解体決定の発表から2年　広がるビル保存活動の輪

今年6月に築77年となる三信ビルディング。奇跡的に戦火を逃れ、優れたデザインのオフィスビルとして何十年もの間、多くのワーカーや来訪者を迎えてきた。2年前、所有者の三井不動産が解体を発表してからは、同ビルを愛する人々によって様々な保存活動が行われている。今回はその周辺をみてみよう。

歴史的建築物保存プロジェクト　三信ビル編

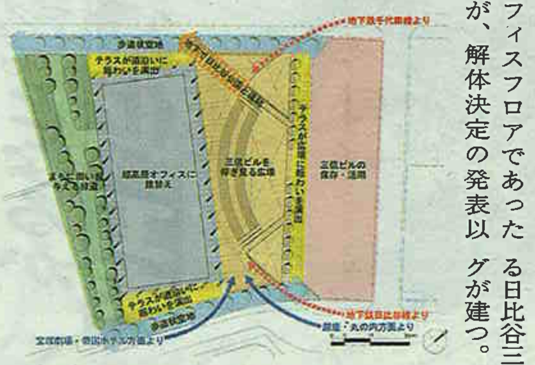
昭和初期の香り伝えるビル活かせないか

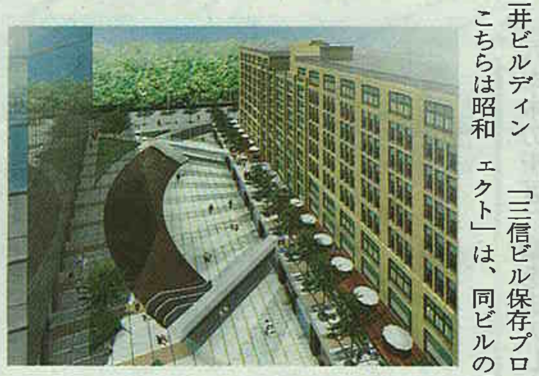
70余年生きるビル　一店残し閉鎖状態

昭和5年に竣工し、今もその姿を有楽町一丁目に見ることができる三信ビルディング。日比谷通りを挟んで日比谷公園に面する、地上8階地下2階建てのオフィスビルである。

同ビルが築75年を迎える平成17年の1月、所有者の三井不動産は「建築・設備の両面にわたって老朽化が進む状況となり、大規模リニューアルなど様々な施策を講じたとしても、今後長期にわたって運営・管理していくことが困難であると判断」し、解体の決定を発表した。

地下1階から1階は商店街、2階から8階はオフィスフロアであったが、解体決定の発表以降、三信書店、三信薬局など約40のテナントは次々と退去し、現在は1階で喫茶店「ニュー・ワールド・サービス」が営業を続けるのみ。1階フロアの約半分と2階以上のフロア、地下階は立ち入り禁止となっている。





▲三信ビル保存プロジェクトの提案内容

東京メトロ日比谷駅から同ビルに直結しているA11出口も閉鎖された状態だ。同駅に確認したところ「昨年9月1日より今年12月末日まで閉鎖となっており、その後は未定」であるという。

▲2層吹き抜けのアーケード

▲エレベータホール

三信ビルディングと区道を挟んだ南側には、同じく三井不動産の所有する日比谷三井ビルディングが建つ。こちらは昭和35年竣工、地上9階地下5階塔屋3階、延床面積9万8913㎡のオフィスビルだ。設計を担当したのは三信ビルディングと同じ横河工務所。同社は昨年12月、同じく老朽化が進むこちらのビルも建て替える方針であることを発表した。現在は同ビル1階に、三井住友銀行が本店を構えている。

官民一体となった　まちづくりを提案

「三信ビル保存プロジェクト」は、同ビルの保存に対する署名活動、および同ビルの建替えを「有楽町日比谷地区のまちづくり」事業として行う提案書の提出を行っている。主なメンバーは、一級建築士の浦川和也氏と、近代文学研究者の鈴木貴宇氏だ。

「解体決定のニュースを聞く以前からビルの存在は知っており、何かせずにはおれませんでした。オフィスビルとしての利用が難しいのであれば、他の方法で姿を残すことはできないか考えました」（同プロジェクト代表　鈴木氏）

提案の内容は、三信ビルディングの建替えを、区道を挟んで隣接する日比谷三井ビルディングの建替えとの一体事業として行うというもの。特定街区制度を適用して容積率を割り増し、さらに三信ビルティングの余剰容積と割増容積を移転させ、日比谷三井ビルディングを36階建てのSクラスビルに建て替える。加えて、所有者の負担を減らすため、区道を公園に用途変更し、千代田区が事業主体として参加することを提案している。

「両ビル間の区道は、土日には歩行者天国を実施しているにも関らず、ほとんど歩行者の姿がない状態です。2棟のビルを中心とした開発により、新たに有楽町日比谷地区の拠点が誕生します。そうした提案であれば、インセンティブを与える立場である行政側にもアピールできるのではと考えたものです」（同プロジェクト発起人　浦川氏）

現在、両ビルが建つエリアは、高架などに遮られ丸の内・銀座方面からの人の流れも少なく、向かいに位置する日比谷公園との歩行者の行き来も、日比谷通りに分断されてほとんど見られない。公園を公開空地と共に整備して三信ビルディングを仰ぎ見ることのできる広場とし、地下部分で日比谷駅および日比谷公園と直結させることで、活性化を促す計画だ。

建替え後の三信ビルディングの用途は「誰もが内部を利用できるよう」地下1階から2階までを商業施設とし、3階から8階までは、耐震性の強化もふまえて小割り利用とすることを提案。交通利便性の高さから、SOHO施設やホテルなどとしての利用をあげている。

「周辺の帝国ホテルやザ・ペニンシュラ東京などとは一味異なるラグジュアリーホテルとしての需要も、高いものと思います」（浦川氏）

なお、この事業に際し掛かる費用、および開発後の収益に関しては「計算しているが、公表はしていない。開発利益は確実に見込めます」（浦川氏）とのことである。

同氏は、解体のニュースを知った数ヵ月後より提案書を作成。同年8月末から9月にかけ、三井不動産、事業参画者候補である千代田区、特定街区指定を行う東京都の三者に提出した。ウェブなどを通じて現在までに約2200集まった署名も、数回に分けて提出している。区と都に対しては、現在もある程度の数をまとめて持参し、三井不動産には書留で送付している。

「開始1ヶ月で、約500名の方に署名を寄せていただきました。以前ビル内で働いていたという方も多かったです。その後、ウェブ上でプロジェクトの名が広まったことに加え、複数の新聞に取り上げられたこともあり、署名の数は一気に増えました。海外メディアからの取材もありました」（浦川氏）

ビル愛する人の輪　更なる展開目指す

昨年12月、同ビルの写真展を開催した市民団体「三信ビルの保存を考える会」の会員は、今年1月現在で106名。代表・松永健吾氏は、喫茶店「ニュー・ワールド・サービス」の常連であったが、解体を知り、同店の客などに声をかけ、昨年3月「思い出を語る会」を開催。6月に同会を発足させた。定期的な会合開催の他、竣工時の冷暖房工事などを請け負った三機工業（平成17年10月まで同ビルに入居）に内部状況についてヒアリングを行うなどの活動を行っている。コメンテーターには、設計を担当した横河工務所の創業者・松井貴太郎氏の孫にあたる、建築家の横河健氏も名を連ねる。

「今後は、市民、企業や有識者、行政、できれば事業者である三井不動産を含む意見交換会を発足させ、メディアにアプローチしていきたいと思っております」（松永氏）

▶三信ビルディング外観

写真展においては、11日間の開催で、100を超える名前が記帳された。当時『東洋一の速さ』と謳われた同ビルのエレベータでエレベータガールを勤めた女性からは、貴重な体験談を聞くことができたという。

同会は、昨年10月、東京都と千代田区を訪ね、行政側の見解を聞いている。区によれば、三井不動産も、保存を視野に入れ何度か話し合いに訪れたが、法制上ランニングコストを捻出するのが困難であると判断したのではないか、とのことだ。

三信ビルディングおよび日比谷三井ビルディングの建替えについて、三井不動産に聞いた。

「2棟の建替えは決定していますが、時期などは未定です。前者は全テナント退去後に解体工事に着手することとし、後者は平成21年3月までの退去をテナントに対しお願いしております。日比谷三井ビルディングの竣工は、8～9年後を目処にしています」（同社広報部　高橋秀行氏）

とりわけ都内では、新たに竣工するビル、超高層ビルばかりが話題になりがちだが、近年は歴史的建築物に関心を抱く人が増えている。実際「考える会」には、何ヶ月もかけて作成した資料や映像が数多く提供されている。

建築物保存が事業として成立するためには、行政のインセンティブが不可欠だが、これらの活動が、新たな一歩の動機付けになることを願う。

三信ビルディング

所在地	千代田区有楽町1－4－1
事業主	三井不動産
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上8階地下2階塔屋1階
竣工	昭和5年（昭和30年増築）
延床面積	23771.70㎡
設計	松井貴太郎（横河工務所）
施工	大林組

都内での建築物保存の進行望む

三信ビル保存プロジェクト

三信ビルディングの解体発表を耳にし、現地に赴いたところ、道を挟んだ向かいに日比谷三井ビルディングが建っていることに気付き、一体事業を思いついたものです。例えば大阪の堺町や船場などでは、地元のビルオーナーも協力し、古いビルをコンバージョンするなどの手法で建築物の保存が数多く行われており、そうした例も参考にしました。東京において、こうしたプロジェクトが進まない理由は、高額な地代によるものと思います。行政がインセンティブを与えることが必要です。当プロジェクトの提案による事業後の三信ビルディングのランニングコストを、建替え後の日比谷三井ビルディングの収益でまかなえるか否かについては、公開はしておりませんが、試算済みで、確信を持っております。

代表　鈴木　貴宇氏

発起人　浦川　和也氏