

景観まちづくり重要物件台帳（建築物）

番号	1	名称	九段会館本館
指定日	平成 15 年 6 月 9 日	所在地	九段南一丁目 6 番 5 号
管理者	(財) 日本遺族会、財務省関東財務局東京財務事務所		
連絡先			
竣工	昭和 9 年 (1934)		
設計者	川元良一	施工者	清水組 (現 清水建設)
構造・階数	SRC・地上 4 階/地下 1 階建・塔屋付		
用途	現在：廃業 過去：軍の予備役・後備役の訓練、宿泊。ホール・レストラン・挙式場・宿泊施設		
 			
歴史・文化的特徴			
<p>旧名称は「軍人会館」といい、帝国在郷軍人会の施設であった。戦争への道を歩む当時の日本を象徴する建物である。</p> <p>昭和 11 年 (1936) に起こった 2.26 事件の際には戒厳司令部が設置され、歴史的イベントの舞台となった。戦後 GHQ に接收され連合軍の宿舎となったが、1953 年より国から日本遺族会に無償貸与され「九段会館」と改称、ホテル・結婚式場・貸ホール等を運営してきた。</p>			
意匠・構造の特徴			
<p>「国粋ノ気品ヲ備ヘ荘厳雄大ノ特徴を表現スル」という設計競技の要求にこたえ、最上部に城郭風の意匠を取り入れたもので、昭和初期に流行した帝冠様式の代表的建物。</p> <p>外観は、地形に合わせて突出部分を多くして変化に富み、外装タイルは震災復興期特有のスクラッチタイルを使用している。建物の隅部には、細かい直線的なモチーフの繰り返しが見られ、基本的に洋風である下部と和風の最上部と調和をはかっている。当時最新の設備を誇った建物。</p>			
周辺景観との関係			
<p>内堀通りと靖国通りの交差点に面して建っており、西側には牛ヶ淵の濠が広がっている。九段坂の坂上からは建物を一望することができ、堀の水辺空間、土手の緑と、建物の落ち着いた色合いが調和した景観を形成している。</p> <p>周辺景観のどの位置からも建物を一望することができ、地域のランドマーク的な役割を果たしている。建物の建つ九段周辺は、靖国神社など戦前の地域的特色を色濃く残した場所であり、九段会館も地域を特徴づける代表的な建物のひとつである。</p>			
備考			
<p>2011 年 3 月の東日本大震災で天井の一部が落下し、死傷者が発生、同年 4 月 12 日付で廃業となった。</p>			



九段会館及び敷地の整備に関する経緯について

1. 九段会館概要及び建替えに向けた経緯

(1)概要

土地面積：8765.85 m²（うち都市計画公園区域 2123.43 m²）

用途地域：商業地域、建蔽率 80%、容積率 700%、防火地域

(2)これまでの経緯

平成 23 年 3 月 東日本大震災により被災、同年 4 月に九段会館事業の廃業

平成 26 年 11 月 「日本遺族会に対する国有財産の無償貸付に関する法律」改正成立

平成 27 年 10 月～ 九段会館建物保存活用調査の実施

（建物現況調査、景観上の調査・検討、歴史的価値の調査・検討など）

平成 28 年 1 月～ 「九段会館及び同敷地に関する検討委員会」設置

＜検討委員会の構成＞事務局：財務省関東財務局

学識経験者で構成 伊藤滋委員長、西村委員 計 6 人

※千代田区及び一般財団日本遺族会がオブザーバーとして参加

平成 28 年 1 月から、計 5 回開催。

平成 28 年 2 月 区から検討委員会に要望（要望とりまとめに当たり景観アドバイザー会議実施）

区議会から検討委員会に要望書、国に意見書

※区が検討会で示した九段会館等に対する景観配慮、要望内容（別紙-1）

平成 28 年 6 月 検討会報告書（別紙-2）

平成 28 年 9 月 財務省処分方針決定、二段階一般競争入札※を採用

平成 28 年 11 月 入札審査委員会設置

＜審査委員会＞事務局：財務省関東財務局

学識経験者 6 名及び地元自治体の都市計画部局長。委員長伊藤滋、区委員大森部長

平成 28 年 12 月 入札公告

2. 二段階一般競争入札で採用された案（別紙-3）

平成 29 年 9 月 東急不動産株式会社が落札（財務省ホームページ公表）

3. 現在の協議状況

平成 30 年 3 月 財務省と東急不動産が正式に契約を締結

平成 30 年 4 月 財務省を通じ景観協議を行うよう事業者に伝えられる

平成 30 年 6 月 第 1 回アドバイザー会議開催

○事業者より提案及び基本設計案の説明を受ける

1. 地域特性、計画概要

2. 外構計画の考え方、保存建物の外壁保存計画

平成 30 年 8 月 第 2 回アドバイザー会議開催

○第 1 回意見への回答を説明

○建物内部施設（エントランスプラザ）について

○新設外装計画について

○外構計画について

平成 30 年 10 月 第 3 回アドバイザー会議開催

○第 2 回意見への回答を説明

○建物外観計画について

○外構（広場）計画について

九段会館及び同敷地に関する検討委員会報告書（概要）

○財産の概要・経緯

九段会館は、建物の老朽化や東日本大震災の影響により、現状では効率的な利用が困難となっていることから、平成26（2014）年11月に一部改正された「一般財団法人日本遺族会に対する国有財産の無償貸付け等に関する法律」により、国から土地を借り受けた民間事業者が土地の高度利用と都市機能の増進を図る目的で、新たな建物を建築し、日本遺族会が同法に定めるものの用に供するときは、その建物の一部を国が取得し、同会に無償で貸し付けることができることとされた。また、改正法の成立に当たり、「建物保存、外観の活用等の歴史継承に努める」旨の附帯決議が行われている。

このため、附帯決議を踏まえつつ、法の目的を実現する適切な方法について、千代田区及び日本遺族会など関係者の意見も踏まえ、専門的見地から検討を行い、以下の結論を得た。

○本財産の保存・活用方針について

- ・ 九段会館は、昭和初期の時代性を表現している記念建造物としての希少性、九段下の景観を長く形成してきた重要性及び日本の現代史の舞台となった歴史性から、その歴史や建築物の継承の社会的意義が高い。
- ・ 利用するにあたっての設備の付加や一定の改変を許容する動的保存を前提とした上で、オーセンティシティ（真正性）を尊重し、歴史的価値が認められる範囲の外装、内部空間とその部材をできる限り保存することとし、やむを得ない事情により保存しがたい場合にはできるだけ創建時の姿に忠実に復原する。
- ・ 九段会館の敷地の整備にあたっては、上記の建物保存等に加え、良好な市街地整備や都市景観の形成に資するよう、①水辺の歩行者ネットワークの形成、②オープンスペースの確保、③樹木や石碑等の歴史的資源の活用を図るほか、④周辺景観に調和するよう高さや形態、色彩等に配慮する。
- ・ 今後、本財産が上記方針に則り、土地の合理的かつ健全な高度利用のもとで、周辺地区のまちづくりの中で魅力的な場となり、都市機能の増進へ寄与することを期待する。

九段会館及び同敷地について

【対象財産の概要】

所在地 : 東京都千代田区九段南一丁目5番1 外4筆
 敷地面積 : 8,855.94㎡
 用途地域 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率700%)
 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階 塔屋1階
 延床面積 : 14,777.74㎡

【位置図】



【外観】



【今後の整備の方向性】



