

人と歴史が交差する場所

特集 九段会館テラス

2022年に皇居外苑のお濠端に誕生した「九段会館テラス」は、風格を湛える文化財としての佇まいと、最新機能を備えた複合施設という二つの顔を併せもつビルだ。

九段下駅から徒歩1分という都心にありながら豊かな自然に囲まれ、「伝統と革新」が同居するこの施設には、今日も様々な目的の人々が行き交っている。





創建時の意匠が残る階段室

懐かしさのなかに漂う
唯一無二の品格



創建時の重厚な雰囲気が残る玄関ホール。床・壁には当時と同じ大理石を用いているほか、天井にも風合いの近い建材を使用している



戦前の絵葉書や写真などを元に復原された宴会場の一つ「真珠」。特注のシャンデリアは、LEDライトでありながら温かみのある光で室内を照らす

昭和から令和へ、記憶の継承

旧「九段会館」は、昭和天皇の即位を記念する事業の一環として1934（昭和9）年に建設された。創建時の名を「軍人會館」といい、戦前・戦中はその名のとおり軍関係者の訓練・宿泊に供されて、戦後の米軍による接收を経た1957（昭和32）年、結婚式場・宿泊施設「九段会館」として再開業した。

それから半世紀以上、宴会場やライブ会場などとして広く利用されていたが、2011（平成23）年に発生した東日本大震災で建物が損壊し、施設は閉鎖。その後、建物の歴史的価値を考慮して利活用する方針が決定し、2017（平成29）年には、一部を保存した上で17階建てのビルに建て替えることが決まった。着工後の2019（令和元）年には、保存部分が登録有形文化財となり、往時をしのばせるファサードや装飾を残しつつ免震化を実施。新築部分の制震構造とあわせ、災害に強い建物として生まれ変わった。

保存部分の外観には、大正末期から昭和初期に流行した「帝冠様式」と呼ばれるスタイルの特徴が色濃く表れており、鉄筋コンクリート造の躯体の上に和風の瓦屋根を配した和洋折衷の意匠が見て取れる。また新築部分の外装にも保存部分の縦基調のデザインを踏襲して全体の調和を図り、「伝統と革新」の創出に一役買っている。

さらに内部では、玄関ホールや宴会場、階段室などを創建当時の資料・写真を参考に復原。現在では入手困難な素材、再現が難しい職人技を駆使してつくられた壮麗な装飾・内装を現代技術でよみがえらせた。

多くの人の手と技術によって、歴史の趣きを残しながら現代の建築として再生された九段会館テラス。過去を継承しつつ、新たな歩みを重ねている。



1934年の竣工以来、二・二六事件をはじめとする数々の歴史を見届けてきた



正面玄関柱上部の「鬼神面」の装飾。もともとは石膏で作られていたが、今回の復原に際して3Dプリンタを用い、GRCで作直した



牛久淵のほとりに建つ九段会館テラス。春は桜並木、夏は大輪のハスの花が咲き誇るという

働き、整え、集う空間

先進機能が支えるワークプレイス

九段会館テラスは、歴史的建造物である旧九段会館の保存部分と、新築オフィスビルからなる複合施設だ。

新築棟の上層階には、高機能なオフィス空間が配置されている。太陽光に応じて透過率を調整するガラスや、IoT による混雑状況の可視化など先進技術を導入し、快適で効率的なワーク環境を実現している。また低層部には、全国から直送されるオーガニック食材を提供する「九段食堂」や、内科・歯科・薬局が集まる「クリニックモール」に加え、会員制シェアオフィスも配置。日々の食事や健康管理まで含めて、多様な働き方を支える機能が一体的に整えられている。

さらに保存部分には、宴会場や屋上庭園などが設けられ、創建当時の意匠を生かした空間となっている。

都市に開かれた憩いの場

こうした機能に加え、九段会館テラスは、一般来館者にも開かれた施設としての魅力も備える。館内には「九段食堂」などの飲食店やカフェが入り、日常使いの立ち寄り先として気軽に利用できるほか、屋上庭園の一部も開放されている。都心にありながら武道館やお濠を望む眺望と四季の移ろいを楽しめる点も特徴で、働く人だけでなく、訪れる人々に憩いとひと息の時間をもたらしている。歴史を受け継ぎながら新たな魅力を備えたこの場所は、これからも人々の活動と記憶を紡ぎ続けていく。



一般の方も利用できる「九段食堂」。栄養バランスのよい定食メニューなどを味わえる



会員制シェアオフィスの「ビジネスエアポート九段下」



「お濠沿いテラス」には、涼やかな風が吹き抜ける

100年
をまもる対談

九段会館テラス



鹿島建物

歴史をまもり 未来を拓く

2022年の竣工以来、東急コミュニティーと鹿島建物の2社が維持・管理を担う「九段会館テラス」。歴史的建造物の保存と、最先端のオフィス機能が同居するこのビルは、一体どのように管理されているのだろうか。新旧が融合した新たなランドマークを舞台裏で支える両社の取組みについて話を聞いた。

石川様 私は竣工の3か月前に着任し、気づけば4年近くが経ちましたが、このビルには大きな魅力を感じています。旧部分を残しながら保存棟と新築棟が見事に融合している点や、目の前にお濠や武道館が広がる「借景」、自然との共存など、随所に見どころがあります。

西川 九段会館テラスでは、東急コミュニティー様が統括という立場で管理し、設備の対応に関しては我々鹿島建物が担当しています。

石川様 鹿島建物さんとは以前からほかのビルで一緒にしてきたこともあり、私のなかでは当然のようにしてくれる、非常に心強い存在です。この建物は一部が登録有形文化財になっているので、鹿島建物さんとしても気を遣われているところがあるんじゃないでしょうか。

伊藤 そうですね、保存棟は文化財なので、こちらの判断だけで補修できない場合があります。例えば床のフローリングが外れたとして、専門業者による補修工事が必要なのか、それとも我々で対応可能なのか、そこまで細かいルールは決まっていなかった。その都度、鹿島の施工チームに判断を仰ぐなどして対応してきました。ちなみにフローリング

は我々で補修可能とのことでした。

西川 また、屋上の瓦屋根（左写真）では飛来した種から雑草が生えることがあります。放っておくと根が張って構造に影響を与える恐れがあるため除草が必要ですが、その作業も専門の職人に依頼して屋根に上ってもらう必要があります。このように、いろいろと想定外のできごとがありました。

石川様 新旧の建物が混在しているので、他の新築物件にはないような難しさがあると思います。保存棟は免震構造、新築棟は制震構造と分かれている点も特殊ですね。

伊藤 両棟はエキスパンションジョイントでつながっているので、同じフロアでも設備は二系統に分かれています。空調・衛生、それに消防もすべて別々です。毎日点検していると当たり前のように感じますが、実は複雑な管理をしています。

石川様 開業以来、入居されているテナントの方はもちろん、通りがかった観光客の方もあの帝冠様式の外観を見て「わあカッコいい」と写真に撮られる方が多いです。春は桜、夏はハスの花など、四季折々の自然の風景も人々を引き付けていると感じています。

この魅力をこの先何十年も維持していくためには、鹿島建物さんの「日常をまもるだけでなく、不具合を先回りして改善する」という姿勢が不可欠だと感じています。

伊藤 私はもともと建築に興味があったので、震災後に閉鎖されて真っ暗だった九段会館がこうしてみんなが注目するビルに生まれ変わったことが感慨深いです。石川さんのお話にもあったように、「カッコいい」という感想がいつまでも絶えないように、またテナントの方々には最新オフィスとしてのスペックを提供し続けられるように、緊張感をもって管理していきます。

西川 この九段会館テラスでは、4年前の竣工時からタブレットによる点検やマニュアル・ポータルサイトの作成など、先行して取り組んでいます。こうして作業を効率化した部分をビルやテナント様へのサービスとして提供していければ、より魅力が高まると思います。

石川様 約90年の歴史を受け継ぎながら、これまでにない新しい取組みにも挑戦している物件です。東急グループとしても、より多くの方に注目され、利用されるビルとなるよう、鹿島建物さんとともにしっかり運営していきたいです。

訪れる人の感動を、この先もまもり抜くために

鹿島建物総合管理 東京支社
九段会館テラス管理事務所
副所長 伊藤 匠

鹿島建物総合管理 東京支社
建物管理1部
皇居北エリア長 西川 康太

東急コミュニティー ビル事業本部
第二事業部 ビルマネジメント部
九段会館テラス ビルマネージャー 石川 治 様

鹿島建物管理概要
管理開始：2022年7月
管理内容：設備管理、
清掃業務
管 轄：東京支社

建築概要

施設名称：九段会館テラス
所 在 地：東京都千代田区九段南1-6-5
主要用途：オフィス他
設 計：鹿島建設、梓設計
施 工：鹿島建設
面 積：敷地面積 8,675m²
延床面積 68,036m²
階 数：新築棟：地上17階／地下3階
保存棟：地上5階／地下1階
構 造：SRC造、RC造、S造

