

今月の表紙

近未来の東京湾岸エリア

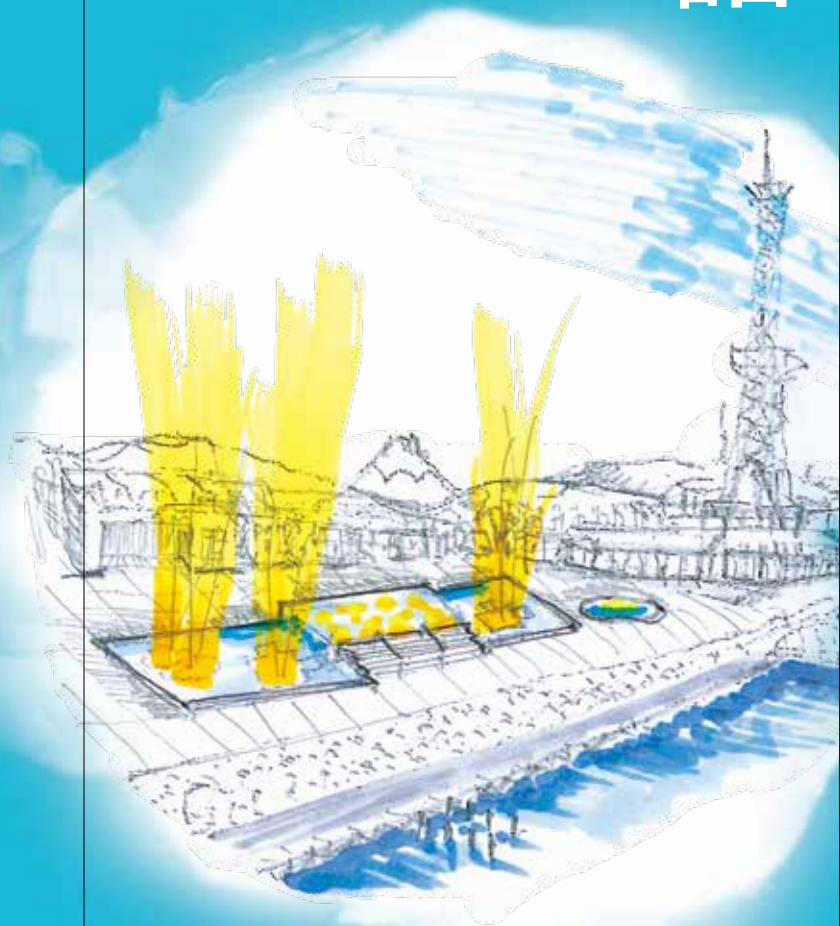
— 構想編 —

※表紙のイラストは「未来の東京」をテーマに構想編・成長編・完成編のそれぞれで設定しました。次号は成長編です。

 NIPPON KANZAI

建物語

たてもの
がたり



2014 October vol. 01

 日本管財株式会社

〒103-0027 東京都中央区日本橋2丁目1番10号 柳屋ビルディング5F
URL: <http://www.nkanzai.co.jp/> 企画・編集 「建物語」編集委員会

ビル管理等にご相談がございましたらお気軽にお問合せ下さい。

営業統轄本部 TEL: 03-5299-0851 FAX: 03-5255-0231

特集 建物今昔50年

発刊にあたって

この度「建物語（たてものがたり）」創刊号を発刊する運びとなりました。

最近の日本経済は、政府の金融・財政政策により企業の業績や個人消費の改善が進みつつあり、不動産関連業界も景気回復の動きを見せています。一方、日本社会の成熟化が進む中で、不動産関連サービス業界におきましても様々な変化が起こることが予想されます。

来年、創業50周年を迎える日本管財は、本冊子を通じて建物や建物管理に関する様々な情報を“物語風”にお伝えすることで、より親しみを感じていただき、お客様との「絆づくり」につながればと考えております。年間6回（偶数月）発行して行く予定でおりますので、是非ご一読いただければ幸いです。何卒宜しくお願い申し上げます。

建物語

たてものがたり

激動の昭和から、平成の現在まで。 人々の暮らしを支え続けた物語。

「もはや戦後ではない」と言われた1950年代を経て、1960年には池田内閣が所得倍増計画^{※1}を発表。この所得倍増計画と東京オリンピックへ向けたインフラ整備を機に、日本昭和史における怒濤の建設ラッシュがスタートしました。

時代は高度成長期を迎え、未曾有の経済発展に日本中が沸く中、1964年6月には新潟地震^{※2}が発生。地盤の液状化現象^{※3}、石油タンクの火災など大きな被害が起きました。しかしそうした苦境を乗り越え、1964年10月、遂にアジア史上初となる東京オリンピックが開催、93カ国5,152人の選手が東京の地を訪れました。この五輪は終戦後に急速な復興を遂げた日本の姿を全世界に知らしめる歴史的なイベントとなったのです。

「建物語」1号のテーマは「建物今昔50年」。東京オリンピックの翌年に創業した日本管財とともに、建物の50年を振り返ります。

※1 所得倍増計画：池田内閣の下、1961年からの10年間に名目国民所得（国民総生産）を26兆円に倍増させることを目標に策定された長期経済計画。結果、目標以上の成果を出し、日本経済の成長に大きく貢献しました。

※2 新潟地震：1964年6月、新潟県の粟島南方沖40kmを震源とするM7.5の地震が発生。石油タンクの火災、アパートの倒壊など大きな被害をもたらしました。

※3 地盤の液状化現象：海岸や河口付近、埋立地などの緩い砂地盤で、地下水が地表面から10m以内にある環境で大きな地震が発生したときに、地盤が変化して地下水が地表面に噴き上がる現象のこと。



1960年代の主要建築物

東京オリンピックに向けた建設ラッシュ始まる。

1960年代前半は、東京オリンピック開催に向けて、国立代々木競技場、日本武道館などの競技場が急ピッチで造られ、後半は建築基準法の改正により、日本初の超高層ビルとして有名な霞ヶ関ビルなど、100mを超える超高層ビルディングが続々と建設されていきました。まるで日本の経済成長と競い合うかのように、建物もさらなる高みを目指し始めたのです。

霞ヶ関ビル (1968年)

地上36階、地下3階、地上高147mの日本初の超高層ビル。オフィス・商業複合施設として運用されています。

国立競技場 (1958年)

1964年開催の東京オリンピック競技会場として建設。今年約50年の時を経て惜しまれながら解体が予定されています。

建物の特色

1960年代後半、超高層ビル時代が幕を開ける。

経済界の要請と建築技術の進歩を背景に、建築物の高層化の契機となったのが、1961年と63年に行われた建築基準法の改正でした。1961年の改正では、「特定街区」の制度が創設、戦前の「市街地建築物法」以来の絶対高さ制限（31m）が緩和されました。また、1963年の改正では「容積地区」の制度が創設され、容積地区内では高さ制限が無くなったことで、超高層ビル時代の幕開けを迎えることになります。

ビルの超高層化に向け、1961年及び64年の建築基準法施行令の改正では、高層建築物に対する内装制限の強化、防火区画、避難路の面積等についての上乗せ等が行われ、同時に耐火構造の耐火性能に関する規定の整備も実施されました。

主なオフィス空間の様式の変化

●蛍光灯照明と空調設備の普及

蛍光灯照明と空調設備が普及したことにより、オフィスの奥行きが深くなり、それにより基準階平面構成が出現しました。

●カーテンウォールの普及

外装には、アルミや鉄とガラスによるカーテンウォールが普及し、外装の軽量化、多様なデザインが可能になりました。

●オフィスの内装・レイアウト

1960年 オフィス家具(椅子、机、収納家具等)のJIS規格が制定されました。

ビル管理のトピック

ビルを管理する、そして護るという意識が芽生える。

日本中にビルが建造されていく時代、それは建物の品質とともに、建物を管理することの重要性が問われる時代の到来でした。建築基準法の改正が実施されて建物の安全性が見直される中、1966年には全国ビルメンテナンス協会が設立。新たに誕生したビルという存在を維持する、管理する、護るといった意識がビルのメンテナンスの世界に浸透し始めたのです。

●1959年 建築基準法の改正

建築防火関係に重点を置く改正が行われ、耐火建築物の規定や特殊建築物の避難、内装制限等の規定が新設されました。定期検査報告制度も新設され、ビル管理の重要性が高まる転換期になりました。

●1966年 全国ビルメンテナンス協会設立

1966年、大阪万博の会場運営のため、日本全国のビルメンテナンス業界の関係者により設立。現在も、内閣府より認定された公益団体として、「建築物の快適な環境の確保」という社会的要請に応える活動を行っています。

まとめ

1964年 東京オリンピックから、2020年 TOKYOオリンピックへ。

現在のビルメンテナンスの基礎ができたのは、東京オリンピックの開催と時を同じくして日本管財が誕生した50年ほど前に遡ります。日本管財の歴史、それは日本の建物管理の歴史そのものと言えるかも知れません。

時代に合わせて、建物に関する技術や法律は目まぐるしく変わっていきます。今後も維持管理の規制、建物の長寿命化など様々な変化が予想されます。どんな時代も、「建物をずっと健やかに」守り続けていくこと。それが、管理会社の使命になることでしょう。

基礎知識 耐震性能

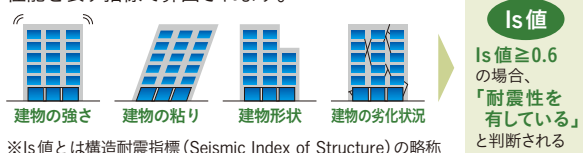
地震の揺れから、人命を守る安全基準。

地震大国でもある日本において、安全に暮らすための基準となるのが建物の耐震性能です。日本で初めて耐震性能に関する法令が施行されたのは、関東大震災の翌年である1924年。その後、1964年に発生した新潟地震、1968年の十勝沖地震、1978年の宮城沖地震の被害を受けて、1981年にこれまでの耐震基準を一新、「新耐震基準」が導入され現在も用いられています。

日本にとって避けては通れない「地震」という自然現象を、「震災」という被害にしないためにも、耐震性を高める意識を持ち続けることが重要です。

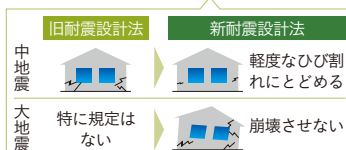
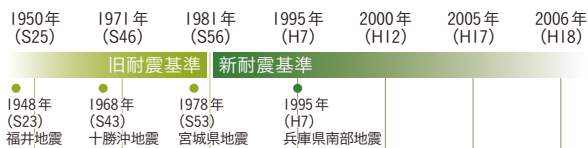
Q 耐震性能とは？

建物の耐震性能とは、地震のエネルギーをどれだけ吸収できるか、地震の揺れにどれだけ耐えられるかを表す能力のこと。【建物の強さ】【建物の粘り】【建物形状】【建物の劣化状況】それぞれを考慮し複合的に評価、「Is値（アイエス値）」と呼ばれる建物の耐震性能を表す指標で算出されます。



Q 新耐震基準と旧耐震基準の違いとは？

1981年以前の「旧耐震基準」では、中規模の地震を想定していましたが、「新耐震基準」では、震度6強～7のクラスの地震でも建物の倒壊を防ぎ、人命の安全を確保することを主眼としています。



「旧耐震基準」にくらべ「新耐震基準」による建物は、阪神淡路大震災においても比較的被害が少なかった事が知られています。

大規模建築物などの耐震診断が義務化されました。

大規模な地震の発生に備えて、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施を義務付ける法律が改正になり、平成25年11月25日に施行されました。今回の改正では、病院や旅館など不特定多数が利用する建築物や、老人ホームのように避難が困難な方が入居する施設を中心に、旧耐震基準で建てられた建築物は2015年末までに耐震診断を行い、結果の報告を行うこととしています。

耐震診断の義務化となる建築物

① 一定規模以上の建物（要緊急安全確認大規模建築物）

用途	規模
病院、店舗、旅館など	階数3および床面積の合計5,000㎡以上
体育館	階数1および床面積の合計5,000㎡以上
老人ホームなど	階数2および床面積の合計5,000㎡以上
幼稚園、保育所	階数2および床面積の合計1,500㎡以上
小学校、中学校など	階数2および床面積の合計3,000㎡以上
危険物貯蔵所など	階数1および5,000㎡以上

② 地方自治体が指定する緊急輸送道路などの“避難路沿道建築物”

③ 都道府県が指定する庁舎、避難所などの“防災拠点建築物”

(注) ②③については、地方公共団体が指定する期日までに耐震診断の結果報告義務

memo

耐震診断・耐震改修マーク制度

1981年以前の「旧耐震基準」によって建築された建築物で、現行の耐震改修促進法に基づく耐震診断の指針または建築基準法に基づく耐震基準に適合することが確認できた場合、〈耐震診断・耐震改修マーク〉を掲示することができます。また、東京都では、耐震基準に適合することが確認された建築物に対して〈東京都耐震マーク〉が無料で交付されています。テナント様へひと目で建物の安心・安全をアピールすることができます。



耐震診断・耐震改修マーク



東京都耐震マーク





地震に負けない 美術館建築物を造る。

今回ご紹介するのは、2011年11月8日、25日に放送した「聖徳記念絵画館」。

明治天皇と昭憲皇太后のご聖徳を後世に伝えるための施設として、大正15年に建てられた日本で初めての絵画館です。設計は一般公募が行われ、小林正紹の原案を元に建設され、構造設計には日本における耐震設計理論を確立した佐野利器が担当しました。

佐野利器は明治33年に東京帝大建築学科入学、辰野金吾の講義から耐震構造理論の確立を目標とするようになります。明治36年卒業後、大学院に残り講師となり、明治39年にサンフランシスコ大地震を視察、剛構造と鉄筋コンクリート建築による耐震構造に確信を得ます。そして大正8年、絵画館の建設がはじまりました。工事途中の大正12年、関東大震災が起これ佐野の学説が実



証されることとなりました。工事は大幅に遅れましたが関東大震災の教訓からさらに耐震強度を高め、大正15年、建設史上に残る建物遺産が完成しました。

絵画館の主体構造は鉄筋コンクリート造で、絵画室上部の屋根は鉄骨造および鉄鋼コンクリート造。外壁には宝物殿の外壁にも用いられている万成石が張られています。中央ドームは、当時の日本ではまだ珍しかったシェル構造の鉄筋コンクリート造。細部にわたり高い耐震技術が施されています。



BS朝日「建物遺産」は、時を経てもその価値が生き続けている「重要文化財」に指定された近代建築の美しさを余すことなくご紹介しています。「建物遺産」は日本管財の提供番組です。

東京が変わる!

「お・も・て・な・し」で沸いたオリンピック招致決定から、早いもので一年が経過しました。オリンピックに何を期待するか、街頭インタビューの答えは「経済効果」が多かったようです。戦後復興を掲げた前回のオリンピックから50年、先進国を代表する国として、国外には「経済効果」だけでなく、成長した日本を魅せる必要があります。今回は、オリンピックに向かう東京の未来像を紹介します。

■東京オリンピックは1964年から2020年へ。

招致決定直後から、新たな競技施設や選手村などが建設される、湾岸地域のマンション販売は、行列や抽選がある好調ぶりでした。公示地価、路線価では10%以上上昇した地域もあり、早速、経済効果がありました。交通網が弱い湾岸エリアですが、虎ノ門ヒルズの地下を通過して話題となったマッカーサー道路(環状2号線)の延伸や、新交通ゆりかもめの延伸、さらには連結バスや路面電車の整備が予定されています。

一方で新国立競技場が迷走しています。招致活動で発表された英国建築家ザハ・ハディド氏の当初案は工事費が合わず、5月に縮小案が発表されました。社会福祉財政に不安があるなか、いわゆる箱物へ支出することに反対意見も多いようですが、五輪開催国の精神を象徴する建物が必要であることも、過去のオリンピックが示しています。

今回の東京オリンピックのコンセプトは“Discover Tomorrow ~未来(あした)をつかもう~”です。今回は「戦後復興」と「世界への復帰」でした。首都高や新幹線などの交通網が急速に整備されたと同時に、故丹下健三氏が設計した国立屋内総合競技場(現・代々木競技場)など現代でも見劣りしない建物が数多く建設されました。

丹下氏の設計は、周囲を巻き込むスケール感が特徴です。代々木体育館は屋根構造など曲線が美しいと言われますが、直線と配置の美しさにも目を見張ります。広島原爆ドームを一直線に見る平和記念資料館・平和記念公園の配置は有名ですが、代々木第一体育館が明治神宮の参道の延長線上に配置されていることはあまり知られていないようです。

■2020年に向けた開発も高速道路と鉄道が中心。

首都高速の渋滞解消を目的とした3環状(首都高中央環状線、東京外かく環状道路、首都圏中央連絡道路)の整備は、2020年までに9割が完成

整備が進む 大井ジャンクション



します。3環状の整備により通過目的で都心部に流れる車両が大幅に減少するだけでなく、老朽化した都心環状線の再構築が可能となります。

区部開発の主役はJR山手線です。品川駅と田町駅の間に新駅が整備されます。地元では早くも駅名に話題が集中です。羽田空港への新路線も発表されました。品川駅はリニア新幹線の始発駅になります。

品川～田町間の新駅構想には神田駅の整備が絡んでいます。神田駅に隣接する新幹線の線路上空に新たな線路ができ、来年3月から上野・東京ラインが運行します。この直通運転と寝台列車の減少によって、広大な車両基地が不要となることから、新駅だけでなく、汐留貨物駅跡地のような大規模な街づくりも期待できます。

■2020年以降の東京のために必要な準備。

2020年のオリンピック直後から、日本の人口減少問題が顕在化すると予想されています。東京は高齢者が生涯現役で働ける環境を目指しつつ、インフラや建物の老朽化に対する検討が必要になります。東京オリンピックの準備だけでなく、その後も世界を代表する都市として、豊かに暮らせる機能を維持するための準備も必要ではないでしょうか。

profile

安食正秀 (あじきまさひで) 株式会社アセット・アドバイザー 代表取締役
不動産コンサルタント。相続アドバイザー。建設会社に勤務、丹下健三氏が設計した東京都庁舎建設工事で議会議事堂作業所の経理事務、不動産事業の企画推進、地権者の権利調整や相続実務を経験する。2006年株式会社アセット・アドバイザーを設立。顧客の不動産の全体像を俯瞰し、有効活用や相続対策の提案、その実務支援や問題解決を行う。