

株式会社オフィスビル総合研究所
本田広昭

わが国の都市部では、経済成長にせかされて多くの歴史的建造物を失ってきた過去を持つ。理由は、経済活動に利用されている都市部の建築は建替えたほうが圧倒的に有利だったことに他ならない。では、なぜ今保存や復元・再生が可能になったのか？ 東京都の特定街区制度の中に歴史的建造物保存のために、隣接地の開発に割り増し容積率（500%）が与えられる仕組みができたからである。この制度を適用したプロジェクトは、日本橋の三井本館、丸の内の明治生命館と日本工業倶楽部会館があげられる。

次に、隣接地に限らず、現在の敷地で未消化の容積率を離れた場所（自治体の許認可）へ移転できる制度（2000年に改正された都市計画法に盛り込まれた「特別容積率適用区域制度」）の適用第1号は、赤レンガの東京駅の3階建て復元計画である。第2次世界大戦の東京大空襲で被災した際に、2階までの部分を残して吹き飛んだドームも現在の屋根に応急処置されたものを、創建当時の3階建てに復元されるプロジェクトが、2010年を目指して進んでいる。

2004年3月31日、大手各紙に掲載された「三菱1号館の復元（写真左下）」記事を見て、遠く昔に置き忘れてきたものが見つかったという知らせを受けたような、なんとなく“ホッ”とした気分になったのは私だけだろうか。「三菱地所は東京・千代田区丸の内の再開発について、三菱商事ビル、古河ビル、丸の内八重洲ビルの隣り合う3棟を取り壊して新たなビルを建設すると発表した。・1894年に丸の内のテナントビルとして建設され、1968年に取り壊されたレンガ造りの三菱1号館を元の位置（現三菱商事）に復元する。2006年に着工し、2009年度の完成を目指す」（読売新聞）



また、2003年3月東京汐留のビル開発と共に復元された「新橋停車場」は、新橋横浜間の鉄道発祥の地、0マイルポイント（史跡）の上に建つ再生建築である。

わが国の制度上では、開発というインセンティブが伴わなければ、このような保存や復元・再生が不可能であるという現実を、改めて直視しなければならないのではないだろうか。