

春を迎える時期になると、増えてくるのが気管支ぜんそく。中国から飛来する汚染物質PM2.5の影響も気になる場所です。そこで、今回は医療法人社団芦名医院院長の芦名謙介先生に気管支ぜんそくについてうかがいました。

—— 気管支ぜんそくってどんな病気ですか？

かつてはアレルギーで気道が狭くなる病気といわれていましたが、最近ではアレルギーや感染などによる炎症をとまって気道が狭くなる病気と定義が少し変わってきています。この「炎症」というのがポイントで、以前は気管を開く治療をしていましたが、現在は炎症を抑える治療が一般的になっています。

—— 原因はなんですか？

一番多いのはアレルギー。家のホコリやダニが原因となることが多いです。花粉症やアトピー性皮膚炎の方は、ぜんそくになりやすいので注意しましょう。

アレルギーでなくても、気温や湿度の変化で発症することもあり、季節の変わり目に患者さんが多くなります。また、かぜなどの感染症やたばこの煙なども引き金になります。体の防御本能が働き、それを排出しようとせきやくしゃみをするのですが、その反応が強くなるとぜんそくになります。

子どもはアレルギー、大人は感染症によるものが多くみられます。

—— どのように診断しますか？

呼吸機能を検査します。ぜんそくになっても息を吸うことはできますが、息をちゃんと吐くことは難しくなります。ですので、きちんと息を吐けるかどうか診断のポイントになります。

子どもは小児科、大人は呼吸器内科を受診しましょう。

—— どのように治療しますか？

気道の炎症を抑えるために、吸入ステロイドを用います。

吸入ステロイドによる治療が普及してから、気管支ぜんそくによる救急患者の数やぜんそくで窒息死するケースは、以前の約10%にまで激減しています。吸入ステロイドによる治療により、最近ではほとんど入院する必要のない病気になってきていますが、逆に言えばちゃんとした治療を受けないと、命に関わる病気です。

ステロイドというと副作用を心配される方がいますが、吸入ですからほとんど体内に入らないので、副作用は極めて少ないです。

治療での注意点は、症状が治まっても主治医の指示があるまでやめないことです。

頓服で発作を抑える薬もありますが、心臓に負担がかかりますので、吸入ステロイド剤をおすすめします。

—— PM2.5の影響はありますか？

異物に対し体が反応することがぜんそくの一因ではありますが、影響は少ないです。中国の経済発展は今にはじまったことではなく、昨年までもPM2.5は飛来していました。大騒ぎすぎる必要はありません。PM2.5とは微粒子のことですが、むしろぜんそくには微粒子の集まりである煙を吸飲する喫煙の方が危険です。



編集後記



広報委員長 森田 敏夫

広報を担当して一年が過ぎました。今号は記念すべき300号です。

昭和39年オリンピックの年に第一号が発行されました。

その年の平均株価は1217円、1ドルは360円の時代でした。

それから50年が過ぎ、世界が、日本が、社会が、経済が、そして不動産業界が大きく変わりました。しかし、創刊号のポリシーである「期待にそえるものを発行するべく努力する」を今後も踏襲していきたいと思っています。



ひょうご
takken

広報

PUBLIC RELATIONS

2013.4月発行

Anniversary

No.300 記念号



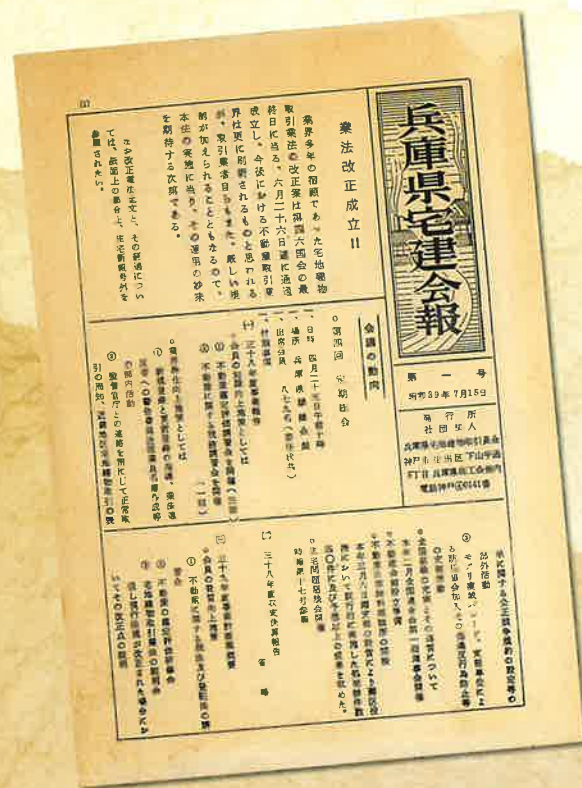
一般社団法人
兵庫県宅建物取引業協会

公益社団法人

全国宅建物取引業保証協会兵庫本部

ひょうごtakken広報 No.300発行記念特別企画 創刊当時へタイムスリップ

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会の会報誌は、昭和39年(1964)7月15日に「兵庫県宅建会報」として発刊以降版を重ね、このたび300号を迎えました。300号を記念して、今回は創刊当時の昭和39年に思いを馳せ、当時の空気に触れていただきたいと思います。高度経済成長まっただ中の日本が「青春、だった時代へ、しばし時空旅行をお楽しみください。



記念すべき会報誌の創刊号
「兵庫県宅建会報」第一号

付録として同封しています

会報誌創刊の経緯と創刊号

当時の兵庫県宅地建物取引業協会は、名称を兵庫県宅地建物取引員会と称していました。

兵庫県宅地建物取引員会は昭和36年に設立され、翌年より広報部から機関紙「兵庫県宅建時報」を発行。それを引き継いだのが会報誌「兵庫県宅建会報」、いまの「ひょうごtakken広報」です。

会報誌の創刊号はB5サイズの14ページで、もちろんモノクロ。トップニュースで宅地建物取引業法の改正が成立

したことを伝えています。

ほかには定期総会をはじめ理事会や支部長会などの会議報告、改正税法についての解説のほか、各支部から寄せられた支部だよりなどが掲載されています。

創刊号末尾の「編集にあたって」では「期待にそえるものを発行するべく努力したい」とあり、当時の担当者の意気込みが感じられます。以降、会報誌は毎月15日発行で会員へ直送されるようになり、会員向けの情報ツールとして重要な役割を担うようになりました。

兵庫県宅地建物取引員会の昭和39年

設立4年目のこの年、宅地建物取引業法の改正を受けて、会員増加や組織充実を重点施策と位置づけ、より活動が活発に。

3月に神戸市灘区役所で不動産無料相談所を試行的に実施。その結果を受けて11月には協会事務所で第1回不動産無料相談所を開設し、本格的に相談事業をスタートしました。

また、8月には事務所を兵庫県商工会館より北長狭通5丁目の園田ビルへと移転しました。

当時の会員数は1,288会員(平成25年3月1日現在4,773会員)。6月に東灘第1支部と東灘第2支部が合併し、支部数は24(宝塚・伊丹・尼崎・西宮・芦屋・東灘・灘・葦合・生田・兵庫・長田・須磨・西神・垂水・明石・淡路・加古川・姫路・西脇・三木・川西・小野・豊岡・三田)となりました。



当時の名神高速尼崎インターチェンジ
(写真提供：尼崎市立地域研究史料館)

昭和39年の社会と不動産業界

オリンピックで建設ラッシュ 現在の社会基盤が続々と

池田勇人首相の所得倍增計画から4年、昭和39年は日本の高度経済成長時代を象徴するような年でした。

その目玉は東京オリンピックの開催。世界中の注目を集め、国立競技場や新しく建設された国立代々木競技場・武道館などの会場で、20競技163種目がおこなわれました。

そのオリンピックに合わせて整備されたのが交通などのインフラです。東海道新幹線はオリンピック開幕直前に営業を開始。夢の超特急は東京～新大阪を4時間で結び、運賃は「ひかり」で2,480円(現在は「のぞみ」指定席で14,050円)でした。羽田空港と都心を結ぶ東京モノレールや首都高速、ホテルなど東京は建設ラッシュ。オリンピック景気に湧きました。

オリンピック終了翌日、池田首相が健康上の理由で退陣を表明し、佐藤栄作内閣が誕生しました。

新潟地震もこの年。液状化現象でアパートが倒壊したり、破損した配管から漏れたガソリンで爆発が起きたりと、新潟・山形・秋田など9県に被害が。また、猛暑の影響で東京では異常高温がおこった一方で、山陰・北陸を豪雨が襲いました。

事件・事故では、ライシャワー米大使が刺されたライシャワー事件、高島忠夫長男殺害事件、大分空港での墜落事故、昭和電工川崎工場爆発事故などが世間を騒がせました。

「昭和の大修理」で工事中の姫路城天守閣
(写真提供：兵庫県立歴史博物館 高橋秀吉コレクション)

兵庫では姫路城の大修理が完了 アメリカでは公民権法が成立

兵庫県では、前年に栗東～尼崎間が開通した名神高速道路が西宮まで延伸、神明放射道路(旧神明)開通、兵庫県庁の本庁舎(現1号館)が完成、姫路城「昭和の大修理」竣工など。須磨の高倉山から一ノ谷へのベルトコンベアーが完成し、須磨ニュータウンの造成が本格化したのもこの年です。

世界に目を向けると、アメリカではジョンソン大統領のもと公民権法が成立し、公民権運動を指導したキング牧師がノーベル平和賞を受賞しました。ソ連ではフルシチョフからブレジネフへと指導者が交代。中東ではPLO(パレスチナ解放機構)が設立され、アジアでは中国が原爆実験をおこない核保有国になりました。

日本はOECDに加盟、先進国の仲間入りを果たしました。太平洋を横断する海底ケーブルで日米が結ばれ、海外旅行が自由化されるなど、世界への扉が開かれた一年になりました。

右肩上がり、史上最高の着工件数 宅地建物取引業法の改正も

昭和39年度の新設住宅着工件数は76万4,619戸(平成23年度は84万1,246戸)、着工建築物の工事費予定額は2兆2,674億6,600万円(平成23年度は21兆3,134億円)と、いずれも当時の史上最高を記録しました。

兵庫県宅地建物取引業協会「五十年のあゆみ」によれば、制度面では前述のとおり宅地建物取引業法が改正され、登録制から免許制への変更や営業保証金上限額の撤廃、報酬限度額の全国一律化、宅地建物取引業協会の設立などが定められました。また、住宅地造成事業法が施行されました。

建設省(現：国土交通省)では宅地制度審議会にかわって宅地審議会が設置されました。



昭和39年のカルチャー

歌は世につれ、世は歌につれ… 時代が見えるヒット曲の数々

昭和39年のレコード大賞は、青山和子の「愛と死をみつめて」でした。軟骨肉腫に冒され亡くなったミコと大学生マコの3年間に及ぶ愛の文通がベストセラーになり、その物語をテーマに生まれた曲。ちなみにミコこと大島みち子さんは西脇市出身です。レコード大賞新人賞は、今なお歌い継がれる名曲、都はるみの「アンコ椿は恋の花」と、西郷輝彦「君だけを」でした。

東京オリンピックの年ゆえに、タイトルに「東京」がつく曲も流行しました。その代表格は西田佐知子の「東京ブルース」。集団就職で東京にやってきた人々の心情を歌った井沢八郎「あゝ上野駅」も時勢を反映しています。2000年にリバイバルがヒットした坂本九「明日があるさ」や、ザ・ピーナッツ「恋のバカンス」、美空ひばり「柔」など、今なお愛されている曲も。

洋楽ではやっぱりザ・ビートルズ。「抱きしめたい」や「ビートルズがやって来るヤァ!ヤァ!ヤァ!」などの名曲が生まれました。

「巨人・大鵬・玉子焼き」の時代 王貞治が不滅の本塁打記録を樹立

東京オリンピックでは女子バレー、体操、レスリング、柔道などで日本は16個の金メダルを獲得。国民は熱狂しました。

関西ではプロ野球が熱い年でした。阪神タイガースは村山・吉田・バッキーが活躍しセリーグ制覇。しかし日本シリーズでは二冠王・野村克也を擁する南海ホークス（現・ソフトバンク）に負けて日本一は逃しました。

でも人気は「巨人・大鵬・玉子焼き」。王貞治が未だ破られていない55本塁打の日本記録を達成。相撲では大鵬が一月場所・三月場所の全勝優勝をはじめ4度の優勝を成し遂げました。

日本人初のメジャーリーグデビュー（村上雅則投手）、初の外国人力士の入門（高見山）など、スポーツ界のパイオニアも誕生。競馬ではシンザンが三冠を達成しました。

2号線を走るオリンピックの聖火ランナー（須磨区）
〈郷土出版社「神戸の100年」より〉

アイビールックが最先端のオシャレ 懐かしいあの番組もこの年に登場

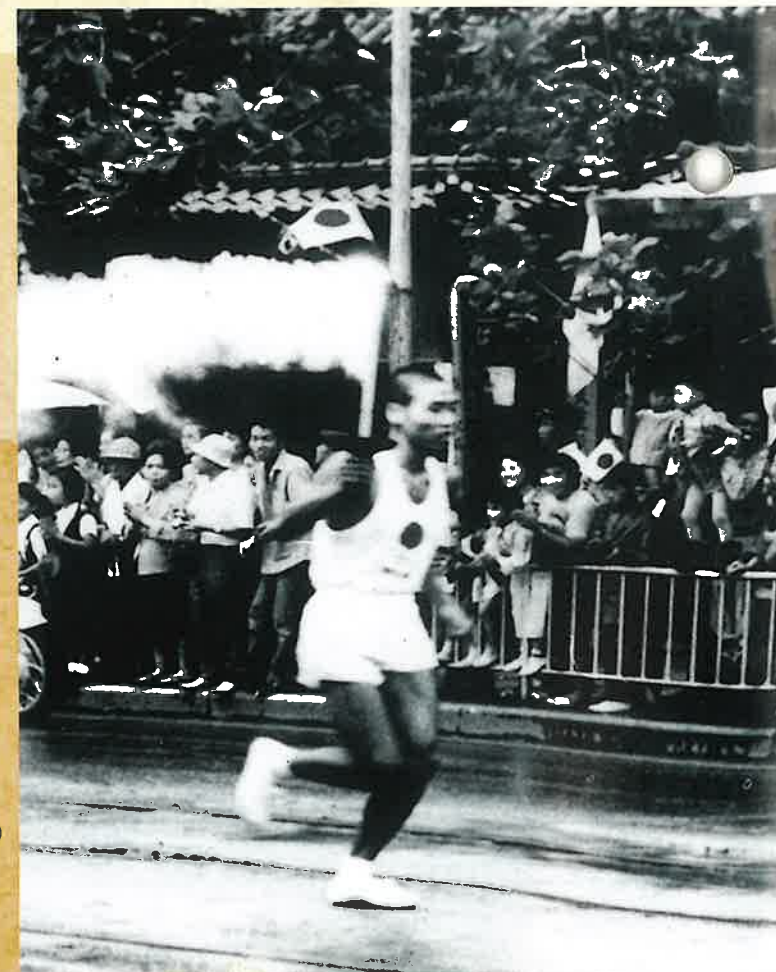
高度経済成長の中、ファッションも庶民化していきます。それを後押ししたのは既成高級服のプレタポルテ。それまでオーダーメイドが主流だった高級服がより身近なものになりました。

ノースリーブやヨットパーカーもこの年流行。銀座のみゆき通りに集う若者「みゆき族」が火付け役となり、VANのブレザーや白いブラウスなどのアイビールックも流行りました。

当時のメディアは映画が主流。邦画では市川崑総監督のドキュメント『東京オリンピック』や『愛と死をみつめて』が、洋画ではエリザベス・テイラーの『クレオパトラ』や、ヘップバーンの『マイ・フェア・レディ』などがヒット。

テレビ番組では「ひょっこりひょうたん島」（NHK）や「忍者月光部隊」（フジ）が子どもの人気を集めました。今なお続く「ミュージックフェア」（フジ）が放送開始されたのもこの年です。

マンガでは石森章太郎の『サイボーグ009』、藤子不二雄の『オバケのQ太郎』が連載開始。雑誌『平凡パンチ』も創刊されました。



電気洗濯機がまだすべての家庭になかった時代。姫路市南畝町にあった無料洗濯場（写真提供：兵庫県立歴史博物館 高橋秀吉コレクション）

昭和39年の流行語・ブーム・新製品

「インド人もびっくり」は この年に生まれた言葉

流行語もまた世相を反映するものです。オリンピックからは女子バレーから「俺についてこい」（大松監督の言葉）や、「回転レシーブ」、「根性」などが流行語になりました。

今普通に使われている「ウルトラC」と「インド人もびっくり」も、実はこの年の流行語。前者はオリンピックの体操中継から、後者はエスピーカレーのCMから登場したフレーズです。

東芝製オープンリールのテープレコーダー「カレッジエース」の宣伝から流行ったのは「録勉」。録音して勉強、という意味ですが、商品自体は大卒初任給より高く、言葉が一人歩きした感じです。「いいと思うよ」もコニカの宣伝から。広告がメディアを通じて流行語を生み出すのは、今も昔も変わりません。

社会の歪みを反映したのは、出稼ぎで半年主人が家を空ける農村の実情を表現した「半年後家」。一方で東京の大渇水も問題になり、「東京砂漠」という言葉が生まれました。

滋養強壮剤がバカ売れ ふりかけやビアガーデンも人気

この年流行したのは滋養強壮剤。宣伝合戦は熾烈で、アリナミンは三船敏郎、ビオタミンは長嶋茂雄、グロモント

はハナ肇、ユベロンは石原裕次郎、リポビタンDは王貞治と、キャラクターには錚々たる顔ぶれが。

ふりかけやビアガーデンも流行。子どもには忍者遊びが流行りましたが、これにはテレビ番組「忍者月光部隊」から。男の子が忍者なら、女の子はバービー人形やお話人形に夢中でした。

実用品ではホームサッシが売れ、以降、住宅の窓は木枠からサッシへと急速に変わっていきました。

今はスタンダードなアイテムも 当時はもの珍しかった

今ではすっかり定番の商品には、この時期に産声を上げたものも。特にお菓子は多く、カルビー「かっぱえびせん」、森永のチョコ「ハイクラウン」、ロッテの「ガーナチョコレート」は今なお人気です。

台所の定番「味ぽん」、「つゆの素」、「サンキストレモン」、「エスピーカレー」、「ワンカップ大関」もこの年登場。ティッシュ「クリネックス」と「スコッティ」、歯磨きの「デンターライオン」や洗剤「液体ハイトップ」、目薬「Vロート」など、今では欠かせない品々も。

オープントスターや象印魔法瓶など今では当たり前のものも登場。電卓、ヘアードライヤーも販売開始。現在のライフスタイルの礎はこの頃にあるのかもしれない。

車では東洋自動車（マツダ）の「ファミリア」、ホンダの「S600」、LPガスで走るタクシーが登場。鉄道車両では東海道新幹線の0系のほか、今も活躍中の阪急の3000系・山陽の3000系電車がデビューしました。

サービスではみどりの窓口、レンタカーが誕生しました。



発売当時のカルビー「かっぱえびせん」
〈写真提供：カルビー株式会社〉

神戸市・中央幹線有馬道交差点



昭和 39 年（1964）〈写真提供：神戸市文書館〉



平成 25 年（2013）3 月

湊川神社の西、現在の高速神戸駅のすぐそばの地点の中央幹線道路。昭和39年当時は拡幅工事中で、やがてこの地下には神戸高速鉄道が走るようになります。

当時、神戸随一の繁華街だった新開地を望む古い写真には、市電の懐かしい姿も見えます。神戸市電は最盛期に35kmもの路線網を誇っていましたが、モータリゼーションの影響などもあってこの7年後に街から姿を消します。

写真右手の塔のような建物は新開地のシンボルだった「神戸タワー」。大正13年（1924）に建設された高さ90mのタワーで、昭和43年（1968）に老朽化のために解体されました。湊川公園の一角、タワーが建っていた場所には現在、記念のカリヨン塔が設けられています。

写真を撮影した地点は、現在のスーパー「ライフ」の場所。当時はここに公団の建物があったそうで、その上階から撮影したと思われます。

宅建会報誌が創刊された時代、兵庫県の街はどんな表情を見せていたのでしょうか。

ここからは神戸、播磨、阪神、淡路、丹波、但馬の各エリアから古い風景写真を集め、その撮影地点を推定して撮影した現在の写真と並べてみます。変わったもの。変わらぬもの。時の流れが生み出す景色のドラマを感じてください。

姫路市・豆腐町踏切から北望



昭和 39 年（1964）〈写真提供：兵庫県立歴史博物館（高橋秀吉コレクション）〉



平成 25 年（2013）3 月

姫路の街は、昭和39年に姫路城「昭和の大修理」が完了し、その2年後には姫路大博覧会開催が開催され市営モノレールも登場するなど、高度経済成長とともに大いに発展していきました。

豆腐町踏切は、飾磨街道が国鉄（現・JR）の線路とクロスする場所にありました。姫路駅のすぐ西にあり、渡る時に姫路駅の構内が一望のもとに見渡せた一方、ラッシュ時などは「開かずの踏切」としてのネックになっていました。当時はここを蒸気機関車が力強く走っていたことでしょう。

現在はその面影が全ありません。昭和47年（1972）に山陽新幹線が開業し、在来線も平成20年（2008）に高架工事が完了。踏切は姿を消し、快適な道路が生まれました。豆腐町という地名も今や姫路駅の一角に残るだけになりました。

変化の大きさに古い写真の撮影地点の推定が困難だったため、現在の写真は少し引いた場所から撮影しています。

尼崎市・国道2号線玉江橋交差点



昭和39年（1964）〈写真提供：尼崎市立地域研究史料館〉



平成25年（2013）3月

阪神尼崎駅の北東、国道2号線と産業道路が交わる玉江橋交差点は、今も昔も尼崎の道路交通の中心で、交通量の多い場所です。

古い写真には阪神国道線の電車が写っています。国道線は大阪の野田から東神戸を結ぶ路面電車で、昭和50（1975）まで走っていました。大阪～神戸を通して乗ると約2時間もかかったそうで、主に地元の人々の近距離移動に利用されていたようです。左手に見える三和銀行尼崎支店は現在、尼崎商工会議所のビルになっています。

多くの人や車が行き交う様子からも、昭和39年当時の尼崎の賑わいがうかがえます。尼崎は高度経済成長を牽引する国内屈指の工業都市として大いに繁栄する反面、煤煙や悪臭、地盤沈下などの公害に悩まされていました。

当時の賑やかさにはかきませんが、ものづくりの街として尼崎は今日も元気。環境も改善され、臨港部では「尼崎21世紀の森構想」も進行中です。

洲本市・淡路交通 洲本駅



昭和30年代後半〈写真提供：淡路交通株式会社〉



平成25年（2013）3月

淡路島にはかつて、島を横断し洲本～福良間23.4kmを結ぶ淡路交通の鉄道線が走っていました。世界的にも珍しい「島の電車」で、地域の重要な足でした。昭和20年代には本州と四国を結ぶルートとしても検討されていましたが、モータリゼーションに押されて昭和41年（1966）に廃止となりました。

その起点だった洲本駅はいま、淡路交通の本社とバスの車庫になっています。古い写真は当時の淡路交通本社から撮影したものと思われますが、今はその場所にバスが並んでいます。また、旧洲本駅から洲本川にかけての廃線跡は、国道28号と洲本市街を結ぶメインストリートになっています。

古い写真の左手奥には船が見えますが、当時は鐘紡の工場への内港になっていました。現在、港は埋め立てられ道路やバスセンターなどになり、鐘紡の工場だったレンガ造りの建物は「淡路ごちそう館御食国」として生まれ変わっています。

丹波市氷上町・成松地区 加古川西岸



昭和 30 年代〈郷土出版社『三田・篠山・丹波今昔写真帖』より〉



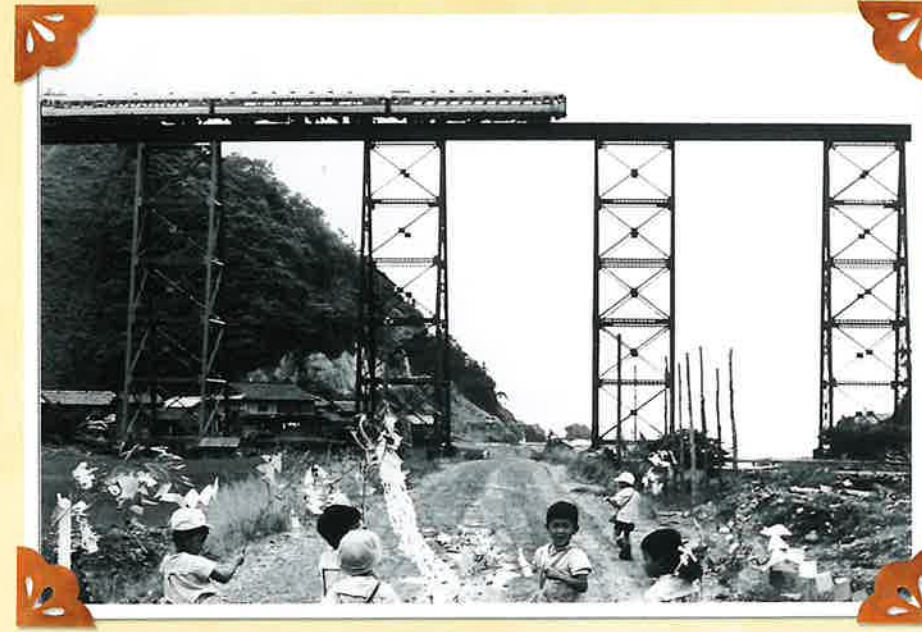
平成 25 年 (2013) 3 月

丹波市氷上町（旧氷上町）の市街地の少し東にあたる、成松地区の加古川西岸の景観。左手のなだらかな丘は甲賀山、右手の山は安全山です。古い写真ではなだらかな棚田状の水田が広がっています。

甲賀山の麓には現在、氷上中学校が建っており、その北側には市役所や公民館、図書館などの公的施設が並んでいます。現在の写真で目を惹くギリシャ神殿風の建築物は、平成6年（1994）に開館した丹波市立植野記念美術館です。正面玄関に立つ6本の石柱は高さ9.5m、重さ12tもあるそうで、外装は総花崗岩積みと立派なもの。パプアニューギニアの貴重な民族美術品など、地元出身の実業家である植野藤次郎氏の寄贈品をもととしたコレクションを収蔵しています。

この一角と加古川をはさんだ東岸には平成18年（2006）、のじぎく国体に合わせて北近畿豊岡自動車道が開通。多くの車が行き交うようになりました。

香美町・余部橋梁



昭和 40 年代〈郷土出版社『但馬今昔写真帖』より〉



平成 25 年 (2013) 3 月

余部橋梁は山陰本線の鎧駅と余部駅の間に架かる鉄道橋です。旧橋梁は明治45年（1912）に完成した全長約310m、高さ約41mの鉄製の橋で、トレスル橋という独特な構造。鋼材を組み合わせた橋桁の造型美は、海や山とのコントラストを生み出す鮮やかな朱色と相まって、但馬のランドマークとして親しまれていました。一方で厳しい環境のため保守には大変な労力が必要で、昭和40年頃までは「橋守」とよばれた専業保守作業員が常駐していたそうです。

古い写真では、橋の下を走る国道178号線はまだできておらず、鉄橋の上を走るディーゼル急行も現在は廃止されています。

昭和61年（1986）に突風にあおられた列車が転落するという大惨事がおきたこともあって、安全確保のため平成22年（2010）にエクストラードード橋という構造のコンクリート橋へと切り替わり、現在は強風による運休・遅延も減少しました。新しい橋梁もまた旧橋梁とは違った美しいフォルムをみせています。

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2013.1No.88より抜粋

From recent court case

一 正当事由と立退料一

賃貸人の建物の建替計画に一定の合理性・相当性を認め、建物使用の必要性があるとして、適正な立退料を支払えば正当事由を具備するとした事例

(東京地判 平24・4・17 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

1 事案の概要

- (1) 平成13年12月、賃借人Y(被告)は、賃貸人A(訴外)所有の建物(昭和35年8月建築、地階1階地上6階建て)の1室を賃借し、Yは中華料理店として使用していた(以下、「店舗契約①」という。)。なお、本件建物は、大都市中心部の駅周辺に位置しており、最寄駅への近接性は良好である。
- (2) 平成15年6月、Yは、Aから、本件建物の他の2室を賃料月額2万円・期間2年の約定で賃借し、事務所として使用していた(以下、「事務所契約」という。)
- (3) 平成16年12月、店舗契約①は、賃料月額47万2500円、期間3年として更新された(以下、「店舗契約②」という。)
- (4) 平成17年6月、事務所契約は、YとAが合意更新をしなかったため、法定更新により、期間の定めのない賃貸借契約となった。
- (5) 平成19年9月、不動産業を営むX(原告)は、Aから、本件建物を買受け、店舗契約②及び事務所契約の賃貸人たる地位を承継した。
- (6) 平成19年12月、店舗契約②は、YとXが合意更新をしなかったため、法定更新により、期間の定めのない賃貸借契約となった。
- (7) 平成20年4月、Xは、Yに対し、店舗契約②及び事務所契約を解約する旨を申し入れたが、Yは、解約の申し入れから6か月を経過しても店舗および事務室を明け渡さなかった。
- (8) 平成21年7月、Xは、Yに対し、本件店舗及び事務室の明け渡しを求めて提訴した。
- (9) Yは、本裁判で次のように主張した。
ア. Xの解約の申し入れには正当事由がない。
イ. 賃貸借契約が終了に至るには、訴訟においては正当事由が具備されてから6か月を経過することによって終了するとされており、Xからは立退料を支払う旨の申し入れがあったものにすぎず、正当事由を具備した解約申し入れではないので、賃貸借契約が終了するのは判決が送達されてから6か月経過後ということになる。
- (10) なお、平成23年7月、Xは、地区市街地再開発準備組合とともに、東京都に対して、本件建物の敷地を含む地区について、都市再生特別地区の都市計画を提案し、同年12月、正式に都市計画決定された。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Yは、Xから4600万円の支払いを受けるのと引き換えに、店舗及び事務所を明け渡すよう命じた。

賃貸人たる地位を承継した不動産業者(原告)が、法定更新により、期間の定めのない賃貸借契約となった貸室について、賃借人(被告)に賃貸借契約を解約する旨を申し入れた事案において、賃借人と賃貸人の建物使用の必要性を比較検討し、当該貸室の存する建物の老朽化の状況及び都市再生緊急整備地区に指定された大都市中心部の建物の有効利用を考慮した場合、賃貸人の建物の建て替えに一定の合理性・相当性があるとして、賃貸人からの適正な立退料の支払いがあれば解約申し入れは正当事由を具備するとした事例

(東京地裁 平24年4月17日判決 ウエストロー・ジャパン)

- (1) 本物件が存在している地域は、平成14年に都市再生緊急整備地区に指定され、都市中心部において、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が調和した複合機能集積地を形成することとされている。
- (2) 本件建物は全体的に経年劣化が進行しており、外壁、階段等には亀裂が見られる。また、近隣地域の建物と比較して、老朽化、旧式化等による機能的陳腐化、市場性の減退等による経済的不適応が認められるため、現在、最も有効使用の状態ではなく、有効利用を図るためには、本件建物を取壊し、新築するのが相当である。
- (3) 本件建物は、建築後50年以上が経過していること、Xらから提出された都市再生特別区域の都市計画案が受理されている事情に照らせば、今後相当額の費用をかけて存続を図るのではなく、高層ビルに建て替えて敷地の有効利用を図るという計画には、一定の合理性、相当性を認めることができ、Xには、建物使用の必要性があるといえる。
- (4) 一方、店舗の経営を継続したいというYの要望も合理性、相当性を有し、また、店舗の移転に伴って顧客喪失などの不利益を被るおそれなど、Yが被る経済的損失は小さくない。
- (5) 以上を総合すると、Xの建物使用の必要性がYのそれよりも高いとはいえないもののXが、店舗及び事務所の明渡によりYの被る経済的損失をてん補することができる場合には、Xの解約申し入れは正当事由を具備すると解するのが相当である。
- (6) 鑑定人の算定した、店舗及び事務所の立退料相当額4462万1000円の合理性を疑わせる事情は認められないので、Yの輸入業者としての営業所所在地の変更に係るシールの印刷・貼付費用90万3000円を加え、立退料としては4600万円が相当である。なお、Xは、立退料として2988万5500円、鑑定人による評価の相当額、又は裁判所が定める相当額を支払う用意があるとし、Yは、2億6140万円が相当であると主張した。
- (7) Xが、相応の立退料を支払う用意がある旨主張していたことは当該裁判所において顕著であり、その後Xがこの主張を撤回したとは認められないから、解約の申し入れから6か月が経過したことは明らかである。

3 まとめ

本件は、本物件の存する地域に求められている機能に対応した建物の取壊し・建て替えには一定の合理性、相当性があり、賃貸人には建物使用の必要性があるといえ、公益上の事情の斟酌も正当事由として考慮するとした事例で、都市中心部の再開発地域においての賃貸借契約の解約に係る事例として参考となると思われる。

建物の老朽化を理由とした解約申し入れの正当事由が認められなかった事例として、賃借人が建物を必要とする事情に加え、賃貸人の修繕義務を検討し、賃貸人に補強工事を実施する義務があるとした事例(東京地裁平成22年3月17日、RETIO83号148)もあるので、併せて参照されたい。

(調査研究部調査役)

レインズの 物件情報を広告掲載 するときは登録業者の 承諾を得てください。

※ここでのいう広告とは、新聞やチラシ、インターネットなど、不特定多数に対する告知に限らず、サークル紙やダイレクトメール、会員制サイトや電子メールなど特定者に対する告知も含まれます。



● 広告掲載する物件情報は、物件番号や広告の承諾方法等を記録しておくこと

後のトラブルを未然に防止するためには、広告掲載する物件の物件番号および承諾方法を記録してそれを適正に管理することが必要です。
機構から照会があった場合に速やかに回答できる状態にしておく必要があります。

● 「広告可」の表示がない物件は登録業者より書面による広告の承諾を受けること。

承諾したかどうかが後で不明確にならないように、口頭ではなく書面で承諾を得ることが必要です。

● 広告内容が規制・規約等に違反していないか確認すること。

当該広告内容が不動産の表示に関する公正競争規約等に違反している場合、広告掲載した会員が違反の対象となりますので、広告掲載の前に規制・規約に沿っているかどうかの調査・確認を行ってください。

レインズ物件情報を登録業者の承諾なくインターネットや折込チラシで広告することは、規程により禁止されています。違反した場合は流通機構の処分規程により処分を受けることがありますので十分にご注意下さい。

「レインズ情報取り扱いガイドライン」は、近畿レインズのホームページに掲載されています。

このガイドラインは、機構から取得した物件情報を適正に取り扱う為に必要なルールを定め、機構の情報交換事業の適正な運用、会員間における円滑な取引および消費者の保護を図ることを目的としています。ルールを守って円滑で消費者が安心できる取引をこころがけましょう。

(レインズ情報取り扱いガイドライン「B.物件情報の取り扱い」より抜粋)

B-1. 広告掲載・宣伝告知等

会員は、物件情報を広告掲載・宣伝告知等する場合、次の条件をともに満たす必要があります。

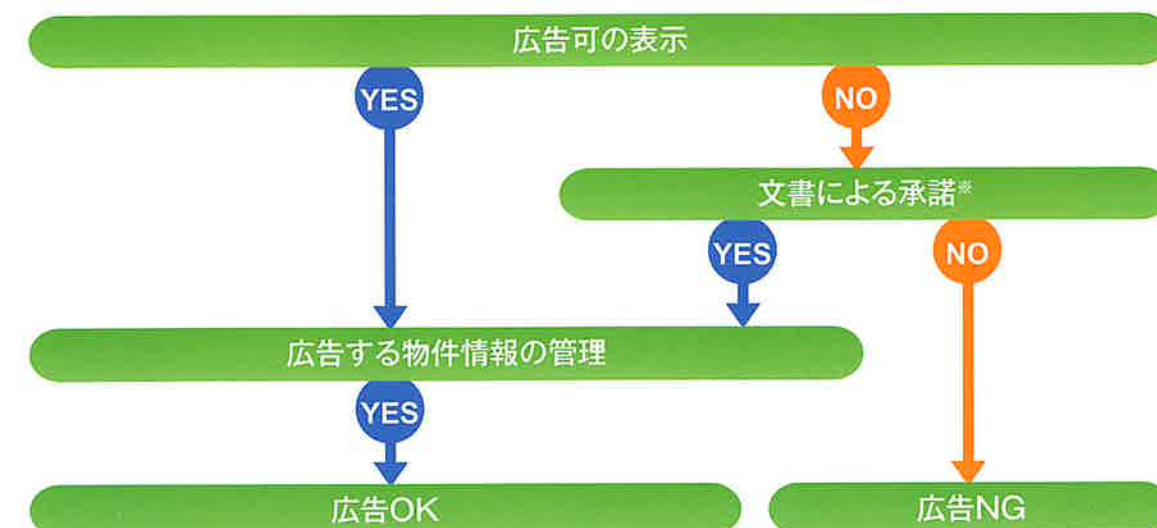
- ① 元付業者（登録業者）による「広告可」表示がある、または書面での承諾を得ていること。
- ② 広告掲載物件の承諾方法と物件番号を適正に管理すること。

B-2. 依頼者への提示、提供

広告の掲載・宣伝告知等以外において物件情報を外部に開示できるのは依頼者に対して提示・提供する場合のみとします。その場合、次の条件を満たす必要があります。

- ① 依頼者の購入の意向及び条件の把握がなされていること。
- ② 会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示・提供すること。

● 物件情報の広告掲載方法 ●



※「広告承諾書」は近畿レインズのトップページ及び物件検索結果ページ等よりダウンロードできます。

不動産のことなら
夢が広がる不動産ネットワーク

ハトマークサイト をご利用下さい!!

ハトマークサイトは、物件登録や自店 PR を無料で掲載できるサイトです。宅建協会の会員だからこそ利用できるハトマークサイトを是非ご利用下さい!!



物件を公開

自店をPR

一般消費者への窓口として、お役に立ちます!

ハトマークサイトの「登録システム」は宅建協会のホームページからログインできます。

ログインするには ID とパスワードが必要です。取得がまだの方は協会本部事務局までご連絡下さい。

ハトマークサイトに公開した物件情報は、たくさんのサイトに広がります



広報第299号(2013.1月号)と同送



会員の皆様にご活用いただけるよう、物件公開マニュアルと公開先を記載した下敷きを作成しました。

また、本誌と同封して店頭に掲示できるステッカーをお送りしておりますので、あわせてご利用下さい!



下敷き
ステッカー

両面タイプです!

困った時の賃貸住宅法律 Q&A 賃借人による解約予告の撤回

事務所を賃貸しているオーナーです。3か月後に出ていこうと言っていたテナントが、急に出ていかないといい出しました。すでに次のテナントも決まっております。退去してもらうことはできるのでしょうか。

賃貸住居の法律 Q&A (4 訂版)
編集者 東京弁護士会 易水会
発行所 (株)住宅新報社刊

解約権留保の規定

賃貸借契約書に、「賃借人は、中途解約を申し入れることができる。解約の効力は、解約申入日から30日の経過をもって発生する」などの規定を設ける場合があります。契約締結自由の原則から、このような解約権留保の規定(民法618条)を設けることも可能です。なお、いずれの当事者も中途解約できるという規定を設けた場合、賃借人がその規定をもとに中途解約するためには正当事由が必要であるとされています(借地借家法28条)。解約権留保の規定がない場合には、賃貸借契約期間中の一方的な解約申入れは認められませんが、賃借人が賃借人の解約申入れを承諾して両当事者の合意により賃貸借契約を解約するなどということは可能です。

法定更新の場合

賃貸借契約期間が経過し、法定更新された場合には、期限の定めなき賃貸借契約となります。この場合には、当事者の両方に解約権が認められ、当事者が解約を申し入れてから3か月が経過することにより、賃貸借契約は終了することになります(民法617条)。ただし、賃借人保護の観点から、借地借家法により、賃借人が解約の申入れができるのは正当事由のある場合に限られ(同法28条)、解約予告期間は6か月とされています(同法27条)。

解約予告の撤回

本問のテナントは、中途解約の申入れ(解約予告)を撤回したいということですが、原則として、解約予告は撤回できません。これは、解除の意思表示は取り消すことができないという民法540条2項の規定を根拠とするものです。あるテナントが商売不振につき3か月後に撤退を予定して解約予告をし、閉店セールを始めたところ、それがきっかけで商売大繁盛に転じてしまったものの、打つ手がなかったという実話もあります。

解約予告の撤回が認められない以上、テナントが行った解約予告は有効であり、オーナーは、解約予告期間が満了すれば、テナントに対して退去を要求することができます。解約予告期間満了後の居座りは不法占拠の扱いになり、賃貸借契約書中に賃料倍額相当の使用損害金を支払う旨の条項があればそれが適用されます。テナントが解約予告の撤回が認められたと思って賃料を支払い続けている場合でも、オーナーはそれを使用損害金として受領することができます。さらに、オーナーは、テナントに対し、新賃借人の募集費等の損害賠償請求をすることも可能ですが、慰謝料については認められる余地はほとんどありません。

他方において、オーナーの側からすると、社会経済情勢の変化により賃料が値下がり傾向にあったり、あるいはほかのテナントを見つけるのが困難であるという事情により、テナントが解約予告をした場合でもそれをみずから撤回してくれたほうがありがたいというときもあるでしょう。このような場合、賃借人が賃借人との間で、解約予告の撤回を認めて引き続き賃料を支払うことにするという合意をすることは可能です。ただし、賃借人としては解約してほしくないという場合であっても、賃借人の側から賃借人に解約予告を撤回させることはできません。

結論

以上のとおり、賃借人が解約予告の撤回を認めるかどうかによって、その後の賃借人との法的関係は大きく異なってくるため、解約予告の撤回の扱いが後に大きな争点に発展する可能性があります。そこで、賃借人としては、あいまいな対応をとらず、解約予告の撤回を認めるかどうかを書面で明確にしておくべきです。

支部だより 尼崎支部

広報委員 石井 良昌

「あまがさき住まいフェア」が平成25年2月2日(土)午後1時半から4時半まで、尼崎市中心企業センター 1階大ホールにて開催された。今回は当支部においては「第29回不動産フェア」として尼崎市主催の同フェアに共催した。開会式の中では、稲村和美尼崎市長のご挨拶と別府建一尼崎支部長の「不動産のことならハトマークのお店にお立ち寄り下さい」とのご挨拶があった。

続いて講演の一番目に尼崎支部の葭川修一幹事による「これで安心！初めての不動産の買い方」というテーマで次のようなお話があった。不動産の購入というのは一生の中で一番高い買い物と言われます。そこで、色々な人と相談をされると思いますが、トントン拍子に進まないのが普通ですが、現在の不動産屋さんには住宅ローンに明るい方がほとんどで、頭金が0円でも住宅ローンは借りられる時代ですから、金利の低くて返済しやすい銀行を紹介してくれるはず。融資の可否の点まで説明され、親切な取引の内容にまで踏み込まれ、大切なことは資金計画をしっかりとたてることであると説明された。

次の講演として前オリックス・バファローズ監督の岡田彰布氏の野球談議があった。岡田氏の好んで使う言葉は「道一筋」とのこと。新人が10人入ってきて、一軍にいけるのは1人だけであると厳しいお話をされた。Jリーグで1億円以上を稼ぐ選手は3~4人だが、プロ野球では1チームに10人ぐらいは1億円以上を稼ぐとのこと。もしも子供さんがいたら是非野球を勧めてあげて下さい。自分自身は野球という「道一筋」に進むことができて幸せであった。と語られた。

この後、不動産の相談、ソーラー展示の説明会、高齢者住宅、子育て相談、介護・住宅改善などそれぞれの相談コーナーに取り組んだ。関係者一同、来年はもっともっと人を集め、充実した住まいフェアにしていこうと決意を新たにした。

あまがさき住まいフェア



別府建一尼崎支部長



前オリックス・バファローズ監督 岡田彰布氏



相談コーナーにて

不動産フェア 開催報告

明石支部 広報委員長 小村 敏夫

梅の花の香が漂う3月10日の日曜日、明石中央体育館において、今年も昨年に引き続き明石支部が協賛する「ハトマーク杯争奪第4回小学生ニュースポーツ大会」が開催されました。アプローチ、玄関脇にはフェアの幟や看板が設置され参加者を迎えました。エントランスに宅建協会のブースを設け、役員、事務局、総出にて案内を務めました。今年度は、ミニバレー、ファミリーバドミントン、ショートテニスの三種目で明石市内23校区の小学生が参加し、69チーム約180名の参加選手を迎えることとなりました。準備体操終了後、主催者(明石市)、参加者、協賛者、全員での記念撮影を今回初めて実施し、参加選手との一体感とともに大いに盛り上がりました。

明石市は誰もが手軽に生涯にわたってスポーツに親しめるようニュースポーツの普及を進めており、また、スポーツを通して子どもたちの体力向上や健康の保持増進とお互いの交流を深めることを狙いとして本大会を開催しています。支部支援も6回目となりました。

一生懸命にボールを追いかけている姿を見ているうちに「スポーツは、一緒にしてくれる仲間がいてこそ出来るんだなあ・・・」大人になった今、ゴルフに付き合ってくれている友を大切にしようと改めて小学生たちから教わった貴重な一日でした。



退会に伴う弁済業務保証金分担金の返還について

(公社)全国宅地建物取引業保証協会

会員の皆様は、宅建業法第64条の9(弁済業務保証金分担金の納付等)の規定にもとづき、入会時に一定額の弁済業務保証金分担金(主たる事務所60万円、その他の事務所ごとに30万円)を保証協会に納付されています。

保証協会を退会されますと保証協会規則に基づき、弁済業務保証金分担金より下記の諸費用を控除した金額が返還されます。

なお、返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9~10ヶ月となりますので、ご了承ください。

弁済業務保証金分担金の返還額から控除される額

- 弁済業務保証金取戻公告料
(宅建業法第64条の11第4項に定める公告に関する費用)
5,708円 × 行数(通常2行~3行) *支店の場合は不要
- 退会等事務手続費用
本店 40,000円 支店 20,000円
- 未納会費
※ 差押等がなされた場合は、この限りではありません。

★〈参考〉保証協会「入会金・会費等に関する規則」第5条より抜粋

第5条 本会は、会員の退会等又は事務所の一部廃止により、当該会員が納付した弁済業務保証金分担金を返還するため、宅地建物取引業法第64条の11第1項の規定に基づき、東京法務局より弁済業務保証金の取戻し及び同条第4項に基づき、その取戻しのための官報公告をしなければならない。

- 2 定款第14条に基づき、前項の弁済業務保証金取戻しに係る公告料(独立行政法人国立印刷局官報公告掲載料金)は、当該会員が負担するものとする。
- 3 前条の退会者等又は事務所を一部廃止した会員は、定款第14条に基づき、退会等事務手続費用を次のとおり負担するものとする。
 - (1) 主たる事務所につき 40,000円
 - (2) 従たる事務所1ヶ所につき 20,000円
- 4 本会は、宅地建物取引業法第64条の11第2項及び第3項の規定に基づいて当該会員の弁済業務保証金分担金を返還するときは、同分担金より第2項の公告料、第4条の会費及び前項各号の退会等事務手続費用を差し引いて返還する。

http://www.hosyo.or.jp/hosho/hosho_02_nyukaikin_h24.pdf

中部地区協議会(神戸地区)による献血運動が開催されました

神戸3支部による献血活動が2月19日(火)に実施されました。会場となった神戸文化ホールには献血バスが2台設置されました。当日は最高気温が6℃という非常に寒なか実施されましたが、協会役員の方々を中心に多数の方が献血に協力されていました。神戸地区では今後もこうした取り組みを継続したいとのことでした。



(公社)全国宅地建物取引業保証協会手付金保証制度/手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度とは

国土交通大臣指定流通機構(レインズ)に登録した媒介物件に対して買い主が支払う手付金を保証協会が手付金保証付証明書を発行して保証するシステムです。

対象となる取引は

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)

保証の期間は

証明書発行から引渡しか所有権移転登記のどちらかが終了するまでです。

保証金を支払うのはどのようなケースか

売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還を受けることができなくなった場合に保証金が支払われます。(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

保証限度額は

保証限度額は、授受された手付金の額であり、売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額となります。

保証料は

保証料はかかりません。

手付金等保管制度とは

業法第41条の2に定める手付金等の保管事業を行うことによって、取引の公正を確保し消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の信用向上を図るものです。

手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。

手付金等保管制度のしくみは

手付金等は、この制度により(公社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

保管料は

保管料はかかりません。

手付金等保管制度は次のものを対象としています

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。(完成物件のみ対象)
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
- ③ 取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
- ④ 受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること。



瀟洒な街・西宮、人々の温もりが息づく尼崎を訪ねて



- 1 ヨットの帆をイメージした、アルミ合金製の屋根のRのカーブが美しい外観
- 2 光と影のコントラストが美しいアプローチ。撮影スポットとしても人気が高いという
- 3 やわらかな陽射しが降り注ぐ展示室。色とりどりの貝約5000点が展示されている
- 4 隣接する西宮浜公民館との間の中庭に展示されたヨット「マーマイド4世号」。芦屋市出身の海軍冒険家・堀江謙一さんが、世界一初に使用したものだ

- 1 鐘楼尖塔が特徴的な外観。屋根には建築当時、陶製の花が並べられていた
- 2 建物を支えるため、唯一柱が作られた地下ホール。天井にはアーチのような意匠が施されている
- 3 近隣の学校の制服や着物を来た八川の子供達と聖母マリアが描かれた祭壇奥のステンドグラス
十字架から降ろされたキリストを抱いた聖母マリアが描かれた「ピエタ」と呼ばれる彫刻。竣工の際、聖母地教会から授けられた歴史あると品
- 4 花柄モチーフがモダンなステンドグラス。上段の赤色の薄いガラスが修復後にはなにもないので、下段の赤色の濃いものが修復前のガラス
日本最古のカリヨン。振り子式の時計が連動し、正確に時を刻んでいる。鍵盤を使って手動で音楽を奏することもできる
- 7 1階大聖堂。柱が1本もないため、広々と開放的で厳かな雰囲気がいっぱい。天井から下がる照明はバラがモチーフ



【住所】西宮市西宮浜 4-13-4
【TEL】0798-33-4888
【開館時間】10:00～17:00（入館は16:30まで）
【¥】一般200円、小中学生100円
【休】水曜日（祝祭日の場合は翌日）
【HP】http://shellmuseum.jp/shell_db/

マリナーの景色に溶け込む
約5000点の
貝を乗せたコット

1999年、現代の名建築家として名高
安藤忠雄が設計し開館。約2000種の貝を
展示する、全国でも希少な貝専門の博物館
だ。建物は西宮浜に位置し、ヨットの帆をイ
メージした東側の外観が、マリナーの風景に
自然に溶け込んでいる。

このヨットの帆の部分に当たる、Rを描く
屋根には、光を受けてきらめくアルミ合金を
採用。そのほかの外壁は全てコンクリート打
ちっぱなしで、安藤建築らしい、無駄なくシ
ンプルな風情を漂わせている。

また、特徴的なのは東側に設けられた、建
物の入り口へと続く約50 mのアプローチ。左
右には大きな擦りガラスがはめ込まれており、
そこから入る太陽光が、時間帯によって様々
な表情の影を形作る。

建物内部は柱、壁面まで全てコンクリート
打ちっぱなしで統統されており、展示された貝
達の色彩がその中に美しく浮かび上がる設計
に。天井は3階まで14 mの吹き抜けになって
おり、東西の一面にあしらった擦りガラスから
温かな光が射し込む、静謐で開放的な空間と
なっている。



小尖塔(ピクナル)が印象的な外壁。小尖塔の先の丸みを帯びたモチーフは、菊の花を連想させる



【住所】西宮市霞町5-40
【TEL】0798-22-1649
【開館時間】9:00～17:00
(ガイド希望の方は事前に要連絡)
【Y】見学無料
【休み】なし
【HP】<http://www.shukugawa.catholic.ne.jp/>

花の意匠を随所に取り入れた教会に
国内最古のカリヨンが鳴り響く

1932年に完成した、日本初のRC造の教会。今年落成80年を記念して、建築当時に近い姿に復元された。フランス人のブスケ神父が指揮し、信者の一人であった梅木三吉が設計した建物は、クラシカルで装飾的な佇まいが美しい「ゴシック・リウ・アイバル」様式で建てられている。なかでも目を引くのは、約33mの高さを誇る鐘楼尖塔と、外壁にあしらわれた複数の小尖塔。各小尖塔の先には菊花を想わせるレリーフが垂れ下がっているが、これと同様に、教会では、花をモチーフとした意匠を数多く見ることができ。

例えば聖堂の正面玄関の上部の壁面では、菊の花と葉をイメージしたレリーフが、厳かに信者を迎え入れる。「当時は鮮やかなピンク色だったのでは」と言われているが、現在は薄いピンク色に塗られた外壁のアクセントとなっている。色鮮やかなステンドグラスも、モダンな花柄を中央に抱くモダンな幾何学模様だ。聖堂内の照明器具さえも、ブスケ神父が敬愛する聖母テレジアが、「亡くなった後にバラの雨を降らせる」という説話にちなん

で、バツの花の形に造られている。

教会内の大部分を占めているのは、広いドーム状になった1階大聖堂だ。壁面を強化できるRC造だからこそ実現した、柱が1本もない、開放的な空間となっている。祭壇奥では、聖母テレジアが夙川の子供達を見守るオリジナルのステンドグラスが清らかな存在感を放ち、祭壇の横には天台の付いた、小ステージのような説教台も配置されている。

また吹き抜けとなった2階には、聖堂内に聖歌が美しく響き渡るよう計算された楽廊も。地下には当時としては珍しい地下ホールも擁しており、礼拝や披露宴、子供による劇などに利用されている。

さらに、鐘楼尖塔のてつぺんには、国内最古と言われるぜんまい仕掛けのカリヨンが現存。11個の鐘から成るカリヨンは、長らく故障していたが、このほど約3年をかけて修復が完了した。現在は結婚式やクリスマスに手動で鳴らされるほか、1日3回、自動演奏によって「アヴェマリア」が荘厳な音色で奏でられ、地域の人々に安らぎを届けている。

- 1 建築当時の内装がそのまま残る旧貴賓室。壁面はオーク材で覆われており、壁面の一部や床板には、象嵌細工により繊細な幾何学模様が続けられている
- 2 役場の土上には村を一望できる塔屋があり、その両サイドには、平和の象徴であるオリーブの木の装飾が
- 3 北西側から見た外観。手前の小道の右側に美しい水路があり、これに沿って美しいカーブを描いてい
- 4 村野建築の特徴である、曲線を描く階段。美しい曲線を出すために、村野氏はホースから水を出し、その曲線を参考にしたという
- 5 塔屋の天井に施された立体的な星のモチーフ。空が見える部分は、雲を表している



左右対象・装飾排除の時代に 曲線や装飾を取り入れた 革新的建築

尼崎市・旧大庄村に1937年に竣工した村役場。現在は公民館として利用されている。設計者は「階段の魔術師」の異名を持つ村野藤吾で、旧役場内にも、柔らかな曲線を描く階段が残されている。

外観は、南東側から見ると箱型のブロックを組み合わせた形だが、北西側から見ると、建物を囲む水路に沿って円弧を描くアシンメトリーな形状に。さらに外壁には「オリーブをくわえた鳩」やグリフィンなど、装飾的なレリーフも残されており、左右対称・非装飾が一般であった当時には革新的な、強い個性を今も放ち続けている。



【住所】 尼崎市大庄西町 3-6-14
 【TEL】 06-6416-0159
 【開館時間】 9:00～21:00
 (平日の9:00～16:00
 は職員による案内も可能)
 【¥】 入館無料
 【休】 祝日、年末年始

