



三信ビルディングの保存と
有楽町日比谷地区のまちづくりに関する提案書

平成17年9月

三信ビル保存プロジェクトチーム

はじめに

1. 三信ビルとは

もしあなたが東京の近くに住んでいたら、あるいは東京に出張に来ることがあったら、あるいは就職活動に来ることがあったら、あるいは家族や友達と遊びに来ることがあったら。都心への用事のついでに、日比谷通りを丸の内から日比谷に向かって歩いてみてください。

ちょうど日比谷公園の緑がよく見えるようになる、晴海通りと日比谷通りの交差点を過ぎたあたり、そこに周囲のオフィスビルとは雰囲気が違う建物が見えます。古びていますが、よく見ると凝ったデザインの窓があったりして思わず中に入ってみたくなるような建物です。

これが三信ビルディング、この国がまだ戦争を始める前の昭和5（1930）年に建てられたオフィスビルです。

2：建物を残すということ

今、この建物が解体されようとしています。竣工から70年以上経ってしまった今となつては、オフィスビルとして使うにはだんだん不便になってしまったようです。

そこで私たち、三信ビル保存プロジェクトチームは考えました。

「うまくこの建物をオフィスビル以外の用途で使って、もうすこし風景から消えてしまう時間を延ばすことはできないだろうか」

と。なぜなら建物は、便利さや新しさといった側面だけが役割ではないからです。知らず知らずのうちに「風景」として多くの人に共有されています。特に三信ビルのように、戦前から建っているビルが消えてしまったらどれだけその風景が変わってしまうことでしょうか。これまでずっと続いてきた風景が、瞬時に消えてそのあとには便利なオフィスビルが建つ、それではちょっと寂しくはないでしょうか？

3. 私たちの提案

東京では、これまでにずいぶんとたくさんの建物が解体されてきました。そのたびに、いろいろな形で保存することを考えたケースもあるのですが、残念なことに、その多くが外壁だけを部分的に残したり、レプリカをつくったりするもので、本来その建物が持っていた雰囲気も一緒に残されることはありませんでした。

建物が、時代の要請に応じて姿を変えていくことは当然です。標本を作るように保存してしまつては、それまで多くの時間を過ごしてきた建物とは別物になってしまうでしょう。

ここで、私たちは、三信ビルはできるだけ今の姿を残し、その代わりに、現代のニーズに応えられる超高層の建物を隣接して建てる案を考えました。

一番望ましいことは、今のままに三信ビルを残してもらうことかもしれません。しかしそれでは三信ビルの所有者にかかる負担が大きすぎます。超高層の建物を建てることには異論も確かにあるでしょう。しかし、残念なことに、経済活動が優先される現代の東京で、近代の建築を利用しながら保存していく方法は限られているのです。

4. まずは提案を見てみてください

ここには、私たちの提案を掲載しています。もし、ここまで読んで関心を持って下さったなら、私たちの提案にも目を通してみてください。この提案は保存のための一例でしかありませんが、その可能性があることを示しています。

しかし、三信ビルを残すために一番必要なものは、皆さんの三信ビルに寄せる思いです。もし、三信ビルが残ればいいなあと思われたなら、私たちと一緒にその意思表示をしてみませんか？皆様のご参加をお待ちしています。

① 三信ビルについて

三信ビルの特色

- 三信ビルは、変化がめまぐるしい東京において昭和初期の空気を伝える希少な建物であるとともに、日比谷公会堂などと共に日比谷の景観形成を担う重要な建物でもあります。
- その外観は、様式主義建築に典型的な三層構成の中にアールデコや表現主義等の要素を取り込んだ、当時の建物の中でも特に優れたデザインです。また、内部は1階の2層吹抜けのアーケードが見所で、扁平したアーチが連なる空間に豊かな装飾が施され、竣工以来75年の間、訪れる人々を魅了してきました。



三信ビル周辺の状況

- 日比谷は交通利便性が高く、また銀座や丸の内にも近い恵まれた立地環境でありながら、高架や大通りが連続性を遮っていて、周辺地区からの人の流れが多いとはいえません。
- 三信ビルの南東は、千代田区が「有楽町日比谷地区」として地区計画を定め、良好な都市景観の形成と活力あるまちづくりを目指して、歩行者ネットワークの形成が図られています。
- 一方、北東には日比谷公園がありますが、日比谷通りが歩行者の流れを寸断しているため、緑豊かな環境を活かしきれていないようです。



② 三信ビル保存の可能性とその方法

歴史的建築物の保存・活用

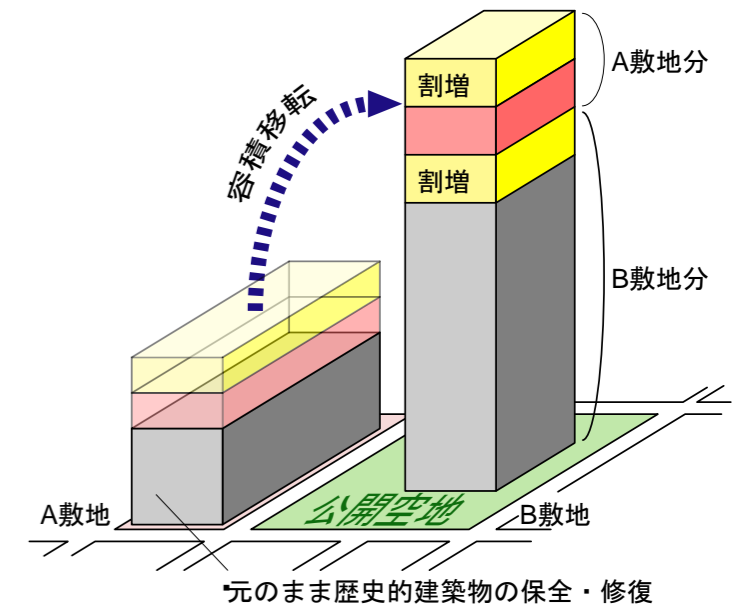
- 現代の都市において、歴史的建築物は、その時代が持っていた豊かな文化や空気を後世に伝える役割を果たします。これは、新しい建物では果たせない重要な役割であり、歴史的建築物を残す大きな意義と言えるでしょう。
- 三信ビルは、最先端のオフィスとして利用することは難しいかもしれませんが、それを補って余りある、時代の積み重ねと空間の豊かさを持っています。それらを活かしながら、用途を変更して使い続けることができることは、京都の新風館や横浜赤レンガ倉庫等、多くの先例が示すとおりです。



新風館／京都（旧京都中央電話局を保存し商業施設として活用）

特定街区による保存の提案

- 一般的に歴史的建築物の保存・活用には多くの費用がかかります。これに対して行政からの支援制度はありますが、その内容は薄く、有効に活用されていないようです。
- そこで、三信ビルの保存を隣接する日比谷三井ビルの建替えと一体の事業とし、併せて特定街区制度を適用することを提案します。
- 特定街区に指定されると容積率が割り増しされ、通常より大規模な建物を建てられるようになります。これは事業者の収益性向上につながることから、間接的に保存に対する支援策となります。
- また、特定街区制度では容積を移転できるため、三信ビルの余剰容積と割り増し容積を日比谷三井ビルの建替えに移転することで、三信ビルを元のイメージを壊すことなく使い続けることができるのも大きな利点です。



特定街区制度による容積割増・移転のイメージ

官民一体で形成する都市景観

- 歴史的建築物の存在は、良好な都市景観の形成に重要な役割を担っています。保存に伴う負担を所有者に強いるだけでなく、行政の積極的な参画も必要でしょう。
- そこで、三信ビルと日比谷三井ビルに挟まれた区道を廃道して、公園に用途を変更。この公園も特定街区に含めて、千代田区が事業主体として参画することを提案します。
- この公園の容積も日比谷三井ビルの建替えに移転することによって、三信ビル保存に対する支援をより厚いものとできるでしょう。



特定街区適用にあわせて道路を廃道して公園とした例（新幸橋ビルディング・千代田区内幸町ホール／東京都千代田区）

3 コンセプト

三信ビルを中心に生み出す有楽町日比谷地区の賑わい

道路の廃道によって設ける公園は、特定街区として必要な公開空地と一体的に整備して、**三信を仰ぎ見ることができ大きな広場**をつくりだします。

この広場は、屋外に開放された地下広場を設けて地下鉄の駅に直結させることによって、**有楽町日比谷地区の入口としての役割**を持たせて、活発な人の流れを生み出します。

また、この広場は、有楽町日比谷地区のほぼ中央に位置し、日生劇場や宝塚劇場等の中核施設に隣接することから、**賑わい創出の拠点**となることが期待されます。

日比谷公園とのつながりが生み出す新しい人の流れ

地下広場からは、**道路を横断することなく日比谷公園にアクセスできるように**することで、日比谷公園との人の行き来を促します。

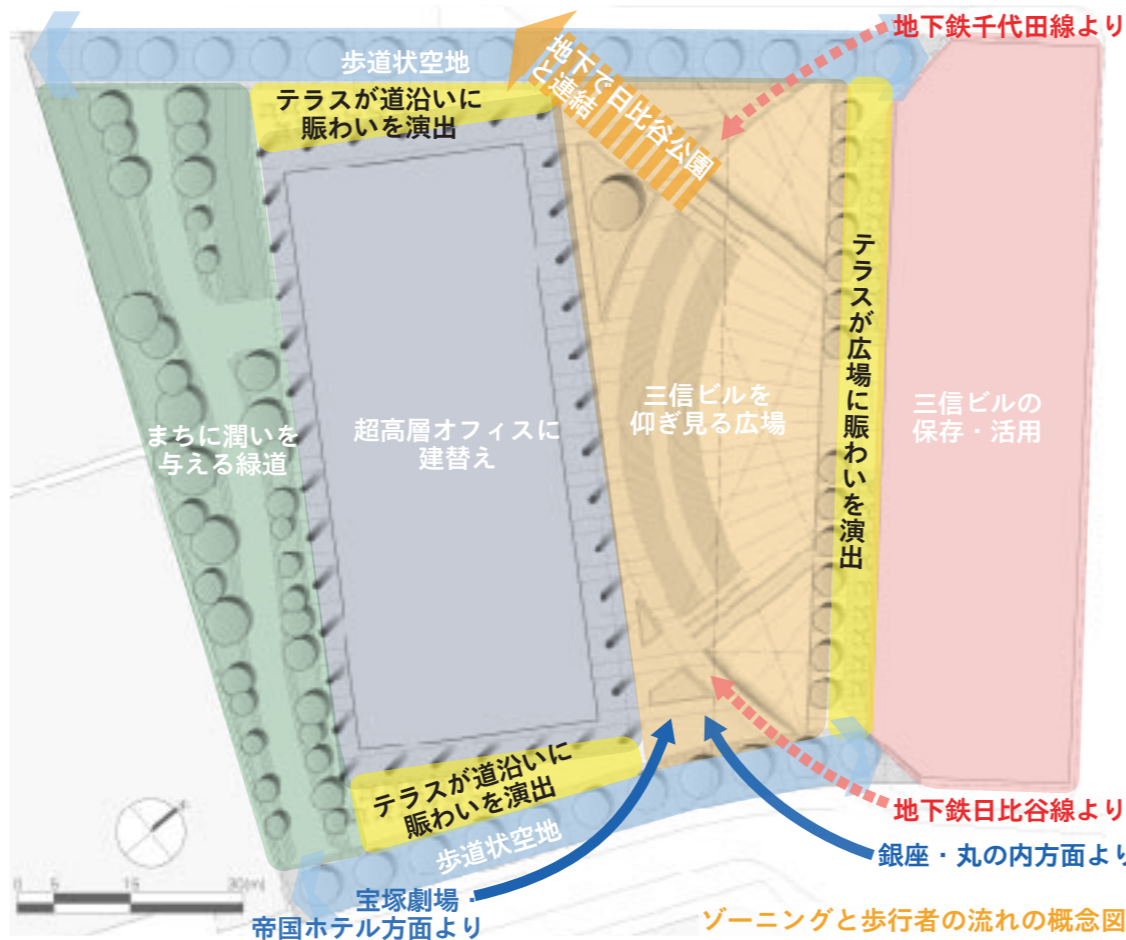
有楽町日比谷地区は、距離的には銀座や丸の内近くに位置しているにもかかわらず、高架や大通りが隔たりとなって、周辺地区からの人の流れが多くはありません。しかし、この広場が日比谷公園という都会のオアシスへの入口となることで、**新しい人の流れを生み出す**ことにつながり、有楽町日比谷地区だけに留まらず、周辺地区も含めた活性化を促すことになるでしょう。

使い続ける歴史的建築物の保存

三信ビルの空間の豊かさを人々に伝えるためには、**誰もが使える形で利用**することが必要になります。そこで、地下1階から2階は商業施設として、1階の広場側は飲食系の店舗を集めてテラス席を設けることで、**三信ビルと広場が一体となって賑わいを創出**できるようにします。

一方、3階から8階は小さな空間として利用できる用途が適しており、交通利便性の高さや恵まれた周辺環境から、SOHOやホテルなどが想定されます。

SOHOであれば若いクリエイターや企業家の集う場所として、ホテルであれば観光やビジネスの拠点として、**これまでとは異なる人々が集まること**による地区の活性化が期待できます。



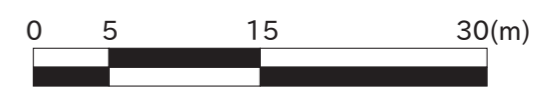
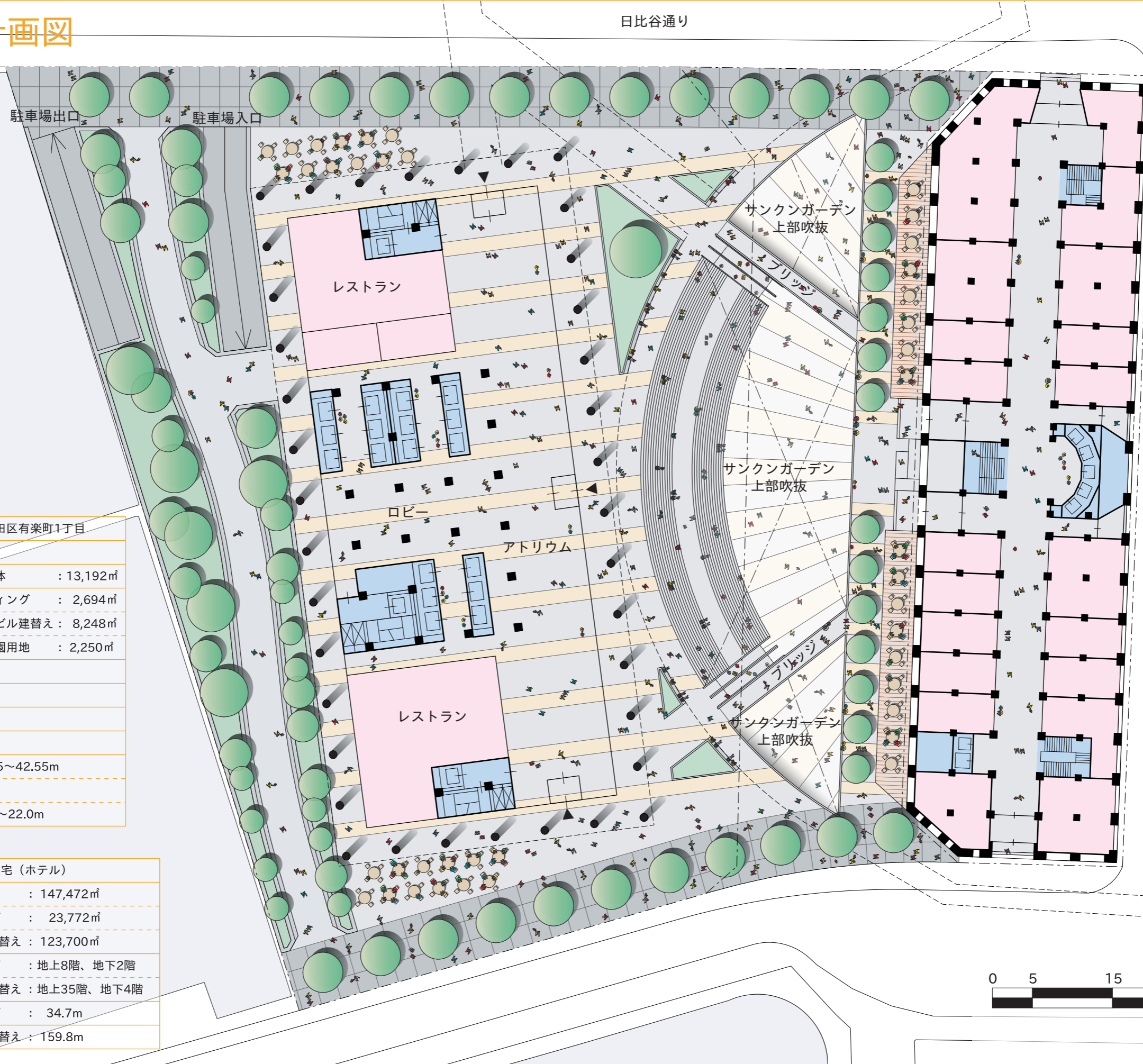
4 提案の計画図

敷地概要

所在地	東京都千代田区有楽町1丁目
用途地域	商業地域
敷地面積	特定街区全体 : 13,192㎡
	三信ビルディング : 2,694㎡
	日比谷三井ビル建替え : 8,248㎡
	千代田区公園用地 : 2,250㎡
建ぺい率	80%
基準容積率	900%
日影規制	なし
防火地域指定	防火地域
道路幅員 (道路台帳による)	北西 : 42.45~42.55m
	南東 : 9.0m
	南東 : 11.0~22.0m

計画概要

用途	事務所、店舗、住宅（ホテル）
容積対象 面積	全体 : 147,472㎡
	三信ビルディング : 23,772㎡
	日比谷三井ビル建替え : 123,700㎡
階数	三信ビルディング : 地上8階、地下2階
	日比谷三井ビル建替え : 地上35階、地下4階
高さ	三信ビルディング : 34.7m
	日比谷三井ビル建替え : 159.8m



配置図 S=1:500

三信ビルディングの保存と有楽町日比谷地区のまちづくりに関する提案書

平成17年9月1日 発行

編 著 : 三信ビル保存プロジェクトチーム

発 行 所 : 三信ビル保存プロジェクト事務局

101-0051 東京都千代田区神田神保町2-34西田書店

info_sanshin@citta-materia.org

本提案書の著作権は「三信ビル保存プロジェクトチーム」に帰属します。