

商業利用の登録文化財建造物の管理と 社会的評価について



2012年5月
大阪府登録文化財所有者の会

商業利用の登録文化財建造物の管理と社会的評価

大阪府登録文化財所有者の会（2012年4月）

I	事業名称等	3
II	事業の目的	3
III	調査対象建築物	3
IV	所有者・管理者への聞き取り調査により明らかになった登録文化財の実態	3
1.	所有者・管理者の属性	3
(1)	所有者	3
(2)	管理者	4
2.	建設当初の建築構造の概要と建設当初の建築上の特徴	4
(1)	建築構造	4
(2)	防火対策	4
(3)	耐震対策	4
(4)	建築設備	4
3.	戦争の傷跡	6
(1)	金属類の供出	6
(2)	偽装の命令	6
(3)	使用用途の禁止	7
(4)	戦後の連合国軍最高司令官総司令部(GHQ)による接収	7
(5)	地代家賃統制令と戦後のインフレ	7
(6)	日本の伝統的な技術の向上と文化の深化の戦争による中断	7
4.	建設後の増築・改修工事等について	7
(1)	建設後の増築工事	7
(2)	外壁改修工事	7
(3)	外壁窓のサッシ工事	8
(4)	屋上防水工事	8
(5)	登録文化財ならではの改修・補修工事	8

V	所有者・管理者の登録文化財の活用・保存への想い	8
1.	建物の商業利用の方法と文化財としての保存の関連	8
2.	レトロなビルを保存するのか、建替えるのか	9
3.	近代建築の存在意義と保存	9
(1)	欧米諸国と日本の建築に対する価値観の違い	9
(2)	街のシンボル役を担う街の財産	10
(3)	文化の発信基地	10
4	行政に望むこと	10
VI	文化財の活用・保存についてのテナントの意見調査の結果	10
VII	飲食店や物販店舗にくる顧客の文化財の活用・保存への評価	12
VIII	事業の成果	15
IX	事業の課題と今後の展開	15
X	付録	17
1	文化財の活用・保存についてのテナントの意見調査結果の詳細	17
2	テナントの店にくる顧客の文化財活用・保存への認識調査の詳細	20
3	調査対象建造物の詳細	22
(1)	芝川ビル	22
(2)	生駒ビル	23
(3)	新井ビル	24
(4)	青山ビル	26
(5)	伏見ビル	27
(6)	江戸堀コダマビル	28
(7)	北浜レトロビル	29
(8)	大阪ガスビル	30
(9)	寺西阿倍野長屋	31

I 事業名称等

[事業名称] 「商業利用の登録文化財建造物の管理と社会的評価」

[実施団体] 大阪府登録文化財所有者の会

[活動を行った文化財の名称] 芝川ビル、生駒ビルディング(生駒ビル)、新井ビル、青山ビル、伏見ビル、大阪ガスビル(ガスビル)、江戸堀コダマビル(コダマビル)、北浜レトロビル(北浜レトロ)、寺西家阿倍野長屋(寺西長屋) (以下の文中の名称は括弧内の略称を使用)

[事業経費] 文化庁委託費 65,196 円

II 事業の目的

不況で賃貸ビルの空き室が増えている現在でも、商業利用をしている登録文化財建築物は、テナントの空き室が殆ど無い。しかし、市民に親しまれた近代建築が取り壊されて、より高収益のビルに建替えられることもあり、今後、商業利用の登録文化財を永く存続させていくためには、所有者等の想いは勿論のこと、顧客をはじめとする市民の文化財存続の必要性に対する認識を深めることが大切である。本事業は、現在商業利用されている登録文化財について、その所有者・管理者からは活用・保存の実態を、テナントと顧客からは活用・保存に対する評価を聞き取り、結果を解析して、今後の登録文化財の活用と保存、建物管理に役立たせることを目的として行った。

III 調査対象建築物

商業的に利用されている次の登録文化財建造物を調査の対象とした。

	建築年	構造、階数	敷地面積	延面積	設計者	施工業者
芝川ビル	S 2 年	RC、B1F/4F	145 坪	493 坪	渋谷五郎他	竹中工務店
生駒ビル	S 5 年	RC、B1F/5F	53 坪	340 坪	宗建築事務所	大林組
新井ビル	T11 年	RC、B1F/4F	87 坪	355 坪	河合浩蔵	清水組
青山ビル	T10 年	RC、B1F/3F	109 坪	383 坪	大林組設計部	大林組
伏見ビル	T13 年	RC、B1F/4F	78 坪	180 坪	長田岩次郎	池田勘蔵
コダマビル	S10 年	RC、B1F/4F	51 坪	127 坪	岡本工務店	岡本工務店
北浜レトロ	M45 年	レンガ B1F/2F	25 坪	50 坪	大林組設計部	大林組
ガスビル	S 8 年	SRC、B1F/8F	746 坪	5573 坪	安井武雄	大林組
寺西長屋	S 7 年	木造 2F	115 坪	115 坪	朝永國次郎	朝永建築工務所

(注) RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨・鉄筋コンクリート造、レンガ:レンガ造、M:明治、T:大正、S:昭和

IV 所有者・管理者への聞き取り調査により明らかになった登録文化財の実態

1. 所有者・管理者の属性

(1) 所有者

現所有者は、祖父母等から現建築物を引き継いだ人が殆どであるが、その建物は、祖父母等が建設した場合と建設された建築物を購入した場合とがある。いずれの場合も、当初の所有者の思いが、次の世代に引き継がれていることが、今回の調査を行う過程で強く感じられた。登録文化財の所有形態は、個人の場合と会社組織の場合がある。個人所有の場合は、文化財建造物とその敷地の相続税の減免という優遇措置が適用される。

現所有者がレトロビルを探して購入し、そこで喫茶店を営業している北浜レトロビル(付録 29 頁)は、文化財の活用・保存の興味深いビジネスモデルの一つである。大阪ガスビル(付録 30 頁)は、巨大企業が、文化財の保存に取り組んでいる好例である。

(2) 管理者

建造物所有者がその管理をしているのが一般的であるが、個人所有の場合でも管理会社を設立している場合がある。

2. 建設当初の建築構造の概要と建設当初の建築上の特徴

(1) 建築構造

明治 45 年から昭和 10 年迄の建築で、鉄筋コンクリート造、地階付で 4~5 階建が多い。現在の周辺建物に比べて小規模で、高層ビルの谷間に残っている。ガスビルは地下 2 階地上 8 階建の大規模鉄骨・鉄筋コンクリート造、また、寺西長屋(付録 31 頁)は木造 2 階建の庶民住宅である。

(2) 防火対策

本調査対象の建造物は建物が密集した市街地に建っていて、地震や戦争による火災の危険性が考えられたことから、建物によっては、外壁の窓や出入口に防火扉や防火シャッターが設置されていた。このような建物は、隣接家屋が戦災で延焼しても、防火扉や防火シャッターを閉鎖している限り焼失を免れている。たとえば、大阪ガスビルでは、戦時中、戦禍が厳しくなるなか、それまで建設以来一度も閉められなかった錆びた防火扉や防火シャッターを、1945 年 3 月 13 日初めて全部閉鎖した。丁度その日の夜半に大阪大空襲があり、このガスビル周辺の地域の殆どが焼け野原になったが、ガスビルだけは、焼失を免れたという。なお、この空襲の時、大阪ガスビルから僅か十数メートルしか離れていない木造 3 階建で現登録文化財の北野家住宅は、焼夷弾が不発で、奇跡的に焼けずに残った。戦時中の小さな僥倖である。

戦前、未だ、一般的に普及していなかった鉄筋コンクリート造の選択は、防火対策の一環として行われたものである。

(3) 耐震対策

本調査対象の建物は、戦中、戦後の南海地震、東南海地震や平成 7 年の阪神・淡路大震災を経験しているが、全てのビルで殆ど被害が発生していない。阪神・淡路大震災は早朝であったが、徹夜で仕事をしていた人が、地震に気づかなかったという報告があるくらいである。戦後に増築した部分だけが被害を受けたという報告もある(付録頁)。唯一、木造建築である寺西長屋では、非常に大きな揺れが生じたにもかかわらず、被害が生じていないのは興味深い。

これらの事実は、戦前の鉄筋コンクリート造の建物の構造の考え方が戦後のそれらと大きく異なることに関わりが深いと考えられる。今回、調査の対象とした鉄筋コンクリート造の建物は、壁の厚さが地上部分で約 30 cm、地下では、40 cm 以上もることが多い。本調査の建物が現在も耐震性を維持してきたのは、戦前と近年とでコンクリート打設の方法とコンクリートの材料の質および配合が変わっており、戦前のコンクリート壁はひび割れが生じにくく、そこから侵入する空気や水による経年劣化が少ないためと考えられる。今は、戦前のコンクリート造が見直されるべき時とも言える。

(4) 建築設備

調査対象の鉄筋コンクリート造のビルは、その建築当時、木造建築に比較して費用が高価

であり、財がなければできないことであったが、その設備等も当時の最先端のものが輸入などの方法で装備されている。

① 昇降機設備

エレベータ設備

4階、5階の建物では、エレベータが設置されている場合があったが、戦時中、それらの殆どが、金属類回収令(昭和16年勅令第835号)により供出させられている。4階建の場合は、1台しかない場合でも、また、大阪ガスビルのように8階建ての場合は、5台の内2台を供出している。4階建てで、エレベータを供出した芝川ビル(付録22頁)や新井ビル(付録24頁)では、未だに復活していない。5階建ての生駒ビル(付録頁)では供出を免れたが、戦後のエレベータの基準変更で、籠内の2方向の扉が認められなかったので、1階からは使用できなくなったということである。

芝川ビルには、1階と2, 3, 4階を結ぶ伝声管が装備されていた。当時のエレベータは、各階の外部から籠を操作できなかつたため、伝声管でエレベータの停まっている階の誰かに指示をし、籠を送ってもらうために作られたものと考えられる。

エスカレーター設備

大阪ガスビルは、当初、1階から2階へ上下2台のエスカレーターが設置されていたが、これも、戦時中に供出されていて、再び復活することはなかった。

リフト設備

青山ビルでは住宅の配膳用リフトが、設置されていたが、貸ビルとなってからは利用されなくなり、電気幹線等の縦配管のパイプスペースとして利用されている。

② 冷・暖房設備

暖房設備

暖房設備は、殆どのビルで温水又はダクト方式により、全館セントラル暖房方式で設置されていた。当初の熱源は石炭で、地下にボイラーマンのいるボイラー室があった。地上から石炭を落とすための石炭口が残っているビルもある。燃料が石炭から重油に変わり、ボイラーを変更したところもある。昭和40年代に入ると、冷房設備が普及し始め、その後、電気による冷暖房をするところがふえている。

冷房設備

建設当初から冷房設備を備えていたのは、大阪ガスビル(昭和8年竣工)だけであり、全館冷暖房設備があった。これは、大丸百貨店に次いでわが国2番目の導入で、冷房設備はアメリカのキャリア製のものであり、暖房はガスボイラー方式であった。

また、当初、セントラル方式を採用していたビルでも、貸ビルの場合、個別に操作できる方式に改良されてきている。

③ 電話設備等

当時、普及し始めた電話は電話交換手が必要で、電話交換室が屋上階等に設置されていた。もともと一戸の住宅であったところでも、電話交換室や運転手控室等があり、各部屋の電話の接続端子が壁の中に埋め込まれているところもあって、これらの建物の当時としての質の高さが伺える。勿論、これらの電話設備は、現在、光通信などを含む多用途の回線に変えられている。

④ 電気設備

ビル建設当初は、照明が主な電気設備であったが、その後、空調機や電気製品の増加により、幹線ケーブルの改修や高圧受電設備の設置が必要になったところが多い。

⑤ ガス設備

厨房のレンジや給湯にはガスが使用されていたが、暖房用にも使用されていたようである。

⑥ 給水設備

4階程度のビルでは、直圧式給水のものもあるが、受水槽と高架水槽を設置しているところが多い。水圧が必要な便所の洗浄水用にのみ高架水槽を設置しているところもあった。受水槽と高架水槽方式の場合は、水質管理に問題のあることが多かったようである。給水管については、建設当初のものを80年以上使用しているところがある。当時の鉛管は、鉄管よりも耐久性があるのかも知れない。

⑦ 排水設備

北浜地域には、江戸時代からの「太閤下水」が通っていた。調査対象の建物も建設当初は、この下水を利用していたが、戦後は整備が進んだ公共下水道に切り替えられている。

⑧ 防犯設備

防犯の問題は、建設当初からの課題であるが、夜間の巡回はボイラーマン等の住み込みの人が担当していたようである。現在は、機械警備装置や防犯カメラなどの設置によって対応しているところが多い。

⑨ その他の設備

電動カーテン（青山ビル、付録26頁）、焼却炉に直接入るようになっているダストシュート（大阪ガスビル）やライトアップ設備などがあった。また、大阪ガスビルには、各階から出した郵便物が1階に集まるようになっているメールシュートがあったが、増築工事の時に撤去された。

3. 戦争の傷跡

(1) 金属類の供出

① 戦争が激しくなり物資が枯渇するなか、先に述べた金属類回収令により金属類の供出が求められ、建築に直接取り付けられている金属部品さえも供出している。昭和15年の贅沢禁止令と相俟って、エレベーター、エスカレーター、冷暖房設備、ネオンサイン用のトランスなどから、金属製の照明器具、階段の金属製手摺、扉の金属製ノブにいたるまで、今では考えられないようなものまで供出させられている。扉の金属製ノブなどは供出後にガラス製や木製のものに変更されている。

② これらの供出品の大部分は、戦後に所有者に返還されることはなかったが、大阪ガスビルのエレベーターの2台分が、戦後、関目の大阪国技館に放置されていることが分かり、使える部品を集めて1台のエレベーターが作られたということである。

(2) 偽装の命令

大阪ガスビルは、1階は黒御影石造りであったが、2階以上は白タイル貼りで敵機に発見されやすいということで、昭和19年に白タイルの上にコールタールを塗って偽装している。これは、昭和14年に制定公布された防空建築規則の中の「地方長官は偽装のため建築物の形態、色彩又は偽装準備装置に関し必要な命令を為し得る」によるものである。そして、この偽装は、昭和24年に5カ月かけて洗い落とされている。

(3) 使用用途の禁止

「贅沢禁止令」により、大阪ガスビルでは、結婚式場等が閉鎖された。

(4) 戦後の連合軍最高司令官総司令部(GHQ)による接收

戦後、近代的な設備を持つビルや住宅は、GHQにより接收されたが、本調査対象のビルでは、大阪ガスビル以外は接收を免れた。ただ、青山ビルには接收の話があったが、交渉の結果、「GHQ 将校達の会員制クラブ」にするという条件で接收を免れたが、自己使用は出来なくなったということである。大阪ガスビルは、終戦直後に全館接收の話が出たが、公益事業ということで6階以上に接收が止められた。

また、青山ビルとコダマビル(付録 28 頁)の家族は、自宅を接收されている。接收解除後、家中ペンキだらけであったり、床の間を潰されていたりして、家族は文化の違いに驚いたという。このような接收は、昭和 26 年のサンフランシスコ講和条約の締結まで続いている。

(5) 地代家賃統制令と戦後のインフレ

地代家賃統制令は、地代・家賃の高騰を防ぎ国民生活の安定を図ることを目的として昭和 14 年に制定されたものであるが、借家経営を成り立たなくしてしまった。戦後のインフレは、すさまじく物価は戦後の 5 年間で約 100 倍になったという。寺西長屋では、戦後すぐに、一軒の長屋の家賃を 30 円から 75 円への値上げを役所に申請している。

(6) 戦争による伝統的な技術の向上と文化の深化の中断

戦争による被害は、物理的・経済的破壊による被害もさることながら、一番大きな問題は、日本の伝統的な技術の向上や文化の深化が戦争で中断してしまったことである。戦前の建物は、如何にして安全で長持ちする建物を作るかに全力を注いでつくられ、そのための技術力も備わっていた。戦後の復興期には、如何に安く、早く、多くの建築物を造るかに専念したために、先進諸国では考えられない質の悪い建物が多くできて、国民全般に建物は古くなると建て替えるものだという間違った理解を広めてしまった。建物の寿命は 30 年といわれ、世界にも類を見ないほどの短期間で建替を必要とするという事態を招いた。そのために、古くなった建物を潰して建て替えるという行為が後を絶たず、資源の無駄使いと環境破壊に拍車をかけている。歴史のある建物が数少なくなってしまったために、市民が体験的に歴史から学ぶ機会も減ってしまった。

4. 建設後の増築・改修工事等について

(1) 建設後の増築工事

建設後の増築工事としては、大阪ガスビルが隣接地を購入して、同規模の建物を元の建物と調和するようなかたちで建設している。その他のビルでも空地等に一部増築した例はあるが、大阪ガスビルのような大規模なものはない。

(2) 外壁改修工事

外壁タイルや窓枠は、当時のものを補修して使用しているところが多いが、タイルを貼り替えたり鉄製窓枠をアルミ製に変更したりしているものもある。生駒ビルでは、外壁のテラコッタの一部が剥落した時に、外壁の全面を点検し補修しているが、通常は部分的な補修が行われている。大阪ガスビルは、100 周年事業の一つとして、約 5 億円をかけて外壁保全のための全面改装を行った。建設当時の姿を残すために、同じの色で同じ大きさのタイルを使って改装したので、足場を外した時に「元と同じではないか」と言われたという話がある。外壁のタイルの目地に現れた白華現象の補修を行っている場合もある。

(3) 外壁窓のサッシ工事

外壁窓は、当時、鉄製のものしかなかったので、錆びて動かなくなっているものが多い。アルミサッシに取り替えられているものもあるが、一部だけ替えると外観に違和感が生じることもあるので、開閉できないままにしてあることも多い。

(4) 屋上防水工事

屋上が傾斜の無い陸屋根になっている場合は防水に苦勞することが多く、防水シートによる全面改修が行われているところもある。樋が詰まらないための日常的点検が実施されている。

(5) 登録文化財ならではの改修・補修工事

登録文化財の改修や補修工事では、建設当時の建築部材が入手できることは少ない。外壁のタイルなども同じ大きさのものが無くて、本来、部分補修で済む筈の工事を、止むを得ず全面工事とすることもある。生駒ビルでは、建物裏の壁のタイルを外して表側に持ってくるような工夫をしている（上記IV-4-(2)参照）。

建設当初の雰囲気できるだけ保存するために、同時代の建物が撤去される際に、部材を集めておいたり、建設当初の照明器具の図面を発見し、それに基づいて器具を再現している例もある（芝川ビル）。また、コダマビルのように、所有者自らが、大工道具や工具等を揃え、作業室をつくって修理部品等を自作している場合もある。

建築部材の中でも、ステンドグラスのようなものは、当初、世界の最高級品を輸入して使用されており、取り換えがきかないこともある。

北浜レトロビルでは、本物にこだわり、英国の古物商でビル建設時代のものを買い求めて使用している。所有者曰く、「現代のものは、時の経過とともに価値が下がって行くが、古い本物は、古くなればなるほど価値が出てくる」。

V 所有者・管理者の登録文化財の活用・保存への想い

本調査対象の登録文化財は、建築当初は、銀行、個人住宅、自社ビル、ホテル、長屋住宅等に用いられていたが、時代とともに用途を変更しながら、活用・保存されてきた。現在は、その大部分が、多くの人が利用するテナントビルとして活用されている。所有者・管理者たちに聞いた文化財の活用・保存への想いを下に記す。

1. 建物の商業利用の方法と文化財としての保存の関連

レトロビルを自社ビルとして活用している場合は、会社の経営状態によってビル保存の運命が決まってしまうことになる。一方、テナントビルとして貸しビルに使用している場合は一定のテナント収入が定期的に入ってくるので経営が安定していて、所有者の意思で保存を決められることが多い。

本調査の対象の建物は、商業利用のもので、主にテナントビルであるが、大阪ガスビルだけは自社ビルに近い状態である。生駒ビル(付録 23 頁)の場合は、所有者が一棟貸しをしており、その借主がテナントを入居させるという他とは違う形式である。テナントビルの入室状況は、満室に近いものが多い。自社ビルとして建て、自社ビルとして経営していても、ビルを残したいという思いから、会社の不動産部門を独立させて、そこにビルの所有権を移すことにより、

建物の保存を図っている例もある（生駒ビル）。

テナントの賃貸期間は一般に長く、所有者や管理者がビルに常駐している場合も多く、テナントとのコミュニケーションが日常的に行われていて、ビル全体が大家族を形成している状態である。

テナントビルでも、ギャラリーや音楽のレッスンホール、大正・昭和の家庭用品展示室などに所有者自身が利用し、文化発信の拠点としている場合も多い。

テナントビルの経営状態はテナントの入居率と床単価によって決まる。一般にレトロビルは通常のビルに比べて床単価が高いと言われているが、本調査の場合は、古くからのテナントが多い所為もあって、そのようなことは認められなかった。

2. レトロなビルを保存するのか、建替えるのか

本調査対象のビルは、登録文化財であり、保存するか否かは所有者の意思に任されている。これらは全て市街地の一等地にあり、現在の数倍の大きさのビルに建替えれば、より多くの収益が見込まれるかもしれない。事実、北浜レトロビルのようにレトロビルでのビジネスモデルをつくるために購入された例は別にして、殆どのビルで建替えの検討がなされている。ただ、現実に建て替えは行われなかった訳で、建替えの図面までできていて、新たなテナントまで決まっていたが、やはり、ビルを残したいという思いから中止された例もある（新井ビル）。

寺西家長屋では、マンションの建替え契約の直前に登録文化財としての登録が可能ということで、建て替えが中止されている。この場合は、長屋を再生した現状の方が、マンション建設をしたと仮定した場合より、2～3倍の収益があがっているということである。それは、建設費の借金返済がないことと建物の固定資産税が極端に安いためである。

これら以外にも、図面まで作ったが、工事が困難なことが分かって中止した例（コダマビル）もあり、保存されるかどうかは、紙一重という感じである。所有する建物が良いビルであるということは分かっているが、どのような歴史的価値や文化的価値があり、街の景観にとって如何に大切かについては、周りの人からの働きかけで気づいて、保存・活用しようと思決した人が多い。

3. 近代建築の存在意義と保存

所有者が近代建築の存在意義についてどのように考えているかを以下にまとめる。

（1）欧米諸国と日本の建築に対する価値観の違い

欧米諸国では、伝統のある古いものを継承することの大切さがよく認識されていて、長く使われたものの方が、価値があると考えられている。たとえば、イギリスでは、お化けがでた家として「お化けマーク」が不動産屋の物件セールの看板に掲げられていて、そのことが付加価値になっている程である。日本では建物の価値は年月とともに低下すると考えている人が多い。そんな中で、例えば、北浜レトロの所有者は古い建物に価値を見出し、レトロなビルを購入して、自ら英国式紅茶の店として活用している。

（2）街のシンボル役を担う街の財産 街の通りに歴史を感じさせる建築物があるということは、その街のシンボルであり、街の財産である。

（3）文化の発信基地

近代建築では、現在、いろいろな文化的事業が行われていて、文化の発信基地になっている。

4 行政に望むこと

所有者が登録文化財の活用・保存について行政に望んでいることを以下に列挙する。

- (1) 街並みの景観保全のためのビルの改装に補助金等が出たようになったのは有難いが、手続き等をもう少し簡単にしたい。
- (2) 街並みの中で電柱、電線が見苦しい場合が多い。もう少し整理してほしいと思う。
- (3) 歴史的建造物を維持・保存するには、通常の建物以上に費用がかかるので、それらに対する支援をお願いしたい。
- (4) 登録文化財建造物に、現在の建築基準法や消防法の規則を適用しようとしても、困難なことがある。実質を考慮した柔軟な対応が望まれる。



北浜レトロ(英国式紅茶の店)

VI文化財の活用・保存についてのテナントの意見調査の結果

本調査の対象とした文化財建造物のテナントに、下記の(1)～(12)の項目について、アンケート用紙を配布し回答を郵送してもらう方法で意見を聞いた。テナントは、ビルを事務所として使用している場合と飲食店・物販店として使用している場合があるが、後者の場合には来店する顧客の人たちにも回答をお願いした。回収率は53%であるが、全ての建物から回答を得ているので、大凡の傾向は把握できていると考えている。

なお、詳細な数値データは付録 17～19 ページを参照願いたい。項目の番号は本章と対応している。

(1) テナントの属性(年齢、性別)

店舗を営むテナントの平均年齢は43歳であるが、事務所では53歳で、約10歳年上である。性別は、約三分の二が男性である。

(2) 賃貸期間及びその創業年との関係

賃貸期間の平均は約13年、20年以上借りているテナントは2割以上ある一方で、5年未満の新しいテナントが3割強ある。

飲食店や物販店舗の約6割が、現在入居しているビルで創業し、現在も営業を続けている。

(3) 業種と従業員数からみた店の規模

テナントの業種は設計事務所やデザイン関係の事務所が多い。レトロなビルでの創造性の発揮や顧客の好印象を期待してのこのことの様である。

テナントの規模を従業員数で見ると、事務所では平均4人程度で小規模なものが多く1人で営業しているところもかなりある。店舗では、平均9人程度であるが、56人の店舗が一つあり、これを除くと、テナント当たり6人程度となる。

(4) 入居の際の選定理由

入居の際の選定理由で「立地条件」「建物の質・デザイン」「経済的条件」「人間関係」等について順位をつけてもらったところ、事務所では「立地条件」、店舗では「建物の質・デザイン」がそれぞれ半分以上を占めた。「経済的条件(テナント料)」は、殆どのテナントが重要視していない。店舗では「人間関係」を第一に選んだテナントもいる。

(5) 建物の評価（良いところと不便なところ）

建物について、良いところと不便なところを評価してもらった結果を以下に示す。

① 良いところ

- ・古い格式のあるビルなので、客に覚えてもらいやすい。
- ・とても落ち着くし、仕事に率直に向きあえる環境だと思う。古くても重厚感があり、雰囲気最高である。
- ・趣のある外観が素晴らしい。建物内も静かで落ち着きがあり、過ごしやすい。
- ・客に場所を説明しやすい。
- ・駅の直近という交通の利便性と建物の趣の良さが客に喜ばれる。スペースは狭いが、天井が高く狭さを感じさせない。
- ・古いビルなので、多くの人知っている。見た目がおしゃれである。
- ・歴史があり、デザイン的にも優れていて、通常の近代ビルにない風格がある。
- ・ビルが文化財であることによる PR 効果がある。

② 不便なところ

- ・窓が錆びていて、開閉が大変である。防音設備が整っていない。
- ・エレベーターが無いため、重い荷物等を運ぶのが非常に不便である。
- ・上階へのエレベーターが無いので、客によっては迷惑をかける。
- ・窓が大きいのは良いが、冬は寒い。
- ・設備が古くて、新しいビルと比べると不便である。

(6) テナントの文化財に対する認知度

テナントの登録文化財についての認知がどの程度かを4段階に別けて聞いたところ、約三分の二が、「良く知っている」、あるいは、「知っている」と答え、残りが「あまり知らない」、あるいは、「全く知らない」であった。

(7) 建物が登録文化財で良かった点

テナントが登録文化財に入居して良かったと考える理由を次に記す。

- ・店のブランド作りになる。
- ・ギャラリーとして使う場合には、客は古いながらもほっとする落ち着いた空間に喜びを見出し、作家は展示する楽しみを味わえる。作品の良さを味わいやすい空間でもある。
- ・ビル自体に興味をもって来店する客がある。
- ・客に覚えてもらいやすく、道を説明しやすい。
- ・登録文化財を中心に話題が広がる。
- ・他の文化財を知る切っ掛け作りになるので、訪れる人が多くなった。

(8) 顧客の登録文化財に対する認知度

顧客の登録文化財についての認知がどの程度かを、「ほとんどの方が知っている」、「半数の方が知っている」、「ほとんどの方が知らない」の3段階に分けて、テナントに推測してもらったところ、「ほとんどの方が知らない」が全テナントの4割を超え、「ほとんどの方が知っている」は1割に過ぎなかった。

(9) 顧客の属性

この項目での、テナントの回答は、正確な記録に基づくものではなく、アンケート実施時の記憶に基づくものであることに留意して、お読みいただきたい。

①年齢

「年齢による偏りが無い」と「中高年の客が多い」が4～5割で拮抗している。「若者の客が多い」は1割前後である。

②性別

店舗では「女性が多い」と「圧倒的に女性が多い」の合計が6割を超える。一方、事務所では、男性客がかなり多い。

(10)店舗への来客の形態（個人かグループか）

客が個人かグループかを聞いたところ、2、3人のグループで来る客が、一番多いことが分かった。

(11)営業の業態

①休日

店舗では、年中無休の店もあり週休1日のところが半分以上あって、営業日数は長い。事務所の場合は週休2日が約半数あり、不規則のところもある。

②営業時間

営業時間が8時間以上のテナントが多く、店舗では事務所より営業時間がさらに長くなっている。

(12) 歴史的建造物の保存に対するテナントの意見の主なもの

- ・ 建物に関するトラブルも多く、補修も大変であるが、「味のある」建物が残ることは素晴らしいことだと思う。
- ・ 昔の建物には味わいがあるので、手を加えてでも保存すべきである。きちんとしたモノづくりの基準を示すものとしても残していく価値があると思う。
- ・ 外観を変えずに内部を時代のニーズに合う様に改装するのがよいと思う。
- ・ 単に保存するだけではなく、実際に利用し続けていくことが大切だと思う。
- ・ 保存については所有者の負担が大きく、特に、経済的な負担が大変だと思われるので、国・地方自治体など公共団体の補助、あるいは、買い取りなどの方法で保存して欲しい。
- ・ 時が流れるにつれて、現在の新しい建物も歴史的建築になる。歴史的建築の価値と保存する基準を一般の人々にも認識できるような手立てを講じる必要がある。
- ・ 古い建物の取り壊しが多い中で、歴史を語る建築物は保存していくべきである。保存はオーナー個人では限界があるので、市町村など行政が積極的に参画して欲しいと思う。テナント料の負担や斡旋などがある特区をつくり、若者を導入し活性化してもらえるとありがたい。

Ⅶ飲食店や物販店舗にくる顧客の文化財の活用・保存への評価

テナントが文化財建造物を飲食店・物販店として使用している場合について、店舗への顧客にテナントからアンケート用紙を配布してもらい、顧客に回答の郵送を依頼する方法で文化財の活用・保存の評価を聞いた。回収数は61件であるが、意見は熱心に記載されており、大凡の傾向は把握できていると思う。回答者がレトロな建物に興味のある客に偏っている傾向がある点はご了承いただきたい。

なお、詳細な数値データは付録20～21ページを参照願いたい。項目の番号は本章と対応している。

(1) 客の属性

年齢は50歳代を中心に中高年が多く、性別で見ると女性の客がやや多い。

(2) どの地域から来たか

顧客の住所や職場の地域を聞いた。当該区あるいはその周辺に職場か住所がある人が約4割、それ以外の大阪市内に職場か住所がある人が3割弱であった。残りの人はかなり遠くからこの地域に足を運んでいることになる。

(3) 来店頻度と来店のきっかけ

来店頻度は、「初めて」、「年に数回」、「月に数回」、「週に数回」の人数が略同じである。週に数回来る客と月に数回来る客の合計が半分に近いということは、馴染み客が多いということである。

来店のきっかけは、「通りかかって」と「友人の紹介」が雑誌などのマスコミによるものを圧倒している。これは店舗の内容を、通り一遍ではなく、具体的に知って来る客が多い店ということを示している。

(4) 来店した客の店への満足度

「商品の品質と価格」、「建物や店の雰囲気」、「店員のサービス」の3点について満足度を聞いたところ、いずれも「非常に満足」、あるいは、「満足」と評価しており、特に「建物や店の雰囲気」と「店員のサービス」の評価が高く、「不満」や「非常に不満」という回答は無かった。

また、「ビルの空間や雰囲気と商品・店内のディスプレイがよく調和している」という意見が数件あった。

(5) 建物の外観と内部の佇まいの評価

客は、建物の外観、内部ともに「非常にすばらしい」、あるいは、「すばらしい」と評価しており、「よくわからない」という人も若干いたが、「もうひとつ」や「良くない」という回答はなかった。

また、自由記述してもらった意見には、「おしゃれ」や「デザイン・質・色がイイ感じ」といったハード面の意見と「懐かしい」、「ホッとする・落ち着く」といったソフト面の意見がかなりみられた。主なものを以下に記す。

- ・外壁のデザイン・質・色いずれもいい感じである。
- ・昔の職人の技術の美しさに感動した。効率でなく手間ひまをかける大切さを痛感した。
- ・外観も素晴らしいが、内部の方がなお一層趣のある空間である。冷たいコンクリートの建物の中のかわいい窓から入る日差しがいい感じであった。
- ・若い時に訪れたころは、古くて暗い建物とっていたが、最近は落ち着いた良さを感じている。
- ・古い建具などが大切に使われていて、全体にレトロ感がある。
- ・建物そのものの良さが生かされていると思う。

(6) 登録文化財の認知度

登録文化財の制度について「あまり知らない」、あるいは、「全く知らない」客が、6割近くを占めている。また、当該建築物が登録文化財であることを知らなかった客が3割弱いた。

登録文化財の認知度に関して、T市にあるIホテルとH大学で調査を行った。結果は下表の通りで、ホテルのロビーとレストランの客の認知度は本調査対象の客のそれと大差はないが、本調査対象の客の方が「良く知っている」人の比率(11%)が若干多い。これは、本調

査対象の客の方が古い建物に興味を持っている人の比率が高いためであろう。大学の教職員・学生の認知度が非常に低いのはかなり気になることである。一般市民の登録文化財に対する認知度（％）

登録文化財制度を知っているか	良く知っている	知っている	知らない	無回答
ホテルロビー・レストラン	4	30	66	0
H 大学学生	3	10	87	0
H 大学職員	3	7	90	0
H 大学留学生*	0	7	93	0
合計	3	14	83	0
本調査の結果	11	28	59	2

*タイ、マレーシア、ベトナム、インドネシア、中国

(7) 文化財に対して客から寄せられたその他の意見：

- ・ 古い文化財を現代的に利用出来ることは素晴らしい。
- ・ 歴史的建築物はかけがえのないものであり、行政が積極的に保存を推奨すべきものである。
- ・ 大阪の登録文化財建造物の登録件数は多いと聞く。新しいビルよりも、もっと古い建物を残して欲しい。それに伴う建物の維持のための費用・税金控除などがどうなっているのかは分からないが、国、都道府県、市町村が積極的に文化財を保存する取組をもっと市民に浸透させるべきだと思う。活用法としては、若手の音楽家、演奏家、芸術家等アーティストの発表の場として提供してもらえれば、建物も街も一層文化的に発展するのではないかと思う。
- ・ 安全を確保しつつ、昔の本来の味わいを残すことが必要だと思う。店があったり、イベントがあったりして、いつでも散歩がてらに気軽に立ち入れるような活用をしていただければ有難いと思う。
- ・ 建造物はその時代をあらわす芸術だと思う。店やギャラリーといったかたちで活用されることで、それらに触れることができるのを、とても好ましく思っている。是非今後も価値のある建造物を保存・活用して頂きたい。
- ・ 飾りでは意味がないので、商業利用されつつ保存されるのが理想だと思う。建築基準、消防法令との難しい兼ね合いも、市民を交えて公に議論されるようになればよい。
- ・ レトロでいい雰囲気なので、いろんな人に知ってもらったら良いと思う。国の登録文化財文化財を知っている人が少ないのは残念である。

VIII 結果の考察

(1) 登録文化財所有形態の保存への影響

登録文化財の保存はその所有形態に大きく左右される。個人所有では相続問題が、会社所有の場合は株主の意見が、自社ビルの場合は自社の営業成績が影響する。テナントビルの場合は、比較的安定した経営ができて、保存に専念できることが分かった。

(2) 戦争による伝統的技術の向上と文化の深化の中断

IV-3-(6)にも述べたように、戦争がもたらした最大の被害は、伝統的技術の向上や文化の深化の中断であり、建造物の物理的破壊や経済的破綻もこれを越えるものではない。ただ、最近では次章にも述べるように、文化財の保存・補修技術も進歩しているので、所有者が適切な技術と技術者に到達することは、それほど困難ではない。問題は、そのための人的ネットワークの構築と工事のための予算措置にあるように思われる。

(3) 建物の高容積化は必ずしも高収益に繋がらない

木造の寺西長屋の場合、長屋を5階建てマンションに建替えるよりも、長屋として再生する方が、3倍以上の収益が上がるということが立証された。その原因は、マンション建設工事費の借金返済額と固定資産税等の税金である。

(4) 建築の構造上の安全性の確認 戦前のコンクリート造の堅牢さ

戦前の鉄筋コンクリート建物である本調査の対象建築物は阪神淡路大震災の被害を殆ど受けていない。一方、戦後に増築された部分や周辺の戦後に建てられたビルには被害が出ている。これは、戦前と近年とでコンクリート打設の方法とコンクリートの材料の質および配合が変わったからであり、戦前のコンクリート造が見直されるべきである。これらの事実は、今後、現在の建築物構造基準の妥当性を含めて詳細に解析されるべきである。

IX 今後の課題と展開

一般に、鉄筋コンクリート建造物の寿命は約60年と言われているが、本調査対象の鉄筋コンクリート造建築物は築後60年以上経っており、今後保存修理が必要になる可能性が高い。しかし、文化財建造物の保存技術や修復技術は、鉄筋コンクリート造建造物だけではなく、木造住宅に関しても、年々向上している。これが一般に知られていないことの方がむしろ問題である。文化財建造物を保存活用するためには、建物を総合的に把握し、それぞれの建物に応じた処方箋がつけられるべきであり、修復設計が必要なのである。近年、耐震補強が盛んに問題になり、古い建物は耐震補強さえすればよいと考えられているのは、残念なことである。補強によって、デザインや使い勝手が悪くなり、当初より建物の価値が下がることもある。改修や修復は予算を考えた上で、耐震補強だけではなく、あらゆる観点から総合的に判断して工事がなされなければならない。このようなことを広く市民に知ってもらい、現状の建物の良さを生かした保存や修理が行われるよう働きかける必要がある。

IV-3-(6)にも述べたように、戦前の建物は、如何にして安全で長持ちする建物を作るかに全力を注いでつくられ、そのための技術力も備わっていた。戦後の復興期には、如何に安く、早く、多くの建築物を造るかに専念したために、先進諸国では考えられない質の悪い建物が多くできて、国民全般に建物は古くなると建て替えるものだという間違った理解を広めてしまった。しかし、このような建築物に対する認識は登録文化財のような歴史的建造物の存続にとっては大きなマイナスであると考えられる。

本事業の結果から、古い建物が街の景観を整え歴史を伝えるとともに建物の耐久性のおいても優れたもので、古い建物に対する一般市民の認識を改めてもらう切っ掛けになり得ることが分かった。

また、登録文化財の活用、特に物販店、飲食店などの商業的活用が、市民に登録文化財をより

身近なものとして認識してもらい、文化財の保存・活用に対する積極的な支援を得る効果のあることが分かった。さらに、登録文化財の有意義な活用が、「物を大切に作る心」を育み、地球環境にやさしい倫理と道徳を基礎とする経済に繋がることも窺える。ただ、誠に残念なことに、一般市民で登録文化財制度を知っている人は、Ⅶ章（6）に記したように、ごく僅かである。本制度の普及に向けて、ホームページのさらなる活用、PR 出版物の発行などで、努力を重ねていくつもりである。

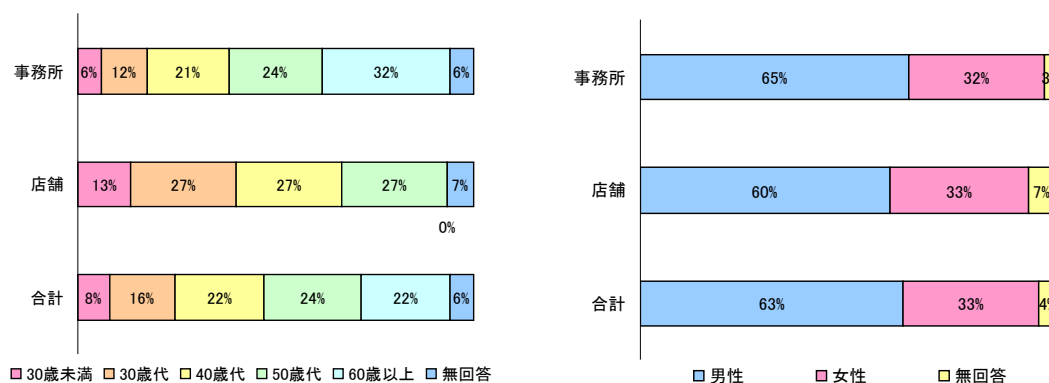
X 付録

1 文化財の活用・保存についてのテナントの意見調査結果の数値データ

本調査の対象とした文化財建造物のテナントに、下記の(1)～(12)の項目について、アンケート用紙を配布し回答を郵送してもらう方法で意見を聞いた。テナントは、ビルを事務所として使用している場合と飲食店・物販店として使用している場合があるが、後者の場合には来店する顧客のグループの人数も回答をお願いした。回収率は53%であるが、全ての建物から回答を得ているので、大凡の傾向は把握できていると考えている。

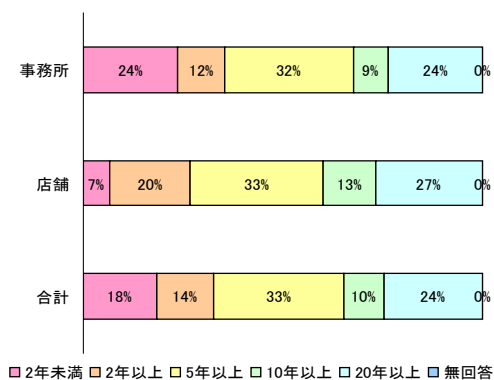
- | | |
|----------------------|----------------------|
| ①テナントの属性（年齢、性別） | ⑦ 登録文化財で良かった点 |
| ②賃貸期間及びその創業年との関係 | ⑧ 顧客の登録文化財の認知度 |
| ③業種と従業員数からみた店の規模 | ⑨ 顧客の属性 |
| ④入居の際の選定理由 | ⑩店舗への来客の形態（個人かグループか） |
| ⑤建物の評価（良いところと不便なところ） | ⑪営業の形態 |
| ⑥ テナントの登録文化財の認知度 | ⑫歴史的建造物の保存に対する意見 |

(1) テナントの属性（年齢、性別）

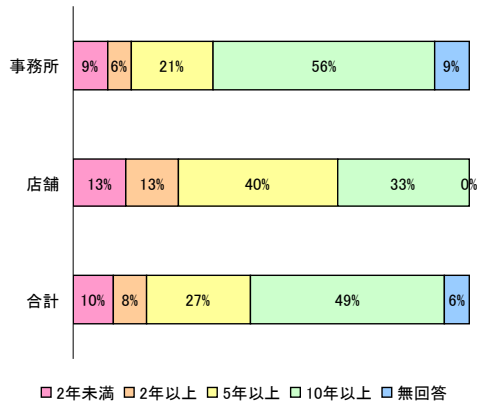


(2) 賃貸期間及びその創業年との関係

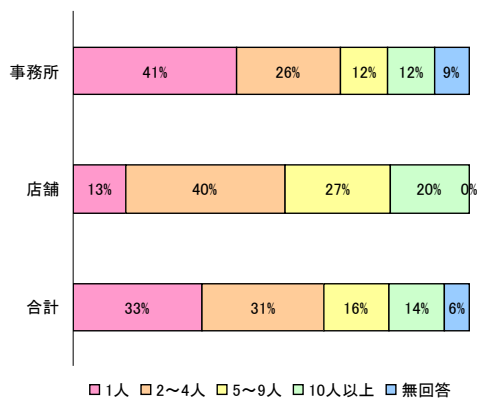
< 賃貸期間 >



< 営業年数 >

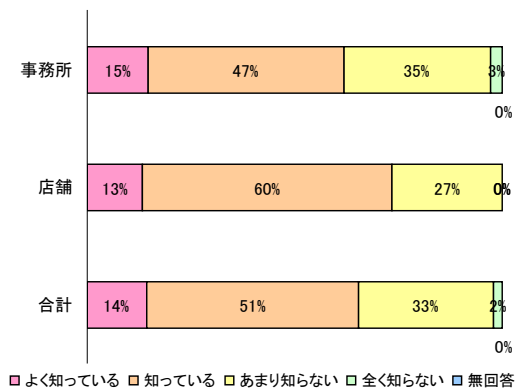


(3) 業種と従業員数からみた店の規模



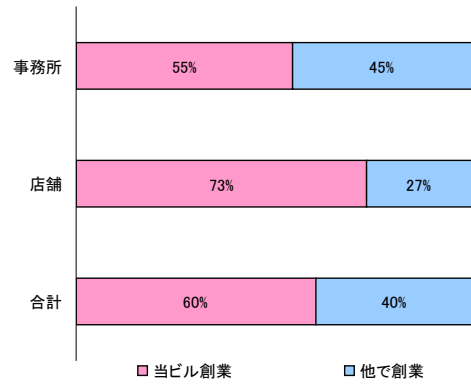
(5) 建物の評価—良いところと不便なところ
(数値データなし、VI- (5) 参照)

(6) テナントの文化財に対する認知度

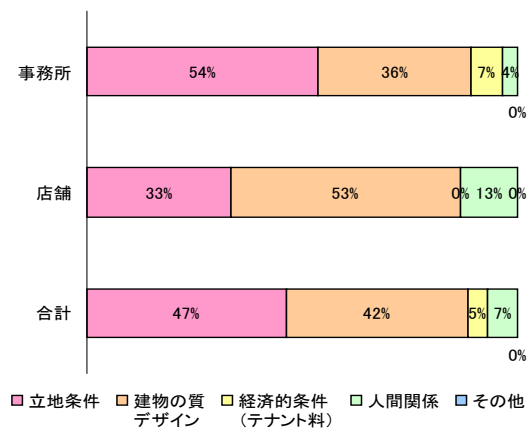


(7) 建物が登録文化財で良かった点
(数値データなし、VI- (7) 参照)

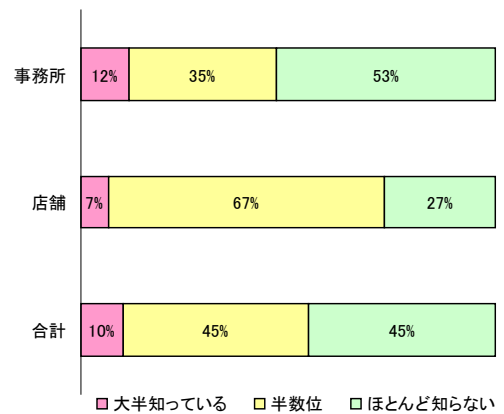
< 創業場所 >



(4) 入居の際の選定理由

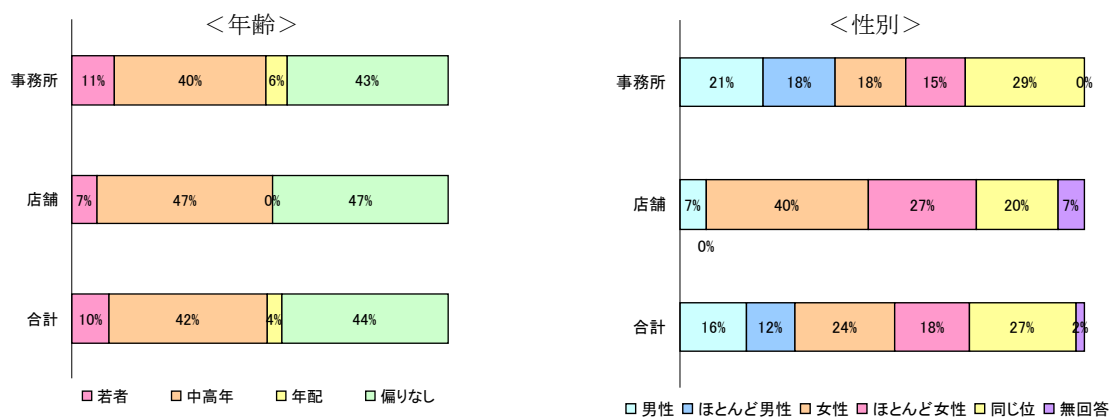


(8) 顧客の登録文化財に対する認知度

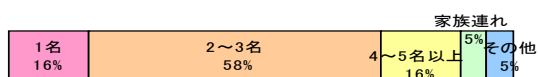


(9) 顧客の属性

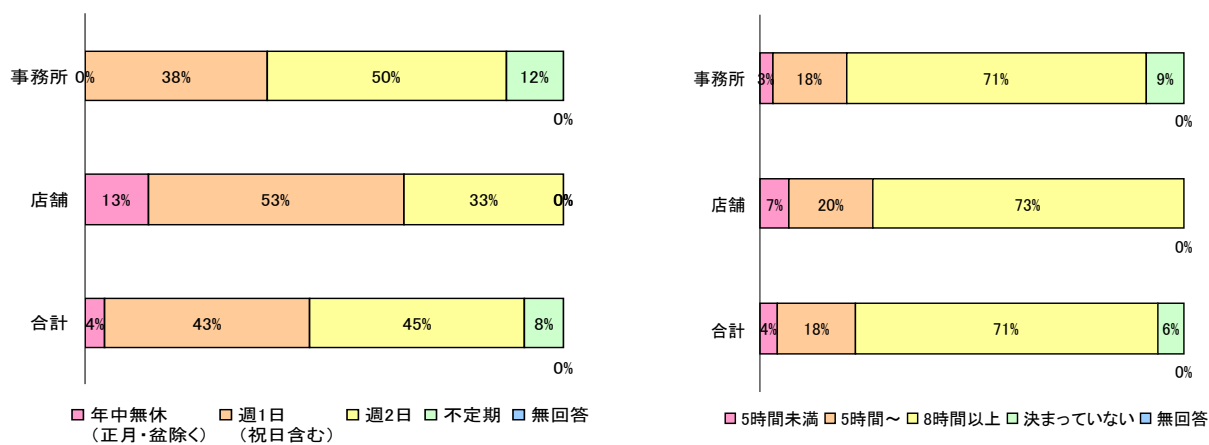
この項目での、テナントの回答は、正確な記録に基づくものではなく、アンケート実施時の記憶に基づくものであることに留意して、お読みいただきたい。



(10) 店舗への来客の形態 (個人かグループか)



(11) 営業の業態



(12) 歴史的建造物の保存に対するテナントの意見の主なもの

(数値データなし、VI-(12)参照)

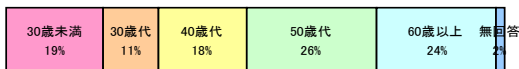
2 テナントの店にくる顧客の文化財活用・保存への認識調査結果の数値データ

テナントが文化財建造物を飲食店・物販店として使用している場合について、店舗への顧客にテナントからアンケート用紙を配布してもらい、顧客に回答の郵送を依頼する方法で文化財の活用・保存の評価を聞いた。調査項目は、下記の(1)～(7)である。回収数は61件であるが、意見は熱心に記載されており、大凡の傾向は把握できていると思う。回答者がレトロな建物に興味のある客に偏っている傾向がある点はご了承いただきたい。

- ① 客の属性（年齢、性別）
- ② どの地域から来たか（住所、職場）
- ③ 来店頻度と来店のきっかけ
- ④ 来店した店への総合的満足度
- ⑤ 建物の外観と内部の評価
- ⑥ 登録文化財の認知度
- ⑦ その他文化財に対する意見

(1) 客の属性

<年齢>



<性別>

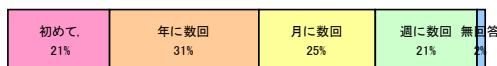


(2) どの地域から来たか

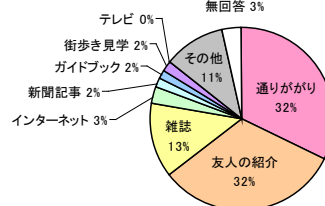
		住まい					
		区	市	府	他府県	海外	無回答
職場	区	3	4	6	6	0	0
	市	1	10	3	4	0	0
	府	1	1	5	0	0	0
	他府県	0	0	0	1	0	0
	海外	0	0	0	0	0	0
	無職	6	1	4	3	0	0

(3) 来店頻度と来店のきっかけ

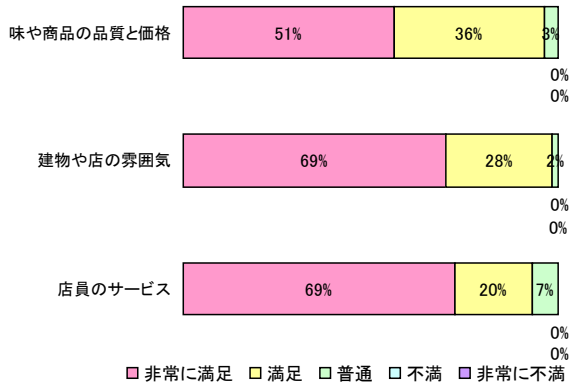
<来店頻度>



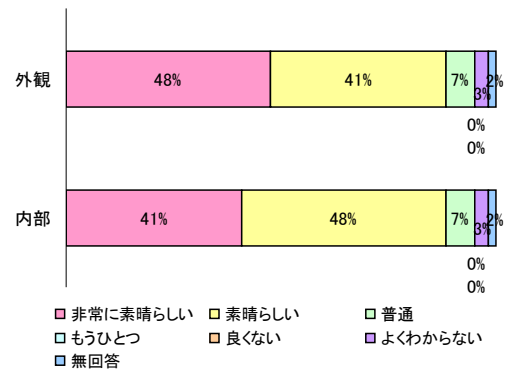
<来店のきっかけ>



(4) 来店した客の店への満足度

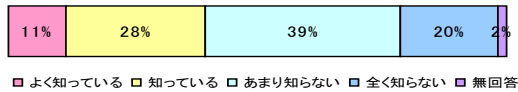


(5) 建物の外観と内部の佇まいの評価

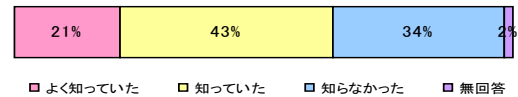


(6) 登録文化財の認知度

<登録文化財制度について>



<当建物が登録文化財であること>



登録文化財の認知度に関して、T市にあるIホテルとH大学で調査を行った結果を下表に示す。

登録文化財制度を知っているか	良く知っている	知っている	知らない	無回答
ホテルロビー・レストラン	4	30	66	0
H大学学生	3	10	87	0
H大学教職員	3	7	90	0
H大学留学生 (5カ国*)	0	7	93	0
合計	3	14	83	0

一般市民の登録文化財に対する認知度 (%)

*タイ、マレーシア、ベトナム、インドネシア、中国

(7) 文化財に対して客から寄せられたその他の意見

(数値データなし、VII-(7)参照)

3 調査対象建造物の詳細

(1) 芝川ビル

回答者：回答者：代表取締役社長 芝川能一^{ヨシカズ}、
土地・建物・駐車場事業部 課長代理 星野幸世、
総務部（役員付）地域創生・社会貢献事業部 川寄千代

①基本事項

建物名：芝川ビル（登録文化財としては、芝川ビルディングの名称で登録されているが、一般には芝川ビルと呼ばれている）

所在地：大阪市中央区伏見町 3-3-3

所有者：建物^{ひやくまた} 百又株式会社（代取 芝川 能一）
百又株式会社は、千島土地株式会社
のグループ会社である。

管理者：同上



②建設当初の関係者

施主：芝川 又四郎（芝川家の本家の当主）

設計：渋谷 五郎（基本設計、構造設計）、本間 乙彦（意匠設計）

施工：竹中工務店

起工：大正 15 年 6 月 16 日 竣工 昭和 2 年 7 月 1 日

（南米マヤ・インカの装飾をデザインソースとするビルである）

③建築概要

構造：鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 4 階

鉄筋コンクリート造が、耐震・耐火性に優れていると考えて採用された。

壁厚は、地上階が約 30cm で地階は約 60cm あり、鉄筋の太さは 30mm ほどもあった。こんな所には、まさか鉄筋は入ってないだろうと考えられるようなところにも、30mm の鉄筋が入っている。30mm はダム工事でも使わない太さである。地階で配筋検査のためにレントゲン撮影を試みたが、壁が厚過ぎて X 線が透過しなかった。

用途：接客用に建てられた建物と考えられる。建設当初の写真を見ると、3 つの応接室、会議室、事務室、娯楽室と寝室があったことが分かる。

建設費：25 万円（現在に換算すると 10 億円程度であろう）

面積：A 敷地面積 478.57 m²

B 建築面積 349.43 m²（建蔽率=B/A 73%）

C 延床面積 約 1,626 m²（容積率=C/A 340%）

設備：

電気 建設時から電気配管は壁に埋め込まれており、今も各階の配線の一部はそのまま使用されている。後の電気容量の増加に対しては、別ルートで配線されている。

建設当時は、各室に個別の電気メーターがなく、電気代はコンセント数や部屋の大きさ等により按分されていた。

暖房 当初、地下に石炭燃料のボイラー室があり、セントラル方式による暖房が行われていた。

昭和 35 年にボイラーの燃料を重油に変え、セントラル方式による冷暖房設備が完備された。冷房設備の詳しい設置時期は不明であるが、水冷式のものであった。その後、入居者の個別

空調方式に切り替えられ、現在は水冷式冷房設備は撤去されている。

ガス設備 ガスは給湯用設備に利用されていた。また、4階の戦後の増設部分にはセントラル暖房が無かったので、ガス暖房設備になっていた。

給排水設備 水道管は建物躯体内に埋め込まれていたが、昭和30年代に水道管から水漏れがあり、排水管とともに改修された。排水については、1階から4階は直接、地階はポンプアップして太閤下水に排水していた。現在は太閤下水跡に下水管を通して排水している。太閤下水は江戸時代のままでなく、明治期にレンガ積に改修されたものである。

電話 電話は電鈴付きで、電話交換室が3階にあった。

伝声管 1階と2,3,4階とを結ぶ伝声管が3本あった。当時のエレベーターは自動運転出来なかったもので、エレベーターの籠をその階に呼ぶためのボタン操作をしてもらうために使用されたという説もある。

トイレ 1,2,4階のトイレは改修されている。

エレベーター 3人乗りのエレベーター1台が設置されていた。その資料は残っているが、本体は戦時中に金属類供出命令により供出された。エレベーターの供出は4階以下の建物に適用されたのであるが、この建物の場合は、地下は階数として考慮されなかったものと思われる。

エレベーターのダクトは、現在、配管、配線用スペースに利用されている。

耐火対策：この建物は、関東大震災を見た芝川又四郎氏が、耐震性・耐火性の高いビルを建設することを目的として建築したものである。鉄筋コンクリート構造で、耐火対策として扉の内側には、手動式の防火シャッター(建築金物商会、現トステム鈴木シャッター株式会社製)が階段室を区切る形で設置されており、現在も作動できる。今でいう堅穴区画で、閉めるときはシャッターの重量で自動的に降りるが、開けるときは人力で巻き上げる必要がある。窓にも丈夫な鉄扉が付いていて、火の遮断性を高めるために扉の中には砂が詰まっています、1階にはそのオリジナルが残っている。資料では、鉄扉の中はアスベストということであったが、鉄扉が錆びて出来た穴から大量の砂が出てきて、砂の詰まっていることが分かった。

防犯対策：従来は管理人が宿直し、24時間管理していたが、2006年より7～23時は管理人が、それ以外は機械管理をしている。

(2) 生駒ビル

回答者：株式会社 生駒時計店 代表取締役社長 生駒伸夫

①基本事項

建物名：生駒ビルヂング

所在地：大阪市中央区平野町 2-2-12

所有者：建物 株式会社 生駒ビルヂング

土地 株式会社 生駒ビルヂング

管理者：テナントカラーズ (T4D)

②建設当初の関係者

施主

設計：宗建築事務所 (大倉三郎・脇永一雄)

構造設計・計算書有

施工：大林組



③建築概要

構造：鉄筋コンクリート地下1階地上5階、塔屋付

基礎の下には、500本の松丸太の杭が打たれています。

時期：竣工 昭和5年

面積：A敷地面積 68.856坪

B建築面積 53.33坪 (建蔽率=B/A 77%)

C延床面積 340.44坪 (容積率=C/A 494%)

設備：

エレベーター 扉が2カ所ある2面開きで、1階と2階以上とでは、出入口が違っていた。戦後は、2面開きのエレベーターが禁止され、1階からは使えなくなった。

全館暖房 配管は壁内に埋め込まれていた。

ガス設備 配管は壁内に埋め込まれていた。

ダストシュート 使用されなくなった後、配管スペースとして利用されている。

電話 電話が設置されていた。

防火対策：

類焼対策として出入り口および窓に鉄製シャッターが付いていた。そのため、戦災での類焼を免れた。

用途：

各階用途

6F	EV	洗濯室	洗面室	16.71坪
5F	従業員室(畳敷き)			53.33坪
4F	事務室			53.34坪
3F	店舗			53.35坪
2F	店舗			53.36坪
1F	店舗			53.37坪
BF	配電室	社員食堂	宿直室	57.97坪
	石炭庫	ボイラー室		

(3) 新井ビル

回答者：新井株式会社 社長 新井真一

支配人 ^{よしま} 義間 雅夫、義間 隆



①基本事項

建物名：新井ビル

所在地：大阪市中央区今橋 2-1-1

所有者：建物 新井株式会社

新井家がビルを所有するようになったのは、戦前で、新井末吉氏の代からである。

末吉氏は昭和2年新井株式会社を興し、当ビルで証券業務などを行っていた。末吉氏の没後は子息の健治氏が業務を引き継ぎ、新井ビルを貸しビルにした。健治氏の後は、真一氏が引き継ぎ、現在に至っている。

土地 新井株式会社

管理者：義間 雅夫（管理を始めて12年になる）

②建設当初の関係者

施主：報徳銀行

設計：河合 浩蔵

施工：清水組（現在の清水建設）

竣工：大正 11 年

③建築概要

構造：鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 4 階

空調設備を設置するために壁をダイヤモンドカッターで繰りぬいてコアを採取したところ川砂、石がぎっしりときれいに詰まっており、壁厚は、30cm あった。

用途：竣工当時は報徳銀行大阪支店として建設され、その後は証券業務等を行っていた新井株式会社社屋として使用されていた。戦後は、貸しビルとして使用されている。

建設費：不明

面積：A 敷地面積 286 m²

B 建築面積 254 m² （建蔽率=B/A 88.8%）

C 延床面積 1,172 m² （容積率=C/A 409.8%）

設備：

電気 昭和 50 年頃に、弘得社の入室に伴い、厨房設備等の電気容量の関係で高圧電流を供給するためキュービクルが設けられた。3 階以上の事務所部分では、5 年程前から、それまでのガス給湯器が電気給湯器に変更されている。

暖房 7、8 年前まではガス暖房が一部で使われていたが、安全上の理由で全て使用が中止され、現在は部屋ごとに空調機が使用されている。

ガス設備 現在はレストランの厨房と散髪屋のみで使用されている。

給排水設備 水道管は各階の洗面所・トイレに露出形で、当初のまま残っている。

電話 証券業務を行っていたころは電話交換室があったと思われるが、現在は全て部屋ごとの個別契約になっている。

トイレ 5 年前までは屋上に高架水槽を設け、そこから各階トイレへ給水していた。現在は、水圧が向上したので、直接給水になっている。

エレベーター等 エレベーターは当初ビル入口の階段室部分にあったが、戦時中に供出した。現在は、物理的空間の問題と建築基準法、消防法の制約から、設置が困難な状態になっている。その代わり、商品を運ぶための業務用電動リフトがテナントの一人（五感氏）により、地下 1 階から地上 2 階まで、設置されている。

耐火対策：当初、出入口や窓には鉄扉やシャッターが付いていたが、経年劣化のため撤去された。

唯一、1 階裏の階段室の窓には鉄扉が残されている。また、窓の外側にシャッターレールが残っているものがある。

防犯対策：現在は防犯カメラ 2 台が設置されている。また、テナントの五感氏は警備会社と契約している。

(4) 青山ビル

回答者：大阪住宅株式会社 代表取締役社長 青山正美
専務取締役 青山修司

①基本事項

建物名：青山ビル

所在地：大阪市中央区伏見町 2-2-6

所有者：土地 青山 正美

建物 青山 修司（旧建物部分）と

大阪住宅株式会社（増築部分）の区分所有ビルである。旧建物部分は、祖父の喜一氏から正美氏が相続し、最近子息の修司氏に引き継がれた。



管理者：大阪住宅株式会社（昭和 29 年設立）

②建築当初の関係者

施主：野田 源次郎（輸入食料品店経営）

当ビルの敷地には、木造平屋建の野田氏の住宅が建っていたが、彼がヴェルサイユ講和条約のために渡欧した西園寺公望公爵に同行して帰国後、ヨーロッパの建築様式にならってつくられたと聞く。

設計：大林組設計部（野田氏の友人である大林組の社長が、渡欧に随行した野田氏の意見を反映させたとのことである）。

施工：大林組

竣工：大正 10 年

用途：住宅（建設後、野田氏の家族が三世代にわたって住んでいた）

③建築概要

構造：鉄筋コンクリート地下 1 階地上 3 階、塔屋付（塔屋は電話交換手の部屋）、

屋上には洋風庭園があり、裏庭は日本庭園であった。現在も井戸や庭石が残っている。

建築材料は、殆どが輸入品、特に、ガラスは全て輸入品で、ステンドガラスはイタリア製である。レンガもイタリア製と聞く。

用途：住宅（地階には舞台、ミラーボール、小さな噴水のついたダンスホールがあった。化粧専用の部屋、お抱え運転手の待合やお客様のウェイトングルームもあった）。

建設費：16 万円（これは、正美氏の父が購入時に聞いた話で、現在の貨幣価値では 16 億円ぐらいになる）

面積：敷地面積 109 坪

延床面積 383 坪

設備：

暖房 建設当初から、地下にボイラー室をおいて、温水による全館セントラルヒーティング設備を備えていた。今も道路に面して、石炭の投入口が残っている。

ガス設備 配管は壁内に埋め込まれていた。

配膳用のリフト 配膳用リフトが装備されていて、地下 1 階と 2 階を除く各階に取り出し口があった。現在は使われなくなったので、電気や排水の配管スペースに使用されている。

電話 各部屋の壁に電話の端子が設置されており、電話交換室が 4 階塔屋にあった。

トイレ 当初から水洗トイレで、2階のトイレは、当初の仕組みのままで使用されている。ハイタンク方式で、タンクが満水になるのに時間がかかるのと、水の所要量が多いなどの問題がある。

電気 電動カーテンが設置されていたが、現在は無い。

防火対策：

窓や出入口に防火のための鉄扉等は装備されていない。入口には、防火というよりは、防犯上の目的であったと思われる巻き上げ式の外国製のシャッターが付いているが、現在は使用されていない。

(5) 伏見ビル

回答者：上村田鶴子 村橋さち子

①基本事項

建物名：伏見ビル

(澤野ビルディング、伏見町ビルディング、伏見ビルの順に名称が変更されている)

所在地：大阪市中央区伏見町 2-2-3

所有者：上村田鶴子（昭和4年生）と2人の子供

昭和35年に田鶴子氏の夫が他界し、昭和36年に義母が他界して、土地、建物とも上記3人の共有になった。ビルの購入前は澤野ビルディング、昭和38年にビルの看板を伏見町ビルディングから伏見ビルに替えたと聞く。

管理者：上記3人が共同で管理している。



②建設当初の関係者

施主：澤野 貞三（兵庫県川辺郡少浜村）

設計：長田 岩次郎（兵庫県武庫郡六甲村篠原字下岡 555 番地）（辰野片岡事務所出身）

建築工事請負人：池田 勘蔵（大阪市北区曾根崎新地 3 丁目 13 番地）

竣工：大正 13 年 5 月 30 日（参考：関東大震災 大正 12 年 9 月 1 日）

③建築概要（大正 11 年 10 月付建築認可申請及び大正 13 年 4 月 26 日付変更申請、認可大正 13 年 5 月 30 日による）

構造：鉄筋コンクリート造アスファルト葺 地上 3 階、一部 4 階、塔屋付

用途：旅館、理髪店、貸事務所、飲食業に使用されている。

面積：A 敷地面積 78 坪 1 合（間口 8 間 75、奥行 9 間 25）

B 建築面積 60 坪 07（建蔽率=B/A 77%）

C 延床面積 180 坪 21（容積率=C/A 231%）

高さ：建物高さ、軒高ともに 33.5 尺

設備：

ガス設備 当初からのガス設備は平成 17 年に廃止し、電気設備のみにした。オール電化のフランス料理店ができたこと、マスコミでも話題になった。

電話付き 電話交換室が 1 階にあったが、昭和 35～40 年頃に直通電話に切り替えた。

トイレ 各階に共用トイレがある。

給排水設備 昭和 30 年代に地下に埋められた貯水槽を設置し、4 階に高架水槽を置いたが、水が不

潔になるので、直接給水に切り替えた。貯水槽の設置期間は、10年位であった。

水道管 当初のままで今も使われているが、一回も詰まったことはない。

暖房設備 昔は暖房用のボイラーがあったと聞かすが、今は無い。

冷房設備 昭和40年代からテナントが部屋毎に空調機を設置するようになった。

防火対策：ビルとしては、特に対策を講じていなかった。現在は、テナントに喫煙の後始末などを
お願いしている。

(6) 江戸堀コダマビル

回答者：児玉 竹之助 児玉 友宏

①基本事項

建物名：江戸堀コダマビル

所在地：大阪市西区江戸堀 1-10-26

(旧住所：大阪市西区江戸堀北通 1丁目 28番 2)

所有者：児玉 竹之助

管理者：児玉 竹之助、児玉 友宏

②建設当初の関係者

建築年：昭和10年（建築使用認可証による）

建築主：児玉 竹次郎

(綿布業 児玉竹平商店の代表者の住宅として建築)

設計者：山中 茂一（岡本工務店所属）

建設業者：岡本工務店



③当初の建築概要（建築認可証による。）

構造：鉄筋コンクリート造 地下1階 地上3階建 屋階（屋根裏部屋）

建物階数

		3.18 坪	10.49 m ²	
3F		25.62 坪	84.55 m ²	
		30.65 坪	101.15 m ²	
		33.83 坪	111.64 m ²	
B1F		34.14 坪	112.62 m ²	
計		127.42 坪	420.49 m ²	(420.45) ※ (坪 3.3 m ² 換算)

用途：住居

(建築後、児玉竹次郎一家が住んでいたが、宝塚に住宅を建築したので、そこに移り住んだ。祖父は、その後も、昭和20年までコダマビルに住んでいたが、戦争が激しくなり岐阜に疎開したので、ビル1棟を住宅として人に貸した。その後、大阪精華クラブに昭和53年まで無償で貸していた)

建設費：

建築費については、不明であるが、火災保険証券が残っている。

保険金額 2万円 保険料 34円 (1年間)

内訳 1. 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 8,000円
(洋館外地下室 33坪50)

2. 同、高堀表門延長7間 2,000円

3. 同、建物内家具什具衣類造作 一式 10,000円

保険期間 昭和10年3月29日～S11年3月29日

面積：A敷地面積 50坪9号8勺 168.23 m² (開口4間半)

B 建築面積 33 坪 8 号 3 号 111.64 m² (建蔽率=B/A 66%)

C 延べ床面積 127.42 坪 (容積率=C/A 250%)

地域・地区：商業地域、非防火地域

建築構成：スパニッシュスタイルの外観

設備：

暖房 10cm位のダクトで温風を送る方式の全館暖房設備が設置されていた。地下にボイラー室があり、燃料は石炭で、煙突が屋上まで延びていた。

トイレ 水洗便所で浄化槽が地下にあった。(汚物処理槽使用認可證 衛第 1248 号昭和 10 年 4 月 4 日付)

煙突 暖房ボイラー用、浄化槽用および地下の便所の排気用の煙突が 3 本あった。

内装 1 階の窓にはステンドグラスがはめ込まれており、今も残っている。

耐火・防火対策：建物を鉄筋コンクリート造としたことで、鉄扉等の防火対策はしていない。街並みの連続性と和様折衷の様式を考えて、門と扉は木造にしている。

保存書類：

ア、建築認可證 昭和 9 年 9 月 27 日

イ、建築変更認可證 昭和 10 年 2 月 21 日 (設計変更)

竣工年月 昭和 10 年 3 月 15 日

ウ、構造計算書 (44 頁) 昭和 9 年 6 月 波江建築事務所

エ、使用認可 昭和 10 年 5 月 29 日 (使用許可証有り)

(7) 北浜レトロビル

回答者：北浜レトロ株式会社 代表取締役社長 小山 壽一

竣工：明治 45 年

敷地面積：25 坪

床面積等：165 m²

高さ：2 階、天井高 3.8 メートル

建築構造：煉瓦造 内部 木造

屋根は木造小屋組みの上に銅板貼り

施工業者：大林組と聞く

設計者：船越欽哉 (工部大学校 5 期生) ?

「隣の西田三郎商店は船越欽哉の設計で当ビルも同じ人ではないかといわれている」

店舗内容：喫茶店、洋菓子・雑貨などを販売

所有者：小山壽一と小山千鶴子

経営：北浜レトロ株式会社 (代表取締役 小山壽一)



(8) 大阪ガスビル 株式会社 アーバネックス 営業部 オフィス・商業グループ副課長 丸尾 恭造
株式会社 大阪ガストータルファシリティーズ施設管理部 開発部 谷野 信

①基本事項

建物名：大阪ガスビルディング、(通称) 大阪ガスビル
(昭和 38 年頃までは大阪ガスビルディングと称した)

所在地：大阪市中央区平野町 4-1-2

所有者：株式会社 アーバネックス (土地、建物とも
所有し、株式会社大阪ガス及びりそな銀行に賃
貸している)

管理者：アーバネックスが大阪ガストータルファシリ
ティーズに委託

所有形態の変遷：南館は大阪ガスが所有しており、平成元年にアーバネックスに所有権を移転し、
北館は建築当初からアーバネックスの所有である。



②建設当初の関係者

施主：大阪瓦斯株式会社

設計：安井 武雄氏、(安井武雄建築事務所)

構造設計図面 有り

構造計算書：不明

施工：株式会社大林組

竣工：昭和 8 年

建築認可申請書及び建築物使用認可證：

用途 貸事務所、自動車庫、美粧院、食堂、理髪所、

地域地区 商業地域 甲種防火地区

③建築概要

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下 2 階地上 8 階、塔屋
付 (中 2 階有り)

面積： 各建物の面積と割合

	南館	北館	合計
建築竣工	S8. 3. 17	S41. 8. 10	
敷地面積	746. 13 坪	863. 53 坪	1609. 66 坪
建築面積	624. 63 坪	752. 57 坪	1377. 20 坪
延べ面積	5572. 93 坪	8379. 42 坪	13952. 35 坪
建蔽率	81. 7%	87. 2%	85. 6%
容積率	747%	970%	867%

※ここに記した建蔽率と容積率は、それぞれ、建築面積あるいは延床面積を敷地面積
で除した値である。

設備：

冷暖房設備 アメリカ・キャリア社製の全館方式のもので、冷房は大丸百貨店に次ぐわが国 2 番

目の設備であった。冷房のエネルギー源は電気、暖房のそれはガスボイラーであった。

エレベーター 荷物用 1 基を加えて 5 基が設置されていた (22 人乗、速度：毎分 400 尺)。

エスカレーター 1 階から 2 階まで登りと下りの 2 基があった。

ダストシュート 焼却炉に直接つながっているダストシュートがあった。

メールシュート 当初、南館に設置されていたが、現在の北館との連絡通路に当たる所にあつたので、北館増築時に撤去された。

電話 民間で初めて、本社と営業所および工場を直通電話でつないでいた。

給水 井戸が 2 ヲ所あり、昭和 38 年まで冷房用およびトイレ用の水源として使用していた。

排水 背割下水があり、南館のみの時は使用していたようであるが、北館増築時に下水用地を大阪市から購入して埋め戻し、現在は敷地として利用している。

工事費：365 万円とか 265 万円という記録があり、設備を入れると 500 万円とも言われているが、詳細は不明である。

防火対策：1 階開口部前面に防火シャッターがあり、窓は 6 階まですべて防火シャッターがあつたが、7、8 階部分はセットバックしているため防火シャッターは無かつた。

用途： 建設当初の各階用途

	用途		床面積	階高	備考
屋上	突出部		197 m ²	6.46m	
8F	洋・和食堂、		1076 m ²	3.50m	
7F	料理講習室※	貸事務所	1613 m ²	3.50m	100 人収容
6F	結婚式場	貸事務所	1847 m ²	3.50m	
5F	貸事務所	貸事務所	1850 m ²	3.50m	
4F	本社事務所	講演場	1652 m ²	3.50m	
3F	本社事務所	600 人収容	1659 m ²	3.50m	
2F	陳列場	(1965 年廃止)	※2053 m ²	3.70m	※含中 2 階
1F	陳列場	野村銀行	2073 m ²	5.08m	
B1	陳列場、	実演場、ｸﾞﾙﾙ*	2154 m ²	3.70m	※昭和 11 年～
B2	地下駐車場	機械室	2259 m ²	3.80m	
合計			18423 m ²	30.24m	

ガスビルは大阪市民の交流の場、文化の発信拠点で、大阪人にとってステイタスシンボルであつた。

(9) 寺西阿倍野長屋

回答者：寺西興一

大正 8 年に制定された市街地建築物法に基づいて建築されたもので、建築認可証が残っている。建築認可証は現在の建築確認と同じで、内容は、次の通りである。

①建物概要

建築時期

着工期日：昭和 7 年

(建築認可を昭和 7 年 4 月 12 日付で大阪府阿部野警



察署に申請し、昭和7年5月3日付認可)

竣工期日：昭和8年9月3日

(昭和21年11月25日付の地代家賃統制令に基づく値上げ申請書による。建築認可申請書では昭和7年12月30日となっているが、これは予定である)

建築主等

建築主：寺西 弘好

設計者：朝永 國次郎 (大阪市東区空堀通り1丁目86地)

工事請負人：寺西 齋造 (現所有者寺西興一の祖父で、実質的建築主である。建設業をやっていたわけではなく、永らく小学校の校長をしていた。仕様書に朝永建築工務所の用紙が使われているので、ここが工事をしたと考えられる)

敷地概要

位置：大阪市住吉区昭和町西2丁目5、6地

(阿倍野区は昭和18年に大阪市住吉区から分離した区である。)

地域地区：住居地域 非防火地区

道路敷明示：第10283号建築線指定済み

敷地面積：115坪、間口72尺5寸5分、奥行53尺8寸

建物概要

用途：住居

構造種別：木造瓦葺2階建て4軒長屋 1棟

高さ：高さ25尺3寸 軒高：19尺5寸

天井高：1階 7尺5寸 2階 7尺8寸

床高：1尺5寸

基礎の深さ：(1尺5寸)

建築面積：60坪7合8勺

床面積： 1階 60坪7合8勺、
2階 49坪2合、
延坪 109坪9合8勺