

学位論文

都市における歴史的建造物の「再利用」手法の研究

—旧東伏見邦英伯爵別邸を事例として—



2019年9月

都市イノベーション学府 博士課程後期

中村 洋祐

都市における歴史的建造物の「再利用」手法の研究
—旧東伏見邦英伯爵別邸を事例として—

目次

| | | |
|-------|-------------------------|------|
| 第 1 章 | 序論 | 1 |
| 1.1 | 研究の背景・目的 | 1-2 |
| 1.2 | 都市における歴史的建造物の状況 | 1-5 |
| 1.3 | 用語の定義 | 1-7 |
| 1.4 | 既往研究 | 1-11 |
| 1.5 | 論文の構成 | 1-24 |
| 第 2 章 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値 | 2 |
| 2.1 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史 | 2-2 |
| 2.2 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の変遷 | 2-9 |
| 2.3 | 横浜市認定歴史的建造物 | 2-24 |
| 2.4 | 歴史的特徴 | 2-26 |
| 第 3 章 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係 | 3 |
| 3.1 | 立地場所（横浜市磯子区）との関係 | 3-2 |
| 3.2 | 開発計画 | 3-12 |
| 3.3 | 地域との関係 | 3-27 |
| 第 4 章 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術 | 4 |
| 4.1 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」計画 | 4-2 |
| 4.2 | 大空間スペースにおける耐震性能の確保 | 4-16 |
| 4.3 | 建物調査 | 4-19 |
| 4.4 | 外観改修工事 | 4-30 |
| 4.5 | 躯体補強工事 | 4-40 |
| 4.6 | 内部改修工事 | 4-44 |
| 4.7 | 改修工事完成内容 | 4-48 |
| 4.8 | 設計と工事内容のまとめ | 4-50 |

| | | |
|-------|-----------------------|-----|
| 第 5 章 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状 | 5 |
| 5.1 | 建物の保有形態 | 5-2 |
| 5.2 | 建物の利用状況 | 5-3 |
| 5.3 | 建物メンテナンス担当者からのヒアリング | 5-4 |
| 5.4 | 現在の建物状況の確認及び今後の課題 | 5-5 |
| 第 6 章 | 経済的考察と各立場における重要性 | 6 |
| 6.1 | 歴史的価値の経済的側面 | 6-2 |
| 6.2 | 地域との関係における経済的側面 | 6-2 |
| 6.3 | 「再利用」設計と施工技術の経済的側面 | 6-3 |
| 6.4 | 建物の現状から確認できる経済的側面 | 6-5 |
| 6.5 | 各立場における旧東伏見邦英伯爵別邸の重要性 | 6-6 |
| 6.6 | まとめ | 6-7 |
| 第 7 章 | 結論 | 7 |
| | 後記 | |
| | 謝辞 | |
| | 実績 | |
| | 注釈 | |
| | 図版出典 | |
| | 参考文献 | |

第1章 序論

第1章 序論

1.1 研究の背景・目的

横浜市は昭和 63 (1988) 年に「歴史を生かしたまちづくり要綱」を施行し、「残された歴史的景観は、いまや貴重な市民の財産であり、その保全と活用は今日の急務であり～これらを保全活用し将来に受け継ぐことを、まちづくりのなかで考え、歴史的な記憶が残り奥行きのある街とする」^{注1)}ことを目的として、平成 30 (2018) 年 9 月の時点で「横浜市登録歴史的建造物」として 206 件を登録し、「横浜市認定歴史的建造物」94 件を認定している。また「歴史を生かしたまちづくり要綱 第 5 章 助成」において「第 21 条 市長は、歴史的景観の保全活用に関する維持管理、修景、復元等について、次の各号に定める行為を行う所有者に対し、その行為に要する経費の一部を助成することができる。」とし、「(1) 登録歴史的建造物のうち保全契約を締結したものについて、その契約に基づき行われる行為」「(2) 認定歴史的建造物について、その保全活用計画に基づき行われる行為」と「行為」について設定している。この助成については平成 27～29 (2015～2017) の 3 年間^{注2)}に、調査設計 2 件、外観保全 3 件、維持管理 85 件を実施している。横浜市はこのような独自の制度を制定するだけでなく、その方針に沿って行動することで全国的にも多くの歴史的建造物が残されている都市の一つとなっている。

筆者は平成 7 (1995) 年に横浜国立大学工学部建設学科建築学コースに入学し、平成 10 (1998) 年から建築史のゼミに所属し、平成 14 (2002) 年に博士課程前期課程を卒業するまで横浜市をはじめ神奈川県近代建築の調査を実施した。その調査の中には今回の論文対象となる「旧東伏見邦英伯爵別邸」と、「伊東医院」の 2 つの横浜市の認定歴史的建造物が含まれている（後者は平成 15 (2003) 年度に認定されたため、調査当時の平成 12 (2000) 年には認定されていない）。その後平成 14 年 (2002) に大成建設株式会社に入社し、平成 18 (2006) 年から横浜北仲地区の再開発における旧横浜生糸検査所保存工事の施工を担当した。この時点で、旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫が 3 棟（創建時は 4 棟存在したが A 棟と呼ばれていた 1 棟は隣にある横浜市認定歴史的建造物の横浜第二合同庁舎建設時に既に解体されていた）と事務所棟（北仲 BRICK）が残されていたが、倉庫のうち 2 棟は解体し、1 棟を曳家した上で事務所と共に活用する計画であった。また解体する 2 棟の外装煉瓦は可能な限り現物を取り外した上で保管し、新築の外装に使用することになっていた。しかし様々な理由から倉庫 2 棟解体後に計画見直しとなり、筆者は次の建設工事現場に異動となった。そし

て次の施工担当工事は、日本大通りにある横浜市指定有形文化財の旧露亜銀行横浜支店^{注3)}の保存工事であったが、こちらも工事の途中でまた様々な理由から中止となり、2年後に所有者が変更になり、再度計画された工事は五洋建設株式会社が落札したため関わることはできなかった。その後保存工事業務から一時遠ざかり、東日本大震災後の仙台での震災復旧工事施工担当を経て横浜に戻った筆者は、学生時代に調査した旧東伏見邦英伯爵別邸を残すことを前提とした、旧横浜プリンスホテルの敷地における再開発工事の施工担当になった。そして施工担当者として業務を遂行している間に、前述の旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫は「旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫 B 号倉庫及び C 号倉庫」として平成 25 (2013) 年度の横浜市認定歴史的建造物に認定された。ただ、この時点で既にこの場所に高層ビルが建設され^{注4)}、倉庫は解体した上でビルの低層の外装部に外観デザインを復元することが決まっていた（認定歴史的建造物ではなく、横浜市指定有形文化財であった事務所棟は解体されずに、新築の附属建物となっている）。筆者は関係者から、建物の解体理由は東日本大震災後の調査による構造的な問題と聞いていた。そして平成 26 (2014) 年 2 月に旧東伏見邦英伯爵別邸の保存を含めた再開発工事は終わり、物件名「Brillia City 横浜磯子」は竣工した。

筆者が施工担当となった歴史的建造物は、横浜北仲地区の再開発における旧横浜生糸検査所保存工事を附属生糸絹物専用倉庫と事務所棟に分ければ前述の 4 件ということになる。そのうち横浜市認定歴史的建造物は 2 件で、旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫は一度工事中断後に解体、外観デザインの復元となった。もう一件の旧東伏見邦英伯爵別邸はマンション建設等の再開発工事の一部となり、今も有効に利用されている。横浜市指定有形文化財の旧露亜銀行横浜支店及び旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所は、両方とも一時工事中断後に再度保存工事が実施され利用されることになった。このようにすべて横浜市に存在し、同様の認定や指定を受けたとしてもその建物がたどる道はそれぞれ異なる結果となった。工事を担当した筆者にとって、それぞれの建物への好き嫌いの主観は異なるが、横浜市が認めているように客観的な歴史的価値という点では大きな違いは無いと考える。4 つの建物はすべて鉄筋コンクリート造の建造物であるとの共通点を持っていたが、他に無い煉瓦化粧材の外装であったり、関東大震災で倒壊しなかったバロック風意匠の建物であったり、皇族の邸宅であり洋風と和風を折衷した建物であったり、個別の特徴がある。ではなぜ一方の建物は解体され、一方の建物は残され利用されているのか。

そこで本研究の目的は、前述した筆者が施工担当として関係した旧東伏見邦英伯爵別邸を事例として、この建築物がどのような要素を持ち、歴史上どのような経緯をたどり、どのような方法で建物の活用のための設計・施工を実施し

たかを建物の現状（令和元（2019）年 5 月）も含めて調査し、その内容を解明した上で横浜市のような都市における歴史的建造物の「再利用」手法を提案すること、とする。この事例で得た知見を基にした手法は、今後の都市における歴史的建造物の「再利用」に汎用的に活用できると考える。写真 1-1 に旧露亜銀行横浜支店、写真 1-2 に旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所を示す。



写真 1-1 旧露亜銀行横浜支店



写真 1-2 旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所

1.2 都市における歴史的建造物の状況

表 1-1 に横浜市や本論文中に事例として挙げる東京都の歴史的建造物の状況一覧を記す。

表 1-1 横浜市及び東京都の歴史的建造物（抜粋）の状況一覧

| 番号 | 建造物名 | 保存方法 現地現物保存・現物保存 解体 | 認定 | 解体理由 | 所在 | 建物の利用方法及び解体後の状況 |
|----|--------------------------------|---------------------------|--|--------------------------|-------------|------------------------|
| 1 | 旧東伏見邦英伯爵別邸 | 現地現物保存 (マンション敷地内建物) | 横浜市認定歴史的建造物 | - | 神奈川県 横浜市 | 飲食店 地域公開スペース |
| 2 | 横浜松坂屋 | 解体 | 横浜市認定歴史的建造物 →平成22(2010)年3月 認定解除 | 業績の低迷 ・老朽化 | 神奈川県 横浜市 | ショッピング センター (新築) |
| 3 | 日本ビクター第一工場 | 解体 | 横浜市認定歴史的建造物 →平成22(2010)年12月 認定解除 | 本社移転 ・老朽化 | 神奈川県 横浜市 | 工場売却 |
| 4 | 関東学院中学校 | 解体 (外観を復元予定) | 横浜市認定歴史的建造物 | 老朽化 (2009年から 使用せず) | 神奈川県 横浜市 | 新校舎建設予定 |
| 5 | 横浜第二合同庁舎 | 解体 (外観を復元) | 横浜市認定歴史的建造物 | 第二合同庁舎 建設のため | 神奈川県 横浜市 | 第二合同庁舎 |
| 6 | 旧横浜生糸検査所附属 生糸絹物専用倉庫 | 解体 (外観を復元) | 横浜市認定歴史的建造物 | 安全性の確保 が困難 | 神奈川県 横浜市 | 高層マンション +ホテル |
| 7 | 旧横浜生糸検査所付属 倉庫事務所 | 現地現物保存 (高層建物の附属棟) | 横浜市指定有形文化財 | - | 神奈川県 横浜市 | 高層マンション 附属棟 |
| 8 | 旧三井物産 横浜支店倉庫 | 解体 | - | 安全性及び 経済的理由 | 神奈川県 横浜市 | 駐車場 |
| 9 | 三井物産横浜ビル | 現地現物保存 | - | - | 神奈川県 横浜市 | 事務所等 |
| 10 | キッコーマンビル | 解体 | - | オフィスの移転 | 神奈川県 横浜市 | 家の鼻エリア への通路 |
| 11 | インペリアルビル | 現地現物保存 | 横浜市認定歴史的建造物 | - | 神奈川県 横浜市 | 事務所等 |
| 12 | 旧露垂銀行横浜支店 (現ラ・バンク・ ド・ロア) | 現地現物保存 (一時高層建物増築計画有) | 横浜市指定有形文化財 | - | 神奈川県 横浜市 | 結婚式場 |
| 13 | 日本興亜馬車道ビル | 現地現物保存 (高層建物増築) | 横浜市認定歴史的建造物 | - | 神奈川県 横浜市 | 事務所等 |
| 14 | 赤レンガ倉庫 | 現地現物保存 | 横浜市認定歴史的建造物 | - | 神奈川県 横浜市 | 商業施設 文化施設 |
| 15 | 旧横浜銀行本店別館 | 現物保存 (近距離で曳家実施) | 横浜市認定歴史的建造物 | - | 神奈川県 横浜市 | 事務所等 |
| 16 | 赤坂プリンス クラシックハウス (旧李王家邸) | 現物保存 (近距離で曳家実施) | 東京都指定有形文化財 | - | 東京都 | 飲食店 結婚式場 |
| 17 | 高輪プリンスホテル 貴賓館 (旧竹田邸) | 現地現物保存 | - | - | 東京都 | 飲食店 結婚式場 |
| 18 | 東京都庭園美術館 (旧朝香邸) | 現地現物保存 | 重要文化財 | - | 東京都 | 美術館 |
| 19 | 旧小笠原伯爵邸 | 現地現物保存 | 東京都選定歴史的建造物 | - | 東京都 | 飲食店 結婚式場 |

番号2、3、8、10は令和元(2019)年5月の時点で、解体された建物である。番号4、5、6も解体されてはいるが、その場所に新築される建物の外観デザインがレプリカとして残された(番号4は予定)建物である。このうち番号2~6は横浜市の認定歴史的建造物に認定されていたが、番号2、3は解体前に認定を解除し、改修費に使用した助成金を返還した上で解体されている。また番号4は平成3(1991)年に認定を受けたが、平成28(2016)年に解体されることになり、外観デザインを残すことで認定の取り消しはされていない。番号5、6はすでに解体することが決定していたが、外観デザインを新築に残すことを前提に横浜市の認定歴史的建造物に認定されている。番号5、6、7と番号8、9は同人物の遠藤於菟が設計した同じ建造物であったが、それぞれ新築建物に外観を

復元する上での解体、現地現物保存、解体とパターンの違う結果となっている。また番号 9、10 も同人物（川崎鐵造）が設計し、同時代に竣工した建物であるが、番号 9 は解体され、番号 10 は横浜市の認定歴史的建造物に登録され利用されている。このように歴史的建造物に対して、横浜市の認定は助成金などの一定の効力はあるものの認定されることで解体不可となることはなく、認定を解除する、新築建物に外観を復元する、といった理由で解体されることはある。またそこに同じ著名な設計者であることや、同じ敷地内にある建物群であることは関係していない。

また都市における歴史的建造物の解体理由としては以下の 2 点が挙げられる。

A. 経済性

解体理由について発表されている内容は、「経済性の問題」と「安全性が確保できない」の 2 つになる。しかし筆者としてはこの 2 つの理由のうち後者の「安全性が確保できない」については、改修工事の技術が進歩した現在では、建物の現物を維持しながら耐震補強や免震装置を設置することにより安全性を確保することは可能であるが、そのためのコストが大きくなりすぎる、ことが問題であるため、前者の「経済性の問題」に含まれると考える。そのため番号 5、6 の解体後に新築された建物は高層棟として経済性を確保している。また番号 7 は番号 6 の附属建物にすることで現地現物保存が実現している。番号 12 は現在は結婚式場として利用されているが、筆者が施工担当をしていた際は、旧露亜銀行横浜支店の隣に増築扱いの高層棟が新築されることになっていた。また横浜市の認定歴史的建造物第一号である番号 13 も高層棟建物が増築されている。また番号 14 のように煉瓦造の建物を鉄骨で耐震補強し、観光客の多いみなとみらい地区に立地する好条件も重なって、現地現物保存が成功した例もある。また番号 15 のように現地から曳家して建物自体を移動した上で、利用されている横浜市の認定歴史的建造物の例もある。したがって建物として現地現物保存、あるいは曳家した上で現物保存されている建物は経済性が確保されることが大前提と言える。これは 16～19 の東京都の歴史的建造物にも同様である。一方解体された建物についてはこのように建物を残しながら活用する有効な手法の提案がなされなかった可能性がある。

B. 建物が市民に広く周知されていない

建物が解体される情報が発表された後に、市民運動や有識者の活動により、一転残されて活用される例はある（神奈川県立近代美術館など）。その上で建物やその価値が市民に広く周知され、市民にとってその建物が親しく近い存在であることは重要である。図 1-1 の解体された建造物は第三者が評価した確かな価値を持つ建物であるが、その内容を周囲に伝える手法をとっていなかったことも言えると考えられる。そして周知させるもっとも重要な要素は建物が一般市民

に開放され、利用されることであろう。表 1-1 の現存する歴史的建造物はすべて、何らかの用途で利用されている。そして解体された建物は、長期間利用されていなかったものが多い。

1.3 用語の定義

1.3.1 「再利用」の定義

今回の論文の題名として「再利用」という用語を使用しているが、この「再利用」は、「歴史的建造物を時代と共に改修しながら活用していく」という意味で使用している。この用語の定義は、加藤耕一著「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」において古くなった建物に対する対応として「再開発」「修復/保存」「再利用」の三者に分けて定義している内容から引用している。論文内では三者の意味として

再開発：既存建築物を破壊して新築する

修復/保存：既存建築物を改変せずに維持する

再利用：既存建築物の一部が古いまま残り、一部は新しいものに改変されながらも利用していく

としている^{注5)}。この定義は、木構造による日本の建築物のように地震や火災の影響で短期的な解体、新築を繰り返す状況とは異なる、西洋建築史における一つの構造体を長期間建物の改修を繰り返しながら利用していくことで創建時以上の高い価値を持つ建物となることを表している。この考え方が、構造体として鉄筋コンクリート造が増加した日本の近代建築を学術的に残していく上で、同時に利用していくことが最良な手法であると考え本論文の内容において、最も当てはまる言葉と判断した。図 1-1 に「再開発」「修復/保存」「再利用」の三者の関係図を示す。

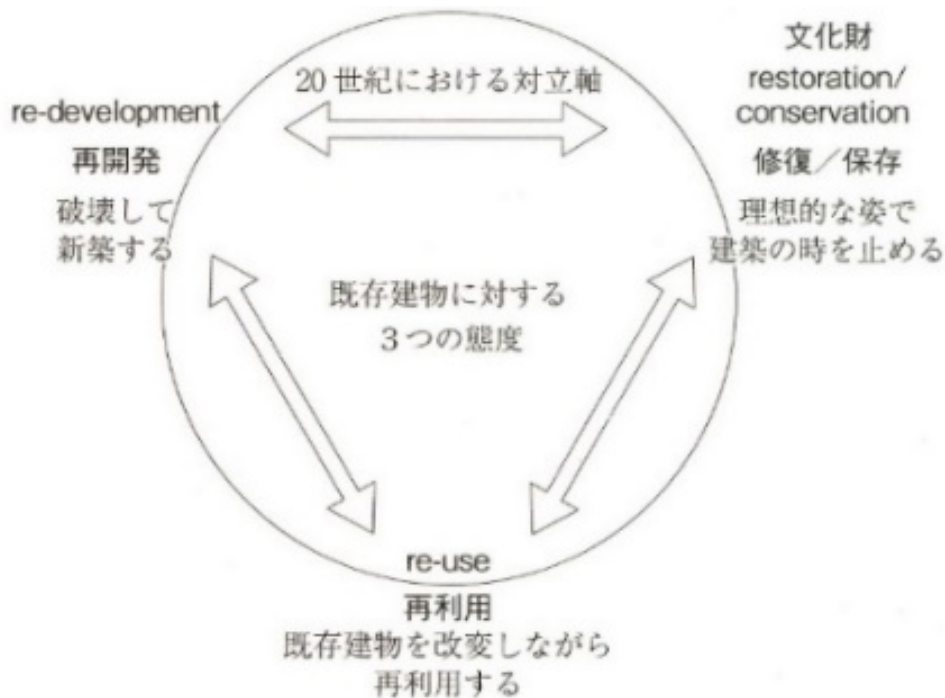


図1-1 「再開発」「修復/保存」「再利用」の三者の関係図

そもそも歴史的建造物を残していく行為について「保存」「保全」「修復」「改修」「復元」「復原」など様々な言葉が存在する。その上で建物を残すための手法については

- A. 創建時の建物の状態に戻して維持する
- B. 残すことが決まった時点の建物の状態を維持する
- C. 今後の活用に向けて各所を改修した上で建物を維持する
- D. 今後の活用に向けて一度解体した上で建物の材料を転用して再建する
- E. 今後の活用に向けて一度解体した上で建物のデザインを維持する（レプリカ）が挙げられる。このうち、建物を残すための手法 A, B が「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」における定義としては「修復/保存」であり、手法 C が「再利用」、手法 D, E が「再開発」に当てはまる。

また建物全体を解体する手法についても

- I. 建物を調査した上で一部材料を残して解体する
 - II. 建物を調査した上で解体する
 - III. 解体する
- が挙げられる。

歴史的建造物を現代の状況によって活用するためには、大なり小なり改修は必要である。A や B のように創建時や残すことが決まった時点の状況をまったく変えずに建物を使用することはその建物をモニュメント（記念碑）として扱い

建物の機能を停止する、又は活用方法が見出せないのとおりあえず誰も使用しない状態を維持して放置する以外は無いと考える。もちろん過去の状態が維持されることでの学術的価値についてはこの手法が最も残る可能性が高く、寺社や神殿など、この手法で建物を残すことが最良と考えられる建物についての手法とすれば異論は無い。ただし近代建築に関しては創建時がモニュメントではなく人が利用することを前提で建設されているものが多く、現在や未来についてもあくまで活用を前提として建物が残される。なぜなら現在の日本では新築を崇拝し、古い建物を利用することには積極的でない文化があるため、建物を活用することで大きな利点が無い限りは解体から新築の流れとなる。その環境のなかで近代建築を残すためには C, D, E の手法をとることになる。そのうち手法 D と E については一度建物自体を解体する行為となり、残すための手法 D については解体する手法 I が、残すための手法 E には解体手法 I 又は II が必要になる。歴史的建造物に対してこの 2 つの手法をとる場面には、いたしかたない理由があると思うが、手法 D としても残す材料は手法 A, B, C に比べて少量になることが多く、手法 E については材料の本物が残らないことになるので、文化財として歴史的建造物を残すための手法としては避けたい手法である。例えば前述した「旧横浜生糸検査所」の「ザ・タワー横浜北仲」における保存方法は手法 D となり、敷地の隣の同じく「旧横浜生糸検査所」であった「第二合同庁舎」はレプリカによる手法 E とされているため、6 棟の大規模な歴史遺産であった生糸検査所について現地現物保存とされているのは旧「横浜生糸検査所附属倉庫事務所」のみとなる。図 1-2 に「旧横浜生糸検査所」の保存・解体状況を示す。

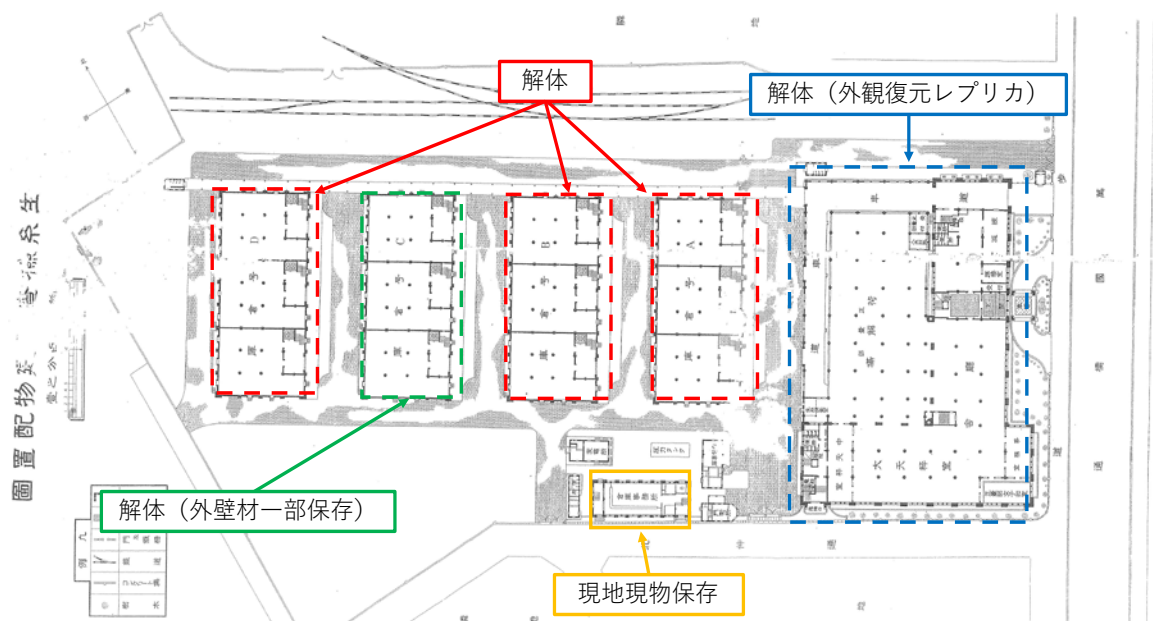


図 1-2 「旧横浜生糸検査所」の解体状況

そして近代建築を残し活用する方法として、歴史的にも活用という用途においても最適と考えられる手法がCとなる。

その手法Cについてはさらに細かく細分化すれば、改修方法においても

- C-1. 現地の現物に対して建物の外観のプロポーショナルまで維持する
- C-2. 移設して現物を維持する（建物を曳家して移動する）
- C-3. 現地の現物に対して建物の外観は維持するが、新築の高層棟を附属するなどプロポーショナルは維持しない
- C-4. 建物の一部のみ維持し、大部分は新築とする

の4つに分別される。歴史的価値に重点を置くのであれば、C-1が最も優れており、C-2、C-3、C-4となるにつれてそのレベルが下がる。今回事例として挙げる旧東伏見邦英伯爵別邸はC-1の分類となる。その他の例として、C-2は横浜市内の旧横浜銀行本店別館や宮崎県庁舎5号館、C-3は旧東京中央郵便局であったJ Pタワーや横浜市内の旧川崎銀行横浜支店であった日本興亜馬車道ビルがあり、C-4は前述した「旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫B号倉庫及びC号倉庫」や外壁のみ保存した横浜市内のストロングビルが存在する。またこの例として紹介した横浜市の建物はすべて横浜市の認定歴史的建造物に登録されており、認定歴史的建造物には様々な手法による建物を残す方法が認められているとともに、その手法には「本物を残す」観点においてレベル差があることがわかる。

本論文は建物を維持することに加え、改修しながら活用する手法について論ずる内容となるため、手法Cの建物の「再利用」と定義することが適当であると考えられる。またその「再利用」のなかでも旧東伏見邦英伯爵別邸は現地現物保存であり、外観のプロポーショナルの変更も無い、最も「歴史的価値」が高い事例となる。写真1-3に旧横浜銀行本店別館、写真1-4に日本興亜馬車道ビルを示す。



写真 1-3 旧横浜銀行本店別館



写真 1-4 日本興亜馬車道ビル

1.3.2 建物名：「旧東伏見邦英伯爵別邸」の定義

本文の中心となる建物名称は「横浜市認定歴史的建造物」として登録されている「旧東伏見邦英伯爵別邸」で統一する。ただし竣工当初の記録では「東伏見伯爵磯子御邸」とあり、第2章で詳しく述べるが東伏居邦英伯爵の実子である東伏見慈晃氏の証言から「別邸」ではなくあくまで「本邸」として建造されていることがわかっている。また現在では、西武グループが所有時代の横浜プリンスホテルの施設として名付けられた「貴賓館」が建物名称として定着しており、マンション住民や地域の人々にはその名称で呼ばれている。

1.4 既往研究

1.4.1 確認範囲

既往の研究成果及び文献を以下の5項目の視点から確認した。

- I. 近代建築の保存に関する研究・文献
- II. 横浜市の歴史的建造物に関する研究・文献
- III. 旧東伏見邦英伯爵別邸及び皇族の邸宅等についての研究・文献
- IV. 都市計画における歴史的建造物の保存に関する研究・文献
- V. 近代建築の保存技術に関する研究・文献

I. 近代建築の保存に関する研究・文献

- I-A. 小西 敏正 他：「近代建築の保存構法選択方法について」、「日本建築学会計画系論文集 第487号」、pp. 97～105、1996年9月

建築物を保存するためには、維持費、建て直して高層化した場合との収益差など経済的問題、動線の悪さ、断熱・遮音の悪さ、設備の不備といった機能的問題、また建築基準法・各種規制への適合などの法的問題、感情的問題等を解決する必要がある。また本来の姿に近づけるために修繕・改修する場合は、本来の姿を知るための研究を伴うと共に、工事のための費用、研究の組織づくりや運営の費用が必要になる。更に保存建物を維持するためには、補修、維持管理、管理組織づくり、運営、メンテナンス、場合によっては移築のための費用が必要となる。

多くの場合、歴史的建築物の所有者は不都合を感じながら建築物の価値をある程度認めているが、その不都合と保存とが相いれないものと考え、保存について検討することを嫌う傾向にある。一方、保存を

主張する側は全面保存を念頭に置いていることが多く、その建築物に関心を持つ不特定多数の人などが、建て替えや大規模な模様替えに対して保存に対する漠然とした希望によって保存の要求を行うことが多い。このため、いわゆる保存問題が生じ解決を難しくしている。

このように生じる保存問題を合理的に解決するためには、所有者は不都合点の整理を行い、それを生じさせている建築物の物理的な実状などを調査しなければならないし、保存要求側も保存価値を調査すると共に、その建築物が保存できる状態にあるか、保存するためにどうすれば良いかなど実状を知る必要がある。その上で不都合を解決し、経済的な制約などに対処し、保存するための手段として、ハード面の支援、ソフト面の支援を十分に検討し、保存のための方法の分類に従い、これらの結果を総合して問題点の整理検討を行い保存の可能性がある構法を検討し、可能性がある場合には具体的な不都合点の解決のための保存方法と、保存の範囲、保存の程度を含んだ保存構法が提案される。この過程を経て保存の決定が行われることで、例え全面的に保存が不可能になっても後から問題が生じることが少ないと思われる。

I -B. 足立 裕司 他：「現代建築の保存と活用」、「建築雑誌 Vol.103 No.1269」、1988年2月

近代建築の文化財指定をする上での評価基準では何といても優秀性があげられるが、近代建築ではその上に、建物がその先どのように利用していけるのか、ということが重要である。それは近代建築というものが概して規模が大きく、大都市の中にあるため地価の問題と関係するからである。

近代・現代建築の保存ということになるとどうしても建築構造の問題と深く関わっていて、それを解決しないことには保存活用もなかなかしにくい。

骨董品ではなく生きた都市にしたい。そこで歴史的建築の価値を考える手立てとして、1) 歴史・文化的価値、2) 技術的価値、3) デザイン的価値、4) 地域文化として、景観としての価値などが考えられる。

デザイン的な価値は建築家だけが理解していても仕方がないことであり、一般の市民の広い基盤の上に立たない限り美しい建築はできないし、また残っていかない。

現在の社会ではかつての時代のような建築は不可能になっている。せめて先人の残したものを大事にしてそれを後継者に安全に伝えてい

くことが大事ではないか。

人の生きるということを支える素晴らしい建築というものは、やはり経済の効果を越えたものになりうるのではないか。

- I-C. 小山 貴寛 他：「市街地における歴史的建造物保存・再生の計画手法に関する研究 ～大阪市泉布観地区整備計画を事例として～」、「日本建築学会近畿支部研究報告集」、pp. 201～204、1998年

近年、博物館的保存ではなく歴史的建造物を施設として利用する取り組みが行われるようになってきた。これは保存を促進するには、建造物に施設機能を持たせることが必要という観点に基づく。市街地において小規模な建造物の保存・再生を図る場合、新施設と比較すると機能充度合いは必然的に劣る。この際、施設利用者にとっては、機能の劣性を補完する代替価値が必要となる。それは、歴史的建造物内での活動を通じた空間体験に他ならない。したがって、専門家による学術的価値等の判断基準に加えて、施設利用者に対して空間体験として何を伝えるのかに基づく判断基準が必要といえる。

- I-D. 坂東 真央 他：「近代建築遺産の保存・活用のプロセスと運営に関する研究 ー旧宇部銀行本店の活用計画を事例としてー」、「日本建築学会中国支部研究報告集 第33巻」、pp. 1～4、2010年3月

改修工事には耐震診断の実施も含め多額の費用を必要とするため、保存・活用する意向があっても再生に踏み切ることが難しいのが実状である。

運営コンセプトは地域性やニーズを考慮したオンリーワンの事業展開を行っている点も特筆すべき点である。

収支については施設単体では採算が合わないため、行政からの施設の管理委託費が主な収入源となっている。水光熱費や事業費の一部を行政が負担するケースも見られた。

近代建築遺産の再生活用には、建物所有者に対してただ感情的に保存を訴えるだけでなく、それ以上に、「だれがどのように運営するか」ということに社会的叡智を動員することが必要であることが分かった。また、改修・維持管理のコストに関する問題はとりわけ切実であり、それらの負担を所有者だけに求めず、社会全体でバックアップする体制を整えることが重要であることが分かった。

- I -E. 井川 博文 「近現代建造物の保護—現況と展望—」、「建築史学 第72号」、pp. 44～56、2019年3月

近現代建造物の課題は、管理活用や修理などの実務的対応へシフトしている。また公共施設、企業等が所有する稼働資産が多いことが特徴の一つであり、修理や改修を繰り返しながら現代社会の中で活用されている。そして文化財に理解のある所有者があつてこそ適切な施設維持が可能となるため、そうした環境を生み出す対策が望まれる。

近現代建造物の次の課題として、修理の担い手の問題がある。ただし近現代建造物の修理事業では、構造材料に関する知識だけでなく、施設の活用を企画段階から修理後の維持管理まで広い範囲で検討を行う必要がある。つまり近現代建造物を修理する担い手には、従来の文化財修理に対する知識や、コンクリートなどの近現代建造物に特有の材料を保存するための知識に加え、文化財の価値を理解し関係者で共有した上で、新たな機能の導入や意匠へ配慮することが求められる。そして時には施設の管理運営に配慮し、事業全体を総括的に指揮する立場となる可能性もある。いずれの職能においても、既存の主任技術者が新たにこれらの全てを会得することは容易ではない。

- I -F. 八木 真爾 他：「建築誌掲載事例にみる鉄筋コンクリート造歴史的建築物の保存活用について」、「日本建築学会技術報告集 第14巻、第28号」、pp. 621～626、2008年10月

歴史的には1983年のオイルショックを機に、1980年代前半期から近代建築ならびに保存改修への関心の高まりが見られる。また1990年代は保存と活用の双方を重視する傾向が強まり、2000年以降は容積割増を中心としたインセンティブ制度の整備が進む。1990年代中頃から2000年代初頭にかけての変化は、保存を主として活用も可とする変化から、保存と活用を共存させる活用保存への転換期ともいえる変化が起こっていると考えられる。

- I -G. 高麗 憲志 他：「近代建築の保存・再生とその評価に関する研究」、「日本建築学会近畿支部研究報告集」、2005年

「住宅」の保存活用方法を、用途を転用する方法と用途を継続する方法に識別した場合、調査対象14件中12件が前者で2件が後者であった。また前者の12件中8件が美術館や資料館、記念館、迎賓館のように記念性を持つ用途に転用されている一方で、近年は住宅も民間に委託することで積極的に利活用を行う例が増えている。その例として小

笠原伯爵邸がレストラン、旧神戸居留地十五番館が喫茶店、高輪プリンスホテル洋館が宴会場に利用されている。

I-H. 日色 真帆：「解体された明石小学校から学ぶこと、利用の時代の歴史保全 保存・再生・活用の立脚点を考える」、「日本建築学会大会（東海）建築計画部門 研究協議会資料」、2012年9月

2010年に数多くの保存運動が成されたものの解体された東京都中央区立明石小学校について見解を述べている。

保存運動からわかることとして

1. 「もう遅い」の繰り返し：あきらかに地域にメリットのありそうな理由でも行政は止まらない。つまりとこと、情報公開が遅い。計画がほとんど決まった段階で公開し意見を求めても表面的な反映しかできない。計画の早い段階から公開し、意見をつのり参加をはかる必要がある。
2. 「ふえる一方の床面積」：用途が同じであるのに、2倍以上の床面積が必要なのだろうか。税金で建てる公共建築では、面積が増える方にまとまってしまう傾向があるのではないだろうか。
3. 「計画者の顔が見えない」：住民への説明会に行政の担当者と設計者は出るが、設計の条件と言える建築計画をつくった人は出ない。改築を前提にした設計プロポーサルの条件をつくった計画者による説明が必要である。責任をもって説明する計画者は、行政の人であってもコンサルタントであってもよい。ある建築プロジェクトに対して、顔の見える「説明する計画者」が必要だろう。明石小学校の場合、計画当初から建て替え修了までの期間に、行政の担当者も学校長も交替してしまった。

質の高いリノベーションがまだ日本に少ないことも事実である。

I-I. 近角 真一：「求道会館と求道学舎における保存活用の技術」、「日本建築学会大会（東海）建築計画部門 研究協議会資料」、2012年9月

求道学舎の改修においては、外部の歴史的意匠を守りつつスケルトンを耐震・耐久化し、内部をインフィルとして自由に改造して住む企画に応募した居住者達の資金で、プロジェクト費用全額が賄われた。

購入した10人の居住者の多くは建築家（武田五一）の名前はおろかこの建物の歴史的由来にも関心が低く、つまり“鑑定書”的な情報は退け、自分自身の直感を信じてこの建物の購入を決断している。これらの人々は共通して「古い建物が好き」「今のマンションが嫌い」「天

井の高さが好き」「アーチの廊下が好き」などの感想を表明している。

現状の文化財保存事業は、歴史的価値を重視するあまり、生活者である建物所有者の苦悩に迫る努力をしていないように思う。

- I-J. 杉江 夏呼：「重要文化財自由学園明日館の保存と活用」、「三重大学」、2013年3月

重要文化財であるフランク・ロイド・ライト設計の自由学園明日館の保存工事及びその後の建物状態の経過や、活用状況について述べている。また歴史的建造物を活用するために、経済的にどのような運用を進めることが有効であるかについて、アンケートなど実例を通して調査・研究している。

- I-K. 加藤 耕一：「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」、2017年4月

既存建物の「再利用」の繰り返しによってもたらされたものは、建物のなかに刻み込まれた歴史の重層性であり、建築は長い建設の過程で生活世界の変化に応じて変化していく、としている。また経済性の観点より、東京では近年ますます駅ビルを高層化して経済利益を生むことが至上命題となっており、「再利用」の可能性は「再開発」の経済性に道を譲った、として、日本の都市における歴史的建造物を残す際、高層化する傾向にあることを述べている。

II. 横浜市の歴史的建造物の保存に関する研究・文献

- II-A. 岡本 二郎 他：「横浜市の近代建築とその保存方法について」、「日本建築学会中国支部研究報告集 第23巻」、pp. 621～624、2000年3月

横浜市の近代洋風建築を対象にその保存の現状と保存手法、保存の取り組みについて調査し、考察した内容。横浜市の近代洋風建築の保存事業は教育委員会及び都市デザイン室を中心に積極的に取り組み、函館市とともにこれまでに大きな成果をあげてきたとする。またこの時点での横浜市内に現存する近代洋風建築について表でまとめている。

- II-B. 小林 愛：『歴史的建造物の現況から見た横浜関内地区における「歴史を生かしたまちづくり」の実態に関する研究 - “残る条件” の分析を中心に-』、「日本建築学会大会学術講演梗概集」、pp. 351～352、2005年9月

横浜市の歴史的建造物がどの程度失われたか、失われた歴史的建造物と今日残されているものとの差異から「残る条件」とは何か、について述べている。1981年に存在した近代建築が2004年には激減していることを調査し、「残る条件」として建物の場所がメインの通り沿いにあること、用途・所有者については「現存」は市所有の文化施設・宗教施設が多く、「一部保存」は民間所有のオフィスが多いことを述べている。また横浜市が民間に対して「一部保存」という柔軟な方針で譲歩しつつ所有者に保存を強く働きかけてきたこと、大半の所有者が望む「補助金」についても対応してきたことを成果としてあげ、歴史的建造物を「残すとメリットになる」という具体的なモデルを提案していくべき、と述べている。

II-C. 西邑 雅未 他：「横浜市における歴史的建造物の保存手法の研究」、「日本建築学会大会学術講演梗概集」、pp749～750、2008年9月

近代建築の保存において先進的な取り組みをしている横浜市を対象に、歴史的建造物が保存される経緯や保存手法を調査し、整理及び分析を行うことで問題点と特徴を明らかにすることを目的としている。横浜市が目指す「歴史的景観」を保つには人目に触れやすい場所の建物を残す必要があり、その建物を人が集まる博物館や資料館に転用されたことが保存できた理由だと述べている。

II-D. 小川 直樹 他：「横浜市関内地区における歴史的建造物の保全とその活用に関する研究」、「日本建築学会大会学術講演梗概集」、pp. 349～350、2005年9月

歴史的建造物を保全・活用し、横浜市都市部の活性化や都市の問題を解決するための提案を述べている。関内地区を歴史的地区として設定することや沿岸部の倉庫建築を保存すべきという内容に加え、「都市の景観や環境を保全するために、部分保存でなく現状のままの全面保存か、建設当時の状態への復元が理想」、との意見や「部分保存」を「全面保存」に比べて助成金を減額すれば全面保存が期待できる、という意見を述べている。

III. 旧東伏見邦英伯爵別邸及び皇族の邸宅等についての研究・文献

III-A. 横浜市教育委員会事務局文化財課：「横浜市近代和風建築調査報告書」、pp. 36～42、2009年10月

「旧横浜プリンスホテル貴賓館・蔵」との名称で旧東伏見邦英伯爵別邸についての調査報告を掲載している。平成2（1990）年に行われた改修後の旧東伏見邦英伯爵別邸の調査報告及び建物の沿革や施主の東伏見邦英伯爵、竣工時の設計・施工者の情報、建物の特徴について述べている。また平成12（2000）年の調査において実測したデータをもとに図面をおこしている。筆者もこの調査に同行し、図面を描いている。

III-B. 吉田鋼市先生退職記念誌編集委員会：「吉田鋼市研究室の軌跡 神奈川県下における歴史的建造物実測調査実績」、pp. 46～47、2013年4月
横浜市近代和風建築調査報告書と同じく平成12（2000）年の調査図面、写真を掲載している。

III-C. 矢代新一朗、(監修) 鈴木 博之：「皇室の邸宅」、pp. 64～68、114～119、2006年3月

旧東伏見邦英伯爵別邸についての写真や施主である東伏見邦英伯爵について述べている。また京都に存在する東伏見邦英伯爵の別邸（現在の料理旅館吉田山荘）の内容についても記述されている。

III-D. 青蓮院門跡門主 東伏見慈晃：「青不動のころ」、2009年9月

東伏見邦英伯爵の実子である東伏見慈晃の著書。父である東伏見邦英伯爵について学者として何を研究されていたか、どのような経緯で青蓮院で仏門に入ったのか、など記憶をもとに当時の様子が記載されている。東伏見慈晃氏本人と御会いした時にも参考とさせていただいた。

III-E. 水沼 淑子：「近代における皇族別荘の立地・沿革及び建築・使い方に関する研究 ー海浜別荘を中心とする検討ー」、「住総研 研究年報 No. 27」、2000年版

III-F. 小沢 朝江 他：「皇族本邸における和風と洋風の使い分けについて 近代における皇族邸宅の建築様式と生活様式に関する研究 (1)」、「日本建築学会大会学術講演梗概集」、pp. 349～350、2001年9月

III-G. 水沼 淑子 他：「葉山における皇族別荘の建築実態と生活様式 近代における皇族邸宅の建築様式と生活様式に関する研究 (2)」、「日本建築学会大会学術講演梗概集」、pp. 351～352、2001年9月

鎌倉、葉山などに存在していた皇族の住居について建築様式や生活様式、洋館・和館の利用方法等について述べている。また東伏見邦英

王が継承した東伏見宮家を創立した第一代依仁親王の邸宅であった、葉山町に現存する東伏見宮葉山別邸についての詳細な報告がある。

- III-H. 小室 博一、(監修) 鈴木 博之：「元勳・財閥の邸宅」、2007年1月
皇族の邸宅と同程度の規模の元勳・財閥の邸宅について紹介している。
現在の建物の活用方法も含めて参照とした。

IV. 都市計画における歴史的建造物の保存に関する研究・文献

- IV-A. 三原 季晋 他：「都市計画的見地からの歴史的建築物の保存・再生に関する調査・分析 ―近代建築の再生のあり方とその手法を中心として―」、「日本建築学会関東支部研究報告集」、2002年
歴史的建築物の保存・再生について今後、都市計画的見地から実行していくことが、重要な課題となるという研究背景において、都市に存在する歴史的建築物の現況を把握し、どのように利用、再生が行われ、周辺にどのような影響を及ぼすかを考察している。また都市計画的見地からの保存手法のあり方については、歴史的建築物を積極的に利用しつつ保存再生することが街づくりの観点からは重要であるとし、地区計画や景観条例規制によって規制をしていくことが歴史的建築物を地区と一体的に保全していく手法として有効であると述べている。
- IV-B. 津久井 隆行 他：「都市計画的見地からの歴史的建築物の保存・再生に関する調査・分析（その1） ―近代建築の再生のあり方とその手法を中心として―」、「日本建築学会大会学術梗概集」、pp. 221～222、2003年9月
民間所有の歴史的建造物について、地区計画や景観条例などによる面的な規制を実行することに様々な課題を抱えていることを述べている。また保存・再生について、新しく建築物を建てるよりも高額になってしまうケースも少なくなく、歴史的建築物が民間所有の場合では、新しく建て替えてしまうことも多いこと、歴史的建築物の保存・再生を促進するためには、行政からの助成や固定資産税の低減などの税制的な対応が不可欠であるという経済的な面についても言及している。
- IV-C. 不破 徹 他：「都市計画的見地からの歴史的建築物の保存・再生に関する調査・分析（その2） ―近代建築の再生のあり方とその手法を中心として―」、「日本建築学会大会学術梗概集」、pp. 223～224、2003年9月

現状の都市計画制度では、開発誘導的な方針・制度を主としたものではなく、歴史的建築物街区の保全・再生を効果的に行える都市計画手法の充実が必要である、と述べている。

IV-D. 木本 貴大:「横浜関内地区におけるコンバージョンの可能性の研究 ―ビルオーナーに対するアンケート調査をもとに―」、「日本建築学会大会学術講演梗概集」、pp. 661～662

横浜関内地域におけるコンバージョンによるまちづくりの可能性の検証を行っている。考察として、関内地区のビルオーナーは資金面・経営面での問題からコンバージョンに対して消極的で、資金面でのリスクを負い設備投資を回収できる事業計画を明確に持つ事業者の積極的な参画が最も重要であるとしている。

V. 近代建築の保存技術に関する研究・文献

V-A. 清水 候二:「鉄筋コンクリート造の歴史的建築物における外装材に関する保存手法 ―横浜税関本関を通して―」、「日本建築学会技術報告集 第15巻 第29号」、2009年2月

歴史的建造物の保存改修にあたり、外装材は歴史的、景観的、オーセンシティを表す重要な要素であることから、オリジナルの材料を残すことを基本に保存することが望まれる。そのためには改修工事前に周到な調査を行い、オリジナルの材料がどれだけ残っているかをまず確認することが重要である。またオリジナルと新規の復元を違和感のないように調和させるか、また改修部分をむしろあえて明示するのかで改修方法が異なってくることを述べている。

V-B. 清水 候二:「鉄筋コンクリート造の歴史的建築物における外装保存手法に関するマネジメント ―横浜税関本関を通して―」、「日本建築学会技術報告集 第16巻 第33号」、2010年6月

外装材保存手法における施工段階のマネジメントフローと各プロセスで留意した点について、以下の内容を挙げている。

- ・学識者らによる検討会が保存改修の方針を定めるため、ここで議論を円滑に行い適切な判断が行えるよう、「見える化」などの工夫が必要である。
- ・外装材に関する詳細調査は多大な時間と労力を必要とするため、手戻りの無いように計画すること。

- ・劣化判定は、全数調査の場合には現状の程度により 3 段階で判定を行い、サンプル調査・目視調査の場合は、全体、まとまりで判定を行う。
- ・部位の改修種別は、保存・復元技術の実現可能性を確認の上、工法の絞込みを行い決定する。
- ・改修方法の決定では質感など様々な要素の影響を考慮し、サンプルを作成する。

V-C. 清水 候二：「鉄筋コンクリート造の歴史的建築物における外装保存手法に関する判断プロセス —横浜税関本関を通して—」、「日本建築学会技術報告集 第17巻 第35号」、2011年2月

保存・復元の決定あるいは改修方法の決定に至るには、様々なプロセスのマネジメントと判断が求められ、それらの道筋を示す必要がある。改修種別についてはオーセンシティの確保の観点から創建時への復元が望まれるが、材料確保の問題や接着性の問題があつて困難であるとの判断もあり得る。創建時の材料・工法による復元をまず考えるのは当然であろうが、並行して新材料、新工法による検討の道を広げることも重要であると考えられる。また改修方法としてもスタートはオリジナルをどのように保存するかという問題意識に集約されるが、一方復元とする場合は部位における保存部分との関係や部位同士の関係、建物全体との関係など、関係性が一つのキーワードになる。

V-D. 八木 伸爾 他：「鉄筋コンクリート造歴史的建築物の保全改修工事費について」、「日本建築学会技術報告集 第14巻 第28号」、2008年10月

歴史的建造物の所有者が保存活用を決断する際の判断材料の一つである改修工事費については公開されている資料が非常に少ないが、建築誌に掲載された鉄筋コンクリート造の保存改修工事費の分析を行ったところ、改修方法の違いにより 2 つの価格帯を形成する傾向がみられた。建物を現状のまま活かし使い続けることを基本方針とする事例が低価格帯を形成し、間仕切りや躯体の改変、増築等、既存建物を核とし、より積極的な改変を行う事例と重要文化財的位置づけにより、修復、復原を行う事例が、高価格帯を形成している。

1.4.2 小結

I. 近代建築の保存に関する研究・文献

近代建築を保存するためには、いくつかの条件がクリアされることが必要である。その条件はI-Aでは、「経済的問題」、「機能的問題」、「法的問題」、「感情的問題」であり、I-Bでは「歴史・文化的価値」、「技術的価値」、「デザインの価値」、「地域文化的価値」となる。それ以外にもI-Cでは「建造物に施設機能を果たさせることが必要」、I-Dでは「だれがどのように運営するか」、「社会全体でバックアップする体制を整える」といった意見がある。これらの中で、「機能的問題」は断熱性など改修工事において適切に対処できれば問題にならないが、やはりそこには「経済的問題」が関係してくる。また「法的問題」については、法律で残していけないと決めている建物は無く、避難経路などの問題を解決し、安全面で構造的に補強すればどの建物でも法的問題はクリアできる。ではなぜ問題になるかと言えば改修工事で構造補強をした上で、メンテナンス管理するコスト分の費用対効果とメリットが無いと所有者に判断されてしまうことだろう。つまりこれも「経済的問題」の一部である。施設機能を持たせることやバックアップ体制についても「経済的問題」に繋がる内容である。また「技術的価値」については、近代建築の技術的価値は歴史的な価値に繋がるものであるため「歴史・文化的価値」の一部となるだろう。そして「デザインの価値」、「地域文化的価値」は経済的や歴史・文化的価値だけでなく、所有者や地域住民及び関係者の建物に対する思い入れや、地域外の人々の文化財への思いなどの「感情的価値」も含まれると考える。ただし、I-Eにあるように「文化財に理解のある所有者があつてこそ適切な施設維持が可能」ではあるが、その「理解」を全員の所有者に求めることは困難であるため、近代建築を修理するためには近代建築の価値を有効に見出し、所有者を納得させる総合的な担い手が必要である。そしてその担い手は、現状は公共より受注する側の設計者・施工者が対象になっていると考える。

I-Fより、2000年以降に容積割増を中心としたインセンティブ制度の整備が進むと共に近代建築の保存活用が進むことは、経済的意味合いが強い。一方I-Cで「歴史的建造物内での活動を通じた空間体験が機能の劣性を補完する代替価値としている」と述べられており、またI-Bでは「人の生きるということを支える素晴らしい建築というものは、経済の効果を越えたものになりうるのではないか」と述べられている。ただこれら内容は人の感覚・感情的なことに依存され易いため、「デザイン的な価値は建築家だけが理解していても仕方がないこと」とあるように、どうして素晴らしい建物であるかとい

うことを空間の感覚だけでなく、知識として言葉で説明する必要もあると考える。そうでなければ歴史的建造物の保存に対して、ごく少数の賛成しか得られない結果となるのではないだろうか。

その他に I-G からは「住宅」の保存活用については用途を転用する方法が多く採用され、その中でも美術館などの記念性を持つ用途や飲食系に利活用されるパターンが多いことがわかる。I-D、I-H、I-I、I-J からは保存活用された実例と、解体される結果となった実例についての理由や経緯を読み取ることができる。特に I-J では重要文化財の保存工事から 10 年後の保存状況や建物の活用・運用状況について詳細に述べており、他物件においても参考になる事例として汎用性が高い。

また「1.3 用語の定義」において「再利用」という用語の引用先として前述した I-K には、「再利用」による歴史の重層性が歴史的建造物にとって負の要素ではないことを述べている。

II. 横浜市の歴史的建造物の保存に関する研究・文献

II-A、II-B、II-C より横浜市が近代の歴史的建造物の保存・保全・再生について、大きな成果を上げていることがわかる。またその理由は人目に触れやすいメイン通りの場所の建物を多く保存したことを挙げ、施主（民間事業者）に対して「部分保存」あるいは「形態継承（再現）」にも存続意義を認め大巾に譲歩したことや、「助成金」についても対応してきたことを成果としている。しかし II-D では「部分保存」でなく「全面保存」か「復元」を理想として「部分保存」を「全面保存」に比べて助成金を減額すべきと述べている。これは当然な意見であるが、現実的には「全面保存」より「部分保存」の方が助成金が少額となったとしても、「全面保存」の助成金がカバーできる金額の割合は「部分保存」の場合より少なくなりがちであるため、助成金を減額するだけで「全面保存」が増加することは無いと考える。一方横浜の「第二合同庁舎」のような「レプリカとしての復元」については横浜市都市整備局企画部都市デザイン室へのヒアリングによると、令和元（2019）年 5 月の時点では解体前の調査行為以外は「助成金」の対象にほぼならない状況であり、横浜市から建造物の保存としてのランクは低いものと判断されている。

III. 旧東伏見邦英伯爵別邸及び皇族の邸宅等についての研究・文献

III-A、III-B は筆者が修士課程在籍時に参加した調査内容も含めた報告内容となる。III-C は多数市販されている旧東伏見邦英伯爵別邸についての書籍の中で、調査内容が簡潔にまとまっている。III-D は東伏見邦英伯爵の御子息の東伏見慈晃氏の著書になり、第二章での本人からの意見と共に信頼性の高い

記録である。またⅢ-E、Ⅲ-F、Ⅲ-G、Ⅲ-H は、明治時代から大正時代、昭和初期にかけての皇族の住居の建築様式や生活様式、及び現在の活用方法を述べているため、本論の参考とした。

IV. 都市計画における歴史的建造物の保存に関する研究・文献

IV-A において都市計画的見地からの保存手法のあり方として、地区計画や景観条例規制によって規制していくことが歴史的建築物を地区と一体的に保全していく手法として有効と述べているが、IV-B、IV-C においてはそれら面的な規制には様々な課題を抱えていることが述べられている。またIV-B において歴史的建築物の保全・再生・再現を促進するためには、行政からの助成や固定資産税の低減などの税制的な対応が不可欠であるとし、保存行為の難しさを述べている。ただ旧東伏見邦英伯爵別邸については、残すことで敷地内建物の規制緩和をすることが可能になる事例となる。

V. 近代建築の保存技術に関する研究・文献

V-A、V-B、V-C により歴史的建造物を保存する際にはあくまでオリジナルの材料を残すことを基本とし、またオリジナルが残せない場所についての再現については新材料を使用して調和もしくは、はっきりと区別して施工するかを状況によって使い分けることが有効であることを述べている。またV-D において改修工事費について現状のまま活かし続けることで改修費が低価格となり、積極的な改変を行えば高価格になることを述べている。つまり歴史的建造物の現物を生かすことで、経済的に価格を抑えることができることになる。これは筆者も同意見である。

1.5 論文の構成

「第1章 序論」

筆者がこの研究を行うに至った研究の背景や目的、また「再利用」の用語の意味と建物名称を「旧東伏見邦英伯爵別邸」とした理由としての用語の定義、そして地域・用途・都市計画・保存技術的側面から歴史的建造物について記されている既往研究内容、及び論文の構成を述べる。

「第2章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値」

旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史と構成を述べた上で、建物に関する3度の工事内容毎に建物の概要、所有者、設計者、施工者について論じる。また旧東伏見邦英伯爵別邸が認定されている横浜市の認定歴史的建造物制度の内容から、横浜市の方針を読み解く。

「第3章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係」

建物の立地場所の変遷を述べた上で、開発計画の変遷において如何にして旧東伏見邦英伯爵別邸を残すことが決定されたか、また地域にとって旧東伏見邦英伯爵別邸がどのような存在で、開発計画においてどのような経緯から地域貢献として認められたかをまとめる。

「第4章 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術」

旧東伏見邦英伯爵別邸の大幅な変更の無い「再利用」計画内容について述べる。また平成23(2011)年の改修工事前に実施した建物調査及び外観改修工事、躯体補強工事、内装改修工事、改修工事の完成内容について、設計及び工事の実施内容を中心とした施工技術についてまとめる。

「第5章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状」

旧東伏見邦英伯爵別邸の現状について、特殊な保有形態、利用状況及び管理者のヒアリングをもとにまとめる。

「第6章 経済的考察と各立場における重要性」

歴史的建造物の「再利用」の可否に深く関係する経済性について、筆者の考えを述べるとともに、「建物の所有者及び事業主」、「設計者及び施工者」、「地域を形成する地域住民」、「公共(国・県・市、この事例においては横浜市)」の4者の立場から歴史的建造物のどの要素に重要性の重きを置くかを考察する。

「第7章 結論」

各章の内容を基に、旧東伏見邦英伯爵別邸を事例とした都市における歴史的建造物の「再利用」手法についての提案をまとめる。

第 2 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値

第2章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値



写真 2-1 旧東伏見邦英伯爵別邸（玄関正面側）

2.1 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史

旧東伏見邦英伯爵別邸は、昭和 12（1937）年に施主である東伏見邦英伯爵の本邸として建立された。この事実は、当時の記録及び建物の棟札が現存していることから設計者名や施工者名と共に明確である^{注6)}。昭和 20（1945）年からは終戦連絡局長であった鈴木九萬氏が官邸として昭和 22（1947）年まで使用し、GHQ（連合軍総司令部）のフランス人使節も利用している^{注7)}。その後西武グループの所有となり、横浜プリンス会館として昭和 28（1953）年に営業を開始した^{注8)}。昭和 35（1960）年に名称が横浜プリンスホテルとなり敷地内にホテル棟として別館新館が建設された後、旧東伏見邦英伯爵別邸は「日本館」として使用された。昭和 44（1969）年には 1 階部分が改装された上で「ゲストハウス」の名称に変更され、和食堂として営業された。その後昭和 62（1987）年に横浜プリンスホテルは一時営業を中止、ホテル棟の建て替え工事と共に旧東伏見邦英伯爵別邸も改装され、平成 2（1990）年 5 月に再度開業した^{注9)}。その際、「日本館」の建物名称を「貴賓館」^{注10)}とした。その後旧東伏見邦英伯爵別邸は、平成 18（2006）年に横浜プリンスホテルとして約 50 年余りの歴史に幕を閉じるまで、ホテル附属のレストラン及び宴会場として利用された。

横浜プリンスホテル閉館から約5年経過した後、平成23(2011)年10月に横浜プリンスホテル跡地に分譲マンションや商業施設を建設する再開発工事(仮称)横浜プリンスホテル跡地開発計画新築工事が着工し、旧東伏見邦英伯爵別邸の改修工事もその工事の一環として実施され、平成26(2014)年2月に工事が竣工すると同時に改修工事も終了し、現在は「Brillia City 横浜磯子」のマンション住人及び地域住民のためのスペース及びテナントの営業するレストランとして利用されている。このように旧東伏見邦英伯爵別邸は当初東伏見邦英伯爵の邸宅として建設されたがその役割を果たした期間は10年もなく、その後の50年以上の期間はホテルの附属施設であったことになる。写真2-1に旧東伏見邦英伯爵別邸(玄関正面側)、写真2-2に棟札、表2-1に旧東伏見邦英伯爵別邸の年表を示す。



写真2-2 棟札

表2-1 旧東伏見邦英伯爵別邸の年表^{注1)}

| 年月日 | 出来事 |
|------------------|--|
| 昭和12(1937)年 | 旧東伏見邦英伯爵別邸竣工 |
| 昭和20(1945)年 | 鈴木九萬氏が官邸として使用 |
| 昭和22(1947)年 | GHQフランス人使節が使用 |
| 昭和28(1954)年 | 横浜プリンス会館、食堂5室、客室4室として開業 |
| 昭和30(1955)年 | ゴルフ練習場、13打席オープン |
| 昭和35(1960)年7月15日 | ダイヤモンドプールがオープン |
| 昭和35(1960)年9月15日 | 横浜プリンスホテル新館、鉄筋コンクリート造3階建て、客室28室、宴会場5室オープン 旧東伏見邦英伯爵別邸は「旧本館」として使用開始 |
| 昭和36(1961)年6月 | 世界アマレスリング選手権本部設置、レセプションの来賓として三笠宮殿下が御来賓 |
| 昭和39(1964)年4月 | ゴルフ練習場を拡張し、ショートホールゴルフ場、9ホールとして営業 |
| 昭和44(1969)年4月 | 旧東伏見邦英伯爵別邸の1階部分を改修、名称を「旧本館」から「ゲストハウス」に改め、会員制ラウンジと和食堂として営業 |
| 昭和49(1974)年4月 | 第2回アジア卓球選手権本部設置 |
| 昭和62(1987)年1月31日 | 全面改修工事のため休業 |
| 平成2(1990)年5月 | 改修後の横浜プリンスホテル、客室441室、宴会場31室、 |

| | |
|-------------------------|--|
| | レストラン・バー11 軒がオープン |
| 平成 3 (1991) 年 7 月 12 日 | スイミングプールがオープン |
| 平成 5 (1993) 年 8 月 | 旧東伏見邦英伯爵別邸が「横浜市認定歴史的建造物」に認定 |
| 平成 13 (2001) 年 3 月 7 日 | プリンスブリッジ開通 |
| 平成 13 (2001) 年 11 月 1 日 | ヨコハマプリンス・フラワー・プロムナードがオープン |
| 平成 14 (2002) 年 6 月 | FIFA ワールドカップサッカーで日本、ブラジル、エクアドル代表チームが宿泊 |
| 平成 14 (2002) 年 8 月 | パンパシフィック水泳大会選手村となる |
| 平成 15 (2003) 年 11 月 | 2003 年ジャパンカップ国際女子ソフトボール大会の選手村となる |
| 平成 18 (2006) 年 6 月 30 日 | 横浜プリンスホテル閉館 |
| 平成 23 (2011) 年 10 月 | 再開発工事 ((仮称) 横浜プリンスホテル跡地開発計画新築工事) 開始 |
| 平成 25 (2013) 年 8 月 | マンション棟、旧東伏見邦英伯爵別邸改修工事終了 |
| 平成 26 (2014) 年 2 月 | 再開発工事終了 |

2.1.2 建物構成と同時代の建物との関係

写真 2-3 に創建当時の建物構成、写真 2-4 に旧東伏見邦英伯爵別邸正門、写真 2-5 に蔵を示す。

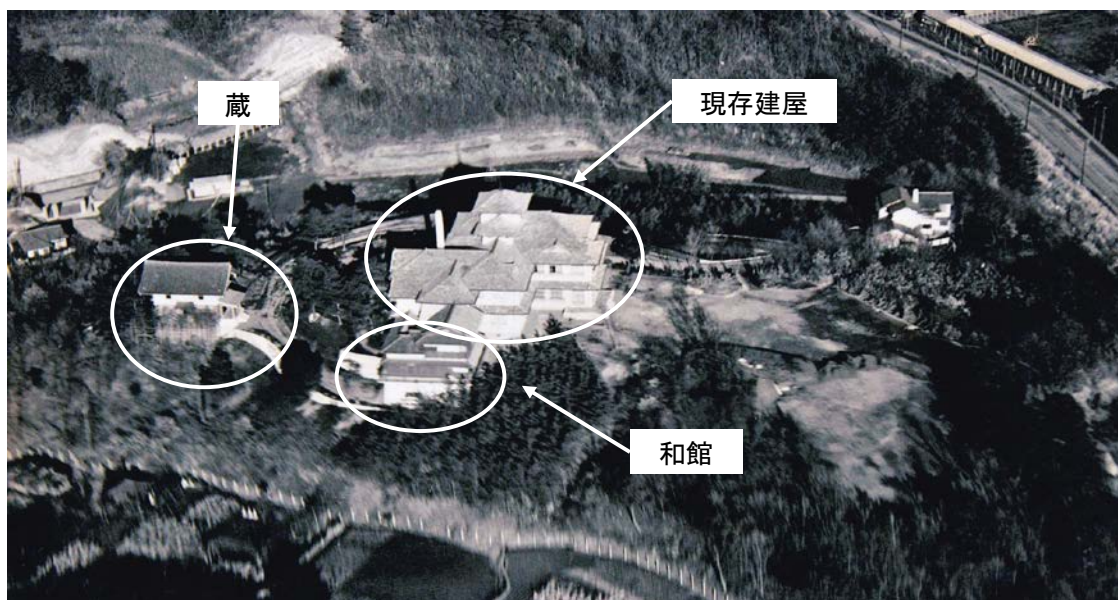


写真 2-3 創建当時の建物構成

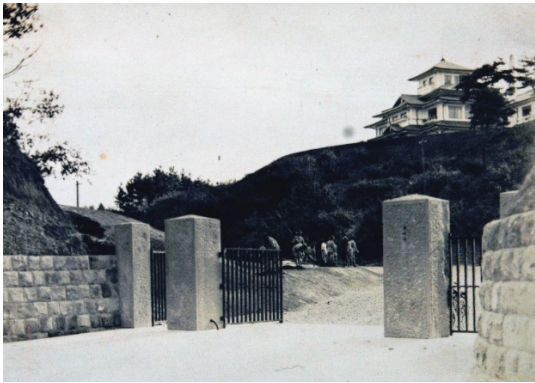


写真 2-4 旧東伏見邦英伯爵別邸正門



写真 2-5 蔵

I. 現存建屋

旧東伏見邦英伯爵別邸において現存する部分は近代和風の外観を持つ地下 1 階、地上 2 階、塔屋で構成される鉄筋コンクリート造の建屋である。相輪や欄干などの仏教的な外装材を持ちながら、オレンジ色のひわだ瓦により明るい雰囲気漂わせる外部に加え、内部はアールデコ風のデザインが随所に見られる独特な空間が構成されている。その佇まいから昭和 40 年（1965）三島由紀夫によって執筆された「春の雪」に、「海を見下ろす高い崖上にあり、御殿風の外観を持った洋館には、大理石の階段がついていた」と描かれる「洞院宮御別邸」のモデルは、この旧東伏見邦英伯爵別邸ではないかと言われている^{注 12)}。建物の特徴・細部の詳細は第 4 章にて述べる。

II. 和館

旧東伏見邦英伯爵別邸は竣工時には、現存する建屋以外に和室で構成され、屋根が入母屋の日本家屋風建屋部分が存在したことが当時の写真や模型^{注 13)}から確認できる。この建屋部分は特に記録に残っている名称が無いので、以後「和館」と呼ぶものとする。和館は昭和 62（1987）年から平成 2（1990）年の横浜プリンスホテル全面改修工事の中で解体されている。旧東伏見邦英伯爵別邸と解体した和館との接続部分の処置については新設庇の図面が残っており、他の鉄筋コンクリート造の庇とは異なり鉄骨の構造体にコンパネを貼りアスファルトルーフィングで防水処置をした上で瓦を張っている。写真 2-6 に模型（白枠部が和館）、図 2-1 に新設庇図を示す。

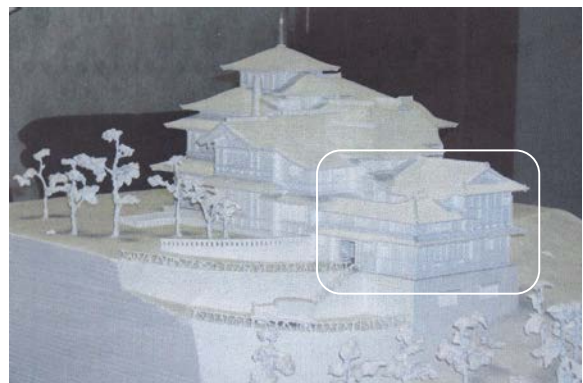


写真 2-6 模型（白枠部が和館）

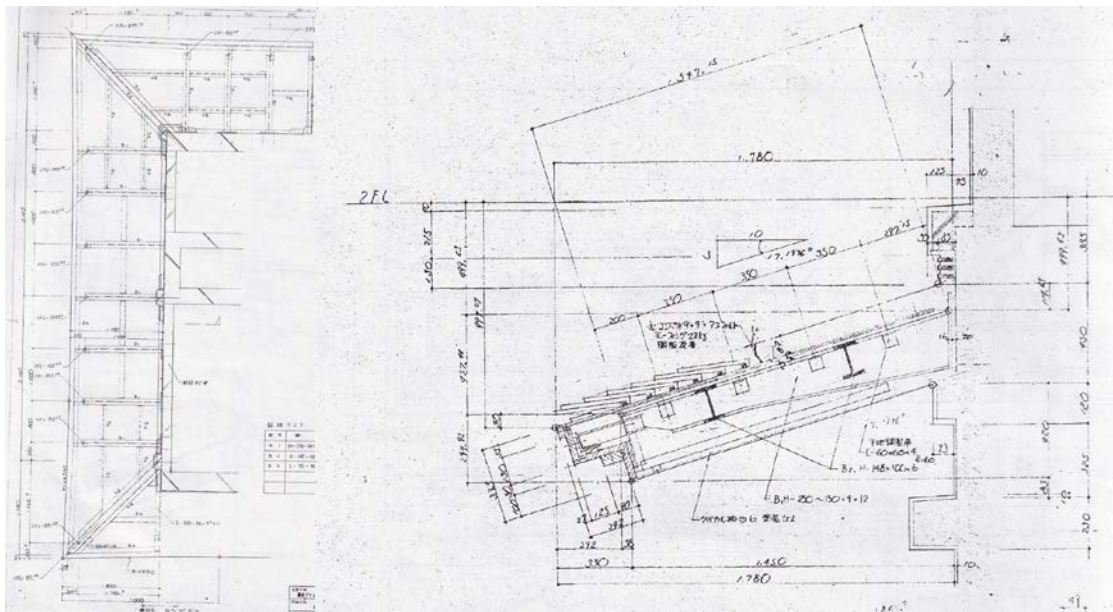


図 2-1 新設底図

III. 蔵

平成 23 (2011) 年の再開発工事前に解体され現存していないが、「蔵」の名称で倉庫として使用され、邸宅と地下道で繋がっていた建物については、平成 23 (2011) 年 6 月の解体工事時の調査において採取された鬼瓦の背面の記録及び設計施工会社株式会社竹中工務店の昭和 12 (1937) 年 12 月の社報に「延坪 2. 寶藏 37.50 坪」、「本館寶藏共一部の手法は～」(本館は邸宅、寶藏は蔵と推測される)と記されていると共に当時の蔵の写真が掲載されていることから、同時期に建設されたことは確実である。「蔵」は「横浜プリンス会館」が営業を開始してから昭和 63 (1988) 年までは倉庫として使われている。平成 2 (1990) 年にホテル棟が建て替えられた際に、旧東伏見邦英伯爵別邸と蔵も同じ設計者・施工者によって内装改修を施され、平成 18 (2006) 年横浜プリンスホテルが閉館するまでレストラン又はバーとして活用された。

IV. 同時代の建物との関係

旧東伏見邦英伯爵別邸と同時代の大正から昭和初期にかけて建立された建築物の意匠的面的特徴は様々であるが、構造的な面では関東大震災による地震被害を受けて、大規模な建物が木造から鉄筋コンクリート造に変化していったことが挙げられる。日本で最初の全鉄筋コンクリート造の建物は横浜で活用されている三井物産横浜ビルが明治 44 (1911) 年に竣工されているが(解体された背後の倉庫は明治 43 (1910) 年竣工だが、木造と煉瓦造と鉄筋コンクリート造のハイブリット構造であった)、それは設計者の遠藤於菟が先進的な考え方をもつ人物であったことから採用されたと考えられている。またこの建物の外装は

全面石貼で、鉄筋コンクリートはあくまで構造体として隠されている。遠藤於菟は震災後に、前述の筆者が業務に関わった横浜北仲地区の旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫を三井物産横浜ビルと同じく鉄筋コンクリート造で設計しているが、この倉庫の解体工事時に、床の配筋が現在の仕様のよう

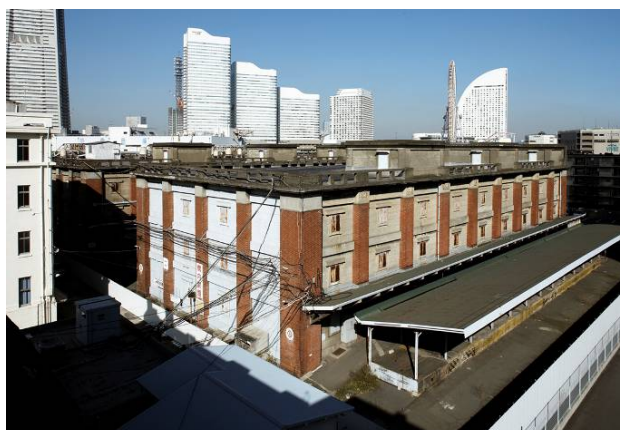


写真 2-7 旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫

のようにダブル配筋でなく、応力がかかる場所にベンダーで配筋されているなど、構造的に理にかなった形状で設計されていたことを確認している。また鉄筋コンクリート造でありながら柱部分の外装には構造体でない煉瓦を外装化粧材として使用していたが、その他の壁については構造体としての鉄筋コンクリート壁を素地で見せているなど、意匠的な外装材としても利用している。この変化は震災によって建築材料として鉄筋コンクリートの地位が上がったことによる可能性がある。写真 2-7 に旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫の外観を示す。

他にも近い時代に建てられ現存して活用されている東京・神奈川主な同時代の鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造（*マークのもの）の建築物を竣工年代順に追うと以下通りとなる。

大正 13 年

鳩山会館（旧鳩山威一郎邸）、静嘉堂文庫

大正 14 年

青淵文庫（渋沢史料館）

大正 15 年

加賀町警察署、横浜指路教会、日本キリスト教団鎌倉教会

昭和 2 年

旧小笠原伯爵邸、横浜地方气象台、*ホテルニューグランド

昭和 3 年

カトリック神田教会、関東財務局横浜財務事務所、*神奈川県庁本庁舎

昭和 4 年

東京都近代文学博物館（旧前田侯爵邸洋館）、横浜地方裁判所、横浜銀行本店別館、東京芸術大学大学院映像研究科馬車道校舎、フェリス女学院一号館、*三井本館

昭和5年

旧根岸競馬場、インペリアルビル、ジャパンエクスプレスビル

昭和6年

横浜開港資料館旧館、山手聖公会、*三井住友銀行、*東京中央郵便局

昭和7年

ハリオグラスビル、三井銀行大磯寮、*横浜市大倉山記念館、昭和ビル

昭和8年

東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）、カトリック山手教会、横浜海岸教会
八聖殿郷土資料館、*日本橋高島屋

昭和9年

三浦市役所、慶応大学日吉第一校舎、*築地本願寺、*横浜税関

昭和11年

和敬塾本館（旧細川侯爵邸）、ハウス・オブ・1999（旧千葉常五郎邸）、
横浜銀行協会、日本郵船横浜支店、横浜国立大付属横浜中学校

昭和12年

◆旧東伏見邦英伯爵別邸◆

第一生命総合運動場光風亭（旧馬場烏山別邸）、横浜市イギリス館

昭和13年

原美術館（旧原邦造邸）、川崎市役所、強羅ホテル

鉄筋コンクリートは品質が確保され、コンクリート打設時の締め固め等の施工品質が確保されていれば、中性化以外の材料としての劣化はほぼ無い。事実、現在では存在しない解体された鉄筋コンクリート造の建物も、空襲以外ではほとんど地震による倒壊ではなく所有者の事情により解体されている。これは阪神大震災以降の耐震性の再検討前建物であっても、構造的には鉄筋コンクリート造の歴史的建造物が保存活用され易いことを表している。しかし一方で意匠的に曲線的でなく直線的な建物が多く、現代の街にあっても大きく目立たないことで解体され易いとも考えられる。やはり周囲の風景に同化する建物より、自己主張が大きい特徴的な建物ほど解り易いことは事実であろう。それがモダンな建物より、和風や洋風がはっきりとした外観の建築物が比較的解体されずに保存されている理由であり、その改築方法についての是非はあるとしても、歌舞伎座のように解体前と同様な雰囲気を持つ外観に建て替える例もある。

旧東伏見邦英伯爵別邸のように、昭和初期以前に住宅建築として鉄筋コンクリートが使用されたのは鳩山会館（旧鳩山威一郎邸）や旧小笠原伯爵邸など一部の数少ない事例であり、特徴的な和風の外観を持つ鉄筋コンクリート造の建物は、「再利用」できる可能性が高い近代建築と言えるだろう。外観に他の建物に無いオレンジ色のひわだ瓦が使用されている点でも貴重な近代建築である。

しかしそれでも昨年解体工事が開始された帝冠様式の代表的建築部であった九段会館（昭和 9（1934）年竣工）のように、都市から消える建物も少なくはない。写真 2-8 に鳩山会館、写真 2-9 に東京都近代文学博物館（旧前田侯爵邸洋館）を示す。



写真 2-8 鳩山会館

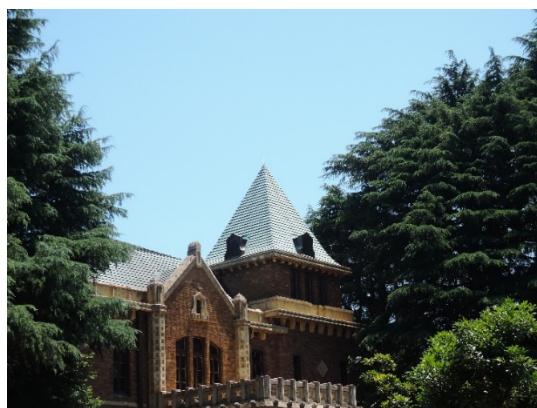


写真 2-9 東京都近代文学博物館

2.2 旧東伏見邦英伯爵別邸の変遷

旧東伏見邦英伯爵別邸は歴史上大きく 3 度、建物状況が変化している。1 度目が昭和 12（1937）年の建物建設時、2 度目が平成 2（1990）年の横浜プリンスホテル全面改修工事と同時に行われた建物改修工事時、そして 3 度目が平成 23（2011）年から平成 26（2014）年の間に行われた再開発工事「（仮称）横浜プリンスホテル跡地開発計画新築工事」における改修工事時である。この 3 度の変化時期を【第 1 期】、【第 2 期】、【第 3 期】とした上で、それぞれの項目について述べる。

2.2.1 建物概要

【第1期】



写真 2-10 旧東伏見邦英伯爵別邸【第1期】

所在地：神奈川県横浜市磯子区磯子町間坂（牛ヶ窪）一二〇二

建物名称：東伏見伯爵磯子御邸

建築年：昭和12（1937）年11月10日竣工^{注14}（昭和11年6月27日着工、昭和12年4月3日上棟^{注15}）

発注者：東伏見邦英伯爵

設計者：株式会社竹中工務店（設計主任 小林三造）

施工者：株式会社竹中工務店（工事主任 遠藤康彦）

構造：鉄筋コンクリート造

規模：2階建（一部地下1階及び地上3階）

建築面積：268坪（約886㎡）

延床面積：587.06坪（約1,944㎡）

本館 468.66坪（約1,549㎡）

寶藏 37.50坪（約124㎡）

家令住宅 60.20坪（約199㎡）

門衛住宅 16.20坪（約54㎡）

其他 4.50坪（約15㎡）

この【第1期】の建築概要については、主に同時代に関する以下の3つの資料を参照としている。

- A. 現存している旧東伏見邦英伯爵別邸の棟札
- B. 「株式会社竹中工務店社報」(昭和 11 年 12 月、昭和 12 年 4 月、12 月)^{注 16)}
- C. 「建築写真集 第四輯」(株式会社竹中工務店 昭和 14 年 9 月 25 日発行)^{注 17)}

その上で優先順位を実存する棟札を第一優先の資料とし、第二に建設同時期に発行されている「株式会社竹中工務店社報」、第三に「建築写真集 第四輯」とした。

この 3 つの資料によるデータの相違点は以下のものがあり、上記概要はそれぞれの資料を比較した上で、筆者が適当であると判断した内容を選択した。

① 建物名称

(B) には「東伏見伯爵磯子御邸」、(C) には「東伏見伯爵磯子邸」と表記されている。そのため優先度の高い(B)の「東伏見伯爵磯子御邸」を採用した。

② 着工年

(A) には「起工 昭和十一年十一月四日」とあり、(B) では「着工 昭和十一年六月二十七日」とある。現在では「起工」と「着工」は同意としているが、着工の定義を現在の建設工事のように仮設設備や建物地下部分の掘削も含めての行為と考えた場合、コンクリートの打ち終わりを(A)による昭和 11 年 12 月 28 日とするならば、起工からわずか 55 日しか経過していない。この日数は地下が存在するこの規模の鉄筋コンクリートの建物の工期としてはあまりに短いと言える。そのため(A)の「起工」は仮設工事がある程度終了し、地下の掘削も終了した上での地下鉄筋組立等の作業のスタートの日と想定した。また(B)の「東伏見伯爵家磯子御邸上棟式」についての文章中に工事の期間として「自昭和十一年六月二十七日 至昭和十二年十月二十一日」とあるため(上棟式時の期間のため竣工日は後に変更されたものと考え)、着工年については昭和 11 (1936) 年 6 月 27 日が適当であると判断した。

③ 施工者の役職

(A) には「工事主任 遠藤康彦」、(B) には「現場主任 遠藤康彦」と表記されている。そのため優先度の高い(A)の「工事主任 遠藤康彦」を採用した。

④ 規模

(B) に「二階建 ((一部地階及三階付) (本館)、(C) に「階敷 地下 1、地上 3」とある。この二つの表記の書き方は異なるが、内容は同意と考える。

⑤ 建築面積

(B) には上棟式時の工事概要に「建坪 本館 156.52 坪、附属家 32.43 坪、御蔵 20.02 坪、家令住宅 37.16 坪」(合計は 246.13 坪)とあり、(C) には「建

坪 268 坪」とある。本来優度が上の (B) を採用するが、このデータはあくまで上棟式時の内容であり、工事中に変更することは多々あることを考慮し、(C) の表記を正とした。

⑥延床面積

(B) において延床面積についての記述は 2 ヶ所存在する。昭和 12 (1937) 年 4 月の社報に掲載されている上棟式時の工事概要に「延坪 本館 369.32 坪、附属家 98.34、御藏 37.54 坪、家令住宅 60.02 坪」(合計 565.22 坪) とあり、昭和 12 (1937) 年 12 月の社報には「建坪 1. 本館 468.66 坪 2. 寶藏 37.50 坪、3. 家令住宅 60.20 坪 4. 門衛住宅 16.20 坪 5. 其他 4.50 坪」(合計とある。また (C) には「延坪 588 坪」(合計 587.06 坪) とある。この点についても②と同じ理由からまず上棟式の記述は除外した上で、(B) の内容を採用した。(B) の合計坪数の小数点以下の切り上げが (C) の数字となる)。

写真 2-10 に旧東伏見邦英伯爵別邸【第 1 期】を示す。

【第 2 期】



写真 2-11 旧東伏見邦英伯爵別邸【第 2 期】

所在地：神奈川県横浜市磯子区磯子 3-13-1

建物名称：貴賓館

建築年：平成 2 (1990) 年 3 月竣工 (昭和 62 (1987) 年 10 月着工) ^{注 18)}

発注者：西武鉄道 (西武グループ)

設計者：村野・森建築事務所

(設備基本設計：総合設備計画)

施工者：株式会社大林組（作業所長 金澤治夫）

空調：高砂熱学工業

衛生：西原衛生工業所

電気：きんでん

外構工事：西武建設

構造：鉄筋コンクリート造

規模：2階建（一部地下1階及び地上3階）

延床面積：1256.35 m²

他、蔵：161.62 m²

受賞歴：平成3（1991）年BCS賞

竣工時の記録として

- ・「新建築 1990 7」・株式会社新建築社・平成2（1990）年7月・p347～359
- ・「建築画報 223」・株式会社建築画報社・平成3（1991）年2月・p86～93
- ・「日経アーキテクチュア 1990年8月13日号（増刊）」・株式会社日経BP社・平成2（1990）年8月13日・p128～135」
- ・「大林組社史編集委員会編集『大林組百年史』」・株式会社大林組・平成5（1993）年6月・p831～832

等の資料が存在するが、工事のメインがホテル棟の新築であったため、旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）単独のデータが少なく、建築面積や延床面積のデータも確認できていない。ただ大きな変更点として、現存する鉄筋コンクリートの建屋に附属していた木造の和館部分を解体したため、建物の床面積は減少していると考えられる。またこの改修後から第3期まで旧東伏見邦英伯爵別邸についての改修の記録は無いため、この時点の延床面積については平成12（2000）年4月27～28日に横浜国立大学吉田研究室が実施した調査（筆者も参加している）時のデータを表記した^{注19}。写真2-11に旧東伏見邦英伯爵別邸【第2期】を示す。

【第3期】



写真 2-12 旧東伏見邦英伯爵別邸【第3期】

所在地：神奈川県横浜市磯子区磯子 3-13-1

建物名称：貴賓館

建築年：平成 26（2014）年 2 月竣工（平成 23（2011）年 10 月着工）

発注者：東京建物株式会社 東京急行電鉄株式会社 オリックス不動産株式会社、日本土地建物販売株式会社 伊藤忠都市開発株式会社

設計者：大成建設株式会社一級建築士事務所

意匠設計者 杉江 夏呼

構造設計者 藤村 太史郎

設備設計者 高木 淳、矢後 佐和子、金子 一登

施工者：大成建設株式会社横浜支店

作業所長 佐々木 勝也、工事担当者 中村 洋祐

構造：鉄筋コンクリート造

規模：2 階建、3 階塔屋、2～3 階の間に中 3 階、地下 1 階

建築面積：577 m²

延床面積：1,193 m²

竣工時の記録としては

- ・「新建築 2015 8」・株式会社新建築社・平成 27（2015）年 8 月・p 175～179
- ・「建築東京 05」・一般社団法人 東京建築士会・平成 27（2015）年 5 月 1 日・p6～7
- ・「たいせい 2013 Autumn」・大成建設株式会社・平成 25（2013）年・p6～7

に掲載されているが、いずれも旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）単独でのデータは少ない^{注20)}。写真 2-11 に旧東伏見邦英伯爵別邸【第 3 期】を示す。

2.2.2 所有者

【第 1 期：東伏見邦英伯爵】

東伏見邦英伯爵は生誕時には東伏見家の人間ではなく、明治 43（1910）年 5 月 16 日、久邇宮家第二代邦彦王の三男、邦英王として誕生した。東伏見宮家は第一代の依仁親王（伏見宮第二十代邦家親王の王子）が、明治 36（1903）年 1 月 31 日に東伏見宮の創立を勅居許されたものの、大正 11（1922）年 6 月 27 日に 56 歳で薨去され断絶された。しかし、邦英王が 20 歳の昭和 6（1931）年 4 月に臣籍降下した際に昭和天皇の思し召しで東伏見の名は残すようにとのことで東伏見性を賜り、当宮の祭祀を継承したと同時に伯爵となった。なお久邇宮家は第三代として長男の朝融王が継承した。また長姉が昭和天皇の皇后である香淳皇后になる。東伏見邦英伯爵は京都帝国大学（現在の京都大学）文学部国史学科に通い昭和 9（1934）年に卒業する間に、昭和 7（1932）年には京都の吉田山に屋敷（東伏見宮京都別邸）を構えている^{注21)}。この建物は木造 2 階建ての和風建築物だが、内装のステンドグラスなどには部分的ではあるがアールデコ風の意匠も見受けられ、旧東伏見邦英伯爵別邸に似た雰囲気を出している。当時大学で国史学を専攻している学生であった東伏見邦英にとって、完全な和の建物としないで洋風のアクセントを残すところが今でも京都という古風な街でその存在感を示している証であろう。その後京都帝国大学大学院で学び、昭和 14（1939）年から昭和 22（1947）年まで京都帝国大学等で講師をしていた。また昭和 20（1945）年に青蓮院門跡で得度し、京都大学の講師を辞職後の昭和 28（1953）年 6 月から青蓮院門跡の門主となり、名前も「慈洽」と改めている。この時、法隆寺と青蓮院の両方から声がかかったが後者を選択している。その理由は、東伏見邦英伯爵の曾祖父で久邇宮家第一代の朝彦親王が青蓮院の門主であったことが大きいようだ。また昭和 27（1952）年から昭和 34（1959）年まで善光寺住職を兼務している。昭和 31（1956）年には「飛鳥時代の芸術の研究」により文学博士の学位を取得している。その後、京都仏教会会長となり、平成 26（2014）年 1 月 1 日に 103 歳の長寿を全うされた。

東伏見邦英伯爵がどのような人物であったか知りたい思いで、東伏見邦英の実子で現青蓮院門跡門主の東伏見慈晃氏にお話を伺ったところ、東伏見邦英伯爵は考古学や仏像や建物、歴史的な成り立ちなどに関心があったらしく、特に建物については東伏見慈晃氏が子供のころにも屋根の勾配や墓股や瓦について話して聞かせてくれたそうだ。また東伏見邦英伯爵は人と同じことをやることを嫌う性格だったそうで、戦前は明治維新の「廃仏毀釈」政策により旧宮家

の人間が仏門に入ることは否定的であった中で、門主になることを選択したことにもその性格が表れている^{注22)}。

また、東伏見慈晃氏に旧東伏見邦英伯爵別邸についても話を聞くことができた。特に強く語られていたのは、第1章の「用語の定義」にて前述したが、東伏見邦英伯爵は旧東伏見邦英伯爵別邸を「別邸」としてではなくあくまで「本邸」として建てたということである。確かに竣工当時の記録^{注23)}には建物名称は「東伏見伯爵磯子御邸」とあり、「別邸」という言葉は使用されていない。記録上初めて「別邸」という言葉が発見されるのは、株式会社竹中工務店が所有している「完了 昭和24年8月6日」と明記されてある図面^{注24)}の名称「東伏見家磯子別邸」である。この時期に旧東伏見邦英伯爵別邸は、GHQが使用した形跡はあるものの西武グループが所有するまでは明確な所有者の記録がない。また東伏見慈晃氏は昭和17(1942)年生まれで、3年ほど旧東伏見邦英伯爵別邸に在住していたようで、大きなピアノのある部屋で遊んだことなどを覚えているとのことだった。3年ほどで転居した理由は、昭和20(1945)年の終戦とともに旧東伏見邦英伯爵別邸が国に接取されてしまったことが理由とのことだった(終戦間近には戦闘機が旧東伏見邦英伯爵別邸を銃撃したが、爆撃はされなかったそうで、その理由として、「アメリカは日本を占領した後に高級将校の家にしたかったからだ」と聞いている)と東伏見慈晃氏は語っている)。その後、東伏見邦英伯爵は東京に住居を構えながら京都などの勤め先を行き来していたようだ。そして本格的に青蓮院に腰を据えたのが昭和26年頃となり、西武グループに旧東伏見邦英伯爵別邸を売却している。したがって接取されてはいたが、なお所有者は東伏見邦英伯爵であったことがわかるが、おそらくその間は旧東伏見邦英伯爵別邸には在住してはいなかったのであろう。「完了 昭和24年8月6日」の「別邸」と明記された図面を必要とした人物が東伏見邦英伯爵であったかは定かではないが、少なくとも「本邸」として使用はしていなかったと考えられる。昭和56(1981)年の前磯子ロータリークラブ会長の相沢正夫氏によるとコメントでは、「私は磯子で育って50年余りになりますが、東伏見宮を見かけたことはありませんでした。京都に家があったようで、どちらにいらっしゃるのかは分かりませんでした。」^{注25)}とあり、周辺の住民からも「本邸」とは理解されていなかったようである。昭和47(1972)年のレジャー雑誌には「高台は、以前は旧華族(東伏見宮)の別荘地であったといわれる。」^{注26)}とあり、昭和57(1982)、58(1983)年発行の二つの書籍にもそれぞれ「旧東伏見宮別邸」^{注27)}、「外観の重厚さもさることながら、内部の階段などに大理石がふんだんに使用され、宮様の別荘の豪勢さに驚く。」^{注28)}とあることから、終戦後、周囲は旧東伏見邦英伯爵別邸を「別荘」あるいは「別邸」と意識していたようだ。

東伏見邦英伯爵は旧東伏見邦英伯爵別邸の工事期間中に何度も現場を訪れて

いることわかっている。まず昭和 11 (1936) 年 6 月 27 日に行われた地鎮祭にて玉串を奉奠している。続いて昭和 12 (1937) 年 4 月 5 日の上棟式、そして同年 11 月 24 日の家移りの儀に参加している^{注 29)}。またそれ以外にも昭和 11 (1936) 年 12 月 3 日に竹中工務店本店を訪れ、竹中工務店の山脇支配人及び設計者の小林三造と工事について打ち合わせをした他、工事現場にて指導をした記録が残っている^{注 30)}。この時代に伯爵の地位にある人間が建築業者の店を訪れることは珍しい出来事であつたらしく^{注 31)}、東伏見邦英伯爵の建物や歴史に造詣が深い人間性がよく表れている。

また旧東伏見邦英伯爵別邸の着工は昭和 11 (1936) 年となるため、東伏見邦英伯爵が 26 歳になる前には建物の構想があつたと予想される。小沢朝江氏、水沼淑子氏による明治から昭和初期にかけての皇族本邸や別荘についての既往研究よれば、宮家のうち有栖川宮・北白川宮など明治初期から本邸を造営し、また別邸を明治中期から建て始めている。東伏見邦英伯爵は生まれてから 20 歳までは久邇宮家の人間であつたが、久邇宮家は明治 25 (1892) 年に鳥居坂の本邸に京都から移住し、明治 42 (1909) 年に一番町に再度移住し大正 8 (1919) 年まで居住している。また大正 8 (1919) 年からは渋谷宮代町に移住し、西洋館はわずか 1 年で焼失したものの跡地に御常御殿 (現聖心女子大クニパレス) が建造された。久邇宮家は京都 (明治 32 (1899) 年創設) をはじめ、妙高高原 (大正 14 (1925) 年創設)、熱海 (昭和 1 (1926) 年創設) に別邸を所有していたことがわかっている。また後に性を賜る東伏見宮家は明治 28 (1895) 年から大正 12 (1923) 年まで葵町、震災を経て大正 14 (1925) 年より常盤台に本邸を構えていることに加え、大正 3 (1914) 年に葉山に別邸を設けている。東伏見邦英は大正 8 (1919) 年頃に東伏見宮邸に移つたとの記録があり、この時期はちょうど久邇宮家が本邸を移した時期に重なる。したがって幼い頃を久邇宮家一番町の本邸で過ごし、その後は東伏見宮家に移り、その後京都と行き来していたのではないかと想定される。

昭和初期の宮家の邸宅は洋風 (洋館)・和風 (和館) 建築が共存するものが多いが、主な私生活を和館で行い、対外的な要件については洋館を使用していたようだ。ただ東伏見邦英が利用した可能性のある葉山の東伏見宮葉山別邸については、和館は小規模であり洋館を生活空間する特異な構成であつたことが、現存する建物構成からもわかっている。旧東



写真 2-13 東伏見宮葉山別邸

伏見邦英伯爵別邸の近代和風で宗教観を醸し出す外観が他の宮家の邸宅とは異なるものであるように、葉山の東伏見宮葉山別邸も他の宮家の邸宅と比較して異彩を放つ装飾の少ない真っ白な外観を持つ。この建物を建設したのは東伏見邦英の義父東伏見宮依仁親王で、慶応3（1867）年に伏見宮邦家親王の第十七王子として誕生するが、2年後に山階宮晃親王の養子となる。しかし山階宮晃親王に実子菊麿王が誕生したこともあり、明治18（1885）年に小松宮彰仁親王の継嗣となるが、小松宮を輝久王が継いだことで明治36（1903）年に東伏見宮を創立した。この複雑な経歴を顧みながら東伏見宮葉山別邸を眺めると、シンプルでありながらその時代にしては奇抜な外観にも納得できる。そして依仁親王には実子がいなかったため東伏見宮家としては断絶し、臣籍降下により東伏見邦英が後を継いだ。自分と同じように他家に身を置いて育った義父を見て育った東伏見邦英が、通常の宮家の邸宅と異なる特徴的な外観を持つ邸宅を所有する気持ちになったことは、想像に難くない。写真2-13に東伏見宮葉山別邸、写真2-14に旧東伏見邦英伯爵別邸内で撮影されたとする東伏見邦英伯爵（白枠内）、写真2-15に東伏見宮京都別邸を示す（どちらも時代は不詳）。



写真 2-14 東伏見邦英伯爵



写真 2-15 東伏見宮京都別邸

【第2期：株式会社プリンスホテル^{注32)}】

所有者は西武グループに属する株式会社プリンスホテルで昭和31（1956）年設立のため、旧東伏見邦英伯爵別邸を買い取ったとされる昭和28（1953）年の時点では西武グループとして所有していたことになる。旧宮家の邸宅で現存している建物は多くないが、旧東伏見邦英伯爵別邸以外に

- ・竹田宮邸（現在：高輪プリンスホテル貴賓館）
- ・李王家邸（現在：赤坂プリンスクラシックハウス）
- ・朝香邸（現在：東京都庭園美術館）

- ・東伏見宮葉山別邸
- ・東伏見宮京都別邸
- ・久邇邸
- ・閑院宮箱根強羅別邸
- ・華頂侯爵邸
- ・有栖川宮翁島別邸
- ・高松宮翁島別邸

が挙げられる。このうち竹田宮邸、李王家邸、朝香邸は旧東伏見邦英伯爵別邸と同じく西武グループが買い取りホテルの施設として利用しようとした建物である。この宮家の邸宅を買い取りホテル化する西武グループの手法には様々な意見はあるものの、その文化的功績は大きいと言えるだろう。なぜならそれら複数の貴重な歴史的建物が、現在でも再利用されていることが何よりの証拠である。「歴史的建造物を残しても経済的に成り立たないから解体する」という解体理由は、逆を言えば「歴史的建造物は経済的に成り立てば残して活用する」という再利用の理由になりさらに、「歴史的建造物を経済的に成り立たせる方法を創造すれば残して活用する」となり最終的に実行した企業が西武グループであると言える。この点については西武グループを評価すべきと考える。

写真 2-16 に旧朝香邸（現：東京都庭園美術館）を示す。



写真 2-16 旧朝香邸

【第 3 期：東京建物株式会社^{注 33)}】

東京建物株式会社は安田財閥の創始者、安田善次郎が 1896（明治 29）年に設立した総合不動産会社で、日本で最初に住宅ローンを開始するなど、不動産業界の中では先駆的な役割を果たしてきた会社である。近年、旧東伏見邦英伯爵別邸の属する「Brillia City 横浜磯子」以外にも、「Brillia 多摩ニュータウン」（平成 25（2013）年竣工）、「Brillia Tower 池袋」（平成 27（2015）年竣工）、「Brillia Tower 目黒」（平成 29（2017）年竣工）など多くの大型マンションを建設している。写真 2-17 に「Brillia Towers 目黒」、写真 2-18 に「Brillia Tower 池袋」を示す



写真 2-17 Brillia Towers 目黒



写真 2-18 Brillia Tower 池袋

2.2.3 設計者・施工者

【第 1 期：設計者 株式会社竹中工務店、施工者 株式会社竹中工務店】^{注 34)}

設計者・施工者は共に株式会社竹中工務店^{注 35)}に所属していた人物となる。まず設計者の小林三造は、名古屋高等工業学校卒業後の大正 7 (1918) 年に入社し、昭和 35 (1960) 年に定年退職するまで 42 年間竹中工務店に所属したが、建築作品に小林三造の名前が存在するのは昭和 18 (1943) 年までとなる。設計した作品としては特に住宅を多数手掛け、「白鶴美術館」、「掲輝荘聴松閣」、「西本願寺大谷本廟守真所」に加えて旧東伏見邦英伯爵別邸と、外観を和風意匠とし構造を鉄筋コンクリートとする技法の作品を多く手掛けている。また茶の湯や俳句などの深い教養にあふれた人物であり、岩本博行氏^{注 36)}のコメントによれば、「(小林三造は) 吉田五十八に匹敵する人だと聞いたことがある」と述べており、当時の竹中工務店の中でも特別な存在であったに違いない。小林三造が自ら執筆した数少ない記録として、雑誌「建築と社会 March 1955 36」内の「住宅談義いろいろ」^{注 37)}が存在する。その内容は要約する下記の通りとなる。

- ・最近のアメリカでは間仕切り壁を取り払い、窓を大きくした開放的な住宅が好まれている。日本では昔からこのような開放的な建物の形式となっており、これこそ近代的な住宅形式と高く評価されている。ところがその開放的な日本住宅の現実には、夏の猛暑を避けることができても台風や雨におびえなければならず、冬は隙間風に火鉢を抱え込んで耐えなければならないなど、開放的すぎた家の悩みは随分と多い。
- ・いかに貧乏国でも機能、携帯、色調・・・デザインの苦心もさることながら親切だけは重要である。
- ・この先、便利の過剰に飽きて日本的な「不自由、未完成を楽しむ」ことに刮目する時がくるかもしれない。
- ・日本の台所が色々な点でアメリカ形式を追う傾向に非難は無いが、他人に見せたくないような台所は無くしたいものである。

- ・戦後の住宅不足への急速な建設政策により、質より量で資金難（安価）と短工期を口実に建てられた一時しのぎの住宅は 10 年で売買できないものになっている。みじめな生活をよそにどんどん進む文化に多くの価値を認めることに躊躇する。今から建てる住宅については営利と利潤追求の対象とならないように強力な策があってほしい。
- ・戦後まもなく美しい赤松のある風景だった阪急線のとある駅周辺は、いつのまにかコンクリートの斜路やざっくり削られた地肌の味気ない眺めに変化したため失望した。自然を生かし、自然の中に生活するつつましさがほしい。

記事内容は少ないが、これらの意見からも小林三造の人間性や特徴を垣間見ることができる。鉄筋コンクリート構造の建物を多く設計した小林三造にとって、固定式の間仕切りが少なく大空間をとることが可能な日本家屋の空間は、外部環境の影響を受け易いといった問題があった。しかし逆にその不自由さや未完成（おそらく間取りを自由に変更可能なことや改築し易いことなど）を楽しむこともでき、自然との一体感を味わうつつましさ、という点での良さが日本の住宅にはあると言えた。つまり決して日本の住宅に比べて西洋の住宅を手放しに称賛したわけではなく、両方の長所を取り入れることを良しとした小林三造の性格がよく表れている。また戦後の応急策であるとしても 10 年と持たない住宅を建てるべきではないという意見は、木造のようにデザインは継続するものの材料を入れ替えて永久的性をもたせる工法に比べ、材料として半永久的に使用可能な鉄筋コンクリートを採用した建物に多くかかわった、小林三造の率直な気持ちであろう。表 2-2 に小林三造 主な設計作品一覧を、写真 2-19 に白鶴美術館、写真 2-20 に西本願寺大谷本廟守真所を示す。

表 2-2 小林三造 主な設計作品一覧

| 竣工年 | 作品名 |
|----------------|--------------------------------------|
| 大正 11 (1922) 年 | 上野精一邸 |
| 大正 12 (1923) 年 | 芝本善次郎邸 |
| 昭和 6 (1931) 年 | 伊藤銃次郎邸 |
| 昭和 9 (1934) 年 | 白鶴美術館 揚輝荘聴松閣 |
| 昭和 11 (1936) 年 | 西本願寺大谷本廟守真所 |
| 昭和 12 (1937) 年 | ◆旧東伏見邦英伯爵別邸◆ 横田小人大邸 ポーランド大阪領事館 |

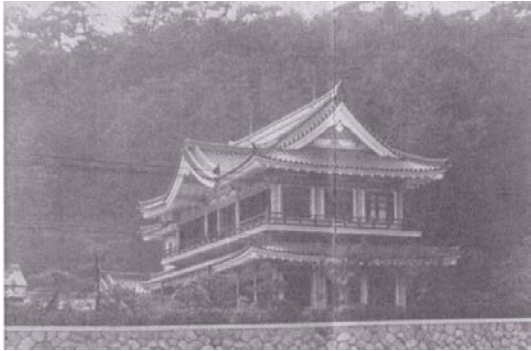


写真 2-19 白鶴美術館



写真 2-20 西本願寺大谷本廟守真所

工事主任の遠藤康彦については明治 32 (1899) 年生まれで、東京高等工業建築家を卒業して大正 12 (1923) 年に竹中工務店に入社し、昭和 20 (1945) 年から 35 (1960) 年まで取締役を務めていることから、社内においてもやり手の工事担当であったと推測されている^{注 38)}。また竹中工務店の当時の資料において、旧東伏見邦英伯爵別邸の工事期間中には一人も怪我人出さずに工事を終えたことが確認できる^{注 39)}。

この二人以外には、竹中工務店の社員として以下の人物が関係していることが確認されている^{注 40)}。

竹中工務店店主：竹中 藤右衛門

東京支配人：福本 常太郎

副支配人：佐藤

横浜出張所長：田所 刀市

計算係：穴澤 六郎

現場係：松崎 要、新井 輝雄、櫻井 芳英

製図係 仁木 謙治、木澤 五郎

庶務係：西村三津三

【第 2 期：設計者 村野・森建築事務所、施工者 株式会社大林組】

設計者である村野・森建築事務所は村野藤吾が開設した昭和 4 (1929) 年に開設した建築事務所である。村野藤吾は、昭和 59 (1984) 年に亡くなるまで世界平和記念聖堂など数多くの建物を設計し、また改修設計という点でも旧赤坂離宮の改修など実績は少なくない。村野・森建築事務所は西武グループの物件として、高輪プリンスホテル貴賓館 (旧竹田宮邸) の改修、箱根プリンスホテル (現ザ・プリンス箱根)、新高輪プリンスホテル (現グランドプリンスホテル新高輪)、京都宝ヶ池プリンスホテル (現グランドプリンスホテル京都)、三養荘新館、そしてこの横浜プリンスホテルと数多くの建物の設計を行っている。横浜プリンスホテル改築の企画の発端は昭和 61 (1986) 年とされ、この時村野・

森建築事務所の中核はおよそ半世紀にわたって村野藤吾と仕事をともにしてきた近藤正志^{注41)}に移っていた。しかし西武グループ側から「依頼に当たっては、以前のような“村野建築”を要求されることはなかった」^{注42)}と言う。施主である堤義明は新高輪プリンスホテルの設計を村野藤吾に依頼した際、「『全部、村野さんと丹下さんにおまかせする。社員には、余計な口出しは一切させない』と発言し、じゅうたん、カーテンはもちろん、テーブルクロス、ナプキン、タオルなども村野がすべてチェックした」とされる（「丹下さん」とは赤坂プリンスホテルの設計者の丹下健三）^{注43)}。この一度人を信用すれば細部までまかせる堤義明のスタイルは、例え設計事務所の代表者が変わったとしても同じであったと推測される。また近藤正志は新たに建造された本館も含め全体の内装について「内部は種々の用途により夫々考慮されなければならないが、造形の根底には外部と同じように平面のもたらすもの、けれどもそれは直線的なものではなく歴史より漂うもの、例えばオテルドスービーズ^{注44)}に見られる情感を見過ごすことは出来ないものであった。」^{注45)}との言葉を残しているが、決して曲線的な平面プランではなかった改築前の横浜プリンスホテルに対して、改築時に施主側から提示された企画におけるホテルの平面プランは旧東伏見邦英伯爵別邸を囲むような曲線の平面プランで、その企画を原型として設計された建物はまさに旧東伏見邦英伯爵別邸による「歴史より漂うもの」であったと考える。またやはり「村野・森建築事務所」というネームバリューは建築業界では大きく、第3期工事の施工中に当初は残す予定の無いものであった照明を「村野デザイン」として残したのもあった。

「大林組百年史」によれば横浜プリンスホテルは昭和62（1987）年10月に工事がスタート、平成2（1990）年3月に竣工し、請負金は190億815万円（厨房設備・什器設備などは別途）、客室数441、大小宴会場31、レストラン11となっている。旧東伏見邦英伯爵別邸の改修工事についても同工事内に含まれていることから、工期はこの期間内であり、請負金の一部が改修費ということになる。また同書には、昭和50年代から60年代・平成にかけてホテルブームが到来し、平成元（1989）年にはホテル件数で昭和40（1965）年の20倍もの数になったことが明記されている^{注46)}。

【第3期：設計者 大成建設株式会社一級建築士事務所、施工者 大成建設株式会社横浜支店】

第3期工事の設計の中心として動いていた人物は意匠設計者である杉江夏呼ぶである。杉江夏呼は法政大学在学中に村松貞次郎研究室に所属し、昭和63（1988）年に大成建設株式会社入社。その後旧東伏見邦英伯爵別邸を担当するまでに保存修復建物の設計として、平成20（2008）年竣工の日本製鋼所室蘭製作所瑞泉閣（創建年 明治44（1911）年）や平成22（2010）年竣工の早稲田大

学2号館（創建年 大正14（1925）年）を実施し、平成20（2008）年に旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫の建物調査を実施している。また平成23（2013）年に業務として係わった自由学園明日館についての論文「重要文化財自由学園明日館の保存と活用」により博士（工学）号を取得している。筆者は旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫の施工担当であった時代に杉江夏呼と知り合い、その時から近代歴史的建造物の保存について様々なアドバイスを受けている。杉江夏呼は大成建設株式会社の意匠設計者の中で特に近代建築への造詣が深く、また博士論文のテーマにもあるが、建物の再利用という観点に立って設計を行う人物である。その上で建物の歴史上の移り変わりを、第1期創建時の材料を補修して見せる場所や、第2期の変更をそのまま利用する場所、そして新たな材料で機能を向上させる場所など適宜、設計の要素として取り込んでいる。

施工者も設計者と同じく大成建設株式会社（横浜支店）である。大成建設株式会社が近代の歴史的建造物の保存工事を施工した実績は、前述した高輪プリンスホテル貴賓館や自由学園明日館、東京カテドラル聖マリア大聖堂、旧東京中央郵便局などがある。また近年になってから近代建築物の改修工事が増える傾向につれて、港区立港郷土資料館等複合施設（創建年 昭和13（1938）年）や大倉集古館（創建年 大正6（1917）年）の改修など、施工物件が増加しつつある。

2.3 横浜市認定歴史的建造物

旧東伏見邦英伯爵別邸は平成5（1993）年度に横浜市認定歴史的建造物に認定されている。平成30（2018）年9月の時点で94件を数える認定建物において、昭和63（1988）年度に開始されてから14番目に認定されたことになり、関内地区（横浜指路教会など）や山手地区（ベーリックホールなど）に多くの歴史的建造物を持つ横浜市の中で、比較的早い段階で認定されたと言えるだろう。また磯子区内においては唯一の認定である。横浜市の「歴史を生かしたまちづくり要綱」^{注47}（以下「要綱」と呼ぶ）によれば「歴史的建造物」とは「横浜の魅力を生み出し、景観上貴重な歴史的・文化的資産である建築物、土木産業遺構及びこれらと一体をなす工作物等」と定めている。また「運用方針」として、「歴史的景観の保全と活用は、歴史的建造物の所有者等の努力により達成されるものであり、市長は、これに対する支援の施策を十分に講じるよう努めるものとする」「市長は、歴史的建造物の所有者等の財産権を尊重し、かつ、生活環境の向上等に配慮し、柔軟かつ弾力的に、この要綱を運用するものとする」と掲げている。そして歴史的建造物としての「登録」については「市長は、景観上価値があると認める歴史的建造物について、その所有者の協力のものに横

浜市登録歴史的建造物として台帳に登録することができる」とし、その「登録歴史的建造物」をさらに「認定」するために、「登録歴史的建造物のうち特に重要な価値を有すると認めるものについて、その所有者の同意を得て横浜市認定歴史的建造物として認定することができる」としている。この時点で歴史的建造物の認定に所有者側の懸念事項があるとするれば、「認定歴史的建造物について、保全活用計画にかかわる変更行為をしようとする者は、あらかじめ、その旨を市長に届出なければならない」であろう。「保全活用計画」とは

1. 保全活用方針に関する事項
2. 保全すべき外観等の部位並びにその意匠、構造及び材料に関する事項
3. 敷地の利用及び木材等の配置に関する事項
4. その他保全と活用のために必要な事項

の4点であるが、この中で旧東伏見邦英伯爵別邸に関して最も影響のある内容は「2. 保全すべき外観」であろう。横浜市が規定として繰り返し強調しているのは、歴史的建造物を横浜市の「景観」として保存すること、である。そのため、例えば第1章で述べた筆者が施工工事を担当した「旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫」と創建時は一体の建物群であり、平成2(1990)年に旧東伏見邦英伯爵別邸と同じ横浜市の認定歴史的建造物に登録された「横浜第2合同庁舎」は、建物はすべて解体した上で外装のデザインを保存したレプリカであり、過去に使用した材料自体は一切保存されていない。西欧では、建物の外部は市民の財産、内部は所有者の財産、という考え方が強く、この「保全活用計画」の内容はその影響を強く受けていると考える。横浜市として認定条件にレプリカを認めないことや内装の保存までを条件範囲とすることは、認定歴史的建造物として認める建造物の範囲を狭めることになり登録可能数が少なくなるため、得策ではないと判断したと推測される。

筆者が学生時代に多くの歴史的建物の調査を実施した時に出会った建物の所有者のほとんどの方は、自分の住んできた建物が貴重な文化遺産であることが認められることに、ある種の名誉感を感じられていた。だが、歴史的建造物の認定を受ける際、所有者は「制限」に対して敏感に反応する傾向にある。なぜなら一般的には何かしらの認定を受けることで、建物の改修・増築などが不可能になってしまうのではないかと、という誤解があるからである。この件については「要綱」の第15条に「現状変更行為の届出があった場合において、認定歴史的建造物の保全のために必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して指導及び助言をすることができる」とあり、横浜市側が行う行為は「指導」と「助言」であるので「内容の決定」や「計画の中止決定」ではないことがわかる。つまり横浜市認定歴史的建造物については「改修や増築が不可能になる」ことなどないのである。更に「要綱」の第21条(2)において「市長は、歴史

的景観の保全活用に関する維持管理、修理、修景、復元等について、次の各号に定める行為を行う所有者等に対し、その行為に要する経費の一部を助成することができる。(2) 認定歴史的建造物について、その保全活用計画に基づき行われる行為」とあり、認定歴史的建造物であれば維持管理や修理に対しては助成するとしている^{注48)}。もちろんこの助成は「歴史的景観の保全活用」に関しての行為に対してであるので例えば最新のエアコンを設置する、といった「保全活用計画」と無関係の行為に対して助成されるわけではないが、外壁の補修や再塗装、クリーニングといった行為は対象になる可能性が高い。また旧東伏見邦英伯爵別邸については、まちづくりと連携した歴史的建造物の保全活用例のうち地区計画での保全活用例として、横浜市の「歴史を生かしたまちづくり」の推進について」に取り上げられている。

今回の工事で横浜市の認定歴史的建造物である旧東伏見邦英伯爵別邸を残すことについて、改修工事の助成金が該当する部位は外観のみとなり、その助成金を申請した上で計画を進めた。したがって前もって外観保全の条件を横浜市都市デザイン室と協議の上、代表的な改修内容を決定した。また施工実施中に数回の途中施工状況の確認や、壁の塗装色の確認などの実物の検証を実施しながら工事を進めた。

2.4 歴史的特徴

旧東伏見邦英伯爵別邸は特徴的な和風の外観を持ち、昭和初期に住宅建築として構造体に鉄筋コンクリートを使用されている、近代建築史上で貴重な建物の一つである。そして旧東伏見邦英伯爵別邸として現存する建屋は、創建時に存在した和館と蔵を除いた建築物である。和館については第2期、蔵については第3期前に解体されている。第1期の時点では旧東伏見邦英伯爵別邸は東伏見邦英伯爵の邸宅として建築されているため、当時の宮家の住宅と同様に生活する場としての和館と倉庫としての蔵が必要であったと考えられる。第2期において所有者となっていた、他にも宮家の邸宅を多くホテル施設として活用していた西武グループがあえて和館のみ解体された理由は当時の記録からは確認できないが、時代の要望と共に新築したシティホテルのイメージに和風の佇まいがそぐわなかったことが推測される。ただし蔵は小規模であったこともあり、レストラン又はバーとして再生させている。その蔵は第3期前に解体されたが計画当初は残す予定であり、解体の理由は全体住戸数との関係のためである(詳細は第3章に述べる)。つまり旧東伏見邦英伯爵別邸が「再利用」されていることは、宮家の住宅として昭和初期に建造された建物の歴史的価値が確かであることに加え、旧東伏見邦英伯爵別邸を含めた敷地を購入した第2期及び第3期

の所有者が歴史的建造物の「再利用」について積極的であり、建物の本質的特徴を維持継承されてきたことが挙げられる。

第 1 期の設計者の小林三造は、旧東伏見邦英伯爵別邸の他にも近代和風的な外観の建物をいくつか設計しており、所属していた株式会社竹中工務店でも一目置かれた存在であったようだ。この建物の設計を担当したことも、美術や建築学への知識が深い東伏見邦英伯爵の要望に応えられる設計者として選ばれた可能性がある。第 2 期の設計者は所有者が指名した村野・森建築事務所で、この時既に事務所創立者の村野藤吾から近藤正志に移っていたが、そのスタイルと設計力は引き継がれていたと言えるだろう。そのため第 3 期において杉江夏呼が第 1 期、第 2 期の特徴を受け継ぐ部分を選択し残した上で設計し、「Brillia City 横浜磯子」の施設として完成させたことは 3 者の合作として建物を評価して差し支えないと筆者は考える。そのため現在の旧東伏見邦英伯爵別邸には各時代の遺産が各所に散りばめられている建物になっている。一つの建物で様々な時代の空間体験ができるということは貴重であり、この特徴は「再利用」の魅力の一つである。またこの 3 度の建築・改修工事はそれぞれ株式会社竹中工務店、株式会社大林組、大成建設株式会社の日本有数の建設会社である 3 者が施工しており、その実力が現在でも建物に大きな損傷無く利用されている証ともいえる。

また建物が横浜市の認定歴史的建造物として認定されていることは、建物の歴史が公的に認められた「証」として価値を上げ、助成金を受けられる経済的なメリットも得られる。さらにその認定歴史的建造物の中でも建物の構造体や材料も含めた外観意匠が残されていることは貴重であり、これは横浜市としても望むべき状況である。また外観を地域の財産として考えるのであれば、助成金として市民が補助していく手法は適当であると考えられる。

第3章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係

第3章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係

3.1 立地場所（横浜市磯子区）との関係

旧東伏見邦英伯爵別邸と立地場所（横浜市磯子区）の関係性について、横浜市磯子区の歴史、第1期工事時まで、第1期工事竣工から第2期工事竣工まで、第2期工事竣工から第3期工事計画まで、の3つの時期に分けて述べる。本項の内容は

1. 磯子区役所福祉部市民課・「磯子区歴史年表」・大成堂印刷有限会社・昭和59（1984）年3月31日
2. 横浜市磯子区役所総務部総務課・「磯子 そして明日へ 磯子区政70周年記念区勢概要」・平成9（1997）年10月
3. 磯子区役所総務部区政推進課・「磯子区制90周年記念誌」・平成29（2017）年10月1日
4. 横浜市教育委員会・「わたしたちの横浜 よこはまの歴史（磯子区・平成14年度版）」・平成14（2002）年
5. 磯子区制五〇周年記念事業委員会「磯子の史話」出版部会・「磯子の史話」・株式会社佐藤印刷所・昭和53（1978）年6月30日
6. 磯子小学校百年祭実行委員会 小玉 晶・「創立100周年記念 磯子のれきし」・大乘写真印刷所・昭和49（1974）年3月20日
7. 葛城峻・「やぶにらみ磯子郷土誌」・磯子区郷土研究ネットワーク・平成27（2015）年2月27日

及び磯子区の郷土史研究家で「やぶにらみ磯子郷土誌」の著者、葛城峻氏^{注49}からのヒアリングによる。

3.1.1 横浜市磯子区の歴史

旧東伏見邦英伯爵別邸が建つ磯子の地は、今も残る縄文・弥生・古墳時代の複合遺跡（三殿台遺跡）や多くの貝塚から、縄文時代から人が生活していた場所であるとされる。中世には源頼義が鎌倉に八幡宮を創設した1063年8月に、子の源義家が杉田八幡宮を建立している。近世には北条氏から徳川氏に受け渡され、北条氏の家臣であった間宮氏の分家間宮信繁は徳川家康に旗本として守備を下知された時、梅の非常食としての軍事的重要性の認識から杉田の梅林育成の種を蒔き、杉田を梅の里と呼ばれるまでに成長させた。この梅の里には明治11（1878）年4月5日には英照皇太后が、明治17（1884）年3月20日には皇后（のちの昭憲皇太后）と皇太后が御一緒で行啓され、明治21（1888）年2月26日には総理大臣伊藤博文も県知事ら二十余人を引き連れて「観梅の宴」を

催すつもりであったという（雨天により中止）。

磯子の近代は1853年のペリー来航、1859年の横浜開港によるイギリス・ロシア・アメリカ・オランダの来訪、外国人遊歩道の指定や外国人用の西洋野菜の栽培などで始まった。また明治3（1870）年から明治4（1871）年にかけて掘割川を開通させることで、水運が便利になった。そして戦後の埋め立てにより工業地帯となっている磯子の海岸線は、明治から昭和初期にかけては夏の楽しみの一つとなっていた磯子海水浴場であった。江戸時代の磯子は漁業が盛んであったが、明治時代になり海苔の養殖と共に地元の人たちが自由に水泳などを楽しむようになり、明治末頃から海の家が建てられるようになると大正14（1925）年に市街電車が通るようになったことで海水浴場として大衆化した。そして関東大震災後も海水浴場は更に規模を大きくしたが、昭和6（1931）年の満州事変、昭和12（1937）年の盧溝橋事件を経て次第に海で自由に泳ぐことが禁止されるようになっていった。また、もう一つの開港以来の磯子の顔が海浜に沿って料亭が並ぶ「料亭街」の存在だった。最大の料亭「偕楽園」を筆頭に、「田舎家」「雨月荘」などの料亭が立ち並び、数多くの芸者さんが街を闊歩していたようだ。

近代における磯子の2つの大きな出来事として、大正12（1923）年9月1日の関東大震災と昭和20（1945）年の太平洋戦争における空襲がある。そのうち関東大震災は横浜市全体で倒壊・消失面積80%、被害世帯96%におよび、死者2万6千人という大惨事だった。前述の偕楽園でも土砂崩れのため従業員と歩行者の16名が圧死した記録が残っており、筆者もその話を旧東伏見邦英伯爵別邸の施工担当者時に、敷地の近隣の方から聞いた覚えがある。それでも磯子の街は瓦礫を撤去し、役所や学校や橋をコンクリート造で再建（昭和2（1927）年、磯子区役所庁舎及び磯子警察署落成）し、街並みの区画整理や道路の幅を広げていった。そして昭和2（1927）年10月1日には、横浜市の区制施行により磯子区（人口29,842人：昭和23（1948）年に独立した金沢区を含む）が誕生した。世界的には昭和4（1929）年には世界恐慌が起こり、日本ではその後、昭和7（1932）年五・一五事件、昭和11（1936）年二・二六事件と続く。その結果、軍部の支配が国民にまでおよぶことになり、第二次世界大戦に繋がっていく。そのような状況下においても磯子の街は震順調に復興を遂げ、昭和10（1935）年には市内観光バスも整備される。一方で同年に埋立地に磯子飛行場が造られ、昭和11（1936）年10月1日には金沢富岡で「浜空」と呼ばれた横浜海軍航空隊の開隊式が行われるなど、少しずつ戦争の影響が広がっていく。昭和16（1941）年より太平洋戦争が勃発したことで、磯子の街では昭和19（1944）年8月より学童疎開が始まる。そして昭和20（1945）年4月15日、5月29日他、計4回の空襲を受け、現磯子区内（金沢区については昭和23（1948）年に独立する）の被

害は全焼家屋 500 戸、罹災者 2,000 名、負傷者 6 名と記録されている。昭和 20 (1945) 年 8 月 15 日の終戦後、進駐軍が企業や学校、民家などを接取したが昭和 30 (1955) 年頃までにほぼ解除された。

終戦後の磯子の街は復興に積極的に取り組み、昭和 20 (1945) 年の空襲で一時的約 14,000 人減少した人口も徐々に増加していった^{注50)}。昭和 36 (1961) 年に人口約 16,000 人を擁する汐見台団地の工事が起工(6年後に完成)、昭和 41 (1966) 年からは人口約 26,000 人の洋光台団地の造成が始まるなど、昭和 2 (1927) 年に 29,824 人であった人口が 50 年後の昭和 52 (1977) 年には 157,767 人と 5 倍以上に増加し、平成 3 (1991) 年までは増加し続けている(平成 4 (1992) 年に 179 人減少し、その年からは減少が続く)。同時期の昭和 39 (1964) 年に JR 根岸線が桜木町駅～磯子駅、昭和 45 (1970) 年に磯子駅～洋光台駅、昭和 48 (1973) 年に洋光台～大船駅と開通していったこともその人口増加に影響している。また一方で「料亭街」は、昭和 34 (1959) 年から行われた根岸湾の埋立てにより潮の香りが消失すると、昭和 43 年に「偕楽園」も環境悪化による閉園に追い込まれ、かつての輝きを失っていった。

3.1.2 第 1 期工事時

旧東伏見邦英伯爵別邸の建築工事は昭和 11 (1936) 年に着工している。関東大震災という大きな天災から復活しつつありながら、戦争の影響を受けつつある街に宮家の本邸を建造する理由は、一説によれば東伏見邦英は肺結核を患っており、安静で良い空気のある場所で過ごしたい、という思いのためとされる^{注51)}。磯子は当時は豊かな自然と海水浴の人が賑わう場所であり、「写真 3-1 創建当初の旧東伏見邦英伯爵別邸」の航空写真^{注52)}からも建物の周囲は森や田畑に囲まれていたことがわかる。

昭和初期の宮家は東京に本邸を築き、葉山など湘南地区に別邸を建てるパターンが多かったため、東伏見邦英伯爵はどちらにも移動できる場所として中間地のこの地を選択した可能性はある。その意味でもやはり旧東伏見邦英伯爵別邸はあくまで「本邸」であったのだろう。そして政治的事件である昭和 7 (1932) 年五・一五事件、昭和 11 (1936) 年二・二六事件は永田町一帯を占拠するなど東京を中心に起こっていたことから、東京中心部から離れすぎず近すぎずの場所として選んだ可能性もある。

なお、東伏見慈晃氏との会話の中の「父は人と違うことをすることが好きな人だった」という言葉からわかる東伏見邦英の性格も磯子の街に本邸を建てた理由にあるのではないかと推測する。あくまで療養だけを考えるのであれば自然豊かな場所は磯子の他にもあっただろう。しかし磯子の街は、旧東伏見邦英伯爵別邸が建立された場所のように丘の上の森や田畑に囲まれた静かな場所と、

海側の料亭街をはじめとして賑わう歓楽街としての二面性を持ちえていた。当時の宮家の人物で、東伏見邦英伯爵のように 2 つの社会が混在する場所に住むことを選んだ人物は少ないだろう。そして結果的にこの場所に旧東伏見邦英伯爵別邸が建立されたことが、磯子区の唯一の横浜市認定歴史的建造物として、後の建物の「再利用」に繋がる重要な要素となった。



写真 3-1 創建当初の旧東伏見邦英伯爵別邸

3.1.2 第1期工事竣工から第2期工事時まで

その頃、旧東伏見邦英伯爵別邸は終戦後の昭和28(1953)年に西武グループの所有となり、「プリンス会館」(食堂7室、客室4室)として営業を開始した。この施設を昭和34(1959)年の地図上で確認できる^{注53)}。地図上の赤丸部が旧東伏見邦英伯爵別邸となり、青丸部は「プリンス会館」と記されていることから横浜プリンスホテルの別棟であろう。またこの時国道16号線とは直接繋がっていないが、緑丸部分を見ればわかる通りゴルフ練習場を含めて広範囲をプリンスホテルが買収していることがわかる。図3-1に昭和34(1959)年の旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図を示す。

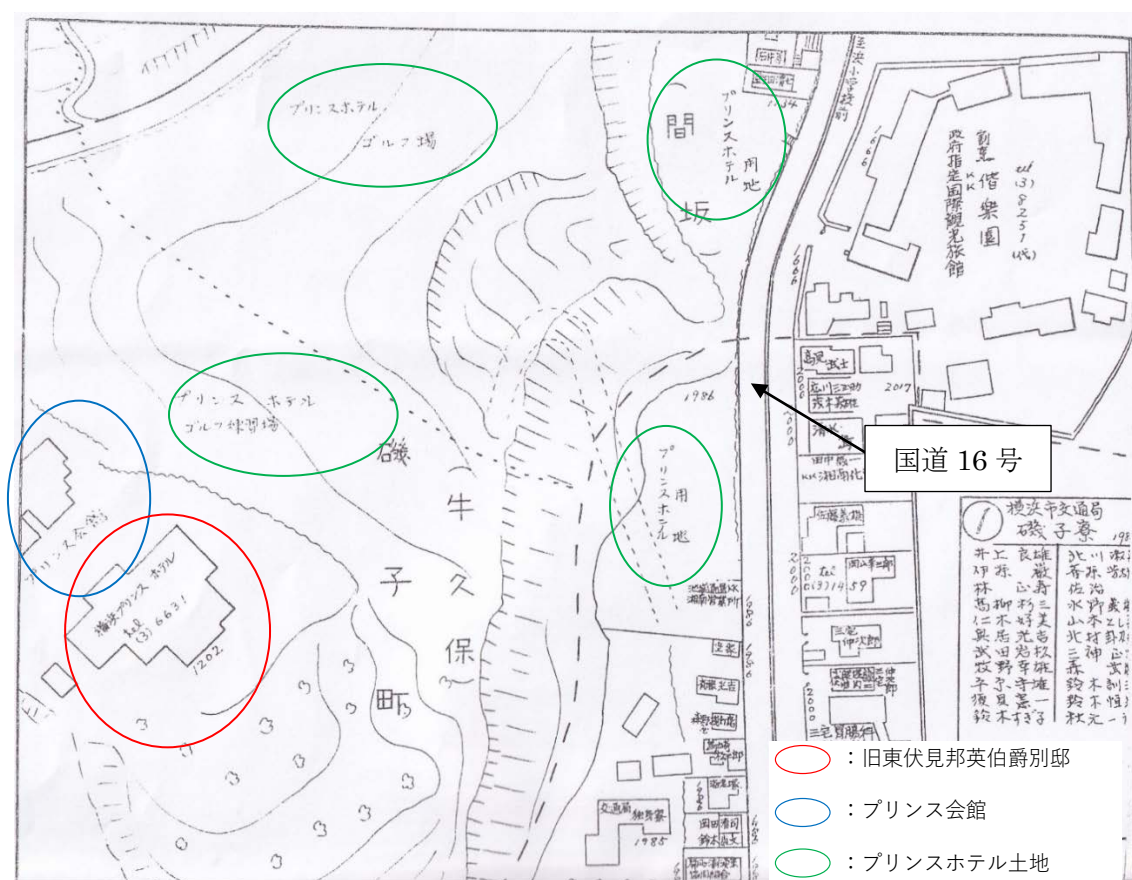


図3-1 昭和34(1959)年 旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図

その後ゴルフ場及びプールを増設し、昭和 35（1960）年には横浜プリンスホテルの新館（客室 28 室、宴会場 5 室）が建設され、旧東伏見邦英伯爵別邸は「旧本館」として 1 階がレストラン、2 階が宴会場として使用された。このことは昭和 36（1961）年の地図上で確認できる^{注 54}。地図上の赤丸部が旧東伏見邦英伯爵別邸となり、青丸部に「プリンスホテル新館」と明記されている。また緑丸部分に国道 16 号線とホテルを繋ぐ道路が出現している。この通称「プリンス坂」はプリンスホテルの私有地内にある私道であるが、プリンスホテルが地域住民に開放した結果、令和元（2019）年現在においても汐見台を含む地域住民の重要な動線となっている。この地域貢献が横浜プリンスホテル、そして旧東伏見邦英伯爵別邸が地域に根付く一要因となった。地図 3-2 に昭和 36（1961）年の旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図を示す。

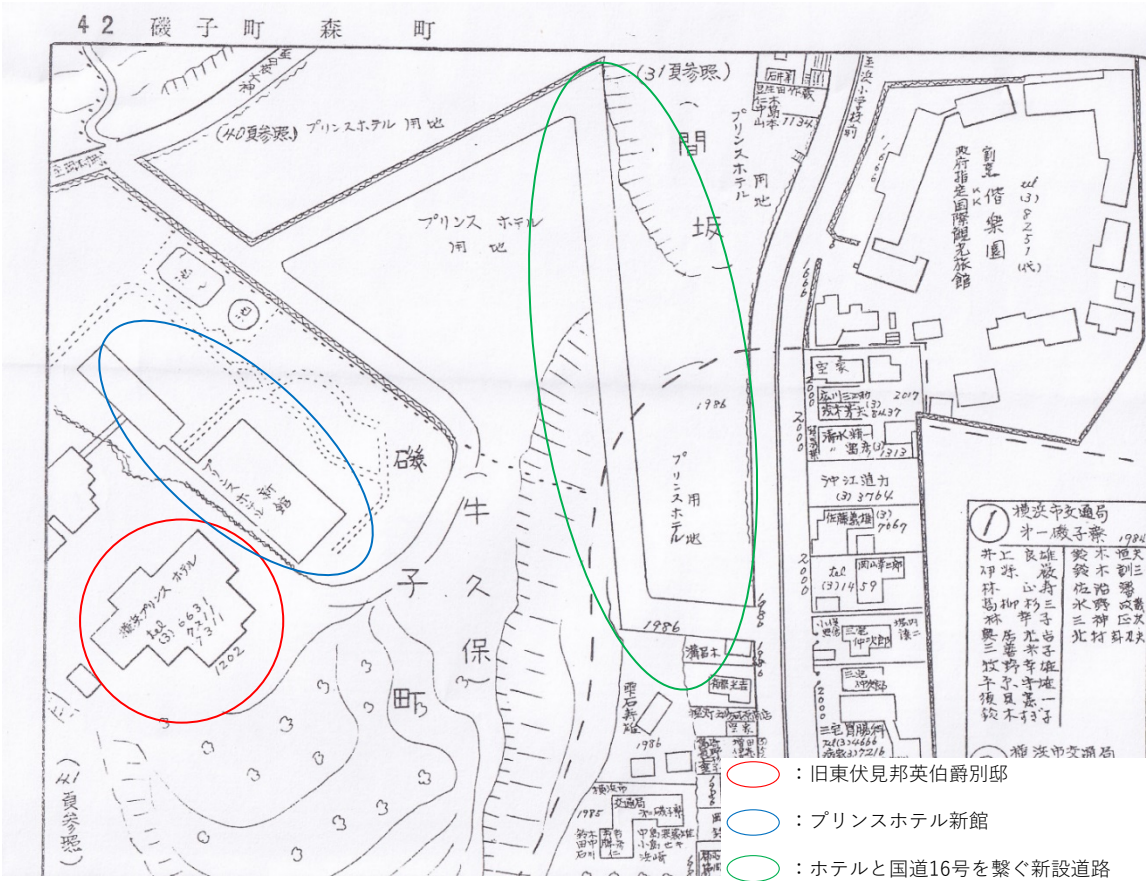


図 3-2 昭和 36（1961）年 旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図

昭和 39 (1964) 年には昭和 36 (1961) 年頃を買収した土地をもとにホテルの付帯施設としてゴルフ場が拡張された^{注 55)}。昭和 40 (1965) 年の地図上で確認すると^{注 56)}、地図上の赤丸部が旧東伏見邦英伯爵別邸となり、青丸部に「横浜プリンスゴルフ場」と明記されている。また緑丸部分に「未入居」と明記された上で建設中の大規模団地である汐見台団地が出現している。図 3-3 に昭和 40 (1965) 年の旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図を示す。

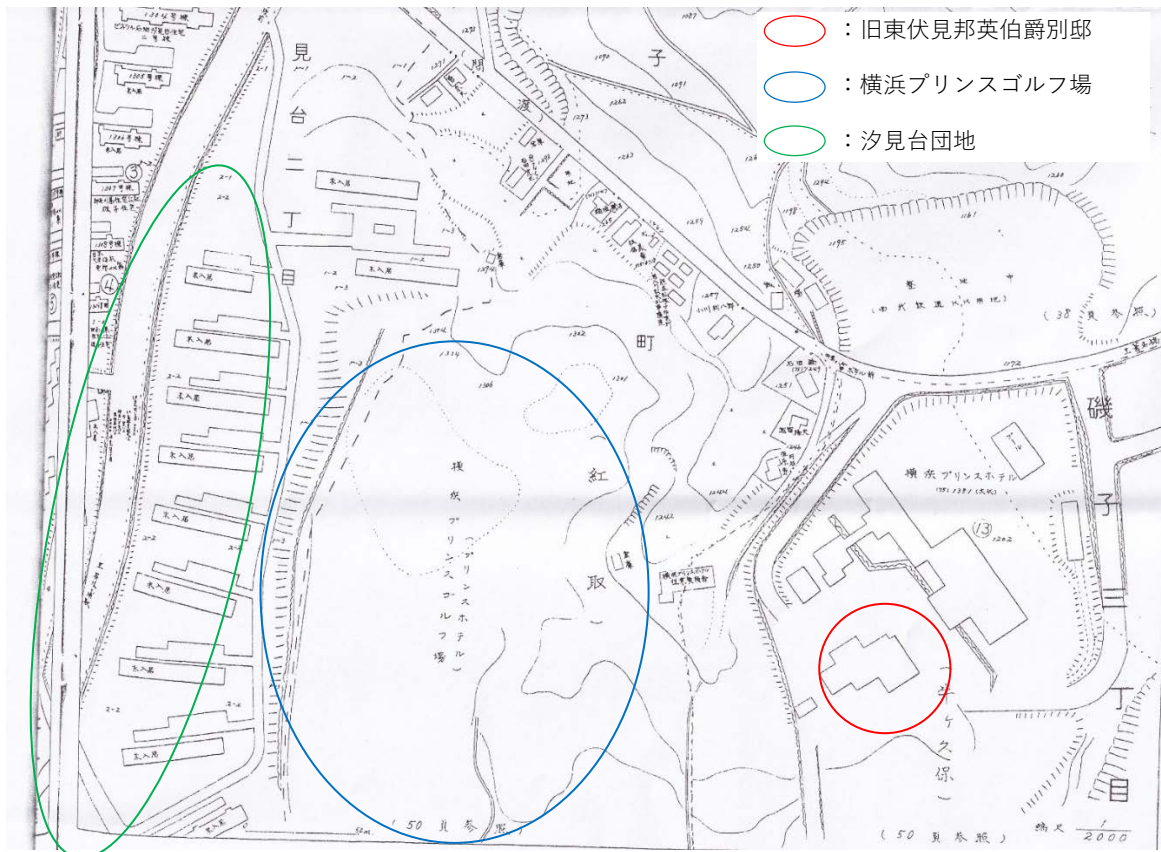


図 3-3 昭和 40 (1965) 年 旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図

昭和 44 (1969) 年には旧東伏見邦英伯爵別邸の 1 階部分を改装し、名称を「ゲストハウス」として会員制ラウンジと和食堂として営業を開始した。昭和 46 (1971) 年の地図上で確認すると^{注 57)}、地図上の赤丸部の「本館」と明記された建物が旧東伏見邦英伯爵別邸となり、その他に青丸部の「茶室」、緑丸部の「(屋外) ビヤホール」、橙丸部の「横浜プリンスホテル独身寮」などが新規に出現している。このうち「茶室」に関しては昭和 34 (1959) 年の地図上から建物の輪郭は存在するが名称は明記されていないため、以前から茶室であったのか、もしくはこのタイミングで茶室として改装されたか定かではない。図 3-4 に昭和 46 (1971) 年の旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図を示す。



図 3-4 昭和 46 (1971) 年 旧東伏見邦英伯爵別邸付近地図

このころの横浜プリンスホテルは横浜市の有名ホテルとして拡張と共にレセプションなど様々なイベントにも利用されていた模様で、映画「ニッポン無責任時代」にもその様子が窺える映像が残されている^{注 58)}。またこの映画内で横浜プリンスホテル新館の様子が確認できるが、屋根瓦がオレンジ色であるなど、建物の外観は旧東伏見邦英伯爵別邸に合わせたデザインとなっている。他にもホテルガイドにホテルの特色は「元東伏見宮別邸をホテルに利用」^{注 59)}と紹介されるなど、この時代の横浜プリンスホテルの中心はホテルからの眺望と旧東伏見邦英伯爵別邸であったと推測される。また昭和 59 (1984) 年の雑誌 2 誌に共に客室は 36 室となっており、昭和 35 (1960) 年に 28 室であった客室数が 8 室増えている^{注 60)}。また昭和 59 (1984) 年のツインルームの料金は一泊 12,000 円〜で、同時期の他の横浜のホテルのツインルームの一泊値段と比較すると

- ・横浜東急ホテル 15,000 円〜
- ・ホテルニューグランド 14,500 円〜
- ・横浜国際ホテル 11,000 円〜
- ・スターホテル横浜 10,000 円〜

となり、同程度であったと言えるだろう。しかしこの 4 つのホテルの客室数はそれぞれ

- ・横浜東急ホテル 219 室
- ・ホテルニューグランド 197 室
- ・横浜国際ホテル 128 室
- ・スターホテル横浜 126 室

となり、最も少ないスターホテル横浜でも横浜プリンスホテルの 3 倍以上である^{注 61)}。磯子区の人口が増加し続け、日本がバブル景気(一般的には昭和 61 (1986) 年から平成 3 (1991) 年の間とされる)に沸いている中、集客数を増やすために西武グループが横浜プリンスホテルの全面改修工事に踏み切ったことは、容易に想像できる。

3.1.3 第 2 期工事竣工から第 3 期工事計画まで

平成 2 (1990) 年に横浜プリンスホテルが再オープンした。客室数は 441 室 (改修前の 12 倍以上)、宴会場 31 室、レストランやバーは 11 軒あり、オープニングには西武グループの堤義明会長の記者会見、メインパーティーの乾杯の音頭は俳優の高倉健が行い、いしだあゆみによる「ブルーライトヨコハマ」の歌によるお祝いがあるなど、盛大なものであったようだ^{注 62)}。その前年にはみなとみらい地区で横浜博覧会が開催され、横浜の街も大きくクローズアップされていた。しかし平成 5 (1993) 年に横浜博覧会跡地に横浜ランドマークタワーが開業するなどみなとみらい地区が栄えていく反面、平成 4 (1992) 年から磯子の人

口は減少する（日本全体の人口は平成 22 年まで増加し続けている）と共に、景勝地であった磯子の街も変化していく。やはり二面性があることがある種の魅力であった磯子の街にとって、海岸線の埋立工事のために海岸の風景と料亭街を同時に無くしたことが大きかったのではないだろうか。筆者は横浜プリンスホテル営業時に宿泊したことは無いが、当時の記録によれば、海側の眺望を意識した扇形の改築ホテルからの風景は、景勝地としての風景では無く「手前に工業地帯、海には大小さまざまな船が往航していて、みなとみらいとはまたちがう、横浜の風情」^{注 63)}であったようだ。だが筆者はその眺望を好意的に解釈する顧客ばかりではなかったと推測する。もちろん横浜プリンスホテルの内装はその時代を反映するように豪華な内装を誇り、建物一件が特化するのではなく地域全体で発展しなければ事業は成り立たない時代に、ホテル側も敷地内の移動を地域に開放したり、国道 16 号に面した場所にプリンスホテル所有の「磯子プリンスハイツ」を平成 13（2001）年にオープンすると、このマンションから横浜プリンスホテルの敷地までプリンス坂を横切ったブリッジを増設し、マンション住民やホテル利用者以外でも無料で通行可能とするなど地域に対して努力をしている。この動線計画によって地域住民は容易に横浜プリンスホテルの敷地内を通行することが可能となり、旧東伏見邦英伯爵別邸に対しての親しみの感情が増加したことは想像に難しくない。しかしそれでも東京の都心部にもホテルが乱立したこの時代に、あるいは単一性が薄かったのかもしれない。その結果、平成 18（2006）年、全面改装からわずか 16 年でホテルは閉館している。写真 3-2 に改築後の横浜プリンスホテル、写真 3-3 にプリンスハイツとプリンスブリッジの様子、図 3-5 に横浜プリンスホテル改築時の配置図、図 3-6 にプリンスハイツとプリンスブリッジの場所を示す。

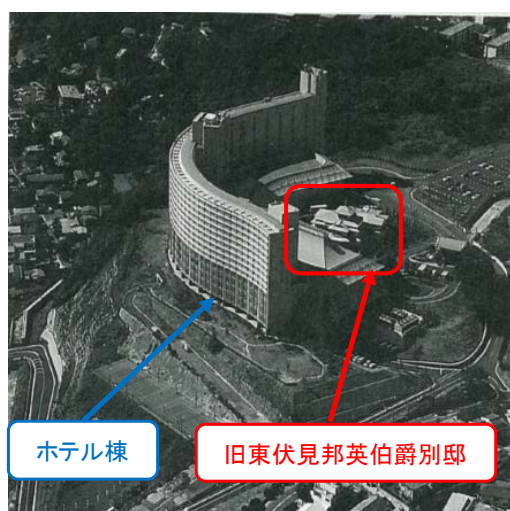


写真 3-2 改築後の横浜プリンスホテル

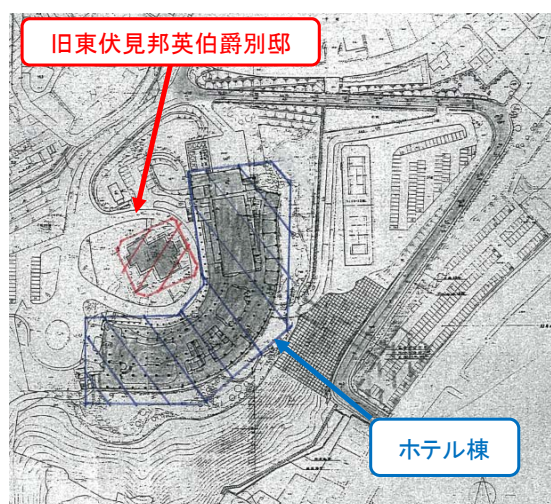


図 3-5 横浜プリンスホテル改築時の配置図



写真 3-3 プリンスハイツとプリンスブリッジの様子

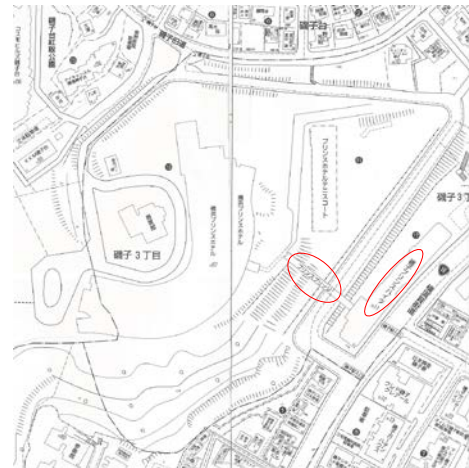


図 3-6 プリンスハイツとプリンスブリッジの場所

3.2 開発計画

旧東伏見邦英伯爵別邸が存在する敷地は、平成 18（2006）年に横浜プリンスホテルとしての歴史が閉じた後、「磯子開発特定目的会社」（以後「事業主」と記す）の所有となる。そして平成 23（2011）年 6 月に横浜プリンスホテル跡地に分譲マンションや商業施設を建設する再開発工事が着工するまでに、この敷地の開発計画は様々な状況を経ている。まず当然のことだが、開発内容としては旧東伏見邦英伯爵別邸を残すことを目的としているわけではなく、マンション建設を中心とした再開発が主な目的であり、旧東伏見邦英伯爵別邸を残すか、又は解体するかはその一条件である。ただ大規模な再開発事業を実施する際に、歴史的建造物を残すことにコストがかかることを理由に解体してレプリカを新築する、壁面などを部分的に新築の一部に保存する、といった形態をとることも多いのだが、今回は磯子区唯一の横浜市認定歴史的建造物である、という認識が地域住民に強かったこともあり、当時の開発計画の記録に旧東伏見邦英伯爵別邸の解体計画の記録は一切無い。

なお、この章の図面資料は以下の資料より抜粋している。

- A. 横浜市建築局企画部都市計画課・「磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案用途地域、高度地区、風致地区、地区計画」・平成 20（2008）年 2 月 20 日^{注 64}
- B. 横浜市建築局企画部都市計画課・「磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案について 地区計画」・平成 21（2009）年 5 月 20 日^{注 65}

3.2.1 第一次開発計画

事業主は平成 19（2007）年 10 月に都市計画法第 21 条の 2 に基づく「磯子区三丁目地区における都市計画提案書」を横浜市に提出し、10 月 18 日に受理され

ている。この横浜市の「都市計画提案制度」は平成 15（2003）年からスタートした制度で、都市計画法第 21 条の 2 又は都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、横浜市に対して都市計画の決定又は変更の提案を事業者側が自ら提案できる制度である。また平成 20（2008）年 2 月 20 日の「磯子区三丁目地区における都市計画提案説明会」において、事業者は開発計画のコンセプトを「住宅を中心とする複合開発」として建物や施設は周辺地域への日影や圧迫感に配慮したメリハリのある立体構成とし、概要は

住居数：約 1,350 戸

階数：地上 2～15 階、地下 2 階

主な用途：住宅、商業利便施設、高齢者施設、託児施設、
医療関連施設（クリニック）

とした。図 3-7 に第一次開発計画図を示す。



図 3-7 第一次開発計画図

また公共の福祉に寄与できる点について、

- ・敷地内私道の公道化
- ・通り抜け通路として敷地内に歩行者用通路の確保
- ・歩行者デッキ・昇降施設（エレベーター・ブリッジ）の設置
- ・公園、中央広場の計画
- ・緑地や公共空地の計画
- ・斜面緑地の保全
- ・貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）・蔵の保存
- ・高齢者施設（特別養護老人ホーム等）、託児施設（認可保育園や学童保育等）、生活利便施設（スーパー、クリニックモール等）の計画

を挙げている。

また都市計画提案として

- ・斜面緑地の保存
- ・住環境の維持・保全
- ・地域の利便性の向上

を目的として以下の内容を提案している

1-1. 「風致地区の変更」

風致地区に未指定の斜面緑地を維持・保存するために、風致地区（第4種）の領域を約0.6ha拡大し、風致地区（第3種）と風致地区（第4種）の境界を新しい計画に合わせて変更する。図3-8に風致地区変更図（円内が約0.6ha拡大部分）を示す。



図3-8 風致地区変更図

1-2. 「用途地域の変更」・「高度地区の変更」

この二つは同項目の変更内容となり、敷地のある部分について斜面緑地を維持・保存するために表 3-1 の①～④の内容で変更を提案している。また図 3-9 に用途地域・高度地区変更図を示す。

表 3-1 用途地域・高度地区の変更一覧

| 番号 | 変更前 | 変更後 | 変更面積 |
|----|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| ① | 第1種住居地域 (第4種高度地区) | 第1種中高層住居専用地域 (第3種高度地区) | 約0.0002ha (約2㎡) |
| ② | 第2種住居地域 (第4種高度地区) | 第1種中高層住居専用地域 (第3種高度地区) | 約0.95ha (約9,500㎡) |
| ③ | 第1種中高層住居専用地域 (第3種高度地区) | 第1種住居地域 (第4種高度地区) | 約0.08ha (約800㎡) |
| ④ | 第1種中高層住居専用地域 (第3種高度地区) | 第2種住居地域 (第4種高度地区) | 約0.32ha (3,200㎡) |

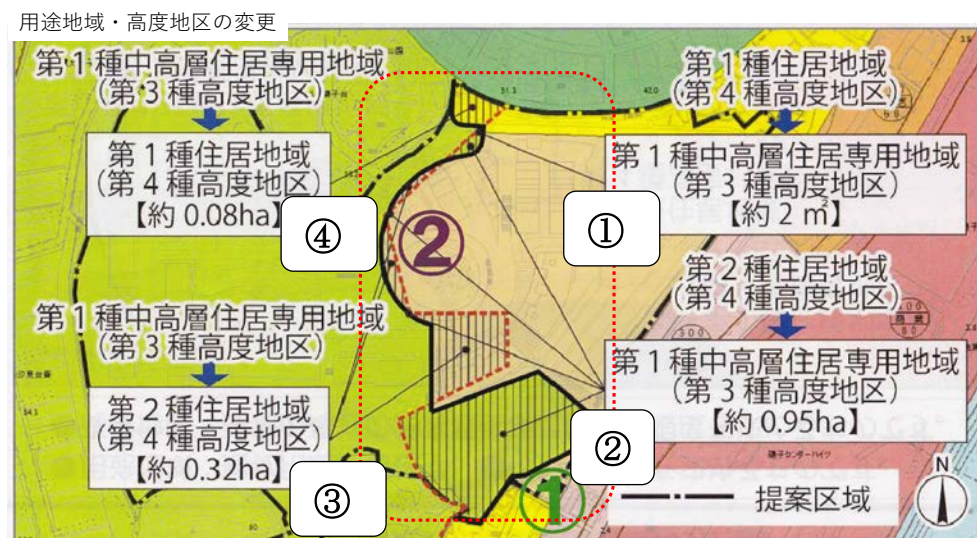


図 3-9 用途地域・高度地区変更図

1-3. 「地区計画の変更」

1-3. 1. 用途の制限等、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、緑化率の最低限度

図 3-10 に A-1 から B-3 まで 6 か所の地区計画変更図及び表 3-2 にそれぞれの地区の用途の制限等、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、緑化率の最低限度を示す。

地区計画の変更（A地区）



地区計画の変更（B地区）



図 3-10 地区計画変更図

表 3-2 用途の制限等、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、緑化率の最低限度

| 番号 | 項目 | 地区名 | A-1 | A-2 | A-3 | B-1 | B-2 | B-3 |
|----|-----------|-----|--|--|--|--|---|--|
| ① | 用途の制限等 | | <ul style="list-style-type: none"> 【建設可能】 <ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物等の保存 商業施設等の生活利便施設 良質な都市型住宅 【建設規制】 <ul style="list-style-type: none"> 良好な住環境にふさわしくない用途（ばちんこ屋等） 【制限】 <ul style="list-style-type: none"> 賑わい形成のため、歩行者用道路に面する階で住宅を制限 | <ul style="list-style-type: none"> 【建設規制】 <ul style="list-style-type: none"> 良好な住環境にふさわしくない用途（ばちんこ屋等） | <ul style="list-style-type: none"> 【建設可能】 <ul style="list-style-type: none"> 公益上必要なものなどの限定的な用途のみ 【建設規制】 <ul style="list-style-type: none"> 建物の建築 | <ul style="list-style-type: none"> 【建設可能】 <ul style="list-style-type: none"> 住宅等 公益上必要なものなどの限定的な用途 | <ul style="list-style-type: none"> 【建設可能】 <ul style="list-style-type: none"> 老人ホーム等 公益上必要なものなどの限定的な用途 | <ul style="list-style-type: none"> 【建設規制】 <ul style="list-style-type: none"> 建物の建築 【制限】 <ul style="list-style-type: none"> 木竹の伐採 |
| ② | 敷地面積の最低限度 | | 1,000㎡ | 1,000㎡ | - | 2,000㎡ | 2,000㎡ | - |
| ③ | 建ぺい率の最高限度 | | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| ④ | 緑化率の最低限度 | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |

1-3.2. 高さの最高限度

図 3-11 のアからカまでの 6 か所の区域における高さの最高限度を示す。

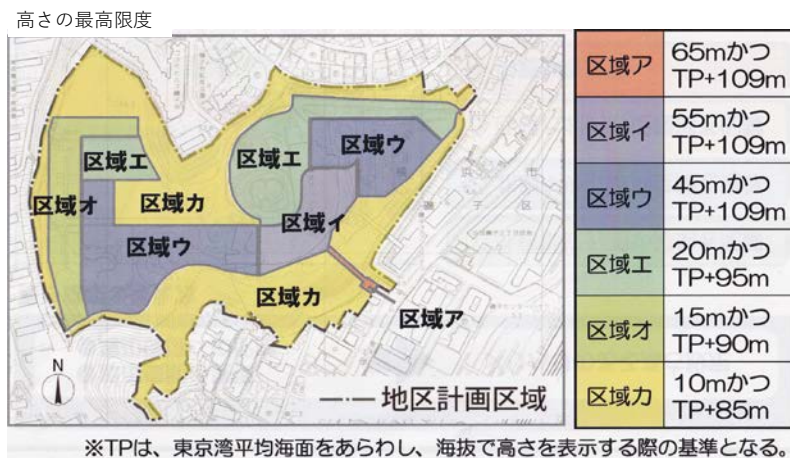


図 3-11 場所毎の高さの最高限度図

1-3.3. 壁面の位置の制限

図 3-12 に 1 号壁面から 6 号壁面までの 6 か所毎の壁面位置の制限図を示す。



図 3-12 場所毎の壁面位置の制限図

1-3.4. 形態又は意匠の制限等（敷地内建物全体が該当）

- ① 高層建築物は、柔らかな曲面を用いる
- ② 低層部分は、賑わいや潤いの形成に寄与する意匠とする
- ③ 外壁等及び柱は、基調となる素材を揃える
- ④ 建築物の長さに配慮し、適切な隣棟感を確保する
- ⑤ 歴史的建造物の周辺では、歴史的景観を損ねないようにする
- ⑥ 石垣、生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする

1-3.5. 地区施設

図 3-13 に歩行者用通路、歩行者用デッキ、公園、広場、緑地、公共空地などの地区施設を示す。

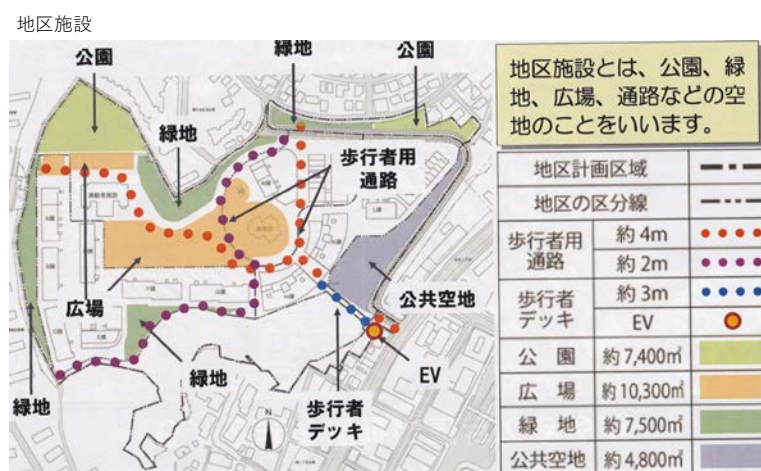


図 3-13 地区施設図

3.2.2 第一次開発計画の地域住民からの意見・要望と提案者（事業主）・横浜市の対応

第一次開発計画案については、地域住民からの様々な意見がよせられている。「平成 19（2007）年 10 月 18 日提出・受理：都市計画提案書」について、その一例として「磯子区三丁目地区における都市計画提案公聴会公述意見の要旨と提案者（事業主）及び横浜市の考え方 平成 20（2008）年 3 月 21 日（金） 磯子公会堂 講堂」を要約すれば、以下の通りとなる。

【開発への反対意見】

- i. 風致地区の変更により緑を守るという目的から大きく外れている
- ii. 景観を乱す
- iii. 横浜市市街地環境設計制度等を使って風致地区内でも条件を満たすことにより 45m まで建物が建てられる特例は自然景観を守る上で認められない。
- iv. 人口増加による渋滞や小中学校の生徒収容能力は大丈夫なのか。
- v. 朝夕のラッシュ時におけるプリンス坂や旧道の渋滞、狭隘な磯子駅の混雑に危険はないのか。

【反対意見についての提案者（事業主）・横浜市の考え方】

- I. 今回の提案において風致地区面積及び風致地区内の緑地面積が増え、現区域よりもより緑を保全できることとなります。
- II. 提案者としても緑の保全は重要と考えております。斜面緑地部分の風致地区拡大や広場空間での積極的な緑化、緑化率を 25% 以上と設定することなどにより、積極的に緑を保全・創出していきます。
- III. 斜面緑地と旧横浜プリンスホテルが織りなす印象的な景観は、横浜を象徴する景観として市民にも愛されていたと考えます。本計画は横浜らしい風景を積極的に継承していくものであり、横浜の魅力的な景観づくりにも寄与するものと考えます。
- IV. 「緑をより多く残すこと」と「高層の建物が無い計画とすること」は、現実的には両立致しません。横浜市風致地区条例審査基準における高さ緩和の基準は、高さを緩和することで建物を一部に集約し、より多くの緑や空地を確保することを誘導しており、緑豊かな生活環境の向上や環境負荷低減に資する基準と認識いたします。提案者（事業主）としては、健全な緑をより多く残し、環境問題にも貢献するためにも審査基準を適用し建物の高さ緩和を行うべきと考えます。
- V. 横浜プリンスホテルは 45m までの制限の上で建設されており、磯子の代表的な建物であると同時に記念碑でした。また横浜市旭区及び緑区に位置する若葉台団地については高層の住宅施設が立地している状況においても風致地区に指定されており、神奈川県「かながわのまちなみ 100 選」にも選定

されています。

- VI. 平成 19 (2007) 年度義務教育人口推計表により、計画地周辺の小学校と中学校の使用教室数の状況 (平成 19 (2007) 年 5 月時点) を調査したところ、対応可能な教室が確保されており、生徒を収容できると考えます。
- VII. 計画案について交通環境影響評価を行った結果 (休日)、計画地の交差点では、開発後でも交通量の処理が可能という評価を得ています。
- VIII. J R 東日本のデータによると、磯子駅の 1 日の乗降客数は、ピークだった平成 5 (1993) 年度の 24,289 人から平成 16 (2004) 年度の 19,367 人まで、約 5,000 人減少しています。今回の計画により約 3,429 人が増加すると計算されますので、現在の磯子駅でも対応は可能と考えます。

【賛成及び要望】

- a. 敷地を通り抜けできる散策路が広場や公園、周辺散策へもつながる歩行者動線となり、単に便利なだけではなく、以前にも増して飽きることの無い楽しい空間になるのではないか。
- b. 敷地内の私道 (プリンス坂) の公道化は、周辺住民が気軽に利用できる空間にするために必要だ。一日も早く開通してほしい。
- c. 斜面緑地は、磯子側から見られる緑の風景であり、子供たちにも残してあげたい自然環境であるため、是非保存してほしい。
- d. 狭い場所にたくさんの建物が建っているより、一部に高い建物が配置されても広場や公園などの公共のスペースが十分に確保されたメリハリのある空間、地域の人々が集いやすい空間の提供を強く望む。
- e. 磯子が活性化させるいいチャンスだと考えている。
- f. 今回開発する建物が以前 (旧横浜プリンスホテル) と同等の高さであるにもかかわらず反対される事態について、地域住民の一人として理解に苦しむ。

3.2.3 第一次開発計画の小結

主な開発への反対意見は、建物の高層化や計画敷地内における風致地区の変更についてであるが、この 2 つの法的規制の目的は「緑地面積の確保」と「景観の確保」にある。その 2 つの目的について I ~ V による事業者の考え方を述べているが、特に IV の考え方が全体を表している。確かに低層で緑地面積の多い計画が為されれば何も問題が無いが、現実にはそこに「事業の経済性が成り立てば」という経済的な条件が加えられる。どんなに大きな理想を掲げたとしても、成されなければ現実には意味は無い。筆者は屋上緑化や壁面緑化が完全な緑地とはならないこともあり、建物を高層化して緑地を増やすことは理にかなっていると考え。またこの場所は平成 2 (1990) 年の横浜プリンスホテル改装時に最高高 44,690mm^{注 66)} のホテルが建造され、磯子のランドマークとして認

知されてきた歴史を持っている。賛成意見にもあるが、その同じ場所に同じ高さのマンションを建てることは景観を壊すことにはならないとも言える。そして、iv～vの意見に対してはVI～VIIIによる考え方でそれぞれ対応している。さらに要望として挙げられている内容については、bの私道（プリンス坂）の公道化以外は計画上、成立している内容である。

3.2.4 第二次開発計画

提案者（事業主）は平成20（2008）年8月8日に第一次開発計画の提案を取り下げている。この取り下げ行為は、計27回にも及ぶ周辺自治会との意見交換会・説明会を経た上で到達した計画の見直しという結果であった。その後計11回の周辺自治会との意見交換会・説明会等を実施した上で、平成20（2008）年12月1日に横浜市に事前相談書を提出、平成20（2008）年12月17日に都市美対策審議会を開催した上で、平成21（2009）年1月16日に助言書を受理し、平成21（2009）年3月23日に都市計画提案書を再提出した。この提案書は平成21（2009）年3月27日に提案者：磯子開発特定目的会社、提案の内容：地区計画の決定、として横浜市に受理され、その後提案の説明会、公聴会、平成21（2009）年9月25日と10月19日の都市計画提案評価委員会を経て、提案を修正し都市計画市素案となる。この都市計画市素案の以前提出し受理されたが取り下げた平成19（2007）年10月の「都市計画提案書」との違いは、プランの主な変更点としては以下内容となる。

- ・建物最高高 45m→31m
- ・西側地区の建築物高さ 31m→25m, 15m
- ・高齢者施設→住宅棟（O棟）
- ・住宅棟（N棟）及び蔵→商業施設棟
- ・予定世帯数約 1350戸→約 1250戸
- ・エレベーター棟のエレベーター部をトンネル型に変更

また第一次開発計画は「風致地区の変更」、「用途地域の変更」、「高度地区の変更」、「地区計画の変更」についての内容であったことに対し、第二次開発計画は「地区計画の変更」のみとなる。

平成22（2010）年1月15日の「磯子区三丁目地区地区計画都市計画市素案説明会」には、提案者（事業主）は都市計画提案の概要として、旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）を中心とした商業施設棟のイメージパースや斜面緑地、幅員約12mの敷地内通路（通常プリンス坂）、エレベーター棟等について説明している。また「地区計画」の目標として大きくは「鉄道駅の周辺にふさわしい、地域に親しまれる緑豊かで良好な市街地形成」を前提とし

- ・良好な住環境や自然環境の維持・保全・創出

・旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）の維持・保全・活用
 ・地域のにぎわいの拠点となる商業・サービス機能の立地の3つを挙げている。またその上での建築物等の整備の方針として地区を新たに分割した。

図3-14に第二次開発計画図、図3-15に地区分割図を示す。



図3-14 第二次開発計画図

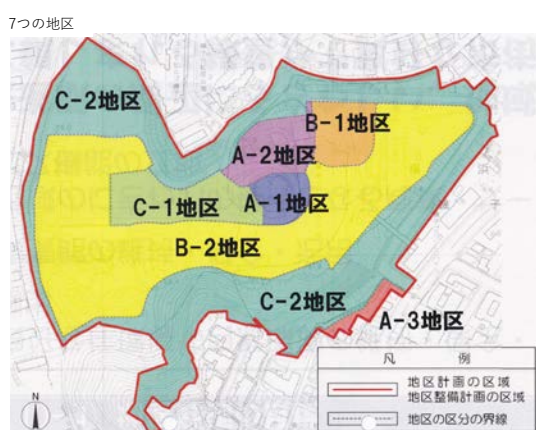


図3-15 地区分割図

2-1. 1. 用途の制限等、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度

表3-3にそれぞれのエリアの地区計画変更に対する内容を示す。

表3-3 用途の制限等、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、緑化率の最低限度、建築物の高さの最高限度

| 番号 | 項目 | 地区名 | A-1 | A-2 | A-3 | B-1 | B-2 | C-1 | C-2 |
|----|-----------|-----|--|----------------------|--|----------------------|----------------------------|--|----------------------|
| ① | 用途の制限等 | | 【建設可能】 ・旧東伏見邦英伯爵別邸 ・店舗や事務所用途 【建設規制】 ・住宅系の用途は禁止 | 【建設規制】 ・住宅系の用途は禁止 | 【建設規制】 ・住宅系の用途は禁止 ・床面積500㎡を超える店舗等は禁止 | 【建設規制】 ・1階以下は住居禁止 | 【建設可能】 ・共同住宅 ・小規模な店舗 | 【建設可能】 ・共同住宅 ・小規模な店舗 ・地下に共同住宅の駐車場 | 【建設可能】 ・公益上必要なもの等 |
| ② | 敷地面積の最低限度 | | 2,000㎡ | 5,000㎡ | 6,000㎡ | 3,000㎡ | 2,000㎡ | 2,000㎡ | - |
| ③ | 建ぺい率の最高限度 | | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| ④ | 緑化率の最低限度 | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| ⑤ | 高さの最高限度 | | 20mかつTP+90m | 20mかつTP+76m | 10m | 31mかつTP+86m | 31mかつTP+74m | 10m | 10m |

図3-16、17にエリア毎の高さの最高限度図を示す。

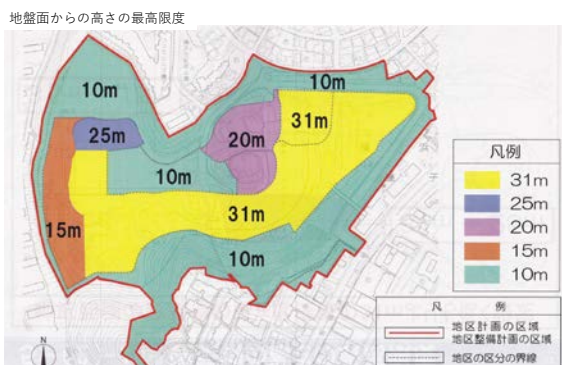


図3-16 地盤面からの高さの最高限度図

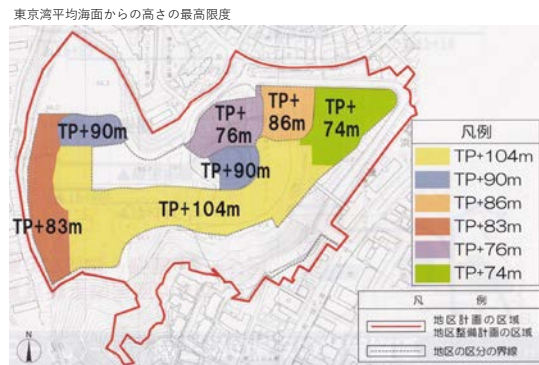


図3-17 TPからの高さの最高限度図

2-1.2. 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限：基準線 A から 5m 以上、基準線 B から 15m 以上後退とする。図 3-18 に場所毎の壁面位置の制限図を示す。



図 3-18 場所毎の壁面位置の制限図

2-1.3. 建築物等の形態意匠、垣又はさくの構造制限

建築物等の形態意匠の制限

- ・旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）その他の景観資源、周辺街並み等の調和を図る。
- ・建築物等の基調となる色彩を、マンセル表色系により制限する。（色相、明度、彩度）
- ・屋外広告は周辺の景色を阻害しないように制限する。（大きさ、高さなど）

垣又はさくの制限

- ・生け垣、フェンスその他これらに類し、美観を損ねるおそれのないものとする。

2-1.4. 温室ガスの排出抑制に寄与^{注67)}

- ・太陽光エネルギーや風力発電の利用
- ・エネルギー消費量の少ない機器の使用
- ・屋上緑化（一部）の導入

の 4 つを挙げている。

第二次開発計画は磯子区三丁目地区地区計画都市計画市素案説明会の後、横浜市都市計画審議会を経て都市計画決定告示を受け、平成 23（2011）年 10 月 19 日に事業主の東京建物株式会社、東京急行電鉄株式会社、オリックス不動産株式会社、日本土地建物販売株式会社、伊藤忠都市開発株式会社から「(仮称)横浜プリンスホテル跡地開発計画」の起工式挙行・本体工事着工の発表^{注68)}があり、再開発工事の実施に至ることになる。

3.2.5 第二次開発計画の地域住民からの意見・要望と提案者（事業主）・横浜市の対応

第二次開発計画についても地域住民からの意見が有り、その一例として「磯子三丁目地区地区計画市素案公聴会公述意見の要旨と市の考え方 平成 22 (2010) 年 2 月 19 日 (金) 磯子公会堂」を要約すれば以下の通りとなる。

【開発への反対意見】

- A. 風致地区に指定されているのにもかかわらず、環境を破壊する高層マンション群を建てるのは、傲慢ではないか。高さ制限を守りながら緑地も多い周辺とは全く調和がない。31mもの高い城壁のようなマンション群を造るのは磯子の美しい景観を知る者として断固反対だ。
- B. 当計画は、風致地区内に、風致と著しく不調和な、高さ制限の 2 倍以上の高層マンション群を建て、景観を破壊する計画と言える。
- C. あくまで風致地区を守って建てていただきたい。
- D. 利便性も環境も中途半端なこの開発が消費者に受け入れられるか、全く疑問であり、全戸完売になるとは思えない。

【反対意見についての市の考え方】

- A' . 建築物の高さ制限を緩和することにより、建築物を集約し、まとまりのある緑地や空地を活かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能になると考えられます。さらに、公園、緑地などの地区施設を適正に配置することや、建築物等の形態意匠の制限を定めることなどにより、周辺地域への圧迫感が軽減され、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成できると考えます。

【賛成及び要望】

- ・不特定多数の人々が自由に出入りできる場所、面積を積極的に広く確保しようと努力した形跡がみられる。
- ・今回のマンション計画で、約 4,000 人の人口増加が見込まれるようで、特に若い方々が増えるのではないかと期待している。
- ・周辺住民の調整に関しては、建築物の高さが風致の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものであり、周辺住民の賛同を得るための努力について一定の評価ができると思う。
- ・マンションであるにもかかわらず、公園、広場、通路等が整備され、周辺住民に開放されるため、貢献度大だと思う。
- ・プリンス坂と言われている私道を、計画実施にあたり公道に変えてほしい。
- ・設置エレベーターを不特定の訪問者でも利用できるよう検討してほしい。
- ・横浜プリンスホテルの営業終了から 3 年半以上経っている。早期に開発が進められることを望む。

3.2.6 第二次開発計画の小結

A～C による反対意見は風致地区に関しての高層化建物および景観についての内容になる。そして横浜市の考え方は A' となる。この内容はほぼ第一次開発計画の提案と同じで、この時点でも周辺住民全員には認められていないことを示している。ただし賛成意見にもある通り、建物の最高高を 31m にし、西側地区の建築物高さを 25m、15m とし、予定世帯数を約 100 戸減少させて歩み寄りをした努力に一定の評価を与えている住民もいることがわかる。そもそも横浜市の風致地区の手引き（平成 26（2014）年 4 月）によれば、「風致地区は、緑豊かな生活環境が形成されることをめざし、都市の風致を維持するため定める地区をいいます。～指定に当たっては、良好な自然景観、歴史的景観を保持している地域や、文化財、社寺等のある区域、良好な住環境を維持している地域などを、都市計画に基づいて指定しています。」とあり、確かに建築物の高さは最大でも 15m とされているが、やはり筆者には建物が高層化することで緑地面積を確保することが風致地区の理念に反しているとは考えられない。また今回は都市計画提案制度による地域貢献をした上での緩和条件であるため、お互いに歩みよることによって最適な計画になることが重要であると考えます。また D については、結果的ではあるが平成 30（2018）年 11 月の時点では全戸完売となっている。

3.2.7 開発計画における旧東伏見邦英伯爵別邸についての内容

この一連の開発における都市計画提案の中で旧東伏見邦英伯爵別邸についての内容を抜粋すると、「第一次開発計画」内では以下の内容となる。

- ・旧東伏見邦英伯爵別邸、蔵共に保存
- ・1-3「地区計画の変更」1-3.1「用途の制限等」の A-1 地区において土地利用の方針として歴史的建造物等の保存
- ・1-3「地区計画の変更」1-3.4「形態又は意匠の制限等」における⑤歴史的建造物（旧東伏見邦英伯爵別邸及び蔵）の周辺では、歴史的景観を損ねないようにする。

また「第二次開発計画」内では以下の内容となる。

- ・旧東伏見邦英伯爵別邸は保存。蔵は解体し商業施設棟を新築。
- ・2-1.1 用途制限、A-1. 旧東伏見邦英伯爵別邸
- ・2-1.3 建築物等の形態意匠の制限：旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）その他の景観資源、周辺街並み等の調和を図る。

2つの提案の内容を比較したところ、旧東伏見邦英伯爵別邸については蔵を解体すること以外はほぼ変更されていないことがわかる。

また公聴会の公述意見における旧東伏見邦英伯爵別邸についての内容を以下、抜粋する。括弧内は全体の公述意見数に対する旧東伏見邦英伯爵別邸について

の見解のある意見数を示す。

1. 第一次開発計画についての公述意見（2人/10人）

- i. 「横浜市の歴史的建造物にも指定されている貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）を保存するのは当然だが、ただ保存するのではなく、地域の交流の場として活用し、広場として磯子の名勝にしてはどうか。新たに建築されるマンションに住む人、周辺地域に住む人、磯子区内外から訪れる人など、さまざまな人が利用し、みんなが楽しむことができる空間を望む。」
- ii. 「エレベーター等の地区施設の一般開放や貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）・蔵の保存は、高さ制限緩和と引き換えの地域貢献である。横浜市が高さ制限の緩和を認めれば、その高さの建物は将来にわたり存在することになるため、地域貢献も将来にわたり担保される必要があり、その責任は横浜市が持つべきである。」

2. 第二次開発計画についての公述意見（4人/10人）

- iii. 「貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）の維持管理について、計画団地の管理組合のみに依存することは不適切と思われるため、そのありようを市として検討してほしい。」
- iv. 「磯子の活性化のために、貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）を積極的に活用して磯子の名所にしてほしい。貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）と同様に歴史的建造物である山手の洋館やみなとみらいの赤レンガ倉庫のように、多くの人々が訪れる場所にしてほしい。そのためには貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）の中にレストランや喫茶店などを作るとともに、周辺もおしゃれで快適な空間にしなければならないが、市の素案はそれを可能にする方向だと思うので賛成である。」
- v. 「貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）」は、昔磯子が別荘地であったことを伝える、磯子区の歴史を語る貴重な建物だ。万一にもこれが取り壊されることにでもなれば磯子区民の見識が問われるし、活性化のチャンスも一つ失われる。そのようにならないように、市が買い取ることも含め、保存・活用することを望む。」
- vi. 「低層住宅がひしめき合い、中央広場も遊歩道も商業施設もなく、貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）も保存されない街には全く魅力を感じられない。」
- vii. 「この際、プリンス跡地を元に風致地区に戻し、貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）の周りに文化的施設を配し、海側から眺めても魅力ある丘にしてほしいと望む。」

これらの意見に対して提案者（事業主）と横浜市は以下のように考えを示している。

- a. 「貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）については、恒久的な保存活用を目指す

ため市への寄付をお願いしましたが、現状では市での活用方法が見つからない為、事業者の負担にて適切に改修・保存致します。今後も貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）を地域の象徴と交流の場として維持し続けるため、開発後においても事業者が貴賓館を所有し、責任を持って適切な維持管理を行います。地域の皆様にも広く活用していただけるよう貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）の有効方法について検討いたします。」

- b. 「貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）については、現地調査の結果、今後も構造的には継続的な利用が可能な施設であると認識しており、活用内容に応じて東伏見宮時代の意匠を継承する形で一部改修しながら保存する予定です。」
- c. 「貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）について、提案者は、適切に修復・保全した上で、民間事業者の所有により維持管理・活用を図り、一部を一般に公開することとしています。横浜市としては、事業者に対して貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）が適切に維持管理されるよう、今後とも働きかけていきます。」
- d. 「歴史的建造物である貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）については、建築物の用途の制限などを定めることにより、維持・保全・活用しながら、商業・サービス機能の導入を図り、その周辺を含めて、にぎわいの拠点の形成を図ることとしています。また、貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）は本地区の景観資源であり、建物等の形態意匠の制限などにより、これを活かしながら、全体として調和のとれた景観の形成を図ることとしています。」

3.2.8 開発計画における旧東伏見邦英伯爵別邸についての小結

地域住民からの意見においては、旧東伏見邦英伯爵別邸を残すことについて反対は無く、むしろ活用して利用することで地域に貢献してほしい、との内容である。またそのうち3名の意見として旧東伏見邦英伯爵別邸を横浜市が責任を持ち、ありようの検討や買い取り等のかかわりを希望している。この希望意見に対して提案者（事業主）と横浜市は、旧東伏見邦英伯爵別邸は横浜市所有とはしないが民間事業者の所有により維持管理・活用を図り、一部を一般に公開することを方針としている。つまり事業者側にとって、開発計画当初から旧東伏見邦英伯爵別邸の基本立ち位置は不動であり、必要不可欠な建物と認識されていると考えられる。

3.3 地域との関係

東伏見邦英伯爵は、景勝地でありながら料亭街でもある二面性を持つ街であるからこそ旧東伏見邦英伯爵別邸の立地場所として磯子を選んだと考えるが、太平洋戦争という時代の流れには逆らえず、戦後に本邸を後にした。その後、所有者となった株式会社プリンスホテルは旧東伏見邦英伯爵別邸を中心とし、私道（プリンス坂）の提供など地域への貢献をしつつ横浜の気品の高いホテルを運営した。しかしこちらも人口の増加とバブル景気という時代の流れの中で規模を拡張することが必要不可欠となり、第2期工事の全面改修に至った。だがその改修工事が完了するとほぼ同時にバブル景気は終わり、プリンスブリッジによる動線の増設など努力はしたものの、横浜プリンスホテルは閉館となってしまった。ただ所有者であるプリンスホテルが敷地を開放した配慮により、ホテル営業期間中の旧東伏見邦英伯爵別邸は利用者や地域住民に対して魅力を与え続けてきた。

また開発計画において旧東伏見邦英伯爵別邸が残された理由は、「都市計画上の大きな地域貢献となる」と判断されたためである。開発経緯からわかるように、今回の計画において風致地区内で高さ制限の緩和処置を受けることに対して、地域住民から反対意見があったことは確かである。その状況の中で開発計画を進めるためには都市計画上の地域貢献が重要であり、地域住民からは緑地率の確保や私道（プリンス坂）の公道化と同様に旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」が求められていた。なぜなら旧東伏見邦英伯爵別邸は前述の通り地域住民にとって愛される建物であったからである。

また事業主側の視点によれば、都市計画上の地域貢献には何を実施するか、という選択肢があり選択権も事業主にある。その選択の際に重要なのは、やはり経済性であろう。公聴会公述意見による地域住民の意見のうち開発計画に批判的な意見の理由は建物の高層化に反対する内容が最も多いが、経済性を考慮すれば建築物を高層化し住居の延床面積を上げることは譲れない条件であったはずである。その上で実施した地域貢献には以下の内容が挙げられる。

- ・旧東伏見邦英伯爵別邸（貴賓館）の再利用
- ・私道（プリンス坂）の公道化
- ・誰でも通行可能な敷地内歩行者用通路、散策路の確保
- ・緑地面積の確保、斜面の緑地の確保
- ・桜並木の保存
- ・マンション敷地内の地域の住民が立ち寄れる広場や公園の設置
- ・地域住民に利用を開放した施設の設置
- ・磯子駅から汐見台側へのエレベーター棟の解放（有料）

・商業施設としてレストランやクリニックモールの誘致
また実施しなかった内容も以下の通り存在する。

- ・蔵の保存
- ・エレベーター棟の無料開放

このように要望のあった項目すべてを達成できたわけではない。また第一次開発計画における都市計画案を一度取り下げた上で再検討された第二次開発計画においては、開発の焦点となっている最高高さ制限の緩和を 45m→31m と下げることで建物の高層化について譲歩している一方で、商業施設棟を計画した場所に存在していた蔵を解体する計画となっている。小規模で活用が難しい蔵の保存よりも要望のあった商業施設を建設する方がより地域貢献度が高いとの判断であろう。図 3-19 に蔵→商業施設変更状況図を示す。



図 3-19 蔵→商業施設変更状況図

また旧東伏見邦英伯爵別邸を残す手法としては、以下の 5 点が考えられる。

- i. 現地に現物を残す
- ii. 開発計画上有利な場所に曳家した上で現物を残す
- iii. 外観を残して高層棟を附属する
- iv. 一度解体して敷地内の別の場所に再建する
- v. 解体してレプリカとして外観のイメージだけを残す

この 5 つの手法のうちから i の「現地に現物を残す」手法が選択された経緯について、事業主の一人に話しをうかがったところ、まず iv、v の手法では地地域貢献としては認められないという判断があり、ii、iiiについては旧東伏見邦英伯爵別邸の立地が、皇族の邸宅で見晴らしを意識して建造したこともあり、

丘の上の高い位置に配置されていたため、曳家して場所を変えることや周囲を造成して盛り土することは技術的にも困難であり経済的メリットも低いと判断したとのことだった。したがって、旧東伏見邦英伯爵別邸を現地に現物のまま残すことは開発計画において既定路線であった。そのため開発計画において敷地の中央部に配存在した旧東伏見邦英伯爵別邸が残されることは旧東伏見邦英伯爵別邸が全体配置計画の中心となることを意味し、第二期とは異なるコンセプトとして第三期の再開発プロジェクトに無くてはならない主の建物となった。ただしこの経緯は旧東伏見邦英伯爵別邸固有の特徴と言えるため、他の建物を残す際に同じ経緯による現地に現物を残す手法が成り立つかは、その建物の置かれた状況によると考える。

第 4 章 旧東伏見邦英伯爵別邸「再利用」設計と施工技術

第4章 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術

4.1 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」計画

旧東伏見邦英伯爵別邸は、竣工時邸宅として建てられた建物がその後、食堂と客室、レストランと宴会場、さらに会員制ラウンジと和食堂として利用され、現在は1・2階をレストラン及び地下1階を地域公開スペースの会議室、2階をギャラリーとして使用されている。この変遷からは、どの時代でも建物の主な利用方法が食堂やレストランなど飲食をするスペースとして利用されていたことがわかる。

昭和28(1953)年頃に旧東伏見邦英伯爵別邸を所有した西武グループは、同年代の昭和25(1950)年に朝香邸、昭和26(1951)年に竹田邸、昭和28(1953)年に北白川邸、昭和29(1954)年に李王家邸と旧皇族関連の邸宅を次々を買収し、竹田邸、北白川邸は昭和28(1953)年に高輪プリンスホテルの施設(現在、竹田邸は高輪プリンスホテル貴賓館として営業。北白川邸は解体)、李王家邸は昭和30(1955)年に赤坂プリンスホテルの施設(現在は赤坂プリンスクラシックハウスとして営業)として開業している。また朝香邸についてはプリンスホテルとして営業する計画はあったが中止となり、敷地は東京都に売却され現在は東京都庭園美術館として利用されている^{注70)}。ここで西武グループは、売却した朝香邸以外の、竹田邸、北白川邸、李王家邸、そして旧東伏見邦英伯爵別邸の用途を宴会場や会食の場などの飲食をするスペースとして利用している。また、ここでは旧皇族や財閥、実業家、旧藩主の邸宅の特徴と活用の用途に注目したい。

歴史的建造物とされる建物の「再利用」手法として、その建物自体を展示物として博物館化することを除けば、飲食系の用途として利用する例は少なくない。旧宮家や財閥、実業家、旧藩主の邸宅について例を挙げれば前述の建物以外にも第2章で紹介した東伏見宮京都別邸(現、料理旅館吉田山荘)をはじめ、小笠原伯爵邸、旧箱根宮ノ下御用邸(現、富士屋ホテル菊華荘)^{注71)}、旧鍋島家別邸(ガーデンカフェ ラファエル)^{注72)}、旧荘清次郎別荘(現古我邸)^{注73)}、旧千葉常五郎邸(現ミュージアム・1999・ロアブッシュ)^{注74)}など数多い。このことは偶然ではなく、これらの邸宅建築は飲食系建物へ用途変更し易い特徴があるからである。そしてこの特徴は少ない改修工事で用途変更が可能、つまり経済的なメリットが大きいことにも繋がる。

飲食系建物へ用途変更し易い特徴として以下の3点を挙げる。

4.1.1 平面構成の特徴

旧東伏見邦英伯爵別邸をはじめとして例として挙げた邸宅の所有者は、その時代では富裕層に属する人物になる。したがって邸宅の規模は必然的に平屋の一軒家という構成ではなく、多層階で規模の大きい邸宅になる。そして現在ではその文化が消滅しているが、これらの邸宅が建築された時代には使用人や侍女といった職の人間が、主人の世話をするために建物を出入りしていた。そのため建物内は主人となる人間及び来客が利用する部屋と、使用人や侍女といった人々が利用する部屋の配置がはっきりと分かれた平面構成となっている。一方、現代の飲食系の店舗も平面構成は、客席やメインのエントランスなど顧客にサービスを提供するエリアと厨房や職員の休憩場などのバックヤードは、分離した平面構成となっている。

ここで、旧東伏見邦英伯爵別邸における創建時の平面構成上の使用人等管理用スペース、主人使用スペース、来客使用スペースと第3期工事終了時の従業員使用スペース、来客使用スペース、共有使用スペースについて図示し、比較する。

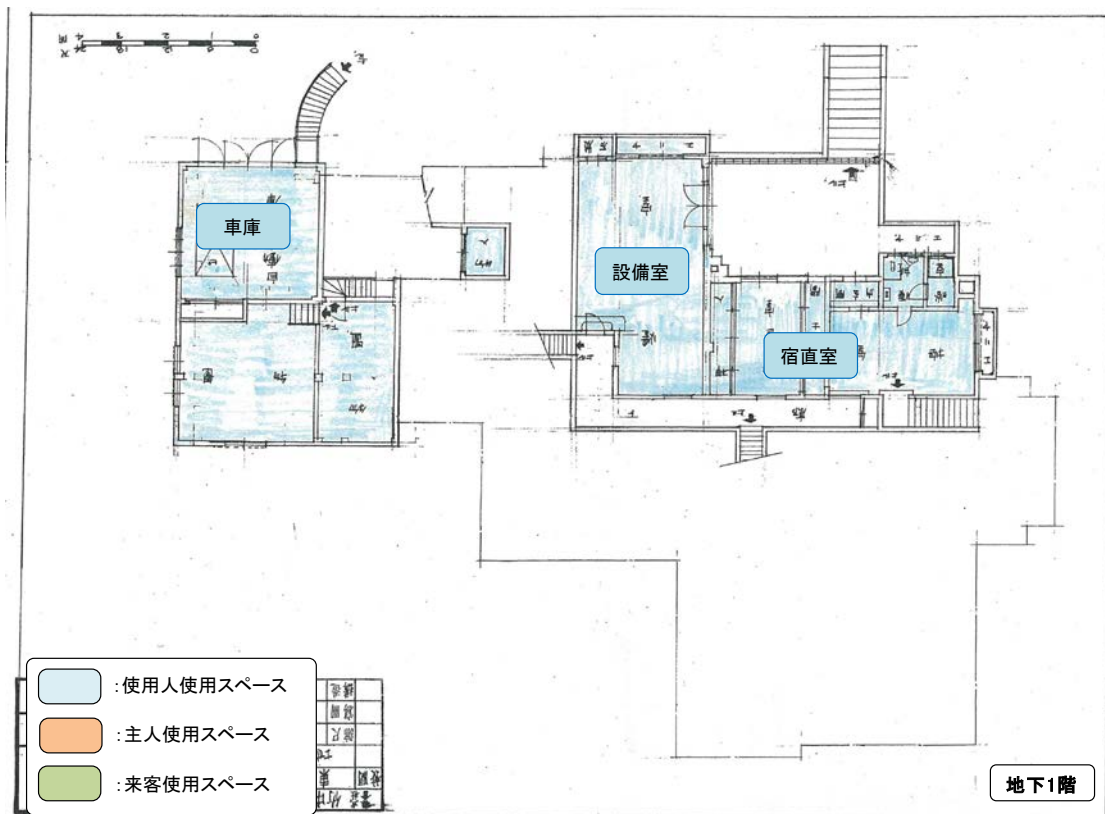


図 4-1 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図（昭和 24 年）地下 1 階

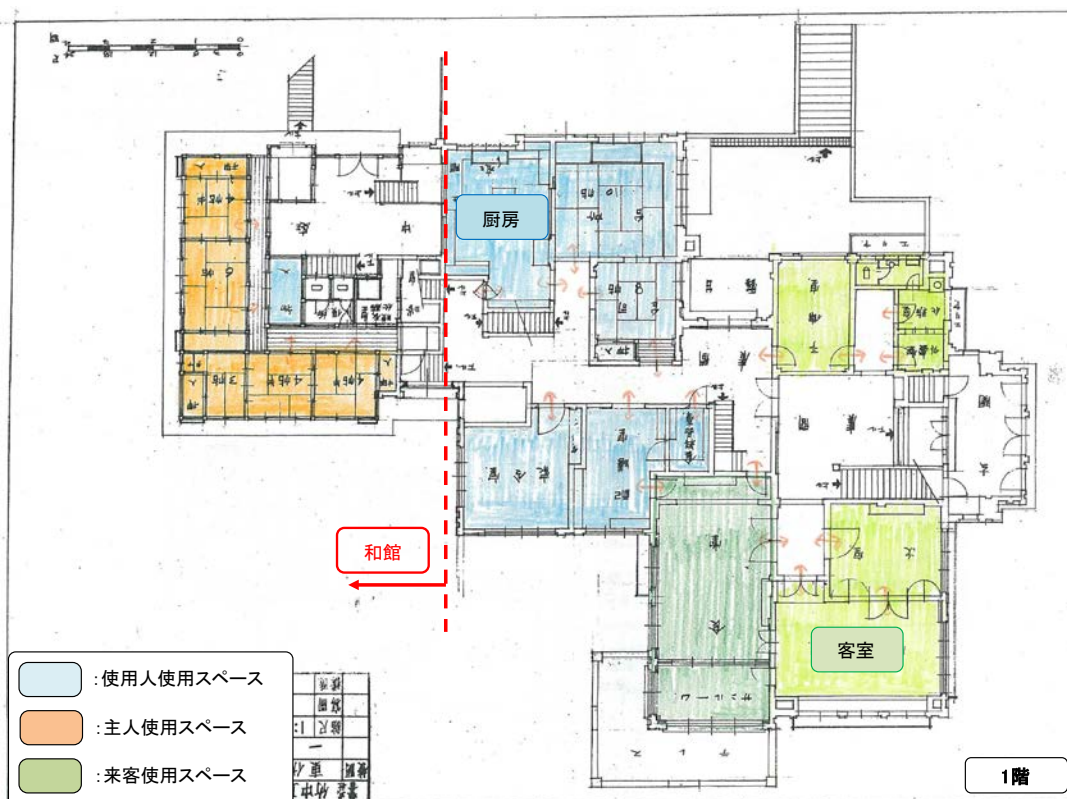


図 4-2 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図（昭和 24 年）1 階

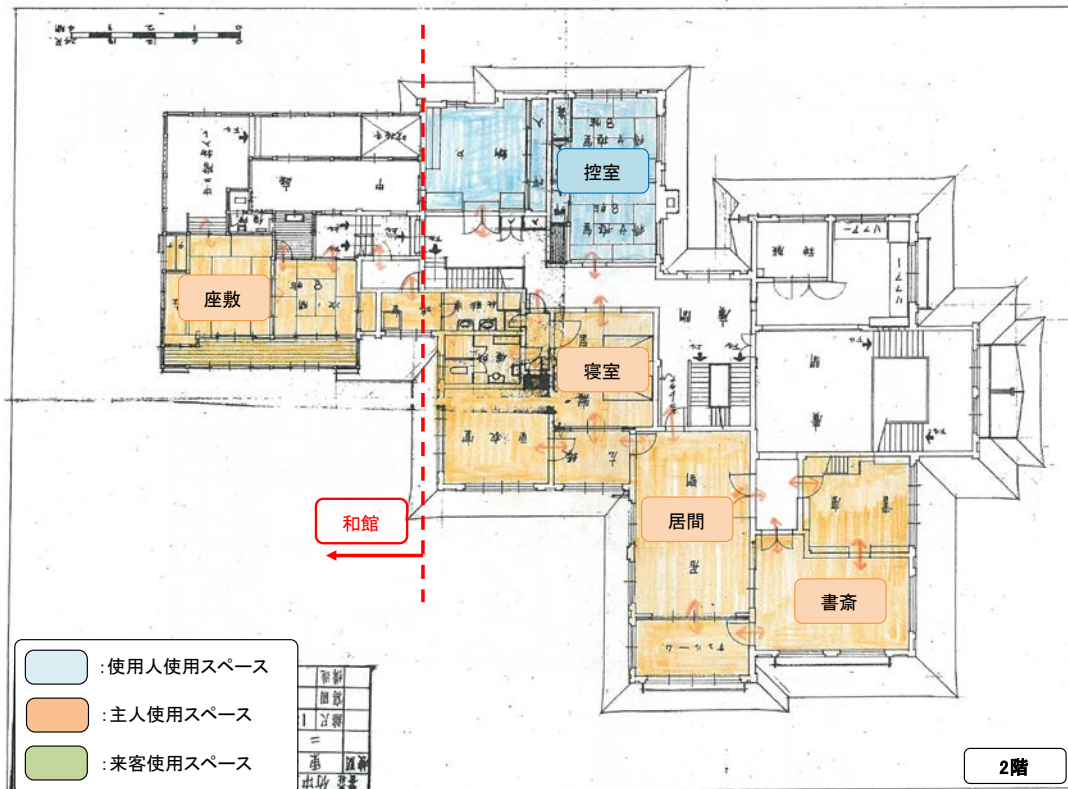


図 4-3 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図（昭和 24 年）2 階

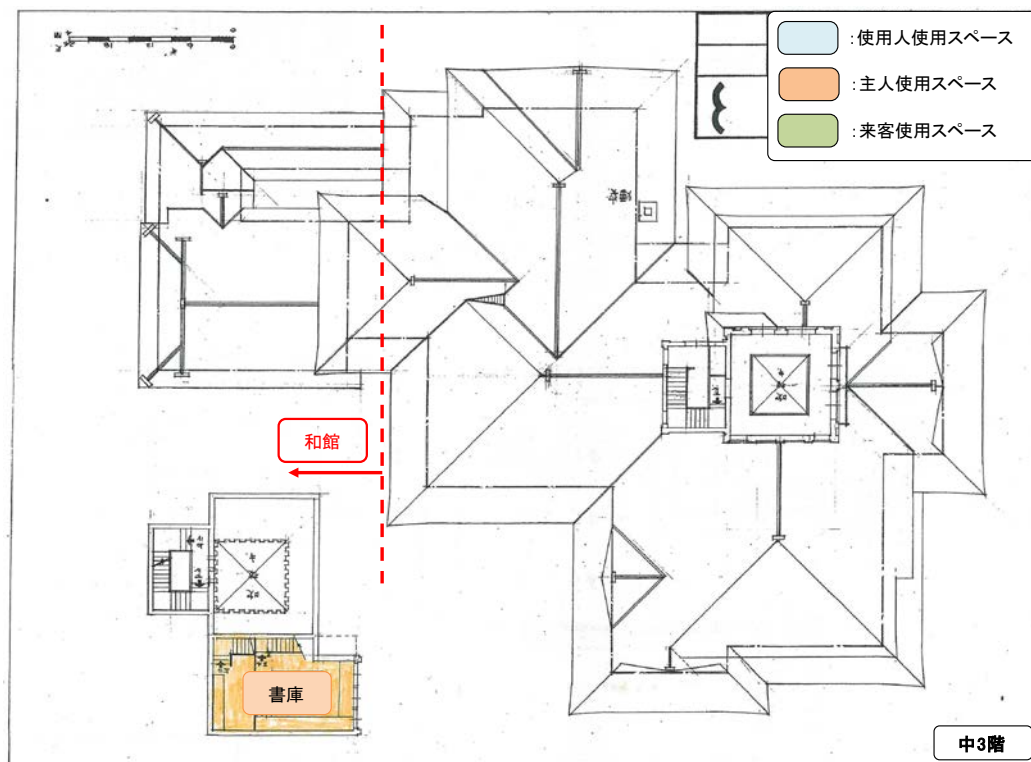


図 4-4 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図（昭和 24 年）中 3 階

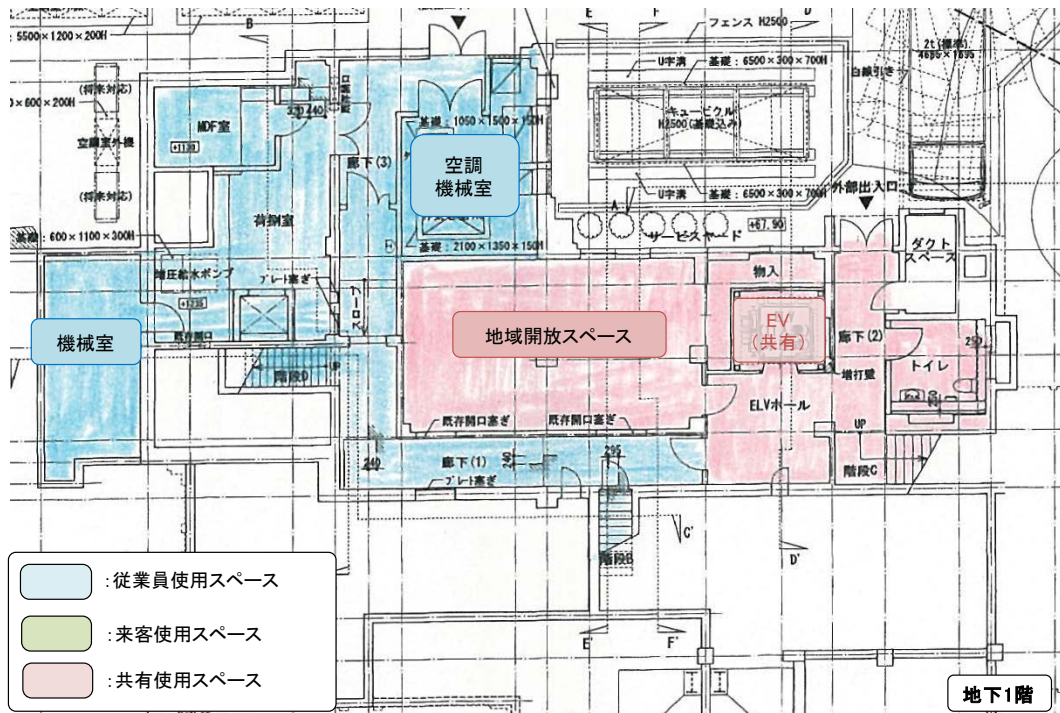


図 4-5 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図 (平成 26 年) 地下 1 階

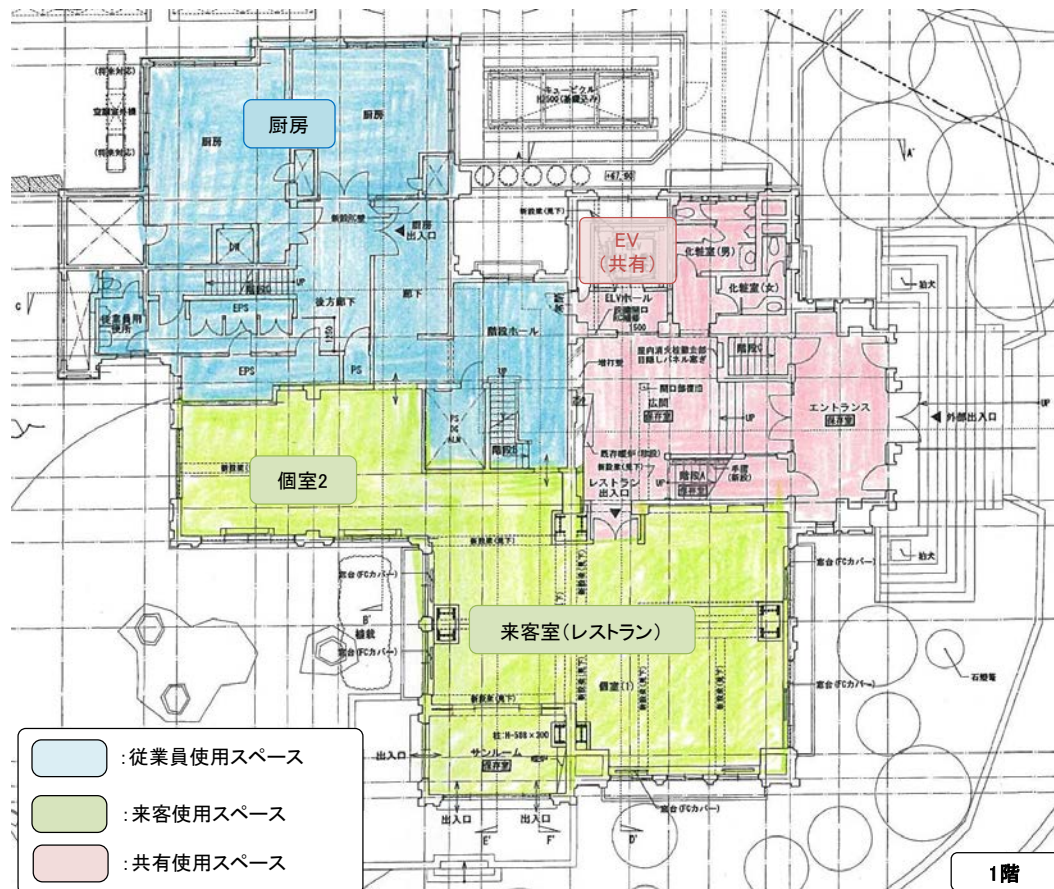


図 4-6 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図 (平成 26 年) 1 階

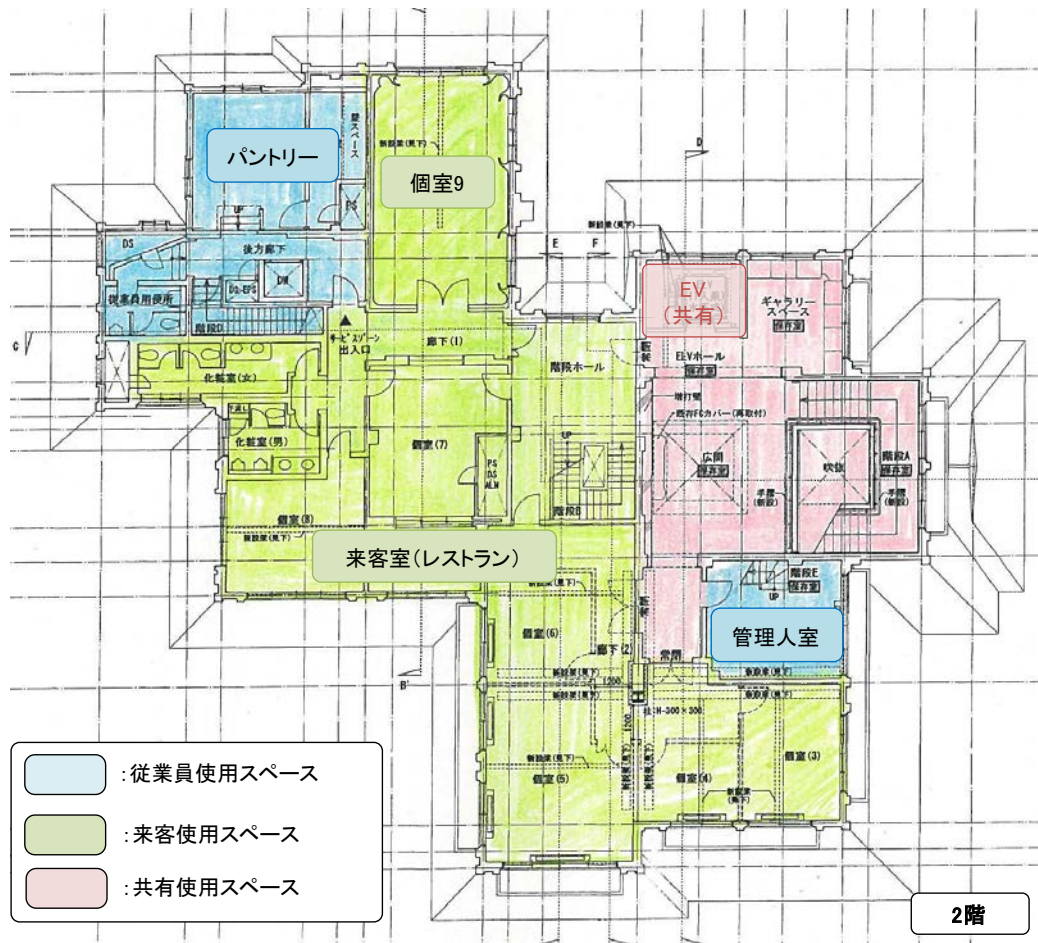


図 4-7 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図（平成 26 年）2 階

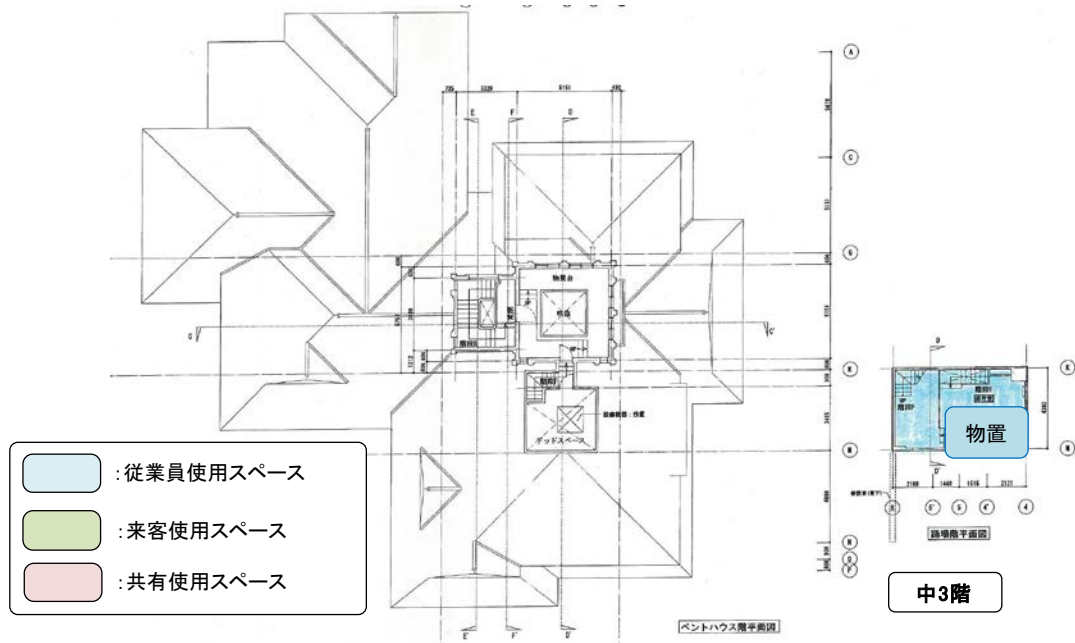


図 4-8 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用エリア別平面図（平成 26 年）中 3 階

図 4-1、図 4-2、図 4-3、図 4-4 は旧東伏見邦英伯爵別邸の竣工当初の平面図に最も時代的に近い昭和 24 (1949) 年の図面になり^{注 75)}、図 4-5、図 4-6、図 4-7、図 4-8 は第 3 期工事の図面である。図 4-1～図 4-4 は使用人等管理用スペース・主人使用スペース・来客使用スペースで色分けし、図 4-5～図 4-8 は従業員使用スペース・来客使用スペース・共有使用スペースとして色分けした。

図 4-1～図 4-4 の色分け図面より、それぞれのフロアでの利用法は以下の通りとなる。

地下 1 階：すべて使用人等管理用スペース

1 階：正面玄関側に来客スペース、中央に使用人等管理用スペース、和館に主人使用スペース

2 階：北側の 1 部に使用人等管理用スペース、他は主人使用スペース

中 3 階：主人使用スペース (書庫)

全体的に使用人等管理用スペースが中央に配置されているのは、東西どちらの部屋にも使用人が移動し易いことからと推測される。また第 2 章にてお話しをうかがったことを記した東伏見慈晃氏によれば、来客対応は基本的に 1 階のみを使用し、2 階はプライベートなスペースとしてピアノの演奏などにも利用していたようだ。

また図 4-5～図 4-8 の色分け図面より、それぞれのフロアでの利用法は以下の通りとなる。

地下 1 階：従業員使用スペース、共有使用スペース

1 階：正面玄関側の広間が共有使用スペース、中央から西側に従業員使用スペース、南側に来客使用スペース

2 階：広間とギャラリーが共有使用スペース、西側と「管理人室」に従業員使用スペース、他は来客使用スペース

中 3 階：従業員使用スペース (物置)

(第 2 期工事において赤破線部からの和館は解体されている)

となる。各階の移動手段としてエレベーターを設置し、地域住民やレストランの来客すべてが利用できるものとしている。地下 1 階には、北側から採光が望めることで居室として成り立つ地域開放スペースを設けている。この場所は地域の会議などで利用されている。また 2 階のギャラリーは共有使用スペースとし、気軽に誰でも立ち寄れるスペースとしている。また 2 階の管理人室は従業員使用スペースとして孤立しているが、この部屋はレストランでは厨房やパントリーなどと連動しない経理関係などを扱う部屋として考えられている。また階段ホールの 1～3 階 (塔屋) までの木製階段は普段は使用禁止としているが、1 階ではその手摺の美しいラインを見ることが可能である。

この 2 つの時代のパターンを比較すると、部屋配置についてはすべてではないが似通っている。可能な限りテナントの来客スペースを広くとることを重視している関係から 1 階の個室 (2) や 2 階の個室 (9) など来客使用スペースは増加しているが、地下 1 階については寝泊まりする宿直室などがあつたスペースや設備室を地域公開スペースとして活用し、出入り口やトイレもそれぞれに分かれている。つまり、内部の大幅な改修をすること無く飲食店のテナントを入れることを前提とした「再利用」計画が可能ということがわかる。

4.1.2 動線の特徴

旧宮家や財閥等の建物を使用する人間の動線についても、平面構成と同様の特徴がある。主人と使用人で建物に入る入口は異なっており、門の出入口から異なっている邸宅もある (旧荘清次郎別荘等で確認できる)。また出入口から部屋までの動線においては、多層階の上下移動における階段も異なっている。現在は規模が大きい邸宅でも階段を複数配置することは延べ床面積に対して居室以外のエリアを増やすことになり、またその分建設費も上がるため好まれない傾向にある。

ここで、旧東伏見邦英伯爵別邸における竣工時の使用人等管理用動線、主人動線、来客動線、使用人等管理用昇降階段、主人使用昇降階段、共有昇降階段と第 3 期工事終了時の従業員動線、共有動線、従業員使用昇降階段、共有昇降階段について図示し、比較する。

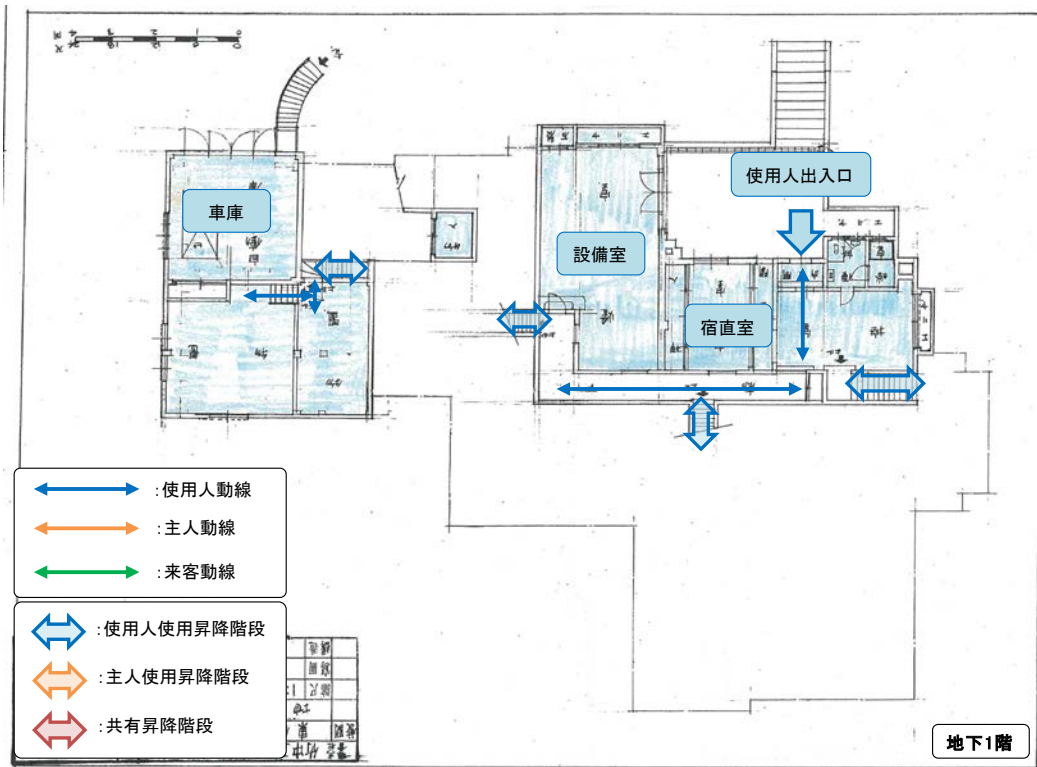


图 4-9 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用動線图示平面图 (昭和 24 年) 地下 1 階

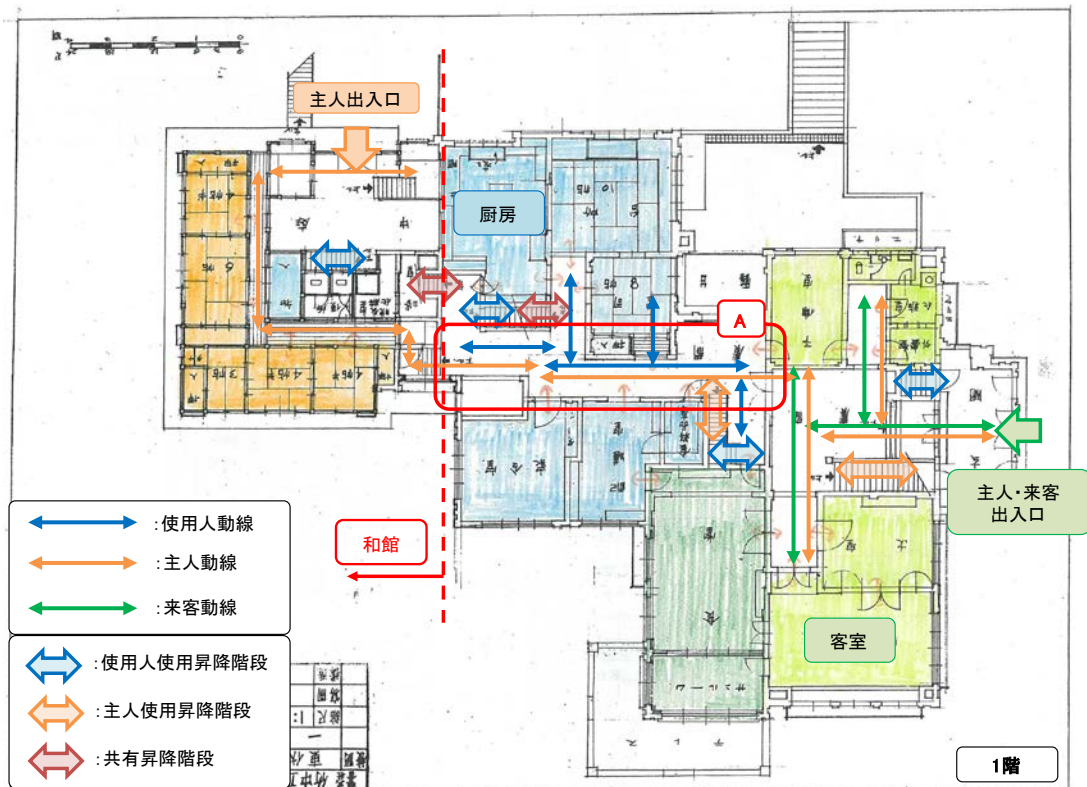


图 4-10 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用動線图示平面图 (昭和 24 年) 1 階

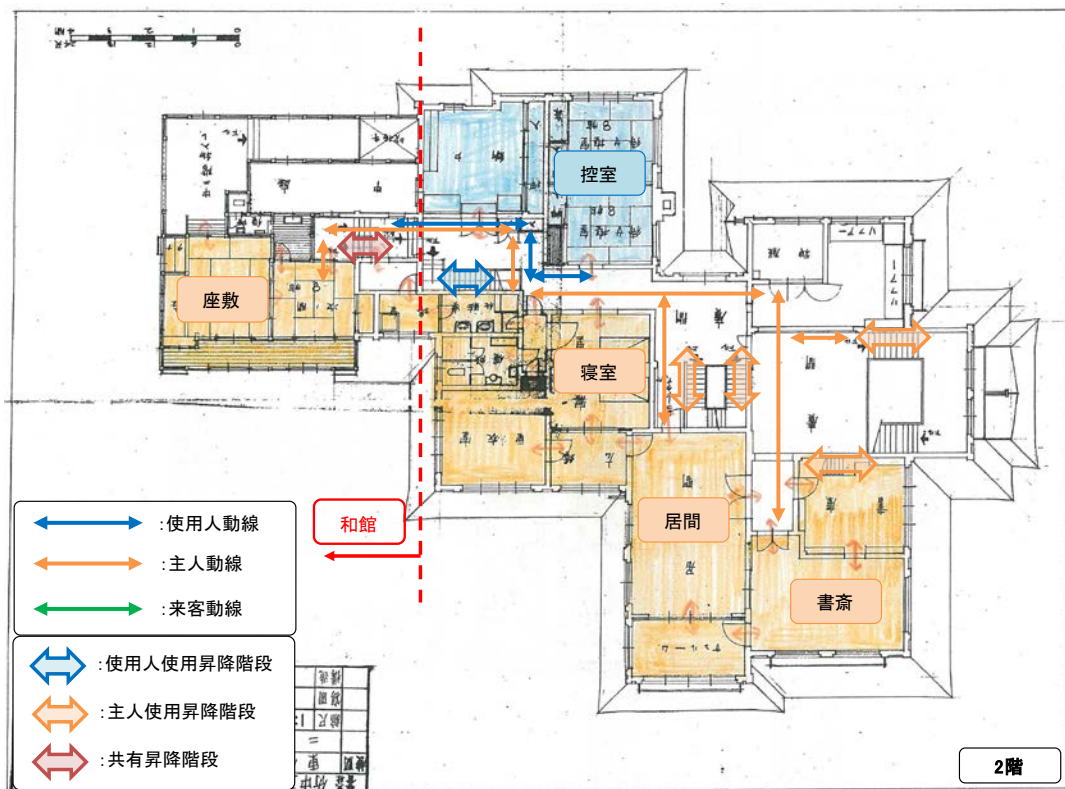


图 4-11 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用動線图示平面図（昭和 24 年）2 階

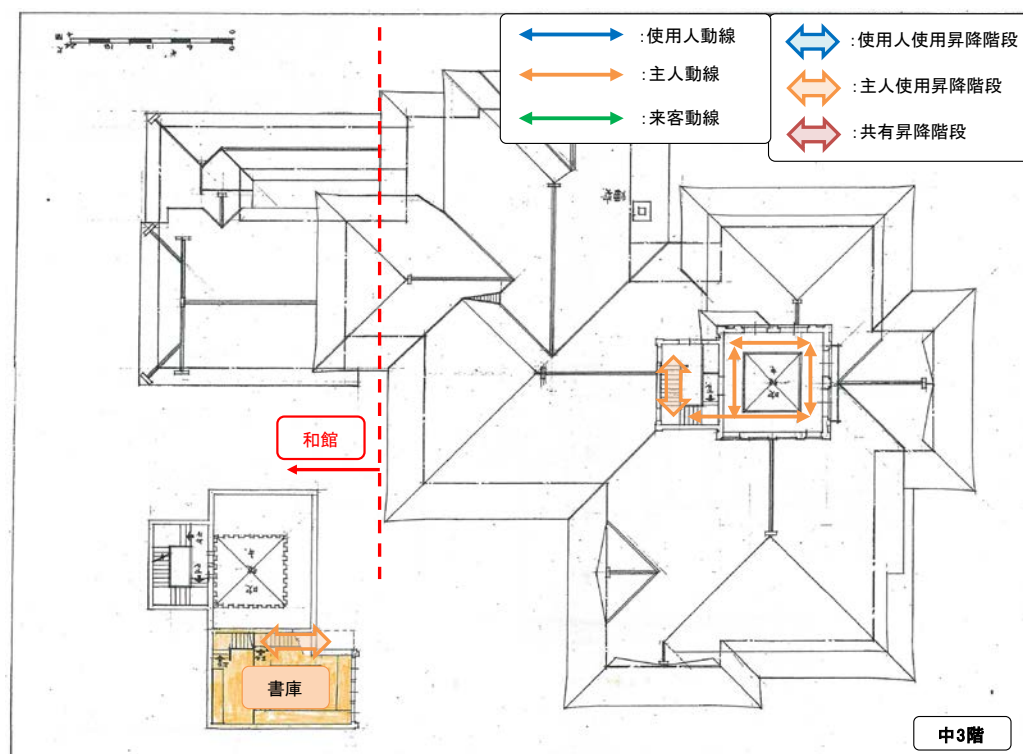


图 4-12 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用動線图示平面図（昭和 24 年）中 3 階

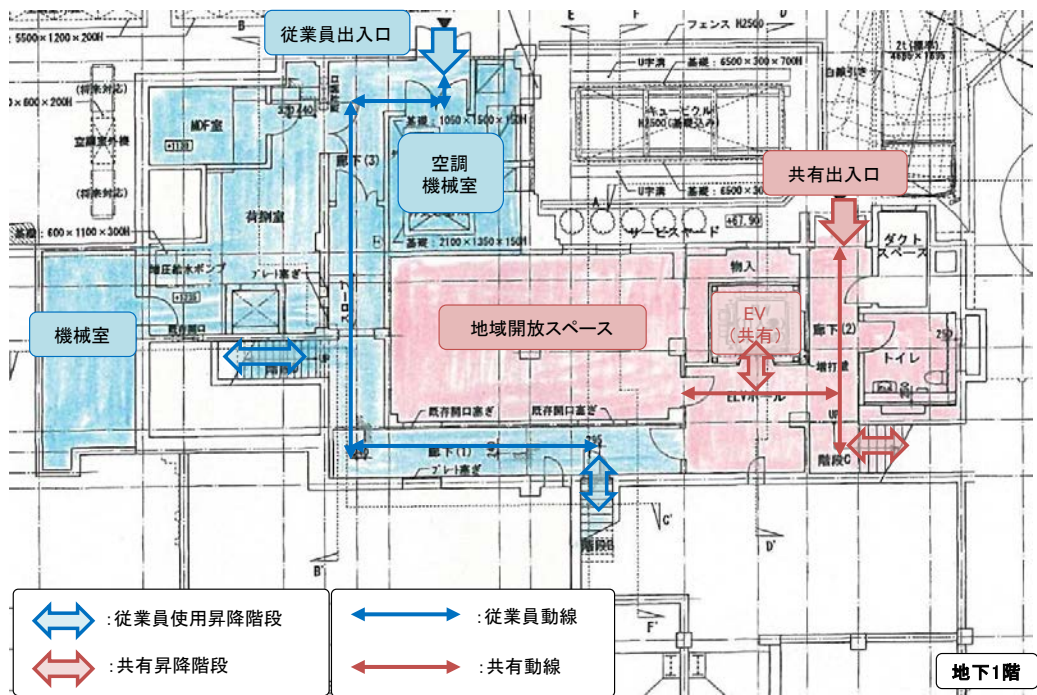


図 4-13 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用度線図示平面図 (平成 26 年) 地下 1 階

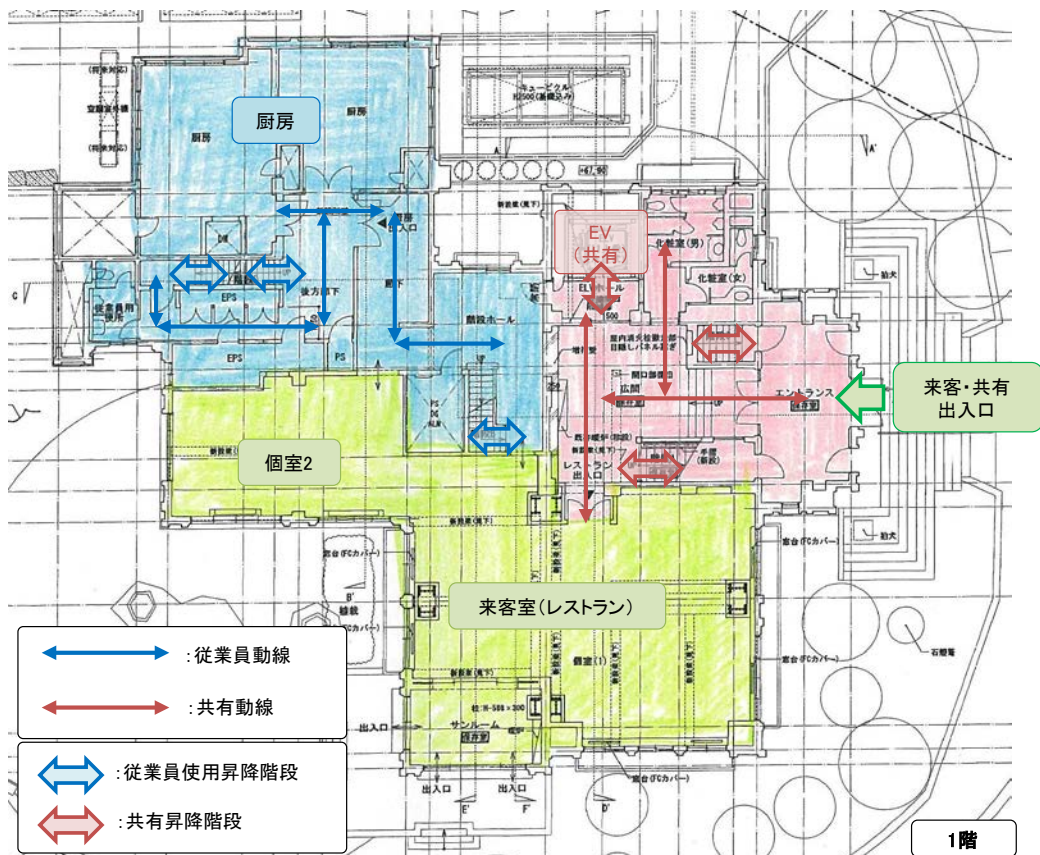


図 4-14 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用度線図示平面図 (平成 26 年) 1 階

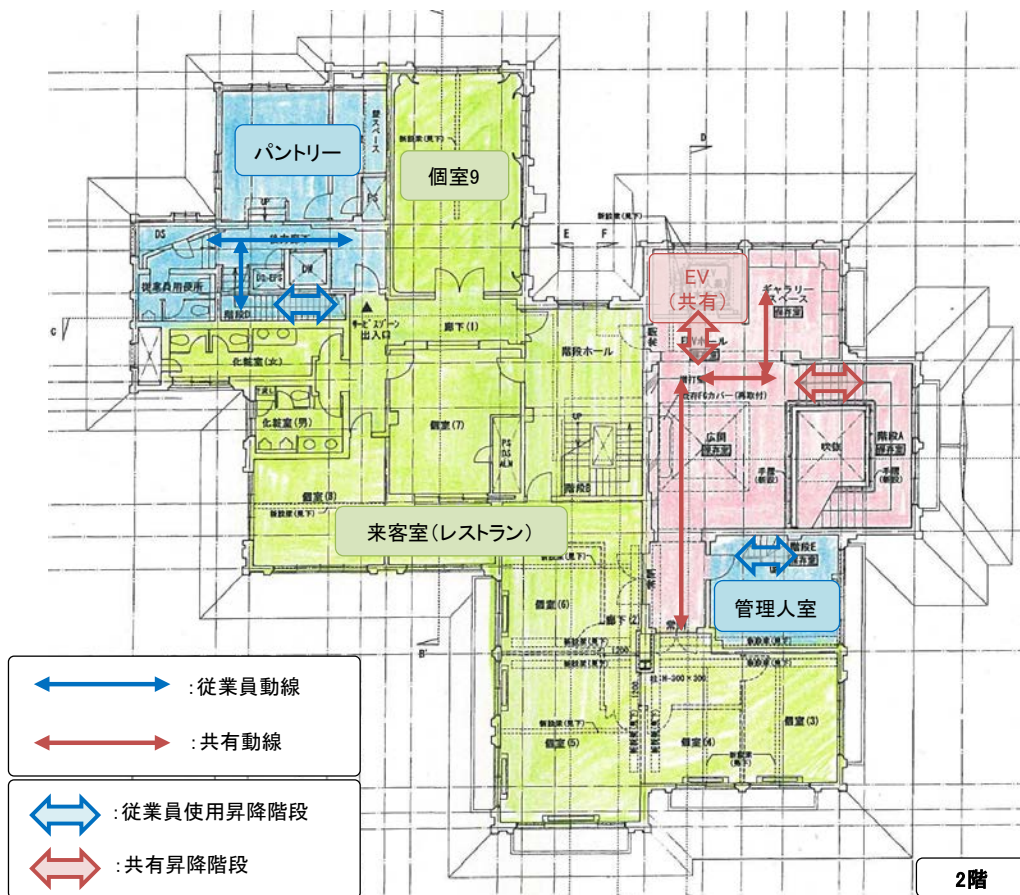


図 4-15 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用度線図示平面図（平成 26 年）2 階

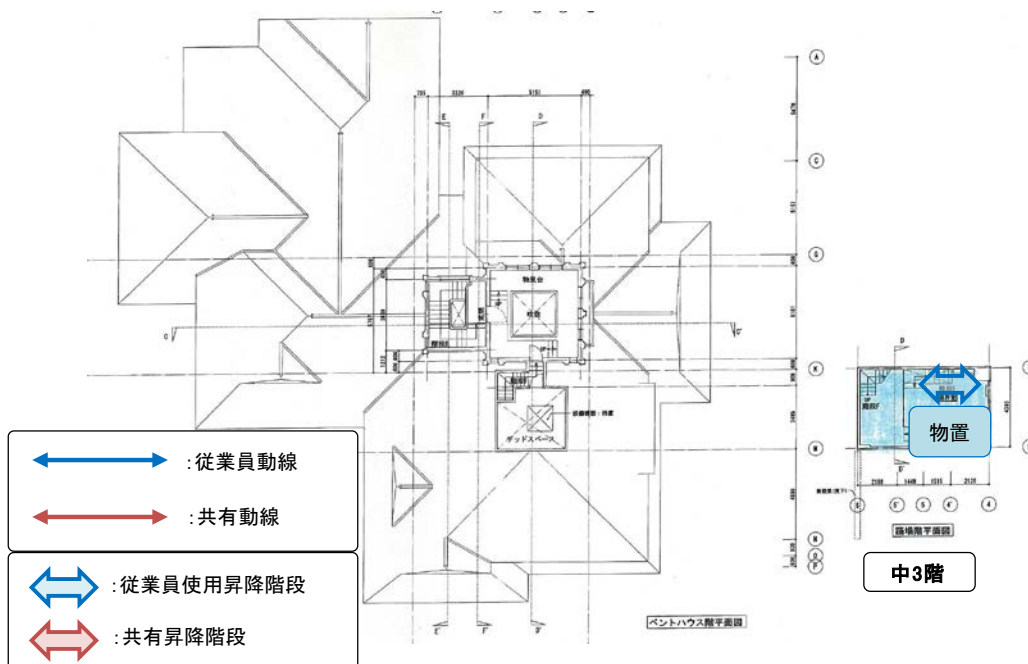


図 4-16 旧東伏見邦英伯爵別邸 使用度線図示平面図（平成 26 年）中 3 階

図 4-9、図 4-10、図 4-11、図 4-12 は前項に同じく竣工当初の平面図に最も時代的に近い昭和 24 (1949) 年の図面になり、図 4-13、図 4-14、図 4-15、図 4-16 も前項に同じく現在の旧東伏見邦英伯爵別邸の状況となる第 3 期工事の図面である。図 4-9～図 4-12 は使用人等管理用動線・主人動線・来客動線及び使用人等管理用昇降階段・主人使用昇降階段・共有昇降階段で色分けし、図 4-13～図 4-16 は従業員動線・共有動線及び従業員使用昇降階段・共有昇降階段として色分けした。

図 4-9～図 4-12 の動線状況により、基本的に各動線が分かれていることがわかる。ただし 1 階の主人動線と来客動線については玄関から同じ動線で移動しているが、和館側にも主人出入口が存在するため、来客を迎える時には基本的に和館から出入りすれば混在することは無いと想定される。また 1 階の A ゾーンについては通路を挟んで使用人使用スペースが存在するために、使用人動線と主人の動線が廊下で交差するが、普段主人が 1 階の来客使用スペースを使用しないとすれば 1 階の使用は和館部分だけとなり、問題は無いと考える。

一方図 4-13～図 4-16 の動線状況はより明確で、従業員動線と共有動線がはっきりと分かれている。これは飲食店の従業員動線はバックヤードの動線として来客と完全に分けなければいけないことや、建物の運用の中で施錠等管理についてもテナントスペースと共有スペースで分ける必要があることによる。

この 2 つの時代のパターンを比較すると、スペースの利用方法より動線の範囲や長さについては変更があるが、改修工事として大きな要素である建物の出入口や昇降階段の数及び位置が飲食店を想定した改修において有利であることがわかる。なぜなら部屋割り等の変更は内部の平面的な要素のみの変更で改修が可能のため大規模な工事とならないが、階段は上下階との関係、出入口は外部との関係があるため、変更が容易ではないからである。また竣工時の設計において極力、主人と使用人の動線は交差しないように配置されており、この特徴はやはり飲食店における顧客と従業員の関係に当てはまる内容と言える。

4.1.3 意匠の特徴

チェーン店等、全国に多くの店舗を構える飲食店においては、顧客に対してどんな場所の店舗においても同じサービス（その国の物価に合わせた商品の値段も含めて）を提供することが重要になる。筆者自身も学生時代にチェーン店系の飲食店で働いていた経験があり、その考え方を実感した。そのため料理や飲み物の味だけでなく店舗の外内装は決められた意匠で統一されていて、その雰囲気は顧客を安心させる。このことについても学生時代に海外を旅行した際、ドイツやタイで全世界に展開しているファーストフードの店に立ち寄った時にほっとした感情が沸いたことを今でも覚えている。つまり顧客にとって「日常」

である空間が必要なのである。

一方、チェーン店とは対極にある個人の飲食店については、顧客に対してその店舗だけのサービスを提供することが重要である。顧客は高価格の料理や飲み物を楽しむ際に、その時間を当然価値のある空間で過ごすことを望む。この点に関して歴史的建造物はマッチしている。なぜなら旧宮家や財閥の邸宅は約80年以上前の意匠が各所に保存されているとともに、現在のみならず建設当時から限られた人しか利用できなかった異空間を所有している。加えて「歴史」という強固なバックグラウンドを持っていればなおさらである。大量生産で溢れる現在で生活している顧客にとって、一つ一つ手作業で作られた味のある素材で構成された料理と空間は、まさに求める「非日常」である。歴史的建造物が飲食店以外に一生に一度の特別な空間を顧客が求める結婚式場としても利用されることが多いこともこの理由からと言える。

旧東伏見邦英伯爵別邸についても飲食店以外に結婚式の場としても営業をしている。当然であるが既に重厚な外観デザインが形成されている旧東伏見邦英伯爵別邸については、その状態を維持するための設計を行うことで十分に条件を満たしていると言える。

4.1.4 旧東伏見邦英伯爵別邸以外の歴史的建造物の事例

4.1.1 から 4.1.3 までの3つの特徴については旧東伏見邦英伯爵別邸以外の、現在主に飲食系の用途に活用している歴史的建造物についても当てはまる共通の特徴と言えるだろう。例えば同じ西武グループが敷地と共に購入して活用してきた、高輪プリンスホテル貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸に同じく村野・森建築事務所による改修設計^{注76)}）や赤坂プリンスホテルクラシックハウスはホテルの宴会施設として改修・活用されてきた。また小笠原伯爵邸は昭和2(1927)年、小笠原長幹伯爵の自邸として建造された鉄筋コンクリート造、地下1階地上2階建の中庭を囲むスパニッシュ様式の建物であるが、旧東伏見邦英伯爵別邸と同じように戦後GHQに接収され、1990年代には倉庫以外に使用されない建物と化していたが、平成12(2000)年に所有者の東京都が民間への貸し出しを行うPFI方式による保存活用を打ち出し、平成15(2003)年3月に改修工事が竣工した^{注77)}。その後、現在もレストランや結婚式場、ギャラリーとして利用されている。筆者は平成17(2005)年にこの小笠原伯爵邸で自身の披露宴を行っているが、改修前はベランダであった場所を客室と一体の空間として大空間の披露宴会場とし、逆に食堂であった空間(旧食堂)を音楽鑑賞が出来る適度な広さの部屋として利用するなど、活用を目的とした歴史的建造物の改修設計を行った結果が随所に感じられた。図4-17に小笠原伯爵邸の平面図^{注78)}、写真4-1に小笠原伯爵邸メイン玄関、写真4-2に高輪プリンスホテル貴賓館、

写真 4-3 に赤坂プリンスホテルクラシックハウスを示す。



図 4-17 小笠原伯爵邸平面図



写真 4-1 小笠原伯爵邸メイン玄関



写真 4-2 高輪プリンスホテル貴賓館



写真 4-3 赤坂プリンスホテルクラシックハウス

4.2 大空間スペースにおける耐震性能の確保

テナントスペースとする部屋については、フレキシブル性が重要になる。つまり壁を乾式の軸組・ボードで後施工する、もしくは可動式の壁を使用することで、利用するテナントが部屋の割り付け決められるようにする必要がある。部屋割は集客率にも繋がる重要な要素だが、そのためにはまず平面的な大空間スペースを確保しなければならない。そのために構造体の壁や柱を撤去しないで実施することが最良ではあるが、時には構造体を撤去した上で補強工事を実施してでもその空間を得る必要がある。今回の工事では 1 階と 2 階に大空間の部屋を確保する必要があり、そのため鉄筋コンクリート造の壁を撤去することで耐震性に問題が発生しないかを確認する必要がある。第 3 期工事において図 4-18 (1 階)、図 4-19 (2 階) の青色部分のエリアを接客用の大空間スペース

とする設計であったため、図 4-20 (1 階)、図 4-21 (2 階) の赤色部分の壁を撤去する計画とした。その為構造検討を実施し、基礎躯体の増設や鉄骨による補強、壁の増し打ちを実施した。工事の詳細は「4.5 躯体補強工事」にて述べる。

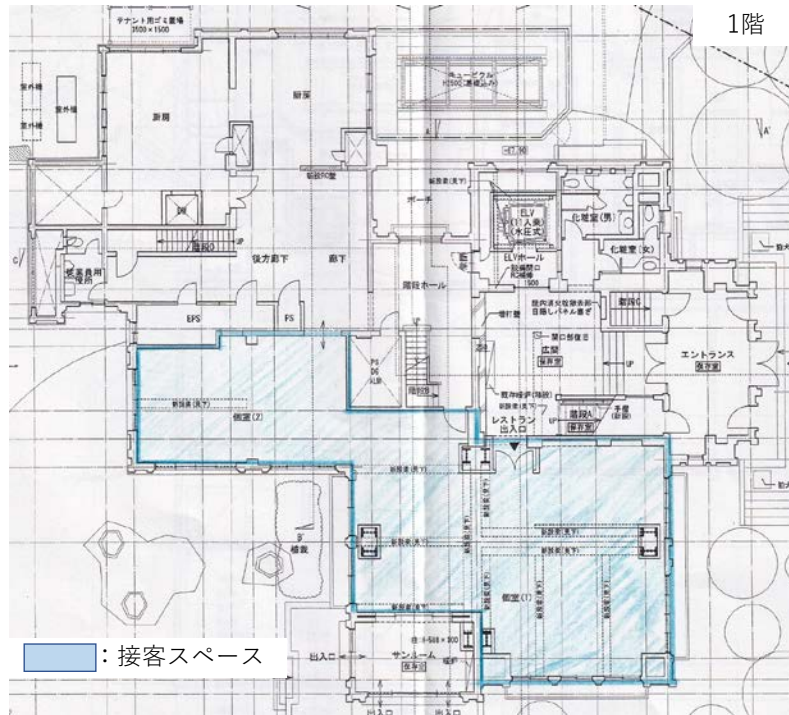


図 4-18 接客スペース平面図 1階

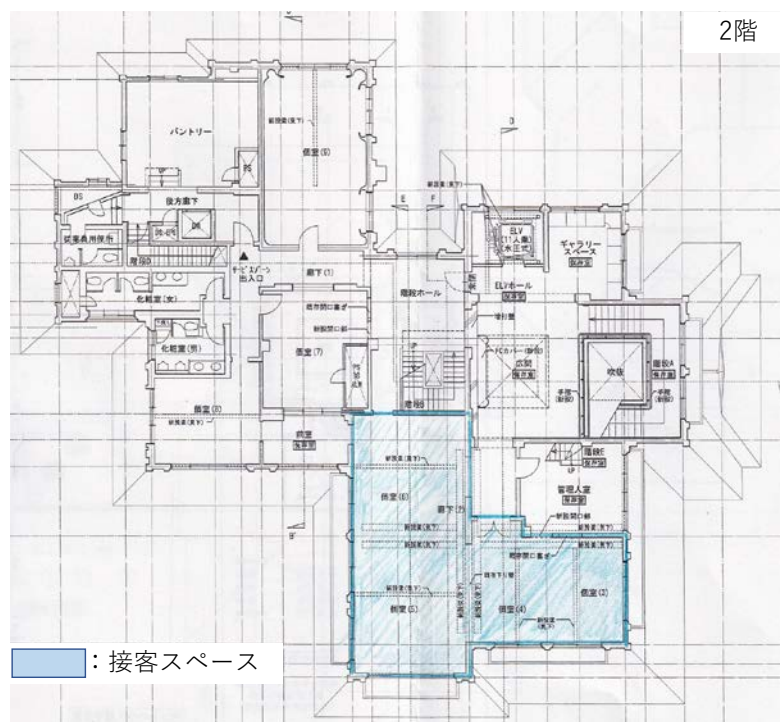


図 4-19 接客スペース平面図 2階

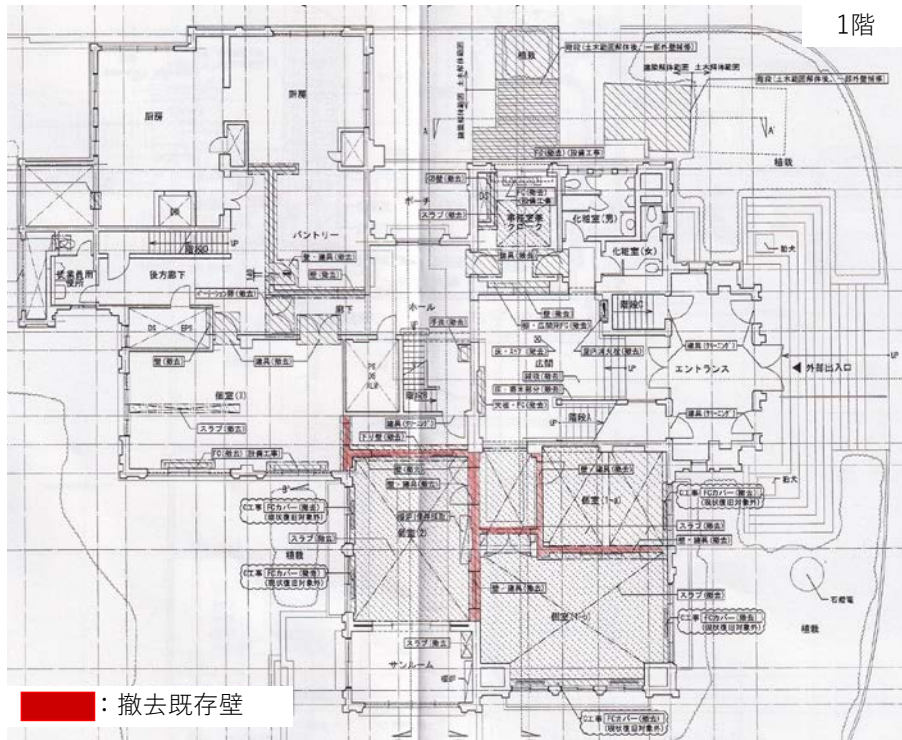


図 4-20 撤去壁平面図 1階

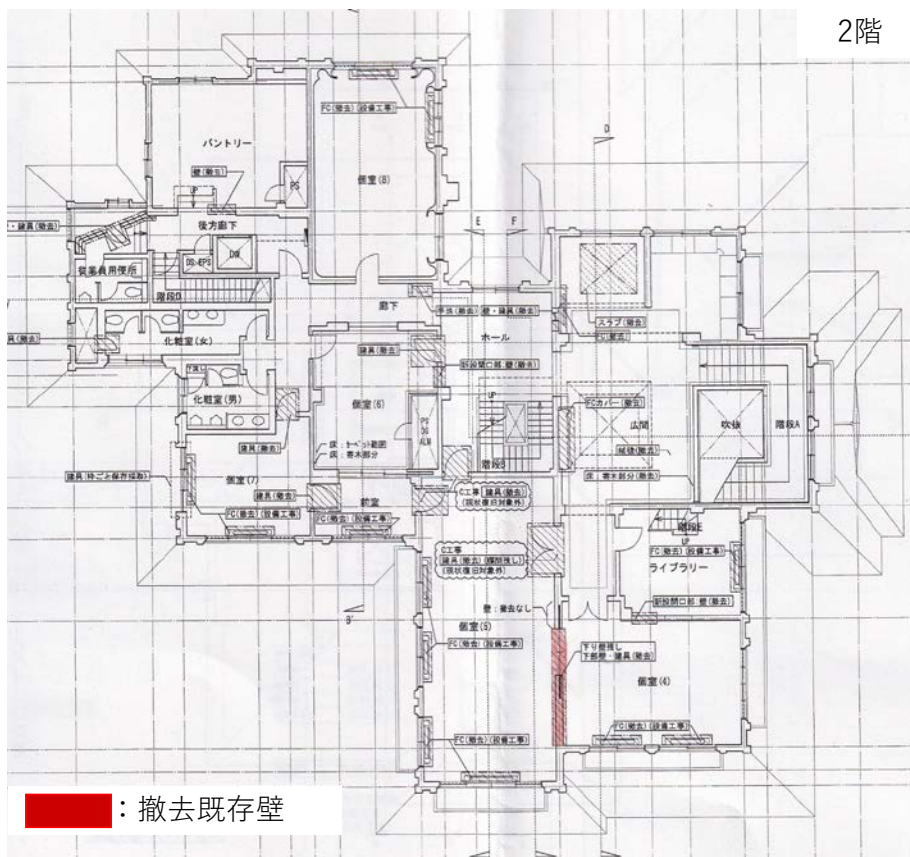


図 4-21 撤去壁平面図 2階

4.3 建物調査

旧東伏見邦英伯爵別邸の適切な改修工事を実施することを目的として、第3期工事に先立ち平成22(2010)年12月から平成23(2011)年5月まで工事の請負会社である大成建設株式会社が事前建物調査を実施した(筆者も一部の調査に施工技術者として参加している)。写真4-4に旧東伏見邦英伯爵別邸の外観状況を示す。



写真4-4 旧東伏見邦英伯爵別邸の外観状況

4.3.1 外部の特徴

旧東伏見邦英伯爵別邸の外観は鉄筋コンクリート造であるにも関わらず、伝統的な楼閣風建築である。塔屋は頂上部に相輪を載せた方形造で、屋根や庇の勾配は緩やかで幾重にも重なり合っている。また屋根の材料はひわだ瓦と称する薄く釉薬をかけたオレンジ色の瓦や棟瓦で構成されている。外壁の軸部(柱・梁・長押・肘木)は人造石塗り研ぎ出し仕上げを施し、平滑で石のように見せている。真壁部はコンクリートリシン吹付により凸凹の模様をした表情である。仕上げを変えることで、軸部(柱・梁・長押・肘木)をくっきりと際立たせる意図があったと思われる。窓については、ほとんどの障子部が引違い、欄間部は突き出しのスチールサッシによって構成され、窓の外部には木製の欄干が付けられている。玄関部は石の階段が設けられ、その両脇には狛犬が配置されている。また庭には多くの樹木と共に大きな灯籠が2基(いずれも花崗岩製)置かれている。写真4-5に相輪、写真4-6にひわだ瓦、写真4-7に外壁、写真4-8に窓・欄干、写真4-9に狛犬、写真4-10に灯籠を示す。



写真 4-5 相輪



写真 4-6 ひわだ瓦



写真 4-7 外壁



写真 4-8 窓・欄干



写真 4-9 狛犬



写真 4-10 灯籠

4.3.2 内部の特徴

和風の外観と異なり、旧東伏見邦英伯爵別邸の内部には、既に第2期改修工事にて解体された和館部分を除いて畳敷きの和室は存在せず、石貼りやフローリングの床、暖炉など洋風の要素が多い。玄関を入ると大理石張りのゆったり

とした回り階段があり、吹き抜けで 2 階へつながっていく。この広間空間が玄関部分のメインとして設計されている。各部屋は絨毯敷きの洋室となり、塔屋は 2 階から続く吹き抜け空間を囲んだ回廊となっている。吹き抜けから見上げた塔屋の天井には、シャンデリアと共に幾何学的な模様が描かれている。また地下 1 階は設備関係の部屋や通路となる。写真 4-11 に部屋内の状況、写真 4-12 に広間、写真 4-13 に塔屋に続く階段、写真 4-14 に塔屋の見上げとその場所を表す建物断面図を図 4-22 に示す。



写真 4-11 部屋内



写真 4-12 広間



写真 4-13 塔屋に続く階段



写真 4-14 塔屋の見上げ

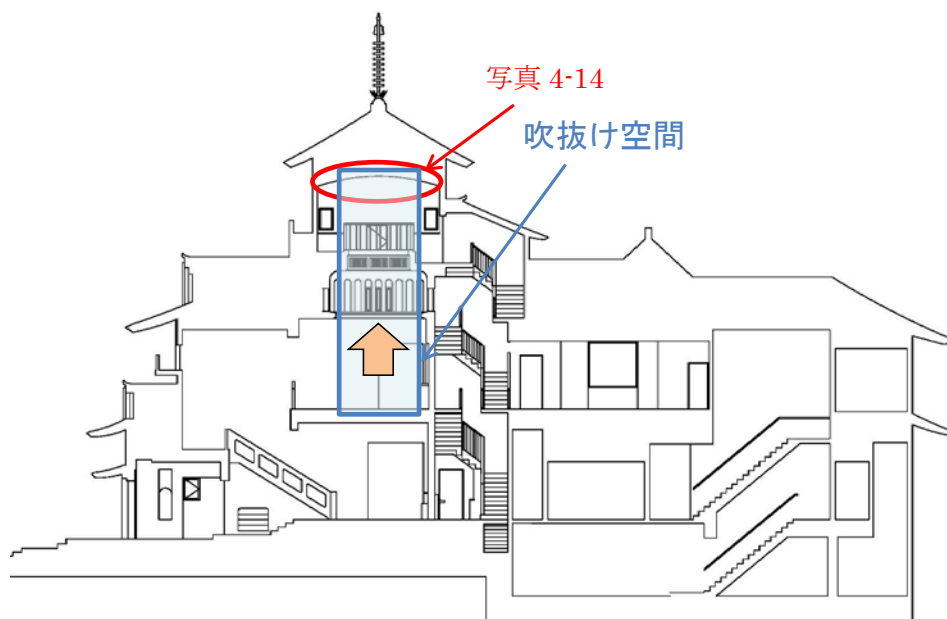


図 4-22 建物断面図

4.3.3 建物の構造

建物平面は突出部が多くやや不整形な形状となっている。柱スパン構成は不規則であり、X・Y両方向とも基本的に1間(1,818mm)モジュールで構成されている。建物のコーナー部はL型の壁柱が、外周部はI型の壁柱が配置されている。また配置に規則性はないが、主要位置には矩形柱も配置されている。代表的な柱断面は、外周部のL型I型柱は240mm幅であり、矩形柱は400mm×400mmである。耐震壁の厚さは120mm～300mmである。架構形式としては壁式構造とラーメン構造の混合構造になっている。各階の階高は地下1階3,040mm、1階4,393mm、2階3,350mmである。また、各階の柱の断面形状に大きな違いはない。基礎は独立基礎(直接基礎)である。図4-23に柱の配置状況図を示す。

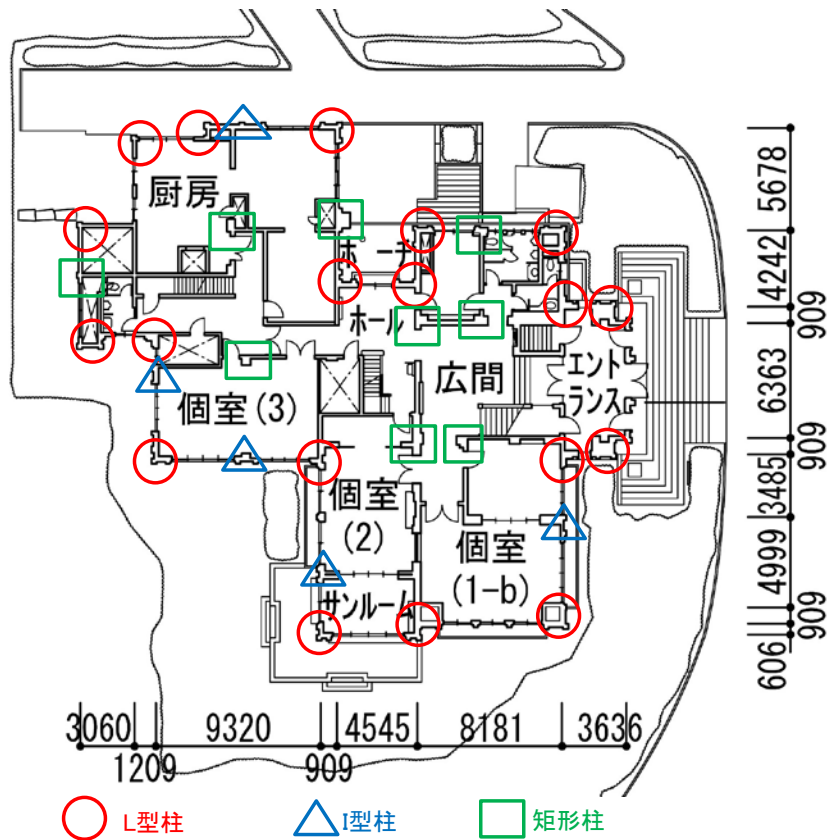


図 4-23 柱の配置状況図

4.3.4 蔵

「蔵」については第 2 期工事時の設計図書が残っており、階段新設・小荷物搬送機新設・1 階カウンター設置・照明設置・スプリンクラー設置等の改修工事内容を確認した。構造は旧東伏見邦英伯爵別邸と同じく鉄筋コンクリート造の 2 階建、地下 1 階である。外観は鉄筋コンクリート造であるにも関わらず軒の深い本瓦葺きの反り屋根がかかり、一階部分の外壁は校倉風であった。破風板・懸魚を持ち、伝統的な華やかな意匠である。一階の出入口や開口部、二階の妻側の開口部にも屋根と同様に本瓦葺きの反り屋根をかけ、倉庫用途としては念入りな造りである。

外部の西側には地下道に続く階段があり、地下道は旧東伏見邦英伯爵別邸の地下階段につながっていた。この地下道も創建当初から存在したものと考えられる（通路は第 3 期工事で解体）。

内部は全面的に改修されており、竣工時の様子はいかがえなかった。写真 4-15 に解体前の蔵の外観を示す。



写真 4-15 解体前の蔵の外観

4.3.5 建物調査内容

I からVIまでの部位については、現状復旧を前提として対象の一部を一次撤去した上で目視調査を実施した。VIIの附属建物については解体工事時に目視調査を実施した。

I. 屋根

屋根の瓦の大きさは310mm×242mm、厚さは20mmでL型に10mm折曲げが有り、この部分を木の棧木に引っ掛けて釘で固定している。長さ約2/3(200mm)を重ねて葺くことで、柿葺きのように見せている。図4-24に屋根伏図における屋根の場所、写真4-16に屋根の状況を示す。瓦の色が部分的に異なる範囲があり色も2,3種類あることから、竣工時に施工した瓦について、その後段階的に割れた瓦を差し替えていったものと考えられる。写真4-16の庇屋根部分の断面構成を図4-25に示す。鉄筋コンクリートの庇形状スラブは勾配の精度を出すことが困難であるため、スラブ上にレベル調整の木材を流して勾配調整し、金属板を敷きその上に防水処置としてのアスファルトルーフィングを棧木で留め付け、ひわだ瓦を葺いている。アスファルトルーフィング材料について観察したところ、経年75年以上としては柔軟性がありタッカーで固定した跡があった。創建時(昭和12年)はまだタッカーは使用されていないため、アスファルトルーフィング材は後年改修されたものと考えられる。写真4-17に庇屋根部分の瓦下調査状況を示す。

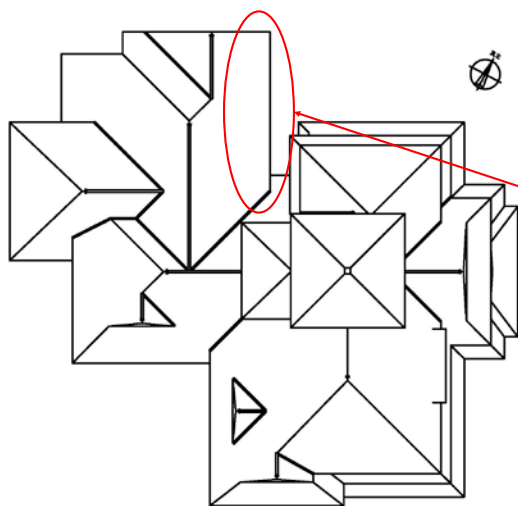


図 4-24 屋根伏図



写真 4-16 屋根の状況

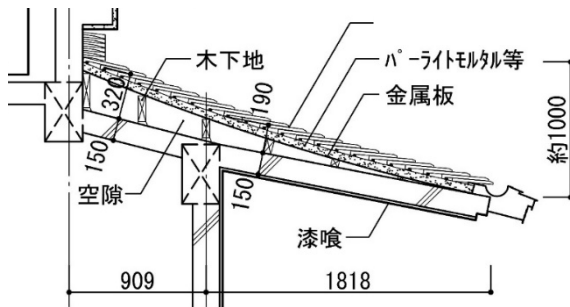


図 4-25 屋根断面構成



写真 4-17 庇屋根部分の瓦下調査状況

II. 相輪

塔屋上部には、旧東伏見邦英伯爵別邸において象徴的な装飾の一つである相輪がそびえている。この相輪の躯体に対する設置状況は改修後の旧東伏見邦英伯爵別邸の活用において安全上重要であるため、相輪の固定方法を調査した。塔屋屋根スラブは頂部が平らで舟底形になっており、そこに約 $\phi 100$ mm, L=約 1800 mm の内部が空洞の銅管が立てられ、相輪の $\phi 95$ mm の芯が差し込まれていた。銅管はスラブに固定され、かつ L50 mm \times 50 mm \times 6 mm のアングルで四方から支えられていた。塔屋内詳細図を図 4-26、相輪の固定状況を写真 4-18 に示す。

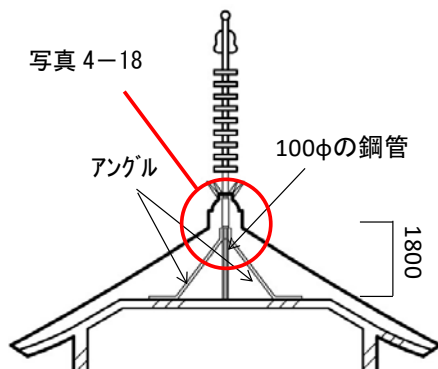


図 4-26 塔屋内詳細図



写真 4-18 相輪固定状況

III. 外壁

軸部は鉄筋コンクリート躯体にモルタル 30mm の上に人造石塗り研ぎ出し 3mm 仕上げを施していた。また、真壁部は鉄筋コンクリート躯体にモルタル 30mm の上にリシン吹付を施していた。目視調査および打音調査により、人造石塗り研ぎ出し仕上げ部分及びリシン吹付部にはモルタルの浮きやクラック等補修が必要な場所が確認された。写真 4-19、4-20 に外壁調査状況を示す。



写真 4-19 外壁調査状況 1



写真 4-20 外壁調査状況 2

IV. 窓

旧東伏見邦英伯爵別邸は海に近い立地のため窓サッシに塩害の影響が懸念され、調査状況によっては部材の入れ替えも考えられたが、スチールサッシの保存状況は良好であったため既存利用することに決定した。竣工時にガラスはパテで支持されていたと考えられるが、調査時は押縁とパテが併用されており、段階的に改修したものと考えられる。突き出し窓については枠内に通されたワイヤーで操作可能であるが、安全上の配慮から多くはビス止めされていた。開閉可能な突き出し窓も数カ所確認できたが、その動きは錆などの影響からぎこちないものであった。一方引違い障子の可動は概ねスムーズであった。枠の試験採取を 1 カ所で実施し枠を躯体から取り外したところ、竣工時のものと考えられる取り付け用の起倒式アンカーが発見された。アンカーの状況を写真 4-21、4-22 に示す。起倒式アンカーは、コンクリート躯体にサッシを取り付ける際に使用されたものである。根元部分が可動になっており、先端部分をモルタルで固定した後、位置を微調整しながら周囲にモルタルを詰めたものと考えられる。つまりサッシはモルタルだけで固定されていたことになる。同様の起倒式アンカーは東京中央郵便局（昭和 6 年竣工）でも確認されている^{注79)}。かぎ状であった東京中央郵便局の起倒式アンカーと比較すると、旧東伏見邦英伯爵別邸のそれはスチールプレートを曲げて作った簡易なものであった。



写真 4-21 起倒式アンカー（倒れ状態）



写真 4-22 起倒式アンカー（起こした状態）

V. 内部床の構成

調査時の建物内部床の中で、1F 広間の床カーペット及び新規正方形フローリング（第 2 期改修工事で施工）下のみ創建時の材料と思われるヘリンボーン形状のフローリングが残置していることを発見した。その床の断面構成は鉄筋コンクリートスラブの上に約 455 mm ピッチで根太を流し 15 mm の下地板が敷かれていた。また 1F 広間以外では同形状の床の構成は見つからず、竣工後に改修されているものと考えられる。写真 4-23 に 1 階床仕上げを撤去した状況、図 4-27 に断面構成を示す。



写真 4-23 1F 床仕上げ撤去

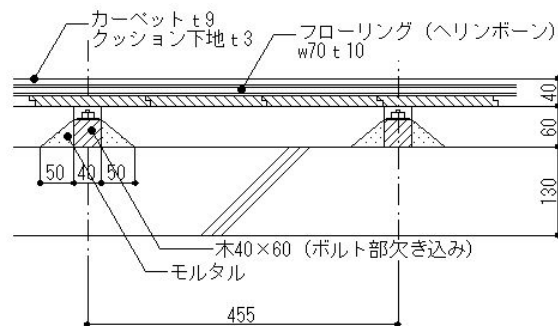


図 4-27 床断面構成

VI. 内部壁の構成

床と同様に壁にも一部の仕上げ壁の下に既存仕上げが残置されていた。壁は鉄筋コンクリート躯体に木摺を設け漆喰仕上げとされており、ここまでが創建時の仕上げであると考えられる。その後第 2 期の改修工事により、竣工時仕上げを下地に GL 工法で 9 mm の石膏ボードを張りクロス仕上げとされていた。写真 4-24 に壁仕上げを撤去した状況、図 4-28 に壁断面構成を示す。



写真 4-24 壁仕上げ撤去状況

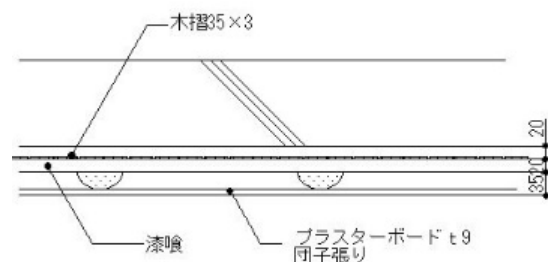


図 4-28 壁断面構成

Ⅶ. 葺

葺の解体工事時の屋根部調査において、棟鬼瓦 2 個、降り鬼瓦 4 個を採取した。写真 4-25、26 に採取した鬼瓦を示す。



写真 4-25 鬼瓦（棟鬼）



写真 4-26 鬼瓦（降り鬼）

棟鬼の大きさは W475mm×H620mm 厚さ 70mm（鼻の部分高さ 130mm）で、背面には「南都新薬師寺本堂鬼瓦模作 信吉弟鈴木吉治造之 昭和十一丙子歳十一月吉日」の文字が彫られていた。また降り鬼の大きさは W400mm×H380mm 厚さ 50mm（鼻の部分高さ 120mm）となる。降り鬼は棟鬼と比較してプロポーションが扁平である。開口部上部に設けられた庇も本瓦葺きで、外壁と屋根との取り合い部には熨斗瓦が積まれ端部は鬼瓦で押さえられていた。その鬼瓦は半分の形で焼かれたものだった。写真 4-27 に庇部分と半分の鬼瓦を示す。

屋根瓦の下部には土、その下に防水シート、野地板 t15mm、W105 mm×H108 mm の地垂木と飛檐垂木を 303 mm 間隔で並べ、その下に直径 240mm の母屋が 5 本掛けてあった。一番下の屋根スラブは鉄筋コンクリート造であった。母屋は外部から見える部分は丸く加工されているが、隠れる部分は六角形に加工され、斜めの鉄筋コンクリートスラブ上で転がらないようにモルタルで立ち上がりを作り、ボルト止めであった。破風板は一枚板で、懸魚が 3 枚付いており、中央の懸魚は W700mm×H1,120mm 厚さ 70mm であった。写真 4-28 に全体の解体状況、写真 4-29 に屋根解体状況を示す。

外壁のうち 1 階部分は校倉風の装飾となり、2 階部分の外壁は鉄筋コンクリート躯体に厚さ 30mm のモルタル、仕上げはリシン吹付けであった。

建物内部の2階床には、2,150mm×1,245mmの開口があり、木製の取り外し可能な蓋が取り付けられており、その上部の屋根スラブにはフックが取り付けられていた。このフックは2階に荷物を搬入する際に滑車を取り付け床開口から出し入れしたものと考えられる。写真4-30に床開口、写真4-31に屋根スラブ取付けフックを示す。



写真 4-27 底部分と半分の鬼瓦



写真 4-28 解体状況



写真 4-29 屋根解体状況



写真 4-30 床開口部



写真 4-31 屋根スラブ取付けフック

4.4 外観改修工事

旧東伏見邦英伯爵別邸の外観改修工事は、あくまで現状を維持することを目的として破損部の補修など全面的に実施したが、部分的には機能上の問題より新規の材料に交換した部分も存在する。以下、主要な要素として6項目を挙げる。図4-29に旧東伏見邦英伯爵別邸の北側立面図を示し、相輪および懸魚の場所を示す。

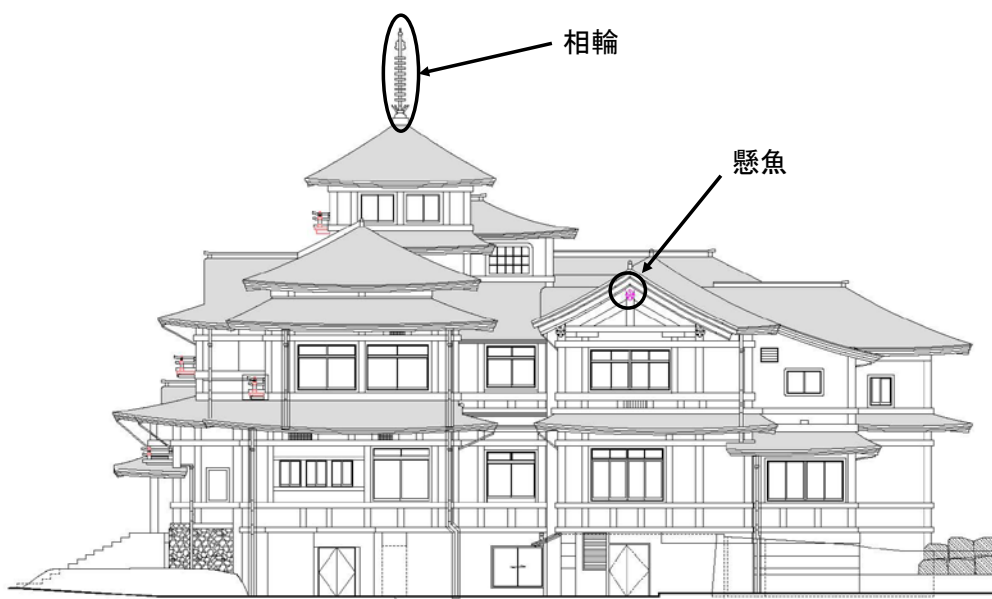


図 4-29 北側立面図

4.4.1 屋根

屋根材料は、ひわだ瓦と称する薄く釉薬をかけたオレンジ色の瓦である。工事では可能な限り既存瓦を残しながら、割れている瓦やひびの入った瓦を差し替えた。写真4-32、4-33、4-34、4-35に工事状況を示す。また瓦の軽微な欠損(20mmX20mm程度)についてはパテによる部分補修とした。竣工時及び第2期の建物改修工事時の瓦の差し替えにおいて瓦の材料として使用した白陶土は平成15(2003)年以降採取されていないため、第3期の保存工事には現在の瓦の材料として一般的に使用されている赤土を使用した。瓦の表面からは竣工時の瓦と今回の工事において再現した瓦の見分けはつかないが、裏返すとその違いが確認できる。写真4-36、4-37に創建時と再現した瓦の表裏の状況を示す。

最終的に瓦は約2,060枚、全体の10%程度を差し替えた。瓦の取付け方法については、瓦葺き上げ寸法(120mm)に合わせて防腐・防蟻処理をされた栈木を、コンクリートビスでコンクリート面に500mmピッチ以内で取付け、その栈木に

合わせて瓦を葺き上げた。また出入口部分などの上部の瓦は瓦自体が健全でも落下する可能性があるため、各瓦をステンレスのスクリー釘で止める補強を実施した。この処置はすべての瓦で実施すると、メンテナンス時に瓦を上部から一つ一つ取り外していかなければならず手間がかかるため、事前の監理者との協議の上であくまで補強範囲のみとした。写真 4-38 に栈木の取付け状況、写真 4-39 に瓦スクリー釘止め状況を示す。図 4-30 に屋根補強範囲（斜線部補強範囲）を示す。



写真 4-32 瓦補修・張替工事状況. 1



写真 4-33 瓦補修・張替工事状況. 2



写真 4-34 瓦差し替え前状況



写真 4-35 瓦差し替え後状況



写真 4-36 創建時瓦（表）再現瓦（表）



写真 4-37 創建時瓦（裏）再現瓦（裏）



写真 4-38 棧木の取付け状況

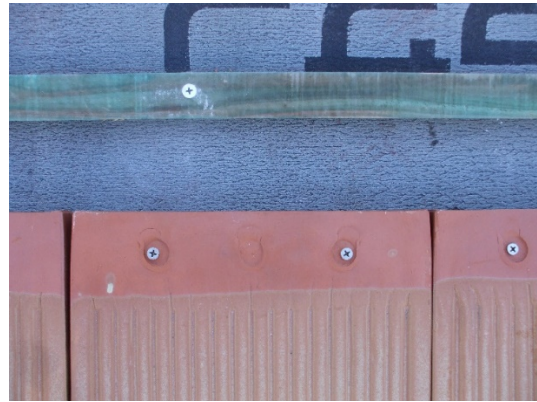
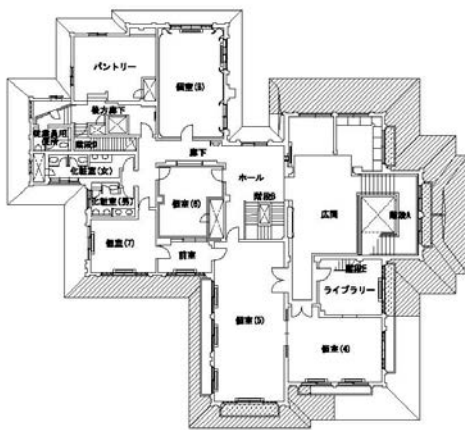
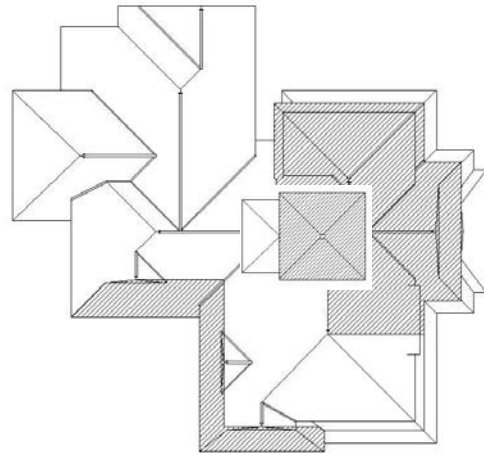


写真 4-39 瓦スクリュー釘止め状況



1階 屋根伏



2階屋根伏

図 4-30 屋根補強範囲

4.4.2 相輪

搭屋上部の相輪についての補修方法は、コンクリートスラブに立てられていた $\phi 100\text{mm}$, $L=1,800\text{mm}$ の鋼管について上部が 300mm 程度だけ腐食していたため、その部分を撤去した。そして短くなった部分に、新しい 101.6mm ϕ の補強鋼管を二分割したものをかぶせて溶接して補強した。さらにその周りを 114.3mm ϕ 、 $L=550\text{mm}$ の鋼管を二分割したものをかぶせて溶接した。また四方から支えていた $L50\text{mm} \times 50\text{mm}$ のアングルについては、その足下についても床コンクリートにケミカルアンカーを打設した上で、ボルト締めしたアングルに溶接固定することで補強した。写真 4-40 に鋼管腐食部の状況、写真 4-41 に鋼管腐食部の撤去状況、写真 4-42 に補強鋼管部材、写真 4-43 に補強鋼管取付け状況、写真 4-44 ケミカルアンカー打設状況、写真 4-45 に Lアングル補強状況を示す。



写真 4-40 鋼管腐食部

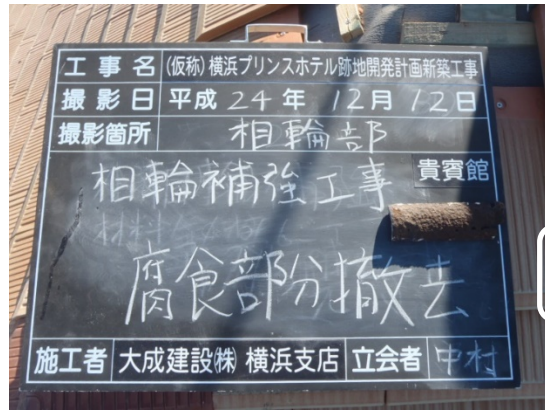


写真 4-41 鋼管腐食部撤去状況



写真 4-42 補強鋼管部材



写真 4-43 補強鋼管取付け状況



写真 4-44 ケミカルアンカー打設状況



写真 4-45 Lアングル補強状況

4.4.3 外壁

事前調査が不可能であった高所の壁面については、工事時に外部足場を組立てた上で調査を実施し、調査情報を基にパターン別に補修方法を決定した。まず全面打音調査を実施した上で壁面の断面欠損部は状態とその程度により 7 パターン（「クラック A」「クラック B」「浮き」「欠損 A」「欠損 B」「欠損 C」「欠損

DJ) に分類し、その状況により適切な補修方法として以下の 6 種類を選別し実施した。表 4-1 に壁面の断面欠損部 7 パターンと 6 種類の外壁補修方法とその数量を示す。

表 4-1 外壁補修方法と数量

| No | 断面欠損部のパターン | 大きさ(相当) | 補修方法 | 数量 |
|-----|------------|----------------------|-----------------|-----------|
| I | クラック A | 0.3mm 以上 1.0mm 未満 | 変成アクリル樹脂注入 | 109.95m |
| II | クラック B | 1.0mm 以上 | Uカット 充填工法 | 15.75m |
| III | 浮き | 100mm×100mm 程度 | アンカーピン ニング工法 | 14,097 ヶ所 |
| IV | 欠損 A | 100mm×100mm 程度 | 高強度 モルタル塗付 | 72 ヶ所 |
| V | 欠損 B | 300mm×300mm 程度 | グラウト材 注入 | 72 ヶ所 |
| VI | 欠損 C | 上記以外の懸念 される部分 | グラウト材 注入 | 11 ヶ所 |
| VII | 欠損 D | 軒下等漏水部 | 防水材塗布 | - |

I. 変成アクリル樹脂注入

クラックの大きさ(幅)が 0.3mm 以上 1.0mm 未満での補修方法。クラック部分に変成アクリル樹脂系注入材を低圧注入し、硬化後に色調合した白セメント目地モルタルにて仕上げる。数量は全体で 109.95m となった。写真 4-46 にブラシによるクラック清掃状況、写真 4-47 にアクリル樹脂注入状況を示す。

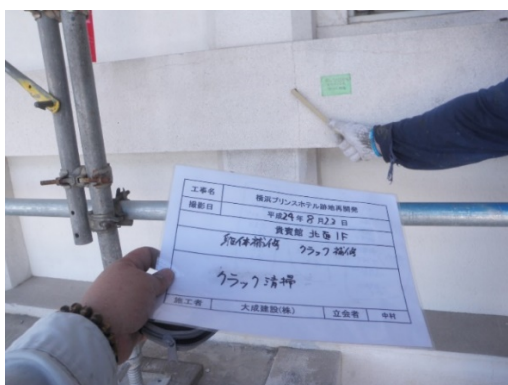


写真 4-46 クラック清掃状況



写真 4-47 アクリル樹脂注入状況

II. Uカット充填工法

クラックの大きさ(幅)が1.0mm以上での補修方法。クラック幅に沿ってUカットサンダーで深さ15~20mm程度の溝を切り、その溝にシーリング材及びポリマーセメント系充填材を充填し、表面と平滑に仕上げる。数量は全体で15.75mとなった。写真4-48にUカット溝切り状況、写真4-49にUカット充填状況を示す。



写真 4-48 Uカット溝切り状況



写真 4-49 Uカット充填状況

III. アンカーピンニング工法

100mmX100mm程度の範囲で壁表面が浮いている部分での補修方法。壁面部に穴を開け、ステンレス全ネジアンカーピンを挿入し、エポキシ樹脂系注入材を注入する。注入後、エポキシ樹脂モルタルにて仕上げる。数量は全体で14,097ヶ所となった。写真4-50にアンカーピン用穴あけ状況、写真4-51にエポキシ樹脂モルタル仕上げ状況を示す。



写真 4-50 アンカーピン用穴あけ状況



写真 4-51 エポキシ樹脂モルタル仕上げ状況

IV. 高強度モルタル塗付

100mmX100mm 程度の壁面欠損部での補修方法。欠損部周囲の脆弱部を除去し健全なコンクリートの状態とした上で、接着剤を塗る。その後高強度モルタルを塗付け、表面を平滑に仕上げる。モルタル塗付けの深さが 20mm 以上及び落下の危険性がある場所については、既存躯体にステンレスアンカーを 400mm ピッチで打設し、ステンレスワイヤーを巻き付けた上で高強度モルタルを塗り付ける。また除去した際に露出した鉄筋部には防錆材を塗布した上でモルタルを塗り付ける。数量は全体で72ヶ所となった。写真4-52に壁面欠損部施工前状況、写真4-53に高強度モルタル塗付状況を示す。



写真 4-52 壁面欠損部施工前状況



写真 4-53 高強度モルタル塗付状況

V 及び VI. グラウト材注入

300mmX300mm 程度の壁面欠損部及び I ~IV までのパターン以外での補修方法。欠損部周囲の脆弱部を除去し健全なコンクリートの状態とする。鉄筋が欠損している場合は補強筋を溶接して追加する。その後型枠を設置し、グラウト材を注入する。グラウト材の硬化養生期間を置き、型枠を撤去した上で表面を平滑に仕上げる。数量はパターンVが全体で 72ヶ所、パターンVIが 11ヶ所となった。

VII. 防水材塗布

特に軒下等、既存躯体に漏水を生じている箇所については、下地をケレン、プライマーを塗布した上で、防水処理としてポリマーセメント系防水材を塗布した。写真 4-54、4-55 に漏水部補修処置状況を示す。



写真 4-54 漏水部補修処置状況



写真 4-55 漏水部補修処置状況

事前の想定と比較して、断面欠損部の浮きが多く見られた。これは打音検査して初めて浮きがわかるため、外部足場が無く目視検査が中心となる事前調査では判明しない箇所となる。そして人造石塗り研ぎ出し仕上げの軸部の最終仕上げは、補修部分を周囲の色と同化するように着色した。また真壁面及び軒下の最終仕上げは、弾性リシン吹き付け塗装を実施した。塗装色については、竣工当初または第 2 期に塗装した色から経年劣化によって変化していたが、むしろ歴史を感じる色として地域の人々に定着していたため、モックアップとして塗装状況を 4 種類用意して横浜市や事業主ら関係者と協議の上、工事時の状態に近い色彩の塗装色とした。写真 4-56 にモックアップ状況、写真 4-57 に壁面弾性リシン吹き付け状況を示す。



写真 4-56 モックアップ状況

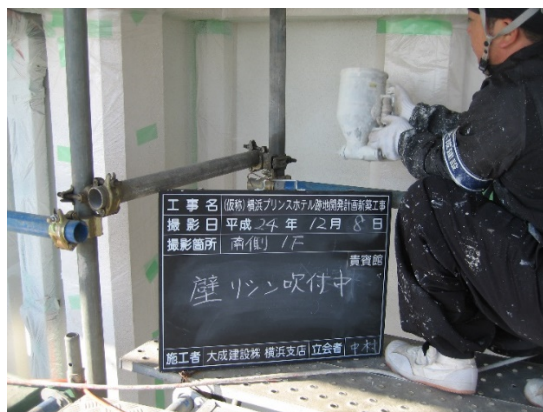


写真 4-57 壁面弾性リシン吹き付け状況

4.4.4 窓

主な窓は障子部が引違い、欄間部は突き出しのスチールサッシによって構成されている。第3期工事では事前の調査結果よりスチールサッシをアルミサッシに置き換えることはしなかった。その理由は適正なメンテナンスが行われていたため現状のスチールサッシにあまり塩害の影響が無く良好なこと、またアルミサッシに置き換えることによって見付寸法が大きく変わってしまうことや、スチールサッシを取り外すことで人造石塗り研ぎ出し部分を大きくハツリ取らなければならないためである。ただし弾性性能が高くないパテ固定によるガラスは地震時に破損する可能性があるため、障子の押縁を取り外した上でパテを除去し、ガラスを取り替えてパテの代わりに弾性に優れたシーラ材を打ち直した。最終的には既存枠とともに押し縁、シーラも再塗装した。写真4-58に窓の外観、写真4-59に窓障子部塗装状況を示す。



写真 4-58 窓の外観



写真 4-59 窓障子部塗装状況

4.4.5 懸魚

屋根部には装飾的な懸魚が存在しているが、部分的あるいは全面的に破損していた。そのため破損部分を檜材で再製作し、他の木部分に合わせた色で着色した。写真4-60に懸魚補修状況、写真4-61に懸魚着色状況を示す。



写真 4-60 懸魚補修状況



写真 4-61 懸魚着色状況

4.4.6 軒先・樋

軒先及び樋については素材が銅板となり、大きな変形が無い場所は部分補修とし、劣化の激しい部分は新規部材に取り換えた。軒先は部分補修のみで取り換えることは無かったが、樋については破損や消失している部材もあった。写真 4-62 に軒先部分補修状況、写真 4-63 に新規樋の設置状況を示す。



写真 4-62 軒先部分補修状況



写真 4-63 新規樋の設置状況

4.5 躯体補強工事

「4.2 耐震性能の確保」で述べた計画を基に、建物の耐震性を確保することを目的として基礎躯体の増設や鉄骨梁による補強、鉄筋コンクリート壁の新設・増し打ちを実施した。躯体補強範囲を図4-31、4-32、4-33に示す。

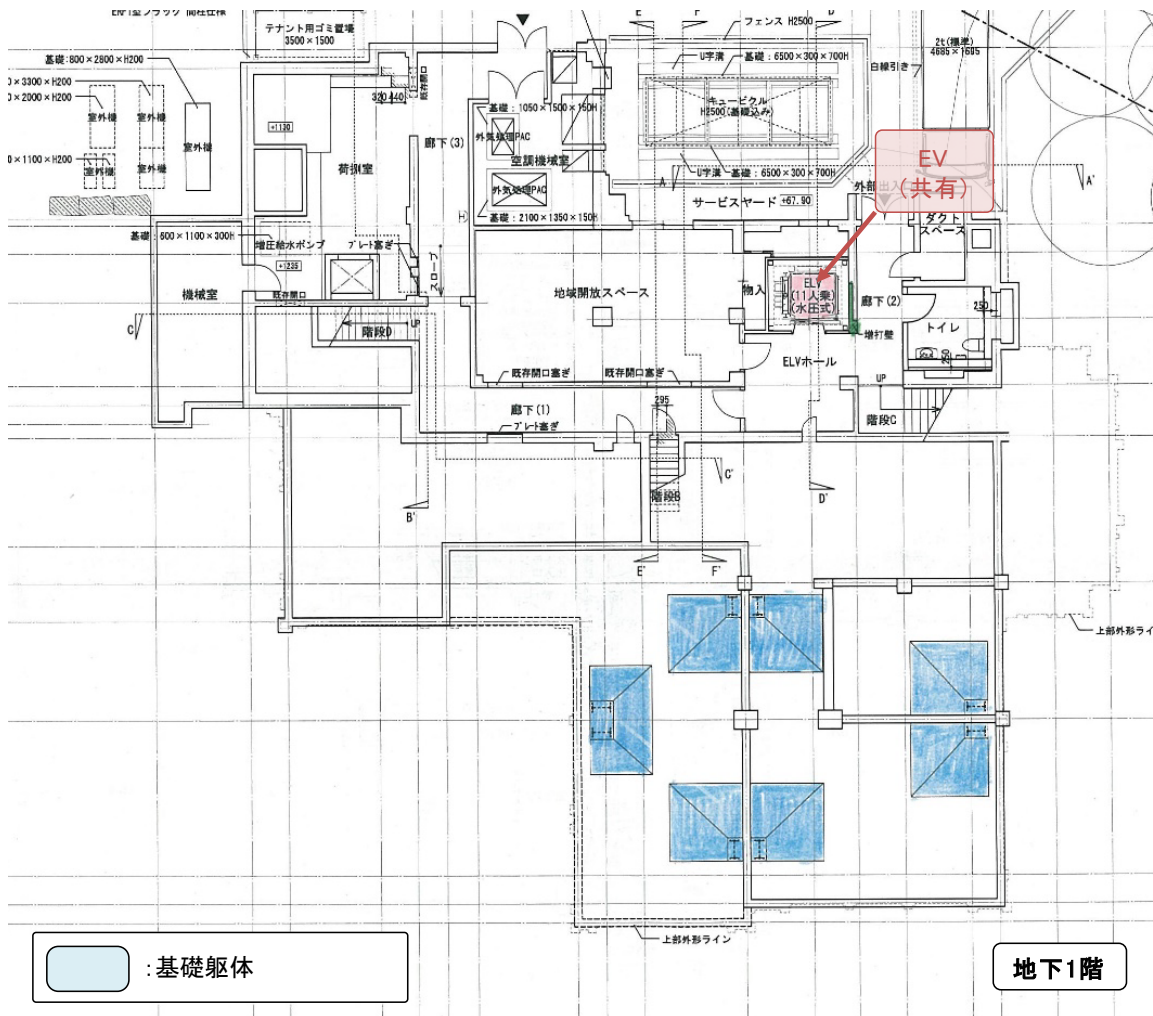


図4-31 地下1F 躯体補強範囲

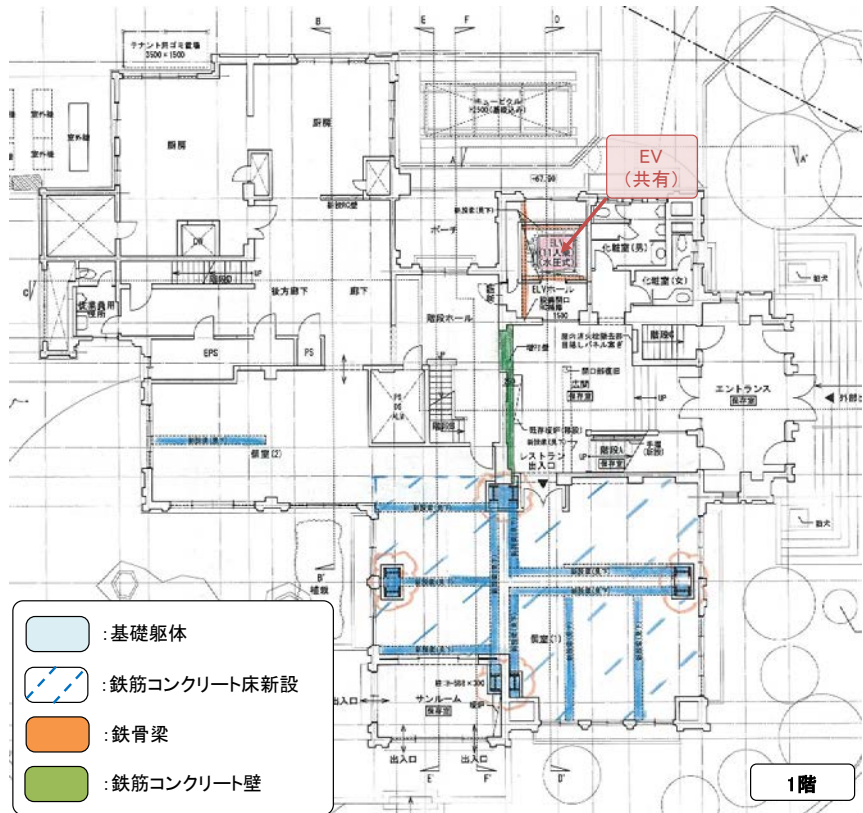


図 4-32 1F 躯体補強範囲

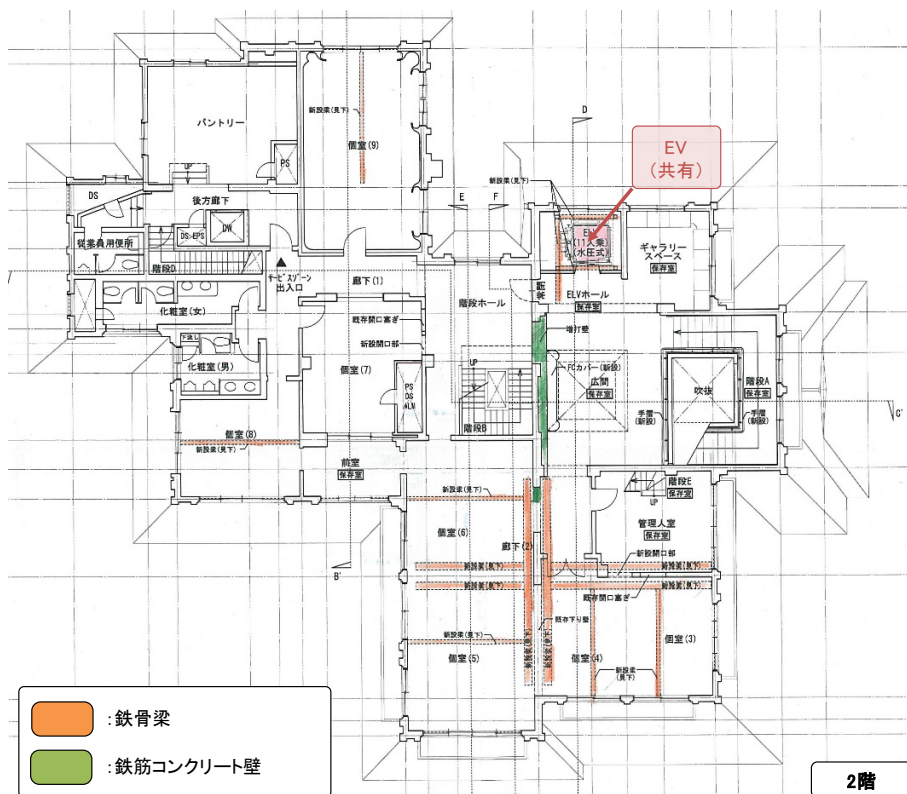


図 4-33 2F 躯体補強範囲

4.5.1 基礎躯体

基礎は 2 種類の大梁と 1 種類の小梁で構成され、大梁は梁幅 350mm、梁高 1,500mm、小梁は梁幅 350mm、梁高 800mm となる。基礎梁を施工する範囲で床についても新設の場所は、D10 の鉄筋で接続して同時にコンクリートを打設した。既存梁との取り合いについては、接続面を目荒らしした上で接着系アンカーを打ち込み定着させた（アンカーについては全数打音検査及び抜き取りによる引張検査を実施）。また鉄骨補強の柱下部については、3 種類のフーチング付きの基礎とした。新設部分は既存の基礎を挟み込む形で施工したが、既存躯体の精度は特に悪くはなかったためスムーズに実施可能であった。図 4-34 に基礎梁及び鉄骨足下基礎の詳細を示す。

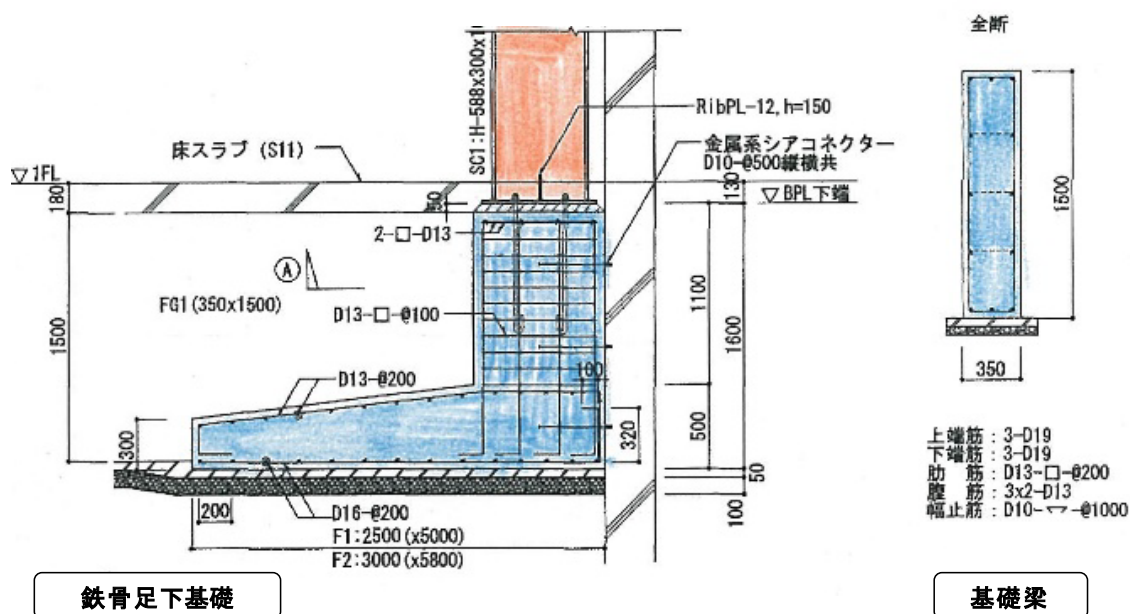


図 4-34 基礎梁及び鉄骨足下基礎の詳細

4.5.2 鉄骨梁による補強

鉄骨梁による補強は、既存の鉄筋コンクリート梁を鉄骨梁で挟み込む形で補強した。鉄骨の出来形については事前に監理者と鉄骨工場を確認した上で搬入した。鉄骨梁の内側には予め頭付きスタッドを溶接しておき、既存の鉄筋コンクリート梁側には接着系アンカーを打ち込み、間の隙間は無収縮モルタルを充填した（現場での検査として温度測定やコンシステンシー試験を実施）。鉄骨同士の接続については、六角高力ボルトで締め付けた。

また新設共有エレベーター部については既存床に開口を開け、鉄骨梁で補強した。図 4-35 に補強鉄骨詳細を示す。

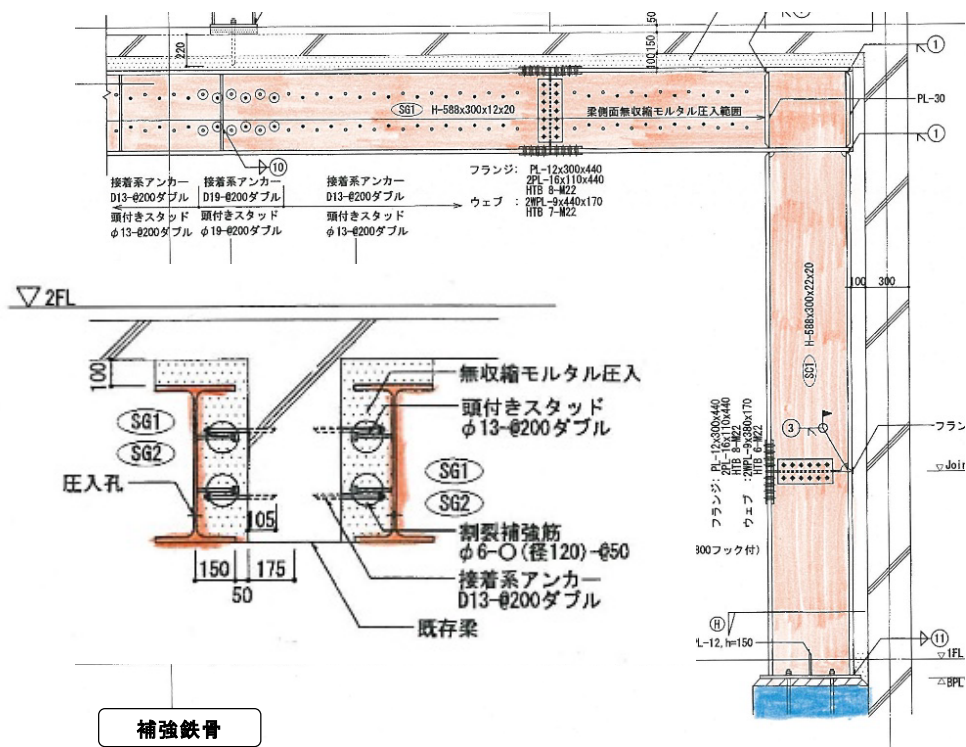


図 4-35 に補強鉄骨詳細

4.5.3 鉄筋コンクリート壁の新設・増し打ち

鉄筋コンクリートの壁について、既存梁及び既存壁との取り合いについては、接続面を目荒らしした上で接着系アンカーを打ち込み定着させた。また割裂補強として円形スパイラル補強筋又はフープ筋を外周部に入れ、無収縮モルタルを充填させて補強した。図 4-36 に鉄筋コンクリート増し打ち壁詳細を示す。

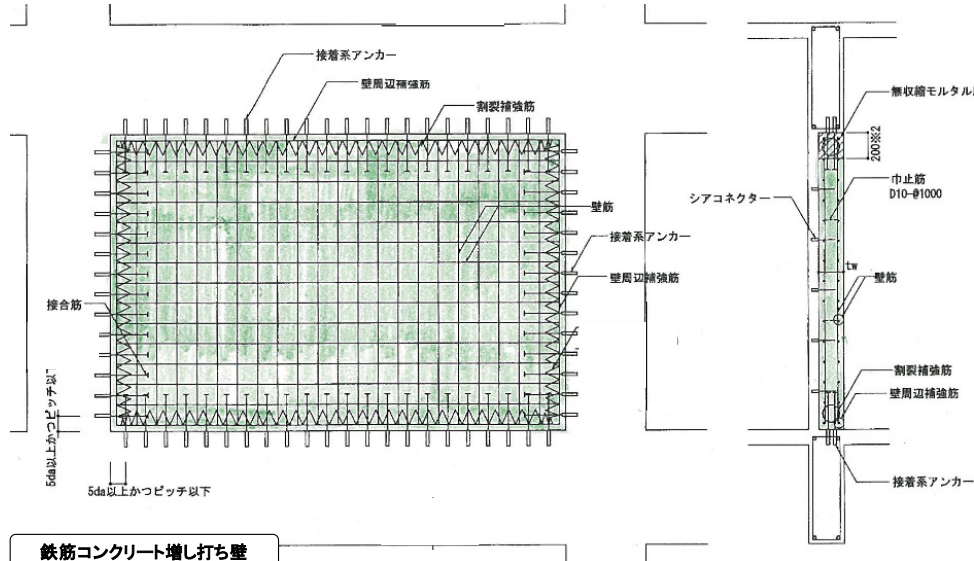


図 4-36 鉄筋コンクリート増し打ち壁詳細

4.6 内部改修工事

内装に関しては事前調査により竣工当初の材料と思われる部分と、第2期工事時に改修されたと思われる部分が存在することを確認していた。横浜市認定歴史的建造物としての扱いは「外部」のみとなるため内部に関しては事業主が自由に設計して良いことになるが、事前の横浜市の要望や内装も含めて地域住民に愛されていた建物であることを設計者の杉江や施工担当の筆者は理解していたため、現状の素材を利用することが改修後の建物にとって利点があると判断した要素については、状態維持の提案をすることを意識して工事を進めた。

4.6.1 フローリング

1F 広間において絨毯及び新規の正形状フローリング下から発見されたヘリンボーン形状のフローリング材は、第2期改修工事にて仕上げとして見えないように隠される処置をされていたが、第3期改修工事にて部分的な補修やクリーニングを行い仕上げ材として復旧させた。この処置によって創建時のフローリング材が広間に復活したことになる。写真4-64に絨毯下のフローリング材の状況、写真4-65に広間施工後状況を示す。



写真 4-64 絨毯下のフローリング材の状況



写真 4-65 に広間施工後状況

4.6.2 床タイル

内装では 1F サンプルのみ床タイルが残っていたため、新設した壁下部等、部分的に補修及び新規タイルを張替え、基本的には既存利用した。写真 4-66 に壁新設部サンプル床タイル、写真 4-67 にサンプル施工後状況を示す。



写真 4-66 壁新設部サンプル床タイル



写真 4-67 サンプル施工後状況

4.6.3 暖炉

旧東伏見邦英伯爵別邸には 1F 個室とサンプルに石製の暖炉が一つずつ存在した。この 2 つの暖炉が竣工当初から存在するものであるかは、竣工時に煙突が存在したものの内部の写真や図面が存在しないため定かではない。しかし石の専門工事業者に見せたところ、1F 個室の暖炉に使用されている石はイタリア製、サンプルの暖炉で使用されている石は過去に山口県で採れた石（現在は産出されていない）とのことで、貴重なものであることが判明した。また意匠的にも問題の無いデザインであったため、個室の暖炉は一時解体後に 1F の広間に移設し、サンプルの暖炉は位置を変更せずに、空調設備に意匠的なカバー材として再利用した。写真 4-68 に 1F 広間の暖炉、写真 4-69 にサンプルの暖炉を示す。



写真 4-68 1F 広間の暖炉

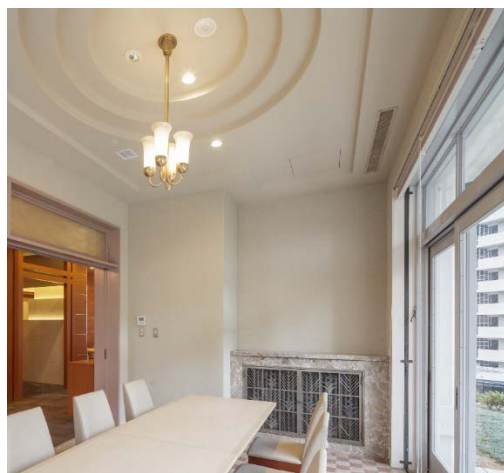


写真 4-69 サンプルの暖炉

4.6.4 階段 A 新設手摺

階段 A の既存手摺は高さが約 740mm であったため、安全性に配慮して内側に高さ 1200mm のステンレス製の手摺を新設した。階段の内側に手摺を新設することで踊り場の幅が減少したが、あくまで植物的な装飾を施してある既存手摺のデザインを維持したいという設計者の思いによる。図 4-37 に階段 A, B の位置を、写真 4-70 に新設手摺設置前の階段 A、写真 4-71 に新設手摺設置後の階段 A を示す。

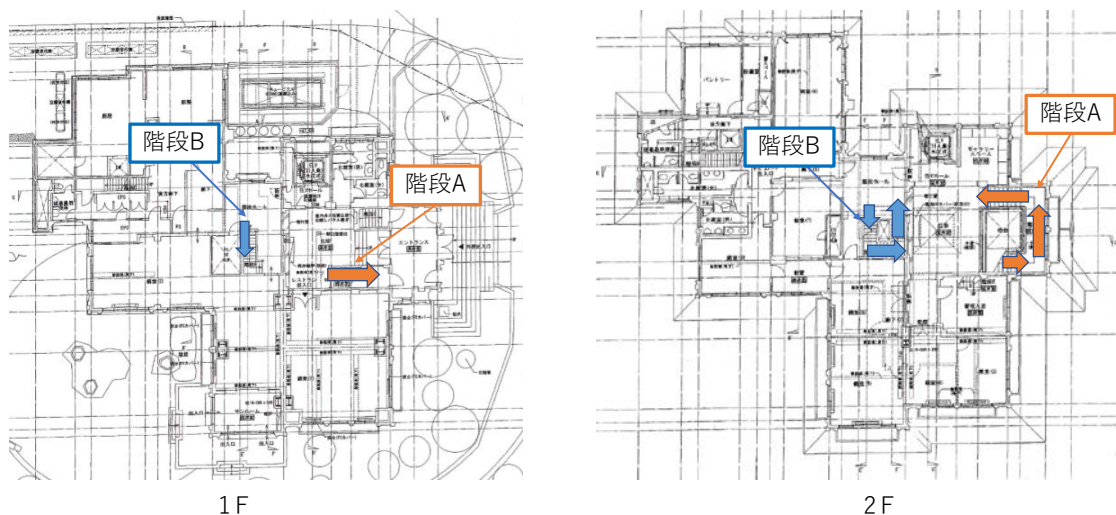


図 4-37 階段 A, B の位置



写真 4-70 新設手摺設置前の階段 A

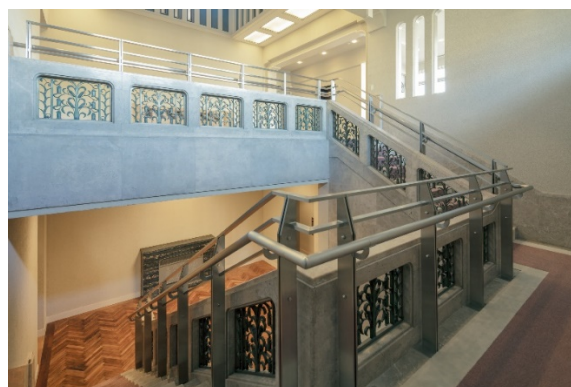


写真 4-71 新設手摺設置後の階段 A

4.6.5 階段 B の現状維持

1F から塔屋まで続く木製の階段 B は、第 3 期工事計画時には解体し鉄骨階段に置き換えることも検討されていたが、竣工時からのオリジナルで滑らかな曲線で構成される木製の手摺は現在の技術でも製作することが困難な出来であるため、現状の維持を提案した。なお現在は階段ホールからその優美な姿を見ることは可能だが、階段の利用は控えている。写真 4-72 に 2F 階段ホール、写真 4-73 に階段 B (2F～塔屋) を示す。



写真 4-72 2F 階段ホール

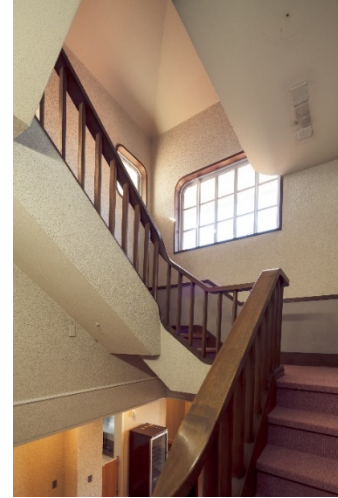


写真 4-73 階段 B (2F~塔屋)

4.6.6 新規エレベーターの設置

バリアフリーの観点から、共有スペース内で地下 1 階から 2 階まで平面上貫通する場所にエレベーターを設置する計画とした。また通常エレベーターを増設する場合は上部にマシンハッチを設置することになるが、その部分が外部に出て外観を変えてしまうことを防ぐために下部にエレベーター稼働装置を設置可能な水圧エレベーターとした。エレベーターは外壁側をスケルトンタイプとすることで、内部からは既存の窓部を通して外部の景色を眺めることを可能とした。写真 4-74 に 1 階 EV ホール、写真 4-75 に 2 階 EV ホールを示す。



写真 4-74 1 階 エレベーターホール



写真 4-75 2 階 エレベーターホール

4.6.7 鬼瓦、ホテル手摺の展示

旧東伏見邦英伯爵別邸の2階ギャラリースペースの壁には、解体した蔵の鬼瓦を展示している。鬼瓦は他にもマンション敷地内の公園に一部展示しており、瓦の一部もベンチの材料に再利用している。また瓦以外にも花や鳥のデザインが成されている解体されたプリンスホテル本館のベランダの手摺は、地下駐車場上部の散歩道や旧東伏見邦英伯爵別邸南西側の庭のオブジェとして敷地内のアクセントとなっている。写真 4-76 に鬼瓦展示状況、写真 4-77 にベランダ手摺のオブジェを示す。



写真 4-76 鬼瓦展示状況



写真 4-77 ベランダ手摺のオブジェ

4.7 改修工事完成内容

第3期の改修工事完成時の、建物の立面図、平面図における外装・内装の時代区分を図 4-38、4-39、4-40 に示す。外装については窓のみ新規材料とした他は、部分的な補修や交換としている。また内装については第1期、第2期、第3期の仕上げが混在している。

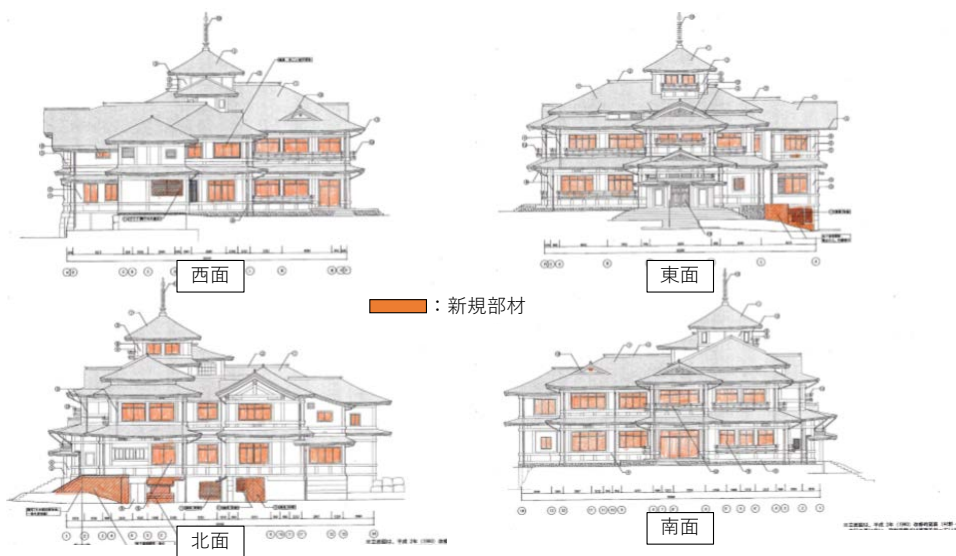


図 4-38 立面図における外装の時代区分



図 4-39 平面図（地下1階、1階）における内装の時代区分

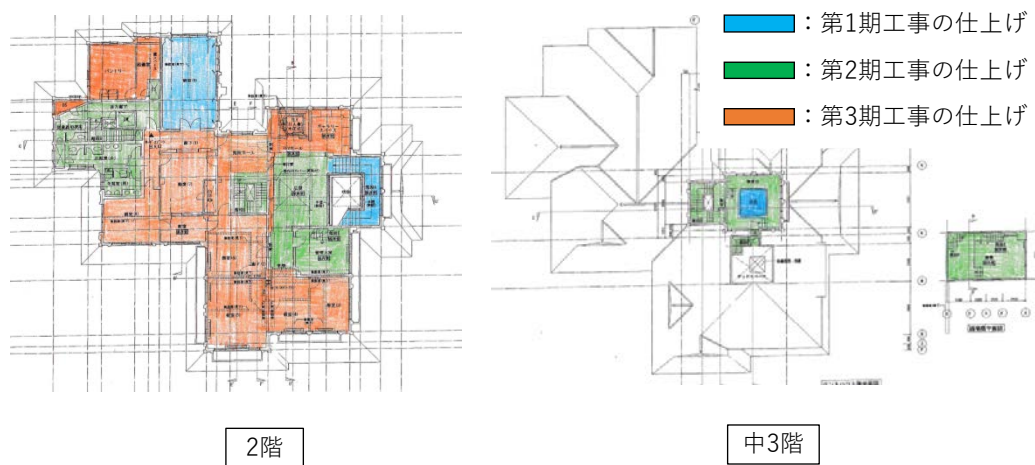


図 4-40 平面図（2階、中3階）における内装の時代区分

4.8 設計と工事内容のまとめ

4.8.1 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」計画の重要点

第3期工事後の建物の「再利用」計画として、以下の3点が重要視されていた。

- I. 飲食系用途としてテナント貸しを前提とする。
- II. 横浜市の認定歴史的建造物として外観はほぼ現状のままで維持する。
- III. 内部についても可能な限り現状の内装を維持する。

3点のうち、IIは旧東伏見邦英伯爵別邸の今後の運営を維持するためにも必須であり、Iは横浜市の認定歴史的建造物の助成金の条件である。またIIIについては、横浜市からの要望である。これらの内容を、旧東伏見邦英伯爵別邸の竣工時からの履歴を踏まえて検証すると、

- i. 重厚な外観デザインと内装を持つ旧東伏見邦英伯爵別邸は、来客に非日常的な価値ある空間を与えることができる。
- ii. 旧宮家の邸宅として建立された旧東伏見邦英伯爵別邸の平面構成及び動線は、使用人等管理用と主人用で分けられており、この関係は飲食系用途の建物の従業員等管理用と来客を含む共有用と近い関係である。

となり、横浜プリンスホテル営業期間も飲食系の用途に利用していたため、過去の外観や内部の利用法を継続していたと推測される。そのため第3期工事としても無理なく、そして大幅な変更をせずに設計することが可能であった。その結果、大規模な改修は必要無いため、必然的に現状の部材や意匠を廃棄せずに利用することができ、建造物としての歴史的価値も高くなる点が重要である。

4.8.2 耐震性能の確保の重要点

飲食系の施設に利用する上で大空間のスペースがあればその分集客率が増加するため、可能な限り確保したい。そのためには新たに建物を増築するよりも内部の間仕切り壁を撤去する方がはるかに効率は良い。ただそのためには構造体としての壁を解体する必要があるため耐震性を確保することは必要不可欠であり、構造的に撤去することが不可能な柱や壁などの構造体が存在することもある。それらの要素を現地調査により抽出し、検討した上で最適な補強方法・計画を見出すことが歴史的建造物の「再利用」設計において重要な点である。

4.8.3 調査内容において重視した点と課題

各部位を一次撤去及び附属建物である蔵の解体を実施した上で目視調査したことにより、外観や建物内部を目視するだけでは不明な部位の内部構造や材質、使用材料の状態を確認した。これらの調査結果をもとに、相輪の固定方法の検

討やサッシの補修方法を検討した。また附属建物解体時に採取した鬼瓦については、調査により背面の記録が確認されたことでその価値が補完され、2階のギャラリースペースの壁面に展示される形で設計方法に反映された。歴史的建造物の事前建物調査において解明したことを適切に設計及び施工方法に反映することで、当初は残す予定に無かった部材を残すことが可能になることや、改修工事が完成した時により良い見せ方ができるように設計することは重要であると考えられる。一方、サッシ部の起倒式アンカーは調査により当時の施工方法を発見した一例として報告書に記録を残すことはできたが、完成した建物への展示はかなわなかった。過去の施工技術は建物が完成すると見えなくなるため、書物として記録を残すだけで良いのか、現地に展示する方法が最適なのかを検証することは今後の課題である。

4.8.4 外観改修工事において重視した点と課題

創建時から今回の工事まで約80年を経た旧東伏見邦英伯爵別邸の竣工当初の施工品質が高いことについて、屋根瓦の差し替えが全体の10%程度であったことや相輪の補強状態が強固であり一部の補強で改修工事が可能であったことから確認できる。またそのほとんどの期間を横浜プリンスホテルの一施設として活用されていたため、そのグレードを保つために適切なメンテナンスを施されて維持管理されてきたと考えられる。外観を維持することで建物の学術的な価値を保つことが外観改修工事の目的となるため、壁の補修についても不必要に不良箇所を除去してモルタル埋めとすることを避けるために、外部足場を組立てた後に壁面や軒先など事前調査ができなかった部分についても工事中に全数確認したことが重要であった。また建物の竣工後の屋根など建物外部のメンテナンス方法について協議したが、歴史歴建造物において外部に目立つメンテナンスの踊り場などを設けることは景観を壊すことに繋がるため、新設しなかった。この点について旧東伏見邦英伯爵別邸は2階+塔屋の構成で外部からブーム式の高所作業車を利用すればメンテナンスが可能であるため問題無いが、高層の近代建築などでは課題となるだろう。

4.8.5 躯体補強工事において重視した点と課題

既存建物の躯体補強工事は、既存の構造体の精度が正確であるかで工期もコストも大きく変動し、作業を困難にする。基礎部は1階の床を解体しなければ確認できないため工事中の調査と報告、短期間の設計変更が重要と考えていたが、その点、旧東伏見邦英伯爵別邸の構造体は精度が高く、少ない設計変更で対応でき、作業中の手戻りも少なかった。このことは竣工時の施工精度が高く、また第3期工事までの建物用途の経過の中で大きな構造補強を必要としなかつ

たことが上げられるだろう。また施工計画において旧東伏見邦英伯爵別邸が丘の上に建てられており敷地の高低差が大きかったため、補強用鉄骨梁を建物内への搬入するために使用する揚重機が建物近くに設置することができず、搬入が非常に困難であった。また 2 階天井部の補強鉄骨は、建物内に取り込む入り口が無く、窓開口から取り入れることでサッシに傷をつける可能性もあったため、鉄筋コンクリートの壁を増設することで工事中に設計変更した。この点において、現場の状況に合わせた大きさ・重さの補強材を選定することが重要であり、今後は一つの手法に固執せずに早い段階で監理者と協議することを決断すべきことがわかった。

4.8.6 内部改修工事において重視した点と課題

内部については躯体補強工事で解体する部分などは別として、フローリング材やタイル材など可能な限り材料を残すことを重視して工事を進めた。階段 B の保存など工事中にも再度残せないか検討した部分も有り、結果的に現状を維持することになり建物の歴史的価値を保つことができた。また用途を変えて暖炉を設備の意匠として利用するなど新築としての要素の中にも歴史を感じられる工夫をすることができた（ただし階段 A の手摺のように安全性については必ず担保しなければならない事項として、新設の部材で対応した部分もある）。また内部改修工事は内装の解体工事が始めの工事として実施されるが、この時に施工担当者が現場を注意深く観察しながら状況を確認しなければ、貴重な材料も解体工事の流れで破損・紛失してしまう可能性は十分にある。解体工事の作業員全員が何が歴史的に貴重であるかを理解することは困難であるため、作業員に歴史的建造物の重要性を説くことも重要だが、まず施工者が自分で現場に足を運び、随時自分の目で確認することが重要である。したがって今後は歴史的な価値を理解できる人材を育てることが施工者側の課題となる。

4.8.7 改修工事完成内容において重視した点と課題

筆者の経験上、歴史的建造物の保存工事の際の調査期間は短期間になり易く、調査として不十分な状態で工事を迎えることが多い。そのため今回の外壁調査のように工事中の外部足場を使用しなければ正確な壁の状況や数量が把握できないなど、工事が開始された後にも調査を実施し随時施工方法を決定していく過程が必要になる。今回の特に内装の結果は、その過程があつてこそ様々な場所において時代を感じることでできる適切な改修工事ができたものとする。この点について第 3 期工事が同会社による設計施工で行われたことは設計者と施工者の連携をスムーズにし、様々な状況で当初の設計内容をより良い方向への設計変更を可能とした。すべての歴史的建造物の改修工事を同会社の設計施

工とすることは困難かもしれないが、設計と施工の連携が重要であることは理解すべきであり、その手法を確立することは今後の課題である。

第 5 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状

第5章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状

本章の「現状」は令和元（2019）年5月を示す。

5.1 建物の保有形態

第1期開発計画以前、旧東伏見邦英伯爵別邸の保有形態については、事業主は横浜市が保有し財産とすることを横浜市へ打診していた。しかし横浜市から活用方針が見出せないとの見解を提示されたため、地域貢献として事業主で旧東伏見邦英伯爵別邸の改修を行い民間による維持管理を行うことを提案したという経緯がある。特に近代建築の歴史的建造物の多くは、一人のオーナー・会社が所有している。この場合、オーナー本人が建物を気に入っている場合でかつ経済的に余裕がある場合は、採算度外視で建物を維持するので問題は無い。しかし経営が悪化するなど経済的な余裕が無くなった時やオーナーが次世代に替わった場合は、状況が一変することも十分に有り得る。オーナーの意向で歴史的建造物を解体することになった場合、その決定に対して第三者が意見や要望を伝えることで再検討を促すことはあっても、その決定を覆すほどの抑止力は無いことが現状である。つまりオーナーの決定はほぼ絶対である。どれだけ建物に意匠的、歴史的、文化的価値があろうとも、その価値を一人の人間が認めない、もしくはそれ以上に新築の経済的価値が勝る場合は、建物が解体されることは十分に有り得る。近年でも第一章でも言及した、明治43（1910）年に建てられた、煉瓦・木・鉄筋コンクリートが組み合わされたハイブリッド構造である希少な歴史的建造物の旧三井物産横浜支店倉庫が、多くの人々から残してほしいとの要望があったにもかかわらず^{注80)}オーナーが変更されたことにより平成26（2014）年に解体されたことはその典型的な例だろう（現在は駐車場として利用）。第3期工事を経て、旧東伏見邦英伯爵別邸の所有者は個人オーナーから1,230世帯をほこるマンションの一人一人の住民に変更になっている。この場合財産である建物について大規模な改修などを行う場合、建物の区分所有等に関する法律により全住民の4/5以上の賛成が必要になる。この状況が意味することは、一人の人間ではなく多数の人間によって歴史的建造物を所有することで、独断ではなく合議制になるということである。これは開発計画当初からは計画されていなかった内容だが、このような保有形態はおそらく日本では初めての試みではないだろうか。しかも様々な意見を持つ人々が一つの建物を支えることになる。当然、一人の考えに左右されない合議制の方がより客観的に歴史的建造物の評価が出来、何か問題や相談事が生じた時にもいろいろな解決方法を検討できる。つまり歴史的建造物の「再利用」の道は広くなると考えられる。また歴史的建造物の「再利用」が与える価値や喜び、そして利益を

与える人数も一人より 1,230 世帯（3,000 人程度）と何倍にもなる。図 5-1 に旧東伏見邦英伯爵別邸の所有形態を示す。



図 5-1 旧東伏見邦英伯爵別邸の所有形態

5.2 建物の利用状況

旧東伏見邦英伯爵別邸のテナントスペースは、現状で第 3 期工事竣工と同時期にテナントとして飲食店（レストラン）が決定していた。また定期的ではないが、結婚式場として利用したり、旧東伏見邦英伯爵別邸の前の広場を使用して地域でマルシェを開いたこともあるようだ。そして建物内の地下 1F の地域公開スペースは、地域の人々が会議などで利用している。筆者がプリンスホテル時代以上に地域の人々にとって旧東伏見邦英伯爵別邸が近い存在になったと感じる点は、この地下 1F の地域公開スペース以外にも 2F の鬼瓦が展示されソファが設けられたスペースなど、各階に自由に一般の人々が入れるスペースが有ることである。プリンスホテル時代にも、旧東伏見邦英伯爵別邸の直近まで一般の人々が近づくことは可能であったが、内部まではホテル又は建物（旧東伏見邦英伯爵別邸）利用者以外は入れなかった。しかし現在は、有料（片道 50 円）ではあるが旧東伏見邦英伯爵別邸と同じく地域に開放されているエレベーター棟を利用した動線を通ってきた地域住民は、歴史的建造物の内部に立ち寄ってソファに座り、旧宮家の建物の歴史の余韻に浸ってから我が家の帰路につくことも可能である。この現状の形態により、旧東伏見邦英伯爵別邸は、今後より地域に根付いた建物になると考える。

5.3 建物メンテナンス担当者からのヒアリング

現状で、旧東伏見邦英伯爵別邸は第3期工事が竣工してから約5年が経過している。建物のメンテナンスを担当している東京建物販売アメニティサポート株式会社古賀所長にお話をうかがったところ、竣工から現在までに大きな補修工事は無いそうで、その都度細かい対応を実施しているのみとのことだった。例を挙げれば、台風で瓦が飛散した時に破損した瓦を交換したり、樋の一部が外れた時に再度取付いたり、という具合である。また建物の維持管理において今後大きな改修をする必要がある場合、横浜市からの助成金を利用することも検討しているとのことであった。したがって維持管理という点でも横浜市認定歴史的建造物に指定されていることが有利に働く可能性がある。

古賀所長によると、マンション購入者のほとんどが旧東伏見邦英伯爵別邸と16号側からの敷地のメインの動線となる「エレベーター棟」を部分的に所有していることを知った上で購入しているようだ。ただその事実を購入の決め手にした人は多くはないようだが、住民の方からの日々の声を聞いていると歴史的建造物のオーナーになれることがマンションの付加価値として働いている印象を受けるとのことだった。それは、住民の方々から旧東伏見邦英伯爵別邸について趣があって良い、といったプラスの意見こそあるものの、マイナスの意見がほぼ無いということからわかるようだ。第3章の公聴会の記録から、地域住民も旧東伏見邦英伯爵別邸について好意的であり、この建築物は磯子の地で確かな存在感を示している。歴史的建造物と同じ空間で生活するということは新築には無い魅力を人に与えてくれているのだろう。図5-2にBrillia City 横浜磯子内の配置図を示す。



図5-2 Brillia City 横浜磯子配置図

5.4 現在の建物状況の確認及び今後の課題

旧東伏見邦英伯爵別邸の現状の保有形態での建物利用状況及び建物メンテナンス担当者からのヒアリングにより、以下の内容を確認した。

- I. 「Brillia City 横浜磯子」において、旧東伏見邦英伯爵別邸を一人のオーナーではなく、マンション住人（約1,230世帯）が所有している
- II. テナントスペースは第3期工事竣工時よりテナントとして飲食店（レストラン）が運用している。
- III. 地域公開スペースを建物内部に計画したことで、旧東伏見邦英伯爵別邸に誰でも気軽に立ち寄れる状況になっている。
- IV. 旧東伏見邦英伯爵別邸を所有する住民の方々は、マンション購入の際に歴史的建造物を保有することが決め手とはなっていないが、建物に対してはプラスの意見が多い。

Iによる「Brillia City 横浜磯子」の歴史的建造物としての旧東伏見邦英伯爵別邸の所有形態について現状では他に無い事例であり、この多人数により歴史的建造物を所有する手法は今後の様々な事例で提案できる可能性がある。ただし旧東伏見邦英伯爵別邸のマンション住民の共同所有についてはテナントから得られるテナント料金が定期的に収入として得られることが前提であり、それで建物のメンテナンス費用を賄うことになるため、IIによる第3期工事から引き続き運用しているテナントが変更になる時の新たな契約条件や自然災害などで大きな被害を受けた際の費用負担をどうするか、など課題もある。またIIIによる通常のマンションのように敷地を門で封鎖するのではなく地域住民が敷地内を通行することができ、さらに地域公開スペースとして建物内部にも気軽に入ることを可能とすることで、旧東伏見邦英伯爵別邸の内部まで誰でも立ち寄れる存在になった手法については、地域住民にとって喜ばしいことだと言える。またIVのヒアリングによれば所有者であるマンション住民は概ね旧東伏見邦英伯爵別邸に好意を持っているようであるため、今後は所有者からの評価がどう変化していくか、経過観察していく必要があると考える。

第1章でも紹介した加藤耕一著「時がつくる建築」にロンドンをホームタウンとするサッカーチーム、アーセナルFCのホームスタジアムだったハイバリー・スタジアムが、集合住宅に転用された内容が紹介されているが、その例では熱心なサッカーファンにとっては、一世紀近い歴史を持つ由緒あるスタジアムの中で暮らせることが代えがたい喜びになったと記されている^{注81)}。現在の旧東伏見邦英伯爵別邸がマンション住民にとってそのスタジアムの価値までは届いてはいないであろうが、今後年を重ねる毎に旧宮家の建物と同じ敷地内に暮らすことに、大きな価値を見出してくれる可能性はあると筆者は考える。

第 6 章 経済的考察と各立場における重要性

第6章 経済的考察と各立場における重要性

歴史的建造物の「再利用」において、大きな条件となるのが「経済的要素」である。この要素は第2章から第5章まで述べてきたすべての内容に關与する。既往の研究についても、具体的な金額が掲載されている論文は少ない。その理由は金額を掲載する許可を得ようとしても関係者からの合意がほぼ得られないため、公開情報が少ないことが挙げられるが、筆者はこのことはいたしかたないことだと考える。海外については未調査のため不明だが、日本では経済的情報について外部に出すことを良しとはしない文化がある。今回の旧東伏見邦英伯爵別邸の事例においても、金額としての数字を示すことは出来ない。そのため章題において「考察」とした。

6.1 歴史的価値の経済的側面

旧東伏見邦英伯爵別邸のように歴史的価値のある建造物で公共的な評価を受け、重要文化財をはじめ文化財として登録されたものには、建造物を「再利用」するために何らかの助成金が支払われる制度が多い。旧東伏見邦英伯爵別邸は横浜市の認定歴史的建造物であり、第3期工事については、事業主が横浜市から助成を受けることを前提として、イニシャルコスト全体を成り立たせている。図6-1に旧東伏見邦英伯爵別邸のイニシャルコストに対する項目の割合イメージを示す。



図6-1 イニシャルコストの項目割合

6.2 地域との関係における経済的側面

地域にとって歴史ある象徴的な建物であることは、その建物を目的として地域外に住む人々がその場所を訪れた際、街に立ち寄ることで地域を経済的に活性化する効果がある。現在の旧東伏見邦英伯爵別邸を目当てに地域外の人々が磯子の街に来訪することは多くはないと思うが、第3期工事の施工担当者であった時に地域の方から、プリンスホテルが旧東伏見邦英伯爵別邸を所有していた、みなとみらい地区が発展する前の時代には、横浜市の中でも影響力のある

建物であったとうかがっている。そのため開発計画中に地域住民の方から、「磯子の活性化のために、貴賓館（旧東伏見邦英伯爵別邸）を積極的に活用して磯子の名所にしてほしい」との意見もあった。結果として旧東伏見邦英伯爵別邸は残り「再利用」されているので、横浜市や磯子区として外部に向けて旧東伏見邦英伯爵別邸を現状よりアピールすることで、磯子区で唯一の横浜市認定歴史的建造物としてより価値のある建物になり、地域を経済的に活性化できる存在となる可能性はある。

また開発計画において、旧東伏見邦英伯爵別邸は地域貢献の一つとしてマンションの高さ制限の緩和などの条件と並列の存在とされている。歴史的建造物を保存することが規制緩和の条件になることは珍しいことではなく、第1章でも紹介した保存建物の後方に新築の高層建物を計画する手法等がある。ただこの手法にも程度があり、外観がまったく変わってしまったり、材料の実物を使用せずにレプリカとなったり、曳家により立地場所が移動する事例もある。しかし旧東伏見邦英伯爵別邸は曳家による移設計画は実施せず、建物の解体については計画自体が存在しなかったため、建物は現地現物保存である。開発計画の経緯において、横浜市が歴史的建造物を残す方法として現地現物保存が学術的に好ましいとアドバイスをしたかどうかは確認できないが、結果的には建物の保存形態として横浜市の最も望むべき形態となっている。その結果事業主は、高さ制限を緩和しマンションの住居数を増やすことに成功している。

6.3 「再利用」設計と施工技術の経済的側面

旧東伏見邦英伯爵別邸を飲食系の用途に「再利用」することで、外観を変える必要もなく、内部の動線を大きく変更することもなかったために、改修費を抑えることができた。また建物の構造的に1・2階の大空間スペースを確保するための耐震設計が工事の経済性から検討した結果、大規模な耐震補強をせずに十分設計可能であったことも大きな要因である。

改修工事については、できる限り現物が利用できるものは現物を利用する方針とした。過去の部材を残すことはコストアップになるという印象が強いが、筆者の実感としてそれは間違いである。旧東伏見邦英伯爵別邸では建物の基本となる構造体や助成金の対象である外装材に加え、暖炉やタイルをはじめ様々な部材を改修後にも利用できるように処置したが、そのほとんどがコストを抑えるために実施したVE（バリューエンジニアリング：技術力でコストを下げつつ価値を上げる手法）である。そして既存物を利用すれば必然的に解体作業も減少し、破棄物も少なくなり無駄なコストは削減される結果となる。そして時代と共に生きた素材を使用することはデザインとしても意味のあるものにな

り、建物に悪い影響は少ないと考える。当然、設備配管等の配置スペースが確保できない場所では迂回ルートを確保する、どうしても臭気がとれない絨毯は新規の材料に交換する、などコストアップする場面もあるが、建物全体で考えれば現物を使用した方が経済的にもメリットが多いのである。

例えば第 4 章にて述べた外部の瓦工事については、工事前に全面的な葺き直しとほとんどの瓦を新しく焼き直す内容を検討したが、コストがとて成り立つ金額では無かった。また使える瓦は多少かけがあっても使用するべきであるため、瓦工事全体を検討し直した。その時点で瓦の飛散防止のビス止めについても、屋根の下部を来客が通行する部分に限定した。なぜならすべての瓦をビス止めすると経年的に瓦を補修する際に、一つの瓦を取り外すためには上部からすべて取り外さなければならず、工事手間が多いことになり補修費が大きくなるからである。また外壁の補修工事については断面欠損部 7 パターンと 6 種類の外壁補修方法に分別したが、細かく分けることで工事手間の多い補修方法を少なくするとともに、新規の材料を使用する場所を減らしてもいる。

こうした現地を確認した上での施工上の V E 提案や、コストダウン・コストアップがある中でもトータルでのコスト管理ができたことは、特に設計監理者と施工者が同一会社のため、連携がうまくいったからであると考え。以下に旧東伏見邦英伯爵別邸における代表的な V E ・コストダウン提案を記す。

- I. 階段 B の既存物利用
- II. 1 階、階段ホールの床フローリング再利用
- III. 1 階サンルームの床既存タイル利用
- IV. 暖炉の石 (2 カ所) の再利用 (空調設備)
- V. 2 階個室一室の既存内装材利用
- VI. 照明器具の再利用

以下に旧東伏見邦英伯爵別邸における代表的なコストアップ工事内容を記す

- A. 階段 A 新設手摺設置 (安全性を考慮)
- B. ガラスに飛散防止用フィルム貼り (安全性を考慮)
- C. 2 階広間絨毯下フローリング貼
- D. 2 階ギャラリースペース、ソファ張替・瓦展示工事

適切な V E やコストダウンを提案し、有効な工事内容を追加及びコストアップすることは、歴史的な価値を維持すると共に所有者にとってもより利用し易い建物になる。この判断ができることは歴史的建造物の工事を行う技術者として重要な要素であろう。

また、施工的視点からは同じ工事エリアの中で同会社が歴史的建造物以外の大規模な新築工事を実施していたことも工事費として有利に働いている。その理由は、例えば床に長尺シートを貼る工事がある場合に、旧東伏見邦英伯爵別

邸 1 件では非常に工事量が少なくコストが高くなってしまいが、新築部でまとまった床工事が実施される時期に合わせることで単価が抑えられる可能性がある。また突発的に材料が不足した場合の補充や、揚重機・運搬車両の新築工事との共用も可能である。

6.4 建物の現状から確認できる経済的側

事業主側の視点で、横浜市磯子区付近の新築マンションの坪単価と「Brillia City 横浜磯子」の坪単価を比較すると、横浜市磯子区付近の新築マンションの坪単価相場が平均 183.5 万円に対して^{注 82)}、「Brillia 横浜 磯子」は販売当初、200 万円以上であったと記憶している。もちろんこの坪単価の金額は歴史的建造物の存在だけでなく、公園や地下駐車場などの他の設備の影響があることは間違いないが、旧東伏見邦英伯爵別邸が一つの要素であったと考えることはできる。

また、令和元（2019）年現 5 月の時点ではテナントとしてレストランが営業している状態で建物の再利用が経済的に成り立っているが、経営が横浜市に依存していない以上、今後もテナントの運用を継続していく必要がある。そのために維持・メンテナンス費用に横浜市の認定歴史的建造物としての助成金を利用できる可能性がある^{注 83)}。これは歴史的建造物全般に言えることだが経済的に自立できない建物、つまり「再利用」できない建物は朽ち果てるか解体されるか、もしくはその両方の可能性を持ち続けながら不安定な状況で放置されるしかない。公共に寄与されて状態が維持されることもあるが、これも「再利用」せず税金で経営が賄われていることで経済的に成り立っている状態であれば、いわば市や県や国全体の人が維持管理費としての費用を支払っているにすぎないため、公共の財政次第で変動する可能性がある。

6.5 各立場における旧東伏見邦英伯爵別邸の重要性

旧東伏見邦英伯爵別邸に対する、「建物の所有者及び事業主」、「設計者及び施工者」、「地域を形成する地域住民」、「公共（国・県・市、この事例においては横浜市）」のそれぞれの立場にとっての重要性を、第2～4章で述べた「歴史的価値」、「地域的価値」、「建物としての価値」、そして本章で述べた「経済的要素」として、表6-1に「各立場における旧東伏見邦英伯爵別邸の重要性」としてまとめた。

表6-1 各立場における旧東伏見邦英伯爵別邸の重要性

| 各立場 | 歴史的価値 | 地域的価値 | 建物としての価値 | 経済的要素 |
|-----------|-------|-------|----------|-------|
| 所有者及び事業主 | ○ | ○ | ○ | ◎ |
| 設計者及び施工者 | △ | △ | ◎ | ○ |
| 地域住民 | ○ | ◎ | ○ | △ |
| 公共（国・県・市） | ◎ | ○ | ○ | △ |

◎：最重要、○：重要、△：他の要素と比較して重要性は高くない

歴史的価値は、特に歴史的価値存続を推進する公共の立場にとって最も重要な要素である。また地域的価値は地域住民にとって最重要である要素であると共に、開発計画を立案することにおいて事業主及び所有者や公共にも重要な要素である。一方、この2つの価値は請負者としての設計者及び施工者にとって重要性は高くない。建物の価値は工事の工程やイニシャルコストに影響するため、設計者及び施工者にとっては最重要要素であり、竣工後の利用方法も関係するため、他3者にとっても重要である。そして経済的要素は建物を所有し運用していく所有者と、マンションの付加価値として建物を残した上で営業する事業主にとっては最重要要素である。

このようにまとめた結果より、所有者及び事業主や設計者及び施工者と地域住民・公共の最も重要な要素は別れることが理解できる。地域住民や公共が歴史的価値や地域的価値を重要視することに比べ、所有者及び事業主や設計者及び施工者は現実的な建物としての要素や経済的要素に価値を置く。もちろん歴史的価値は基本であり、所有者及び事業主が軽視しているわけではない。また経済性については地域住民や公共もある程度の重要視はしている。しかしどこに最重要性を置くかについてはやはり異なる。この点が本論「第一章 1.2.1 都

市における歴史的建造物の解体理由」において、都市における歴史的建造物の解体理由として「経済性」を挙げたことにも繋がり、歴史的建造物を残すことが困難である大きな原因であり、この隔たりを少なくすることが重要と考える。つまり歴史的建造物にとって一つの最終結果である「解体」を避けるために、部分的に残しながら改修し建物を使い続けることで経済性を維持する必要がある。特に近代建築にとっては創建時に戻す、あるいは創建時の状態を維持することが建物を残すという観点からは正解ではなく、今あるものに対して検討しながら改修すべきところは実施していく柔軟性が必要になる。

6.6 まとめ

「経済的要素」はすべての要素において関連し、歴史的建造物の「再利用」に大きな影響を持つ。したがって開発段階から設計・施工段階、そして運用段階まで検討し、経済性を成り立たせなければ、歴史的建造物を残すことは困難であると考えられる。経済性は歴史的建造物を残すために避けられない条件であるため、マイナス要素として受け止めるのではなく、経済的に成立させることをポジティブに利用すべきだろう。そのためには建物の「再利用」が重要である。

第 7 章 結論

第7章 結論

旧東伏見邦英伯爵別邸は横浜市磯子区に昭和12（1937）年に竣工した鉄筋コンクリート造の住宅建築で、令和元（2019）年5月の時点では「Brillia City 横浜磯子」のマンション住民が所有し、敷地内で再利用されている歴史的建造物の事例である。その事例について各章毎に述べた要点を以下のようにまとめる。

第2章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値

- ①旧東伏見邦英伯爵別邸は旧宮家の本邸として、昭和初期に数少ない鉄筋コンクリート造の住宅として建立された楼閣風の外観を持つ歴史的価値を持つ建物であり、平成5（2018）年に横浜市の認定歴史的建造物に登録された上で現地現物保存として令和元（2019）年5月現在も「再利用」されている。
- ②旧東伏見邦英伯爵別邸は建物用途が変わりながらも、改修や一部解体しながら存続されてきた。その理由には所有者が変更しながらも歴史的建造物を「再利用」することに積極的であったことが挙げられる。
- ③第1～3期それぞれの設計者は新築及び改修設計において実績を持つ人物であり、施工状況も良好であったため大きな損傷も無く建物が「再利用」されている。

第3章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係

- ④創建当時の所有者である東伏見邦英伯爵は、当時他の宮家が東京や湘南地区に邸宅を構える中で、その中間地の磯子に本邸を建立した。理由は景勝地と料亭街の二面性を磯子の地が持ち合わせていたことに加え、東伏見邦英伯爵の性格によるものと考えられる。旧東伏見邦英伯爵別邸は、この選択により結果的に磯子区に唯一の横浜市認定歴史的建造物となる。
- ⑤旧東伏見邦英伯爵別邸を東伏見邦英伯爵の後に所有した西武グループは、横浜プリンスホテルの施設として運営し、地域に対してホテル敷地内を自由に通行可能とするなど様々な配慮をしてきた結果、旧東伏見邦英伯爵別邸は地域にとって愛される建物となった。
- ⑥横浜プリンスホテルが閉館後、第3期工事の開発計画時に地域住民から旧東伏見邦英伯爵別邸について好意的な意見がよせられ、建物を解体せずに現地現物保存し「再利用」することは地域貢献の一つと見なされた。事業主も第2期に引き続き、旧東伏見邦英伯爵別邸を地域対して開放する開発計画案を作成した。その結果、再開発計画における建物の最高高さ制限が緩和されている。

第4章 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術

- ⑦建物の外観や内装及び平面構成の特徴から、飲食系への用途変更で大規模な改修工事を必要としない。飲食店の集客率向上のために必要な大空間スペースの確保における耐震改修工事についても無理のない設計が可能である。
- ⑧屋根のひわだ瓦の取付方法や窓部の起倒式アンカーなど、技術的に価値のある要素を持つ建物である。
- ⑨建物内の場所によってどの時代の状態を維持することが適切か、または新たに作り直すことが最善なのかを設計段階だけでなく施工段階でも立ち止まって調査・検討することで、建物の価値を高めることができた。

第5章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状

- ⑩「Brillia City 横浜磯子」では、一人のオーナーではなくマンション住民（約1,230世帯）が歴史的建造物を所有する形態としている。
- ⑪地域公開スペースを建物内部に計画したことで、旧東伏見邦英伯爵別邸に誰でも気軽に立ち寄れる状況になっている。これは旧東伏見邦英伯爵別邸を横浜プリンスホテル時代よりもさらに地域に開かれた建物としている。
- ⑫旧東伏見邦英伯爵別邸は所有者であるマンション住民に歴史的建造物と同じ空間で生活するという魅力を与えている。

第6章 経済的考察と各立場における重要性

- ⑬歴史的建造物は建物を「再利用」するために助成金制度があり、改修工事のイニシャルコストやメンテナンスのランニングコストに利用できる可能性がある。
- ⑭歴史的建造物を「再利用」することは地域を経済的に活性化させる可能性を持つ。
- ⑮設計施工段階において設計・施工を同一会社で請負ったことで、VEやコストダウン・コストアップ提案をスムーズに行い、良好なトータルのコスト管理を実施した。
- ⑯所有者及び事業主や設計者及び施工者と地域住民・公共の最重要な要素は別れる。地域住民や公共が歴史的価値や地域的価値を重要視することに比べ、所有者及び事業主や設計者及び施工者は現実的な建物としての要素や経済的要素に価値を置く。

これらの要点を基に、以下の3案に加えて1案を都市における歴史的建造物の「再利用」手法として提案する。

I. 現物保存による歴史的建造物の本質的保持

建造物の歴史的な価値を示す方法は多種多様ではあるが、あくまで「現物」が「現地」に存在することを第一に考えたい。確かに新築の高層建物の低層（一部）を歴史的建造物の外観として維持した上でテナントへ賃貸し高層部をマンションとする手法や、曳家やレプリカとして残す方法は存在する。しかし例えそれで経済性が保たれたとしても、筆者は建物の部分やイメージとして残す手法と現地現物保存が、歴史的・学術的にも、年代の経過した本物の外部材料が地域や一般の人々に与える力強さやオーラも、同列にはならないと考える。例えば建物の構造体である柱や梁、床などの躯体部分はほとんど仕上げ材で隠れてしまうため、改修後の建物の利用者には理解できない要素だが、建物の骨となる過去の躯体が残されている建物の歴史的価値は高いと言える。ただし特に近代建築は創建時のままで維持しながら使用し続けたり、単体で機能の無い一つの美術品として維持することは困難であるため、創建時に戻す行為や創建時の状態を維持するだけではなく、今あるものに対して検討しながら改修すべきところは実施して「再利用」していくべきであろう。旧東伏見邦英伯爵別邸はその改修方法を具現化している建物であると言える。

II. 歴史的建造物の存在価値を地域や一般に認知してもらうための粘り強い啓蒙活動

東伏見邦英伯爵から建物を受け継いだ西武グループは、旧東伏見邦英伯爵別邸を含めた横浜プリンスホテルの敷地を地域や一般に開放し、その土地に根付かせることに尽力を注いだ。あるいはそれは歴史的建造物を残すためではなく、あくまでホテルの営業を存続させることが目的だったかもしれない。しかしその結果、横浜プリンスホテルが閉館後の第3期工事の開発計画において地域住民は旧東伏見邦英伯爵別邸の存続を願い、建物を残すことは地域貢献の一つとなった。この時、旧東伏見邦英伯爵別邸の所有者は東京建物株式会社に移っていたが、もし西武グループが継続して所有していれば、長年地域に建物を開放してきたことが、再開発について事業主にも利点のある良い方向に向かったと感じられたのではないだろうか。またその長期間におよぶ地道な行為は地域だけでなく一般の人々への建物の知名度を上げることに繋がると思われる。この経緯から、歴史的建造物を持つ所有者は建物やその周囲の敷地を、有料・無料にかかわらずできるだけ開放することで、所有者以外の人間にも愛される存在にすることが未来を考える上でも重要であると考えられる。その考え方を旧東伏見邦英伯爵別邸が、内部に地域公開スペースを設けたことで一般市民も気軽に入ること

が可能になったことや、建物周囲を地域にイベントスペースとして開放することでさらに発展して継続していることは優れた処置であり、今後さらに建物の存在感が増し地域的価値は向上することが期待される。

Ⅲ. 学術的・経済的視点の双方を踏まえて歴史的建造物の「再利用」方法を提案できる人材確保

都市における歴史的建造物を「再利用」するためには学術的価値を維持しながら経済性を確保することが必須である。旧東伏見邦英伯爵別邸の設計段階においては、建物の外観・平面構成などから判断して用途を飲食系として設定し、横浜市の認定歴史的建造物の助成金を受給する前提でインシヤルコスト的にも無理の無い計画を作成している。また設計・施工会社を同一とすることで調査時や施工中の連携を潤滑に行い、学術的・経済的に有効なVE案、コストダウン案、安全性や機能を向上させるコストアップ案を迅速に提案・実施している。これらの内容については学術的視点も持ちながら、経済的な視点を合わせ持つ人間でなければ実施できない。そのためには双方の知識を持ち歴史的建造物の「再利用」方法を理解する人材を確保する必要がある。建物を残せない理由として「地震時の安全性が保てない、構造的にもたない」「建物を残すにはコストがかかりすぎる」とした意見が出た時に、「その場合はこのような方法をすれば建物を解体せずに、コストも抑えて工事が可能できる可能性があるので検討しませんか」と言える人材が必要なのである。また設計者及び施工者である企業は歴史的建造物に関わる工事を請け負う時は、建物を学術的に残すことの重要性を認識し、また企業のCSR（企業の社会的責任）にも繋がることを理解して業務に取り組むことが重要である。

旧東伏見邦英伯爵別邸については、第3期工事が終了時からまだ5年程度しか経過していないため、建物に対してのメンテナンスがあまり発生していない。今後年月が建てば経年劣化する場所が発生してくるであろうし、予期せぬ事象が発生することもあるかもしれない。またテナントが変わる可能性もあるだろうし、その場合は次のテナントとの賃貸料の交渉をどのように進めるかという課題も上がるだろう。このように工事後でも的確なアドバイスができる人材が必要となるはずである。

この3つの提案は旧東伏見邦英伯爵別邸の事例に限らず、他の歴史的建造物を残すためにも利用できる内容となる。Ⅰは提案の基本となる内容だが、ⅡとⅢは例えば現存しない旧三井物産横浜支店倉庫の解体理由に対する回答ともなる内容である^{注84)}。この提案が成された上で十分に検討する時間があれば、あ

るいは解体されずに利用、もしくは建物すべての解体を逃れることができたかもしれない。

そして最後にまだ今後の課題はあるが、都市における歴史的建造物において適用できれば効果が大きいと考えられる所有形態の提案をIVとして挙げる。

IV. 歴史的建造物を多人数で所有する所有形態

旧東伏見邦英伯爵別邸は分譲マンション「Brillia City 横浜 磯子」の約 1,230 世帯が共同所有する。歴史的建造物が併存することによりマンションの付加価値が高まる（価格も相応な金額になる）だけでなく、そのことを理解して歴史的建造物との共生を選択したマンション住民により維持管理が行われるため、文化遺産的価値の存続は概ね肯定的となる。この経営手法は歴史的建造物「再利用」の可能性を拓げる上で重要である。ただし旧東伏見邦英伯爵別邸の事例は広い敷地を有する郊外邸宅における成功事例であり、都市においては敷地の高度利用と歴史的建造物の存続が相反する場合も多いことが現実問題として存在する。その場合は、容積率の転用権利などの特例措置（当該敷地において低層の歴史的建造物を存続させた場合、本来その土地で利用可能だった容積率を別の場所で利用する権利を認め、その権利を資産化する）により経済的措置を検討する必要となろう。例えば大手町・丸の内・有楽町エリアの事例として唯一東京駅のみでしか実現していない、未利用容積を離れた敷地に移転することができる「特例容積率適用地区制度」を更に汎用化した制度をつくれないうか。また容積率の転用が困難であれば、その歴史的建造物で営業している飲食店で割引されるなどの方法はあるのではないだろうか。現在では一般的となったクラウドファンディングを利用する方法もある^{注 85)}。歴史的建造物を単独でなく複数人で所有する手法は、旧東伏見邦英伯爵別邸の事例を基にして様々な方法を検討できる価値があると考えられる。

これらの提案が、旧東伏見邦英伯爵別邸を事例とした都市における歴史的建造物の「再利用」手法として、汎用性を見出せると私は考える。この手法の研究が、今後の歴史的建造物を残す際の一つの検討すべき内容として所有者、事業主、地域住民、公共の立場の方々に役立っていただければ幸いである。

後記

現在の旧東伏見邦英伯爵別邸を訪れると、建物の周囲では住民の方の特に子供や家族が散歩やボール遊びで心地よい一時を過ごしている。また旧東伏見邦英伯爵別邸に立ち寄ると、レストランの従業員の方から挨拶を受け、快く内部の説明をしてくださった。まだ竣工から5年程度しか経過していないが、歴史的建造物の「再利用」によって与えられる喜びの片鱗は随所に確かに表れているように思えた。これからも旧東伏見邦英伯爵別邸が所有者や地域住民だけでなく、事業主、公共機関、テナント会社にとって価値ある存在であり続けることを願うばかりである。

謝辞

ご指導ご鞭撻をいただきました担当教官の国立大学法人横浜国立大学都市イノベーション学府大野教授、適切なアドバイスをいただきました守田准教授、菅野様、金子様、博士課程所属 CHENG SWEET YEE 様、多くの励ましの言葉をいただきました吉田名誉教授、深く感謝いたします。また論文作成についてご協力いただきました、大成建設株式会社、廣田参与、上野部長、佐々木次長（第3期工事時の作業所長）、佐藤課長、水野課長、田村主任、澤田主任、平野主任、設計本部、杉江シニアアーキテクト、藤村室長、都市開発本部、村田課長、ありがとうございます。さらにお話しをうかがうと共に、貴重な資料をご提供いただいた東京建物株式会社 植木様、大塚様、牧口様、東京建物アメニティサポート株式会社 古賀所長、現青蓮院門跡門主 東伏見慈晃様、葛城峻様、株式会社竹中工務店 広報部 濱田様、ありがとうございます。

最後に妻の由香と息子の蒼弥、娘の寧々、母の慶子、義父の鬼島秀雄、義母の鬼島幸子に深く感謝します。そしてこの学位論文を書きはじめた経緯は、平成27（2015）年9月に肺癌のため亡くなった父の優を励まそうとしたことがきっかけでした。その父に最後の報告をして、筆を置くことにします。

実績

中村 洋祐（なかむら ようすけ）経歴

昭和 51（1976）年 10 月 25 日 生まれ

平成 7（1995）年 4 月 横浜国立大学工学部建設学科建築学コース入学

平成 11（1999）年 3 月 横浜国立大学工学部建設学科建築学コース卒業

平成 12（2000）年 3 月 横浜国立大学工学部計画建設学建築学コース
博士課程前期入学

平成 14（2002）年 3 月 横浜国立大学工学部計画建設学建築学コース
博士課程前期卒業

吉田鋼市研究室（建築史）

修士論文：建築家川崎鉄三研究

同年 4 月 大成建設株式会社入社（東京支店）

平成 18（2006）年～ 横浜北仲地区旧横浜生糸検査所保存工事担当

旧露亜銀行横浜支店保存工事担当

旧東伏見邦英伯爵別邸保存工事担当

平成 27（2015）年 10 月 横浜国立大学都市イノベーション学府博士課程後期
入学（社会人）

令和元年（2019）年 5 月現在 大成建設株式会社技術センター
先進技術開発部所属

論文実績

日本建築学会技術報告集

主担当

- ・日本建築学会技術報告集 第 24 巻 第 58 号 1289-1294 項 2018 年 10 月
「東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の建物調査」
- ・日本建築学会技術報告集 第 25 巻 第 59 号 483-486 項 2019 年 2 月
「東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の外観保存工事」

副担当

- ・日本建築学会技術報告集 第 15 巻 第 31 号 939-944 項 2009 年 10 月
「旧横浜生糸検査所附属倉庫の建物調査概要」
- ・日本建築学会技術報告集 第 16 巻 第 33 号 791-766 項 2010 年 6 月
「旧横浜生糸検査所附属倉庫の解体調査概要」

日本建築学会大会学術講演梗概集

主担当

- ・日本建築学会大会学術講演集（東海） 2012 巻 285-286 項

「東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生
その1 建物調査」

- ・日本建築学会大会学術講演集（北海道） 2013 巻 701-702 項
「東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生
その2 蔵の解体調査」

副担当

- ・日本建築学会大会学術講演集（近畿） 2014 巻 755-756 項
「東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生
その3 外観保全工事の概要」

保有資格

一級建築士

一級建築施工管理技士

旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜 プリンスホテル貴賓館）の建物 調査

EXAMINATION OF THE FORMER SECOND HOUSE OF HIGASHIFUSHIMI KUNIHIDE EARL (FORMER YOKOHAMA PRINCE HOTEL KIHINKAN)

中村洋祐 — * 1 杉江夏呼 — * 2

Yousuke NAKAMURA — * 1 Natsuko SUGIE — * 2

キーワード：
歴史的建造物, 近代和風建築, RC, 横浜, 保存

Keywords:
Historic architecture, Modern Japanese-style architecture, Reinforced
concrete, Yokohama, Conservation

The former second house of Higashifushimi Kunihide is one of the most important architectural landmarks representing Yokohama. It has been noted for its appearance. It was authorized as an Important Yokohama architectural Landmark at in 1993.

This report is a summary of the survey on the former second house of Higashifushimi Kunihide. The formerly second house of Higashifushimi Kunihide was built in 1937. It has a Japanese-style appearance although it is made of reinforced concrete. The interior is western style. And it has an associated warehouse.

1. はじめに

「旧東伏見邦英伯爵別邸」(旧横浜プリンスホテル貴賓館) (以下貴賓館と記す)は、横浜を代表する歴史的建造物の一つである。横浜市の「歴史を生かしたまちづくり要綱」において景観上特に重要な価値を有すると認められ、平成5(1993)年度横浜市歴史的建造物に認定されている¹⁾。平成18(2006)年に貴賓館をホテルの附属施設として利用していた横浜プリンスホテルが閉館したことで建物の利用が一時停止されたが、平成23(2011)年6月横浜プリンスホテル跡地に分譲マンションや商業施設を建設する再開発工事が着工し、敷地内に存在した貴賓館の保存工事もその工事の一環として実施された²⁾。そして平成26(2014)年2月に再開発工事が竣工すると同時に保存工事も終了し、貴賓館はレストラン及び地域住民のためのスペースとして利用されている。都市の中に存在する歴史的建造物である貴賓館が、解体されず今日も保存活用されていることは長年地元の人々に愛され続けた結果であり、保存活用を前提とした建物調査及び保存方法を記録することは有用である。本稿では貴賓館の適切な保存工事を実施することを目的として、再開発工事に先立ち平成22(2010)年12月から平成23(2011)年5月まで工事の請負会社である大成建設株式会社が実施した建物調査について報告する(調査結果をもとに実施した保存工事の内容については次号に述べるものとする)。写真1に貴賓館の外観(2011年)を示す²⁾。



写真1 外観 (2011年)

2. 沿革

貴賓館は東伏見邦英伯爵³⁾が26歳時、昭和12(1937)年横浜市磯子に東伏見邦英伯爵別邸として建てられた²⁾。創建時の設計と施工は竹中工務店が実施した。昭和20~26(1945~1951)年貴賓館は政府および駐留連合軍の施設として用いられ、その後昭和29(1954)年西武グループの所有となり、「横浜プリンス会館」(食堂7室、客室4室)として営業を開始した。昭和35(1960)年敷地内に別棟新館が建設された後、貴賓館は1階がレストラン、2階が宴会場として使用された。そして昭和63(1988)年別棟新館が取り壊され、平成2(1990)年村野・森建築事務所設計・大林組施工によってホテル棟が新築された際に貴賓館も同じ設計者・施工者によって内装改修が施された。その後平成18(2006)年横浜プリンスホテルが閉館するまで、ホテル附属施設のレストラン及び宴会場として活躍し続けた。当初宮家の別邸として建設されたもののその役割を果たしたのはいわゆる10数年で、その後50年以上はホテルの施設であったことになる²⁾。また昭和40(1965)年三島由紀夫によって執筆された『春の雪』に登場する「洞院宮御別邸」⁴⁾のモデルは、この貴賓館ではないかと言われている。

3. 建物概要と特徴

3.1 建物概要³⁾

所在地：横浜市磯子区磯子3-13-1

建築年：昭和12(1937)年(昭和11年11月4日起工、
昭和12年4月3日上棟)

設計者：竹中工務店(設計主任 小林三造)

施工者：竹中工務店(工事主任 遠藤康彦)

構造規模：鉄筋コンクリート造2階建て(3階塔屋付き)、地下1階
建築面積：577 m²

延床面積：1,193 m²

外壁仕上：軸部：人造石塗り研ぎ出し仕上げ

¹⁾ 大成建設技術センター / 横浜国立大学都市イノベーション学府博士課程後期(〒245-0051 神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344-1)

²⁾ 大成建設一級建築士事務所 博士(工学)

³⁾ TAISEI CORPORATION Technology Center, Graduate School of Urban Innovation, Yokohama National Univ.

⁴⁾ TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS, Dr. Eng.

真壁部：リシン吹付仕上げ

屋根：方形（塔屋）および入母屋一部切妻、洋型瓦（摂津産）
ひわだ瓦葺き、軒先銅板葺き

附属建物：蔵（附属倉庫）

横浜市内に現存する貴賓館は、旧福島浪蔵別邸、旧東伏見別邸、旧華頂家住宅、旧前田家別邸などと同様に神奈川県内に現存する戦前の代表的な別荘建築の一つである^{注5)}。この中で貴賓館以外の4件についてはいずれも構造体は木造であるが、貴賓館は住宅としては珍しい鉄筋コンクリート造である。この構造手法が採用された理由は、関東大震災後の耐震性、防火性へ配慮から鉄筋コンクリート造で建設された同時代の建物^{注6)}と同じであると推測され、また建物用途が皇室の別荘であるという重要性もあると考えられる。

設計者の小林三造は1918（大正7）年、名古屋高等工業学校卒業後に竹中工務店に入社し、揚輝荘の聴松閣などの住宅建築を中心に設計業務を行った人物である。

図1にB1F平面図、図2に1F平面図、図3に2F平面図を示す^{注7)}。

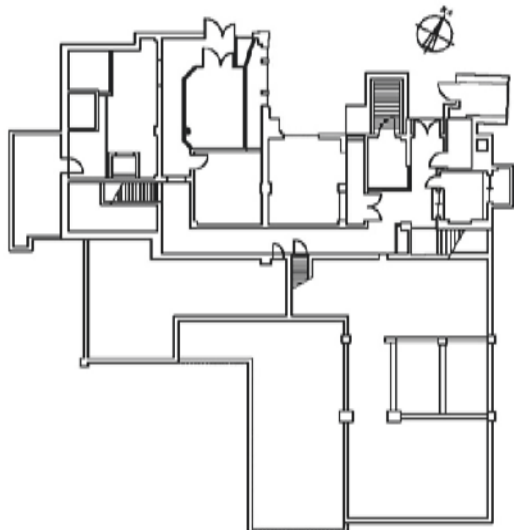


図1 B1F平面図



図2 1F平面図

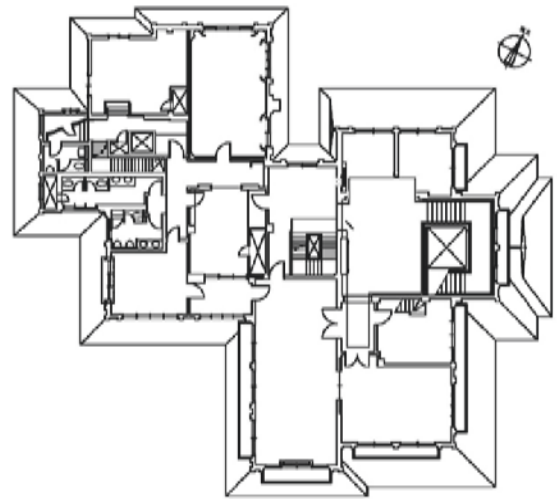


図3 2F平面図

3.2 特徴

1) 外部

貴賓館の外観は鉄筋コンクリート造であるにもかかわらず、伝統的な楼閣建築風である。塔屋は頂上部に相輪を載せた方形造で、屋根や庇の勾配は緩やかで幾重にも重なり合っている。また屋根の材料はひわだ瓦と称する薄く釉薬をかけたオレンジ色の瓦で檼瓦で構成されている。外壁の軸部（柱・梁・長押・肘木）は人造石塗り研ぎ出し仕上げを施し、平滑で石のように見せている。真壁部はコンクリートリシン吹付により凸凹の模様をした表情である。仕上げを変えることで、軸部（柱・梁・長押・肘木）をくっきりと際立たせる意図があったと思われる。窓については、ほとんどが障子部が引違い、欄間部は突き出しのスチールサッシによって構成され、窓の外には木製の欄干が付けられている。玄関部は石の階段が設けられ、その両脇には狛犬が配置されている。また庭には多くの樹木と共に大きな灯籠が2基（いずれも花崗岩製）置かれている。

2) 内部

和風の外観と異なり、貴賓館の内部には畳敷きの和室は存在せず、石貼りの床や暖炉など洋風の要素が多い。玄関を入ると大理石張りのゆったりとした回り階段があり、吹き抜けで2階へつながっていく。この広間空間が意匠的に最も重要であるとされている。各部屋は絨毯敷きの洋室となる。塔屋は2階から続く吹き抜け空間を囲んだ回廊となっている。天井には印象的な模様が描かれている⁴⁾。また地下1階は設備関係の部屋や通路となる。広間の状況を写真2、塔屋の見上げ状況とその場所を表す建物断面図を図4、写真3に示す。

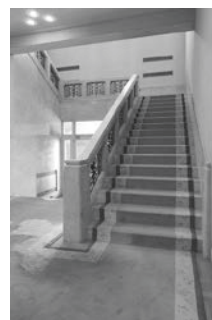


写真2 広間

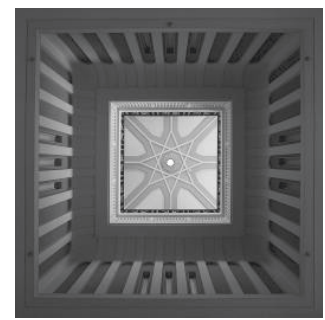


写真3 塔屋の見上げ

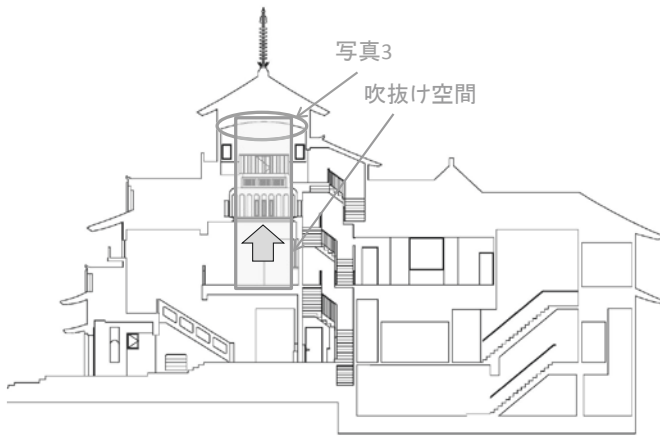


図4 建物断面図

3) 構造

平面は突出部が多くやや不整形な平面形状となっている。柱スパン構成は不規則であり、X・Y 両方向とも基本的に1間 (1,818mm) モジュールで構成されている。建物のコーナー部はL型の壁柱が、外周部はI型の壁柱が配置されている。また配置に規則性はないが、主要位置には矩形柱も配置されている。代表的な柱断面は、外周部のL型I型柱は240mm幅であり、矩形柱は400mm×400mmである。耐震壁の厚さは120mm～300mmである。架構形式としては壁式構造とラーメン構造の混合構造になっている。各階の階高は地下1階3,040mm、1階4,393mm、2階3,350mmである。また、各階の柱の断面形状に大きな違いはない。基礎は独立基礎(直接基礎)である。図5に柱の配置状況図を示す。

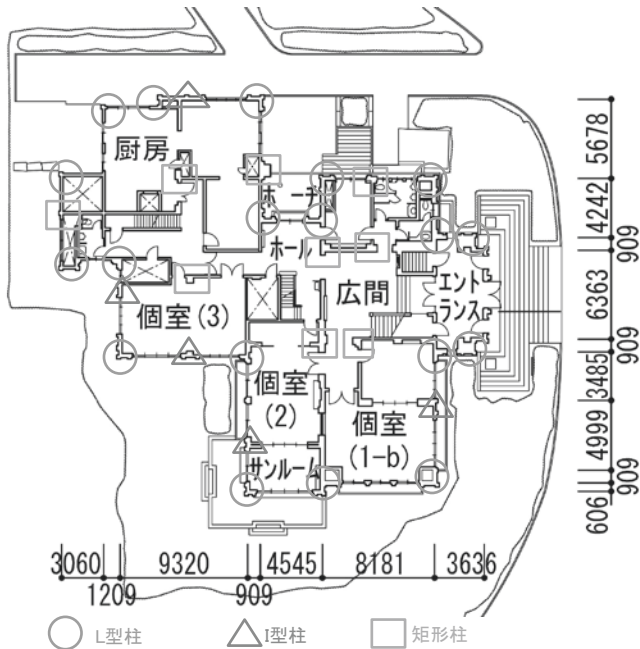


図5 柱の配置状況図

4) 附属建物

貴賓館には附属する倉庫が存在した。プリンスホテル時代には「蔵」と呼ばれ活用されてきたが、平成23(2011)年6月、鬼瓦など一部の部材を採取した上で解体された。蔵は昭和12(1937)年に、東伏見邦英伯爵別邸の附属棟倉庫として建てられた。昭和29(1954)

年西武グループの所有となり「横浜プリンス会館」が営業を開始してから昭和63(1988)年までは倉庫として使われている。平成2(1990)年にホテル棟が建て替えられた際に、貴賓館と蔵も同じ設計者・施工者によって内装改修を施され、平成18(2006)年横浜プリンスホテルが閉館するまでレストランとして活用された。平成2(1990)年改修時の設計図書が残っており、階段新設・小荷物搬送機新設・1階カウンター設置・照明設置・スプリンクラー設置等の工事内容を確認した。蔵の配置図⁵⁾を図6、蔵の外観を写真4に示す。

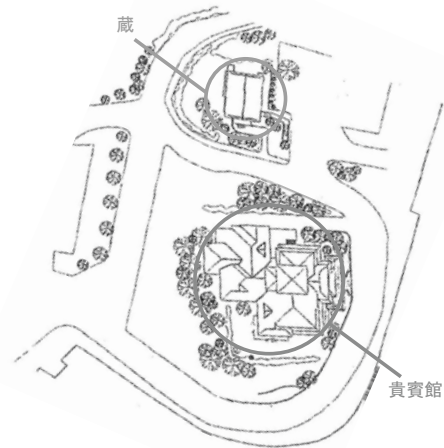


図6 蔵の配置図



写真4 蔵の外観

外観は鉄筋コンクリート造であるにも関わらず軒の深い本瓦葺きの反り屋根がかり、一階部分の外壁は校倉風であった。破風板・懸魚を持ち、伝統的な華やかな意匠である。一階の出入口や開口部、二階の妻側の開口部にも屋根と同様に本瓦葺きの反り屋根をかけ、倉庫用途としては念入りな造りである。

外部の西側には地下道に続く階段があり、地下道は貴賓館横の階段につながっていた。この地下道も創建当初から存在したものと考えられている。

内部は平成2(1990)年の改修工事で全面的に改修されており、創建時の様子はうかがえなかった。

4. 建物調査による知見

4.1 から 4.6 までの部位については、復旧を前提として対象の一

部を一次撤去した上で目視調査を実施した。4.7の附属建物については解体工事時に目視調査を実施した。

4.1 屋根

屋根の瓦の大きさは310mm×242mm、厚さは20mmでL型に10mm折曲げがあり、この部分を木の椀木に引っ掛けて釘で固定している。長さ約2/3(200mm)を重ねて葺くことで、柿葺きのように見せている。写真5に屋根の状況、図7に屋根伏図における屋根の場所を示す。瓦の色が部分的に異なる範囲があり色も2,3種類あることから、竣工時に施工した瓦について、その後段階的に割れた瓦を差し替えていったものと考えられる。写真5の底屋根部分の断面構成を図8に示す。RCスラブの上にレベル調整の木材を流して勾配調整し、金属板を敷きその上にアスファルトルーフィングを椀木で留め付け、ひわだ瓦を葺いていた。アスファルトルーフィング材料について観察したところ、経年75年以上としては柔軟性がありタッカーで固定した跡があった。創建時(昭和12年)頃はまだタッカーは使用されていないことから、アスファルトルーフィング材は後年改修されたものと考えられる。

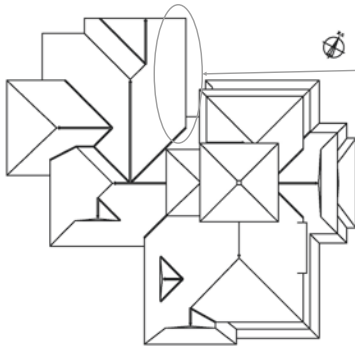


図7 屋根伏図



写真5 屋根の状況

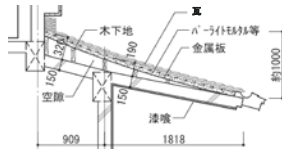


図8 屋根断面構成

4.2 相輪

塔屋上部には、貴賓館において象徴的な装飾の一つである相輪がそびえている。この相輪の躯体に対する設置状況は改修後の貴賓館の活用において安全上重要であるため、相輪の固定方法を調査した。塔屋屋根スラブは頂部が平らで舟底形になっており、そこに約φ100mm、L=約1800mmの銅管が立てられていた。銅管はスラブに固定され、かつL50mm×50mm×6mmのアンクルで四方から支えられていた。約100φの銅管に約95φの相輪芯が鞘管状に差し込まれていた。塔屋内詳細図を図9、相輪の固定状況を写真6に示す。

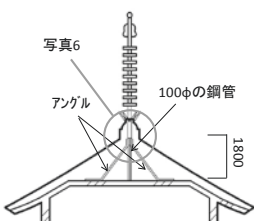


図9 塔屋内詳細図



写真6 相輪固定状況

4.3 外壁

外壁の断面について調査したところ、軸部はRC躯体にモルタル30mmの上に人造石塗り研ぎ出し3mm仕上げを施していた。また、真

壁部はRC躯体にモルタル30mmの上にリシン吹付を施していた。目視調査および打音調査により、人造石塗り研ぎ出し仕上部分にはモルタルの浮きが確認され、リシン吹付部にはクラックが確認された。クラックの状況を写真7に示す。



写真7 クラック状況

4.4 窓

貴賓館は海に近い立地のため窓サッシの塩害の影響が懸念されたが、スチールサッシの保存状況は良好であった。創建時ガラスはパテで支持されていたと思われるが、調査時は押縁とパテが併用されており、段階的に改修したものと考えられる。突き出し窓については枠内に通されたワイヤーで操作可能であるが、安全上の配慮から現状多くはビス止めされていた。開閉可能な突き出し窓も数カ所確認できたが、その動きはぎこちないものであった。一方引違い障子の可動は概ねスムーズであった。枠の試験採取を1カ所で行い、枠を躯体から取り外したところ、創建時のものと考えられる取り付け用の起倒式アンカーが発見された。アンカーの状況を写真8、9に示す。起倒式アンカーは、RC躯体にサッシを取り付ける際に使用されたものである。根元部分が可動になっており、先端部分をモルタルで固定した後、位置を微調整しながら周囲にモルタルを詰めたものと考えられる。つまりサッシはモルタルだけで固定されていた。同様の起倒式アンカーは東京中央郵便局(昭和6年竣工)でも確認されている⁹⁾。かぎ状であった東京中央郵便局の起倒式アンカーと比較すると、貴賓館のそれはスチールプレートを曲げて作った簡易なものであった。



写真8 起倒式アンカー (倒れ状態)

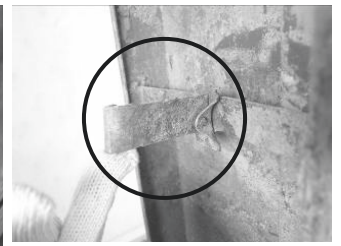


写真9 起倒式アンカー (起こした状態)

4.5 内部床の構成

調査時の建物内部床の中で、1F広間の床カーペット(平成2年の改修工事で施工)下のみ創建時の材料と思われるヘリンボーン形状のフローリングが残置していることを発見した。その床の断面構成はRCスラブの上に約455mmピッチで根太を流し15mmの下地板が

敷かれていた。また 1F 広間以外では同形状の床の構成は見つからず、改修されているものと考えられる。1 階床仕上げを撤去した状況を写真 10 に、断面構成を図 10 に示す。



写真 10 1F 床仕上げ撤去

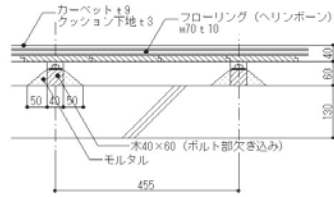


図 10 床断面構成

4.6 内部壁の構成

床と同様に壁も、一部の仕上げ壁の下に既存仕上げが残置されていた。壁は RC 躯体に木摺を設け漆喰仕上げとされており、ここまでが創建時の仕上げであると考えられる。その後平成 2 年の改修工事により、創建時仕上げを下地に GL 工法で 9mm のプラスターボードを張りクロス仕上げとされていた。壁仕上げを撤去した状況を写真 11 に、壁断面構成を図 11 に示す。

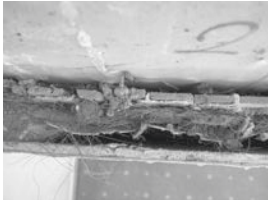


写真 11 壁仕上げ撤去状況

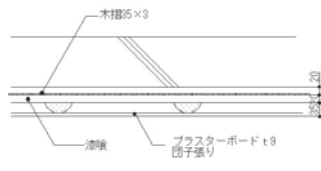


図 11 壁断面構成

4.7 附属建物

解体工事時の屋根部調査において、棟鬼瓦 2 個、降り鬼瓦 4 個を採取した。採取した鬼瓦を写真 12, 13 に示す。



写真 12 鬼瓦 (棟鬼)



写真 13 鬼瓦 (降り鬼)

棟鬼の大きさは W475mm×H620mm 厚さ 70mm (鼻の部分高さ 130mm) で、背面には「南都新薬師寺本堂鬼瓦模作 信吉弟鈴木吉治造之 昭和十一丙子歳十一月吉日」の文字が彫られていた。貴賓館の創建年月日は棟札により明らかになっていたが、蔵については根拠がなく創建年が不明であったが、この文字によって貴賓館と蔵がほぼ同時期に建設されたことが明らかになった。降り鬼の大きさは W400mm×H380mm 厚さ 50mm (鼻の部分高さ 120mm) で、棟鬼と比較してプロポーションが扁平である。背面には「南都新薬師寺本堂鬼瓦模作 昭和十一丙子歳十一月吉日」の文字が彫られていた。

屋根瓦の下部には土、その下に防水シート、野地板 t15mm、W105mm×H108mm の地垂木と飛檐垂木を 303mm 間隔で並べ、その下に直径

240mm の母屋が 5 本掛けてあった。一番下の屋根スラブは鉄筋コンクリートで作っていた。母屋は外部から見える部分は丸く加工されているが、隠れる部分は六角形に加工され、斜めの RC スラブ上で転がらないようにモルタルで立ち上がりを作り、ボルトで止めてあった。破風板は 480mm×120mm×約 5000mm の一枚板で、懸魚が 3 枚付いていた。中央の懸魚は W700mm×H1, 120mm 厚さ 70mm であった。懸魚は背面に三カ所 60mm×60mm×D80mm が彫り込まれ、そこから上の破風板に向かってボルトが縫われていた。

開口部上部に設けられた庇も本瓦葺きで、外壁と屋根との取り合い部には熨斗瓦が積まれ端部は鬼瓦で押さえられていた。鬼瓦は半分の形で焼かれたものだった。

外壁は 1 階部分の校倉風の壁寸法は高さ 220mm 奥行き 120mm で山の頂部には 35mm の面取りが施されていた。RC 躯体を山形に打設し、厚さ 45mm のモルタルで塗仕上げたものである。2 階部分の外壁は RC 躯体に厚さ 30mm のモルタル、仕上げはリシン吹付けであった。

建物内部の 2 階床には 2, 150mm×1, 245mm の開口があり、木製の取り外し可能な蓋が取り付けられており、その上部の屋根スラブにはフックが取り付けられていた。このフックは 2 階に荷物を搬入する際に滑車を取り付け床開口から出し入れしたものと考えられる。床開口と天井フックの写真を写真 14, 15 に示す。

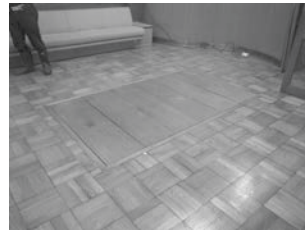


写真 14 床開口部



写真 15 天井フック

5. まとめ

今回の調査で建物の各部位を一次撤去及び附属建物の解体を実施した上で目視調査したことにより、外観や建物内部を目視するだけではわからない部位の内部構造や材質、使用材料の状態を確認することができた。これらの調査結果をもとに、相輪の固定方法の検討や外壁の補修方法を検討して平成 23 (2011) 年から保存工事を実施した。また附属建物解体時に採取した鬼瓦については、調査により背面の記録が確認されたことでその価値が補完され、改修時に 2F の壁面に展示される形で設計方法に繁栄されたことは喜ばしい事実である。

注

- 注1) 中村は施工担当者、杉江は設計者として保存工事に携わっている。
- 注2) 写真はすべて中村または杉江が撮影したものとなる。
- 注3) 東伏見邦英伯爵は昭和天皇の皇后である良子さま(香淳皇后)の弟君にあたる。
- 注4) 「海を見下ろす高い崖上にあり、御殿風の外観を持った洋館には、大理石の階段がついていた」と描かれている。
- 注5) 旧福島浪蔵別邸 (1908 年竣工、鎌倉市)、旧東伏見宮別邸 (1914 年竣工、葉山市)、旧前田家別邸 (1936 年竣工、鎌倉市)、旧華頂家住宅

(1929年竣工、鎌倉市)、これら4件はすべて神奈川県内であるが、横浜市内には存在しない。

注6) 湯島聖堂再建(1935年竣工)、正木記念館(1935年竣工)、富士屋ホテル花御殿(1936年竣工)。

注7) 各図面は保存工事の設計図面である。なお縮尺については約1/500となる。

参考文献

- 1) 横浜市都市整備局都市デザイン室：歴史を生かしたまちづくり要綱，第3章第10条，1988.4.1，改正2016.11.24
- 2) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書，pp. 37, 2009.10
- 3) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書，pp. 36, 2009.10
- 4) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書，pp. 38-39, 2009.10
- 5) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書，pp. 37, 2009.10
- 6) 杉江夏呼ほか：東京中央郵便局 建物調査その3 外部スチールサッシ調査，日本建築学会大会梗概集，2010
- 7) 中村洋祐、杉江夏呼：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その1 建物調査，日本建築学会大会梗概集，2012
- 8) 中村洋祐、杉江夏呼：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その2 蔵の解体調査，日本建築学会大会梗概集，2013
- 9) 杉江夏呼、中村洋祐：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その3 外観保全工事の概要，日本建築学会大会梗概集，2014

[2017年10月3日原稿受理 2018年2月6日採用決定]

旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜 プリンスホテル貴賓館）の外観 保存工事

APPEARANCE CONSERVATION WORK OF FORMER SECOND HOUSE OF HIGASHIFUSHIMI KUNIHIDE EARL (FORMER YOKOHAMA PRINCE HOTEL KIHINKAN)

中村洋祐 — * 1 杉江夏呼 — * 2

Yousuke NAKAMURA — * 1 Natsuko SUGIE — * 2

キーワード：

歴史的建造物, 近代和風建築, 外観保存, 横浜

Keywords:

Historic architecture, Modern Japanese-style architecture, Appearance conservation, Yokohama

The former second house of Higashifushimi Kunihide is one of the most important architectural landmarks representing Yokohama.

This report is appearance conservation work of former second of higashifushimi kunihide earl. Main conservation work parts are roof, outside wall, and window. We work on the basis of survey until previous year.

1. はじめに

「旧東伏見邦英伯爵別邸」（旧横浜プリンスホテル貴賓館）（以下貴賓館と記す）は、横浜を代表する歴史的建造物のひとつである。横浜市の「歴史を生かしたまちづくり要綱」において景観上特に重要な価値を有すると認められ、平成5（1993）年度横浜市歴史的建造物に認定されている¹⁾。貴賓館はその後平成23（2011）年6月から平成26（2014）年2月まで実施された保存工事を経て、現在レストラン及び地域住民のためのスペースとして利用されている。本稿は工事に先立ち行われた調査結果²⁾（2012年、2013年に既発表の日本建築学会大会梗概集による²⁾）をもとに実施された、貴賓館の外観保存工事の内容について報告する。写真1に貴賓館の外観（2011年）を示す³⁾。



写真1 外観（2011年）

2. 建築概要⁵⁾

所在地：横浜市磯子区磯子3-13-1

建築年：昭和12（1937）年（昭和11年11月4日起工、昭和12年4月3日上棟）

設計者：竹中工務店（設計主任 小林三造）

施工者：竹中工務店（工事主任 遠藤康彦）

構造規模：鉄筋コンクリート造2階建て（3階塔屋付き）、地下1階
建築面積：577 m² 延床面積：1,193 m²

3. 外観保存工事

貴賓館の外観保存工事は全面的に実施したが、主要な要素として5項目を報告する。図1に貴賓館の北側立面図を示し、相輪および懸魚の場所を示す。

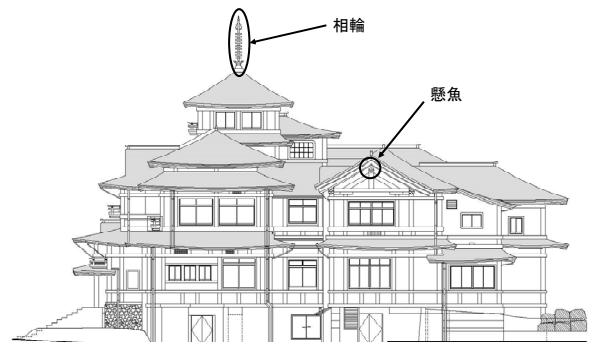


図1 貴賓館北側立面図

3.1 屋根

屋根材料は、ひわだ瓦と称する薄く釉薬をかけたオレンジ色の瓦である。保存工事は可能な限り既存瓦を残しながら、割れている瓦やひびの入った瓦を差し替えた。写真2に工事状況を示す。

また瓦の軽微な欠損（20mmX20mm程度）についてはパテによる部分補修とした。創建時及び平成2（1990）年の建物改修工事時の瓦の差し替えにおいて、瓦の材料として使用した白陶土は平成15（2003）年以降採取されたいないため、今回の保存工事には現在の瓦の材料として一般的に使用されている赤土を使用した。瓦の表面からは創建時の瓦と今回の工事において再現した瓦は見分けはつかないが、

¹⁾ 大成建設技術センター／横浜国立大学都市イノベーション学府 博士課程後期
（〒245-0051 神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344-1）

²⁾ 大成建設一級建築士事務所 博士（工学）

¹⁾ TAISEI CORPORATION Technology Center / Graduate School of Urban Innovation, Yokohama National Univ.

²⁾ TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS, Dr. Eng.

裏返すとその違いが確認できる。写真3,4に創建時と再現した瓦の表裏の状況を示す。



写真2 屋根保存工事状況

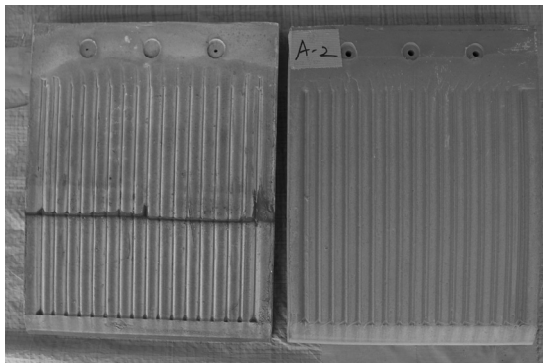


写真3 創建時瓦(表)再現瓦(表)

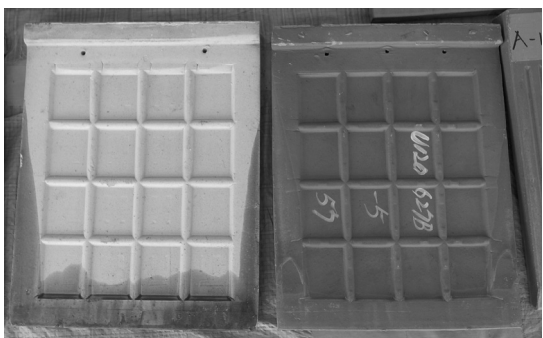


写真4 創建時瓦(裏)再現瓦(裏)

最終的に瓦は約2,060枚、全体の10%程度を差し替えた。瓦の取付については、瓦葺き上げ寸法(120mm)に合わせて防腐・防蟻処理をされた栈木をコンクリート面に500mmピッチのコンクリートビスで取付け、その栈木に合わせて瓦を葺き上げた。また出入口部分などの上部の瓦は瓦自体が健全でも落下する可能性があるため、各瓦をステンレスのスクリーナで止める補強を実施した。図2に屋根補強範囲(斜線部補強範囲)を示す。

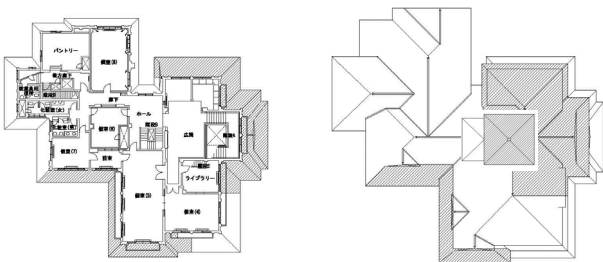


図2 屋根補強範囲

3.2 相輪

搭屋上部には、象徴的な装飾の一つである相輪が存在する。この相輪の芯は95mmφで、コンクリートスラブに立てられていたφ100mm, L=1,800mmの鋼管に差し込まれていた。100mmφの鋼管は上部が300mm程度だけ腐食していたため、その部分を撤去した。そして短くなった部分に、新しい101.6mmφの補強鋼管を二分割したものをかぶせて溶接した。さらにその周りを114.3mmφ, L=550mmの鋼管を二分割したものをかぶせて溶接した。写真5に補強鋼管取付状況を示す。



写真5 補強鋼管取付状況

補強した鋼管はL50mm×50mmのアンクルで四方から支えられていたが、その足下についても床コンクリートにケミカルアンカーを打設した上でボルト締めしたアンクルに溶接固定することで補強した。写真6にアンクル補強状況を示す。



写真6 アンクル補強状況

3.3 外壁

外壁の軸部(柱・梁・長押・肘木)はコンクリート躯体にモルタル30mmの上に人造石塗り研ぎ出し3mm仕上げにより平滑で大理石のように見せている。真壁部はコンクリート躯体にモルタル30mmの上にリシン吹付により凸凹したラフな表情である。事前に外部足場を架けた上で外壁の調査は実施できなかったため、今回の保存工事時に足場を組立てた上で調査を実施し、補修方法を決定した。まず前面打音調査を実施した上で壁面の断面欠損部は状態とその程度により6パターン(「クラックA」「クラックB」「浮き」「欠損A」「欠損B」「欠損C」)に分類し、その状況により以下の5パターンの補修方法を実施した。

①変成アクリル樹脂注入

クラック部分に変成アクリル樹脂系注入材を低圧注入し、硬化後に色調合した白セメント目地モルタルにて仕上げる。写真 7 にアクリル樹脂注入状況を示す。



写真 7 アクリル樹脂注入状況

②Uカット充填工法

クラック幅に沿ってUカットサンダーで深さ15~20mm程度の溝を切り、その溝にシーリング材及びポリマーセメント系充填材を充填し、表面と平滑に仕上げる。写真 8 にUカット充填状況を示す。



写真 8 Uカット充填状況

③アンカーピンニング工法

ステンレス全ネジアンカーピンを挿入し、エポキシ樹脂系注入材を注入する。注入後、エポキシ樹脂モルタルにて仕上げる。写真 9 にアンカーピンニング状況を示す。



写真 9 アンカーピンニング施工状況

④高強度モルタル塗付

欠損部周囲の脆弱部を除去し健全なコンクリートの状態とした上で、接着剤を塗る。その後高強度モルタルを塗付け、表面を平滑に仕上げる。モルタル塗付けの深さが20mm以上及び落下の危険性がある場所については、既存躯体にステンレスアンカーを400mmピッチで打設し、ステンレスワイヤーを巻き付けた上で高強度モルタルを塗り付ける。写真 10 に高強度モルタル塗付状況を示す。



写真 10 高強度モルタル施工状況

⑤グラウト材注入

欠損部周囲の脆弱部を除去し健全なコンクリートの状態とする。鉄筋が欠損している場合は補強筋を溶接して追加する。その後型枠を設置し、グラウト材を注入する。グラウト材の硬化養生期間を置き、型枠を撤去した上で表面を平滑に仕上げる。

事前の想定と比較して、断面欠損部の浮きが多く見られた。これは打音検査して初めて浮きがわかるため、足場が無く目視検査が中心となる事前調査では判明しない箇所となる。また特に軒下等、既存躯体に漏水を生じている箇所については、下地をケレン、プライマーを塗布した上で、防水処理としてポリマーセメント系防水材料を塗布した。そして壁面の最終仕上げは全面ブラスト処理の上、弾性リシン吹き付け塗装を実施した。表 1 に壁面の断面欠損部による 6 パターンの外壁補修方法と数量を示す。

表 1 外壁補修方法と数量

| No | 断面欠損部の種類 | 大きさ(相当) | 補修方法 | 数量 |
|----|----------|----------------------|-------------|----------|
| 1 | クラック A | 0.3mm 以上 1.0mm 未満 | 変成アクリル樹脂注入 | 109.95m |
| 2 | クラック B | 1.0mm 以上 | Uカット充填工法 | 15.75m |
| 3 | 浮き | 100×100mm | アンカーピンニング工法 | 14,097ヶ所 |
| 4 | 欠損 A | 100×100mm | 高強度モルタル塗付 | 72ヶ所 |
| 5 | 欠損 B | 300×300mm | グラウト材注入 | 72ヶ所 |
| 6 | 欠損 C | 上記以外の懸念されるヶ所 | グラウト材注入 | 11ヶ所 |

3.4. 窓

主な窓は障子部が引違い、欄間部は突き出しのスチールサッシによって構成されている。創建時ガラスはパテで支持されていたと思われるが、外観保存工事に向けた調査時に押縁とパテが併用されていることがわかってきた。今回の保存工事は外観保存を第一の目的として行うことから、スチールサッシをアルミサッシに置き換えることはしなかった。その理由はアルミサッシに置き換えることによって見付寸法が大きく変わってしまうため、またスチール枠を取り外すことで人造石塗り研ぎ出し部分を大きくハツリ取らなければならないためである。幸い今までスチールサッシは適切なメンテナンスが施されていた様子で、継続使用可能な良好な状態であった。ただし弾性性能が高くないパテ固定によるガラスは地震時に破損する可能性があるため、障子の押縁を取り外した上でパテを除去し、ガラスを取り替えてパテの代わりに弾性に優れたシール材を打ち直した。最終的には既存枠とともに押し縁、シールも再塗装した。写真11に窓の外観を示す。



写真 11 窓の外観

3.5. 懸魚

屋根部には装飾的な懸魚が存在しているが、部分的あるいは全面的に破損していた。そのため破損部分を檜材で再製作し、他の木部分に合わせた色で着色した。写真12に懸魚補修状況を示す。



写真 12 懸魚補修状況

4. まとめ

貴賓館にて実施された、外観保存工事の概要を報告した。創建から今回の工事まで約77年を経た貴賓館の竣工当初の施工品質が高いことについて、屋根瓦の差し替えが全体の10%程度であったことや相輪の補強状態が強固であり一部の補強で改修工事が可能であったことから理解できた。またそのほとんどの期間を横浜プリンスホテルの一施設として活用されそのグレードを保つために適切なメンテナンスが施されて維持管理されてきたと考えられ、そのためスチールサッシの既存利用が可能となり、外壁や屋根や装飾も部分的な補修で対応できたと考えている。これらの知見は昭和初期のRC建造物を保存する際に、創建時の設計・施工管理手法だけでなく現在までのメンテナンスも重要であり、その使用過程を歴史の線として調査することが有効であることを表している。これからの保存工事方法の検討においては、この使用過程の事実を新たに加えるべきであろう。

また近代建築の保存改修工事は、今回の外壁補修工事のように足場を架けた後でなければ詳細な調査が出来ないことがあり、調査と工事を同時に進めなければいけない場面がある。そのため調査の後に保存内容を設計し工事を行う流れの中で、現場の状況による設計変更や対応を新築工事以上にスピーディーに実施する必要があるだろう。今回の報告が今後の近代建築保存工事の一例として参考になれば幸いである。

注

- 注1) 中村は施工担当者、杉江は設計者として保存工事に携わっている。
- 注2) 建物調査は貴賓館の適切な保存工事を実施することを目的として、再開発工事に先立ち平成22(2010)年12月から平成23年(2011)年5月まで、工事の請負会社である大成建設株式会社が実施した。
- 注3) 写真はすべて中村または杉江が撮影したものとなる。

参考文献

- 1) 横浜市都市整備局都市デザイン室：歴史を生かしたまちづくり要綱、第3章第10条、1988.4.1、改正2016.11.24
- 2) 中村洋祐、杉江夏呼：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その1 建物調査、日本建築学会大会梗概集、2012
- 3) 中村洋祐、杉江夏呼：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その2 蔵の解体調査、日本建築学会大会梗概集、2013
- 4) 杉江夏呼、中村洋祐：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その3 外観保全工事の概要、日本建築学会大会梗概集、2014
- 5) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書、pp.36, 2009.10

[2018年2月7日原稿受理 2018年5月29日採用決定]

旧横浜生糸検査所附属倉庫の建物調査概要

SUMMARY ON AN EXAMINATION OF YOKOHAMA RAW SILK INSPECTION WAREHOUSE

杉江夏呼 — * 1 野口憲一 — * 2
永井香織 — * 3 中村洋祐 — * 4

Natsuko SUGIE — * 1 Kenichi NOGUCHI — * 2
Kaori NAGAI — * 3 Yosuke NAKAMURA — * 4

キーワード：
保存, 歴史的建造物, 遠藤於菟, 煉瓦, 生糸, 横浜

Keywords:
Preservation, Historic architecture, Endo Oto, Brick, Raw silk, Yokohama

Yokohama Raw Silk Inspection warehouses, completed in 1926 at Kitanaka-dori Yokohama, were designed by Oto Endo, famous as a pioneer to introduce reinforced concrete structure in Japan. The followings were identified by the examination; the warehouses with reinforced concrete have flat slab structure. These buildings had rarely changed to its original appearance and structure. A new technology was introduced to resist an earthquake as well as fire since the buildings were constructed just after Great Kanto Earthquake. Therefore, it can be said that the buildings are surely recognized as an important property on both architectural and technological histories.

1. はじめに

横浜市中区北仲通北地区には、震災復興期におけるわが国有数の大建築である旧横浜生糸検査所附属倉庫が残っている。日本の鉄筋コンクリート造建築の先駆者として名高い遠藤於菟の設計で1926年(大正15)に竣工した。横浜に集まる全ての生糸と蚕糸荷物を一括管理するための専用倉庫であった。4棟で1日、生糸5万俵(10万梱弱)を収容保管できる能力を持っていた¹⁾。

保存再生計画立案に先立ち、倉庫の建物調査を実施した。2007年12月時点で現存していた3棟(B、C、D号倉庫。A号倉庫は1993年解体。)のうち、解体するB号倉庫、保存再生するC号倉庫を特に調査対象とした。本稿は、建物概要と、調査結果を報告すると共に建築的価値を論ずるものである。写真1にA号倉庫創建時の、写真2にB号倉庫2007年時点の外観を示す。

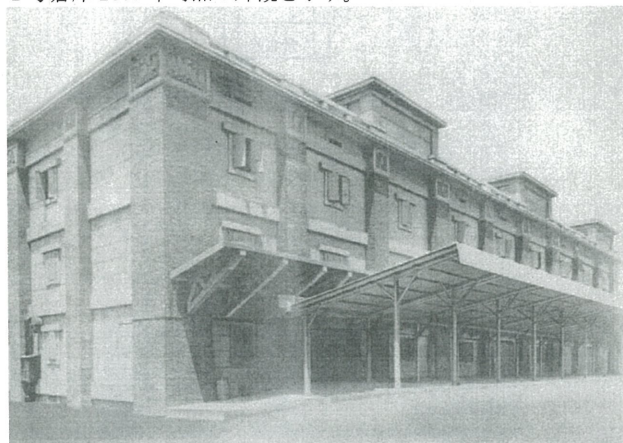


写真1 A号倉庫外観(創建時)

2. 横浜生糸検査所及び附属倉庫の沿革

1858年(安政5年)6月日米修好通商条約が結ばれ、徳川幕府は200年余の鎖国に終止符を打った。生糸の輸出は、その一年後1859年(安政6年)開港した横浜で始まった。その後1940年(昭和15年)までの約80年もの間、生糸は連続して輸出品のトップであり続けた。

1896年(明治29年)8月5日、本町一丁目一番地に木造二階建ての横浜生糸検査所が開所、業務開始した。その後1918年(大正7年)まで5回にわたり、拡張を重ねた。そして、1923年(大正12年)9月1日関東大震災により、横浜は壊滅した。生糸検査所もその難を逃れることはなかった。

生糸検査所の震災復興にあたり、敷地は本町から、北仲通5丁目横浜地方裁判所に跡地に移転された。北仲通5丁目は横浜市の中枢

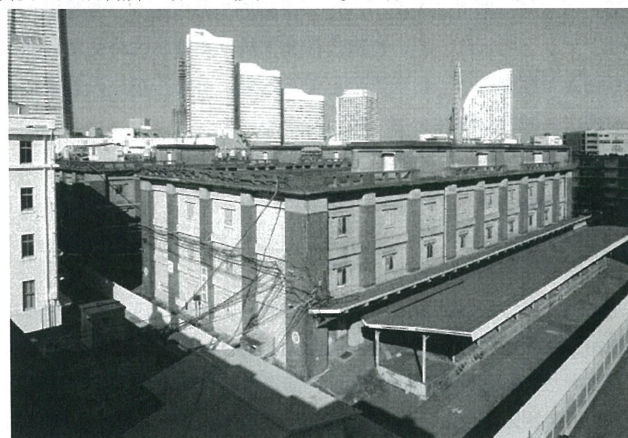


写真2 B号倉庫外観(2007年)

本稿は2008年度日本建築学会大会(広島)で発表したものに、追加・加筆したものである。

¹⁾ 大成建設一級建築士事務所
(〒163-0606 新宿区西新宿1-25-1)

²⁾ 大成建設東京支店 博士(工学)

³⁾ 大成建設技術センター 博士(工学)

⁴⁾ 大成建設横浜支店 修士(工学)

¹⁾ TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS

²⁾ TAISEI CORPORATION Tokyo Branch, Dr. Eng.

³⁾ TAISEI CORPORATION Technology Center, Dr. Eng.

⁴⁾ TAISEI CORPORATION Yokohama Branch, M. Eng.

に位置し、海陸運輸交通の至便な要衝であった。また隣接する北仲通六丁目横浜市所有横浜小学校運動場等を統合、附属倉庫の敷地とした。倉庫の配置上敷地が不足したので、さらに埋立ても実施した。

設計が完了し、1924年（大正13年）12月22日に入札、株式会社大林組が落札した。倉庫は3棟の計画で着工したが、収容能力が不足することが予測されたので、更に同規模のものを1棟追加することに決定し、同じく大林組と1925年（大正14年）3月16日工事請負契約を締結、翌日17日に着工した。1926年（大正15年）5月31日工事完了し、6月21日竣工式を挙行了²⁾。生糸検査所及び附属倉庫は震災後、横浜に最初に登場した最大の復興建築であった。

3. 設計者 遠藤於菟（1866-1943）

遠藤於菟は1866年（慶応元）に木曾福島に生まれ、1891年（明治24）帝国大学工科大学造家学科（現東京大学工学部建築学科）に入学、辰野金吾らから教えを受けた。卒業後、横浜正金銀行本店の工事監督などを経験したのち独立、1905年（明治38）横浜に設計事務所を開所した。遠藤の作品は、横浜に多く、横浜の近代の発展に大きな足跡を残した。

遠藤於菟は、自ら発表した論文³⁾の中で、「1904年にアメリカの著書に就いて鉄筋コンクリートを研究しました」と述べ、その結果「是等の著書を研究して見ると夫れが如何にも合理的で且つ信頼すべき材料で有ると謂う事の確信を得ました」と述べている。遠藤於菟は鉄筋コンクリートを、煉瓦造建築の階段踊り場やまぐさ等、部分的に使用し始め、順次構造全体を鉄筋コンクリートで設計するようになっていった。遠藤於菟は、大震災前にすでに20棟弱の建物の全体を鉄筋コンクリートで設計、竣工させている。また、阿部美樹志と組んで大正5年に三井合名会社3号館で初めてフラットスラブ構造を採用している。

このような文献調査の結果、横浜生糸検査所附属倉庫は大正15年竣工の建物であり遠藤於菟の晩年の大作であるため、かなり実績に裏付けられた設計がなされたものと考えられる。

建設当時、鉄筋コンクリート造は、耐震性能はもちろん、耐火性能に優れる点でも期待が大きかった。遠藤於菟の作風は「遠藤式ルネッサンス」と言われ、その特徴は柱頭部飾りや遠藤式軒蛇腹、煉瓦半枚積みで柱型をつつむ手法などであるが、それらがこの倉庫によく表現され独特な調和を醸し出している。

4. 概要

4.1 配置概要

創建当時の配置図を図1に示す。

生糸検査所の西側に倉庫を平行に配列し、北側に渡り廊下を設け各棟を連絡させており、荷物の移動のために配慮してあった。各倉庫の東側にそれぞれ荷捌所を設け、荷造り又は荷解きを行う場所にあてた。荷物の出入りは、万国橋通り（東側）及び北仲通り（南側）のそれぞれ2カ所、計4ヶ所の通用門から行った。倉庫の周囲と通用門に至る経路は、馬車が通行しやすいように舗装されていた。鉄道引込線は税関臨海線より分岐し、単線にて構内に引込み、倉庫北側の渡り廊下に沿って側線とプラットホームが設けられていた。

4.2 建築概要

設計者：遠藤於菟

施工者：大林組

起工年：1925年（大正14年）1月5日

竣工年：1926年（大正15年）5月31日

建築面積：400坪・延床面積：1633坪

構造：鉄筋コンクリートフラットスラブ構造

規模：地下1階、地上3階、塔屋1階、軒高45尺

附属設備：エレベーター6基、スプリンクラー

（創建時4棟。2009年（平成21年）2月時点、C号倉庫のみ現存。）

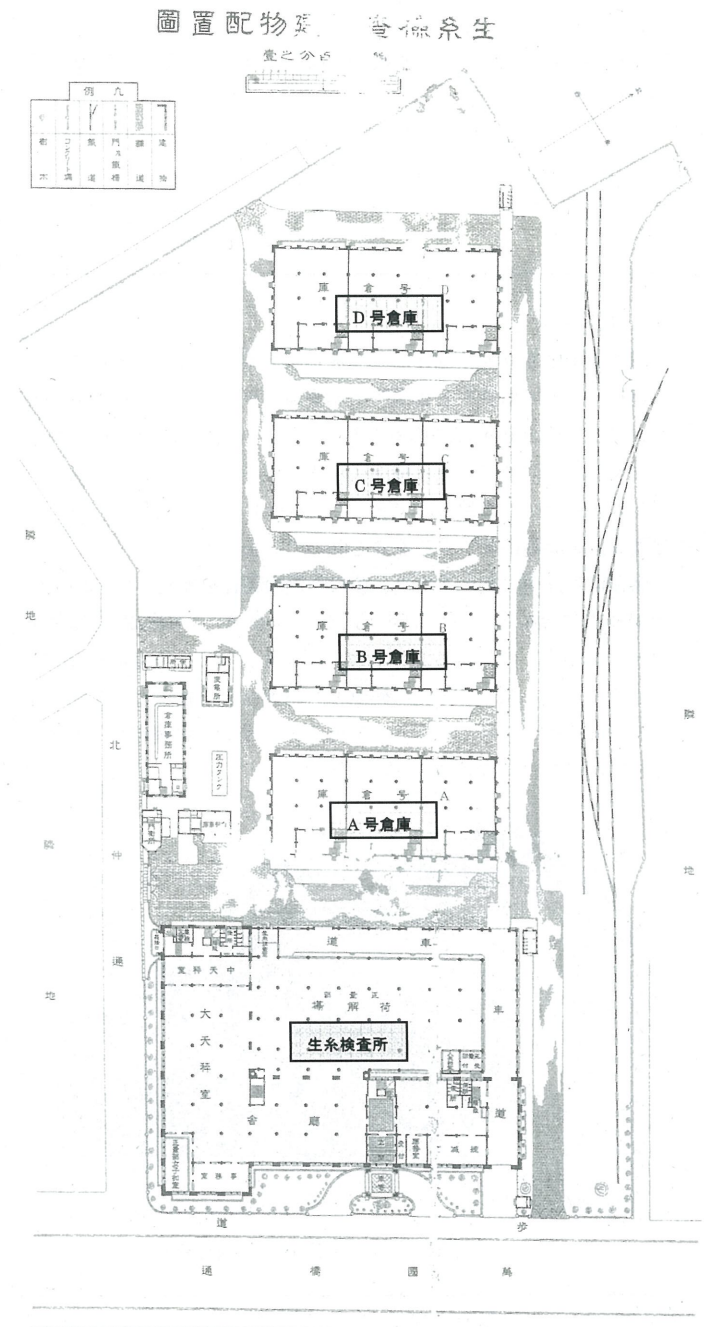


図1 配置図（創建時）

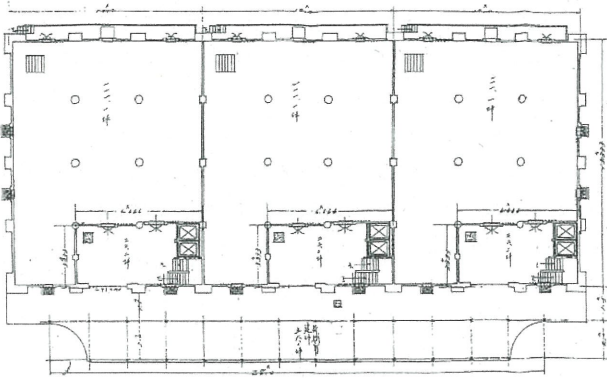


図2 1階平面図（創建時）

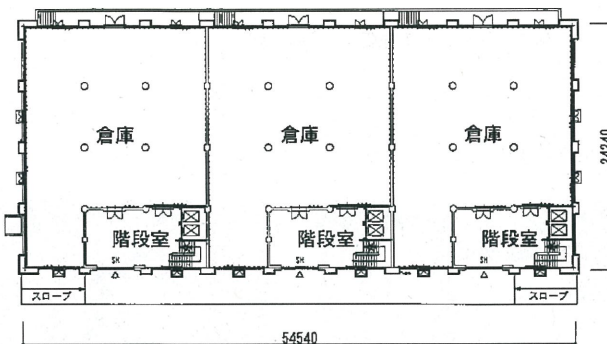


図3 B号倉庫1階平面図（解体前）

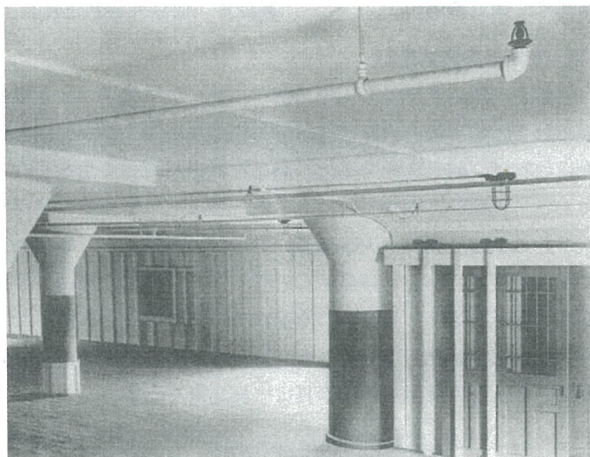


写真3 内観写真（創建時・棟名不明）

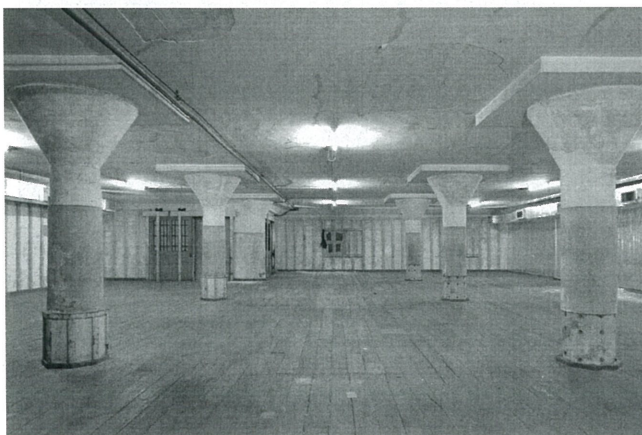


写真4 B号倉庫内観写真（解体前）

図2に創建時の1階平面図を、図3に解体前のB号倉庫1階平面図を、写真3に創建時の内観写真を、写真4に解体前のB号倉庫内観写真を示す。創建時の図面（平、立、断面、矩計図）はいずれも1棟分しかなく、図面に棟名の表記はない。同じ図面で4棟の倉庫を、同じように建築したと考えられる。

創建時図は基準寸法が尺で書かれている。平面は1フロアを3分割し、それぞれに縦動線としての階段、エレベーター（2台ずつ）が設置してある。この平面計画は、現在の物流倉庫のプランニングの考え方と変わらないものである。

創建時から主な改変は、外部柱の柱頭部飾りが3面において撤去されている点、妻側のB1Fへの光窓が塞がれている点、2・3階において各倉庫の行き来を可能にするため、RC壁に扉を設けた点などである。創建時の用途である倉庫として、ほとんど改変も施されずに80年以上使われ続けてきた点で、横浜生糸検査所附属倉庫の当初の設計思想が正しく、また施工も入念に実施されたと言える。

4.3 各部詳細

(1) 外壁（B、C号倉庫共通）

外壁の仕上げは、セメントモルタル塗である。厚さは20～30mm、横方向へ化粧目地を入れている。モルタルは約8割程度浮いている状態にある。

(2) 柱型（化粧煉瓦）（B、C号倉庫共通）

倉庫は鉄筋コンクリート造であり、RC柱の外側に焼過煉瓦がコの字に半枚積み、柱型となっている。これは遠藤菟の典型的な手法である。外壁と柱型のアイソメ図を図4に示す。

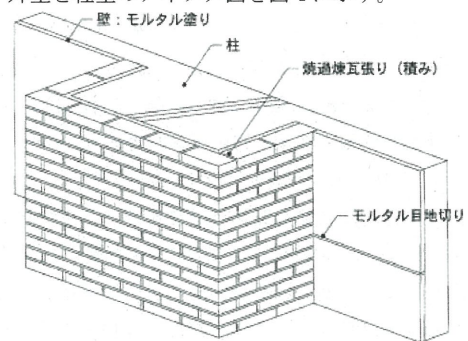


図4 外壁柱型アイソメ図

煉瓦柱の幅は3種類ある。四隅の幅約2000mmのもの、RC躯体壁の取り付く柱の幅約1500mmのもの、それらの中間部の幅約1200mmのものである（いずれも誤差は±20～30mm）。使用されている化粧煉瓦の寸法は、ばらつきがあるが大きく分けて以下の4種類に分類できた。

225×110×60 (mm)、195×105×60 (mm)

165×105×60 (mm)、110×110×60 (mm)

明治21年中村達太郎著『建築学階梯』では「煉瓦の大きさは土地により多少の差異ありといえども、通常7寸5分幅3寸6部厚さ2寸」とある⁴⁾。メートル法に直すと225×108×60 (mm)であり、実測結果とほぼ合致する。通常煉瓦はこれを基準とし、各辺を1/2、1/4、3/4などの単純な分数倍したものを組み合わせて用いる。附属倉庫での使用されていた煉瓦は225×110×60 (mm)のものを基準とすると、1/2が110×110×60 (mm) 3/4が165×105×60 (mm)となる。そして195×105×60 (mm)の大きさの煉瓦が、基準外の寸法となる。この基準外寸法の煉瓦の使われ方について検証した。

前述した通り、柱の幅にはW約2000mm、W約1500mm、W約1200mmの3種類がある。このうち基準外寸法の大きさの煉瓦が使用されているのは、W約1200mmの柱だけであった。また3/4(165×105×60(mm))が使用されているものもW約1200mmの柱だけであった。図5に3種類のそれぞれの柱型の煉瓦割付図を示す。

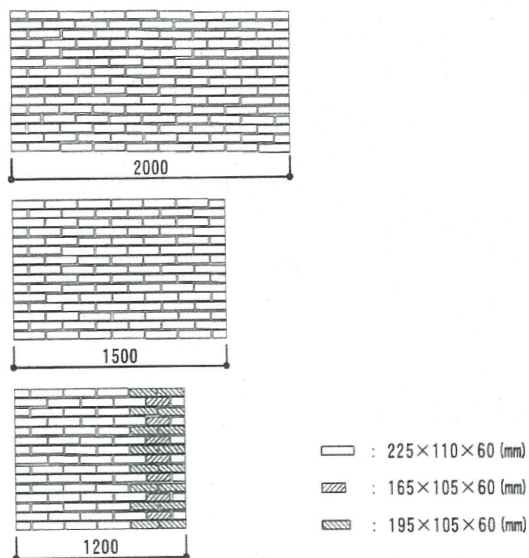


図5 柱型煉瓦割付図

数値で示すと、以下の通りである。

W2000mm⇨煉瓦225mm×8個+110mm×1個+目地10mm×8本

W1500mm⇨煉瓦225mm×6個+110mm×1個+目地10mm×6本

W1200mm⇨煉瓦225mm×4個+110mm×1個+

165mm×1個+目地10mm×5本又は

W1200mm⇨煉瓦225mm×3個+110mm×1個+

195mm×2個+目地10mm×5本

それぞれに構造的に必要な躯体柱寸法を守った上で柱を煉瓦でつんだ結果、W1200mmの柱については3/4を使っている。これだけでは煉瓦割付が不規則になるが、その上下に基準外の寸法の195×105×60(mm)を2個使うことで、割付に違和感を感じないように配慮されたものと思われる。W1200mmのRC柱をふかしてW1500mmにするのではなく、基準外寸法の煉瓦を作ってまで割付に配慮した

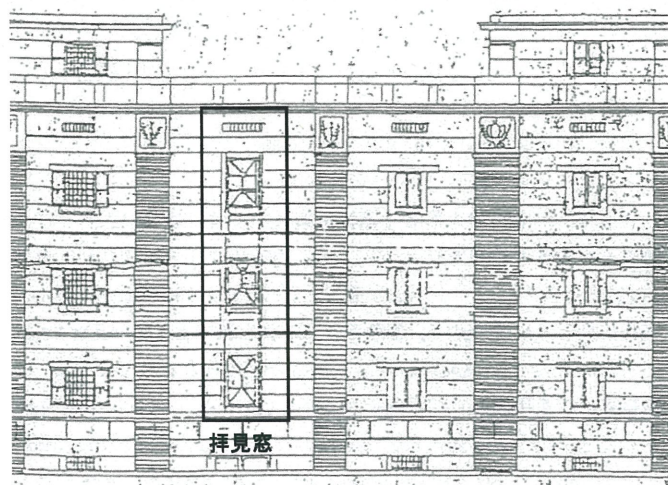


図6 創建時立面図(拝見窓)

もので、遠藤於菟の鉄筋コンクリート造の先駆者としての構造家の顔と、建築家としてのデザイナーの顔の双方が感じられる。

B号倉庫から取り外した煉瓦には分銅のような形の刻印が多数発見された。写真5に示す。

B号倉庫において化粧煉瓦の付着試験を実施した。試験体は、高さ40~70cmの間の4箇所とし、試験方法は、建研式試験機を用いて、現地で行った。試験結果を表1に示す。試験結果より、化粧煉瓦の付着は、ばらつきが多く、タイルのような接着性は当初から期待していなかったと推察できる。化粧煉瓦を「コンクリート柱に張った」のではなく「コンクリート柱の外側に積んだ」ものだとすることが確認できた。解体した倉庫から取り外した煉瓦の保管状況を写真6に示す

表1 煉瓦の付着試験結果(B号倉庫)

| | NO.1 | NO.2 | NO.3 | NO.4 |
|--------------------------|------|------|------|------|
| 最大荷重(KN) | 3.28 | 0.19 | — | 0.25 |
| 付着強度(N/mm ²) | 0.27 | 0.02 | — | 0.02 |

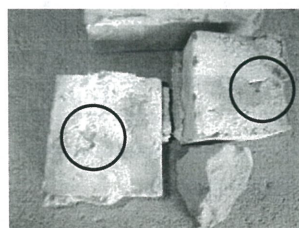


写真5 煉瓦の刻印



写真6 取り外された煉瓦

(3) 窓(B,C号倉庫共通)

窓は、鏡戸+網入りガラス入りスチールサッシ+格子の3重構造となっている。鏡扉は、表面が金属扉で内部にモルタルが充填されていた。これは、耐火性能を高め、高価な輸出品である生糸を守るためである。創建時の概要⁵⁾には「各間一階以上ニ拝見窓一個所ヲ設ケタリ」とある。当時、肉眼検査のことが「拝見」とも呼ばれ、検査に用いた窓のことを「拝見窓」と呼んだ⁶⁾。倉庫各室には3または6個の窓があるが、各室共に北面中央の窓のみ高さが高くなっており、この窓が拝見窓であることが分かる。図6の創建時立面図と写真7のB号倉庫解体前外観写真にて拝見窓を示す。



写真7 B号倉庫解体前外観写真(拝見窓)

B1Fにも窓が配置されている。各窓ごとに、ドライエリア状のコンクリートの立ち上がりを設け、地下にも自然光を取り入れていた。そのことがわかる創建時の矩計図を図7に示す。

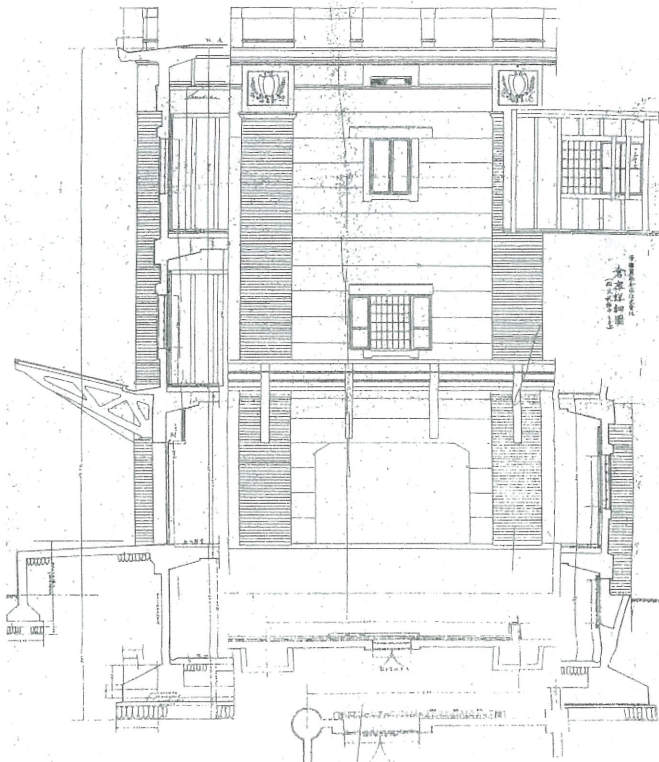


図7 創建時矩計図

(4) 内部仕上 (B, C号倉庫)

床は木軸下地の上、木縁甲板張り。壁、天井・柱型は漆喰塗りである。目視調査では、漆喰の浮きと剥落が確認された。

壁と柱には、保管する生糸が壁に密着しないよう、木荷摺が設置されている。この施工方法は、あらかじめRC躯体に木煉瓦を埋め込み、それに止めている。

床には所々点検口のように取り外せる部分があり、黄色く塗られている。これは、防鼠剤を床下に入れていて、定期的に入れ替える際の目印と思われる。内部の扉は鉄扉+木扉の2重構造になっている。創建時の生糸保管状況を写真8に示す。

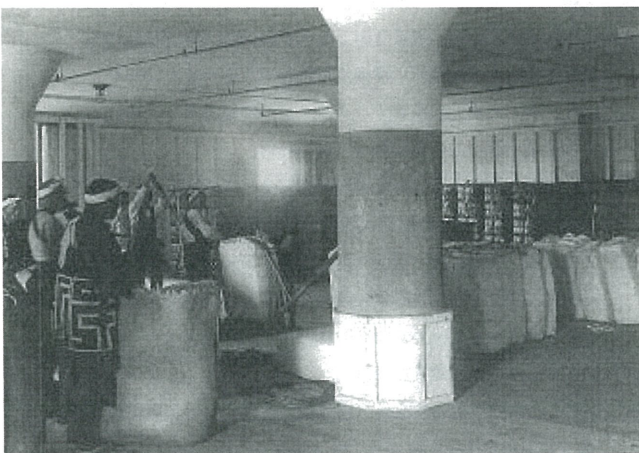


写真8 創建時の生糸保管状況

(5) その他の特徴 (B, C号倉庫共通)

最も特徴的などころは、防火装置である。創建時よりB1Fと階段室を除き、スプリンクラー設備が設置されていた。グリーンルウエット式スプリンクラーというもので、スプリンクラーヘッドは床面積10平方フィート以内ごとに1個取り付けられていた。ヒューズの溶解点は華氏155度であった⁵⁾。

創建時より設置されていたELVが、使用は停止されているものの、現存していた。ELV巻き上げ機の銘板に1925明電舎とあり、創建時のものであることが確認できた。巻き上げ機と銘板の写真を写真9、10に示す。



写真9 ELV巻き上げ機



写真10 銘板

4.4 材料特性

(1) コンクリート

創建当時の材料特性を確認するため、B, C号倉庫からコンクリートコアを採取し、JIS A 1107に準じ、コア抜きによるコンクリート圧縮強度試験を実施した。その結果、表2に示す圧縮強度が得られた。

当時は設計者の判断により設計が行われていたが、許容圧縮応力度として標準的には45kg/cm²が使われていたことから、設計基準強度は135kg/cm²程度であったものと考えられ、これを上まわる結果といえる。気乾単位容積質量は2.20~2.35t/m³であり、このコンクリートは、普通コンクリートと推察される。

(2) 鉄筋

鉄筋の材料特性を把握するため、JIS Z 2241に準じた引張試験を実施した。B号倉庫の柱主筋、スラブ筋の降伏点強度、引張強度を表3に示す。

本建物に使用されている鉄筋の引張強度は、竣工当時頃の規格に記されている規格の39~52 kg/mm²の範囲内の値あるいは若干超える値となった。現行のJIS G 3112の機械的性質と比較すると、強度はSR295の規格の範囲にあり、伸びは一部破断位置から測定できないものや1%に足りない部分もあるが、現行規格のSR295とほぼ同等の性質を有しているものと推定される。

表2 コンクリート強度 (N/mm²)

| | 強度範囲 | 平均強度 | 標準偏差 |
|------|-----------|------|------|
| B号倉庫 | 15.5~35.9 | 22.9 | 5.5 |
| C号倉庫 | 19.3~32.8 | 25.9 | 3.9 |

表3 鉄筋の強度 (B号倉庫) (N/mm²)

| | 降伏点強度範囲 | 引張強度範囲 |
|------|---------|---------|
| 柱主筋 | 311~342 | 475~520 |
| スラブ筋 | 349~367 | 498~529 |

4.5 フラットスラブ構造詳細

フラットスラブ構造を調査するため、B号倉庫において、柱の形状寸法および配筋を調査した。マッシュルーム柱の形状寸法を図8に示す。図から、マッシュルーム柱は各階で違う形状寸法であることがわかる。なお、スラブ厚さは200mmである。

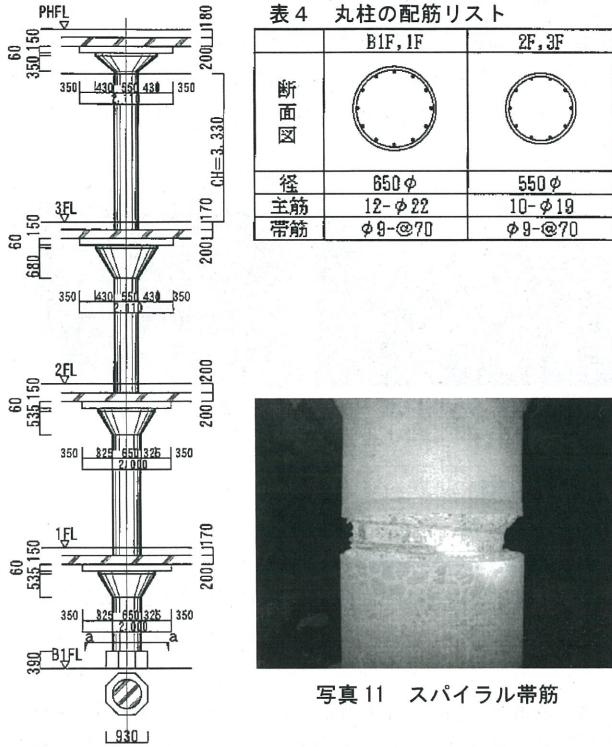


写真11 スパイラル帯筋

図8 マッシュルーム柱の形状寸法

丸柱の配筋を表4に、帯筋の状況を写真11に示す。帯筋は、スパイラル筋となっていることが特徴的である。

スラブ部の配筋を図9、写真12に示す。縦横及び対角に配筋されたフラットスラブメッシュシステムと称されたものである。倉庫と同時に建設され、1990年(平成2)解体された旧生糸検査所の報告書⁷⁾に見られるスラブ配筋とほぼ同じものであることが確認された。

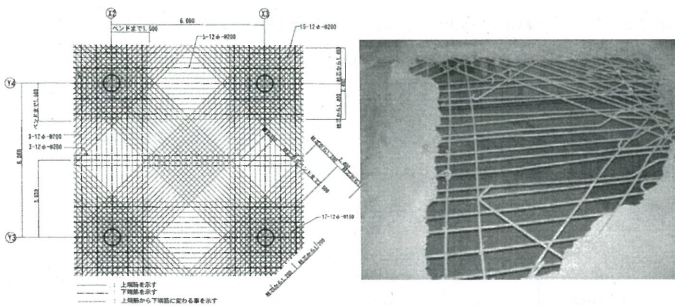


図9 スラブ配筋図

写真12 スラブ配筋(はつり)

4.6 施工方法(型枠)について

写真13に、B号倉庫1階柱に見られる鋼製型枠の痕跡を示す。地下1階の柱の直柱部の型枠には木堰板が使用されている。キャピタル部には一部薄鋼板が取り残されていることから、薄鉄板が使用されたと考えられる。地下の柱を観察すると、薄鋼板の強度不足からか歪みが出て、きれいな円錐台になっていない。1階はそれを

反省したのか、直柱部、キャピタル部とも鋼板をボルトで止めるようにしたことが写真13の軀体に残る痕跡から推定される。スラブ下面の型枠痕を写真14に示す。壁・スラブの型枠には幅約170mmの木堰板が使用されていることが軀体面の型枠跡から認められた。

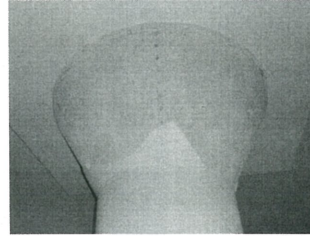


写真13 鋼成型枠の痕跡
(マッシュルーム部分)

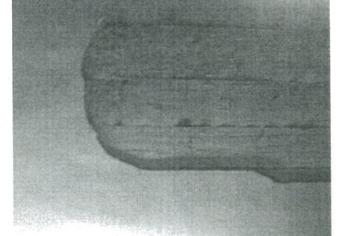


写真14 木型枠の痕跡
(スラブ下面部分)

外壁には非常にジャンカが多いことが、モルタルを剥がして初めて確認された。遠藤於菟が論文³⁾に自ら記述しているように、非常に固練りのコンクリートだったために、梁部分の配筋もあり、壁部分には特に充填しにくかったのではないかと考えられる。なお、壁を一部解体して調査した結果、内壁はよく締め固められていることがわかった。

5. まとめ

本調査の結果、生糸検査所附属倉庫は創建当時からあまり手を加えられることなく、その姿を留めていることを確認した。倉庫という機能重視の用途でありながら、デザインにも十分配慮され、その外観を構成する要素(煉瓦柱、柱頭部飾り、コーニス等)が、ヨコハマを象徴する景観となっている。本建物は、遠藤於菟が先駆的に取り組んだ鉄筋コンクリート造であり、典型的なフラットスラブ構造建築である。関東大震災直後の建設で、耐震性能と共に耐火性能を高める技術も導入された。

横浜に建設された生糸関連施設であるという歴史的価値と、遠藤於菟による日本における初期の鉄筋コンクリート造である建築史・技術史的価値により、非常に重要な建築物である。

参考文献

- 1) 帝蚕倉庫株式会社：帝蚕倉庫三十五年史，株式会社電通，1964
- 2) 農林省横浜生糸検査所：横浜生糸検査所六十年史，1959
- 3) 遠藤於菟：大震災前鉄筋コンクリート造の経歴(1)(2) 日本建築士第十五巻第五号、六号，1934
- 4) 日本建築学会編：近代日本建築学発達史，丸善株式会社，1972
- 5) 生糸検査所廳舎並ニ倉庫新宮概要，宮繕管財局横浜出張所生糸検査所，1926
- 6) 二村 悟，後藤 治：横浜における輸出生糸の検査に関わる建築に見られた遮光装置，日本建築学会計画系論文集 第612，153~159，2007. 2
- 7) 建設省関東地方建設局宮繕部監修財団法人建築保全センター：横浜生糸検査所建築記録，1992
- 8) 堀勇良：旧横浜生糸検査所(横浜地方検察庁)庁舎解体調査報告，横浜開港資料館紀要第1号，横浜開港資料館，1983

[2009年2月16日原稿受理 2009年4月6日採用決定]

旧横浜生糸検査所附属倉庫の解体調査概要

SUMMARY ON AN INVESTIGATION OF YOKOHAMA RAW SILK INSPECTION WAREHOUSE CONDUCTED DURING ITS DISMANTLING

杉江夏呼 — * 1 成原弘之 — * 2
野口憲一 — * 3 中村洋祐 — * 4

Natsuko SUGIE — * 1 Hiroyuki NARIHARA — * 2
Kenichi NOGUCHI — * 3 Yosuke NAKAMURA — * 4

キーワード：
保存、歴史的建造物、遠藤於菟、フラッシュバット溶接、
アプセットバット溶接

Keywords:
Preservation, Historic architecture, Endo Oto, Flash-butt welding of
reinforcing bar, Upset-butt welding of reinforcing bar

Yokohama Raw Silk Inspection warehouses, completed in 1926 to keep all raw silks which had gathered to Yokohama. This summary reports on some observations identified during the dismantling. The followings were turned out; the ways of creation and installation, and the designs. The way of creation of RC canopy beam was also identified. Wood piles were used for improvement of the foundation. The joint parts of reinforced bars welded together were found from the basement. Moreover, the survey shows that warehouse D had a high quality of the way of welding compared to that of warehouse B; as for warehouse B, the parts were joined together with electric power, so-called flash-butt welding. As for warehouse D, the parts were joined together with electric power and compression, so-called upset-butt welding.

1. はじめに

横浜市中区北仲通北地区には、震災復興期におけるわが国有数の大建築である旧横浜生糸検査所附属倉庫が残っている。日本の鉄筋コンクリート造建築の先駆者として名高い遠藤於菟の設計で1926年(大正15)に竣工した。この旧横浜生糸検査所附属倉庫について建築調査を実施し、その概要を拙稿¹⁾にて報告した。その後北仲通北地区再開発のための解体工事が開始され、3棟残っていたB、C、D号倉庫のうち、C号倉庫を残して他2棟は解体された。C号倉庫は今後保存活用される。

そもそも倉庫3棟(創建時はA棟を含んで4棟)は、同時期に同じ図面を使って全く同じ様に建設された、初期のRC造建築である。今回のように一方を保存しつつ、他方で詳細な解体調査を実施できるのは稀な例であり、その記録を残す事は重要である。本稿では解体調査によって判明したいくつかの所見について報告する。

解体前の航空写真を写真1に示す。



写真1 航空写真(解体前)

2. 外部の意匠

2.1 柱頭部飾り

創建時の写真には東西南北4面の全ての外部柱の頂部に付いていたが、現存するのは東面のRCキャノピー側だけである。デザインは生糸にちなんだ桑と繭と思われるモチーフのものと、各棟のエンブレムB、C、Dがある。これらの写真を写真2に示す。

解体に先立ち、現存する柱頭部飾りの取り外しを行った。裏側に蜂の巣が出来ていたり、木片が挟まっていたりする箇所もあった。うまく取り外すことができた柱頭部飾りを写真3に、取り外した柱頭部飾りの背面を写真4に示す。



写真2 柱頭部飾り

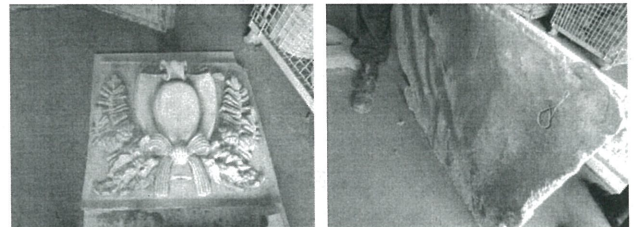


写真3 取り外した柱頭部飾り

写真4 柱頭部飾りの背面

本稿は2009年度日本建築学会大会(仙台)で発表したものに、追加・加筆した。

¹⁾ 大成建設一級建築士事務所
(〒163-0606 新宿区西新宿1-25-1)
²⁾ 大成建設技術センター 博士(工学)
³⁾ 大成建設東京支店 博士(工学)
⁴⁾ 大成建設横浜支店 修士(工学)

¹⁾ TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS

²⁾ TAISEI CORPORATION Technology Center, Dr. Eng.

³⁾ TAISEI CORPORATION Tokyo Branch, Dr. Eng.

⁴⁾ TAISEI CORPORATION Yokohama Branch, M. Eng.

柱頭部飾りはテラコッタのような焼き物ではなく、モルタルで作られていることが分かった。鉄筋を斜めにクロスで配筋されており、四隅から出ている針金によって本体建物に固定されていた。一方、エンブレム部は無筋であり、取り外す際に割れてしまった。個々の柱頭部飾りを目近で観察すると、微妙に鏝の跡が異なる。製作方法は、型に流し込み、外した後、手でモルタル鏝仕上げを施したと考えられる。

複雑な形状をした柱頭部飾りについて、三次元レーザースキャナを用いて測量を行い、現況図を作成した。三次元レーザースキャナとは、レーザ光を使用し、対象物の形状（三次元座標）を短時間で連続的に計測可能な機器であり、建物等の形状把握、地形測量、複雑な形状をした伝統的建築物など幅広い分野で使用され始めている。使用した機器（Imager5006：Z+F社製）と、撮影状況を写真5、6に示す。柱の幅約1200mmの柱頭部実測結果を図1に、幅約1500mmの柱頭部実測結果を図2に示す。採取したデータを重ね合わせて比較した。柱頭部飾りのデザインは、同じモチーフを用いながら図柄を伸縮させていることが分かった。引延ばし比率は平均1.3倍である。柱幅約1200mmと約1500mmとの柱幅比率は1.25倍である。柱幅とほぼ同じ倍率で柱頭部飾りの図柄を伸縮させていることを確認した。

2.2 荷捌き部の底

荷捌き部の底は、写真7に示すように、本体外壁に取り付くRCキャノピー梁による底と、本体から独立した鉄骨造の底の2つから構成されている。RCキャノピー梁による底の下部に、鉄骨造の底が少し入り込んで重なっている。両方とも、梁の上部に形鋼が流れ、その上に木の野地板と波型鉄板が葺かれていた。

2.2.1 鉄骨造の底

創建時の概要²⁾に、倉庫とは分けて独立した形で、以下の記述がある。

名称：倉庫附属荷捌場 構造：鐵造平屋建 棟数：四
建坪：224.00坪 延坪：224.00坪 工事費：30,440円
創建時の底の大きさは、約42m×4.4mであった。

底の柱・梁はリベット接合されている。底の先端部分約1mほど付け足された部分には、ボルトが使用されており、後年の増築であると考えられる。

2.2.2 RCキャノピー梁による底

RCキャノピー梁の現状を写真8に示す。外部1階の上部に設置されており、連なる姿が印象的で美しい。地上から約4mの高さで外壁（梁）に取り付けられており、モルタル塗りで仕上げられている。型枠の組み立て及びコンクリート打設が困難であることから、その施工方法はPCa（プレキャスト）化されたのではないかと推察された。

複雑な形状をしたRCキャノピー梁について、三次元レーザースキャナを用いて測量を行い、現況図を作成した。RCキャノピー梁は、柱に取り付くものと、梁に取り付くものの2種類ある。それぞれ2ヶ所の計測結果データを重ね合わせたものを、図3、4に示す。

外形ラインは、ほぼ同じ形状であり、特に先端のゆるいカーブはぴったりと同じ形であることを確認した。中央部三角形の4つの穴は、0~60mm程度の誤差があることを確認できた。モルタルで仕上げられていることを考えると、同じ型枠を転用した可能性がある。



写真5 使用機器



写真6 撮影状況

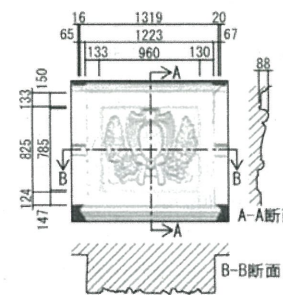


図1 柱頭部飾り W1200

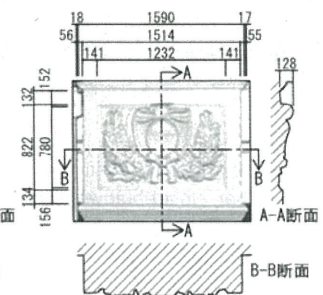


図2 柱頭部飾り W1500

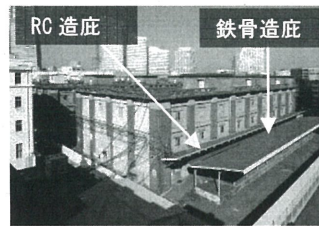


写真7 荷捌き部底



写真8 RCキャノピー梁による底

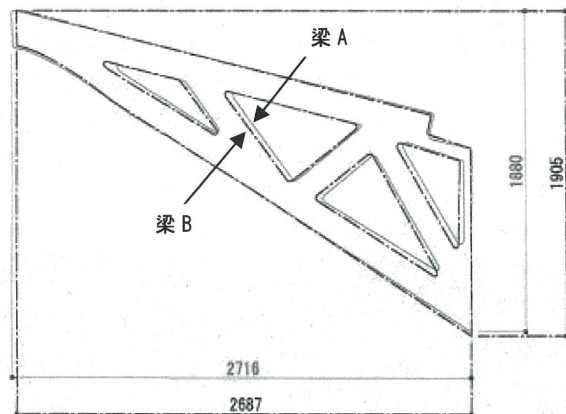


図3 三次元レーザースキャナ計測による現況図1 (柱部)

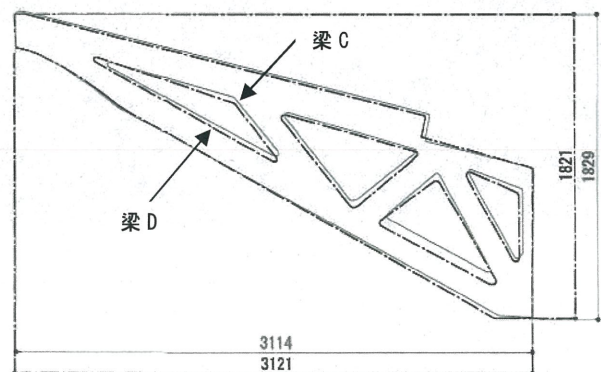


図4 三次元レーザースキャナ計測による現況図2 (梁部)

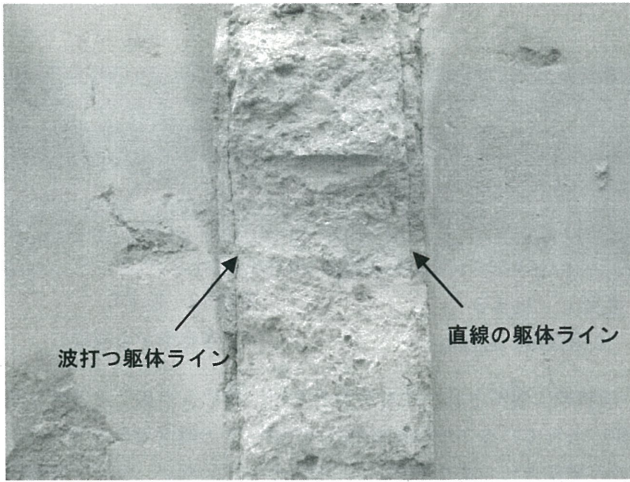


写真9 RCキャンピー梁の根元断面

RCキャンピー梁の根元断面を写真9に示す。キャンピー梁躯体の両側にモルタルが約15mm塗られているが、左右で躯体のラインに相違が見られる。右側の躯体ラインは直線であり、型枠の跡と考えられ、左側の躯体ラインは波打っており、鋺でならした跡と考えられる。

RCキャンピー梁の根元をはつりだした状況が写真10,11である。写真11の右側面においては、RCキャンピー梁型枠の面が、本体外壁(梁)に入り込んでいる。RCキャンピー梁が本体外壁(梁)と一体で型枠を組んで打設したならば、この面は存在しないはずである。一方写真10の左側面においては、モルタルと鋺でならした躯体との付着が良く、一体化している様子が見られる。

これらのことからRCキャンピー梁の施工方法は、右側を下に(いわゆるベッド面)地上で型枠を作成し、コンクリートを打設したと思われる。RCキャンピー梁をあらかじめ地上で作成し、PCa部材のように取り付けたものとする。

RCキャンピー梁根元部分の配筋状況を、写真12,13、図5に示す。梁下部(A部)において、鉄筋は上向きに90度曲げられており、梁上部(B部)においては、直線のまま長く伸ばされていることを確認した。



写真10 梁左側面



写真11 梁右側面

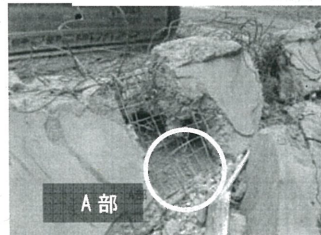


写真12 RCキャンピー梁の根元配筋(梁下部)

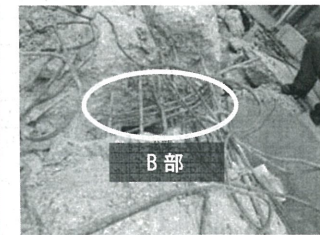


写真13 RCキャンピー梁の根元配筋(梁上部)

3. 基礎構造

3.1 概要

全体断面図を図6に基礎の拡大断面図を図7に示す。

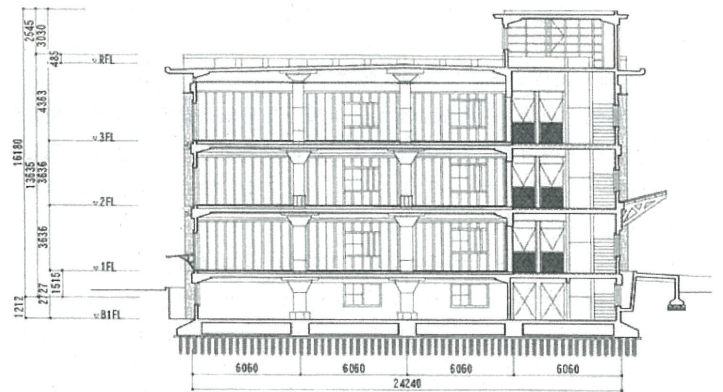


図6 全体断面図

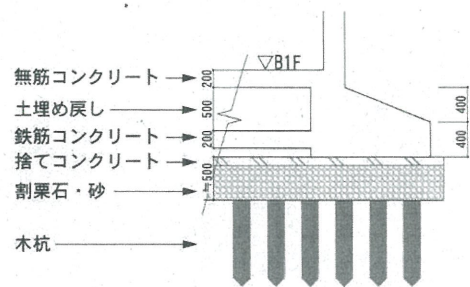
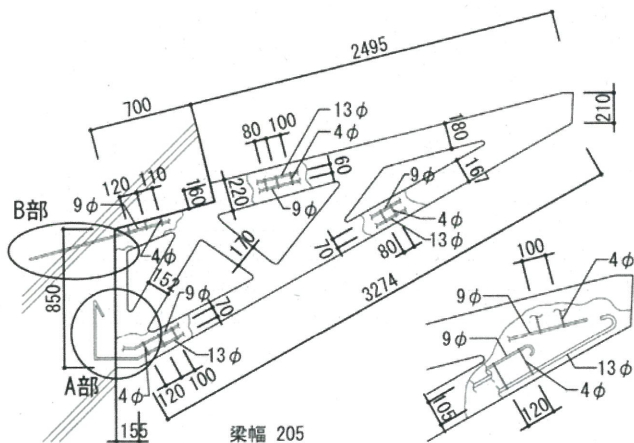


図7 基礎断面図



※鉄筋間隔を除く他の寸法は、仕上げ込みの数値を示す

図5 RCキャンピー梁配筋図

図6,7から分かるように、基礎の上端にB1床スラブが、基礎底に底板スラブがあり、二重スラブ形状になっている。B1床スラブは、 $t=200$ 無筋の土間スラブであり、スラブスラブ間は土が埋め戻されていた。

3.2 木杭

D号倉庫基礎解体時(2008.6)木杭が発見された。基礎フーチング下部に約500mmの捨てコンクリートと割栗石・砂があり、その下の部分から掘り起こされた。写真14に示す。B号倉庫からは発見されなかった。木杭の大きさは、直径約200mm、長さ約600~1200mmであった。「帝蚕倉庫三十五年史」³⁾にも「D号倉庫北端部のみ杭打ち」との記述があり、今回の発見と合致する。この杭は、フーチング底面より500mm程度下の位置に柱頭が揃っていた。当該敷地は、海側に向かってN値60以上の支持層が傾斜しているため、海に近いD号倉庫については木杭を設置し、B号倉庫については設けていないという点は妥当性がある。しかし支持層の深さは、D号倉庫のフーチング底面から約8.3m下にあるので、木杭は全く届いていない。このことから、木杭はD号倉庫の建物荷重を受けるものではなく、地盤改良を目的としたものと考えられる。

数本の木杭に、共通の刻印が発見された。写真15に示す。現時点では何を意味するのか不明である。

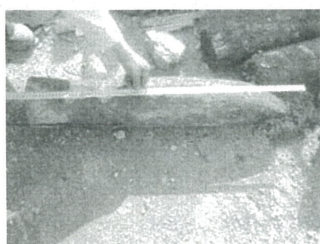


写真14 木杭

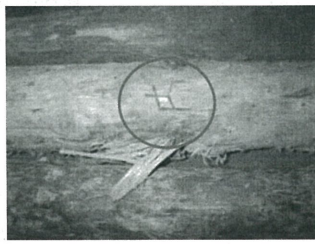


写真15 木杭の共通の刻印

3.3 基礎フーチングの鉄筋継手

基礎フーチングの解体部から溶接と見られる鉄筋継手が発見された。継手技術の歴史を探る貴重な資料であると考え、詳細な調査を行った。発見した状況写真を写真16に示す。調査した鉄筋継手を写真17, 18に示す。

鉄筋は16mmφの丸鋼である。写真17はB号倉庫から採取したもので継手部につば状の膨らみがある。写真18はD号倉庫から採取したもので比較的滑らかな膨らみである。これらを継手B及び継手Dと呼ぶことにする。

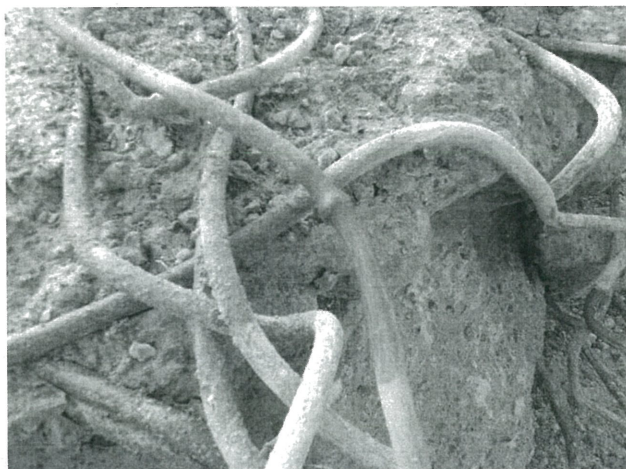


写真16 鉄筋継手発見状況

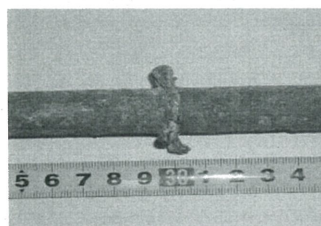


写真17 継手B
(B号倉庫から採取)



写真18 継手D
(D号倉庫から採取)

同時期に建設されたにもかかわらず、棟により異なる継手工法が用いられていることも興味深い。なお、この継手はフーチングからのみ発見され、他の部位からは見つかっていない。また、本継手は16mmφのみに用いられ、その他の径の鉄筋には見られない。採集した継手の中から比較的外観の良いものを7本を試験に用いた。

3.3.1 継手の外観

継手の外観検査と寸法測定結果を表1に示す。継手Bの膨らみ幅は狭く、径のばらつきが大きい。継手Dの膨らみ径は約23mm(1.4D)、幅は約26mm(1.6D)で、現在のガス圧接継手の規定(径1.4D以上、幅1.1D以上)と比べて、膨らみ径は下限に近く幅はやや大きい。

表1 外観検査結果

| 継手種別 | | 継手部寸法 (mm) | | | | |
|------|-----|------------|-------|-------|-------|-----|
| | | 膨らみの径 | | 膨らみの幅 | | 偏心量 |
| | | min | max | min | max | |
| 継手B | B-1 | 21.50 | 31.10 | 2.00 | 5.20 | 1.5 |
| | B-2 | 19.50 | 26.70 | 3.00 | 9.20 | 1.7 |
| | B-3 | 19.10 | 24.20 | 2.60 | 6.10 | 0.7 |
| | B-4 | 20.80 | 25.60 | 2.50 | 7.50 | 2.0 |
| 継手D | D-1 | 23.55 | 24.50 | 26.10 | 29.30 | 0.5 |
| | D-2 | 21.90 | 24.30 | 22.60 | 27.70 | 1.0 |
| | D-3 | 22.20 | 25.20 | 20.50 | 22.50 | 0 |

3.3.2 化学成分

化学成分の測定結果を表2に示す。現在の電炉棒鋼と比較すると、C(炭素)が少なくP(リン)が多い。

表2 化学成分(%)

| 継手 | C | Si | Mn | P | S |
|--------|-------|-------|------|-------|-------|
| B-4 | 0.13 | 0.22 | 0.7 | 0.09 | 0.02 |
| D-3 | 0.13 | 0.22 | 0.55 | 0.08 | 0.03 |
| SR295 | - | - | - | ≤0.05 | ≤0.05 |
| SD295B | ≤0.27 | ≤0.55 | ≤1.5 | ≤0.04 | ≤0.04 |

3.3.3 引張試験

継手5本及び鉄筋素材2本の引張試験結果を表3に、応力ひずみ曲線を図8に、破断した継手試験片を写真19に示す。

表3 引張試験結果

| 試験片記号 | 降伏点 (N/mm ²) | 引張強さ (N/mm ²) | 伸び (%) | 絞り (%) | 破断位置 | |
|-------|-----------------------------|------------------------------|-----------|-----------|------|---------|
| 継手B | B-1 | 467 | 470 | 7.1 | — | 接合部 |
| | B-2 | 391 | 503 | 4.8 | 61 | 母材(標点外) |
| | B-3 | 422 | 480 | 3.5 | — | 接合部 |
| 継手D | D-1 | 471 | 540 | 4.2 | 46 | 母材(標点外) |
| | D-2 | 433 | 525 | 3.1 | 58 | 母材(標点外) |
| 素材 | No. 1 | 431 | 532 | 7.7 | 58 | 母材(標点外) |
| | No. 2 | 452 | 507 | 13.1 | 59 | 母材 |
| 参考 | SR295 | 295 ≤ | 440-600 | 18 ≤ | — | |

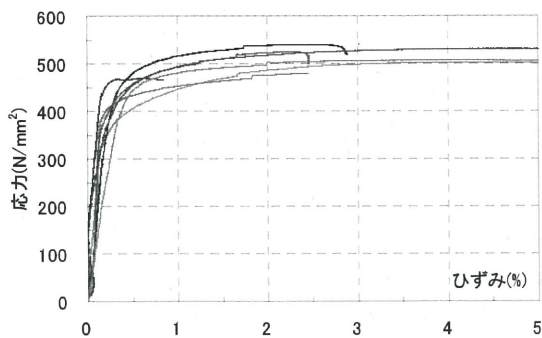


図8 応力ひずみ曲線

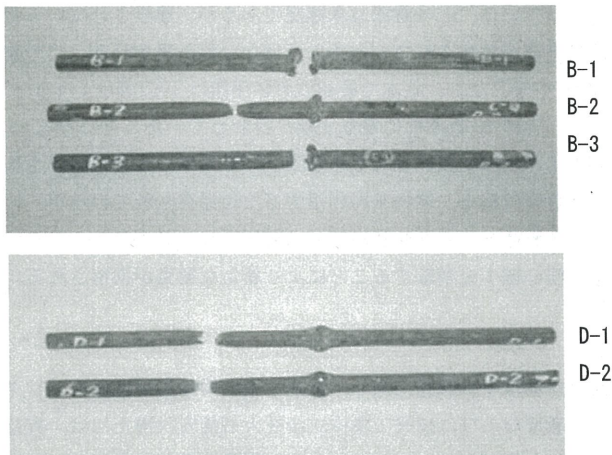


写真19 引張試験結果継手片

降伏耐力は0.2%オフセット耐力である。降伏耐力のばらつきが大きく、C(炭素)の含有量が少ないにもかかわらず降伏耐力が高い。また明瞭な降伏点がなく、伸びは少ないが絞りは大きい。これは試験体を曲がった状態で採取した後、試験のために曲げ戻した塑性加工の影響と考えられる。接合部で破断したものもあるが、引張強度は母材と同等である。

3.3.4 マクロ試験

マクロ試験の写真を写真20, 21に示す。継手Bは膨らみ幅は小さいが、継手Dに比較して熱影響部の幅が広いので、継手Bのほうが入熱量が多かったものと推定できる。

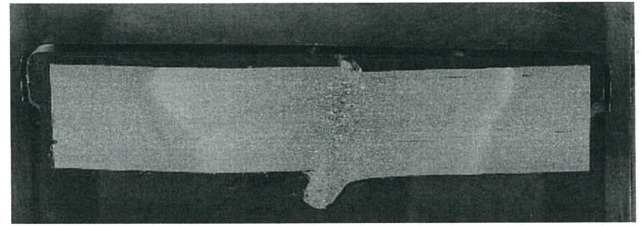


写真20 マクロ試験 継手B-4

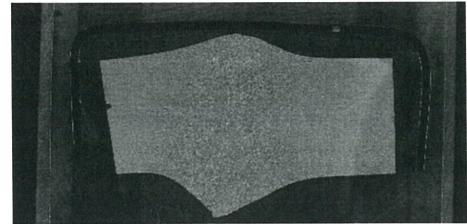


写真21 マクロ試験 継手D-3

3.3.5 ミクロ試験

ミクロ組織を写真22~25に示す。いずれもフェライト・パーライト組織である。継手Bの継手中央部には、高温から急冷されたことを示す針状組織が観察される(写真22)。その周りは粗大化した粒状組織(写真23)となり、熱影響部外側で細粒化し、その外側は通常の圧延組織となっている。(写真省略)

継手Dには中央に圧接面のような縦方向の帯が見え(写真24)そこには粒状酸化物と見られる黒粒が多数存在している(写真25)。



写真22 ミクロ試験
継手B-4 中央

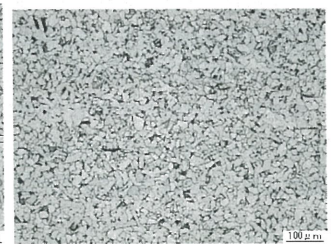


写真23 ミクロ試験
継手B-4 熱影響部

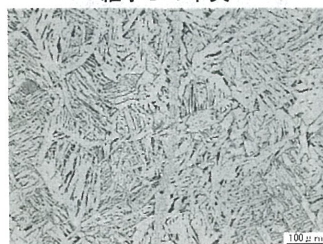


写真24 ミクロ試験
継手D-3 中央

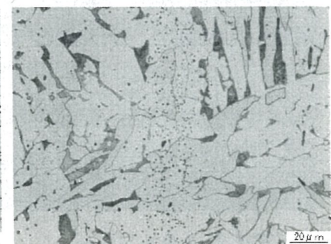


写真25 ミクロ試験
継手D-3 中央 500倍

3.3.6 硬さ測定

継手部分のビッカース硬さ測定結果を図9, 10に示す。断面中央と表面から2mmの線上を測定した。鉄筋中心と表面から2mmとで、硬さに差がある。中心は接合面近くでやや軟化している。

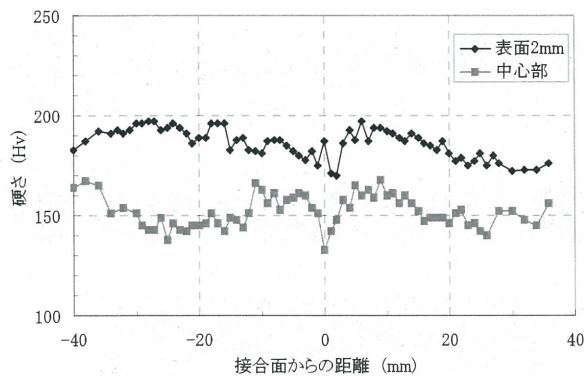


図9 硬さ測定結果(継手B-4)

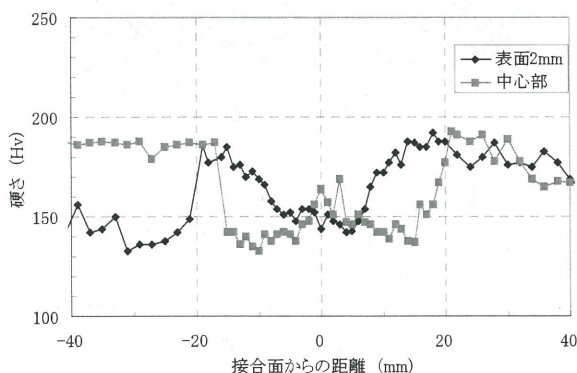


図10 硬さ測定結果(継手D-3)

3.3.7 メタルフロー

継手部分のメタルフローを写真26, 27に示す。継手Bはツバ型の外観及び接合部が溶解しているが、溶接金属がないことからフラッシュバット溶接と推定される。

継手Dは接合面が溶解せず明瞭であることや、中央部から外側へ向かうメタルフローが見られることから、アプセット溶接やガス溶接のように、母材の融点以下の温度で溶接する固相接合の一種である。

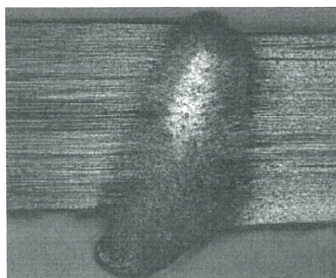


写真26 メタルフロー
継手B-4

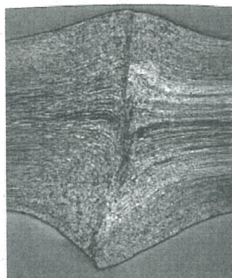


写真27 メタルフロー
継手D-3

3.3.8 鉄筋継手のまとめ

突合せ電気溶接、いわゆるフラッシュバット溶接による鉄筋の接合の歴史は明らかでないが、「溶接五十年史」⁴⁾の抵抗溶接機の項に次の記述がある。「輸入機としては・・・、大正14年に大阪天六の京阪電車鉄筋コンクリート高架工事において大林組が手動フラッシュ溶接機で鉄筋の16~20mmφの溶接をしていたとか、・・・」。この記述は本建物の施工と同時期で施工者も同じであることから、同じ輸入溶接機を用いたことは想像に難くない。

一方、継手Dの加熱方法は試料からは判断できないが、同じく「溶接五十年史」⁴⁾によれば、当時、輸入機やこれを模倣した国産の手動バット溶接機の一部で利用されていたとあり、また、「日本圧接協会40年のあゆみ」⁵⁾によれば、わが国の鉄筋のガス圧接は1952年の営団地下鉄の工事が最初と言われているので、継手Dはガス圧接でなく圧縮力を加えた電気溶接、いわゆるアプセットバット溶接であろうと推定される。

4 おわりに

本調査の結果、柱頭部飾りの製作方法・取り付け方・デザインを確認した。柱幅に合わせて型を複数種類作成しており、倉庫という機能重視の用途でありながら、デザインに配慮されていることが分かった。RCキャノピー梁の製作方法は、地上で型枠を寝かせてコンクリートを打設したと思われる。文献⁶⁾によると遠藤於菟は鉄筋コンクリートを、煉瓦造建築の階段踊り場やまぐさ等、部分的に使用し始め、順次構造全体を鉄筋コンクリートで設計するようになっていった。このRCキャノピー梁のように、PCa(プレキャスト)化された部材を用いることに慣れていたと考えられる。

また、溶接された鉄筋継手を発見した。詳細な調査の結果、B号倉庫では突合せ電気溶接、いわゆるフラッシュバット溶接、D号倉庫では圧縮力を加えた電気溶接、いわゆるアプセットバット溶接と思われる溶接で、溶接方法が異なっており、D号倉庫の方が優れた溶接となっていた。C号倉庫は未確認であるが、建設されていった順に溶接方法が改良されていったのではないかとと思われる。この倉庫は1926年竣工だが、日本で最初のガス圧接は1952年といわれているので、その20数年前に電気圧接が行われていたことになる。

今回の工事では3棟のうちB号倉庫とD号倉庫の2棟が解体された。C号倉庫は将来、建物を再利用するため保存されているが、いずれは上部躯体を移動させ基礎部分は解体される計画である。その際にも鉄筋の継手を調査することにより新たな発見が期待される。

5 謝辞

今回の鉄筋継手の調査に際し、東京工業大学建築物理研究センター林静雄教授ならびに技研工業株式会社大石橋宏次博士には、有益な助言をいただきました。ここに心から謝意を表します。

参考文献

- 1) 杉江夏呼、野口憲一、永井香織、中村洋祐：旧横浜生糸検査所附属倉庫の建物調査概要、日本建築学会技術報告集、第15巻第31号、pp.939~944、2009.10
- 2) 生糸検査所廳舎並ニ倉庫新営概要、営繕管財局横浜出張所生糸検所、1926
- 3) 帝蚕倉庫株式会社：帝蚕倉庫三十五年史、株式会社電通、1964
- 4) 溶接五十年史編集委員会：溶接五十年史、p54、株式会社産報、1962.6
- 5) (社)日本圧接協会：日本圧接協会40年のあゆみ、2005.5
- 6) 遠藤於菟：大震災前鉄筋コンクリート造の経歴(1)(2) 日本建築士第十五巻第五号、六号、1934

[2009年10月19日原稿受理 2009年12月4日採用決定]

旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その1 建物調査

正会員 ○中村洋祐*1
正会員 杉江夏呼*2

使いながら保存 歴史的建造物 近代建築
活用 RC 横浜

1 はじめに

「旧東伏見邦英伯爵別邸」（旧横浜プリンスホテル貴賓館）（以下貴賓館と記す）は、横浜を代表する歴史的建造物であり、景観上特に重要な価値があると認められ、平成 5 年度横浜市歴史的建造物に認定されている。写真 1 に外観（平成 23 年）を示す。平成 18 年（2006）横浜プリンスホテルが閉館し、平成 23 年（2011）6 月その跡地に分譲マンションや商業施設を建設する再開発工事が着工した。再開発事業の一部として、貴賓館はレストラン及び住民のためのスペースとして保存再生されることになっている。本稿では計画に先立ち実施した建物調査について報告する。



写真 1 外観（平成 23 年）

2 沿革

貴賓館は昭和 12 年（1937）横浜市磯子に、東伏見邦英伯爵別邸として建てられた。東伏見邦英伯爵は昭和天皇の皇后である良子さま（香淳皇后）の弟君にあたる。当時はまだ根岸湾の埋め立てが始まっておらず、建設地は断崖が海に迫る風光明媚な土地であり、四方から別邸を臨むことができたという。設計と施工は竹中工務店が行った。昭和 20～26 年貴賓館は政府および駐留連合軍の施設として用いられ、昭和 29 年（1954）西武グループの所有となり、「横浜プリンス会館」（食堂 7 室、客室 4 室）として営業を開始した。昭和 35 年（1960）敷地内に新館が建設された後、貴賓館は 1 階がレストラン 2 階が宴会場として使用されることになる。そして昭和 63 年（1988）新館が取り壊され平成 2 年（1990）村野・森建

築事務所設計・大林組施工によってホテル棟が建て替えられた際に、貴賓館も同じ設計者・施工者によって内装改修が施された。平成 18 年（2006）横浜プリンスホテルが閉館するまで、レストラン及び宴会場として活躍し続けた。当初宮家の別邸として建設されたもののその役割を果たしたのはわずか 10 数年で、その後 50 年近くプリンスホテルの施設であったことになる。昭和 40 年（1965）三島由紀夫によって執筆された『春の雪』に、「海を見下ろす高い崖上にあり、御殿風の外観を持った洋館には、大理石の階段がついていた」と描かれる「洞院宮御別邸」のモデルは、この貴賓館ではないかと言われている。³⁾ 創建時の外観写真を写真 2 に、創建時の模型写真を写真 3 に示す。模型は東伏見家より寄贈され、現在グランドプリンスホテル京都に展示されている。

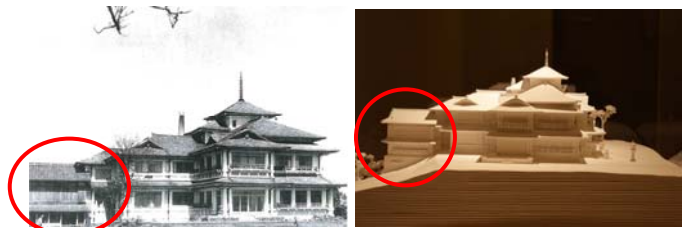


写真 2 創建時外観

写真 3 創建時模型

写真 2、3 の丸印から分かるように、創建時には建屋の西側に異なる雰囲気のと館が接続していた。その部分の屋根は本瓦葺きの入母屋で外壁は板張りのように見え、貴賓館の屋根や外壁とは異なる。平成 2 年（1990）の改修図面には既に和館はないので、それ以前に撤去されたものであるが、撤去年代は不明である。

3 建物概要

所在地：横浜市磯子区磯子 3-13-1

建築年：昭和 12 年（1937）（昭和 11 年 11 月 4 日起工、昭和 12 年 4 月 3 日上棟）

設計者：竹中工務店（設計主任 小林三造）

施工者：竹中工務店（工事主任 遠藤康彦）

構造規模：鉄筋コンクリート造 2 階建、地下 1 階

建築面積：577 m²

延床面積：1,193 m²

外壁仕上：モルタル塗り

軸部（柱・梁・長押・肘木）：人造石塗り研ぎ出し仕上、真壁部：リシン吹付

屋根：方形（塔屋）および入母屋一部切妻、洋型瓦（摂津産）ひわだ瓦葺き、軒先銅板葺き

4 建築的特徴

4.1 外部意匠

鉄筋コンクリート造であるにも関わらず、伝統的な楼閣建築のような外観である。塔屋は相輪を載せた方形造で、屋根や庇の勾配は緩やかで幾重にも重なり合っている。窓には木製の欄干が付けられている。玄関の両脇には狛犬が、庭には大きな灯籠が2基（いずれも花崗岩）置かれている。

4.2 屋根

屋根材料は、ひわだ瓦と称する薄く釉薬をかけたオレンジ色の瓦である。大きさは310mm×242mm 厚さは20mmでL型に10mm折曲げがあり、この部分を木の栈木に引っ掛けて釘で固定している。長さ約2/3（200mm）を重ねて葺くことで、柿葺きのように見せている珍しい例である。（写真4）屋根の色が変わっている範囲があり、部分的に張り替えたものと考えられる。割れた瓦も散見された。



写真4 ひわだ瓦の状況

4.3 外壁

RC躯体にモルタル塗仕上であるが、軸部（柱・梁・長押・肘木）と真壁部は表現が変えられている。軸部は人造石塗り研ぎ出し仕上により、平滑で大理石のように見せている。一方真壁部はリシン吹付により凸凹したラフな表情である。仕上げを変えることで、軸部（柱・梁・長押・肘木）をくっきりと際立たせる意図があったと思われる。人造石塗り研ぎ出し仕上部分にはモルタルの浮きが確認され、リシン吹付部にはクラックが確認された。

4.4 窓

主な窓は、障子部が引違い欄間部は突き出しのスチールサッシによって構成されている。海に近く塩害の影響が懸念されたが、スチールサッシの保存状況は良好であった。プリンスホテル時代に適切なメンテナンスを施されていたものと考えられる。創建時ガラスはパテで支持

されていたと思われるが、現在は押縁とパテが併用されている。突き出し窓は、枠内に通されたワイヤーで操作するものである。多くの突き出し窓は後年ビス止めされていた。開閉可能な突き出し窓も数カ所確認できたが、その動きはぎこちない。一方引違い障子の可動はおおむねスムーズであった。

4.5 内部意匠

内部は外観と異なり全くの洋風である。玄関を入ると大理石張りのゆったりとした回り階段があり、吹き抜けで2階へつながっていく。（写真5）この広間空間が意匠的に最も重要である。2階の天井照明には艶消しガラスのカバーがはめ込まれており、そこには花鳥をあしらったデザインのエッチングが施されている。（写真6）塔屋は2階から続く吹き抜け空間を囲んだ回廊となっている。天井にはイスラム風の模様が描かれている。（写真7）



写真5 広間



写真6 照明カバー



写真7 塔屋の見上げ

5 まとめ

貴賓館は住宅建築としてはめずらしく鉄筋コンクリート造であり、和風の外観表現をしており、その存在は希少で価値が高いと言える。内部意匠デザインも凝ったものである。内部は全く洋風であるにも拘わらず、和風の外観意匠がとられた理由は、この建物が旧皇族の別邸であることにありと思われる。

この建造物は、その質と規模の両方において戦前の横浜の別荘建築を代表するものである。また磯子の高台が住宅地として開けるさきがけとなった貴重な存在である。

参考文献

- 1) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書、2009.10
- 2) 鈴木博之監修：皇室の邸宅、JTBパブリッシング、2006.3
- 3) 吉田綱市：ヨコハマ慕情、鹿島出版会、1991.5

*1 大成建設横浜支店

*2 大成建設一級建築士事務所

*1 TAISEI CORPORATION Yokohama Branch

*2 TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS.

旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その2 蔵の解体調査

正会員 ○中村洋祐*1
正会員 杉江夏呼*2

近代和風建築 歴史的建造物 横浜
RC 鬼瓦

1 はじめに

「旧東伏見邦英伯爵別邸」（旧横浜プリンスホテル貴賓館）（以下貴賓館と示す）は、横浜を代表する歴史的建造物であり、景観上特に重要な価値があると認められ、平成5年度横浜市歴史的建造物に認定されている。主棟である貴賓館には附属する倉庫があった。写真1に外観を示す。プリンスホテル時代には「蔵」と呼ばれ、レストランとして活用されてきたが、平成23（2011）年6月、鬼瓦など一部の部材を採取した上で解体された。本稿では昭和初期の歴史的建造物の記録保存を目的に、解体時に得た知見を報告するものである。



写真1 外観（平成23年）

2 建物概要と沿革

所在地：横浜市磯子区磯子3-13-1
建築年：昭和12（1937）年
設計施工：竹中工務店
構造規模：鉄筋コンクリート造2階建、地下1階
建築面積：57.00㎡
延床面積：161.62㎡
外壁仕上：1階部分：モルタル塗り校倉風仕上げ
2階部分：モルタル塗りリシン吹付
屋根：切妻本瓦葺き

蔵は昭和12年（1937）横浜市磯子に、東伏見邦英伯爵別邸の附属棟倉庫として建てられた。昭和29（1954）年

西武グループの所有となり「横浜プリンス会館」が営業を開始してから昭和63（1988）年までは倉庫として使われてきたようである。平成2（1990）年村野・森建築事務所設計・大林組施工によってホテル棟が建て替えられた際に、貴賓館と蔵も同じ設計者・施工者によって内装改修を施された。平成18（2006）年横浜プリンスホテルが閉館するまで、蔵はレストランとして活用された。平成2（1990）年改修時の設計図書が残っており、以下の工事内容が確認できた。

- ・階段新設・小荷物搬送機新設・1階カウンター設置
- ・照明設置・スプリンクラー設置 など

3 建築的特徴

3.1 外部

鉄筋コンクリート造であるにも関わらず、軒の深い本瓦葺きの反り屋根がかかり、一階部分の外壁は校倉風であった。破風板・懸魚を持ち、伝統的な華やかな意匠である。一階の出入口や開口部、二階の妻側の開口部にも屋根と同様に本瓦葺きの反り屋根をかけ、倉庫用途としては念入りな造りである。貴賓館の屋根は基本的には方形、寄棟、入母屋だが、蔵に対峙する一か所だけ切妻の部分がある。その部分だけ庇を受ける母屋があり、懸魚の意匠は蔵と同じである。蔵を意識した意匠と考えられる。蔵の外部、西側に地道につづく階段があった。地道は貴賓館横の階段につながっていた。この地道も創建当初から存在したものと考えられている¹⁾。

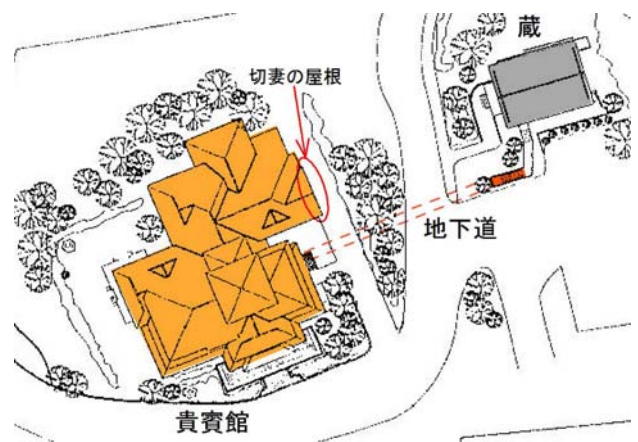


図1 配置図

3.2 屋根

棟鬼瓦 2 個、降り鬼瓦 4 個を採取した。それぞれの写真を写真 2, 3 に示す。



写真 2 棟鬼



写真 3 降り鬼

棟鬼の大きさは W475mm×H620mm 厚さ 70mm (鼻の部分高さ 130mm) で、背面には「南都新薬師寺本堂鬼瓦模作 信吉弟鈴木吉治造之 昭和十一丙子歳十一月吉日」の文字が彫られていた。貴賓館の創建年月日は棟札により明らかになってはいたが、蔵については根拠がなく創建年が不明であった。今回この文字によって、貴賓館と蔵がほぼ同時期に建設されたことが明らかになった。降り鬼の大きさは W400mm×H380mm 厚さ 50mm (鼻の部分高さ 120mm) で、棟鬼と比較してプロポーシオンが扁平である。背面には「南都新薬師寺本堂鬼瓦模作 昭和十一丙子歳十一月吉日」の文字が彫られていた。屋根瓦の下部には土、その下に防水シート、野地板 t15mm、W105 mm×H108 mm の地垂木と飛檐垂木を 303 mm 間隔で並べ、その下に直径 240mm の母屋が 5 本掛けてあった。一番下の屋根スラブは鉄筋コンクリートで作っていた。母屋は外部から見える部分は丸く加工されているが、隠れる部分は六角形に加工され、斜めの RC スラブ上で転がらないようにモルタルで立ち上がりを作り、ボルトで止めてあった。(写真 4 丸印) 解体中の様子を写真 4 に示す。破風板は 480mm×120mm×約 5000mm の一枚板で、懸魚が 3 枚付いていた。中央の懸魚は W700mm×H1,120mm 厚さ 70mm であった。懸魚は背面に三カ所 60mm×60mm×D80mm が彫り込まれ、そこから上の破風板に向かってボルトが縫われていた。懸魚の背面を写真 5 に示す。



写真 4 屋根の解体中



写真 5 懸魚 (背面)

開口部上部に設けられた庇も本瓦葺きで、外壁と屋根

との取り合い部には熨斗瓦が積まれ端部は鬼瓦で押さえられていた。(写真 6) 鬼瓦は半分の形で焼かれたものだった。(写真 7)



写真 6 開口部庇



写真 7 庇部鬼瓦

3.3 外壁

1 階部分校倉風の壁寸法は高さ 220mm 奥行き 120mm で山の頂部には 35mm の面取りが施されていた。RC 躯体を山形に打設し、厚さ 45 mm のモルタルで塗仕上げたものである。2 階部分の外壁は RC 躯体に厚さ 30mm のモルタル、仕上げはリシン吹付けであった。

3.4 内部

内部は平成 2 (1990) 年の改修工事で寿司バーに改修されており、創建時の様子はうかがえなかった。2 階床には 2,150mm×1,245 mm の開口があり、木製の取り外し可能な蓋が取り付けられていた。その上部の屋根スラブにはフックが取り付けられていた。階段は平成 2 年の改修工事で設置されており、創建時に内部階段はなかった。そのため 2 階に荷物を搬入する際に、フックに滑車を取り付け床開口から出し入れしたものと考えられる。床開口と天井フックの写真を写真 8, 9 に示す。



写真 8 床開口

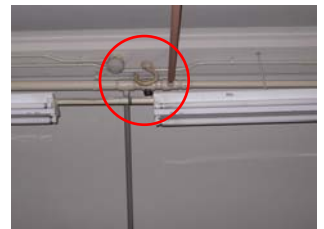


写真 9 天井フック

4 まとめ

鬼瓦採取により蔵と貴賓館はほぼ同時期に建設されたことが明らかになった。鉄筋コンクリート造で耐火性能を持たせながら伝統的な華やかな意匠が施され、宮家の建物ならではの華やかな「蔵」であったことが分かった。

参考文献

- 1) 中村洋祐、杉江夏呼: 旧東伏見邦英伯爵別邸の保存再生その 1 建物調査、日本建築学会大会学術講演梗概集, 2012
- 2) 横浜市教育委員会事務局文化財課: 横浜市近代和風建築調査報告書, 2009. 10

*1 大成建設横浜支店

*2 大成建設一級建築士事務所 博士 (工学)

*1 TAISEI CORPORATION Yokohama Branch

*2 TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS,
Dr.eng.

旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その3 外観保全工事の概要

正会員 ○杉江夏呼*1
正会員 中村洋祐*2

近代和風建築 歴史的建造物 保存
横浜 構造 RC

1 はじめに

「旧東伏見邦英伯爵別邸」（旧横浜プリンスホテル貴賓館）（以下貴賓館と記す）は、横浜を代表する歴史的建造物であり、景観上特に重要な価値があると認められ、平成 5 年度横浜市歴史的建造物に認定されている。平成 24 年度に横浜市の助成を受け、外観保全工事が実施された。工事は横浜市デザイン室と関東学院大学関教授の監修指導を受け、合計 5 回の現地確認を経て、補修方法や仕上がりを決めていった。本稿ではその工事概要を報告する。



写真1 外観（平成 25 年）

創建時及び前回改修工事とは異なる土を採用する事になった。創建時瓦及び前回使用したという白陶土は、平成 15 年頃以降採取されておらず、今回工事においては現在一般的に使われている赤土を使用した。表面から創建時瓦と再現瓦は見分けがつかないが、裏返すとその違いが確認できる。（写真 2）最終的に瓦は約 2,060 枚、全体の 10%を差し替えた。また出入口部分などの上部の瓦は、落下防止策として瓦自体が健全でも各瓦をステンレスのスクリュー釘 2 本で止める補強を施した。

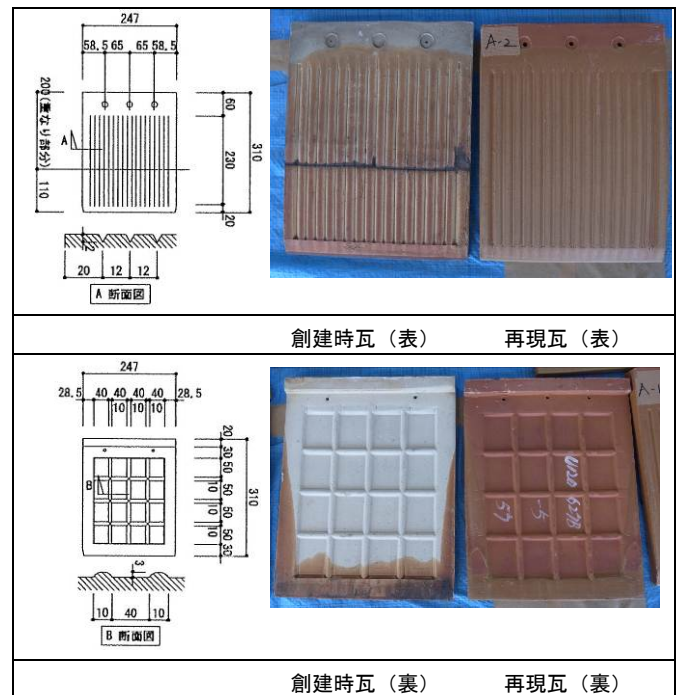


写真2 創建時瓦と再現瓦

2 屋根

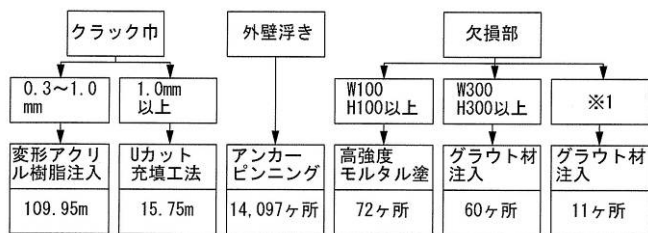
屋根材料は、ひわだ瓦と呼ばれる薄く釉薬をかけたオレンジ色の瓦である。大きさは 310mm×247mm 厚さは 20mm で端部を L 型に 10mm 折曲げ、この部分を木の栈木に引っ掛けて概ね 5 段ごとに釘で固定してあった。長さ約 2/3（200mm）を重ねて葺くことで、柿葺きのように見せている珍しい例である。補修工事は可能な限り既存瓦を残しながら、割れている瓦やひびの入った瓦を差し替えた。創建時の製造元を調査したところ岐阜の業者「松原」だったことが判明した。しかし前回改修工事（平成 2 年）時点で「松原」は既に瓦製造を中止していたため、「丸新美濃瓦」が「松原」の指導を受け金型を製作し瓦を製作したという。今回工事でも瓦の製造を前回と同じ業者「丸新美濃瓦」に依頼した。前回使用した金型は残っていなかったため、新規に金型を製作した。使用する土は

棟瓦と軒先銅板葺き部分は部分的に補修した。銅板製の呼び樋と堅樋についても補修を基本としたが、劣化の激しい部分は新規に取り替えた。新規部材は既存に合わせ銅板としたが、焼付塗装で既存と色合わせを行った。

3 外壁

外壁の軸部（柱・梁・長押・肘木）は RC 躯体にモルタル 30mm の上に人造石塗り研ぎ出し 3mm 仕上げを施し平滑で大理石のように見せている。真壁部は RC 躯体にモル

タル 30mm の上にリシン吹付により凸凹したラフな表情である。外壁全面打音調査を行い、劣化状況によって補修方法を決定した。補修方法は6通りとなった。補修方法と箇所を図1に示す。



※1：大きさに関わらず塗付けでは定着しないと懸念される部位

図1 外壁補修フロー

4 窓

主な窓は障子部が引違い、欄間部は突き出しのスチールサッシによって構成されている。外観の目視では障子・欄間部の保存状況は良好であった。埋め込まれている枠の健全性を確認するために、枠の試験採取を1カ所行った。枠を躯体から取り外したところ、取り付け用の起倒式アンカーが発見された。写真3、4に示す。起倒式アンカーは、RC躯体にサッシを取り付ける際に使用されたものである。根元部分が可動になっており、先端部分をモルタルで固定した後、位置を微調整しながら周囲にモルタルを詰めたものと考えられる。つまりサッシはモルタルだけで固定されていた。同様の起倒式アンカーを東京中央郵便局（昭和6年竣工）でも確認した。かぎ状であった東京中央郵便局の起倒式アンカーと比較すると、貴賓館のそれはスチールプレートを曲げて作ったやや簡易なものであった。



写真3 起倒式アンカー
(倒れた状態)



写真4 起倒式アンカー
(起こした状態)

創建時ガラスはパテで支持されていたと思われるが、工事前は押縁とパテが併用されていた。今回工事は外観保全を第一の目的として行うことから、スチールサッシをアルミサッシに置き換えることはしなかった。アルミサッシに置き換えることによって見付寸法が大きく変わ

ってしまうことと、スチール枠を取り外すことで人造石塗り研ぎ出し部分を大きくハツリ取らなければならないからである。幸いスチールサッシはプリンスホテル時代から適切なメンテナンスが施され、継続利用可能な良好な状態であった。補修工事は、障子の押縁取り外しパテを除去、ガラスを取り替えてシールを打ち直し、既存枠とともに塗装をやりかえた。また新たに塩ビ製の気密ゴムを付けて、外部からのすきま風を防ぐ配慮を行った。

5 今後の運営

今回工事は、平成18年（2006）閉館した横浜プリンスホテル跡地約11.7万㎡に1,230戸の分譲マンションや商業施設を建設する再開発工事の一部として実施された。今後貴賓館は区分所有者で構成される管理組合によって維持されていく枠組みである。地下一階はマンション居住者が使える「地域開放スペース」、一・二階の特徴的な吹抜階段や広間は「地域公開スペース」となり一般に見学可能な空間となる。その他居室部分はテナントスペースとなっており、日本食レストランとして活用されていくことが決まっている。

7 まとめ

横浜市の助成を受け実施された外観保全工事の概要を報告した。創建から約77年を経た貴賓館は、そのほとんどの期間をホテル施設として活用されてきた。ホテル施設としてのグレード感を保つために、適切なメンテナンスを施され維持管理されてきたと考えられる。そのためスチールサッシの既存利用が可能となり、外壁並びに屋根も部分補修で対応できたと考えている。

現在、近代建築の保存改修は試行錯誤的に行われおり、その技術や施工実績が蓄積されつつある過程にあるといえる。本報告はそのひとつであり、今後の近代建築の保存改修の参考となれば幸いである。

参考文献

- 1) 中村洋祐、杉江夏呼：旧東伏見邦英伯爵別邸（旧横浜プリンスホテル貴賓館）の保存再生 その1 建物調査、日本建築学会大会梗概集、2012
- 2) 横浜市教育委員会事務局文化財課：横浜市近代和風建築調査報告書、2009.10
- 3) 鈴木博之監修：皇室の邸宅、JTBパブリッシング、2006.3
- 4) 吉田綱市：ヨコハマ慕情、鹿島出版会、1991.5

*1 大成建設一級建築士事務所 博士（工学）

*2 大成建設 技術センター

*1 TAISEI DESIGN PLANNERS ARCHITECTS & ENGINEERS, Dr.eng.

*2 TAISEI CORPORATION Technology Center

注釈

表記順

参考文献：著者名・「書名」・出版社名・刊行年月日・頁数

参考オンライン情報：著者名・「サイト名」・掲載年月日・筆者のアクセス年月日・＜URL＞

(情報が無い項目は省略)

【第1章 序論】

注1) 横浜市都市整備局企画部都市デザイン室・「歴史を生かしたまちづくり要綱」・平成 31 (2019) 年 3 月 12 日・令和 1 (2019) 年 6 月 3 日・＜<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/design/ikasu/rekisi-youkou.html>＞

注2) 横浜都市整備局都市デザイン室・「歴史的景観保全事業平成 27 年度事業実績」・平成 28 (2016) 年 12 月 1 日・平成 31 (2019) 年 4 月 29 日・＜https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/design/ikasu/rekishi.files/0023_20180926.pdf#search=%27%E6%A8%AA%E6%B5%9C%E5%B8%82+%E6%AD%B4%E5%8F%B2%E7%9A%84%E6%99%AF%E8%A6%B3%E4%BF%9D%E5%85%A8%E4%BA%8B%E6%A5%AD+%E4%BA%8B%E6%A5%AD%E5%AE%9F%E7%B8%BE%>

横浜都市整備局都市デザイン室・「歴史的景観保全事業平成 28 年度事業実績」・平成 29 (2017) 年 11 月 1 日・平成 31 (2019) 年 4 月 29 日・＜<http://archive.city.yokohama.lg.jp/toshi/design/m09/anualreport/h28anualreport.pdf#search=%27%E6%A8%AA%E6%B5%9C%E5%B8%82+%E6%AD%B4%E5%8F%B2%E7%9A%84%E6%99%AF%E8%A6%B3%E4%BF%9D%E5%85%A8%E4%BA%8B%E6%A5%AD+%E4%BA%8B%E6%A5%AD%E5%AE%9F%E7%B8%BE%>>

横浜都市整備局都市デザイン室・「歴史的景観保全事業平成 29 年度事業実績」・平成 30 (2018) 年 12 月 21 日・2019 年 4 月 29 日・＜https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/design/ikasu/rekishi.files/0025_20190206.pdf#search=%27%E6%A8%AA%E6%B5%9C%E5%B8%82+%E6%AD%B4%E5%8F%B2%E7%9A%84%E6%99%AF%E8%A6%B3%E4%BF%9D%E5%85%A8%E4%BA%8B%E6%A5%AD+%E4%BA%8B%E6%A5%AD%E5%AE%9F%E7%B8%BE%27%>

より。なお、平成 26 年度以前は公開されていない。

注3) 大正 10 (1921) 年露亜銀行横浜支店として建設、鉄筋コンクリート構造、地上 3 階建、平成 22 (2010) 年 7 月から平成 23 (2011) 年 8 月ま

で改修工事が五洋建設株式会社によって実施されたのち、平成 23 (2011) 年 9 月に結婚式場「ラ・バンク・ド・ロア」としてオープン、現在も同じ用途で利用されている

- 注4) ザ・タワー横浜北仲：建築主 三井不動産レジデンシャル株式会社、丸紅株式会社、設計 鹿島建設株式会社、施工 鹿島建設株式会社、パナソニック ES 建設エンジニアリング株式会社、高さ 199.95m、着工 2016 年 11 月 1 日、竣工 2020 年 2 月下旬予定・2019 年 1 月 21 日・<

https://www.31sumai.com/mfr/F1203/?utm_source=yahoof&utm_medium=portal&utm_campaign=yahoof&re_adpcent=zi_1Ve3v>

- 注5) 加藤耕一・「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」・一般財団法人東京大学出版会・平成 29 (2017) 年 4 月 21 日・p7~12

【第 2 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値】

- 注6) 横浜市教育委員会事務局文化財課・「横浜市近代和風建築調査報告書」・株式会社ポートサイド印刷・平成 21 (2009) 年 10 月・p 36

「棟札は尖頭計型で、総高 530mm、肩高 507mm、肩幅 112mm、下幅 82mm、厚さ 20mm、材質は檜、珍しく小さなもので、貴賓館の 2 階の南側小屋組の床に、北に向けて台上に置かれていた。そして、その表面には「奉上棟／手置帆負尊 天津國常立尊比古佐知尊／主 伯爵東伏見邦英／普請方 家令星島和雄 施工者 合名會社竹中工務店」、裏面には「火木土水 金／維時 昭和十二年四月三日／起工 昭和十一年十一月四日 混凝土打上 昭和十一年十二月廿八日／合名會社竹中工務店店主 竹中藤右衛門 東京支店支配人 福本常太郎 横浜出張所長 田代刀市 設計主任 小林三造 工事主任遠藤康彦／計算係 穴澤六郎 工事係 松崎要 同 新井輝雄 同 櫻井芳英 製図係 仁木謙治 同 木澤五郎 庶務係 西村三津三」と墨書きされている。」「創建時の建設の日時をもう少し詳しく記すと、起工が昭和 11 年 11 月 4 日、コンクリートを打ち終わったのが 11 年 12 月 28 日、上棟が 12 年 4 月 3 日である」による。この棟札の置かれている場所には、2 階から塔屋に向かう階段の途中にある点検口から入ることが可能。また筆者はこの棟札の存在を修士課程前期所属調査時と改修工事時に 2 度確認している。

- 注7) 朝日新聞横浜支局・「残照 神奈川の近代建築」・株式会社有隣堂・昭和 57 (1982) 年 5 月 30 日・「華族の生活を象徴 47 横浜プリンスホテル」
- 注8) 磯子区役所福祉部市民課・「磯子区歴史年表」・大成堂印刷有限会社・昭和 59 (1984) 年 3 月 31 日・p17

書籍や新聞の記録により昭和 28 (1953) 年と昭和 29 (1954) 年の二つの年号が存在するが、本論では磯子区歴史年表による昭和 28 (1953) 年を採用した。

- 注9) 「月刊ホテル旅館 1990、7」・柴田書店・平成 2 (1990) 年 7 月 1 日・p 165 に「去る五月十七日、横浜市磯子区に横浜プリンスホテルがオープンした。」とある。また
実業界・「実業界 10・1」・平成 2 (1990) 年 10 月 1 日・p 61 に「五月十八日に開業した横浜プリンスホテルだ。」とあり、一日の誤差があるものの五月に開業したことに間違いはないと考える。
- 注10) 「実業界 10・1」・実業界・平成 2 (1990) 年 10 月 1 日・p 61
「館外に別棟として、特別な接待やプライベートでの会合に利用できる個室レストラン、貴賓館もある。」参照
- 注11) 「神奈川新聞」・神奈川新聞社・平成 16 (2004) 年 10 月 1 日、p15 「横浜プリンスホテルの歴史」参照。
- 注12) 吉田鋼市・「ヨコハマ建築慕情」・鹿島出版会・平成 3 (1991) 年 5 月 20 日・p172～173
- 注13) 模型は東伏見家より寄贈され、現在グランドプリンスホテル京都に展示されている。
- 注14) 主な参考資料以外の資料として、横浜市磯子区役所総務部総務課・「磯子 そして明日へ 磯子区政 70 周年記念区勢概要」・平成 9 (1997) 年 10 月・p 18 「昭和 12 (1937) 年東伏見宮磯子別邸 (後の横浜プリンスホテル) が竣工 (10・31)」とあるが定かでない。
- 注15) 「株式会社竹中工務店社報」(昭和 12 年 4 月) に上棟式の日時は「四月五日午後二時三十分」とあるため、上棟の二日後に上棟式を行ったことがわかる。
- 注16) 株式会社竹中工務店より資料提供。
- 注17) 石田潤一郎監修・「写真集成 近代日本の建築 19 竹中工務店 建築写真集 第四輯 (昭和 14 年)」・株式会社ゆまに書房・2015 年 8 月 25 日・p 71～72、107、139、及び凡例
- 注18) ホテル棟新築工事と同時に工事が実施されているため、ホテル棟の着工・竣工時期と同時とした。
- 注19) 吉田鋼市先生退職記念誌編集委員会・「吉田鋼市研究室の軌跡 神奈川県下における歴史的建造物実測調査実績」・平成 25 (2013) 年 4 月 6 日・p46～47 「旧横浜プリンスホテル貴賓館・蔵 (貴賓館) (旧東伏見邦英伯爵別邸)」
- 注20) 旧東伏見邦英伯爵別邸の改修工事以外の同敷地内工事のうち、「ヒルト

ップモール」及び「グランドエレベーター棟」（設計者：大成建設株式会社、施工者：大成建設株式会社）については
株式会社近代建築社・「近代建築 2015年02月号」・平成27（2015）年2月10日・p124、マンション棟については
株式会社新建築社・「新建築 2015年7月別冊 マンションづくりと長谷工コーポレーションの手法」・平成27（2015）年7月8日・p50～55、
一般社団法人 日本建設業連合会・「ACe 建設業界 2013年7月号」・平成25（2013）年7月・p40～43
に記載がある。

注21) 「元東伏見宮家別邸 料理旅館 吉田山荘」（国・登録有形文化財）として現在も営業中。：鈴木博之監修・「皇室の邸宅」・JTBパブリッシング・2000年6月・p114～119、東伏見慈晃・「青不動のころ」・多摩川大学出版部・2009年9月18日・p34「その家は由緒ある建物を取り入れた凝ったもので、自ら指示して造らせました。」より

注22) 東伏見慈晃・「青不動のころ」・多摩川大学出版部・2009年9月18日・p32～47

「父にとって最初は法隆寺のほうの研究の対象として良かったので行きたかったらしいのです。ところが青蓮院のほうは祖父の縁があったため、たぶん最終的にはそちらを選択したのでしょう。」「当時私は小さな子どもなのに、子ども相手としてではなく、平安時代からの文化のすばらしさを話して聞かせてくれました。屋根の勾配だとか、「かえる股」だとか、支えている形がこの時代はこうであるとか、瓦がどうか話してくれました。」等より

注23) 「株式会社竹中工務店社報」（昭和11年12月、昭和12年4月、12月）

注24) 株式会社竹中工務店より資料提供。

注25) 朝日新聞横浜支局・「残照 神奈川の近代建築」・株式会社有隣堂・昭和57（1982）年5月30日・「華族の生活を象徴47 横浜プリンスホテル」

注26) 「レジャー産業」・1972年12月・p160

注27) 朝日新聞横浜支局・「残照 神奈川の近代建築」・株式会社有隣堂・昭和57（1982）年5月30日・「華族の生活を象徴47 横浜プリンスホテル」

注28) 生出 恵哉・「写真で綴る文化シリーズ 神奈川 1 ヨコハマ歴史散歩」・株式会社暁印書館・昭和58年6月10日・p171～172

注29) 株式会社竹中工務店社報によると、地鎮祭及び家移りの儀には東伏見宮大妃（岩倉周子：義母）及び久邇宮大妃（島津侘子：実母）も参加している。

注30) 株式会社竹中工務店社報、「其の間幾度か伯爵家の御来場を辱ふし種々

親しく御指導を賜りましたこと我等一同誠に感銘に堪へぬ處であります」による

- 注31) 株式会社竹中工務店社報、「申すまでもなく伯爵は宮家より最近臣籍に御降下遊された御方で斯る高貴の方が我々建築業者の店を訪れられたことは殆どないことでありましょう。」による
- 注32) 発注者としては、「大林組社史編集委員会編集『大林組百年史』・株式会社大林組・平成5(1993)年6月・p831~832により「西武鉄道」となる。
- 注33) 発注者としては加えて、他4者(東京急行電鉄株式会社 オリックス不動産株式会社、日本土地建物販売株式会社 伊藤忠都市開発株式会社)となる。
- 注34) 設計者の小林三造についての情報は
石田潤一郎監修・「写真集成 近代日本の建築 19 竹中工務店 建築写真集 第四輯(昭和14年)」・株式会社ゆまに書房・2015年8月25日・p71~72、107、139、及び凡例、
石田潤一郎+歴史調査WG・「16人の建築家 竹中工務店設計部の源流」・株式会社井上書院・平成22(2010)年12月25日・p46~53、年表、
「株式会社竹中工務店社報」(昭和11年12月、昭和12年4月、12月)、より抜粋
- 注35) 株式会社竹中工務店・「竹中工務店 竹中の歩み」・2019年4月30日・
<<https://www.takenaka.co.jp/corp/archive/years/>>
によれば、明治42年に「合名会社竹中工務店設立」後、昭和12年に「株式会社竹中工務店を設立」とある。旧東伏見邦英伯爵別邸と同年になるが、竣工が11月であるため会社名は既に後者になっていた可能性が高いため、表記は「株式会社竹中工務店」とした。
- 注36) 石田潤一郎+歴史調査WG・「16人の建築家 竹中工務店設計部の激流」・株式会社井上書院・2010年12月25日・p106
岩本博行：大正2(1913)年 生まれ、昭和7(1932)年 竹中工務店入社、昭和34(1959)年 九州支店設計部長、昭和47(1972)年 常務取締役、平成3(1991)年 逝去
主な設計作品に、神戸関電ビル、神戸オリエンタルホテル、御堂ビル等。
- 注37) 沖田誠一・「建築と社会 March 1955 36」・社団法人日本建築協会・昭和29(1954)年3月1日・p30
- 注38) 横浜市教育委員会事務局文化財課・「横浜市近代和風建築調査報告書」・株式会社ポートサイド印刷・平成21(2009)年10月・p38

- 注39) 株式会社竹中工務店資料提供「東伏見伯爵家磯子御邸落成に當りて」内、「宜なる哉この一ヶ年を通じ一名の軽傷者をも見ず所期の工程を踏んで順調の進捗を遂げ得ました事は一に神護の賜であります」より
- 注40) 棟札及び竹中工務店社報への記載より。また社報の上棟式についての記載より、「下請側」として、「近藤 恭一（大工）、小河原 忠一（鳶工）、橋本 興三松（土工）、亀井 義和（左官）、金田 勝三郎（鋳工）、長岡 和三郎（造作工）、不二サッシ製作所（サッシ）、宮本衛生工業所（衛生）、岡田製作所（木材）、篠田 政之助（銘木商）、横溝 豊吉（石工）」とある。
- 注41) 株式会社新建築社・「新建築 1990 7」・1990年7月・p 359
近藤正志プロフィール:1916年岡山県生まれ/1937年芝浦工業専門学校建築家卒業/1940年海軍建築部/1943年村野建築事務所/1949年村野・森建築事務所管理建築士
- 注42) 株式会社日経B P社・「日経アーキテクチュア 1990年8月13日号(増刊)」・1990年8月・p 128～135
- 注43) 成島忠昭・「決定版 西武のすべて」・株式会社日本実業出版社・1983年10月30日・p 106～107
- 注44) オテルドスービーズ：ジェルメン・ボフランにより 1735～1737年にパリに建てられたロココ様式を代表する建築物：株式会社新集社・「[カラー版] 西洋建築様式史」・1995年3月25日・p 130
- 注45) 丸山稔・「建築画報 第223号」・株式会社建築画報社・1991年2月25日・p 86～93
- 注46) 株式会社大林組・「大林組社史編集委員会編集『大林組百年史』」・平成5（1993）年6月・p 825～826、831～832
- 注47) 横浜市都市整備局都市デザイン室・「歴史を生かしたまちづくり要綱」・平成31（2019）年3月12日・令和1（2019）年6月4日・<
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/design/ikasu/rekisi-youkou.html>>
- 注48) 認定歴史的建造物の場合の助成対象は、「調査・設計」・「外観保全」・「耐震改修」・「外構保全」・「防災施設」・「維持管理」となり、外部関係の内容だけに限定されているわけではない。「歴史を生かしたまちづくり要綱」のあらまし・平成27（2015）年4月版

【第3章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係】

- 注49) 横浜市磯子区岡村町在住、滝頭小学校、(旧制) 県立横浜第三中学校（現緑ヶ丘高校）、(旧制) 都立高等学校（現都立大学）を経て東京大学文学部社会学科卒業。卒業後、横浜郷土研究会所属。横浜の文化を考える会

代表、市民の市長をつくる文化の会事務局長、かおす通信主筆など歴任。現在、磯子区郷土研究ネットワーク、市民自治を考える磯子区民の会、磯子区の戦争体験を記録する会、緑と歴史の散歩道などの各代表。平成24年度横浜文学賞受賞。横浜文芸懇話会名誉会員。著作「横浜屈辱都市論」ほか。

- 注50) 「磯子 そして明日へ 磯子区政 70 周年記念区勢概要」・横浜市磯子区役所総務部総務課・平成9(1997)年10月・pp30
- 注51) 複数の書籍に東伏見邦英伯爵が肺結核を患っていた関係で空気の良い磯子を邸宅の建造場所としたことが掲載されているが、御子息の東伏見慈晃氏は否定しているのでさだかではない。
- 注52) 葛城峻氏より寄贈された写真。昭和13(1938)年1月24日に横浜航空隊の水上偵察機が撮影されたとのこと。
- 注53) 「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和34年度」・経済地図社
なお、この地図より年代の古い磯子地区が掲載されている地図で、清水靖男 石黒徹・「横浜都市地図」・柏書房株式会社・平成7(1995)年・p192、が存在するが、旧東伏見邦英伯爵別邸や横浜プリンスホテルが明記されていない。
- 注54) 「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和36年度」・経済地図社
- 注55) 「月刊レジャー産業資料 59」・総合ユニコム株式会社・1972年12月・p160～163、
コースの建設は国土計画株式会社、クラブハウスの設計・施工は西武建設による。
- 注56) 「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和40年度」・経済地図社
- 注57) 「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和46年度」・経済地図社
- 注58) 「ニッポン無責任時代」・東宝株式会社・昭和37(1962)年
監督：古澤憲吾、脚本：田波靖男・松木ひろし、主演：植木等
- 注59) 「ミニミニガイド文庫 113 東京・関東 全国ホテルガイド 2」・昭文社・昭和59(1984)年・p149
- 注60) 「るるぶ 横浜・神戸 '84-3月号」・日本交通公社出版事業局・昭和59(1984)年2月1日・p119、
「東京・横浜のホテルBEST74」・株式会社婦人生活社・昭和59(1984)年11月20日・p72

- 注61) 「東京・横浜のホテルBEST74」・株式会社婦人生活社・昭和 59 (1984) 年 11 月 20 日・p178
- 注62) 「月刊ホテル旅館 1990、7」・柴田書店・平成 2 (1990) 年 7 月 1 日・p 165
- 注63) 「横濱 YOKOHAMA」・神奈川新聞社・平成 17 (2005) 年 9 月 30 日・P40、
サッカー解説者・井原正巳氏のコメントより
- 注64) 横浜市建築局企画部都市計画課・「磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案 用途地域、高度地区、風致地区、地区計画」・平成 20 (2008) 年 2 月 20 日・令和元年 5 月 5 日・<
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/to-shikeikaku/tetsuduki/setumei/setumei-2008.html>>
- 注65) 横浜市建築局企画部都市計画課・磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案について 地区計画・平成 21 (2009) 年 5 月 20 日・令和元年 5 月 5 日・<
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/to-shikeikaku/tetsuduki/setumei/setumei-2009.html>>
- 注66) 「新建築 1990 7」・株式会社新建築社・平成 2 (1990) 年 7 月・P359
- 注67) 「新建築 マンションづくりと街づくり 長谷工コーポレーションの手法」・株式会社新建築社・平成 27 (2015) 年 7 月・p55
- 注68) 東京建物株式会社、東京急行電鉄株式会社、オリックス不動産株式会社、日本土地建物販売株式会社、伊藤忠都市開発株式会社・「(仮称) 横浜プリンスホテル跡地開発計画」の起工式挙行・本体工事着工」・平成 23 (2011) 年 10 月 19 日・令和元年 6 月 8 日・<
<https://www.nittochi.co.jp/news/uploads/20111019000.pdf>>
- 注69) 横浜市都市整備局企画部都市デザイン室・横浜市認定歴史的建造物・平成 31 (2019) 年 3 月 6 日・平成 31 (2019) 年 4 月 30 日・<
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/design/ikasu/rekishi/nintei.html>>

【第 4 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術】

- 注70) 猪瀬直樹・「ミカドの肖像-プリンスホテルの謎-」・株式会社小学館・平成 3 (1991) 年 8 月 1 日・p131~132、
成島 忠昭・「決定版 西武のすべて」・株式会社日本実業出版社・昭和 58 (1983) 年 10 月 30 日・p38~39、261、
東京都教育委員会・「東京の近代洋風建築 -近代洋風建築 (第 2 次) 調

- 査報告-」・平成3（1991）年3月・p76～79、284～285
- 注71) 鈴木博之監修・「皇室の邸宅」・JTBパブリッシング・2000年6月・p114～119
- 注72) インク・インコーポレーション・「洋館さんぽEAST」・株式会社グラフィック社・平成22（2010）年11月25日・p68～69
- 注73) 柴田泉・「鎌倉の西洋館 昭和モダン建築をめぐる」・株式会社平凡社・平成23（2011）年11月16日・p54～65
- 注74) 歴史・文化のまちづくり研究会、監修者 後藤治、三船康道・「東京の近代建築」・イマキ製本社・平成12（2000）年12月10日・p78～79
- 注75) 株式会社竹中工務店より資料提供。
- 注76) 「新建築 1973 3」・株式会社新建築社・昭和48（1973）年3月・P233～238
- 注77) 足立裕司+石田潤一郎+内田青蔵+大川三雄+角幸博+千代章一郎+中川理+中森勉+中尾菊次郎+初田亨+藤谷陽悦+山形政昭、「再生住宅 時を超えるデザインⅡ」、鹿島出版会、平成21（2009）年9月25日、p54～65
- 注78) インターナショナル青和株式会社・「小笠原伯爵邸」・令和元（2019）年5月4日・<<https://www.ogasawaratei.com/ogasawara/reguide/>>
- 注79) 杉江夏呼他・「東京中央郵便局 建物調査その3 外部スチールサッシ調査」・日本建築学会大会梗概集・2010

【第5章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状】

- 注80) 大野敏・「旧三井物産横浜支店倉庫の解体に関する報告書」・「建築史学 第65号」・2015年9月、参照
- 注81) 加藤耕一・「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」・一般財団法人東京大学出版会・平成29（2017）年4月21日・p57

【第6章 経済的考察と各立場における重要性】

- 注82) マンションエンジン・株式会社マーキュリー・令和元（2019）年6月13日・<<https://www.manen.jp/market/details/14/01/14107/0/>>
- 注83) 令和元（2019）年5月、都市整備局企画部都市デザイン室からのヒアリングによると、「現在は関係部署の予算の関係からメンテナンス費用の助成金の利用は見送らせていただいているが、今後の状況次第で変化する可能性はある」とのこと。

【第7章 結論】

注84) 大野敏・「旧三井物産横浜支店倉庫の解体に関する報告書」・「建築史学第65号」・2015年9月、「五 今回の案件に関する教訓」参照

注85) 「近代化遺産を未来へ、旧摩耶観光ホテルをみんなの力で守りたい」・摩耶観光ホテル保存プロジェクト・平成29(2017)年7月20日・令和元(2019)年7月16日・<

<https://readyfor.jp/projects/mayakankohotel>>

「旧摩耶観光ホテル」を登録文化財として申請するプロジェクトでは、クラウドファンディングを実施し、目標500万円に対して支援者349人で700万円以上の金額が計上されている(支援者には金額により摩耶観光ホテルルームキーや、調査への同行の権利が配分された)。

図版出典

【第1章 序論】

写真 1-2:TORAJIRO 通信・「ハマの洋館めぐり 北仲ブリック周辺」・平成 24
(2012) 年 6 月 2 日・令和元 (2019) 年 7 月 16 日・<
[http://reinbach-junbow.blogspot.com/2012/06/blog-post_8665.ht
ml](http://reinbach-junbow.blogspot.com/2012/06/blog-post_8665.html)>

図 1-1:加藤耕一・「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」・一般財
団法人東京大学出版会・平成 29 (2017) 年 4 月 21 日・p8

図 1-2:著者共著の「旧横浜生糸検査所附属倉庫の建物調査概要」・日本建築
学会技術報告集 第 15 巻 第 31 号・平成 21 (2009) 年 10 月・p939
の図面を加工した

【第2章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値】

写真 2-3, 4, 14, 15:葛城峻氏より寄贈

写真 2-6:東伏見慈晃氏より寄贈

写真 2-7:杉江夏呼撮影

写真 2-5, 10:株式会社竹中工務店寄贈資料より

写真 2-13:葉山町生涯学習課より寄贈

写真 2-17, 18:東京建物不動産販売株式会社より寄贈

写真 2-19, 20:石田潤一郎+歴史調査WG・「16 人の建築家 竹中工務店設計
部の源流」・株式会社井上書院・平成 22 (2010) 年 12 月 25 日・
p48, 49

図 2-1:第 3 期改修工事における調査資料より

【第3章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係】

写真 3-1:葛城峻氏より寄贈

写真 3-2:株式会社建築画報社・「建築画報 第 223 号」・1991 年 2 月 25 日
・p86

写真 3-3:resortboy's Blog・「横浜プリンス思い出アルバム」・平成 18 (2006)
年 6 月 30 日・令和元 (2019) 年 6 月 13 日・<
<http://resort.boy.jp/wordpress/misc/yokohama-prince/>>

図 3-1:「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 34 年度」・経済
地図社

図 3-2:「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 36 年度」・経済
地図社

- 図 3-3 : 「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 40 年度」・経済地図社
- 図 3-4 : 「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 46 年度」・経済地図社
- 図 3-5 : 株式会社日経 B P 社・「日経アーキテクチュア 1990 年 8 月 13 日号 (増刊)」・1990 年 8 月・p129
- 図 3-6 : 「神奈川県 ゼンリン住宅地図 横浜市磯子区 2003 01」・株式会社ゼンリン・平成 15 (2003) 年 1 月
- 図 3-7~13, 19 : 横浜市建築局企画部都市計画課・「磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案 用途地域、高度地区、風致地区、地区計画」・平成 20 (2008) 年 2 月 20 日・令和元年 5 月 5 日・<
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/setumei/setumei-2008.html>
>
(図 3-19 は一部)
- 図 3-14~18, 19 : 横浜市建築局企画部都市計画課・磯子区磯子三丁目地区の都市計画提案について 地区計画・平成 21 (2009) 年 5 月 20 日・令和元年 5 月 5 日・<
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/tetsuduki/setumei/setumei-2009.htm>
>

【第 4 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術】

写真 4-4, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76

: 株式会社デジクリ 岩崎和雄氏撮影

写 4-11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 64

: 杉江夏呼撮影

図 4-1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12 : 株式会社竹中工務店より寄贈

図 4-17 : インターナショナル青和株式会社・「小笠原伯爵邸」・令和元 (2019)

年 5 月 4 日・<<https://www.ogasawaratei.com/ogasawara/reguide/>

>

図 4-25~28 : 杉江夏呼作成

【第5章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状】

図 5-1 内写真：株式会社デジクリ 岩崎和雄氏撮影

中表紙：株式会社デジクリ 岩崎和雄氏撮影

図版出典に番号の記載の無い写真：筆者が撮影もしくは所有

図版出典に番号の記載の無い図：大成建設株式会社設計・施工の第三期工事
の資料を基に筆者が作成

図版出典に番号の記載の無い表：筆者が作成

参考文献

表記順：著者名・「書名」・出版社名・刊行年月日（情報が無い項目は省略）

【第1章 序論】

- ・杉江夏呼、野口憲一、永井香織、中村洋祐・日本建築学会技術報告集 第15巻 第31号 939-944項「旧横浜生糸検査所附属倉庫の建物調査概要」・2009年10月
- ・杉江夏呼、成原弘之、野口憲一、中村洋祐・日本建築学会技術報告集 第16巻 第33号 791-766項「旧横浜生糸検査所附属倉庫の解体調査概要」・2010年6月

【第2章 旧東伏見邦英伯爵別邸の歴史的価値】

- ・横浜市教育委員会事務局文化財課・「横浜市近代和風建築調査報告書」・株式会社ポートサイド印刷・平成21（2009）年10月
- ・朝日新聞横浜支局・「残照 神奈川の近代建築」・株式会社有隣堂・昭和57（1982）年5月30日
- ・磯子区役所福祉部市民課・「磯子区歴史年表」・大成堂印刷有限会社・昭和59（1984）年3月31日
- ・「月刊ホテル旅館 1990、7」・柴田書店・平成2（1990）年7月1日
- ・実業界・「実業界 10・1」・平成2（1990）年10月1日
- ・「神奈川新聞」・神奈川新聞社・平成16（2004）年10月1日
- ・吉田鋼市・「ヨコハマ建築慕情」・鹿島出版会・平成3（1991）年5月20日
- ・吉田鋼市・「日本のアール・デコの建築家」・王国社・平成28（2016）年1月30日
- ・横浜市磯子区役所総務部総務課・「磯子 そして明日へ 磯子区政 70周年記念区勢概要」・平成9（1997）年10月
- ・株式会社竹中工務店・「株式会社竹中工務店社報」
- ・石田潤一郎監修・「写真集成 近代日本の建築 19 竹中工務店 建築写真集 第四輯（昭和14年）」・株式会社ゆまに書房・2015年8月25日
- ・吉田鋼市先生退職記念誌編集委員会・「吉田鋼市研究室の軌跡 神奈川県下における歴史的建造物実測調査実績」・平成25（2013）年4月6日
- ・株式会社近代建築社・「近代建築 2015年02月号」・平成27（2015）年2月10日
- ・株式会社近代建築社・「近代建築 2015年08月 僧官90周年 集合住宅特集」・平成27（2015）年8月
- ・株式会社新建築社・「新建築 2015年7月別冊 マンションづくりと長谷工コ

- 一ポレーションの手法」・平成 27 (2015) 年 7 月 8 日
- ・一般社団法人 日本建設業連合会・「ACe 建設業界 2013 年 7 月号」・平成 25 (2013) 年 7 月
 - ・鈴木博之監修・「皇室の邸宅」・JTBパブリッシング・2000 年 6 月
 - ・東伏見慈晃・「青不動のころ」・多摩川大学出版部・2009 年 9 月 18 日
 - ・東伏見慈晃、藤本義一・「古寺巡礼 京都 30 青蓮院」・株式会社淡交社・平成 21 (2009) 年 2 月 11 日
 - ・「レジャー産業」・1972 年 12 月
 - ・朝日新聞横浜支局・「残照 神奈川の近代建築」・株式会社有隣堂・昭和 57 (1982) 年 5 月 30 日
 - ・生出 恵哉・「写真で綴る文化シリーズ 神奈川 1 ヨコハマ歴史散歩」・株式会社暁印書館・昭和 58 年 6 月 10 日
 - ・株式会社大林組・「大林組社史編集委員会編集『大林組百年史』」・平成 5 (1993) 年 6 月
 - ・石田潤一郎+歴史調査WG・「16 人の建築家 竹中工務店設計部の源流」・株式会社井上書院・平成 22 (2010) 年 12 月 25 日
 - ・沖田誠一・「建築と社会 March 1955 36」・社団法人日本建築協会・昭和 29 (1954) 年 3 月 1 日
 - ・株式会社新建築社・「新建築 1990 7」・1990 年 7 月
 - ・株式会社日経 B P 社・「日経アーキテクチュア 1990 年 8 月 13 日号 (増刊)」・1990 年 8 月
 - ・成島忠昭・「決定版 西武のすべて」・株式会社日本実業出版社・1983 年 10 月 30 日
 - ・株式会社新集社・「[カラー版] 西洋建築様式史」・1995 年 3 月 25 日
 - ・株式会社建築画報社・「建築画報 第 223 号」・1991 年 2 月 25 日
 - ・小林一郎・「ここだけは見ておきたい 東京の近代建築 I 皇居周辺・23 区西部・多摩」・株式会社吉川弘文館・平成 26 (2014) 年 7 月 20 日
 - ・松田力・「東京さんぽマップ」・株式会社エクスナレッジ・平成 28 (2016) 年 1 月 1 日
 - ・志村直愛、横浜家具を通して文化を考える会・「建築散歩 24 コース-東京・横浜近代編」・株式会社山川出版社・平成 13 (2001) 年 3 月 25 日
 - ・三島由紀夫・「春の雪 豊饒の海 (一)」・株式会社新潮文庫・昭和 52 (1977) 年 7 月 30 日
 - ・初田亨+大川三雄+藤谷陽悦・「近代和風を探る」・株式会社エクスナレッジ・平成 13 (2001) 年 6 月 20 日
 - ・竹内正浩・「地図と愉しむ東京歴史散歩 お屋敷のすべて篇」・中央公論新社・

平成 27 (2015) 年 10 月 25 日

- ・日本放送協会・「NHK 人間大学 藤森照信 建築探偵・近代日本の洋館をさぐる」・日本放送出版協会・平成 10 (1998) 年 10 月 1 日
- ・伊藤隆之・「もう二度と見ることができない幻の名作レトロ建築」・株式会社地球丸・平成 28 (2016) 年 3 月 10 日
- ・藤森照信・「日本の近代建築 (上) -幕末・明治篇-」・株式会社岩波書店・平成 5 (1993) 年 10 月 20 日
- ・藤森照信・「日本の近代建築 (下) -大正・昭和篇-」・株式会社岩波書店・平成 5 (1993) 年 11 月 22 日
- ・鈴木博之・「復元思想の社会史」・株式会社建築資料研究社・平成 18 (2006) 年 6 月 15 日
- ・小沢朝江・「明治の皇室建築 国家が求めた<和風>像」・吉川弘文館・平成 20 (2008) 年 11 月 1 日
- ・「建築東京 05」・一般社団法人 東京建築士会・平成 27 (2015) 年 5 月 10 日
- ・横浜シティガイド協会・「ハマの建物探検」・神奈川新聞社・平成 14 (2002) 年 6 月 26 日
- ・横浜市都市計画局都市デザイン室・「都市の記憶-横浜の近代建築 (I)」・横浜市歴史的資産調査会・平成 3 (1991) 年 6 月
- ・村松貞次郎+近江榮・「近代和風建築」・鹿島出版会・昭和 63 (1988) 年 6 月 30 日
- ・神奈川県建築士会 建築史図説編纂特別委員会・「図説 近代神奈川の建築と都市」・社団法人神奈川建築士会・平成 25 (2013) 年 3 月 1 日

【第 3 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の地域との関係】

- ・葛城峻・「やぶにらみ磯子郷土誌」・磯子区郷土研究ネットワーク・平成 27 (2015) 年 2 月 27 日
- ・磯子区役所福祉部市民課・「磯子区歴史年表」・大成堂印刷有限公司・昭和 59 (1984) 年 3 月 31 日
- ・「磯子 そして明日へ 磯子区政 70 周年記念区勢概要」・横浜市磯子区役所総務部総務課・平成 9 (1997) 年 10 月
- ・「磯子区制 90 周年記念誌」・「磯子区制 90 周年記念事業実行委員会」・平成 29 (2017) 年 10 月 1 日
- ・清水靖男 石黒徹・「横浜都市地図」・柏書房株式会社・平成 7 (1995) 年
- ・「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 34 年度」・経済地図社
- ・「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 36 年度」・経済地図社
- ・「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 40 年度」・経済地図社

- ・「磯子区明細地図 横浜市経済地図 全戸調査 昭和 46 年度」・経済地図社
- ・「月刊レジャー産業資料 59」・総合ユニコム株式会社・1972 年 12 月
- ・「ミニミニガイド文庫 113 東京・関東 全国ホテルガイド 2」・昭文社・昭和 59 (1984) 年
- ・「るるぶ 横浜・神戸 '84-3 月号」・日本交通公社出版事業局・昭和 59 (1984) 年 2 月 1 日
- ・「東京・横浜のホテル BEST 74」・株式会社婦人生活社・昭和 59 (1984) 年 11 月 20 日
- ・「月刊ホテル旅館 1990、7」・柴田書店・平成 2 (1990) 年 7 月 1 日
- ・「横濱 YOKOHAMA」・神奈川新聞社・平成 17 (2005) 年 9 月 30 日
- ・「横濱 YOKOHAMA」・神奈川新聞社・平成 20 (2008) 年 10 月 3 日
- ・「新建築 1990 7」・株式会社新建築社・平成 2 (1990) 年 7 月
- ・「新建築 マンションづくりと街づくり 長谷工コーポレーションの手法」・株式会社新建築社・平成 27 (2015) 年 7 月
- ・横浜都市発展記念館・「目でみる「都市横浜」のあゆみ」・平成 15 (2003) 年 3 月 15 日
- ・横浜市磯子区役所区政推進課 広報相談係・「あるつくいそご -磯子ガイドブック-」・平成 11 (1999) 年 10 月
- ・横浜市磯子区役所区政推進課・「磯子みどころガイド」・平成 27 (2015) 年 2 月
- ・横浜都市発展記念館・「ようこそ！横浜地図ワールドへ ◎まちの移りかわりが見えてくる◎」・公益財団法人 横浜市ふるさと歴史財団・平成 29 (2017) 年 4 月 22 日
- ・横浜市教育委員会・「わたしたちの横浜 よこはまの歴史 (磯子区・平成 14 年度版)」
- ・磯子小学校百年祭実行委員会 小玉 晶・「創立 100 周年記念 磯子のれきし」・大乘写真印刷社・昭和 49 (1974) 年 3 月 20 日
- ・磯子区制五〇周年記念事業委員会「磯子の史話」出版会・「磯子の史話」・株式会社佐藤印刷所・昭和 53 (1978) 年 6 月 30 日

【第 4 章 旧東伏見邦英伯爵別邸の「再利用」設計と施工技術】

- ・猪瀬直樹・「ミカドの肖像-プリンスホテルの謎-」・株式会社小学館・平成 3 (1991) 年 8 月 1 日
- ・成島 忠昭・「決定版 西武のすべて」・株式会社日本実業出版社・昭和 58 (1983) 年 10 月 30 日
- ・東京都教育委員会・「東京の近代洋風建築 -近代洋風建築 (第 2 次) 調査報

- 告-」・平成3（1991）年3月
- ・鈴木博之監修・「皇室の邸宅」・JTBパブリッシング・2000年6月
 - ・インク・インコーポレーション・「洋館さんぽEAST」・株式会社グラフィック社・平成22（2010）年11月25日
 - ・柴田泉・「鎌倉の西洋館 昭和モダン建築をめぐる」・株式会社平凡社・平成23（2011）年11月16日
 - ・吉田鋼市・「鎌倉近代建築の歴史散歩」・港の人・平成29（2017）年11月30日
 - ・歴史・文化のまちづくり研究会、監修者 後藤治、三船康道・「東京の近代建築」・イマキ製本社・平成12（2000）年12月10日
 - ・「新建築 1973 3」・株式会社新建築社・昭和48（1973）年3月
 - ・足立裕司+石田潤一郎+内田青蔵+大川三雄+角幸博+千代章一郎+中川理+中森勉+中尾菊次郎+初田亨+藤谷陽悦+山形政昭、「再生住宅 時を超えるデザインⅡ」、鹿島出版会、平成21（2009）年9月25日
 - ・産業遺産探訪倶楽部・「首都圏 歴史を巡る 近代化遺産ベストガイド」・メイツ出版株式会社・平成20（2008）年10月20日
 - ・内田青蔵・「お屋敷拝見」・河出書房新社・平成15（2003）年4月30日
 - ・稲葉なおと・「近代名建築で食事でも」・株式会社白夜書房・平成19（2007）年2月1日
 - ・杉江夏呼他・「東京中央郵便局 建物調査その3 外部スチールサッシ調査」・日本建築学会大会梗概集
 - ・吉田鋼市・「図説 アール・デコ建築 グローバル・モダンの力と誇り」・河出書房新社・平成22（2010）年10月30日
 - ・吉田鋼市・「日本のアール・デコ建築入門」・王国社・平成26（2014）年3月10日
 - ・初田亨・「和風モダンの不思議」・王国社・平成13（2001）年9月20日
 - ・NHK「美の壺」制作班・「NHK 美の壺 瓦屋根」・日本放送出版協会（NHK出版）・平成18（2006）年11月30日
 - ・野村和宣・「生まれ変わる歴史的建造物 都市再生の中で価値ある建造物を継承する手法」・日刊工業新聞社・平成26（2014）年7月25日

【第5章 旧東伏見邦英伯爵別邸の現状】

- ・大野敏・「旧三井物産横浜支店倉庫の解体に関する報告書」・「建築史学 第65号」・2015年9月
- ・加藤耕一・「時がつくる建築 リノベーションの西洋建築史」・一般財団法人東京大学出版会・平成29（2017）年4月21日

- ・「横浜洋館散歩 山手とベイエリアを訪ねて」・株式会社淡交社・平成 17(2005)年 2 月 25 日
- ・大河直躬・「歴史的遺産の保存・活用とまちづくり」・株式会社学芸出版社・平成 9 (1997) 年 6 月 25 日