

明治屋京橋ビル

(京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業歴史的建築物棟)
MEIDI-YA CORPORATION HEAD OFFICE

No. 10-043-2016作成
保存・改修
事務所

発注者	京橋二丁目西地区市街地再開発組合	カテゴリー				
設計・監理	U.A建築研究室・清水建設設計共同企業体 U.A ARCHITECT・SHIMIZUCORPORATION	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO ₂ 技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB	
施工	清水建設株式会社	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

都市の記憶

明治屋京橋ビル(創建時の設計者はコンドルに学んだ曾根達蔵)は、震災復興期の建物として昭和初期の建築技術の高さを反映させた貴重な近代建築として中央区の歴史的建築物(第1号)に指定されている。

今回の免震レトロフィットは、創建時の所有者・外観・用途等をそのままに、次の世代に京橋の伝統と文化を維持・継承することをコンセプトとしている。

改修設計は現地調査に加え、日本建築学会建築博物館に保存されている竣工原図と改修履歴を読み解くことから始められた。改修設計に当たっては、診断結果や中央区教育委員会と協議を重ねた外観保存の観点から、地下1階柱頭部での免震レトロフィットを採用した。外観は中央通りから見える北・東・南面の保存、内装はエントランス・エレベーターホール廻り・内部柱・梁のディテール、及び一体化して設計された現存する日本最古の地下鉄接続口等を極力保存することとした。

都市では失われていく建築が多くあるが、京橋の景観を継承していく貴重な都市の記憶として、明治屋京橋ビルはこれからも人々に愛され続けて欲しい。

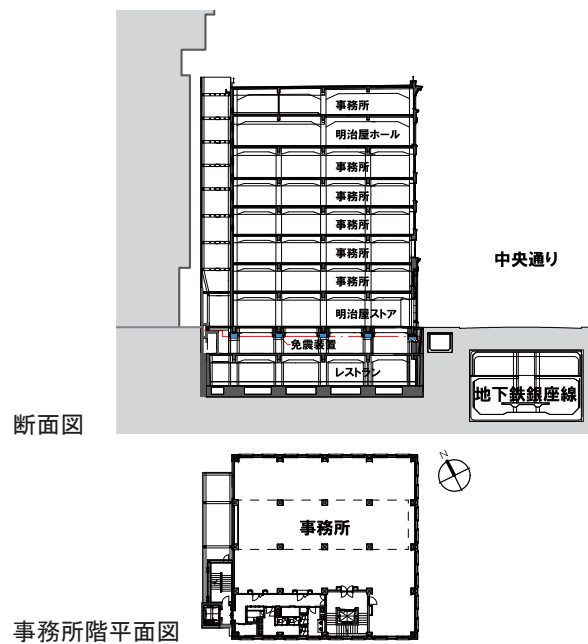


中央通り側の壁面ライトアップ撮影※1



1993年創建時の外観
出典※3

中央通り側(銀座方面を見る)
撮影※1



■外装保存

外装保存にあたり、仕上毎に破壊検査を行い健全性を確認した。

3階から7階のタイルには、浮き・損傷が認められるため、仕上・色彩等を可能な限り踏襲した上で金物併用弾性接着剤貼り方式で更新を行っている。

3、8階レリーフ・頂部コーニスの擬石部分は、アンカーピンによる補強を行い、表面仕上げも創建時の風合いに近づけている。中央通りから見える東・北・南側外壁については保存部分とした。西面は元々隣地側であるため、他面のような歴史的価値は特に認められず、機能更新を主眼に行うものとし、設備機器スペースとしている。また、外壁ブラケット照明のブラケット照明は下地や欠損部分の取り替えが必要であったが、ブロンズ製の本体は補修の上、LEDに交換し再利用を図った。

■内装保存

・地下鉄連絡通路

地下鉄駅と接続して設計された現存する日本最古の建築物であり、壁と床の石など、当初の仕上がよく残っている。また当初から変わることなく多くの地下鉄利用客に使われ続けている。今回免震工事に伴い、機能面を満足させるための改造工事が発生するが、既存との調和に留意している。

・明治屋ストア

管理・活用の変化にあわせ、過去に様々な改造が加えられてきた部分である。1階から地下へと至る階段や喫茶部はすでに撤去されているが、これは店舗の継続運営を重視した結果。必要とされた改修であった。ただし、今は仕上材で隠れている天井梁型を見せる工夫をし、当初の特徴を表現することを方針とした。

・事務室

事務室部分は内層・設備のフルリノベーションを行うが、柱・梁は創建時のディテールを見える形で保存するため空調設備を天井下がり部分に集約している。

■免震装置

既存フレームの外周部には鉛プラグ挿入型積層ゴム支承(LRB)を、中央部には弾性すべり支承(SSR)を配置することで、長周期化と振れ難い免震層となることを図った。

地上階に免震層を設置すると保存すべきファサードに影響を与え、地下2階では再開発ビルとの接続に支障があるため、地下1階柱頭に免震装置を設置した。

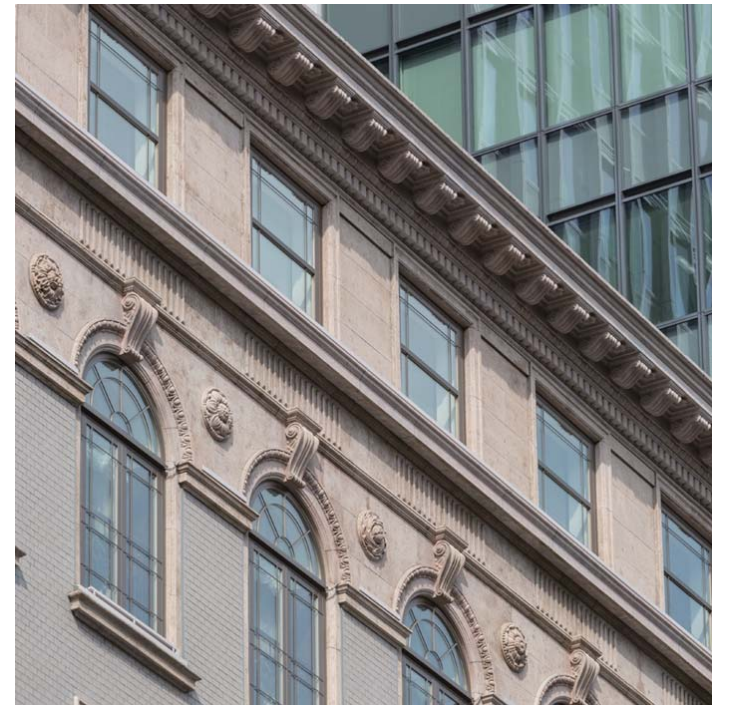
既存の地下外壁を補強し山留壁として利用することで、大幅な工期短縮を実現できた。

設計担当者

U.A建築研究室 統括：神山健一/建築：深田英之 構造：村岡久和、荒真一(織本構造設計) 設備：山下幸人(PAC建築モード) 写真撮影：※1 新建築社、※2 清水建設 清水建設 建築：平賀直樹、牧住敏幸 構造：中川健太郎、岡崎真大、小倉裕之 設備：百瀬隆、高橋満博、祖父江一仁、北村信之 出典：※3 曾根中條建築設計事務所作品集

主要な採用技術(CASBEE準拠)

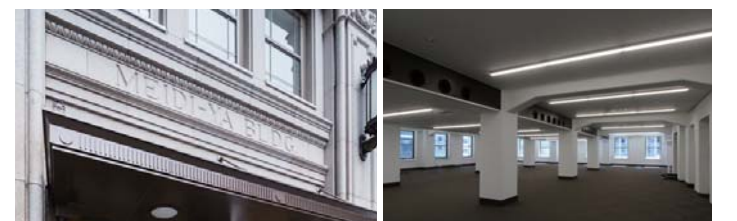
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮(歴史性の継承・既存外壁の保存・復元)
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制(高性能ガラス)
- LR1. 3. 設備システムの高効率化(LED照明)
- LR2. 1. 水資源保護(節水型機器)
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減(既存躯体の継続使用)
- Z. その他(第一種市街地再開発事業)



外壁上部 撮影※1



7階明治屋ホール 撮影※2



基準階オフィス 撮影※2



地下鉄出入口 撮影※1 1階 明治屋ストア 撮影※2

建物データ

所在地	東京都中央区
竣工年	2015年
敷地面積	- m ²
延床面積	5,477m ²
構造	SRC造 一部RC造
階数	地下2階、地上8階