

# 神戸商船三井ビル

Kobe Shosen Mitsui Building

No. 03-033-2014作成

改修・保全  
事務所

発注者	株式会社 商船三井	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB
設計・監理	株式会社 大林組 OBAYASHI CORPORATION	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
改修・保全のCM	株式会社 昭和設計	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		
施工	株式会社 大林組					

## 港町神戸を象徴する歴史的建築物

### 誕生と特徴

当建物は1922年（大正11年）、商船三井の前身である「大阪商船」の神戸支店として、建築家 渡辺節により設計されたアメリカン・ルネッサンス様式の7階建て「高層ビル」である。敷地は旧居留地の海岸沿いに位置し、そのファサードは海に向かっていている。渡辺はこのビルを設計するにあたって欧米を視察しており、日本初となる技術を数多く導入している。外部は、1階部分がルスティカ仕上げ（切石）の石積み、外壁にはテラコッタを多用し、街角となる南西コーナー部の最上部には、メダリオンが施された半円形のペディメントを配する等、ルネッサンス様式ではありながら、渡辺独特の意匠でまとめ上げている。建物内部も、プラスターを使用し、各所にモールディングが施された欧米スタイルで統一され、天井が高く廊下が広い。

構造設計は「耐震構造の父」と呼ばれる内藤多仲による。鉄骨鉄筋コンクリート造7階建ての大正時代の「高層ビル」が、約70年後に発生した阪神大震災においても無事であり、今も現役の建物でありえるのは、まさに彼の構造設計のおかげであろう。

設備としては、蒸気ラジエーターによるセントラルヒーティング、水洗トイレ、セントラルクリーニング（掃除機）が採用されている。エレベータは米国A. B. SEE社製のものが導入され、内1基は現在も健在である。

### 変遷

- 戦時中は幸いにも空襲を免れ、戦後、GHQに一時期接收されていた。

- 1983年、旧居留地は神戸市の「都市景観形成地域」に指定され、その歴史的な街並みが見直され、街の活気が復活した。
- 1995年の阪神淡路大震災では、地下1階が水没し基幹設備が損傷する被害はあったものの、建築的に致命的な損傷はなく、丁寧な復旧工事が行われた。
- その後（2005年ごろ）取壊し建替えの話も出たが、関係者の熱意により全面的な耐震補強を行うこととなり、2012年末その工事が完了した。外付け耐震鉄骨フレームによる補強工事により、外観、内観への影響もなく、歴史的建築物と、愛着のある神戸の街並みを次世代へと継承することができた。
- 竣工以来、長く商船三井神戸支店として使用され、1996年支店移転後は、百貨店（大丸）はじめ、約60の店や事務所が入居し、現在も「港町神戸の顔」として活躍している。



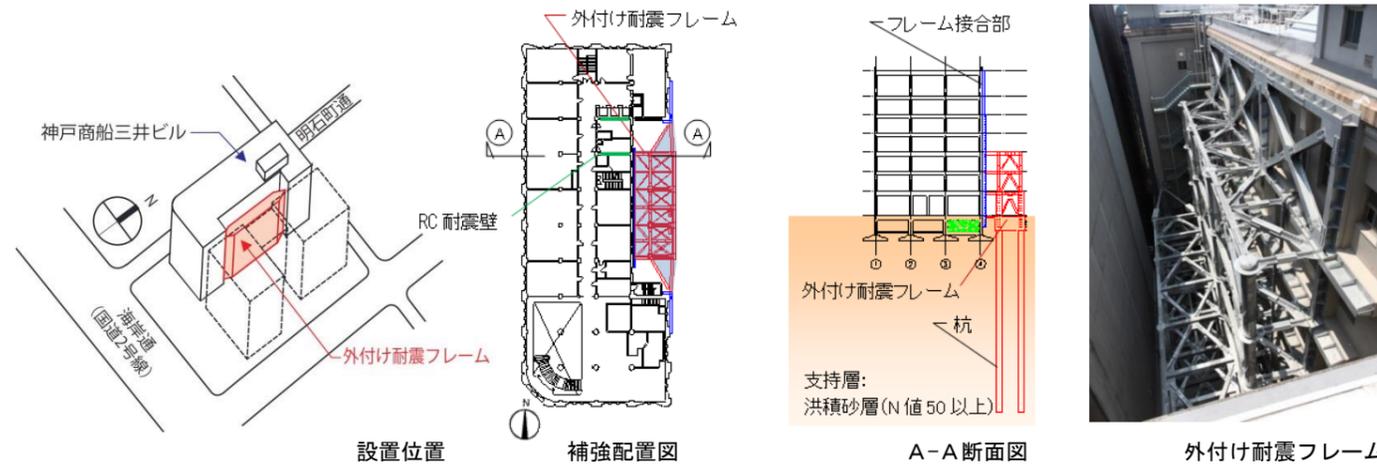
海に向かうメインファサード



1階吹抜部：竣工当時は大阪商船の営業室、現在は家具ショップとして利用

### 耐震補強工事について

「建物の外観を保つこと」「施工中も建物を使い続けられること」が求められた。解決方法の1つとして免震レトロフィットが考えられたが、残念ながら必要な免震クリアランスを確保することができなかった。検討の結果、周辺の通りからはほとんど見えず、主に設備機器置場として利用されていた中庭部に、鉄骨造の「外付け耐震フレーム」を構築して建物と緊結し、必要な補強量のほとんどをそれに頼る計画を採用し、2つの大きな命題を解決した。



### 維持保全計画について

昭和設計により、2000年に当時の建物、設備の診断に基づく改修計画が作成された。2010年にも、その後の10年間（2011年～2021年）にわたる保全計画の立案と、2022年以降の長期予測による保全計画、及び、省エネルギー化計画の立案を行った。その計画に従い、設備の老朽度、緊急性に基づき計画的に維持保全を行っている。

### 建築物の運用管理、維持保全の実施状況について

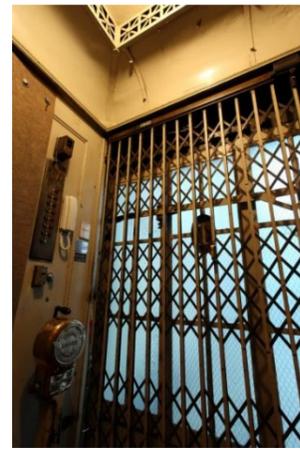
- 阪神淡路大震災(1995年)により被害を受け、外装・内装の復旧工事、及び、多くの電気設備・機械設備機器（受変電設備・冷凍機等）の更新を行った。
- 外装材については、毎年を目視検査、10年に1度の打診調査を行い安全への配慮を行っている。
- 設備機器については、法的に定期点検が必要な受変電設備、防災設備に加え、空冷ヒートポンプチャラー、冷温水ポンプ、空調機等に対して計画的にメンテナンス及びオーバーホールを実施し、機器の性能維持、延命化を図っている
- 竣工当時のエレベータ（1基）は丁寧なメンテナンスを行い、巻上機も竣工当時のままであり、今も現役で活躍している。



共用廊下



トイレ



エレベータ

受賞歴：神戸景観・ポイント賞（2002年） 近代化産業遺産に認定（2007年）

主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮（歴史性の継承）
- Z. その他（耐震性能向上）