

「半世紀を迎えた世田谷区民会館+区役所庁舎と広場」

再生・改修して使い続ける意義



日本建築家協会(JIA)世田谷地域会

2015年9月

01 世田谷の豊かな住環境を継承する

世田谷は、昭和初期より、東京都心のベッドタウンとして、豊かな住環境のあるまちとして知られてきました。しかし、敷地の分割や、マンションの建設等にもない住環境が悪化してしまうことが少なくありません。欧米のまちは美しく日本のまちは美しくないとよく言われていますが、その違いはどこにあるのでしょうか？欧米では、住むための環境が悪くなることは認められず、まずは住民の住環境を保全することが基本となっています。したがって、現在の世田谷のように、急に高層マンションの建設計画が発表されて廻りの住環境が悪化するような計画の許可が認められません。現状の住環境を保全するように都市計画をはじめとする諸制度が運用され、まちなかの樹木や歴史的建築物が大切な市民の社会資産として認められています。大きな樹木や時を経た環境で生活すること＝記憶を重ねたまちで日々を送ることが、ゆとりある文化と人間性を育てていくのではないのでしょうか。東京都心部は記憶を失ったまちになりつつあります。スクラップアンドビルドにより、いつも目まぐるしく変わるまちは、地球環境の面からもマイナスですし、そこで暮らす人々もどこか駆け足で時に追われているように見えてきます。今ある環境を見つめ直し、記憶を重ねながら経済の活性化を目指していくこと、それが、世田谷の資産価値を高め、住環境を継承していくことにつながります。



02 古い建物も改修すれば快適です

「古い建築は使いにくいし、どうせ何年か先には建て替えなくちゃいけないのだから」とお考えではないでしょうか。まず、使いにくさは改修すれば、新築の建物とまったく同等の機能にすることが可能です。そして、何年か先の建て替えですが、鉄筋コンクリートの建物は、コンクリートの中性化で、50-60年が寿命と言われることがあります。しかし、コンクリートの内部に水が入らないような工夫をして、メンテナンスをすれば百年以上使い続けることができます。



1955年竣工の国際文化会館の改修前の外観



国際文化会館の竣工時の宿泊室



必要な機能（ホール）を地下に増築した工事の状況



50年が経過し一度躯体の状態にまで戻して改修



地下部分に新ホールが竣工し全体が登録有形文化財に



新築のホテルと同様の機能にリニューアル

03 もったいない!!

建替えた場合と今の建物を改修した場合、使いはじめてからの維持管理費はどちらのコストが高いのでしょうか? 「新しい建物はLED照明なので少くらい面積を増やしても維持管理費は安くなる」とお考えではないでしょうか。

50年前の建物を全面改修して、LED照明に取り替えても、電気代は改修後の方が高くなります。これは、照明の電気代が安くなっても、50年前にはなかった換気装置等の様々な設備が付加され、全体の電気代が高くなるのが通例です。したがって、今回、区庁舎を建て替えると維持管理費は膨大な金額となる可能性があります。

また、新しい建物を計画するとき、「トイレはもう一つつくっておこう」「会議室はもう少し広くしよう」といった積み重ねで、面積が増えてしまいます。建物の維持管理費は、面積が増えれば増えるほど高くなり、これから50年以上、その毎月の高い電気代を支払うことになります。将来を考えて、必要な面積を見極めて最小限大きさの施設づくりが求められます。

果たして、建物を使い続けることと建て替えること、20年、30年先、どちらがお得なのか? そして、将来の区民にどうすれば負担が少ないのか、よく考える必要があります。



左上下の写真は、1966年に村野藤吾という建築家の設計で生命保険の本社としてつくられた建物を目黒区が買い上げて、2003年に区庁舎に改修使われています。もし不動産会社が購入していたら、高層マンションに建替えられ、周辺の住環境が大きく損なわれた可能性があります。村野藤吾の建築は国内に多数ありますが、すでに二棟(宇部市民館・広島平和記念聖堂)が重要文化財に指定され、今でも立派に使い続けられています。

04 世田谷区庁舎・区民会館の建物

世田谷区民会館・区庁舎の建物は、日建設計、佐藤武夫、山下寿郎、前川國男の4社による指名設計競技により、前川國男案が選ばれ、1959年に区民会館(B1F/2F 延床面積5333m²)が竣工し、1960年に第一庁舎(B1F/5F 延床面積8305m²)が竣工しました。竣工後、毎年様々な改修等が行われる中、1969年に第2庁舎(B1F/5F 延床面積10518m²)が、同じ前川國男の設計で竣工。第一庁舎、区民会館は築55年以上が経過し、貴重な歴史的建築としてDOCOMOMO Japanの選定建築となっています。

前川國男は、ル・コルビュジエの弟子のひとりで、国内に優れた建築を設計した建築家で、丹下健三も前川の所員のひとりでした。竣工後、改築があいつぎ、よさが見失われていますが、ル・コルビュジエ、丹下健三、前川國男らの生みだしたモダニズム建築の再評価が世界で進められています。ル・コルビュジエが設計し前川國男らが協力して1959年に竣工した国立西洋美術館は、来年、世界遺産として登録する準備が進められています。

また、釘一本も打てないと言われた文化財の考え方も以前とはまったく異なります。建物が使い続けられるよう、活用のための改築や改修が認められています。将来の文化財を壊すのではなく、改修して使い続けること、クレバーな方法と考えられないでしょうか?



竣工時の第一庁舎のエントランス、美しいインテリアでまるで美術館ようなすばらしい空間でした。

05 ケヤキ広場

区庁舎・区民会館に囲まれたケヤキ広場は、1960年、区庁舎竣工時より区民に親しまれてきました。すでに半世紀が過ぎ、区民の記憶の一部になっています。通りから区庁舎の建物で隔てられている中庭は、けやきの大木が風にそよぐ音が聞こえる落ち着いたコミュニティ空間として、利用されています。

この中庭と区庁舎周辺の広場は「世田谷区庁舎のケヤキ並木が作る広場の風景」として世田谷区地域風景資産に選定されています。

□区庁舎建替とケヤキ広場

庁舎や区民会館を建替えると、広場を囲む建物の高さや位置が変わり、このケヤキ広場の空間が一変してしまうことが考えられます。現庁舎を使い続けることが最もこの広場のイメージと歴史性を将来に継承できますが、もし建替える場合は、日照条件や風環境が変わらないように計画を進めることが望まれます。



以前世田谷区が発表した区庁舎の建替計画では、庁舎を5階建てから9階建てにするものでした。このような計画ではケヤキ広場の景観を継承できません。



06 使い続けることは「お得」です

戦後のまだ物資が十分でない時期に設計、建てられた区民会館・第一庁舎は、当時の都心部の建築の1/3のコストでつくられたと言われていています。まず区民会館がつくられ、図書館や結婚式場として使われはじめ、毎年の成人式もこの区民会館で行われ、区民の大切な思い出の場所です。その記憶を継承し改修し使い続けると以下のようなメリットがあります。

■構造躯体だけ残しての全面改修(スケルトン改修)は改築・新築より

- 1) 建設コストの低減
- 2) 周辺の良い住環境の保全
- 3) ケヤキ広場の継承
- 4) 文化財として世田谷らしさのアピール

が可能です。諸外国ではホールの舞台廻りやバック部門を改修して使い続けることが常識です。また、第一庁舎は、国土交通省の奨励しているグリーン庁舎の骨格そのもののすばらしい建築です。改修すれば最新の環境建築と同様の機能を発揮できます。

