠点機能の移転によって活用不十分であった敷地の有効活用を図ること。
- ② 都市再生が進行する国際ビジネスセンター・丸の内のまちづくりからの要請に対応した拠点街区整備を行うこと。
- ③ 建築物の価値継承と建築物の機能向上・敷地の高度利用との両立を図ること。

## 3.3 与件整理①／初期モダニズム建築の歴史的価値と所在の検討

### 3.3.1 設計趣旨から読み取れる先進的思想

既往研究や保存要望書における評価から、旧局舎の歴史的価値の位置づけを整理した。

まず、日本建築学会より提出された保存要望書<sup>3-4)</sup>で「日本における近代建築の秀作としての評価」「建築家・吉田鉄郎の傑作としての評価」「景観上の評価」と指摘されているように、旧局舎の歴史的価値は、①近代建築史上の価値、②建築家の作品としての価値、③景観形成上の価値の3点に集約できる。

ここで、旧局舎と同様に東京駅前広場に面して立地している日本工業倶楽部会館(以降、会館)の保存計画と比較してみると、近代建築史上の価値の位置付け方に違いがみられた。つまり、会館はゼセッション様式とアメリカの高層建築の形式が取り入れられた事例として大正期という時代性を表現している形態そのものを重視していたのに対し<sup>3-5)</sup>、旧局舎は合理的な建築形態が生み出された背景にある先進的な設計思想に重きが置かれていた。

さらに、設計者吉田鉄郎による設計趣旨<sup>3-6)</sup>を見ると「現代建築の様式は個々の建築の機能、材料、構造等から必然的に生ずる建築形態を最も経済的に最も簡明に、表現することによりて定まる。」とあり、デザインに関する具体的な記述もみられることから、先進的な設計思想の現れた部位を見極める根拠として用いることとした。

また、「材料の選択や施工によっても時代の先駆であったという点を忘れるべきではない。」<sup>3-7)</sup>という指摘もあり、建築のオリジナルに所在する技術史的価値についても重視した。

つぎに、活用継承手法を検討するために、吉田の設計趣旨と評価の内容を分析し、先進的な設計思想の現れた部位の見極めを行った。

### 3.3.2 モジュールに基づくファサードデザイン

第一に、立面構成について整理した。はじめに吉田による設計趣旨を見ると、「正面は周囲の諸建築と広場との調和上、自ら多少の記念性を帯び背面はセットバック、避難階段、発着台及びガラージの大庇、煙突等の必然的な建築要素によりて現代的な構成美を現出して居る。」と述べられおり、正面（北側、北東側、西側）（図 3-3）と背面（南側）（図 3-10, 3-11）とを分けて、それぞれの考え方でデザインがなされていたことがわかった。

次に、評価に関する記述を見ると、「長大な壁面をいくつかグルーピングし、それぞれを左右対称で構成し、それらの各部が端部の要素を共有して少しずつオーバーラップするかたちで連続するという立面構成になっている」<sup>3-4)</sup>とあるように横長の正面ファサードのデザインについては変形敷地の各辺が面する場所の特性に応じて横方向のまとまりが工夫されている点、「4、5層の窓の高さをその下の3層分のものよりも低くし、4層と5層の間に胴蛇腹を入れたのも単調さを避け完結性を与えるため」<sup>3-4)</sup>とあるように階高を内部機能に対応させてデザインしている点、「外壁には装飾はなく、柱型やスチールサッシュの割り付けでアクセントがつけられているだけです。ひじょうにシンプルなやり方ですが、それでいて威厳を表現し得ています。」<sup>3-8)</sup>という指摘にあるように無装飾と立面要素のプロポーシオンが重要である点、などを抽出した。

第二に、構法や材料、ディテールに関する特徴を整理した。はじめに吉田による設計趣旨を見ると、「本庁舎に於いても鉄骨鉄筋コンクリート構造法を利用して窓面積を出来るだけ大きくし、無意味な表面装飾を廃止、純白の壁面と純黒の枠を持った大窓との対照によりて、明快にして清楚な現代建築美を求めることに苦心した。」とあり、採用した構造により実現された大きな窓の合理性、白色のタイルと黒色のスチールサッシュの対比によってシンプルな建築美を表現しようとしていた。

さらに評価では、「細部にまで神経が行き届き、二丁掛けタイルを基本モジュールにした立面のディテールにも破綻が見られません。」<sup>3-8)</sup>とあるように、立面の全体から細部に至るまで意匠を整える上でのモジュールによるデザイン手法が指摘されていた。

### 3.3.3 機能による必然的形態を表現した内部空間デザイン

建物内部に関する設計趣旨と評価を整理した。吉田による設計趣旨を見ると、「室内意匠に於いても亦外観と同様に形態と色調の単一を計った。最も主要な窓口事務室及び公衆室（図 3-4）では白色の壁を背景として、黒色大理石の八角柱が並び、その柱列の間を長さ六〇米の銀色カウンター、スクリーンが走って居る。」<sup>3-6)</sup>と述べられており、内部空間においても外観同様に必然的に生じる形態をシンプルに表現しようとしていたことがわかる。なお、建物内部に関する評価についての記述は多くを抽出できなかったが、「平面と結びついた形状の柱」<sup>3-7)</sup>との指摘があり（図 3-5）、変形敷地に対応した梁と柱の接合における合理性によって柱形状が生み出されていたことがわかった。

### 3.3.4 先進的思想の現れた部位の特定による歴史的価値の位置付け

以上の検討から得られた、旧局舎の歴史的価値についてまとめる。

まず、旧局舎の歴史的価値を「近代建築史上の価値」「建築家の作品としての価値」「景観形成上の価値」の3点に集約した。そのうち「近代建築史上の価値」は、モダニズム建築として前時代の建築とは異なり、デザインの背景となっている先進的な設計思想が重要であるとした。つぎに、評価や吉田の設計趣旨を読み解くことで、この先進的な設計思想が現れた部位を特定した。

建物外部については、正面と背面ファサードがそれぞれ異なる考え方でデザインされていた。正面は、東京駅・駅前広場に面する建物として相応しい記念性を表現しつつ、変形敷地の特性や内部機能との整合を図るため、立面構成の造形に工夫が施されていた。特に、二丁掛けタイルを基本モジュールとして、立面の全体から細部に至るまで意匠を整えるデザイン手法が採られている点が特徴であった。

一方、建築内部は、吉田の設計趣旨に記された公衆室を中心に、設計意図をもとに継承すべき価値としての形態や材料を特定した。

### 3.4 与件整理②／安全性確保と用途変更によって生じる課題の検討

#### 3.4.1 耐震補強と施設活用における課題

保存棟と新築棟とは接続して一体の建物となること、事務所から物販店舗・飲食店舗・集会場・博物館等へ用途変更をすることから、構造や避難規定を含むほぼ全ての項目において、保存棟を各種現行法令に適合させる必要があった。そのための平面計画上の主な課題と対応内容を以下に記す（図 3-6）。

- ① 免震化と最小限の補強壁の設置のために躯体の一部を改変した。
- ② 保存棟北東側の回転曳家に伴って、保存棟北側との間の躯体の一部を新規躯体へ置換した。
- ③ 物販店舗への用途変更により、避難階段の寸法や幅員合計値の充足、避難距離規定に応じた階段配置に対応するため、躯体の一部を改変した。

#### 3.4.2 躯体劣化・外装材劣化の課題

立面計画上の課題は、躯体・外装材の劣化への対応である。躯体は中性化が進行しており、外装の一部から水が浸入して生じたとみられる鉄筋の錆を原因としたコンクリートのひび割れや爆裂箇所が多数みられた。立面計画上の主な課題と対応について下記に示す。

- ① 躯体全体の補修と再アルカリ化：内外装の仕上げ材を一旦取り外して躯体を裸にし、鉄筋の錆の除去や部分交換・コンクリート被り厚の確保を行った。外壁と屋上の躯体は水の侵入リスクが高いためアルカリ溶液を含浸させ電氣的に再アルカリ化を施す工法を採用し、内部の躯体は防錆モルタルを表面に塗り浸透によって徐々に再アルカリ化を促す工法を採用した。
- ② タイル剥落への安全性確保：タイルは過去に何度も改修されてきたが、依然として浮きが見られる箇所が多数あり、剥落の危険性があった。また、躯体への水の侵入は、タイルの浮きとスチールサッシュの納まりの悪さが主な原因だった。

### 3.4.3 旧建物を開かれた施設として活用するための課題

旧局舎の用途は、1階公衆室（郵便局窓口）、2～3階現業室、4～5階事務室・宿泊室だった。階高は機能に応じて設定されており、1～3階が高く4～5階は低かった。主に用途変更に起因する断面計画上の課題と対応内容を下記に記す。

- ① 1～4階は物販店舗・博物館・集会場への活用が容易であったが、5階を飲食店舗として活用するためには低い階高が障害となった。給排気ダクトを屋上スラブ上で展開することで対応した。
- ② 1階床はトラック荷捌きの関係で地盤面より上がっており（GL+790mm）バリアフリー上の問題があった。免震化で必要とされた1階床梁の補強と合わせて1階床レベルを下げることにした。

## 3.5 与件整理③／まちづくり貢献のための都市計画的対応と制度の活用

### 3.5.1 機能更新の必要性と都市計画制度の活用による敷地の高度利用

敷地は、地区更新が進行している国際ビジネスセンター・丸の内の中で、東京駅前拠点の一役を担う位置にある。再開発においては、まちづくりの方針に応えた公共貢献を果たす街区整備を実施するために、都市再生特区により敷地の高度利用（高容積化）を図ることが事業上の与件であった。

### 3.5.2 まちづくりの上位計画への都市計画的対応

丸の内では、まちづくりの上位計画として「大手町・丸の内・有楽町地区計画（千代田区）」が定められている。当計画地においては、域内貢献として地上と地下の歩行者ネットワーク動線の構築や壁面位置・軒高の継承による景観形成、環境共生や災害時の帰宅困難者受け入れ施設の整備などが、また、域外貢献として東京駅前地下広場の拡張整備が求められた。

具体的には、東京駅前地下広場と敷地との間の土取りを行った上で既設地下広場を拡張整備し、計画建物の地下に歩行者貫通通路を設けて東京駅前地下広場や隣接する東京ビル・横須賀線コンコースと接続し、東京駅から有楽町方面へつながる歩行者ネットワーク動線を構築した。また、地上においても敷地南側に東西の敷地内貫通通路を整備するとともに、計画建物内を南北に貫通する自由通路を整備した。一方、形態規制に基づき、駅前広場の景観の特徴である軒高約100尺（約31m）を低層部で継承し、高層部をセットバックさせた（図3-18）。

### 3.5.3 新たな導入機能への対応

地区計画では、土地利用の方針として、業務機能の更新による質的高度化の推進が示されている。当計画では、新築棟の高層部（6階以上）において、オフィススペースの無柱化、適正な奥行きと天井高さの確保、OAフロアやシステム天井の導入、セキュリティ・省エネ・BCP対応の充実を図った。また、東京駅前広場周辺の整備方針にしたがい、街につながる保存棟・新築棟低層部（B1～5階）には文化・交流機能や商業機能を導入し、拠点性の高い重点的な都市機能集積を図ることとした。さらに、イベント

利用や災害時における帰宅困難者受入れ施設ともなる屋内広場を計画した（図 3-6, 3-7）。

### 3.6 手法検討／新旧建物をつないだ価値継承のための設計手法の検討

#### 3.6.1 単独敷地での再開発を前提とした部分保存案の選択

委員会の提言では、他敷地への容積移転を前提とした全保存案と、単独敷地で再開発を行う前提で東京駅前広場に面した部分（奥行 12m）を保存する 2 種類の部分保存案が示されたが、その後の事業検討の結果、他敷地への容積移転は適わず、単独敷地内で再開発を行うこととなり、2 種類の部分保存案のどちらかを選ぶこととなった。

旧局舎の保存に対しては IS 値=1.25 以上の耐震性能を確保することが与件であり、保存建物の活用を考慮すると、部分保存案では免震化が条件となる。建物の地下に免震層を構築するためには、外周に山留壁を打たなければならないが、保存棟北東側の外壁と道路境界との間には山留壁を構築するためのスペースが不足していた。つまり、部分保存を行う場合、保存棟北側部分は原位置で免震化が可能であったが、保存棟北東側部分は 2 つの方法が検討された。原位置を守る場合は建物を一旦解体した後外壁を再現することとなり、オリジナルの建物を保存する場合は前述した山留壁構築のためのスペース確保の理由により原位置から最大約 1m 回転曳家による移動を行わなければならない。最終的には、できる限りオリジナルの建物を保存することを優先して、曳家する案を選択した（図 3-6, 3-7）。

#### 3.6.2 外部ファサード：モジュールによるデザインの継承と工法の変更

旧局舎の歴史的価値は、初期モダニズム建築の先進的な設計思想が現れているところにあり、できる限りオリジナルの建物を保存することが望ましい。しかし、耐震性の確保や躯体・外装劣化の是正、用途変更等による現行法への準拠など、様々な課題に対応するためには、多少の改変は避けられない。したがって、活用継承手法を検討するにあたっては、できる限りオリジナルを保存することを基本とし、対策が必要な部位については、再現を含んだ復元的整備<sup>3-9)</sup>を行う方針とした。復元的整備とは、内外装において当初を忠実に復原しつつ、安全性確保や躯体劣化の是正のために、材料や製法、構法において最小限の変更を行った新補材で整備することである。

オリジナルの外装タイルは、表情や裏足の形状から当初材であることを見極めた上で丁寧に採取し、付着したモルタルを除去した後、人々が見やすい位置でありかつ落下危険性の少ない北側 1 階外壁に集め、ステンレスワイヤーを取り付けた圧着貼りで復旧した。それ以外の外壁には、当初材の特徴である色違いや釉薬ムラを忠実に再現した新補材を用いた。取付け方法は、レールとタイルが嵌合し機械的に固定させた上で弾性接着剤を併用するもので、意匠を変えず安全性と保守性を高めた新しい技術（乾式レール工法）である。そして、建物外部の価値として位置づけたモジュールによるファサードデザインの基本となっているタイルの割り付け・平物や役物の形状・各部納まりについても忠実に再現した（図 3-14, 3-15, 3-16）。

オリジナルのスチールサッシュは、腐食が激しかった枠やほとんどの障子は再利用できないと判断し、比較的健全だった保存棟北側1階の障子とガラスのみ原位置に保存した。それ以外のサッシュには忠実に形状を再現した新補材を使用した（図3-17）。一方、保存棟北東側の南立面では、背面のデザインの特徴となっていた屋外階段と煙突を復元的に整備した（図3-10）。腐食の激しかった外部階段は新材で再現し、失われていた煙突は当初形状に復元した（図3-11）。

### 3.6.3 重要な内部空間：特徴的意匠の継承とバリアフリー対応による変更

1階公衆室は継承すべき内部空間として位置づけ、復元的整備を行った。当初材が残存していた八角柱や腰壁の黒色大理石を採取し、躯体の補修と再アルカリ化を施したのち復旧した。また、改変されていた床と天井・照明、カウンターの一部を当初形状に復元した（図3-7, 3-12）。

一方、活用する上での課題の一つであった1階の床レベルは、バリアフリー対応のために下げることにしたが、それに伴って生じた柱や壁の足元の処理については、新たに付け加えた下部の仕上げを変えて段差をつけることで、オリジナルの床位置との差を表示した。

### 3.6.4 新旧建物をつないだアトリウム空間の設計手法

保存棟と新築棟との間に保存棟北東側を斜辺とする直角二等辺三角形のアトリウムを設け、商業施設KITTEの中心に配置して両棟をつなぐ空間とした。アトリウムが中心となって公共性の高い魅力的な商業施設となることを目指し、情報発信やまちの活性化に供する各種イベントを開催するとともに、災害時は防災機能を併せ持つ都市広場としても利用されることを意図した。

空間デザインにおいては、保存棟の歴史的価値を伝える工夫として、モダニズム建築の特徴である構造体の構成やディテールを隠さず視認できるようにした。通常、商業施設の中に設けられる吹抜空間では、店舗を吹抜けに面して設置することが多いが、当計画では保存棟のアトリウムに面する側を全て廊下とし、アトリウムを巡る回廊の一部とすることで、吹抜空間のどこからでも保存棟を眺められるようにした。新旧建物をつないだアトリウムが、東京駅・駅前広場を一望できる屋上庭園とともに、建築とまちの歴史的価値を身近に伝える都市空間の一部となるよう計画した（図3-13）。

## 3.7 小結

当事例の分析によって得られた知見を以下にまとめる。

- ① 与件整理／歴史的価値の位置付けと所在の確認では、初期モダニズム建築の歴史的価値として、設計者吉田鉄郎の「先進的設計思想」の重要性とその現れ方を把握した。
- ② 与件整理／安全性確保のための課題抽出では、耐震化対策や外壁劣化対策などの安全性確保や開かれた施設への用途変更によって生じる課題の抽出と対応方法を明確化した。

- ③ 与件整理／事業性と諸制度の活用では、国際ビジネスセンター丸の内のまちづくり貢献のための都市計画的対応を明確化し、都市再生特区を活用した。
- ④ 価値継承のための手法の検討では、初期の鉄骨鉄筋コンクリート造建築に対して免震などの補強対策を施しながら、保存と再現によりファサードデザインの価値継承を図る方法を示すとともに、新旧建築が向かい合うアトリウム空間において、商業施設・文化施設として活用することを前提とした設計手法が示されたことを明らかにした。

以上、まちづくりに対応した歴史的建築物の活用と敷地の高度利用を果たしながら、大規模な初期モダニズム建築の価値継承を図った再開発事例における、検討プロセス上の要点を明らかにした。

## ■引用文献／脚注

### ◇3章

- 3- 1) 各段階での検討プロセスを追うことができる資料は下記の通り。
- ・日本都市計画学会「東京中央郵便局歴史検討委員会報告書」, 2008. 3
  - ・三菱地所設計「丸の内2丁目計画 基本設計説明書」, 2008. 3
  - ・三菱地所設計「実施設計図書」
  - ・三菱地所設計「竣工図」
  - ・郵便局株式会社「旧東京中央郵便局舎（JPタワー保存棟）保存工事報告書」, 2012. 5
- 3- 2) (社)日本都市計画学会「東京中央郵便局 歴史検討委員会」は、伊藤滋委員長（都市計画）と歴史・意匠・建築計画・構造・構法の専門家、ならびに事業者の計9名が参加した。申請者は、委員会の検討資料の作成を担当した。
- 3- 3) 日本都市計画学会「東京中央郵便局歴史検討委員会報告書」, 2008. 3。提言の中で活用継承手法が3案提示されている（pp. 13）
- 3- 4) 日本建築学会「東京中央郵便局庁舎・大阪郵便局庁舎保存要望書」, 2006. 5. 26
- 3- 5) 本研究（その1）：野村和宣、山崎鯛介「日本工業倶楽部会館の活用・継承検討プロセスについて」日本建築学会技術報告集, pp. 1043-1048, 2017. 10、本稿 2. 3. 2 において「大正期の時代性を表現する建築」と価値の一つを位置づけている。
- 3- 6) 吉田鉄郎「通信協会雑誌」1933. 11号, pp111-131
- 3- 7) 鈴木博之『東京中央郵便局の現況』, 「東京中央郵便局建物調査報告書」, 2006. 9
- 3- 8) DOCOMOMO Japan「東京中央郵便局庁舎保存要望書」, 2006. 5. 26
- 3- 9) 郵便局株式会社「旧東京中央郵便局舎（JPタワー保存棟）保存工事報告書」, 2012. 5, pp33-

## 4 「代替わり」により継承進化する建築を事例とした検討プロセス

### 4.1 本章の目的と概要

本章は『代替わり』により継承進化する建築を事例とした検討プロセス」と題し、歌舞伎座（1924年竣工）を含んでGINZA KABUKIZA（2013年）へと再開発した事例を取り上げる。2章で示した検討フローの基本形に示された項目にしたがって、当プロジェクトに関する資料<sup>4-1)</sup>から得られた情報を抽出し再整理することで、代々改築や改修によって継承進化してきた建築物を次世代へと建替える場合の与件整理と設計手法に関する知見を得ることを目的とする。

具体的には、演者・興行者・観客の要望をふまえた機能更新が民間の歌舞伎専用劇場としての継続性には不可欠とする思想の存在、耐震性能やバリアフリー化を含めた現行基準への適合化、劇場利用者以外を対象とした施設を併設した文化交流拠点の構築によるまちづくりへの貢献という3点が与件整理の指標になっていたことを明らかにした。価値継承のための設計手法としては、鉄骨鉄筋コンクリート造から鉄骨造への構造変更を前提に部材保存と内外装の再現の範囲と技術的方法を決定したことを明らかにした。

### 4.2 再開発プロジェクトの概要と事業的命題

#### 4.2.1 歌舞伎座／再開発プロジェクトの概要

明治期のわが国における演劇文化の高まりの中で、本格的な近代劇場として、第一期建物（図4-2）が1889年に現在の敷地（旧木挽町）に誕生した。その後、建て替えや改築を繰り返してきたが（図4-3）、戦災を受けた第三期建物（1924年：図4-1、図4-4）を改築して第四期建物が1950年に完成（図4-5）した。つまり、歌舞伎座は120年以上に亘り、歌舞伎のホームシアターとして、「代替わり」をしながら歌舞伎の継承と発展を支えてきた。第四期建物は2002年に国登録有形文化財、歌舞伎も2005年世界無形文化遺産となった。ところが、近年になって、第四期建物の構造躯体や設備の老朽化が目立ち始めるようになり、安全性の問題や今日的な快適性の問題、多様化する演目に対する舞台設備の機能不足が顕在化しており、機能更新の必要性が増していた。

そこで、基本計画段階の初期に事業化を判断するため、2005年8月から11月にかけて外部専門家による「歌舞伎座再生検討委員会」（以降、委員会）<sup>4-2)</sup>が開かれ、都市的視点・文化的視点から歌舞伎・歌舞伎座の伝統文化を、今まで通り民間事業によって継承してゆく意義とそのための方策が検討された。結論は、2006年1月に報告書としてまとめられ、施設の機能更新を図るためには建て替えによる再生が求められること、安定的な施設運営と興行を支えるために敷地の有効活用による不動産事業が必要であることが提言された。そして、歌舞伎座を中心とした複合再開発の事業化が決定した。

#### 4.2.2 再開発の事業的命題

事例Ⅲにおいて、プロジェクト開始時に再開発として求められた命題を以下に示す。

- ① 民間（松竹）によって継承発展してきた伝統芸能「歌舞伎」のホームシアター＝歌舞伎専用劇場を機能向上（耐震性、快適性、観劇環境、演劇環境など）させること。
- ② 施設や興行の安定的運営を図るため、敷地を有効活用した不動産事業も合わせて実現すること。
- ③ 建築物の価値継承と建築物の機能向上・敷地の高度利用との両立を図ること

#### 4.3 与件整理①／「代替わり」する建築としての歴史的価値の検討

##### 4.3.1 外部委員会で示された歴史的価値の把握

委員会の提言では、現建物の価値を以下のように評価している。

「デザイン的にも特に岡田信一郎設計の（第三期建物の）中心意匠であった、中央部の大破風が失われたままになっている現歌舞伎座（第四期建物）は、デザインを統合すべき中心部を欠いたはなはだ不完全なファサードデザインのままに放置されてきた。東京駅においても、辰野金吾による原設計の大屋根を復元（復原）する計画が進行しつつあることをかえりみると、歌舞伎座の現状ははなはだ残念な状態といわなければならないので、戦災で失われる前の絢爛なファサードに戻すべきと考える。」（報告書 p.19 , ( ) 著者追記）

要約すると、大屋根を欠いた第四期建物のファサードを「不完全なデザイン」とみなし、第三期の「絢爛な」外観への復原を提案している。

##### 4.3.2 日本建築学会保存要望書に示された歴史的価値の整理

歌舞伎座再生の事業化が発表された後、建築学会から保存要望書(2006年4月)が提出された。その中の「歌舞伎座についての見解」では、史料を根拠に第三期・第四期建物のそれぞれの特徴を示した上で、現建物の建築史的価値について、外部意匠については岡田信一郎の設計した不燃構造・和風意匠を復興工事において吉田五十八が保存し現建物まで継承してきたという点が、内部意匠については吉田五十八の設計した優れた和風意匠という点が、それぞれ重要であることを指摘している。さらに、第四期建物の改築設計で中央の大屋根を復旧しなかったことについて、以下のように述べている。

「吉田が劇場部分と舞台部分の大屋根を陸屋根に変えたことについて、『近代感覚と藤原桃山時代の優雅な味とを持たせたつもり』と述べているが、陸屋根を用いて和風を軽快に表現するのは吉田の得意とする手法であり（後略）」

つまり、第四期建物の改築設計で第三期建物の正面外観を継承しながら劇場部分や舞台部分の大屋根を陸屋根に変更したのは、単に復旧しなかったのではなく、設計者吉田五十八の積極的な意図によるものであったことを指摘している。

##### 4.3.3 史料調査・建物調査による第四期建物の特徴の把握

建築学会の建築史的価値に関する指摘にもとづいて、第三期だけでなく第四期建物についてもその設計内容を詳しく明らかにするため、史料調査・建物調査を実施した。

史料調査では、設計図書の発掘<sup>4-3)</sup>と分析、当時の文献に発表された建築概要や設計趣旨に関する記述を整理した。また、建物調査により、第三期・第四期建物のそれぞれ当初部位の残存状況確認と破損状態の把握を行った。これらの調査により、委員会での提言がなされた基本構想段階では十分把握できていなかった戦災による第三期建物の被災状況、第四期建物への改築設計の内容と設計趣旨が明らかになった。吉田五十八は、竣工後の雑誌記事<sup>4-4)</sup>の中で、デザイン意図に関して次のように語っている。

「旧歌舞伎座の建築は25年前、所謂和洋折衷と云われた時代の代表作で現代感覚とは程遠いものである。こういった四半世紀も前の劇場を改装して残った外観とも大した不調和を来さず、又現代人のセンスにも相当アピールさせ、しかも伝統の歌舞伎の雰囲気とピッタリさせた上に劇場効果をも挙げようとするのであるからその六カ(難)しさは並大抵のものではなかった。」

つまり、第三期建物の外観を継承しながら現代性との調和を図ろうとしていた。以下に、調査によって明らかになった第四期建物の改築設計の主な内容を記す。

#### <外部ファサード>

- ・ 戦災による被害の大きかった観客席から舞台にかけては、第三期建物の躯体を補強して屋根は改築し、晴海通り側の正面躯体はそのまま補修して再利用した。
- ・ 観客席と舞台上部の屋根は脆弱な既存躯体への荷重を減らす必要があったため、金属製陸屋根にすることで軽量化を図るとともに、第三期建物の古典的な外観と現代性との調和を図った。

#### <内部：玄関ロビー>

- ・ 玄関ロビーは第三期建物から一新し、古典的な日本建築の表現を持つ第三期の外観に対して不調和にならない程度に近代性と時代性を持たせ、色彩は日本味豊かな古代色を基調とした。
- ・ 正面玄関の出入口上部の欄間には、第三期と同様に菱形の文様を踏襲したデザインを用いた。

#### <内部：劇場ホール（客席・舞台）>

- ・ 内部意匠は第三期建物から一新し、芝居を引き立てるよう意匠上の要素を出来るだけ少なくした。また、音響効果の改善を図るため、従来の歌舞伎座にはない傾斜した吹寄せ棹縁天井とし、壁は吸音性のある新素材を使用した。
- ・ 舞台設備や建築設備については、当時の最新の技術を導入した。

以上から、第四期建物の改築設計の趣旨は、戦災を受ける前の第三期建物に復旧することではなく、第三期建物の意匠を継承しながら新しい意匠・技術を取り入れ現代と古典との融合を図ること、演劇や観劇の機能上の改善を図ることにあつた。特に、中央の大屋根を復旧しなかったことには積極的な意図があつたことを確認した。

#### 4.3.4 利用者ヒアリングによる第四期建物の特徴の把握

劇場機能に関するソフト面の調査として、第四期建物から継承すべき点と改善すべき点について、俳優・劇場スタッフ・興行者・建物管理者・観客等の建物利用者からの

意見を収集した。その結果、生音に対する優れたホール音響性能を引き継ぐこと、慣れ親しまれた内部の動線計画と主要部（玄関ロビー・観客席等）の内部意匠を踏襲しつつ、機能面での改善を図るべきことが要求された。

さらに、利用者にとっての内外装の良さは、第四期建物の当初をベースに、芝居小屋を表現するために加えられた装飾（看板や垂れ幕・提灯など）を含めた全体にあることもわかった。

#### **4.3.5 第五期建物へ継承すべき歴史的価値の位置付け**

以上から、第五期建物へ継承すべき歴史的価値は、第三期建物を受け継ぎながら新たな形態を採用した第四期建物の外部ファサードと、現代性・機能性を重視して一新した第四期建物の内部空間にあることを確認し、長い年月によって創りこまれ親しまれてきた現時点の状態を尊重すべきことが重要であると位置づけた。

つまり、歌舞伎座の継承すべき歴史的価値を、建築学会によって指摘された建築史上の価値、調査による価値の所在確認、利用者ヒアリングによるソフト面の価値、の3点で整理した。

### **4.4 与件整理②／次世代の歌舞伎専用劇場として求められる機能的課題の検討**

建築物を活用する上で、現建物の躯体を保存できるかどうかについては、特に慎重な判断を要する。当プロジェクトでは建て替えを選択することに至ったが、その理由として、既存躯体を保存したままでは現行基準に適合した安全性の確保に課題を残すことと、歌舞伎専用劇場としての演劇・観劇における機能的課題が改善できないことであった。

#### **4.4.1 現行基準へ適合した安全性確保の課題**

当プロジェクトでは、躯体保存の可否を判断する上で、戦時中の空襲により火災を受けた第三期建物のSRC造躯体（図4-6, 4-7）の状態が、判断する上での大きな要因となった。戦災時の写真の分析により、火災の燃え広がった範囲は客席から正面側の各階ロビーまで及んでいたことがわかった。また建物調査では、躯体に黒く焦げた木片（天井を吊る下地）が残っていたことを確認しており、再利用されている第三期建物の躯体は全般にわたって火を被っていたと考えられる。内装がほぼ全焼する程の火災を経験し、その後補修もなく時間的劣化が進んでいると考えられる躯体について、建物全体で強度を確認することは極めて困難である。さらに、不特定多数に利用される施設として、現行法適合と同等以上の耐震性を確保する必要がある。耐震壁等の増設より補強を施した場合、空間が随所で間仕切られてしまうことになり、利用上の問題が大きいことも確認した。以上により、躯体の再利用は現実的ではないと判断した。

#### **4.4.2 歌舞伎専用劇場としての演劇・観劇における機能的課題**

歌舞伎座は、世界で唯一の歌舞伎専用劇場であり、歌舞伎のホームシアターである。舞台の大きさ・プロセニアムの縦横の比率・花道の位置など芝居小屋としての伝統的な形式を守りながら、建物の不燃化・演目の幅を広げることにつながる舞台機構・照

明設備の技術革新への対応・収容人数の拡大などを目的に、歴代の建物は建て替えや改築を繰り返してきた。第五期建物の機能を考えるにあたり、俳優・劇場スタッフ・興行者・建物管理者・観客等の利用者へのヒアリングから、計画に反映すべき第四期建物からの改善点を引き出し整理した。その主な内容を下記に記す。

<観客サイドから>

- ・ 2・3階席の勾配不足により花道の演者が見えづらい。
- ・ 客席椅子の前後間隔や幅が狭い。
- ・ 女子トイレの数が大幅に不足している。
- ・ 昇降機がない。玄関に大きな高低差がある。

<演劇サイドから>

- ・ 袖舞台や奈落のスペース不足。
- ・ 回り盆の機能不足、舞台照明ボックスの不足。
- ・ 楽屋の狭さ、楽屋の昇降機の不備。

観客サイドの課題は現代人の体型変化への対応・女性客の増加・快適性の向上・バリアフリーへの対応であり、演劇サイドの課題は裏方エリアの拡大・舞台設備の拡張性への対応等であった。特に、2・3階階段席の勾配改善にともなう階高変更や舞台・奈落の大幅な拡張については、既存躯体の改修では対応できないと判断した。

#### 4.5 与件整理③/まちづくりの要となる文化交流拠点としての複合施設化の検討

歌舞伎の興行と専用劇場である歌舞伎座の維持管理・運営は、全てひとつの民間企業グループ（松竹グループ）が行っている。施設建替えの費用捻出と維持管理・安定した歌舞伎の興行を継続するためには、敷地の高度利用を前提とした収益補完施設の併設が必要であり、都市計画制度を活用した再開発が求められる。当プロジェクトでは、都市計画制度として都市再生特区を活用し、芝居町として代々の歌舞伎座と共に発展してきた東銀座地区（旧木挽町）の再生まちづくりの拠点として、主に都市文化形成・都市基盤整備における貢献を主軸とした再開発を目指した。なお、公共建築ガイドラインでは市民に対する合意形成の重要性が示されていたが、当該民間再開発プロジェクトでは都市計画制度に関する協議の合意が得られて初めて基本方針・基本計画策定に進むことができたといえる。

##### 4.5.1 劇場利用者以外を対象とした施設を併設した文化交流拠点の構築

従来の歌舞伎座は、基本的にチケットを購入した観客でなければ入ることができなかった。第五期建物では、歌舞伎を広く発信する文化交流拠点を構築することを目的に、劇場に併設して、劇場に入場しない人々でも気軽に立ち寄ることができ歌舞伎文化を体験できる施設として、5階に屋上庭園と連続した歌舞伎座ギャラリーを（図4-8）、4階に劇場内ギャラリー回廊を設置した。

##### 4.5.2 劇場の前庭空間と都市基盤整備の両立

第四期建物は、晴海通りに面して正面玄関を構えていたが、2000席規模の劇場とし

ては前庭スペースが不十分であった。また、地下鉄東銀座駅コンコースからのアクセスも歩道内に設けられた幅の狭い階段一本しかなく、開場前の前庭は非常に混雑していた。都市基盤整備としては、十分な前庭の拡張整備と共に、地下鉄東銀座駅コンコースから地上へのバリアフリー動線の整備や周辺地区への円滑な歩行者動線の整備が期待された（図 4-9）。

しかし、正面玄関前に広場を確保すれば建物は原位置から移動しなければならず、歴史的景観を正しく継承できない。また、歌舞伎座への入場は1階正面玄関という原則があり、地下から直接入場させることもできない。そこで、多くの人々が溜まることのできる広場を地下2階に設けて駅コンコースと直結し、地上の前庭とエスカレーター・エレベーターで接続することとした。また、地下広場はイベントの開催や災害時の一時避難スペースとしても利用される（図 4-8, 図 4-9, 図 4-19）。

#### 4.6 手法検討／歌舞伎専用劇場として継承進化するための設計手法の検討

以上、「代替わり」する建築としての歴史的価値の継承、歌舞伎専用劇場としての機能更新、地区再生の要としての文化交流拠点の構築、という3つの目的を明確にした。

次に、基本方針・基本計画案の策定に向けて具体的な活用継承手法の検討を行うにあたり、第四期建物から具体的に何を継承しどこを進化させるのかが検討の主題となる。以下に、価値継承の主なポイントと位置づけたファサード、内部：玄関ロビー、内部：ホール（客席・舞台）について、継承と進化のための手法検討の内容を示す。

##### 4.6.1 外部ファサード：構造形式の変更を前提とした新材料による形状の再現

晴海通りの歴史的景観を継承するため、第四期建物の正面ファサードをほぼ原位置に再現し、高層部を大きくセットバックさせ（晴海通り道路境界線より約35m）、晴海通りに対して歌舞伎座が独立して見えるようにした。高層部は大きな吹抜空間である舞台の上部に配置することとなったので、舞台を跨ぐメガストラクチャーを組み、高層部を支える構造とした。その条件のもとで低層部の構造形式を検討した結果、低層部のみを従前同様のSRC造とすることが困難であり、全体をS造にすることが最も合理的であると判断した。（図 4-10, 4, 11）

外部ファサードは、SRC造であった第四期建物の形態をS造で再現した。第四期（第三期）建物は、木造の伝統的日本建築の形態をコンクリートで表現したが、第五期建物ではPC板・GRC・アルミパネルなど現代の材料を組み合わせることで第四期建物の形態をできる限り忠実にトレースした。石材や鋳金物は、一部に古材を再利用した（図 4-20）。

##### 4.6.2 玄関ロビー：部位の保存・再現と利便性・快適性向上のための変更

歌舞伎座内部の平面構成や意匠も基本的には第四期建物を踏襲し、機能面での問題点は改善した。第四期建物の1階中央玄関には外部と内部それぞれに階段があり、観客にとっては日常から非日常へ気持ちを切り替える重要な要素となっていたが、この階段はバリアフリーの問題を抱えていたので、外部階段3段を取りやめ、内部階段5

段を3段に減らし脇にスロープを設置した(図4-18)。玄関ロビーの意匠では、濃朱の丸柱、金霞の西陣織の欄間壁、天井の形状、床の絨毯柄、吹抜けに面する手摺形状など、第四期建物の意匠をできる限り踏襲しながら、階高変更や手摺高さなど機能更新を図るための変更を行った<sup>注10)</sup>。なお、欄間や手摺の金物は古材を再利用した(図4-12, 4-13)。

#### 4.6.3 劇場ホール：部位の保存・再現と舞台・客席の機能向上のための変更

ホール内では、現代人の体型の変化に対応するよう、客席の幅や前後間隔を広げるとともに、2・3階客席から花道に立つ俳優が良く見えるように2・3階階段席の勾配を変更した。また、音響シミュレーションの結果、1階中央部の客席で音響効果が良くなかった場所があったため、吹寄棹縁天井の半円形の折上げ部に、音響反射板を目立たないように付加した(図4-16, 4-17)。また、プロセニウムアーチの木枠や鍔金物はできる限り古材を再利用した(図4-14, 4-15)。舞台は、袖舞台を可能な限り拡張し、奈落も大幅に深く広くして最新機構の盆を設置した。

### 4.7 小結

当事例の分析によって得られた知見を以下にまとめる。

- ① 与件整理／歴史的価値の位置付けと所在の確認では、「代替わり」する建築としての歴史的価値を、建築史上の価値の検証と施設利用者の意識調査により位置づけた。特に、当事例のように建築物が時代によって変化している場合、調査によって価値ある時点の設定が変わることがわかった。
- ② 与件整理／安全性確保のための課題抽出では、演者・興行者・観客の要望をふまえた機能更新が民間の歌舞伎専用劇場としての継続性には不可欠とする思想の存在、耐震性能やバリアフリー化を含めた現行基準への適合化が課題となった。
- ③ 与件整理／事業性と諸制度の活用では、都市計画制度(都市再生特区)の活用のために要求されるまちづくり貢献に対する要件として、劇場利用者以外を対象とした施設を併設した文化交流拠点の構築と都市基盤整備が必要であったことを明らかにした。
- ④ 価値継承のための設計手法では、鉄筋コンクリート造から鉄骨造への構造変更を前提に、部材保存と内外装の再現の範囲と技術的方法を決定していたことを明らかにした。

以上、「代替わり」により先代からの価値を継承しつつ求められる機能に対応して進化する建築を含んだ再開発における、検討プロセス上の要点を明らかにした。

## ■引用文献／脚注

### ◇4章

- 4- 1) 構想段階・基本計画段階・設計段階・工事段階での検討プロセスを追うことができる資料は下記の通り。
- ・(社)日本都市計画学会「歌舞伎座再生検討委員会報告書」, 2006年1月
  - ・三菱地所設計「歌舞伎座 部材調査報告書」, 2009年
  - ・三菱地所設計「基本設計図書」, 2009年5月
  - ・三菱地所設計「実施設計図書」, 2010年
  - ・三菱地所設計「竣工図」, 2013年2月
  - ・(株)歌舞伎座「歌舞伎座(第四期)建物調査報告書」, 2014年12月
- 4- 2) (社)日本都市計画学会「歌舞伎座再生検討委員会」は、伊藤滋委員長と都市・建築・歌舞伎芸能の各専門家と興行者の委員6名が参加した。結論は提言としてまとめられた(pp. 15-20)。
- 4- 3) 第四期歌舞伎座の改築設計図書は、基本計画段階の調査時に見つかった。文献における設計趣旨に関する記述内容を含めて、(株)歌舞伎座「歌舞伎座(第四期)建物調査報告書」, 2014年12月に収録した。
- 4- 4) 東京・歌舞伎座・改築：建築文化, No. 54, 『建築文化』, 1951年5月号, 彰国社, pp. 3-9
- 4- 5) 階高については正面側ロビー部分で1階：第四期 3831／第五期 5000、2階：3630／3750、3階：3790／3750。2階吹抜け手摺高さ：800／1100。(いずれも単位はmm)

## 5 再開発に対応した検討フローの構築と再現における検討プロセス上の要点

### 5.1 本章の目的と概要

本章は「再開発に対応した検討フローの構築と再現における検討プロセス上の要点」と題し、2章から4章までで得られた知見に基づき、再開発における価値継承のための検討フローを構築する。

そして、価値継承のための設計手法として「再現」に着目し、事例ⅠⅡⅢそれぞれにおける再現の目的と方法を整理した上で、その意義について論じる。さらに、その論に基づいて失われた建築物の全体を再現した旧三菱一号館再現プロジェクトを取り上げ、専門家による再現の意義や方法についての検討結果を引用しつつ、歴史的建築物の価値継承における再現の有効性について考察する。

### 5.2 再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フローの構築

2章で事例Ⅰに基づいて構築した検討フロー(図2-2)を基本形とし、3章の事例Ⅱ・4章の事例Ⅲの分析によって得られた知見を対応させた(図5-1, 図5-2)。

与件整理①の「歴史的価値の位置付けと所在の確認」では、いずれの事例においても日本建築学会等からの保存要望書で指摘された価値評価をベースとしており、建築史上の価値と景観上の価値という価値の項目については共通しているが、価値の位置付けとその現れ方(事例ⅡⅢ)、価値ある時点の設定(事例Ⅲ)、利用者の意識調査から明らかになった価値(事例Ⅲ)を対象としている点に違いが見られた。日本建築学会「建造物の評価と保存活用ガイドライン」2007年において示されている5つの基本的な指標などを参考にしながら、建築の特性に応じた幅広い視野で価値を位置づけることが、次の段階でおこなう価値継承手法の検討に役立つものと考えられる。

与件整理②の「安全性確保のための課題」については、いずれの事例においても耐震性や火災安全性の確保を解決すべき課題の柱として位置づけている。一方、事例Ⅱではバリアフリーへの対応や用途変更による法適合の課題が、事例Ⅲではバリアフリーや施設(歌舞伎専用劇場)としての機能的課題があげられており、建築物に対して機能向上を目的に変更せざるを得ない事項を明確化している。

与件整理③「事業性と諸制度の活用」では、いずれの事例においても不動産価値を高めることが再開発の命題となっており、都市計画制度を活用した敷地の高度利用が前提となっている。したがって、まちづくりの上位計画への対応が求められることとなり、都市基盤整備や拠点施設整備などの公共貢献と保存による公共貢献とを都市計画制度の中で位置づけている。ただし、事例Ⅰは歴史的建築物を保存・再現をした上で価値ある範囲を登録文化財に位置付け特定街区制度による容積割増のインセンティブを得ているが、事例Ⅱ・Ⅲは都市再生特区の中で価値継承に対する評価は受けずに公共貢献を果たす施設用途の導入に対して容積緩和を受けている。

価値継承のための設計手法の検討では、事例ⅠⅡが計画段階で価値継承の基本方針

と複数の計画案へ絞り込むにとどめており、設計段階での二次調査や行政協議の着地点を見据えたうえで実施案を決定している。一方、事例Ⅲは計画段階の与件整理の結果、建築物の躯体保存が困難であると判断しているため、部材保存と再現による価値継承の手法を決定している。

以上の知見に基づき、再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フローを図 5-3 にまとめた。与件整理①は「歴史的価値の位置付けと所在の確認」、与件整理②は「安全性確保とそれ以外の機能的課題の克服も必要であることから「機能向上・有効利用に関する課題」、③は都市計画制度によるインセンティブを受けるために保存以外の都市計画要件への対応が求められることから「まちづくりへの対応と諸制度の活用」という 3 つの指標に再整理した。

ここで、公共ガイドラインに示された検討フロー（図 1-2）と比較すると、本章で構築した検討フローは、与件整理を 3 つの指標に基づいて同時に検討している点、基本計画段階で方針を定めてから行政協議を行い都市計画上の枠組みやインセンティブが確認される設計段階で実施案を決定している点に、違いがみられることを指摘できる。

### 5.3 再開発事例において用いられた再現の目的と方法

#### 5.3.1 保存を補完し継承すべき価値の範囲を可視化する意義

事例ⅠⅡⅢについて、継承すべき価値の所在する範囲において、再現が用いられている部位と用いるに至った要因を抽出し表 5-4 に示す。3 つの事例では、躯体がいずれも耐震性能の不足や躯体劣化を抱えた（鉄骨）鉄筋コンクリート造であり、安全性確保を含む建築物の機能向上や敷地の有効利用のために躯体の一部（事例ⅠⅡ）あるいは全部（事例Ⅲ）を新規に取り替える必要があった。躯体を取り替える場合は、仕上げ材を一度取り外さなければならず、採取できるか否かで仕上げ材のオリジナルを保存再利用するか新規の材料で再現するかが選択される。

外装では、取り外しが比較的容易な石材は基本的に保存採取の上再利用が可能となっている（事例ⅠⅡⅢ）が、タイル・テラコッタなど躯体に張付けられている仕上げ材を採取できない場合には新規材で再現する扱いとしている（事例Ⅰ）。内装についても外装同様に躯体が保存できるか否かで対応が変わっている。躯体を保存できない場合（事例ⅠⅡⅢ）、あるいは躯体に炭素繊維補強（事例Ⅰ）や再アルカリ化の処置（事例Ⅱ）をしなければならない場合には、仕上げ材を一度取り外す必要がある。その場合、取り外しが比較的容易な石や木は採取後再取り付けによって保存が行われているが、石膏装飾・漆喰・塗装は再現の対象となっている。

これらの部位を再現としている理由は、下地である躯体を取り替える場合の他に、落下危険性を指摘しているものもあり、外装ではタイル・テラコッタ、内装の天井・石膏彫刻がこれに該当する。また、内部（内装）では、用途変更や増築のために現行法が遡及し内装不燃化を求められ可燃仕上げを用いることができない場合において、木部や建具等の材種を変更しつつ形状について再現が用いられている。

次に「再現」の目的について共通の要因を見ていく。オーセンティシティ（真純性）の観点からオリジナルを保存できない場合は再現をしないという考え方もあり得るものの、3つの事例においては、位置づけられた価値継承の範囲内でいずれも再現を用いている。その理由は、外部については景観財としての価値継承であった。タイル・テラコッタや外部建具は安全性を考慮した場所にオリジナルを保存し並置することで再現部分の形態の忠実性を示そうとしている（図 5-5, 5-6, 5-7）。一方、落下危険性を避けるため、取付け方法や納まりについては安全性を高めた工法に変更している。

以上より、価値の所在する範囲において、価値継承手法として部分的な再現が用いられる場合における共通の要因を確認した。耐震性や躯体劣化・落下・火災などに対する安全性確保のためにオリジナルの保存ができない理由が示されていた。その場合、オーセンティシティ（真純性）の観点から再現を用いないということではなく、外部では保存を補って景観財としての価値の範囲全体の可視化を目的としており、内部についても内部空間や内装の価値に対して同様の趣旨が確認された。

なおここで、保存と再現を含んだ景観財としての価値範囲の「全体性」について述べておく。世界遺産の評価基準において、建築遺産に維持されている価値の「完全性・全体性」を現す用語でインテグリティ（Integrity）がある。長い年月を経て使われてきた建築物は、当初のままで維持されていることは稀であり、増改築や改修が行われた状態にある。インテグリティ（Integrity）とは、建築物の履歴を明らかにした上で、価値の所在に応じたオリジナルの部位が維持されているかどうかの量・質の評価に使われる用語である。再現によって価値範囲の「全体性」を可視化している点についてはオリジナルの部位ではないため、「Integrity」ではなく「the whole value」に対応すると考える。

### 5.3.2 価値と課題の所在に応じて選択される再現の技術的方法

3つの事例における再現の方法に着目し、事例Ⅰを基準にして事例Ⅱ・Ⅲを比較する。

事例Ⅱは、鉄骨鉄筋コンクリート造で外装タイル貼り、景観財としての価値継承と敷地の高度利用の要求によって、いずれも東京駅前広場や通りからの景観を重視して部分保存を選択している点で事例Ⅰと同様である。しかし、事例Ⅱでは、初期モダニズム建築の特徴である機能性によってデザインするという先進的な設計思想の現れた背面の鋼製の避難階段や失われていた煙突の再現（復元的整備）も行っている（図 3-11）。

事例Ⅲでは、鉄骨鉄筋コンクリート造の躯体が耐震性の問題と2度の火災を経験した劣化の問題で保存できなかったため全てを新規に取り替える必要があり、さらに高層部と一体化するためオリジナルとは異なる鉄骨造に変更した。そのため、正面ファサードについては、第四期建物の正面外観の形態を再現しているが、前述のとおり構造形式を鉄骨造に変更したことで地震時の建物の変形に追従できる乾式の外装材を選択しなければならず、伸縮目地が入ることを許容している（5-8）。内装についても、劇

場客席空間やロビーにおいて第四期の意匠を踏襲するため部位の再現を行っているが、階高の変更、天井高さや勾配の変更、正面玄関の階段の段数など、機能向上を目的に随所を変更している。

次に、「再現」に対応する用語について比較する。事例Ⅰは「再現＝現形状または復元された形状を新材料により仕上げる」、事例Ⅱでは「復元的整備＝内外装において当初を忠実に復原しつつ安全性確保や躯体劣化の是正のために、材料や製法、構法において最小限の変更を行った新補材で整備すること」と定義し、事例Ⅲでは上述のように完全な形態再現ではないため踏襲という言葉を用いていた。いずれも、オーセンティシティ（真純性）が守られたオリジナル保存ではないことを示すこと、それぞれにおいて再現を用いる目的を示す意図で選択されている。

以上より、再現の用いられる技術的方法についてまとめる。再現は、建築物が保存できない場合に形態的価値を伝える手段として用いられる手法であるが、その技術的方法は建築物の価値の所在に応じて異なっていることがわかった。また、事例ごとにオーセンティシティ（真純性）の観点からオリジナルの保存と区別するかたちで再現に対応する用語が定義されており、そのプロジェクトにおいて再現を用いる意図が表現されていた。

## 5.4 失われた建築物の全体再現事例における再現の有効性についての検討

### 5.4.1 再現プロジェクトの概要と検討体制

#### 5.4.1.1 旧三菱一号館／再現プロジェクトの概要

1890年、三菱が政府より丸の内の払い下げを受けた後、丸の内のオフィス街計画が開始した。三菱は、この地区が都市の美観を意識した西洋風の街になることを目指し、工部大学校造家学科の教授であったジョサイヤ・コンドルを建築顧問として迎えるとともに、彼の教え子であった曾禰達蔵を入社させて丸の内建築所が発足させ、建物の設計が開始した。そして、馬場先通りと大名小路の交差点に面して、丸の内で最初のオフィスビルとなる旧三菱一号館が1894年に竣工した（図5-9）。旧三菱一号館は、地上3階・地下1階、摩擦杭の役割を担っていた松杭による浮地形の布基礎の上に煉瓦と石を積み上げて躯体壁を構築する組積造であった。外観はイギリス・ヴィクトリア時代のクイーンアン様式、平面形は交差点に面するL字型で、南側の三菱本社と東側のテナントエリア（5区画）がそれぞれ地下1階から3階までを縦割に使用する棟割長屋形式であった。その後、馬場先通りには煉瓦造オフィスビルが次々と建設され、その整った都市景観は「一丁倫敦」と呼ばれるようになった。

21世紀になり第三世代のビルへの建て替えが進行する丸の内再構築の中で、事業者である三菱地所は、旧三菱一号館の再現を発表した。再現する建物を『丸の内らしさの源泉』として、歴史・芸術などの『文化』『情報発信』や『都市観光』『エリアマネジメント』に寄与する『ホスピタリティー』の拠点とすることを意

図していた。2008年に竣工した街区全体の計画は、再現された旧三菱一号館と丸の内パークビルを一体的に整備するものであり、都市再生特区制度を用いて、地区計画に基づいた区域内整備や区域外貢献を図る複合再開発となった。

#### 5.4.1.2 外部委員会による全体再現に関する検討

旧三菱一号館を全体再現するにあたって事業者（三菱地所）は、過去に学会や文化庁から保存要望を受ける中で自ら解体した建築物を再現する行為であることから、社会的コンセンサスを図る必要があると認識していた。客観的かつ慎重な議論によって再現の意義と方針を都市と建築の両面から位置づけるべく、事業者は、日本都市計画学会・旧三菱一号館復元検討委員会（報告書2004年3月）と日本建築学会関東支部・旧三菱一号館復元検討委員会（報告書2006年3月）という専門家の参加による外部委員会<sup>5-2)</sup>の設置を依頼した。

旧三菱一号館は、近代都市史上・近代建築史上重要な建築であったことは過去の研究から自明であるが、両委員会とも「全体再現（復元）する意義とは何か」を位置づけることに重きを置いて議論しており、再現の技術的方法についても常にその立ち位置に戻り確認しながら検討を進めた。

#### 5.4.2 再現の意義についての検討

##### 5.4.2.1 解体の経緯と全体再現の事業的意図の確認

外部委員会では、検討とりかかる前提として、過去に解体した事業者がなぜ再現するのか、解体時の経緯と今回再現する意図の確認を行っている。

三菱財閥解体後の建物資産を引き継いでいた三菱地所は、1954年に煉瓦造を中心とする第1世代のオフィスビル群を建て替える「丸の内総合改造計画」を開始し、敷地を大街区化し建物高さを当時の絶対高さ制限である軒高31m（100尺）に統一する新時代の国際ビジネスセンター構築を目指した。一方、日本建築学会から旧三菱一号館を含めた明治時代の代表的建築の保存に関する建議が文部大臣に出された（1960年10月）。第1世代の建物が次々と建て替えられてゆく中、文部省文化財保護委員会は、所有者（三菱地所）に対し旧三菱一号館の文化財指定を打診（1967年9月）した。しかし、所有者は、オフィスビルとしての陳腐化と老朽化を克服して現地で保存することは困難であると判断し、旧三菱一号館の解体工事を開始する旨文化財保護委員会あてに通告（1968年3月）し、解体工事の準備に取り掛かった。直後、日本建築学会は、文部大臣宛に「三菱旧一号館解体作業の即時中止と保存に関する要望書」を、所有者宛に「三菱旧一号館解体作業の即時中止と保存に関する申入れ」をそれぞれ提出し、すぐに文化庁・所有者との協議が行われたが、文化財保存保護委員会としては所有者の承諾なしで文化財指定を行うことに消極的であり、最終的に現地保存が困難となった<sup>5-3)</sup>。

この時の協議の中で、所有者は「取り壊しの上一部を移築する」ことも検討しており、移築再現を想定して詳細な実測による記録調査を行うとともに、再利用可能な石材や金物を採取し保管した<sup>5-4)</sup>。

21世紀になり、丸の内では二度目の再構築の時期を迎えた。東京駅前の丸ビルの建替えから始まった丸の内再構築の一つとして、2003年から当街区の再開発プロジェクトがスタートした。再開発計画の検討にあたっては、事業者（三菱地所）のトップダウンにより、初めから旧三菱一号館の再現が前提になっていたが、その理由は1968年の解体の経緯にあった。当時、移築再現が可能なように古材が残され解体時の詳細な記録調査が行われていたことから、忠実な全体再現が可能であろうと考えていた。また、再現した建築の活用については、解体と再現が同一事業者であることから、社会からの批判も考慮し、収益施設にしないこともプロジェクト初期からの与件としていた<sup>5-4</sup>。

#### 5.4.2.2 旧建物を全体再現するために必要十分な根拠の確認

旧三菱一号館の解体時には、移築再現が可能なように詳細な記録調査と一部部材の採取保管がなされていた。また、事業者には、旧三菱一号館の当初図面（図5-10、5-11）や写真、同時期にコンドルと曾禰によって設計された三菱二号館・三号館の図面も所蔵されており、さらに外部の図書館にも関連史料が多く存在していた<sup>注</sup>。これらの史料により、構造躯体と外装については旧建物のほぼ全体、内装は共用部と一部の室（後年改変されている室を除く）について、必要十分な根拠を得ることができることを確認した<sup>5-5</sup>。

#### 5.4.2.3 全体再現を行う意義と伝えるべき価値の位置付け

##### 意義と価値

両検討委員会では、事業者の意図と必要十分な根拠史料の存在を確認した上で、旧三菱一号館を全体再現する意義について議論し、次のように位置づけた<sup>5-6</sup>。

「日本における近代オフィスビル街丸の内の原点となる建築を原位置に復元（全体再現）することで、近代都市の歴史を発信する意義がある。」

そして、旧三菱一号館を全体再現することによって伝えることができる価値を次のように位置づけた。

- ① 丸の内のオフィス街の原点としての価値
- ② 近代的オフィスビルの原点としての価値
- ③ ジョサイヤ・コンドルの作品としての価値
- ④ ジョサイヤ・コンドルの設計思想を解明する価値
- ⑤ 当時の技術を解明し体験・継承する価値

現存する建築物の価値継承を図った事例では、①②③に相当する建築史上の価値や景観・環境的価値を指摘するが多いが、ここでは④⑤のような再現設計や再現工事を行う過程で明らかになる価値を加えている。

##### 用語の定義

当プロジェクトでは、全体再現に対応する用語として「復元」という言葉を用いた。「ふくげん」には「復原」と「復元」があるが、「復原」とは文化財修復で使用される用語であり、残されている文化財において価値ある状態が失われていると

きにオーセンティシティ（真純性）を守りながら価値ある状態に復することを意味する。当プロジェクトでは、本物ではないこと、失われている建築物全体を忠実に再現したという趣旨で「復元」とした。ただし本章の中では混乱を避けるため全体再現と呼ぶこととした。

#### 5.4.3 再現により価値を伝えるための技術的方法の検討

##### 5.4.3.1 忠実な全体再現を可能とする現行基準への適合方法

全体再現された三菱一号館は、現行法規（建築基準法・消防法・各種条令等）に基づいた新築建築物であり、地上3層であること・控え壁の間隔が大きいこと・壁体内に占める開口面積が大きいことにおいて、現行の建築基準法に定められている煉瓦組積造の仕様規定に合致しない。そこで、基礎より上部の煉瓦造躯体の形態を補強によって改変しないために免震構造（基礎免震）を導入し、構造解析によって所定の性能を確保できていることを確認することで大臣認定を取得した。そのため、煉瓦積の下部にあたる布基礎は再現の対象から除き免震装置とタワー地下構築物に置き換えた。歴史的価値の所在する建物の構造に新たな補強を施すことなく、基本的に免震化を目的にした基礎部の改変のみに留めた（図5-18）。

また、屋根の木造小屋組についても、防火地域内のため建築基準法の仕様規定に合致しない。屋根の水平梁と3階天井の間の空間を利用して水平の防火区画を形成し、性能規定による耐火認定（大臣認定）を取得し、現行法規への適合を図った。旧三菱一号館の主要構造の特徴については、文献資料による河東義之氏の研究<sup>5-7)</sup>で既に明らかにされているが、再現設計を行う過程で、当初図や文献資料に加えてや解体時の記録調査・解体時の写真などの分析作業により、建築の細部にわたって竣工時の姿を明らかにした。

旧三菱一号館の設計は、1890年から開始されているが、1891年10月に発生した濃尾地震後に見直され実施案が決定している。旧三菱一号館の主要構造の特徴について河東氏は、コンドルが来日後から蓄積してきたノウハウを集大成したものに濃尾地震の教訓を加えたものであったと指摘している。その主なものを下記に記す。

- ・ 軟弱な地盤に対応し濃尾地震の教訓を生かして強化した基礎形式
- ・ 帯鉄による煉瓦壁体の崩壊の抑制（図5-13）
- ・ 耐震化の手段としても用いられた防火床の構造（図5-14）
- ・ 桁行方向の強化を図った木造小屋組の耐震化

これらの特徴について、発掘調査や建物全体の再現設計を行うことによって、細部にわたって当初の仕様を明らかにすることができた。特に、帯鉄による煉瓦壁体の崩壊の抑制（図5-13）については、梁状の煉瓦試験体の曲げ試験を行っており、結果として、煉瓦造特有の脆性的な破壊現象を抑制する効果があり補強材としての性能を確認した<sup>5-7)</sup>。

##### 5.4.3.2 採取保管されていた当初材の原位置への設置

旧三菱一号館の解体時に移築再現を想定して石材や金物が採取保管されていたことは前述した通りであるが、その一部が処分されずに残されており、今回の再現に再利用した。金物は、棟飾や避雷針が相当数残されていたが腐食が激しく再利用を断念したが、窓枠石・暖炉石・階段手摺石については、根拠に基づいて原位置に設置した（図 5-20）。オリジナルの部材を原位置で見ることができるとともに、並置することで再現材の形態の忠実性を伝えることができると考えた。

#### 5.4.3.3 解明された当初の設計思想や技術の見せ方

内部の再現において、一部の室では内装を施さず躯体をスケルトンで見せることとした（図 5-15）。これは、煉瓦造のしくみをわかりやすく伝えることが目的であり、開口部周りのアーチやマグサ・内装材を取り付ける釘の相手となる木煉瓦・梁受け石と鉄骨梁の取り合い・鋼製鉄板などを視認することができる。また、3階の一室では、天井の耐火ガラス（屋根耐火認定）を通じて木造小屋組みを見上げられるようにしている。さらに、内装全体を再現した歴史資料室（常設）を設けて、旧三菱一号館に関する情報を発信することとした。

平面計画上の特徴について述べる。旧三菱一号館は明治期の貸事務所ビルとして、玄関をもった地下1階から3階までを1区画として縦割りにし貸し付ける棟割長屋形式のオフィスビルである。1896年竣工図、1905年改修図、1968年解体時実測図の3時期の平面図を重ね合わせてみると、内壁の出入口開口部がある共通した位置に設けられており、時期によって移動していることがわかった。その共通した位置とは、煉瓦壁にアーチが組まれ壁厚が薄くなっている場所である（図 5-12, 5-13）。煉瓦造は組積造であるため壁に開口を設ける場合はあらかじめ煉瓦アーチを組むかマグサを挿入しておかなければならない。つまり、旧三菱一号館は、当初から内壁の随所に将来開口対応用の煉瓦アーチが組まれており、使い勝手に合わせて室間の開口の位置を変えていたことがわかった。

このように、忠実な再現によって当初の形態を見せるだけではなく、再現設計の過程で解明された当初の設計思想についても価値を見出し、積極的に伝える計画とした。

### 5.5 価値継承のための設計手法として再現を用いる場合の検討プロセス上の要点

以上、歴史的建築物の価値を継承するための設計方法の一つとして用いられる再現について、部分再現（事例ⅠⅡⅢ）と全体再現（事例Ⅳ）が用いられた両ケースの再開発事例から得られた再現の検討プロセスに関する情報を、継承すべき価値と選択された技術的方法について整理した。本項では、その知見を基に、再現を用いる場合の検討プロセス上の要点について考察する。

#### 5.5.1 再現により価値を伝える意義の明確化

部分再現事例では、再現を用いると判断するに至った要因が共通しており、継承すべき価値の所在する範囲においてオリジナルが保存できない場合に、保存を補完し価

値の範囲を可視化する目的で再現を用いていた。オリジナルを保存出来ない理由は、活用に向けた建築の機能向上や敷地の高度利用といった事業性重視の要求によるものであるが、主に安全性確保が共通していた。また、全体再現を行った事例Ⅳにおいても、設計思想や当時の技術の解明など積極的な意義が検討されていた。

以上要約すると、価値継承の設計手法として再現を用いる場合は、活用のための安全性確保など再現を用いるに至った必然性を示すとともに、積極的な意義の発信が重要である。ただし、保存できない理由としては安全性確保以外の要因もあげられるため、そのような場合には一際丁寧な説明が必要である。

#### 5.5.2 価値の所在をふまえた的確な技術的方法の選択

再現を用いる際には、再現によって伝えようとしている価値に対する根拠が用意されていることが条件であり、形態的価値を伝える場合には保存部材と並置することで再現部の忠実性を示すことが重要である。部分再現は、外部では保存を補うかたちで景観財としての価値範囲全体の可視化を目的とし、保存部位と並置する形で用いられていた。それは、内部の価値ある範囲についても同様であった。

また、全体再現事例Ⅳの再現部位の技術的方法については、設計作業や施工作業の過程で解明された当初の設計思想や施工技術を見える化した再現方法が採られていた。

つまり、「保存できないから再現する」という消極的な理由によって単に形態をオリジナルに出来るだけ近づけたということだけではなく、建築物の多様な価値を顕在化させ、その価値を見せる手段として再現を用いるという積極的な意図が重要である。

### 5.6 小結

以上の分析によって得られた知見を以下にまとめる。

- ① 再開発プロジェクト事例の分析により、再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フローを構築した。
- ② 再開発において歴史的建築物の価値継承を図った事例では、部分再現の共通要因として、安全性の確保や新築部との関係でオリジナルの保存が適わない場合に用いられていた。特に、外部では保存を補うかたちで、景観財としての価値範囲全体の可視化を目的としていた。
- ③ 失われた記念建築物の全体再現を図った事例の分析により、専門家による再現の意義や方法についての検討結果を引用しつつ、歴史的建築物の価値継承における再現の有効性を指摘した。
- ④ ②③④から得た知見に基づいた考察により、再現を有効に用いるための検討プロセス上の要点として、「再現によって価値を伝える意義の明確化」と「価値の所在をふまえた的確な技術的方法の選択」を指摘した。

以上、再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フローの構築と、価値継承のための設計手法として再現を用いる場合の検討プロセス上の要点を示した。

## ■引用文献／脚注

### ◇5章

- 5- 1) 事例IVについて、基本計画段階・設計段階・工事段階での検討プロセスを追うことができる資料は次の通り。
- ・ 『旧三菱一号館復元検討委員会 報告書』 日本都市計画学会 三菱一号館復元検討委員会 2004年
  - ・ 『旧三菱一号館復元検討委員会 報告書』 日本建築学会関東支部 三菱一号館復元検討委員会 2005年
  - ・ 『三菱一号館 復元工事報告書』 三菱地所・三菱地所設計・竹中工務店 2010年
  - ・ 『三菱一号館 Double Context 1894-2009 誕生と復元の記録』(新建築第85巻3号) 新建築社 2010年
- 5- 2) (社)日本都市計画学会「旧三菱一号館復元検討委員会」は、伊藤滋委員長(都市計画)と専門家(都市計画・建築計画・建築史)により構成され、2003.12～2004.3に開催された。(社)日本建築学会関東支部「旧三菱一号館復元検討委員会」は、鈴木博之委員長(建築史)と専門家(建築史・建築構造・建築構法・都市計画)により構成され、2004.7～2005.12に開催された。いずれの委員会に置いても、申請者は、委員会の検討資料の作成を担当した。
- 5- 3) [特集／検証・三菱一號館再現]『建築雑誌』2010.1,日本建築学会,pp16-17。「『旧三菱一號館』解体をめぐる」内田祥士において、1968年の解体時の経緯がまとめられている。
- 5- 4) [特集／検証・三菱一號館再現]『建築雑誌』2010.1,日本建築学会,pp21-23。「第二部 三菱地所へのインタビュー」
- 5- 5) 『旧三菱一号館復元検討委員会 報告書』2006.03,日本建築学会関東支部,はじめに
- 5- 6) 『旧三菱一号館復元検討委員会 報告書』2006.03,日本建築学会関東支部,pp3-01
- 5- 7) 帯鉄を挿入した煉瓦壁体の試験結果を得た内容は、下記による。
- ・ 松本惇・岩下善行・森永英理・山中邦元・小川一郎・稲田達夫・安達洋・中西三和 「三菱一号館の復元に伴う構造耐力試験 その4.本試験：面内曲げ試験」『日本建築学会大会学術梗概集』2006年
  - ・ 中西三和・岩下善行・松本惇・森永英理・山中邦元・小川一郎・稲田達夫・安達洋 「三菱一号館の復元に伴う構造耐力試験 その5.本試験：モックアップ試験体の面外加力試験、及び梁部の面外曲げ試験 試験概要」『日本建築学会大会学術梗概集』2006年
  - ・ 吉原正・小川一郎・稲田達夫・門河直実・安達洋・中西三和 「三菱一号館の復元に伴う構造耐力試験 その7.試験結果の考察」『日本建築学会大会学術梗概集』2006年

## 6 結論

### 6.1 各章の総括

以上、「再開発における歴史的建築物の価値継承のための保存・再現手法」と題した、本研究の結論として、各章を総括する。

1章「序論」では、研究の背景と目的、研究の範囲と方法、既往研究について述べ、本論文の位置づけと意義を明確にするとともに、再開発において歴史的建築物の価値継承を図った事例の概況について述べた。具体的には、著者が設計者として携わった4つの歴史的建築物を含んだ再開発プロジェクトについて、報告書や設計図書を分析して再開発の事業的命題と歴史的建築物の価値の所在を明らかにしつつ、価値継承の範囲がどのように絞り込まれ、また具体的な設計手法がどのように決定したかを明らかにすることで、再開発における価値継承のための検討プロセスと設計手法に関する基礎的な知見を明らかにすることが本論文の目的であることを述べた。

2章「保存と再現によって歴史的建築物の価値を継承するための検討フローの構築」では、日本工業倶楽部会館(1920年竣工)を含んで日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル(2003年竣工)へと再開発した事例を分析してその価値継承の検討プロセスをフローにまとめ、同事業では、歴史的価値の位置付けと所在の確認、安全性確保のための課題抽出、事業性と諸制度の活用という3点が与件整理の指標として事業の初期段階に同時に検討されていたこと、価値継承のための設計手法としては、耐震補強の方法や保存と再現の比率を変えた多様な案を設定し、収益性と価値継承とのバランスを検討して案が絞り込まれたこと、収益性に大きく影響する行政支援の方針が未確定の時点では、条件付きで複数の計画案に絞り込まれたことを明らかにした。

3章「先進的思想の現れた初期モダニズム建築を事例とした検討プロセス」では、初期モダニズム建築の傑作として知られる東京中央郵便局舎(1931年竣工)を含んでJPタワー(2012年竣工)へと再開発した事例を取り上げてプロジェクトの特徴を分析し、吉田鉄郎の「先進的設計思想」の重要性とその現れ方の把握、耐震化対策や用途変更によって生じる課題への対応、まちづくり貢献のための都市計画的対応という3点が与件整理の指標になっていたことを明らかにした。価値継承のための設計手法としては、初期の鉄骨鉄筋コンクリート造建築に対して免震などの補強対策を施しながら、保存と再現によりファサードデザインの価値継承を図る方法を示すとともに、新旧建物が向かい合うアトリウム空間において、商業施設・文化施設として活用することを前提とした設計手法が示されたことを明らかにしている。

4章「『代替わり』により継承進化する建築を事例とした検討プロセス」では、歌舞伎座(1924年竣工)を含んでGINZA KABUKIZA(2013年)へと再開発した事例を取り上げてプロジェクトの特性を分析し、演者・興行者・観客の要望をふまえた機能更新が民間の歌舞伎専用劇場としての継続性には不可欠とする思想の存在、耐震性能やバリアフリー化を含めた現行基準への適合化、劇場利用者以外を対象とした文化交流拠点の併設によるまちづくりへの貢献という3点が与件整理の指標になっていたことを明らかにした。価

価値継承のための設計手法としては、構造変更を前提に部材保存と内外装の再現の範囲と技術的方法を決定したことを明らかにした。

5章「再開発に対応した検討フローの構築と再現における検討プロセス上の要点」では、2章から4章までで得られた知見に基づき、再開発における価値継承のための検討フローを示すとともに、価値継承のための設計手法として「再現」に着目し、それぞれの事例における再現の目的と方法を整理した上で、その意義が「保存」を補完し、継承すべき価値の範囲を可視化することにあることを論じた。さらにその論に基づいて失われた建築物の全体を再現した旧三菱一号館再現プロジェクトを取り上げ、専門家による再現の意義や方法についての検討結果を引用しつつ、歴史的建築物の価値継承における再現の有効性を論じた。

以上を要するに、本研究は、再開発において歴史的建築物の価値継承を図るためには、初期の与件整理の段階で収益性の見通しと歴史的価値の把握とを同時に検討する必要があること、価値継承の手法として「再現」に着目し、それが価値の範囲を可視化していることを明らかにした点に、新たな知見を提出した。本論文で明らかにした諸点は、歴史的建築物の価値継承という課題に対し、重要な論点を提示しうるものと考えられる。

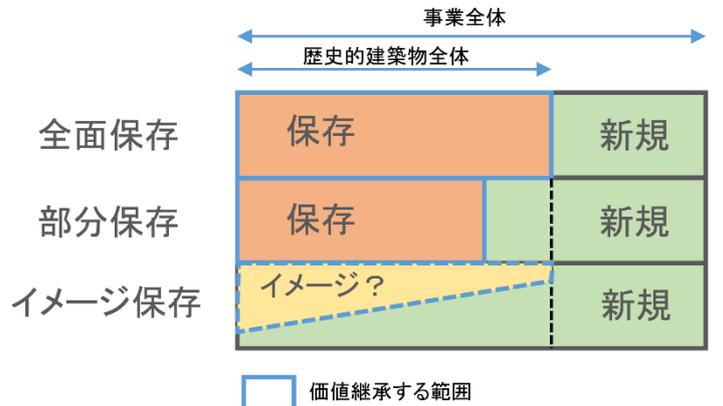
## 6.2 本研究の今後の展望

本研究で取り上げた事例は、いずれも民間事業による再開発を対象としている。民間事業の場合、事業としての収益性が重視されるため、税金が投入される公共事業とは区別して取り扱ったが、公共事業も独立行政法人による事業など、民間同様に収益性が求められる場合もあり、参考に成り得るものと考えられる。

また、本研究で用いた研究方法により、いままで蓄積された多くの事例を対象として分析することにより、保存・再現手法の全体像を明らかにすることができると考えている。さらに、結果に対する社会的評価を対応させることができれば、採用しようとする手法の有効性を見極めることができると考えている。

图表

# 第1章



[特集／開発と保存のダイナミクス]『建築雑誌』1991.1,日本建築学会,pp44-45  
 「歴史的建造物の保全・活用の現状の課題」藤岡洋保  
 による保全・活用の手法の分類に基づいて作図

図 1-1-1 従来の残し方の分類

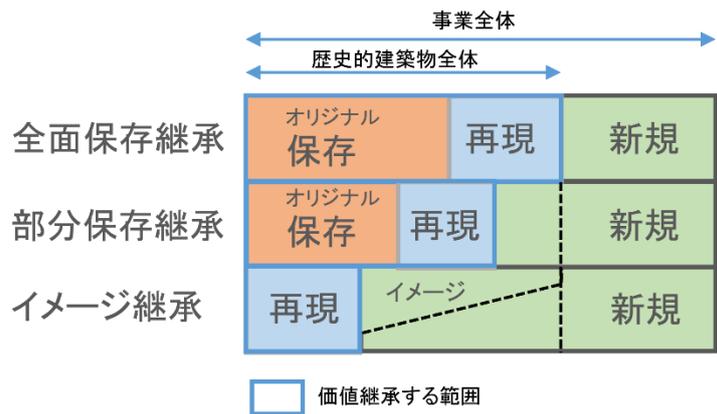


図 1-1-2 分類における再現の関わり方

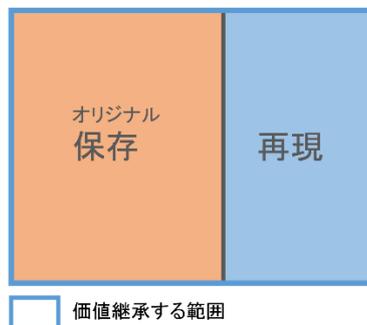


図 1-1-3 本研究で扱う用語の定義

図 1-1 歴史的建築物の価値継承における保存と再現の関係

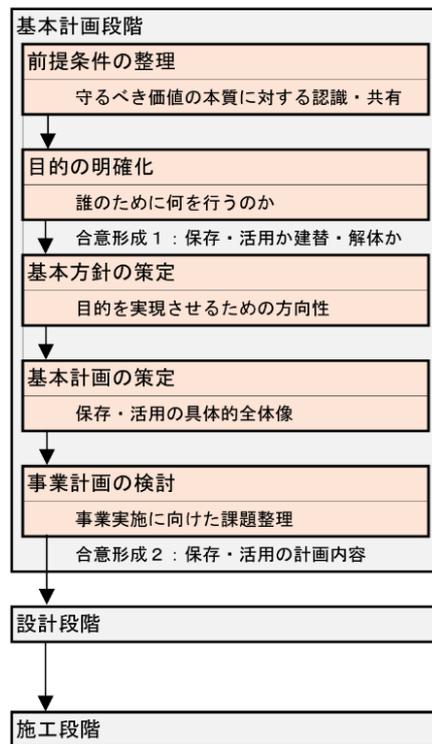


図 1-2 建築保全センター「公共建築物の保存・活用ガイドライン」, 2002 年より作成した検討フロー図



図 1-3 本研究で取り扱う 4 事例

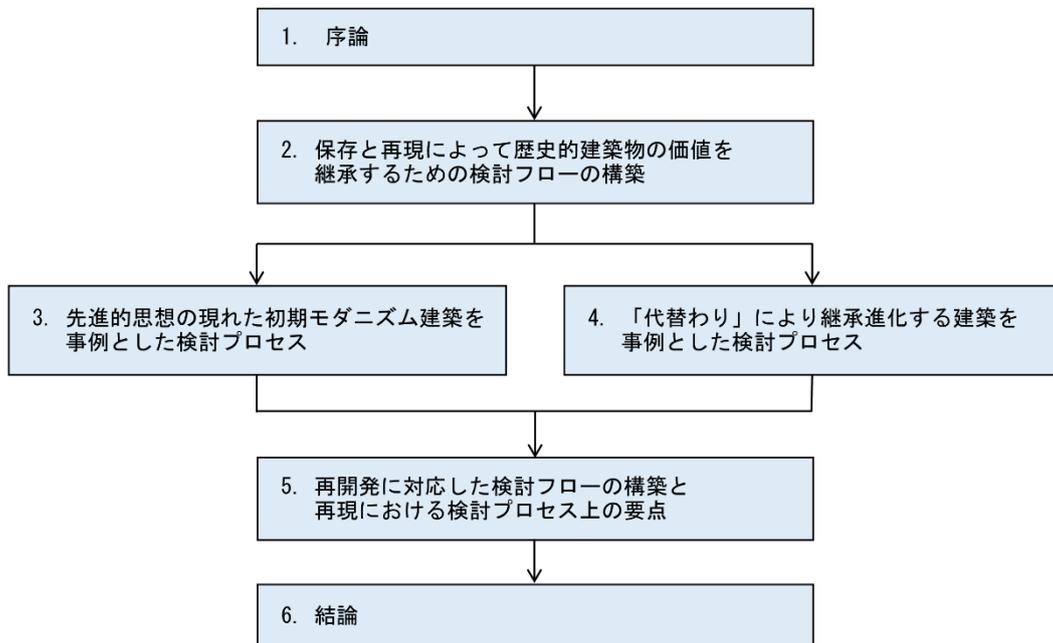


図 1-4 本研究のフロー

表 1-5 本研究で取り扱う 4 事例に関する資料

		日本工業倶楽部会館	東京中央郵便局舎	歌舞伎座	三菱一号館
概要	旧建物	1920年(当初) 1925年(改修)	1931年(当初)	1924年(当初) 1950年(改築)	1894年(当初) 1964年(解体)
	新建物	2003年	2012年	2013年	2009年
計画段階	計画期間	1998年～ 1999年1月	2007年8月～ 2008年3月	2007年6月～ 2008年7月	2003年7月～ 2005年3月
	検討委員会 報告書	都市計画学会 1999年1月	都市計画学会 2008年3月	都市計画学会 2006年1月	都市計画学会 2004年3月 建築学会(中間) 2005年3月
	基本計画書	1999年1月	2008年3月	2006年1月	2005年3月
設計段階	設計期間	1999年2月～ 2000年11月	2008年4月～ 2009年8月	2008年8月～ 2010年9月	2005年4月～ 2007年1月
	歴史調査報告書	建築学会 2001年3月	—	2009年	建築学会 2006年3月
	基本設計書	—	2008年3月	2009年5月	—
	実施設計図	2000年12月	2009年8月	2008年8月	2007年1月
工事段階	工事期間	2000年12月～ 2003年02月	2009年11月～ 2012年5月	2010年10月～ 2013年2月	2007年2月～ 2009年4月
	工事報告書	2003年12月	2012年5月	2014年12月	2010年12月
	竣工図	2003年2月	2012年5月	2013年2月	2009年4月

公開されている資料(日本建築学会図書館ほか)  
 公開されていない資料

※各事例の資料の出典は、各章の脚注で示す。

表 1-6 再開発の中で歴史的建築物の価値継承を図った事例

【旧建物】 建物名称	竣工年	【新建物】 建物名称	竣工年	再開発 種別	歴史的 価値	建築 様式	建築 年代	価値分類(学術ガイド)							機能更新				オリジナル			保存範囲			再建			用途		開発手法										
								学術	歴史	文化	技術	景観	社会	商業	防災	機能	有効	都市	有効	保存	再現	全保	部分	外壁	部材	再現	復元	再生	なし	併合	特街	特区	他							
1 京都三井ビル	1914	京都三井ビル	1984	RC		1	1	1							1	1			1	1			1																	
2 主婦の友社	1938	お茶の水スクエア A館	1987	RC		1	1	1											1	1	1																			
3 川崎銀行横浜支店	1922	日本火災横浜ビル	1989	RC		1	1	1											1	1	1																			
4 川崎銀行本店	1927	川崎定徳本館・日本信託銀行本店	1989	RC		1	1	1											1	1	1																			
5 東京銀行集会所	1916	東京銀行協会ビルディング	1993	煉瓦造		1	1	1											1	1	1																			
6 大同生命肥後橋ビル	1925	大同生命大阪本社ビル	1993	RC		1	1	1											1	1	1																			
7 日清生命館	1932	大手町野村ビル	1994	RC		1	1	1											1	1	1																			
8 聖路加国際病院・チャペル	1933	聖路加病院・聖路加ガーデン	1994	RC		1	1	1											1	1	1																			
9 第一生命館	1938	DNタワー2 1	1995	RC		1	1	1											1	1																				
10 産業組合中央金庫事務所	1938	DNタワー2 1	1995	RC		1	1	1											1	1	1																			
11 大阪松竹座	1923	大阪松竹座	1996	RC		1	1	1											1	1																				
12 三井物産神戸支店	1918	海岸ビル	1998	RC		1	1	1											1	1	1																			
13 横浜商工奨励館	1929	横浜情報文化センター	2000	RC		1	1	1											1	1																				
14 京都中央電話局	1931	新風館	2001	RC		1	1	1											1	1																				
15 丸の内ビルディング		丸の内ビルディング	2002	RC		1	1	1											1	1																				
16 新橋停車場	1872	汐留B地区	2003	煉瓦造 RC 鉄骨造		1	1	1											1	1																				
17 明治生命館	1934	明治生命館・丸の内MY PLAZA	2003	RC	1		1	1											1	1																				
18 日本工業倶楽部会館	1920	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	2003	RC		1	1	1											1	1																				
19 横浜市外電話局	1929	横浜都市発展記念館・横浜ユーラシア文化館	2003	RC		1	1	1											1	1																				
20 横浜銀行本店別館	1929	横浜アイランドタワー	2003	RC		1	1	1											1	1	1																			
21 第一勧業銀行京都支店	1906	みずほ銀行	2003	煉瓦造 RC 鉄骨造		1	1	1											1	1																				
22 交詢社ビル	1929	交詢ビル	2004	RC 鉄骨造		1	1	1											1	1																				
23 東京三菱銀行横浜中央支店	1934	ディーグラフォート横浜クルージングタワー	2004	RC 鉄骨造		1	1	1											1	1	1																			
24 大阪証券取引所	1935	大阪証券取引所ビル	2004	RC		1	1	1											1	1																				



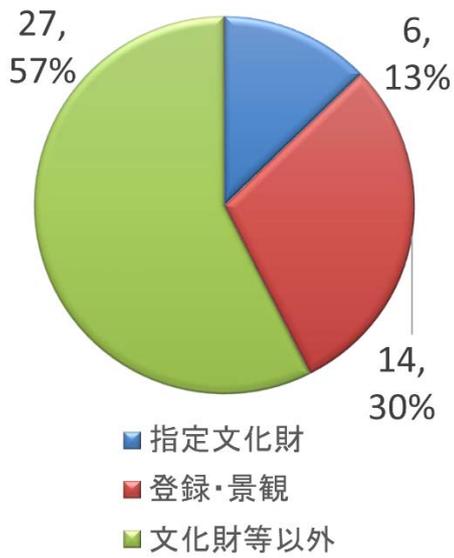


図 1-7 歴史的建築物の文化財等の割合

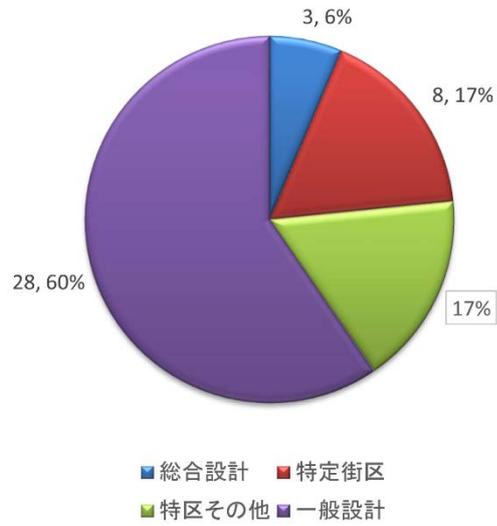


図 1-8 都市計画制度を活用した事例の割合

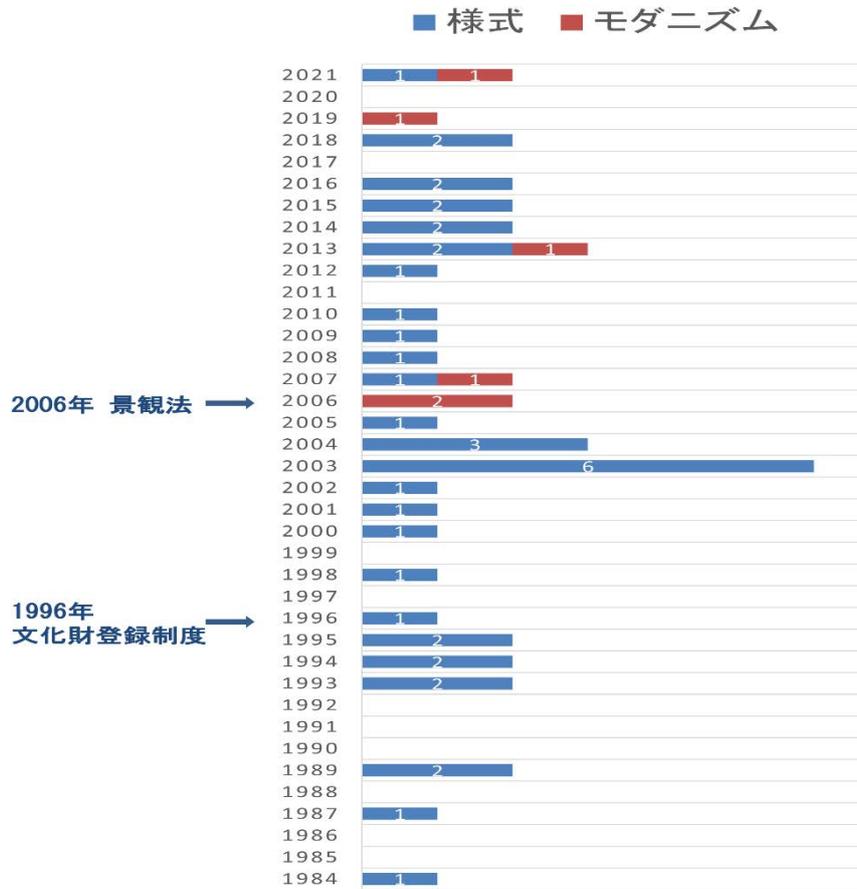


図 1-9 歴史的建築物の価値継承を図った再開発事例の竣工年別件数

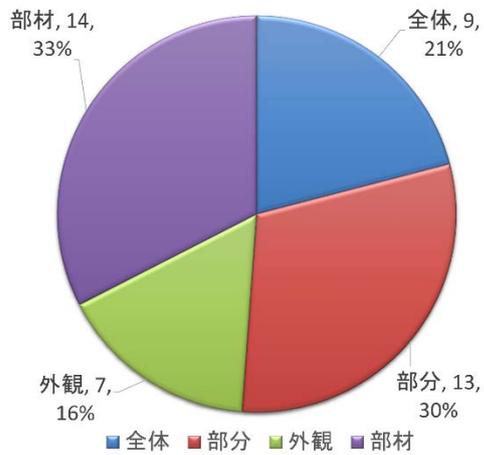


図 1-10 保存範囲の分類別の割合

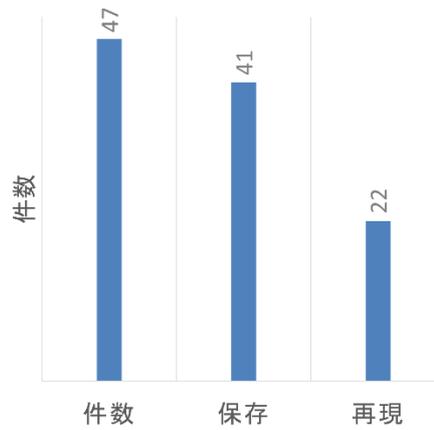


図 1-11 保存／再現を用いた件数

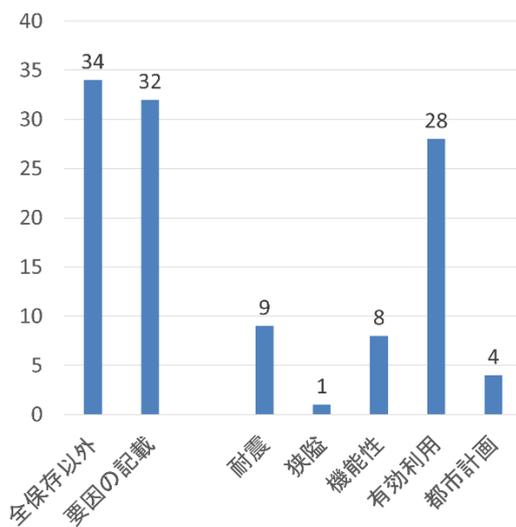


図 1-12 全体保存以外を選択した事例における建築物の機能上の課題

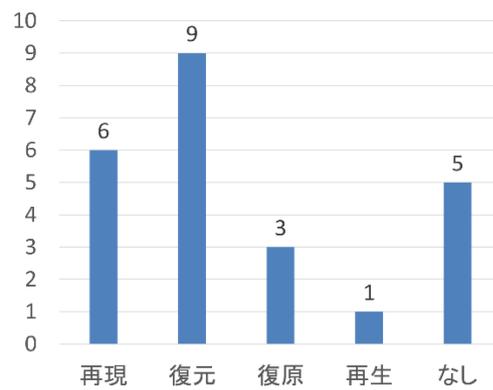


図 1-13 事例における再現に該当する用語

## 第2章



図 2-1 日本工業倶楽部会館 1920 年当初竣工写真 外観全景（日本工業倶楽部所蔵）

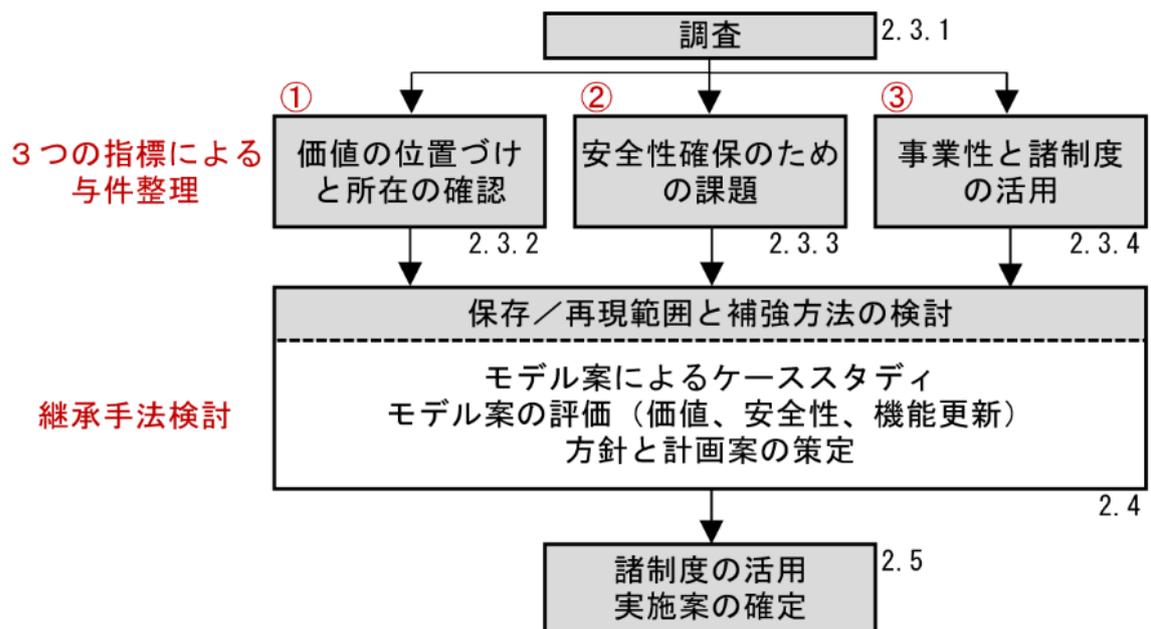


図 2-2 事例 I における歴史的建築物の価値を継承するための検討フロー



図 2-3 旧建物（当初）3階平面図 （日本工業倶楽部所蔵）

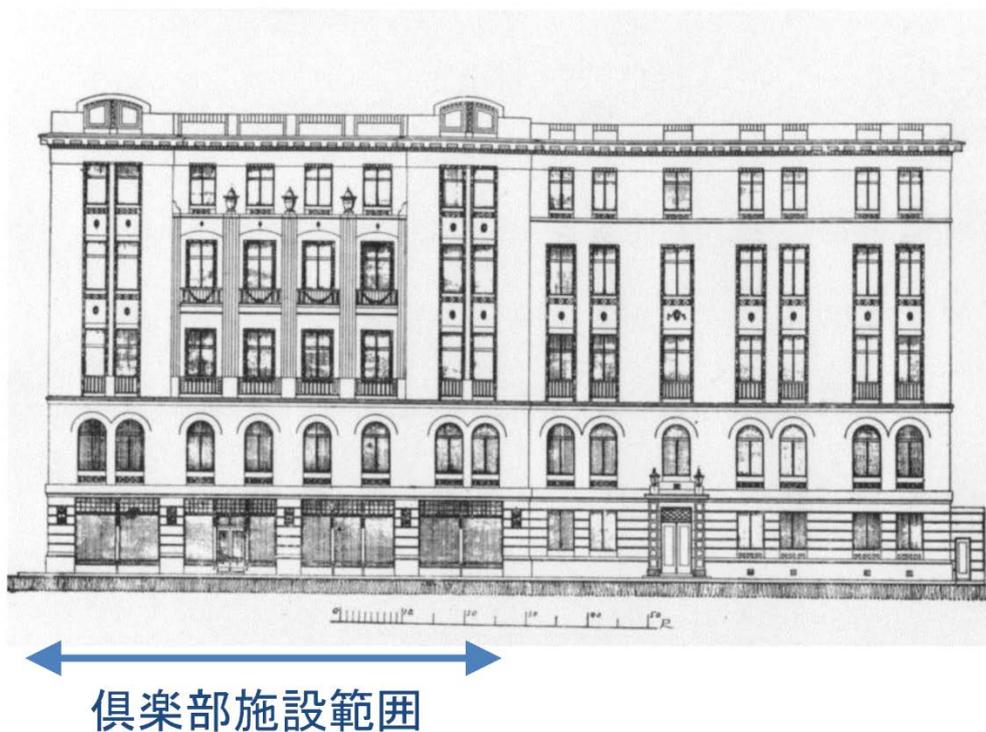


図 2-4 旧建物（当初）東側立面図 （日本工業倶楽部所蔵）



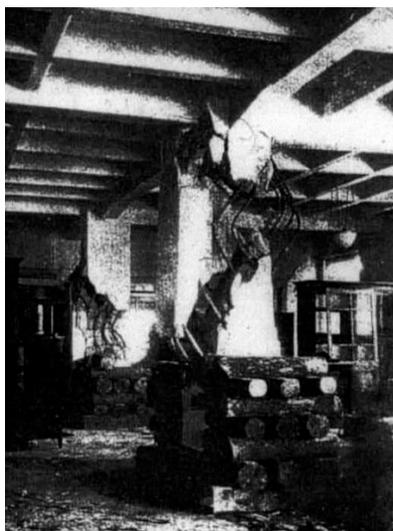


図 2-7 関東大震災時の被災状況（1階陳列室） 震災予防調査会<sup>2-4)</sup>より引用

第二回 日本工業倶楽部

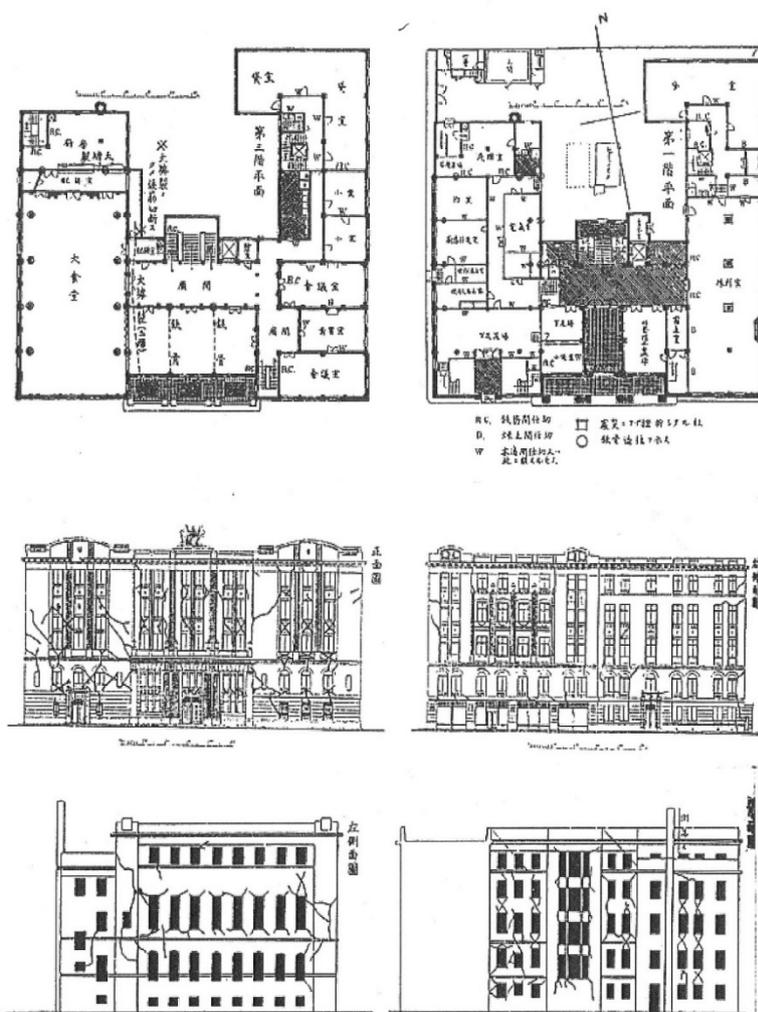


図 2-8 関東大震災時の被災状況 震災予防調査会<sup>2-4)</sup>より引用

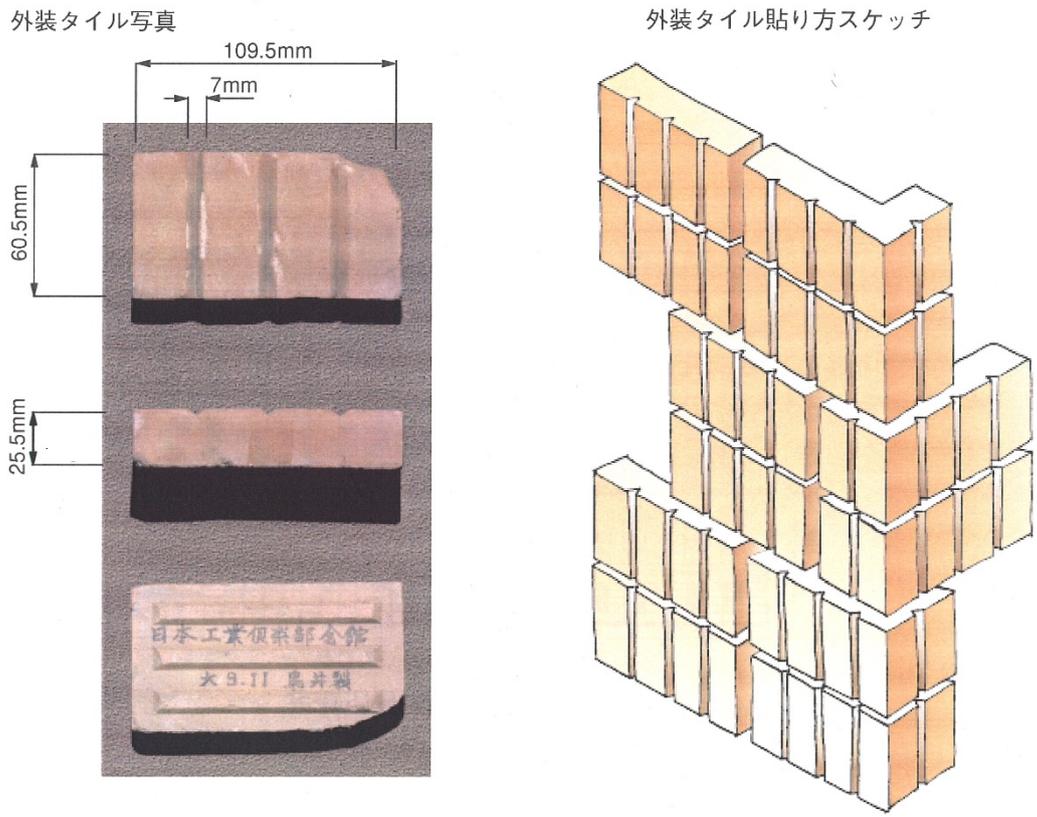


図 2-9 外装タイルの貼り方

『日本工業倶楽部会館歴史検討委員会報告書』, 日本都市計画学会より引用

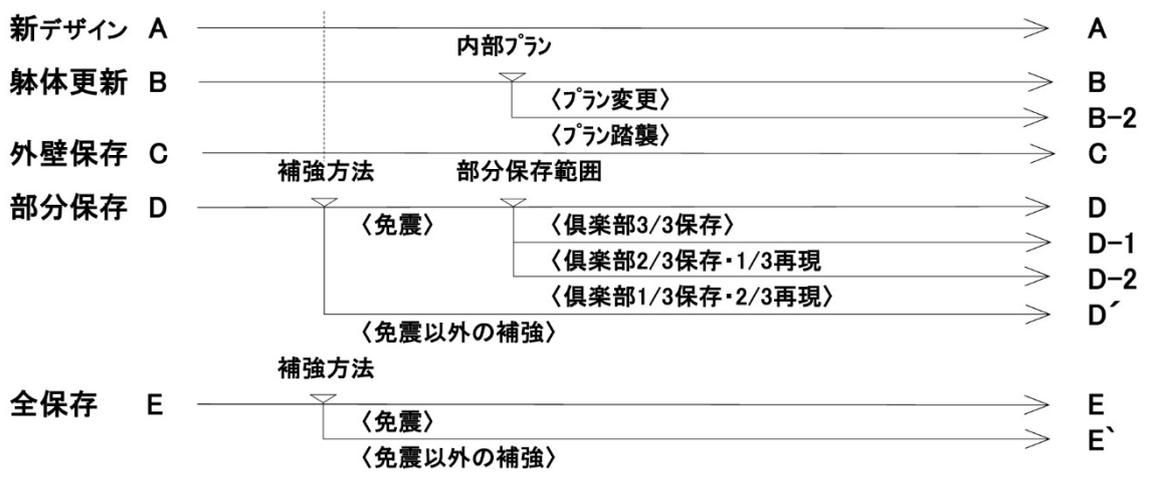


図 2-10 計画段階：モデル案によるケーススタディ系統図

『日本工業倶楽部会館歴史検討委員会報告書』, 日本都市計画学会より引用



图 2-11 新建物 全景 外觀 (攝影：三輪晃久写真研究所)



图 2-12 西側立面 外觀 (攝影：三輪晃久写真研究所)



図 2-13 2階大会議室（旧大会堂） （撮影：三輪晃久写真研究所）



図 2-14 大階段と3階広間 （撮影：三輪晃久写真研究所）

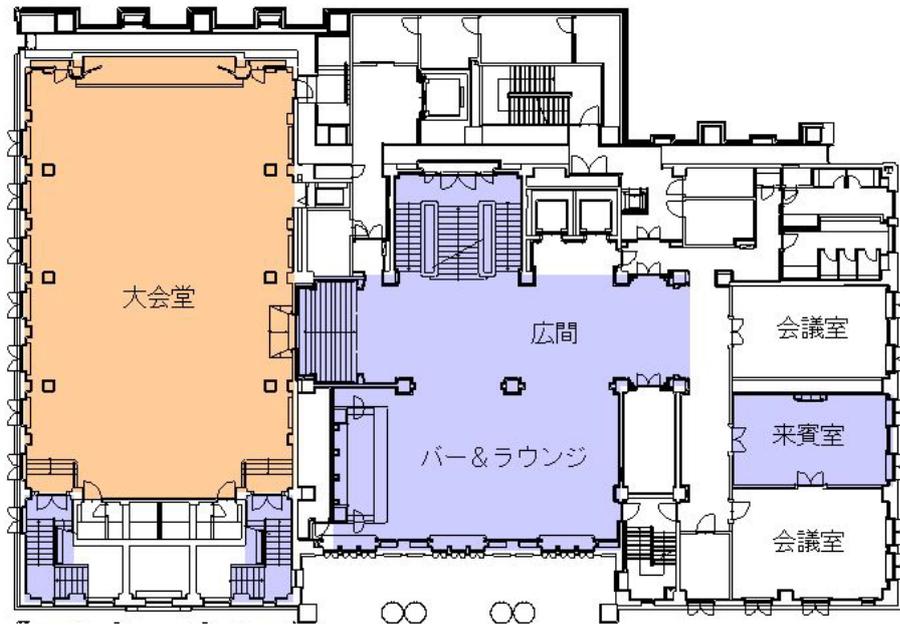
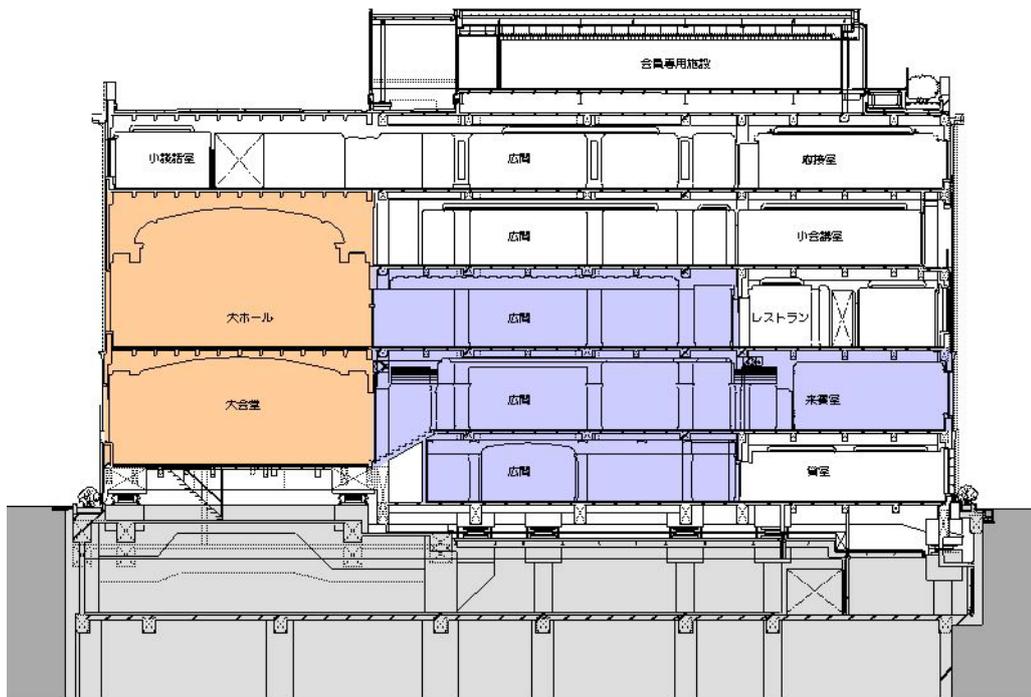


図 2-15 新建物 2階平面図



保存（躯体仕上共保存）  
 再現（躯体更新・仕上保存）

図 2-16 新建物 東西断面図

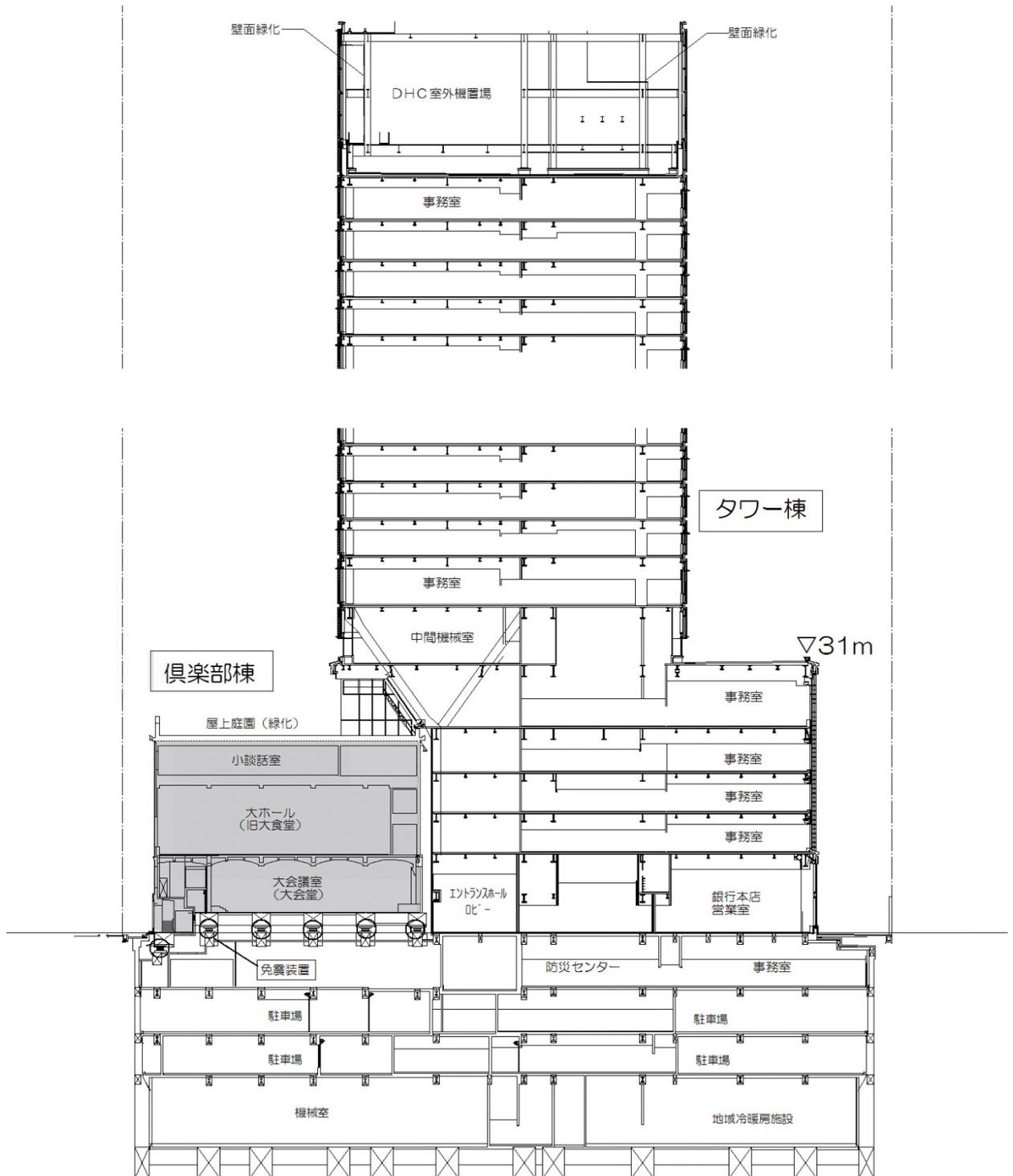


図 2-17 新建物 南北断面図



图 2-18 旧建物 鳥瞰写真 (撮影：三輪晃久写真研究所)



图 2-19 新建物 鳥瞰写真 (撮影：三輪晃久写真研究所)



図 2-20 新建物 全景写真 (撮影：三輪晃久写真研究所)

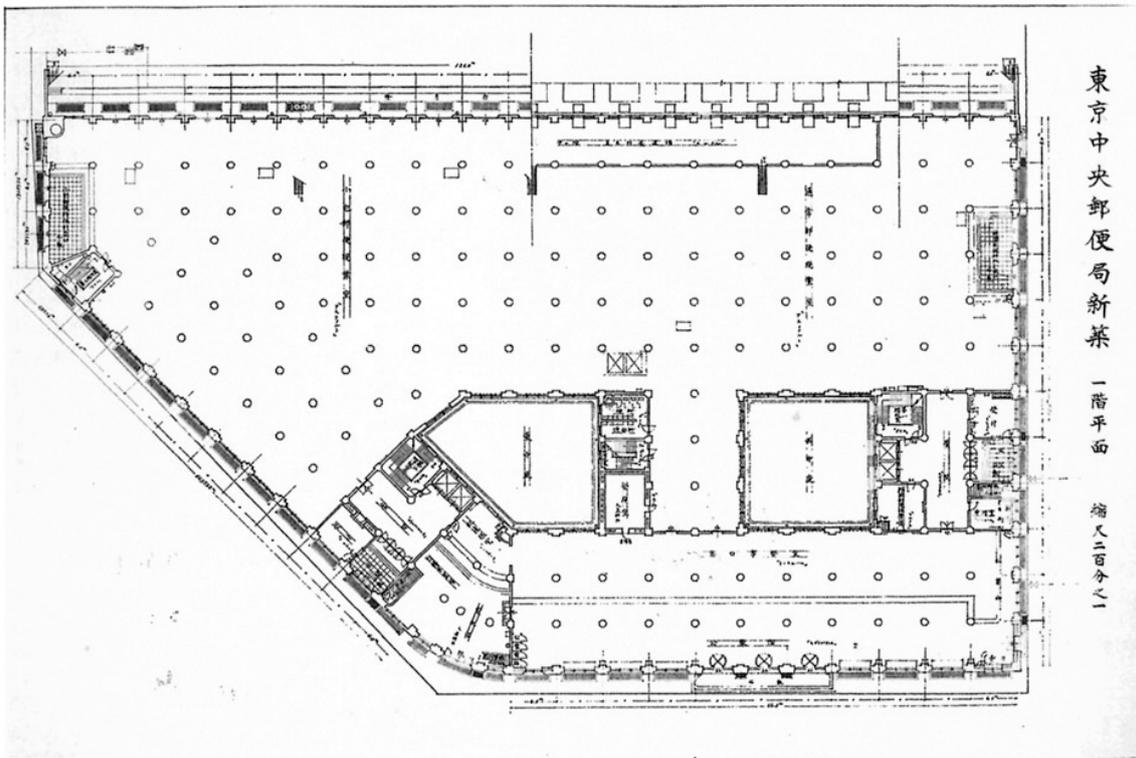
表 2-21 旧／新建物概要

<b>【旧建物】</b>	
名称	日本工業倶楽部会館
建築主	日本工業倶楽部
用途	倶楽部・事務所
竣工年	1920年(大正9年)
設計	横河工務所(横河民輔、松井貴太郎)
施工	直営
構造規模	RC造 5階一部地下1階
延床面積	約8,600㎡
主な増改築等	関東大震災後の震害補修工事(1925年)
<b>【新建物】</b>	
名称	日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル
建築主	日本工業倶楽部・三菱地所
位置	東京都千代田区丸の内1-4
用途	倶楽部棟：倶楽部／タワー棟：事務所(金融系本店)、店舗
竣工年	2003年(平成15年)
設計	三菱地所設計
施工	清水建設(倶楽部棟)、大成建設(タワー棟)
構造規模	倶楽部棟：RC造一部SRC造 6階 タワー棟：S造一部SRC造 29階地下4階
敷地/延床面積	8,100㎡/109,588㎡
文化財/開発手法	国登録文化財/特定街区

### 第3章



图 3-1 旧建物（当初） 鳥瞰写真 （日本郵政所蔵）



1階平面図 ground-floor plan

图 3-2 旧建物（当初） 1階平面図 （日本郵政所蔵）



图 3-3 旧建物（当初） 正面全景 外觀 （日本郵政所蔵）



图 3-4 1階公衆室（当初） 内観 （日本郵政所蔵）



図 3-5 旧建物（当初） 3階現業室 （日本郵政所蔵）

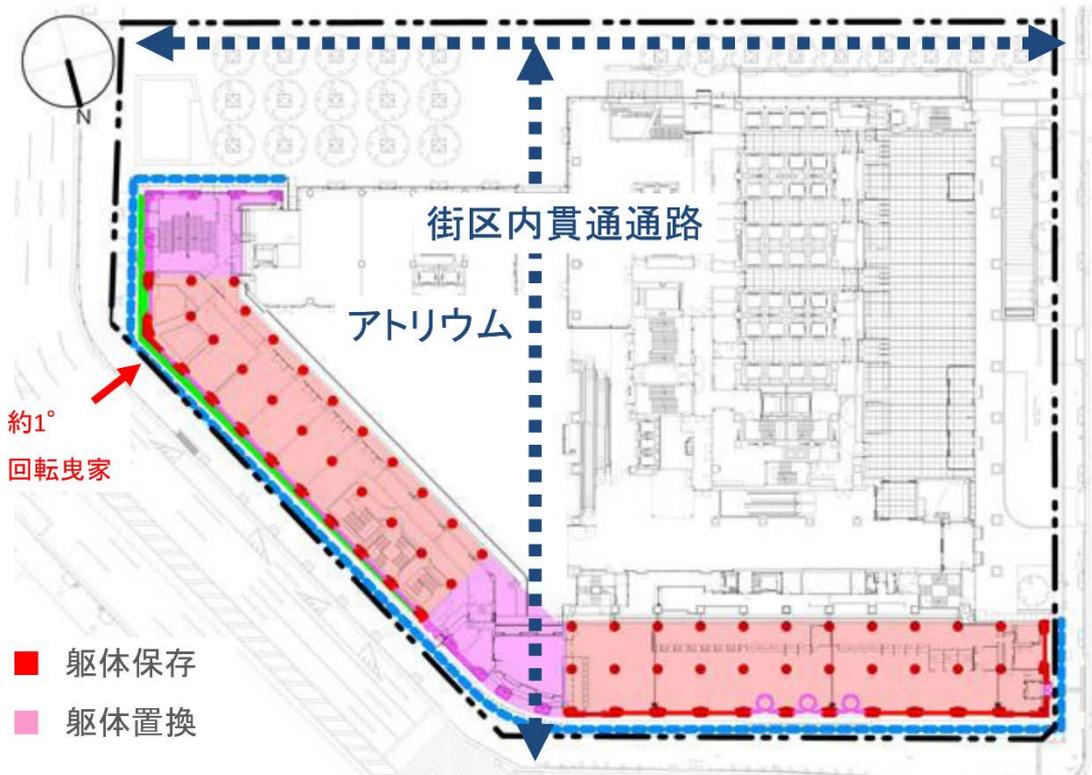


図 3-6 新建物 1階平面図

『旧東京中央郵便局舎 保存工事報告書』郵便局株式会社, pp36-37 より引用

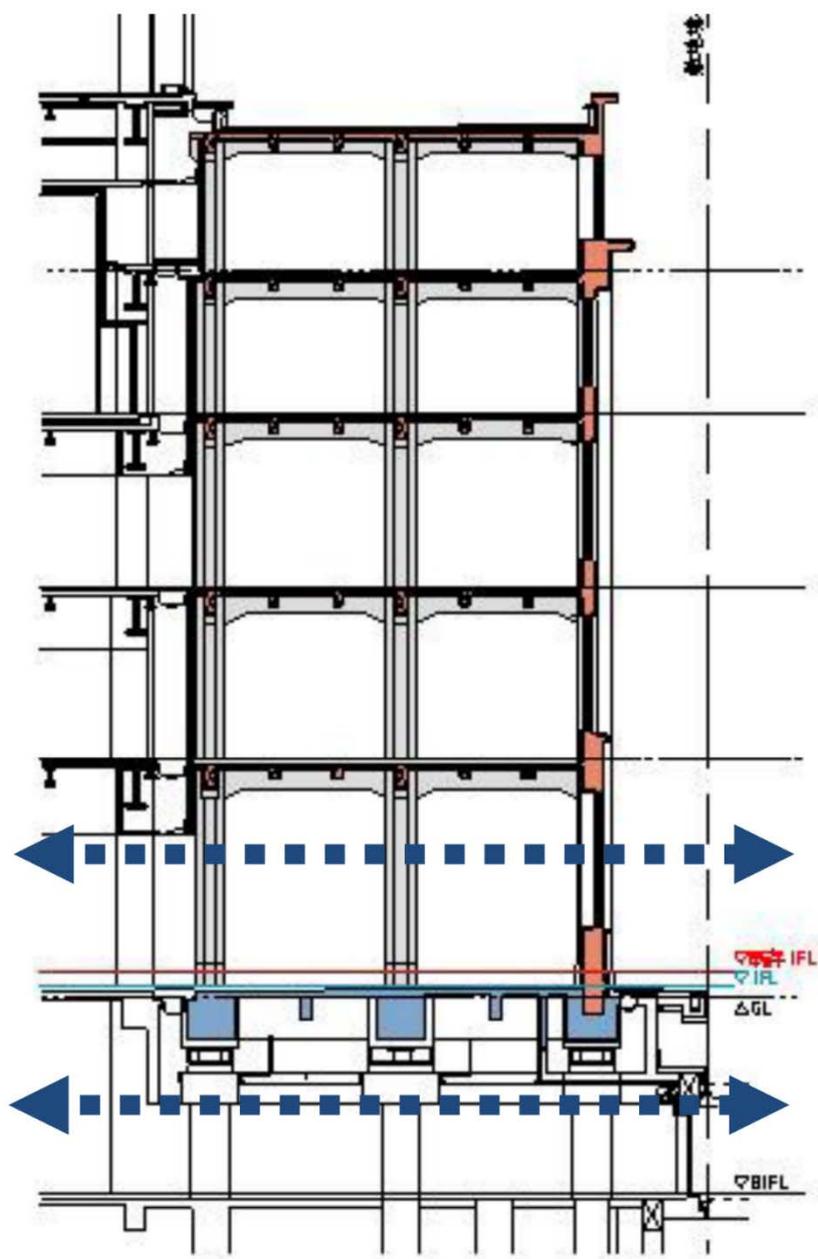


図 3-7 保存棟断面図

『旧東京中央郵便局舎 保存工事報告書』郵便局株式会社, pp36-37 より引用



图 3-8 新建物 北側正面 外觀 (撮影：小川泰祐写真事務所)



图 3-9 新建物 北東側 外觀 (撮影：小川泰祐写真事務所)



图 3-10 旧建物（当初） 背面外觀 （日本郵政所蔵）



图 3-11 旧建物／新建物 背面南東角 外觀 （右写真 撮影：小川泰祐写真事務所）



図 3-12 新建物 1階公衆室 (撮影：小川泰祐写真事務所)

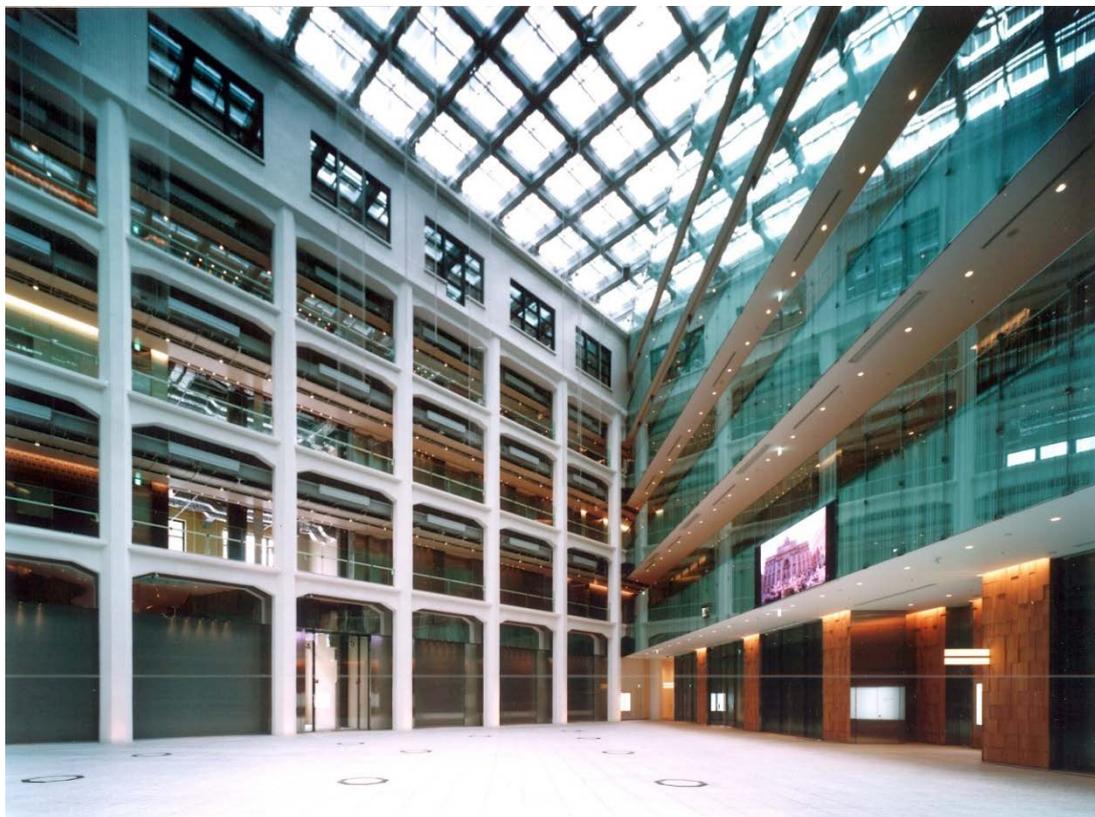


図 3-13 新建物 アトリウム (撮影：小川泰祐写真事務所)

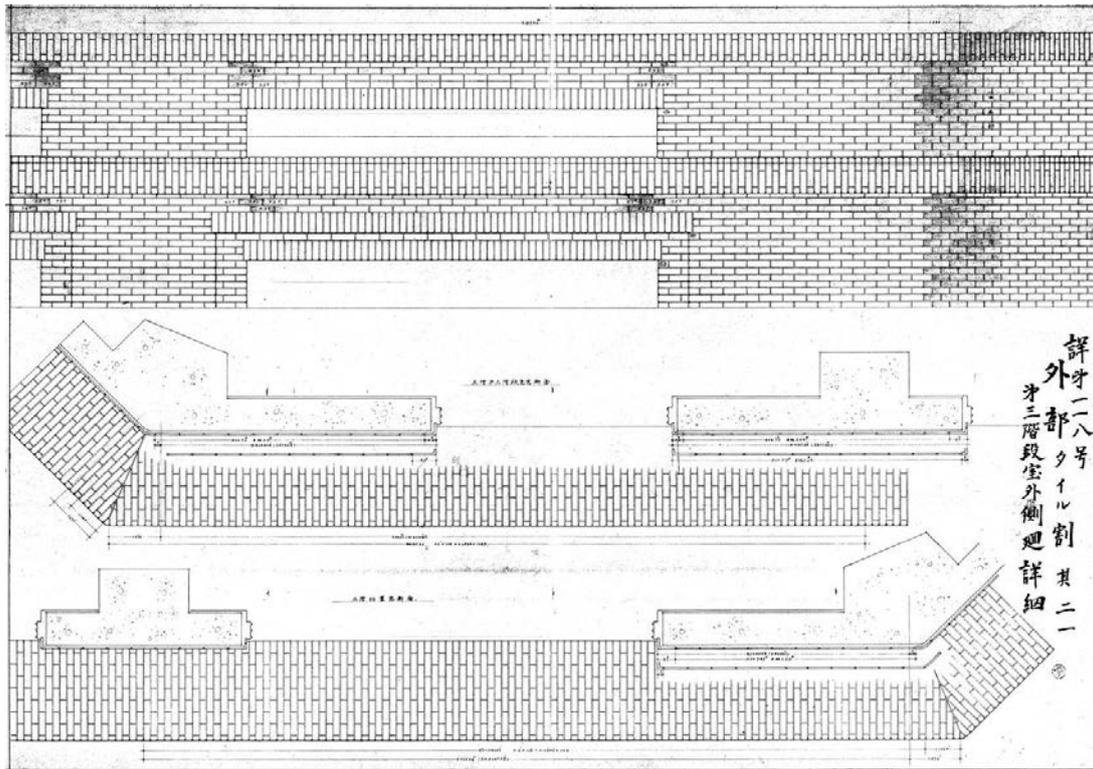


図 3-14 旧建物（当初） 外部タイル割詳細図 （日本郵政所蔵）

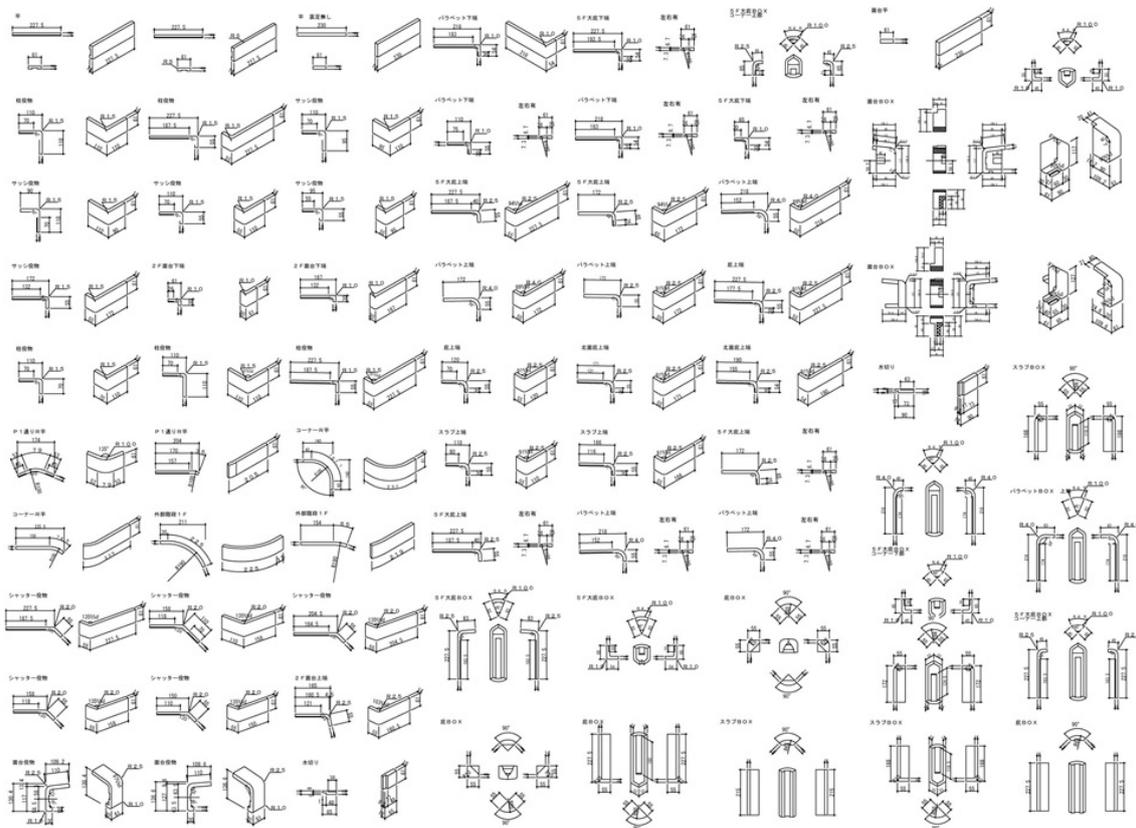


図 3-15 新建物 再現タイル役物図



図 3-16 新建物 再現タイル・乾式レール工法

### 外装建具の保存と復元的整備

外部の形状を忠実に復す

■ : 当初の建具の断面形状

□ : 新補建具の断面形状

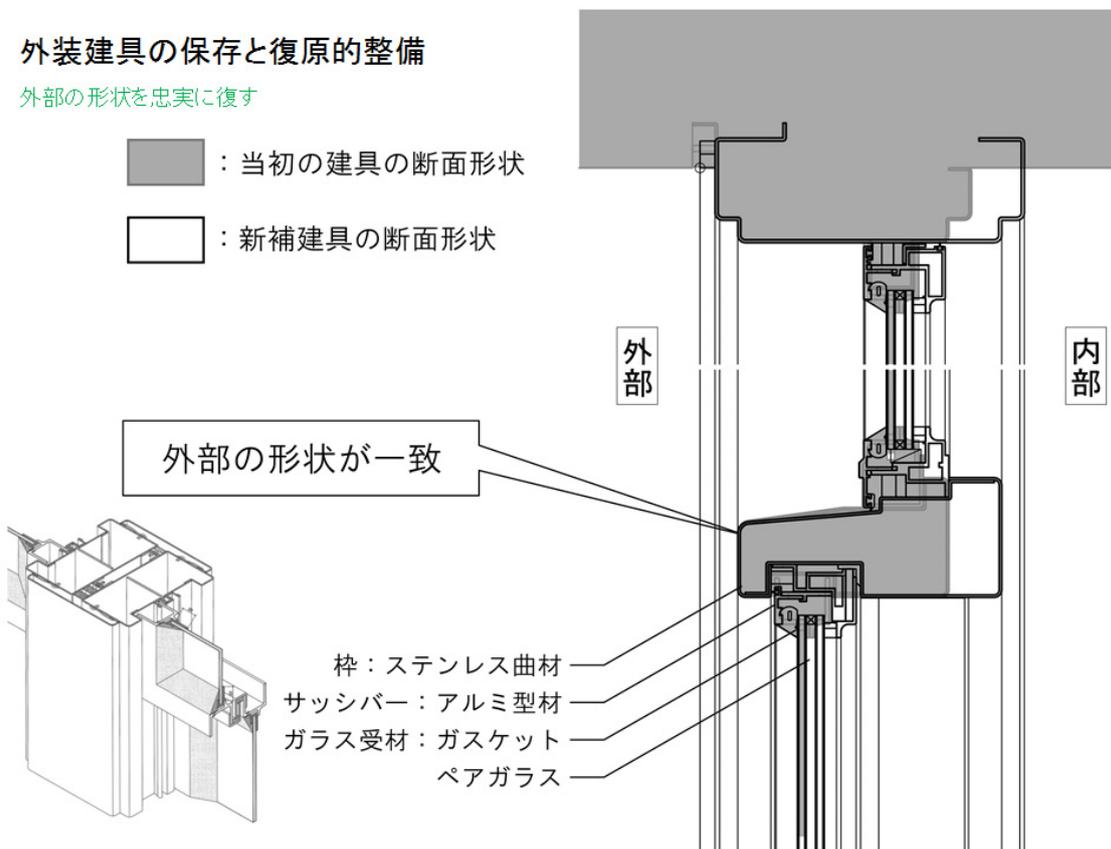


図 3-17 新建物 外部サッシュ再現詳細図



图 3-18 新建物 正面全景



図 3-19 新建物 鳥瞰写真

表 3-20 旧／新建物概要

【旧建物】	
名称	東京中央郵便局舎
建築主	逓信省
用途	郵便局・事務所・集配施設
竣工年	1931年(昭和6年)
設計	逓信省経理局営繕課(吉田鉄郎)
施工	銭高組・大倉土木
構造規模	SRC造 5階、地下1階
延床面積	36,479m <sup>2</sup>
主な増改築等	南側4階増築(1961年)
【新建物】	
名称	JPTタワー(保存棟)
建築主	日本郵便
位置	東京都千代田区丸の内2-7
用途	事務所、店舗、集会場、展示場、駐車場
竣工年	2012年(平成23年)
設計	三菱地所設計
施工	大成建設
構造規模	保存棟：SRC造 5階 タワー棟：S造一部SRC造 38階、地下4階
敷地／延床面積	敷地：11,633m <sup>2</sup> / 延床面積212,043m <sup>2</sup>
文化財／開発手法	なし／都市再生特区

## 第4章



图 4-1 第三期建物 鳥瞰写真 (松竹所蔵・協力)

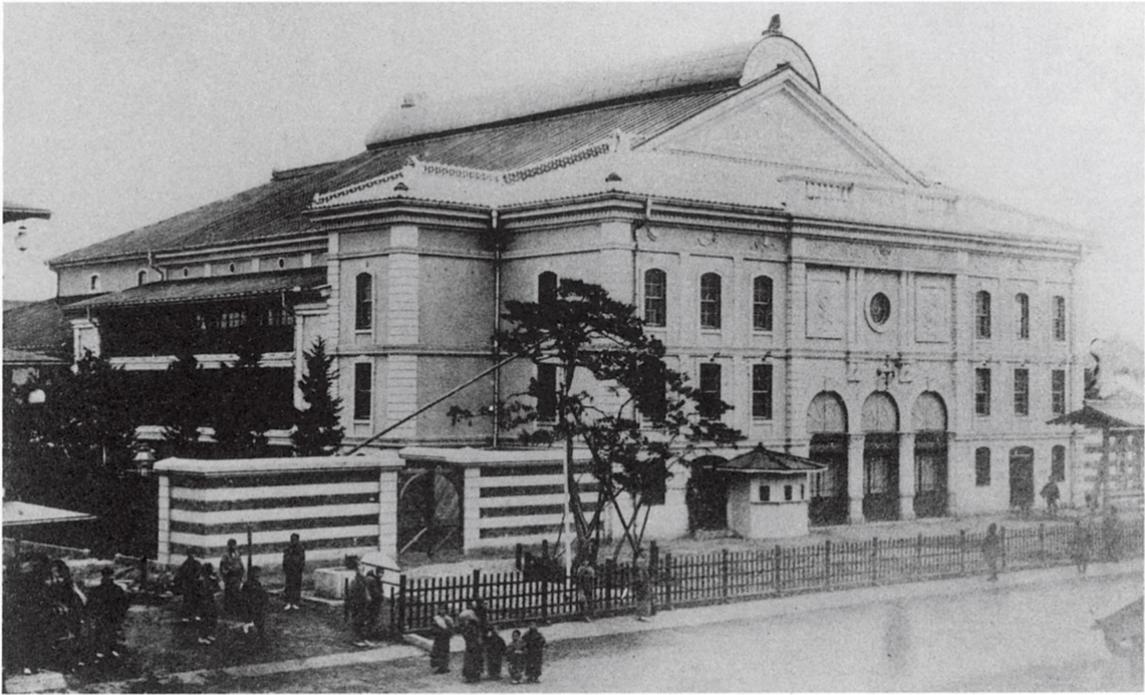


图 4-2 第一期建物 (松竹所蔵・協力)



图 4-3 第二期建物 (松竹所蔵・協力)



图 4-4 第三期建物 (松竹所蔵・協力)



图 4-5 第四期建物 (松竹所蔵・協力)



図 4-6 第二次世界大戦時の空襲による第三期建物の被災状況 (松竹所蔵・協力)



図 4-7 第二次世界大戦時の空襲による第三期建物の被災状況 (松竹所蔵・協力)

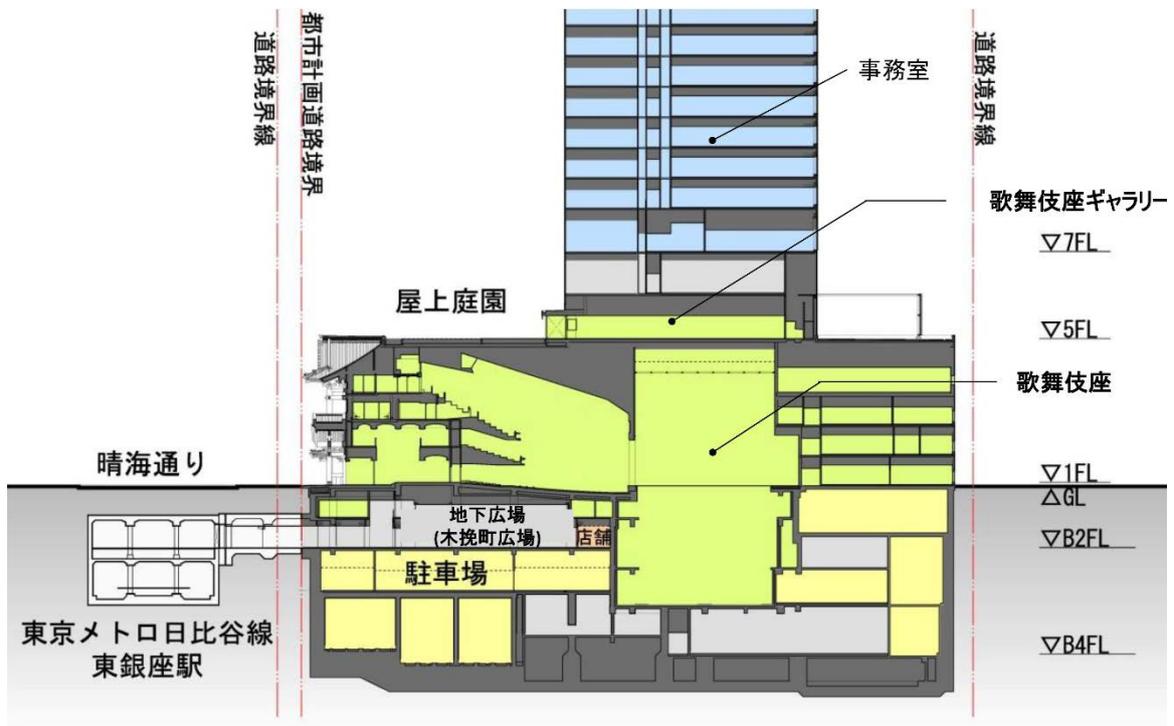


図 4-8 新建物（第五期建物） 南北断面図

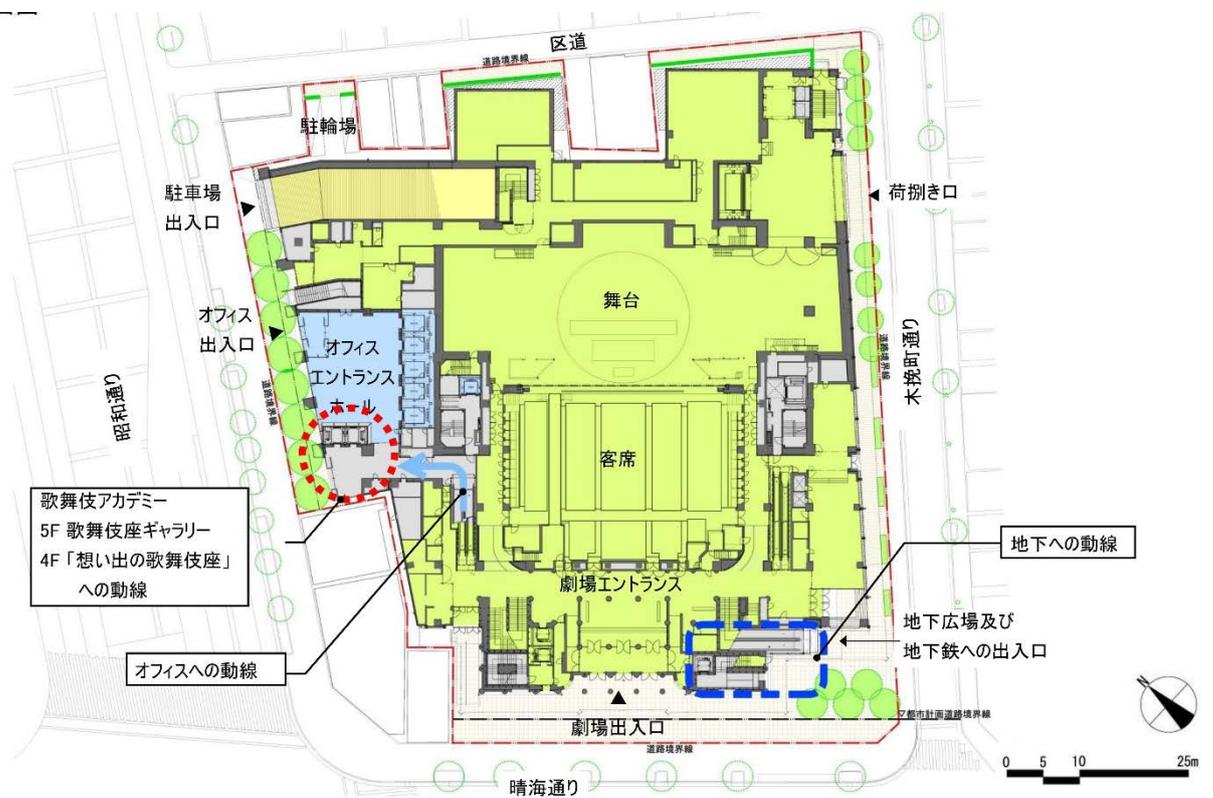


図 4-9 新建物（第五期建物） 1階平面図



図 4-10 旧建物（第四期建物） 正面外観 （撮影：小川泰祐事務所）



図 4-11 新建物（第五期建物） 正面外観 （撮影：小川泰祐事務所）



図 4-12 旧建物（第四期建物） 1階玄関ロビー （撮影：小川泰祐事務所）



図 4-13 新建物（第五期建物） 1階玄関ロビー （撮影：小川泰祐事務所）



图 4-14 旧建物（第四期建物） 客席・舞台（摄影：小川泰祐事務所）



图 4-15 新建物（第五期建物） 客席・舞台（摄影：小川泰祐事務所）

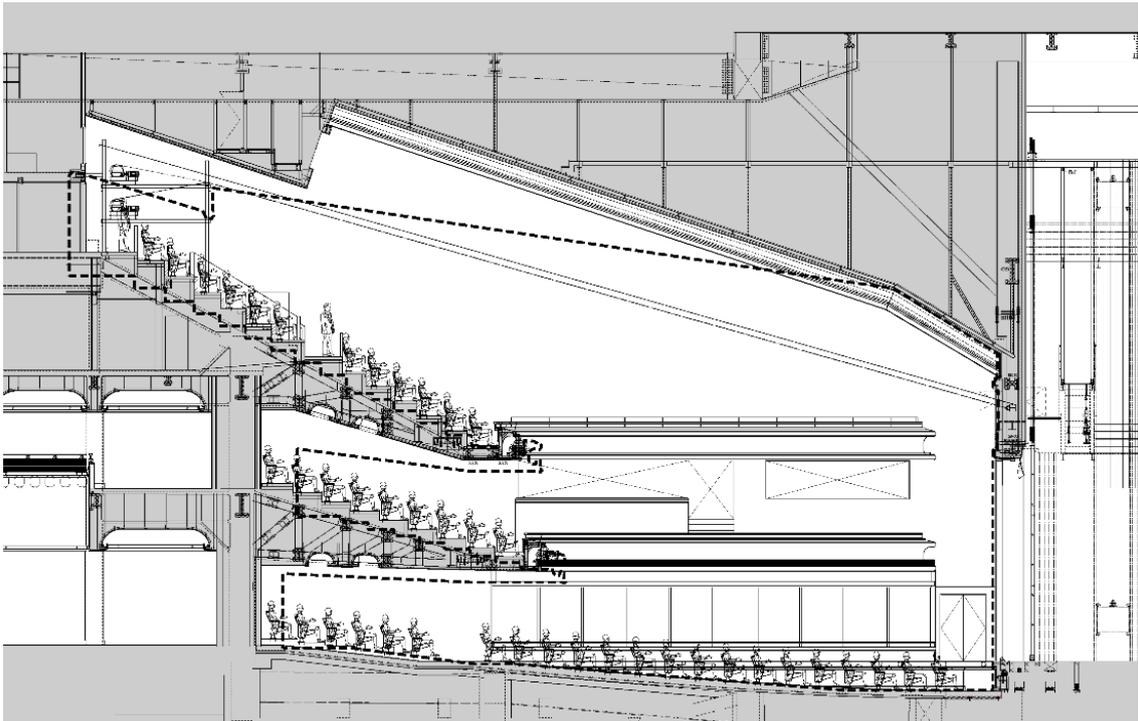


图 4-16 新建物（第五期建物） 客席部断面図（点線は第四期）

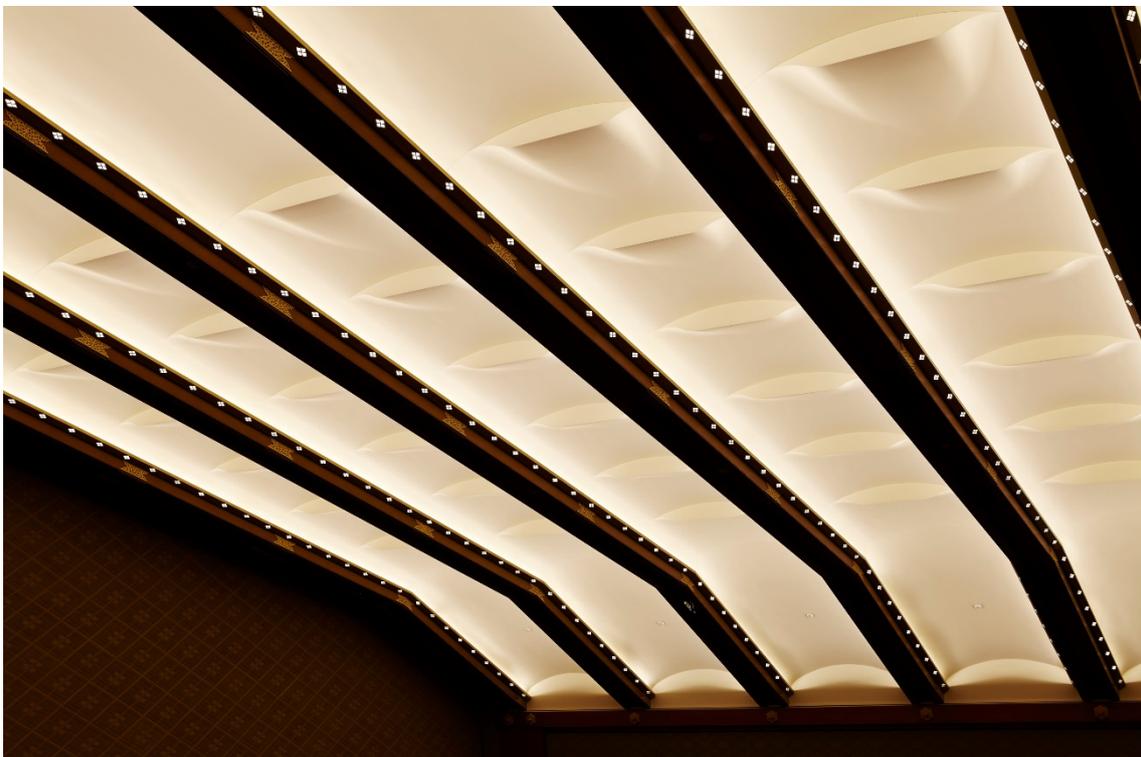


图 4-17 新建物（第五期建物） 客席部吹寄棹縁天井（撮影：小川泰祐事務所）

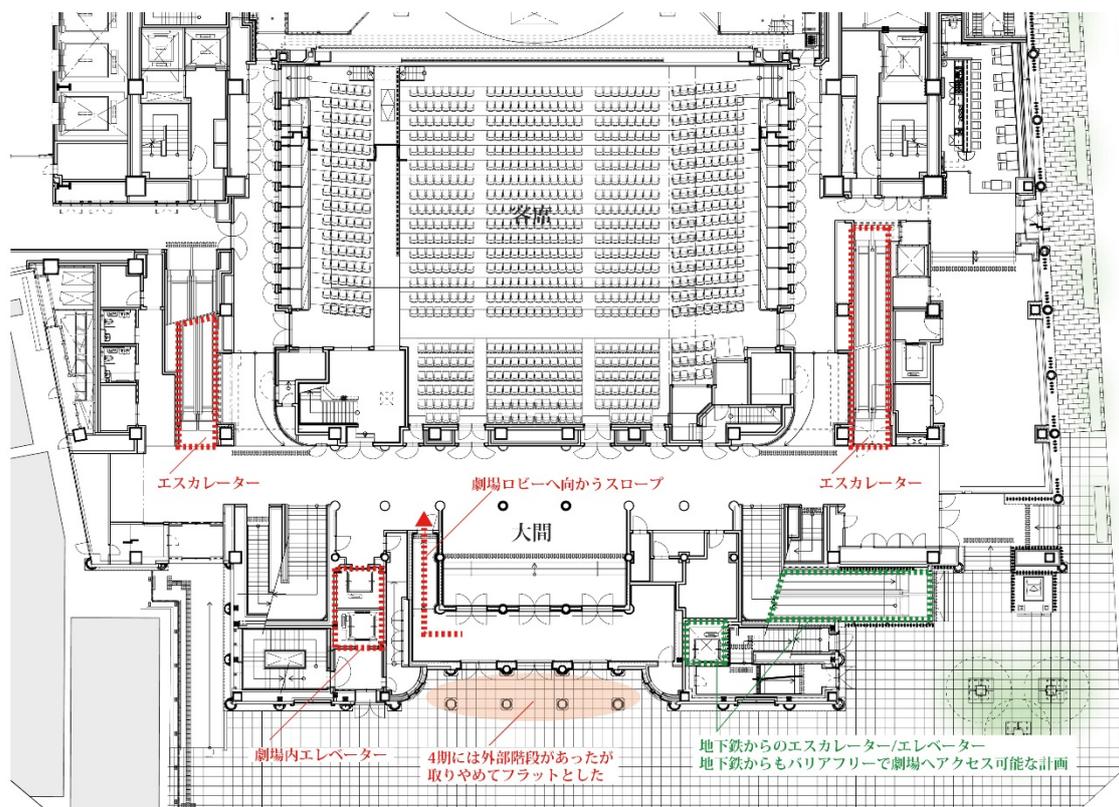


図 4-18 新建物（第五期建物） 前庭～1階ロビー



図 4-19 新建物（第五期建物） 地下1階 木挽町広場 （撮影：小川泰祐事務所）



図 4-20 新建物（第五期建物） 外装ディテール （撮影：小川泰祐事務所）



図 4-21 新建物（第五期建物）全景 （撮影：小川泰祐事務所）

表 4-22 旧／新建物概要

【旧建物】	
名称	歌舞伎座（第四期）
建築主	松竹・歌舞伎座
用途	劇場
竣工年	第四期（改築）：1950年（昭和25年）／第三期（当初）：1924年（大正13年）
設計	第四期（改築）：吉田五十八／第三期（当初）：岡田信一郎
施工	第四期（改築）：清水建設／第三期（当初）：大林組
構造規模	SRC造 4階、地下1階
延床面積	10,488㎡
主な増改築等	第三期（当初）が戦災を受けたのち改築され第四期となる
【新建物】	
名称	GINZA KABUKI ZA（歌舞伎座・歌舞伎座タワー）
建築主	KSキャピタル特定目的会社（開発業務受託者：松竹）、歌舞伎座
位置	東京都中央区銀座4-12-5
用途	劇場、事務所、店舗、駐車場
竣工年	2013年（平成25年）
設計	三菱地所設計・隈研吾建築都市設計事務所、劇場監修：今里隆
施工	清水建設
構造規模	歌舞伎座：S造、一部SRC造 5階 歌舞伎座タワー：S造一部SRC造 29階、地下4階
敷地／延床面積	6,996㎡／93,530㎡
文化財／開発手法	なし／都市再生特区

## 第5章

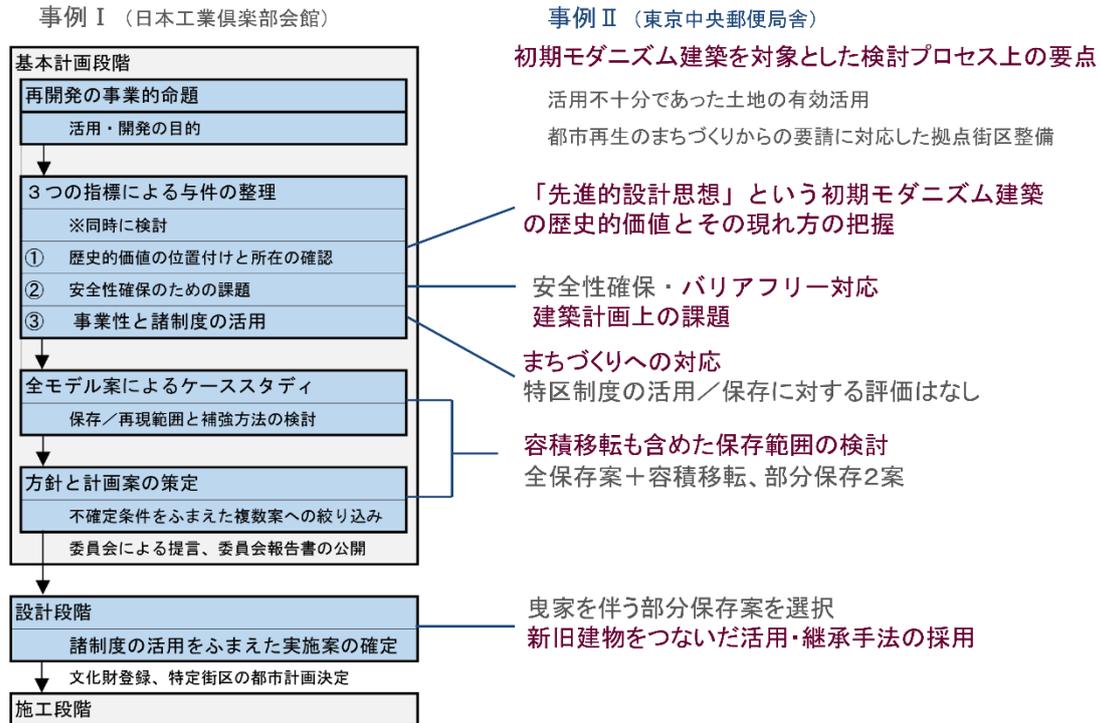


図 5-1 事例Ⅰで構築した検討フローの基本形に対応させた事例Ⅱの要因

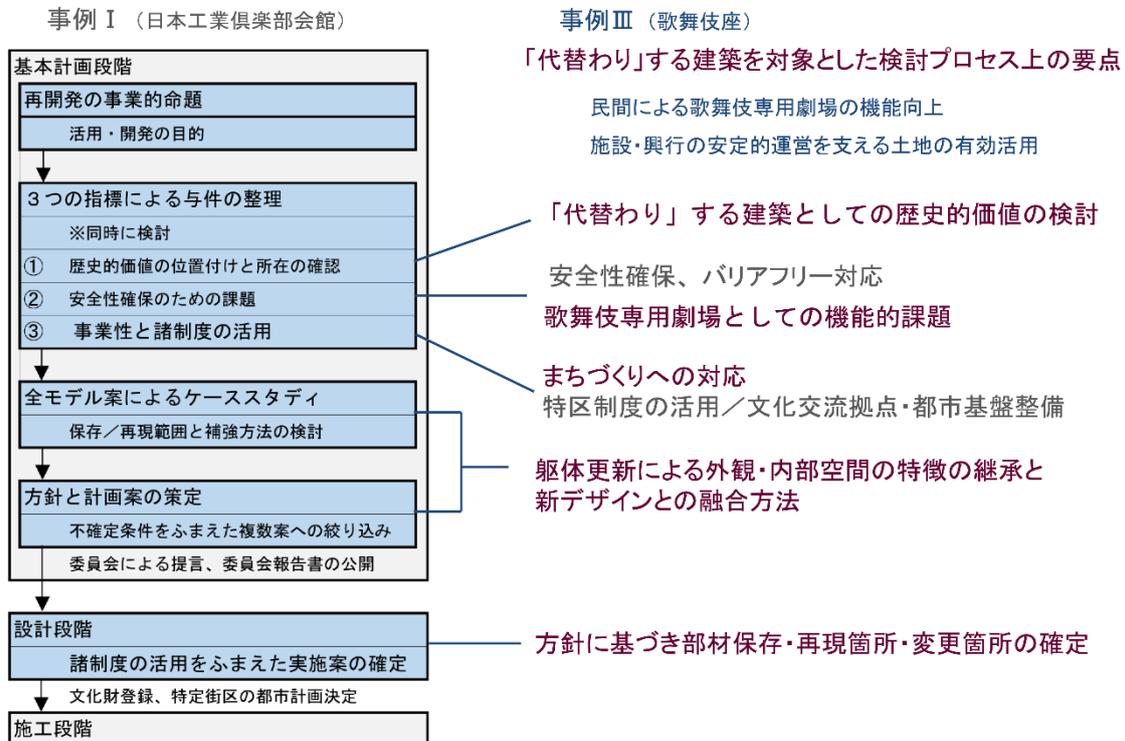


図 5-2 事例Ⅰで構築した検討フローの基本形に対応させた事例Ⅲの要因

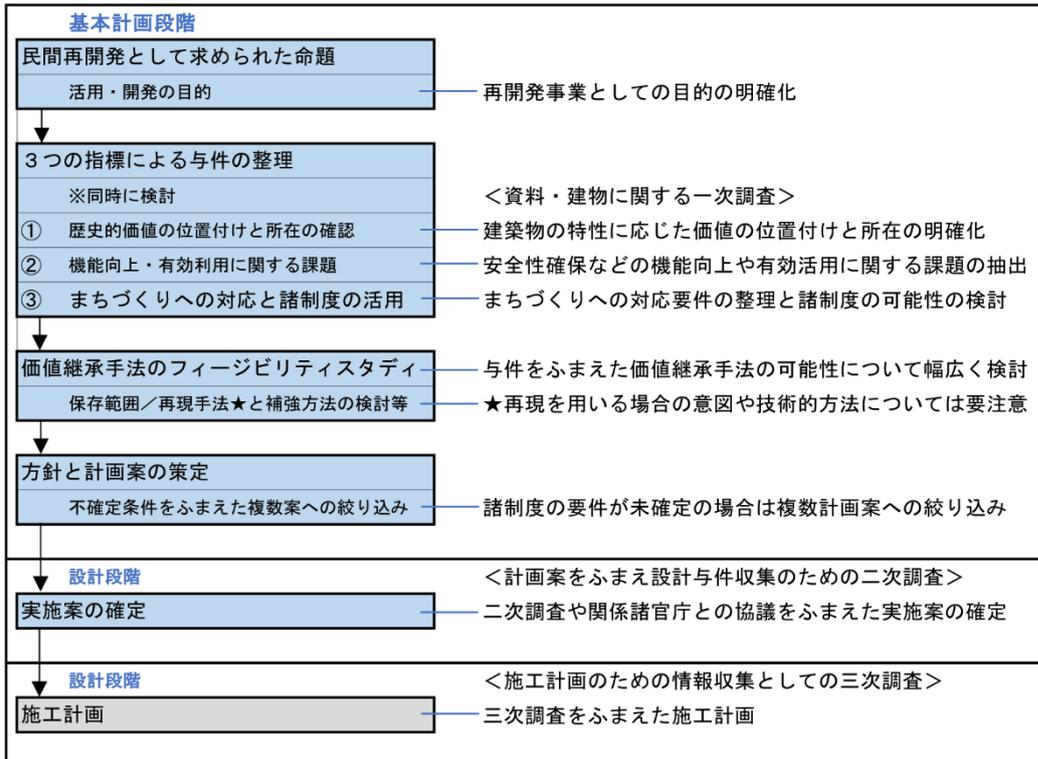


図 5-3 再開発における歴史的建築物の価値継承のための検討フロー

	事例Ⅰ【第2章】	事例Ⅱ【第3章】	事例Ⅲ【第4章】	事例Ⅳ【第5章】
概要	旧建物 日本工業倶楽部会館 新建物 日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京中央郵便局舎 J Pタワー（保存棟）	歌舞伎座 GINZA KABUKIZA（第五期歌舞伎座）	三菱一号館 三菱一号館・丸の内パークビルディング
継承すべき価値	 大正期の様式建築としての価値 当時の様式や景観的価値の現れた特徴的な部位を継承する	 初期モダニズム建築としての価値 先進的な設計思想の現れた部位を継承する	 「代替わり」する建築としての価値 歌舞伎専用劇場として時代に合わせた進化を前提に、受け継ぐべき価値を継承する	 街の原点を原位置に再現することで近代都市の歴史を発信する意義がある <価値> ①街の原点、②近代オフィスビルの原点、③ジョサイヤコンドルの作品、④設計思想の解明、⑤当時の技術の解明と体験・継承
活用・継承手法	保存範囲（価値ある部位の内） 建物部分 躯体：倶楽部範囲の1/3 外装：石（全面） タイル（一部） 内装：重要室、石、木部 再現範囲（価値ある部位の内） 保存以外 外装：躯体更新範囲、落下危険性のある範囲 内装：漆喰、塗装 再現手法 形状を忠実に再現し、工法を変更 躯体更新範囲と躯体保存範囲内で落下危険性のある場所については、再現タイルに貼り替え	建物部分 躯体：正面北側と北東側 外装：石 タイルの一部 内装：重要室、石、木部 保存以外 外装：躯体更新範囲、落下危険性のある範囲 内装：漆喰、塗装 形状や割り付けを忠実に再現し、工法を変更 安全対策のため、再現タイルは取付工法を変更二丁掛タイルのモジュールによるデザインを重視した割り付けの再現	外装・内装の部材 躯体：なし 外装：錆金物、石の一部 内装：錆金物、木部一部 特徴的部品のうち保存以外 外装：全体、保存部材以外 内装：全体、保存部材以外 形状を忠実に再現し、材種工法を変更 継承すべき価値の所在する部位、次世代の歌舞伎専用劇場として進化すべき部位のそれぞれを明確にし融合させる	外装・内装の部材 躯体：なし 外装：石の一部 内装：石の一部 保存以外 外装：全体、保存部材以外 内装：全体、保存部材以外 形状を忠実に再現し、工法もできるだけ当初と同じ 失われた記念建築物の全体再現を行う意義に従い、根拠が判明する範囲においては、形状・材料・工法において可能な限り当初に近づける

図 5-4 事例にみられる価値継承のための設計手法として再現を用いた部位と手法



図 5-5 事例Ⅰ：日本工業倶楽部会館 タイル・テラコッタの保存材と再現材の並置  
 (撮影：三輪晃久写真研究所)

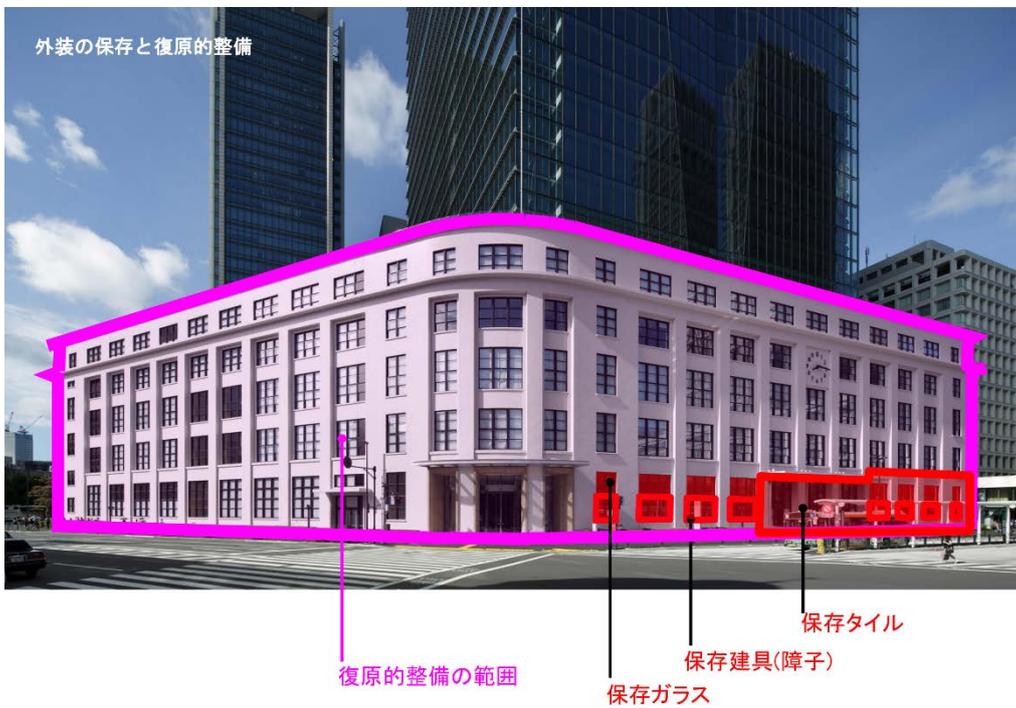


図 5-6 事例Ⅱ：東京中央郵便局舎 タイル・サッシの保存材と再現材の並置  
 (撮影：小川泰祐事務所)

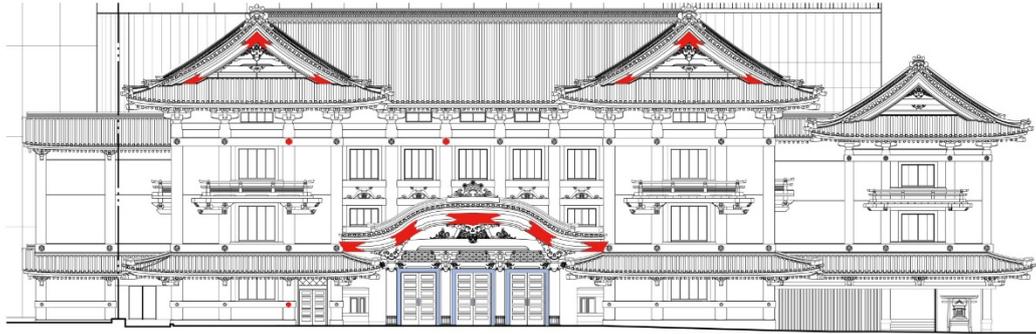


■釘隠しなどの飾り金物

第4期解体時の飾り金物は、後年金色アクリル樹脂塗装が施されていた。第5期では、外壁の白と調和するような色調を検討し、第4期で採取したものを補修した上に金粉をまぶした塗装とした。六疊や明は劣化が激しかった為、最も状態の良い物のみ再利用した。唐破風・入母屋破風の金物は、歌舞伎座らしい屋根を再現する重要な要素と考え、金粉塗装の上全て再利用した。

■正面玄関

唐破風の正面玄関は、第4期と同じく赤のステール扉とし、ハンドルと扉上部の欄間の金物は再利用した。正面扉の稲田石の額縁も再利用した。バリアフリー化の為、正面外部の階段を無くした。その結果、その高さは新規の稲田石で構成した。



記憶の継承

図 5-7 事例Ⅲ：歌舞伎座 銕金物の保存材と再現材の並置

『歌舞伎座（第四期）建物調査報告書』株式会社歌舞伎座, pp5-5~5-8 の情報より作図



■屋根瓦（三州）

東日本大震災の教訓を受け、耐震性を考慮した結果瓦は全て乾式工法を採用した



■垂木（高岡）

軒反りから全て別形状となる軒先の垂木にはアルミを使用した。



■GRC

組物類は、軽く複雑な形状が出来るGRCを採用した。第4期解体時に全て石膏型をとり、そこからGRCの型を制作した。

- |  |         |  |      |
|--|---------|--|------|
|  | 垂木：アルミ  |  | 屋根：瓦 |
|  | 組物類：GRC |  | 壁：PC |

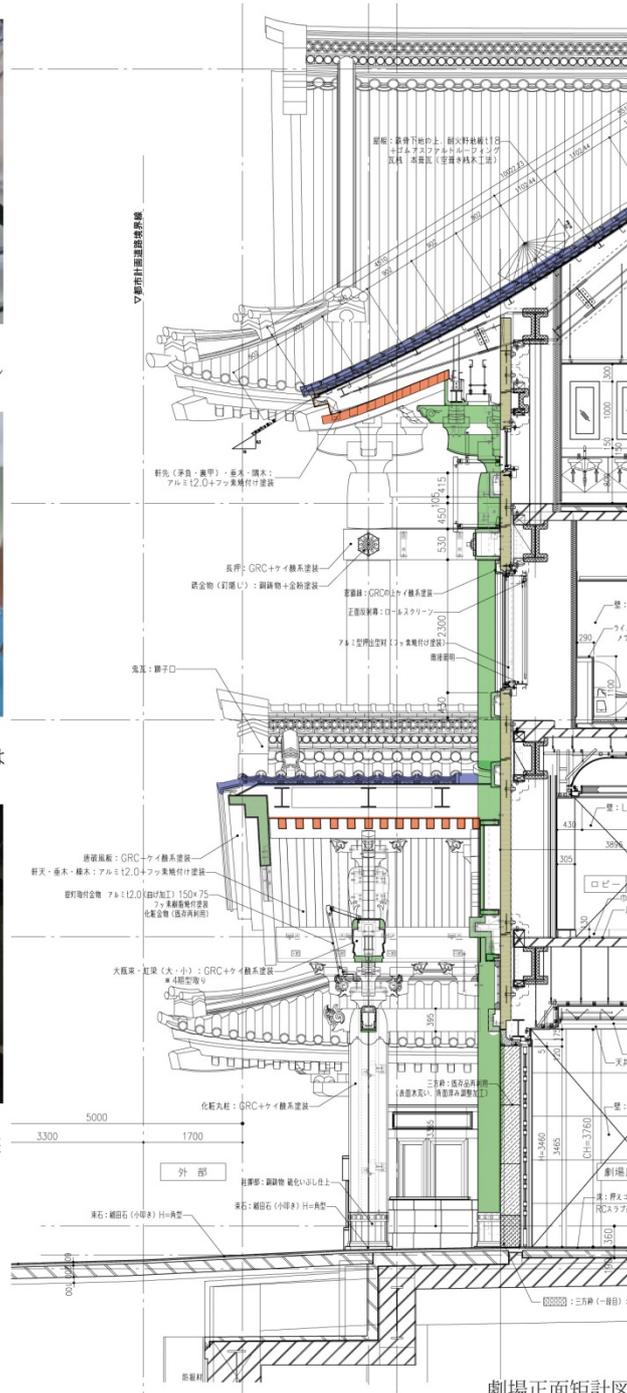


図 5-8 事例Ⅲ：歌舞伎座 正面外壁の現代の材料による形状再現

『歌舞伎座（第四期）建物調査報告書』株式会社歌舞伎座, pp5-4~5-5 の情報より作図



图 5-9 事例Ⅳ：旧三菱一号館（当初）（三菱地所所蔵）

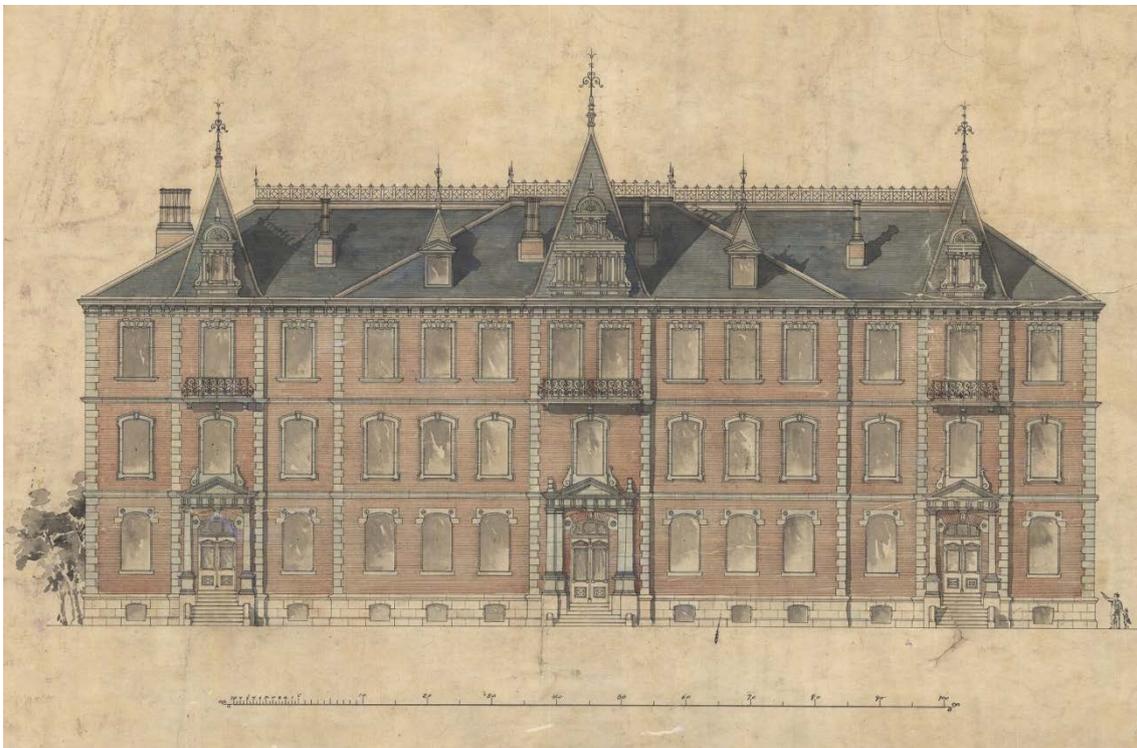


图 5-10 事例Ⅳ：旧三菱一号館 ジョサイヤ・コンドル直筆の当初立面図  
（三菱地所所蔵）

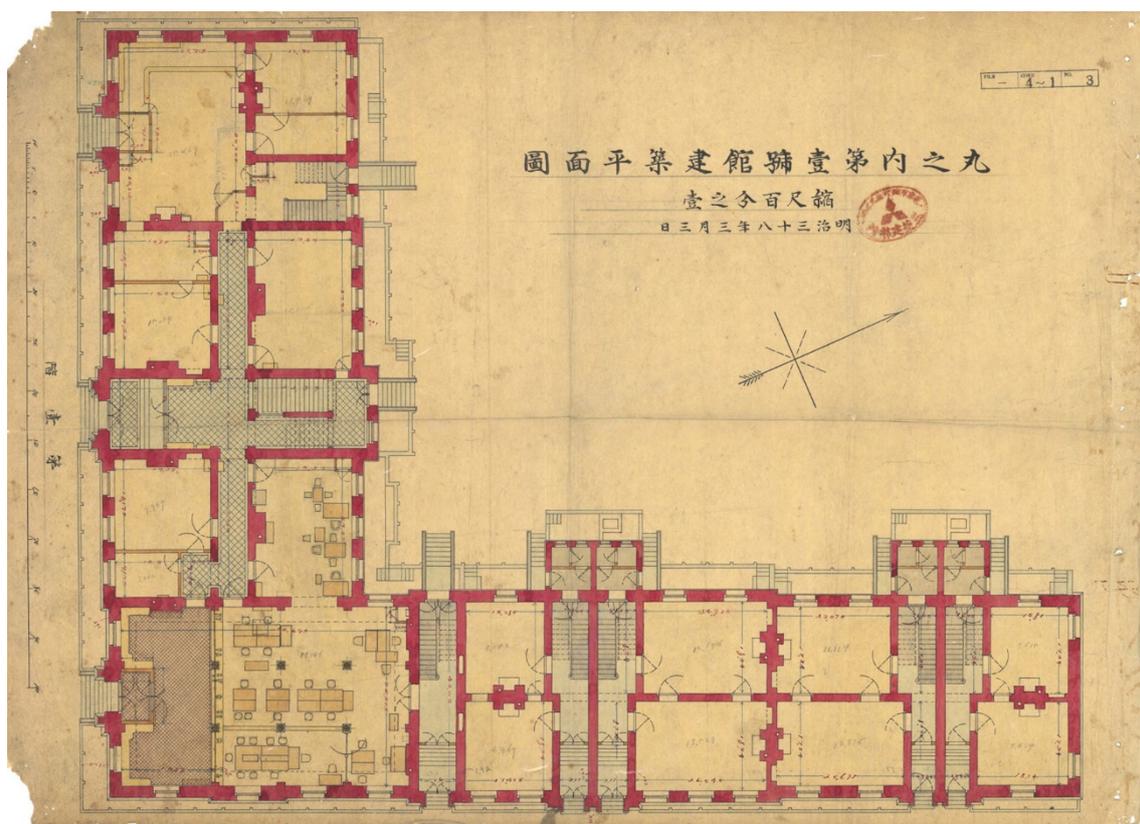


图 5-11 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初平面図 (三菱地所所蔵)



图 5-12 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 煉瓦積み工事



図 5-13 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 帯鉄の敷き込み



図 5-14 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 梁アンカー一部



図 5-15 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初 化粧煉瓦

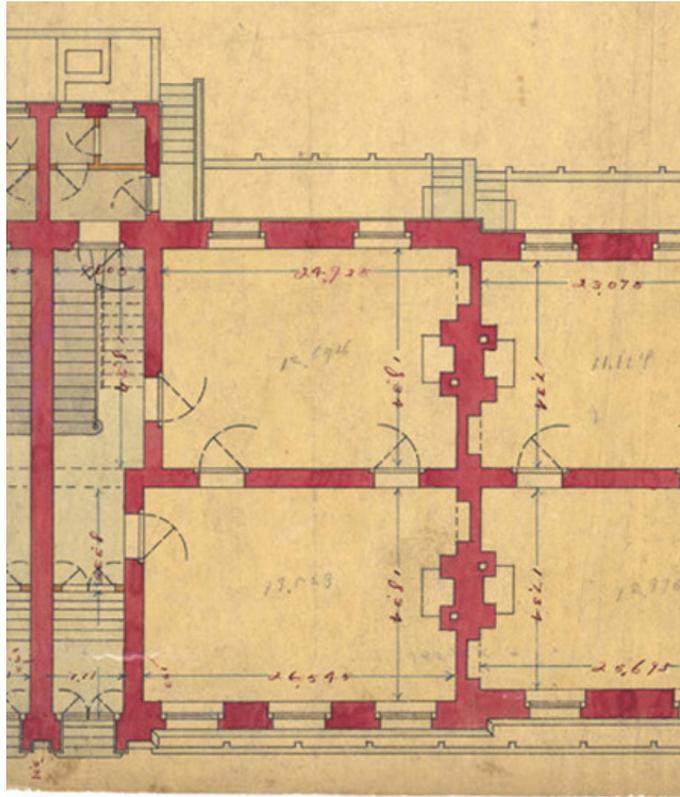


図 5-16 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初 壁のアーチ部（当初 1 階平面図）  
（三菱地所所蔵）



図 5-17 事例Ⅳ：旧三菱一号館 当初 壁のアーチ部（解体時写真） （三菱地所所蔵）

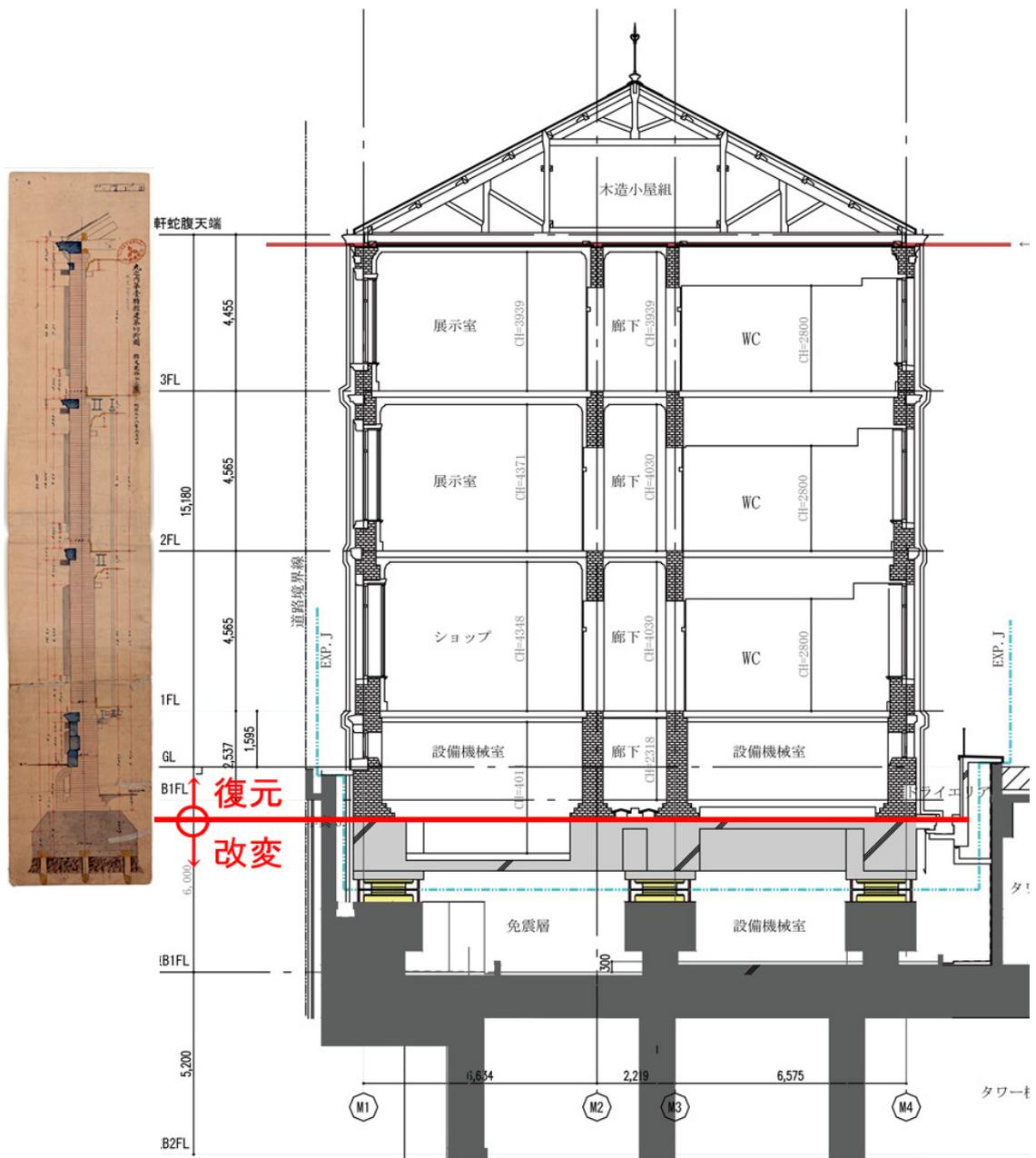


図 5-18 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 現行法への適合（免震と屋根耐火）

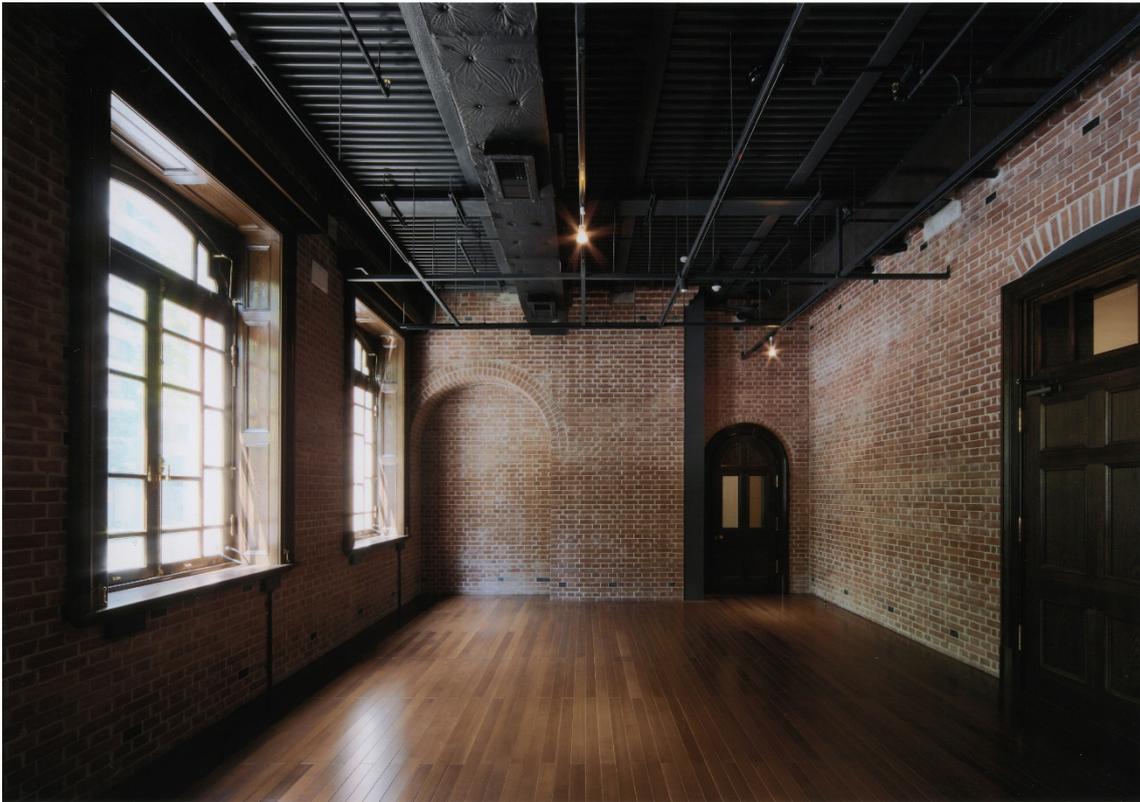


図 5-19 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 煉瓦組積造の仕組みの見える化  
(撮影：小川泰祐事務所)



図 5-20 事例Ⅳ：三菱一号館 再現 保存材（原位置復旧）と再現材の並置  
(撮影：小川泰祐事務所)