

九段会館テラス

鹿島プロパティマネジメント(株) 山本 俊行様

紹介者 高山 肇会員

事業概要

場所は皆様ご存じの通り、旧千代田区役所の隣です。約5年前、70年間の借地方式による財務省主幹の事業コンペが行われ3グループの中から東急不動産と鹿島建設が建て替え事業者に選定されました。文化財保存の知見と技術、借地料の額が主な評価ポイントでした。

歴史とプロジェクト経緯

もとは軍人会館として建てられ、終戦後は九段会館として日本遺族会が国からの無償貸与にて遺族会の施設として運営してこられました。東日本大震災により被災し、閉館を余儀なくされました。その後、民間資金を活用した建物保存、敷地再活用の検討が始まり事業コンペが行われました。

保存範囲

天井が崩落したホール部分、軍人会館の時にはなかった旧新館部分を除き内堀通及び昭和館側はすべて保存・復元することでコンペ条件より広範囲に保存復元しました。お濠側の解体範囲に新築しています

施設構成

新築部分は主にオフィスとしました。収益を確保し、国に多く借地料を支払うためです。保存復元部分は積極的に活用しながら多くの方がご利用になれるよう、ホール、貸会議室、シェアオフィス、店舗としました。

オフィスの商品企画

皇居方面の眺望を最大限確保した計画とし、開放感を生み出しています。760坪、約80メートルの柱のない執務空間。200名ぐらいの方がお仕事をされるイメージです。皇居側の眺望は最高です。オリンピックに向けて改修された武道館も大変きれいです。

オフィスワーカーの健康を推進する商品企画

このエリアは昼食をとれる場所が少ないため、ビル内に職域食堂を用意しました。もちろん一般の方も利用OK。ランチタイム以外の時間帯はラウンジ使用も可能。クリニックモールも設置。保存部分屋上には来館者に解放された屋上庭園を造りました。

残念ながら昔のようなビアガーデンは復元いたしませんでした。

防災・環境負荷低減への配慮

感染症対策、災害対策、環境対策は最新の対策を施しています。

地域への貢献

前面を大きく九段広場として開放、さらにお濠沿いの回遊同線を確保。かがやきプラザとの間も通路として整備しました。将来は清水門までお堀端を回遊できるよう計画があると聞いています。

事業推進上の工夫

保存部分をすべて残したうえでオープンスペースを確保するため、駐車場の出入り口を工夫しました。

交番の移設・整備

道路拡幅のための交番移設も敷地内に場所を確保し、設計施工のうえ交番建物を警視庁に引渡しました。デザインも統一感を演出しています。

登録有形文化財に登録

城郭風の帝冠様式の威風堂々とした外観や、アール・デコの装飾等、九段下の街路景観の象徴的存在であることが認められ、2019年「旧九段会館」として登録有形文化財に登録されました。

保存部分 設計・施工上の工夫

保存部分については免震構造としました。東京駅の復元と同じ手法です。保存部分をいったん持ち上げ地下1階に免震層を構築することで、地上部分の新たな耐震補強等を最小限にしながら、耐震性の向上を実現しました。

設計・施工上の工夫（外装）

瓦などもなるべく元のを再利用しながら、足りない部分は同様になるよう試作を繰り返しながら制作しました。織部焼だそうです。

外壁面のスクラッチタイルや擬石の保存も大変でした。タイル一枚一枚、金属のピンで固定しなおしています。旧九段会館でもっとも豪華であった貴賓室も復元しました。和洋折衷のデザインが特徴で現在は時間貸し会議室として「動的保存」を実施しています。後年の補修で上から塗装されていましたが、それを剥がし、創建当時の布クロスを復元しました。正倉院宝物の銀壺（ぎんこ）に描かれた動物や植物の文様に似ています。正倉院宝物の銀壺（ぎんこ）に描かれた動物や植物の文様に似ています。かつて鳳凰の間と呼ばれていたホールも創建当時を復元しました。会議室、パーティールームとしてご使用いただけます。さらに豪華な真珠の間も復元しました。当時の写真をもとにシャンデリアなども忠実に復元しました。大変凝ったものでした。同様に皆様にご利用いただけます。

