

2021年10月29日

東急不動産株式会社
鹿島建設株式会社

登録有形文化財「旧九段会館」建て替え事業（仮称）九段南一丁目プロジェクト

保存棟（旧九段会館）の保存・復原工事 2021年12月に完了

現代では入手・再現困難な90年前の素材・職人技と現代工法を融合し、
歴史ある貴重な建造物の保存復原を実現

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志）と鹿島建設株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：天野 裕正）は、現在両社で進行中の登録有形文化財である旧九段会館を一部保存しながら建て替える「（仮称）九段南一丁目プロジェクト」について、本プロジェクト全体の竣工に先駆け、保存棟（旧九段会館部分）の保存・復原工事が2021年12月に完了※1※2することを、お知らせいたします。

※1 全体工程の都合により、一部遅れが生じる可能性があります。

※2 本プロジェクトの開業は、全体竣工の2022年7月以降です。



保存棟（旧九段会館）正面玄関エントランスイメージ



保存棟（旧九段会館）屋上庭園ビジネスエリアイメージ

本プロジェクトは、「水辺に咲くレトロモダン」をコンセプトに、旧九段会館の一部を真正性を追求しながら保存・復原しつつ、新築棟ではオフィスを中心とした高度利用を一体的に図ることで、変わりゆく時代の中で旧九段会館に新たな価値を与えるとともに、歴史と自然が息づくまちづくりの実現を目指すものです。

国の報告書に基づき行なわれる保存棟（旧九段会館）の工事過程では、職人技が感じられるデザインの工夫や、現代では入手困難な貴重な素材がいくつも発見されており、日々軌道修正を行いながら試行錯誤を繰り返してきました。また、歴史的価値のある旧九段会館に補修・補強を加えて残した上で、オフィスとして活用予定の新築部分を融合させる工夫を凝らしています。

保存棟（旧九段会館）には、創建時の姿を保存・復原した貸会議室・宴会場や、ワーカーのビジネスをサポートするシェアオフィス、創建当時の雰囲気を感じられる小規模オフィス、心身の健康をサポートする屋上庭園など、多様な施設を備えています。

■ 保存棟（旧九段会館）工事の特徴

（1）文化的価値のある材料や逸品の保存・活用

本プロジェクトを進めていく中で、正倉院宝物殿の銀壺と類似した模様のクロスや、ブロンズや錫メッキなどの金属製建具、希少価値の高い大理石など、現代では手に入らないような創建当時の材料や歴史的価値のある逸品が見つかっています。本プロジェクトでは、歴史的価値のある素材をそのまま保存することや、一部残すなど、建造物の真正性を追求し、90年の歴史をもつ建造物の魅力を後世に引き継ぎます。

●素材・逸品の保存・活用例

2階応接室の創建後に施した塗装を剥がしたところ、正倉院宝物殿にある銀壺と類似した模様の推測されるクロスが発見されました。急遽計画を変更し、応接室内のクロスとして復原しました。



クロス（応接室）

施設内様々な箇所、「刀剣」や「陸軍勲章」など、軍人会館^{※3}としての歴史が感じられるデザインの金属製装飾が残されており、可能な限り修復の上、活用する計画としました。

※3 旧九段会館は、昭和9年に軍人会館として創建されました。



刀剣をモチーフにした金属製装飾

階段室において、歴史的価値の高い霞という大理石が活用されていたことがわかっており、工事の過程で復原することが決定しました。一部劣化により復原不可な箇所も見受けられたため、他の階段から同素材を集めるなどして、可能な限り保存・復原しました。



創建当時



保存復原後

（2）創建当時の工法・技法を研究し、現代技術とミックスした内装・建具の復原

保存棟（旧九段会館）には、戦前の職人による技術の粋が盛り込まれた箇所が点在しています。細かい技量が施されたデザインを、専用の工具を特注することで戦前の技法を再現したり、価値のある素材を可能な限り保存しながら復原するにあたり、特殊な工法を採用するなど、創建当時の工法・技法を研究し、現代技術も活用して当時の技をなるべく高度に再現しました。

●工法の工夫

織部焼を彷彿させる、ムラのある緑色が特徴の屋根瓦。復原にあたり、ムラを出すためにあえて古い釜を使用し、織部色を出すために釉薬の配合比率を変えながら40枚以上の試作を繰り返しました。



戦前の職人による技術の粋が盛り込まれた、宴会場「鳳凰」内の漆喰デザイン。当時の技を現代でも再現するために、職人が自ら鏝（こて）を作成しました。



価値のある素材をできるだけ保存しながら復原するため、外壁に利用されているスクラッチタイルなどのアンカーピンは、頭部をそれぞれの素材に模した着色を施し、保存部分と同化させることで安全性と意匠性を確保しました。

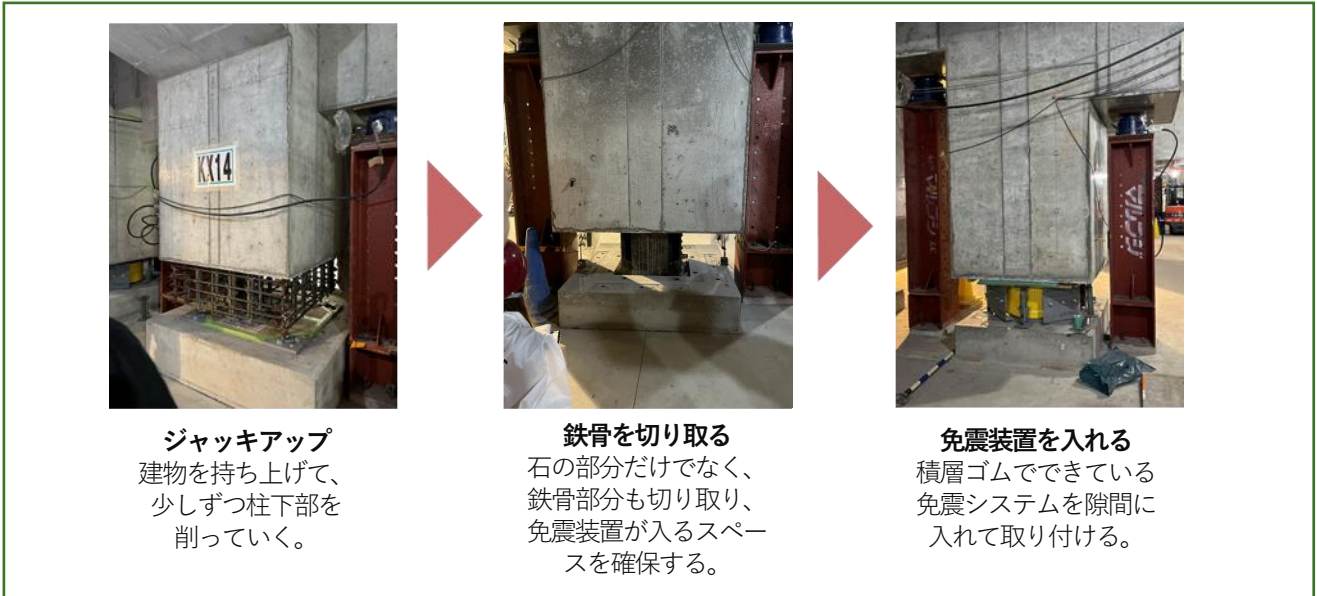


玄関ホールにあるブロンズ製の扉は、現在は再現が難しい凝ったデザインが施されたものでした。扉のブロンズ（表面材）は高い技術力をもった工場で作成しました。



(3) 安全と保存の両立を実現する免震レトロフィット工法の採用

本プロジェクト保存部分の免震化を図るため、免震レトロフィット工法を採用しました。基礎に設置された免震装置により建物と地盤が分離されているため、地震が発生しても建物の揺れや被害を最小限に食い止めます。本プロジェクトでは、地下1階に免震装置を設置することで保存部分への影響を最小化しつつ、耐震性能を大きく向上させています。



■ 保存棟（旧九段会館）の活用

(1) 昭和初期のモダニズムを感じさせる宴会場

保存棟（旧九段会館）の2階と3階には、創建時の姿を再現した宴会場「鳳凰」と「真珠」を保存・復原しました。両室とも創建時の照明や装飾品を可能な限り創建時と同様のデザインで復原しており、登録有形文化財としての歴史的価値を後世に残すと同時に、昭和初期のモダニズムを感じさせる空間づくりを図っています。一般利用が可能なカンファレンス施設等として、ビジネスの発展を支援します。



宴会場「鳳凰」イメージ



宴会場「真珠」イメージ

(2) ワーカーのビジネスをサポートする貸し会議室

保存棟（旧九段会館）2階の応接室・役員室として使われていた部屋は、ワーカーのビジネスをサポートする貸し会議室として生まれ変わります。90年前の雰囲気そのままだに、寄木張りの床や絹織物の天井が醸し出す歴史を感じられる空間は、他のオフィスビルにはない上質な時間を演出し、様々なビジネスシーンで活用

いただけます。また、保存棟（旧九段会館）4階には、旧九段会館のこれまでの歴史がわかるギャラリーを設置。昭和から今に続く歴史の重みを感じられる場所として、旧九段会館の軌跡を後世に残します。



貸し会議室イメージ

(3) 創建当時の雰囲気を感じられる「シェアオフィス」と「小規模オフィス」

保存棟（旧九段会館）1階には会員制のシェアオフィスを設置し、場所にとらわれない多様な働き方をサポートします。また、2階～4階には、保存部分の重厚な雰囲気を残しつつハイグレードなセキュリティサービスを兼ね備えた特別な小規模オフィスを設置。当時の雰囲気を感じながらも、快適に仕事ができる空間を実現します。新築棟地下1階に計画している食堂やシェアオフィスと連携したサービスを提供予定です。



4階小規模オフィス用ラウンジイメージ

(4) オフィスワーカー専用の「屋上庭園」と「ラウンジ」

保存棟（旧九段会館）5階屋上には、ワーカーの憩いの場として特化した屋上庭園と専用ラウンジを設置。屋上庭園は生物多様性に配慮し周辺環境と合わせた植栽を配置するだけでなく、仕事の合間のリフレッシュにも活用できる健康家具を設置するなど、心身の健康維持・向上を図ります。またワーカー専用のラウンジは、旧九段会館としての歴史を感じることでできる落ち着いた雰囲気、多様なビジネスをサポートします。



屋上庭園イメージ



ワーカー専用ラウンジイメージ

■「九段ひろば」が『第32回 緑の環境プラン大賞』 緑化大賞(シンボル・ガーデン部門)を受賞

本プロジェクトの正面玄関前には、外部との交流を生む緑豊かな広場として「九段ひろば」を設置。緑・水・歴史を感じられる外部空間づくりを通じて、施設利用者や近隣住民、オフィスワーカー等の憩いと交流の場を創出します。子どもたちが花植えに参加する花壇や、近隣住民が収穫に参加する菜園づくり、都心にありながら人々が能動的に関わる緑地づくりを目指すデザインは、公益財団法人 都市緑化機構が主催する、緑豊かな都市環境で育まれる人と自然とのふれあいやコミュニティの醸成等の実現に資する緑化プランを選出する「第32回 緑の環境プラン大賞」の緑化大賞(シンボル・ガーデン部門)に選出されました。



九段ひろばイメージ

■ 事業概要

- 名称 : (仮称)九段南一丁目プロジェクト
 事業主体 : 合同会社ノーヴェグランデ
 ※東急不動産、鹿島建設が本プロジェクトのために出資する事業会社
 所在地 : 東京都千代田区九段南一丁目5番1外
 交通 : 東京メトロ半蔵門線・東西線、都営新宿線「九段下」駅徒歩1分
 用途 : 事務所、店舗、集会場、駐車場等
 敷地面積 : 約8,765㎡
 延床面積 : 約67,738㎡
 構造・規模 : S造(CFT造)・RC造・SRC造
 地下3階地上17階
 高さ : 約74.9m
 設計者 : 鹿島・梓設計・工事監理業務共同企業体
 施工者 : 鹿島建設株式会社
 竣工 : 2022年7月(予定)



位置図