

# 旧山口萬吉邸 kudan house

Former Yamaguchi Mankichi House kudan house

No. 13-061-2020作成

改修・保存  
事務所

発注者	東急株式会社/株式会社 竹中工務店/ 東邦レオ株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO2技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	株式会社 竹中工務店 TAKENAKA CORPORATION	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	
施工	株式会社 東京理建	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

## 建築資産の魅力を甦らせる空間の再構築

### 建築・歴史・場所・環境を活かした保存再生計画

旧山口萬吉邸は、東京都千代田区九段の文教地区に位置し、都心でありながら靖国神社や千鳥ヶ淵など自然豊かな環境に囲まれた邸宅である。昭和2年（1927年）、内藤多仲、木子七郎・今井兼次といった当時のトップアーキテクトが協働して建てられたスパニッシュ様式の意匠を持つ邸宅であり、震災・戦災を生き延びた歴史的希少性の高い建築である。

この希少な建築が持つ空間の魅力を後世に継承し、広く社会の共有財産とすべく、既存との同調・対比的な設計手法を軸に、機能を住宅から会員制シェアオフィスにコンバージョンさせることで、建築・歴史・場所を最大限活かした空間の再構築を行った。2018年5月には、国の登録有形文化財に指定された。

### 保存・活用事業の枠組み -歴史的建造物をビジネスで拓く-

旧山口萬吉邸は、昭和2年に建てられた大邸宅であり、財界人であった山口萬吉のご子息が個人で所有し、過去の記憶が詰まったこの建築を後世へ継承すべく維持管理を行っていた。日本における近代建築は、維持管理の問題や土地の高度利用に伴う建替え、相続税など税制上の経済的要因により、土地・建物の売却が加速的に増加し、貴重な文化遺産にも関わらず、都市の風景や記憶と共に消失しつつある。

所有者が直面する社会的課題に対して、東急、竹中工務店、東邦レオの3社が共同して建物をマスターリースすることで、歴史的建造物が持つ独特の空気感を活かしたオフサイトミーティングなど、会員制ビジネスイノベーション拠点として開放し、長期的な改修や維持管理に必要な収益を生み出しながら、次世代への文化継承を目的とする想いを具現化させた事業である。



緑豊かなアプローチ



地下ギャラリー(旧地下物置)

ビジネスラウンジ(旧居間)

オープンライブラリー(旧洋室)

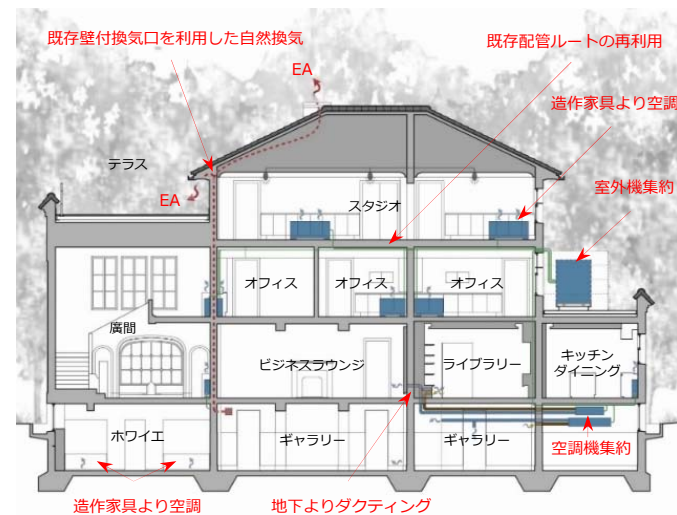
建物データ	
所在地	東京都千代田区
竣工年	2018年
敷地面積	1,116㎡
延床面積	839㎡
構造	RC造
階数	地下1階、地上3階

### 建築計画 -未来へとつなぐ歴史的建築物の新たな可能性-

登録有形文化財への指定、将来的な指定文化財への指定に向けた保存再生計画を推進するにあたり、外観及び内観の保存が求められた。建築資産として将来へ継承すべき意匠を慎重に保存しながら、既春意匠の一部や付加的な造作家具へ設備機能を内包する手法を展開させると共に、庭を再編して屋内へ光・風を取り込むことで、快適な環境を実現させた。

### 設備計画 -快適性向上と意匠性保存を目指して-

現存する当時の設備図面が少ない中、現地調査を重ね、当時の設計者の想いを紐解いていった。文化財保存のため、外装サッシ、断熱等の外皮性能向上が見込めない一方、シェアオフィスとしての設備容量増を両立させることを目指した。



既存を活用した設備概要図

### <文化財保存しながらの設備増強>

竣工当時のボイラー・ラジエータの配管ルートを再利用し、躯体影響を最小限にしながら空調システム変更を行った。また応接室などは、室内機を設置せず、直下階や隣室に機器本体を設置して造作家具メッシュ部分より給気するなどして、設備吹出口を増設することなく空調空間とすることを実現させた。サテライトやダイニングは、設備機器を新設造作家具や内装とを一体に計画することで、建築意匠性と現代的な快適性を両立させた「見えない設備計画」を実現した。

### <既存設計思想のトレース>

当時のまま残されていた照明器具は、シェードやガラスを既存のまま、灯具をLED化した。躯体と仕上の間には所々空間があり、各室の換気ルートとして使用されていた形跡があった。調査により、それぞれの開口は屋根裏までダクティングされていることが判明したため、当時の設計思想を踏襲し、自然換気装置として補修・清掃して再利用出来るようにした。

#### 設計担当者

統括：水野吉樹/建築：佐田野剛、葉師寺浩、新妻優輔/構造：伊藤利明、設備/川原井大、友井篤、井上憲一、岡田厚太郎、貝沼拓哉/インテリア：丸林哲、宮本純子/ランドスケープ：向山雅之、赤岩麻里子/企画推進：鶴見一郎、鍵野社宏、中嶋徹

#### 主要な採用技術

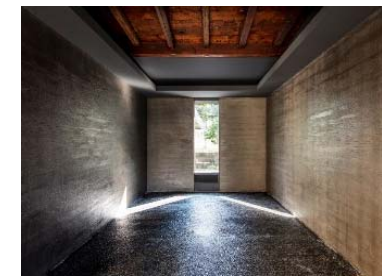
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出（ランドスケープ再編による光・風環境の再生）
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮（地域・歴史性の継承）
- LR1. 2. 自然エネルギー利用（既存設計思想を踏襲した自然換気計画）
- LR1. 3. 設備システムの高効率化（LED照明更新による省エネ化）
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減（既存躯体の継続使用）
- LR3. 3. 周辺環境への配慮（騒音抑制対策）



庭再編による光・風環境の再生



旧応接室を保存しながらの空調機能付加



サテライト(旧車庫)



ダイニング(旧炊事室)



既存制気口(旧寝室)



発煙筒による風道実験