

# オフィスビル・アーカイブ

## 神港ビルディング(兵庫県神戸市)

本誌では、全国で話題となっている新築ビルを取り上げる一方、『オフィスビル・アーカイブ』コーナーにおいて、長年にわたり地域のランドマークとして活躍している既存ビルにもスポットを当てています。

本号では、兵庫ビルディング協会の会員である神港ビルディング(株)が所有する神港ビルディングを紹介します。今年3月まで放送されたNHK連続テレビ小説「べっぴんさん」で戦後の場面の撮影に使用された、現役のオフィスビルです。



### 一神戸港開港とともに歩んだ旧居留地の歴史一

1868年(慶応3年)、神戸港が開港し、今年で開港150周年を迎えた。開港の契機となったのは、1858年(安政5年)に締結された日米修好通商条約で、この条約には神戸を含む5つの港の開港と、開港地に外国人の居留地を整備することが盛り込まれた。

神戸の外国人居留地は当時の市街地から3.5km東に離れた砂地と畑地の一帯に決められ、英国人の土木技師J.W.ハートがその整備を担当した。東西を旧生田川と鯉川筋、南北を旧西国街道と海岸線に囲まれた約500m四方の敷地に、当時の西欧近代都市計画思想をベースに格子状街路や遊歩道、公園、街燈等を配し、126区画の整然とした敷地割りの居留地が整備された。その後、数年かけて外国の商館や住宅が建ち並び街並みが形成されていった。

神戸港開港から30年余の月日を経た1899年(明治32年)、外国人居留地が日本に返還されることとなり、返還以降、旧居留地には日本の会社が進出し、ビジネスの中心地として発展していった。大正から昭和初期にかけ、海運会社や商社、銀行、保険会社などが欧米の建築様式を採用した鉄筋コンクリート造りの中層オフィスビルが建設された。

### 一昭和14年、神港ビルディングが竣工一

神港ビルディングは、旧居留地の中でも海側に位置する街区の海岸通8番地、海岸通り(国道2号線)に面して建っている。

当時、この敷地は(株)川崎造船所(現・川崎重工業(株))が所有していた土地だった。

川崎造船所は1936年(昭和11年)6月、営業上緊密な関係にあった東京海上火災保険(現・東京海上日動火災保険(株))と共同で、国際都市である神戸にふさわしい近代的な高層ビルディングを建設しようという検討をスタートさせ、同年11月に両社の共同出資(資本金100万円)により、ビルを管理・運営する神港ビルディング(株)を設立した。

敷地内に建っていた建物を取り壊して更地にし、1937年(昭和12年)2月に起工式を行い、2年の工事期間を経て、神港ビルディングは1939年(昭和14年)2月に竣工した。

神港ビルディングは鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上8階建てで、建築面積が521.112坪、建築総面積が4,346.016坪の規模。外壁は花崗岩が貼られ、屋上の南東角に建つアールデコ調の塔屋が特徴的な建



神港ビルディングの外観

物だ。

この塔屋は現在、夜間にライトアップされており、「昼間とは違ったビルの雰囲気を楽しめる」と地元だけでなく、神戸を訪れる観光客からも評判になっている。

### 一強固な建物構造、設備も最新式一

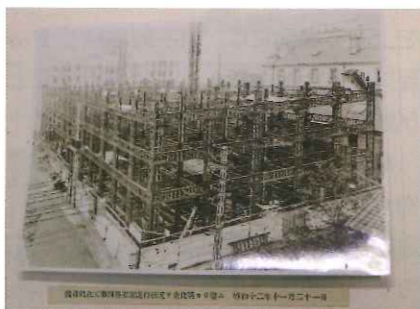
建築工事が始まった当時は、日中戦争の



工事の様子



杭の耐力荷重試験の様子



鉄骨組立工事の様子

勃発(昭和12年)を契機に、米国の対日輸出が制限されていくという時代だったが、神港ビルディングの建設にあたっては三菱商事が鋼材や鉄筋の供給を担い、竹中工務店が施工を担当する体制が組成され、豊富な資材と技術力のもと、現在の耐震基準をも上回る強固な構造躯体が出来上がった。

設備に関しても、当時では珍しい集中式冷暖房設備を採用しており、神戸で初めて集中式冷暖房が完備されたビルとして注目を集めたという。

また、このほか、建物内に配した口の字型の中廊下の中央部に東西方向へ抜ける廊下を通すことにより、建物の中庭に2つの吹き抜け空間を確保している点も特徴の一つに挙げられる。当時の設計図には、この2つの吹き抜け空間について“光庭”(こうてい、光の庭)と記載されているが、中廊下内側のオフィススペースであっても十分な採光がとれる構造となっており、築78年を数えるビルだが、省エネの観点から環境にやさしい配慮が加えられている。

### 一いまでもほぼ満室稼働、紹介でテナント決まる一

最新式のビルとして誕生した神港ビルディングには、一流企業がテナントとして入居した。竣工時のテナント数は27社で、このうち100坪以上を借りていた主要テナントは、本社機能などを置いた川崎汽船(1階・2階・7階)を使用、現在でも登記上の川崎汽船の本店所在地)のほか、三菱商事(3階と5階)、辰馬汽船(4階と7階)、東京海上(4階)、オリエンタルグリル(8階)、三菱銀行(1階)の7社にのぼる。

78年経ったいまでもその人気は衰えず、現在の稼働率は約95%に達し、ほぼ満室稼働となっている。現在のテナントは海運関連会社のほか、デザイン会社、弁護士や税理士等の事務所など約70社で、「仮にテナントの退社があっても既存テナント等からの紹介で空き室が埋まるケースがほとんど」(中井秀典・神港ビルディング(株)管理部長)というように、高稼働を維持している秘訣が伺える。

### 一終戦後、連合国軍から接收に遭う一

竣工後間もなくして太平洋戦争が始まり、

1941年(昭和18年)に金属類供出として昇降機2台等を撤収するなどの憂き目に遭うものの、米国による空襲の戦禍は免れた。

ところが、終戦後に進駐してきた連合国軍が焼け残った建物の中で目を付けたのが神港ビルディングだった。1945年(昭和20年)10月に接收され、連合国軍の司令部として使用されることとなり、1951年(昭和26年)の講和条約締結後も使用され続けた。

接收が解除されたのは1955年(昭和30年)12月だった。事業再開に向けて準備に着手し、翌1956年1月から原状回復と電気設備、エレベーター、冷暖房空調設備等の大改修を行い、同年4月からオフィスビルとしての事業を再開した。川崎汽船、乾汽船、三菱商事、東京海上、オリエンタルグリルなど接收当時のテナントの大部分が再入居した。

ちなみに事業再開のための原状回復等に要した費用は当時の金額で約9,000万円だったという。

### 一阪神淡路大震災に耐えた建物構造、IS値が0.8一

1995年(平成7年)1月17日早朝、M7.3の阪神淡路大震災が発生した。

震度7を記録した神戸市は公共交通機関や電気・ガス・水道などの生活インフラに甚大な被害を受け、倒壊、大破した木造家屋やビルがある中で、当時築年数56年を迎えようとしていた神港ビルディングに損傷らしい損傷はなかった。

震災後に耐震診断を行ったところ、神港ビルディングのIS値は0.8という診断結果が示された。1939年(昭和14年)竣工のビルにもかかわらず、1981年(昭和56年)に導入された新耐震基準で耐震性能の目安とされている「IS値=0.6」を大きく上回っていたのである。神港ビルディング(株)専務取締役の小橋聡氏は「建設時に調達された良質な部材、加えて施工の確かさを表すものである」と感心する。

### 一これからもメンテナンスに努める一

「骨董的価値を残しつつも現在の実用に充分耐え得る」と顧客からも評価されるように「3年から5年タームで修繕計画を立て、



改修された地下1階



多くの来館者を迎えてきた回転扉

維持・管理及び機能改善に努めている」(中井氏)というように、神港ビルディングの建物内に入ると、古さを感じさせない。照明はLED化が施され、トイレは全自動の最新型にリニューアルされている。

また、食堂のある地下は、川崎汽船が本社を置いていた名残を彷彿させるような、船室内の仕様にリニューアルしている。板張りの床、船の計器をオブジェとして設置した壁などは他のフロアの石造りの廊下や階段とは違った趣を醸し出している。

屋上の塔屋のほか、神港ビルディングの特徴と言えば、正面玄関の回転ドア。竣工から78年。この回転ドアは今でも使用されている。昭和初期の激動の時代から年号の変わった平成まで、多くの人を出迎え、時代の移り変わりを見てきた。

是非、これからも活躍してもらいたいオフィスビルである。