

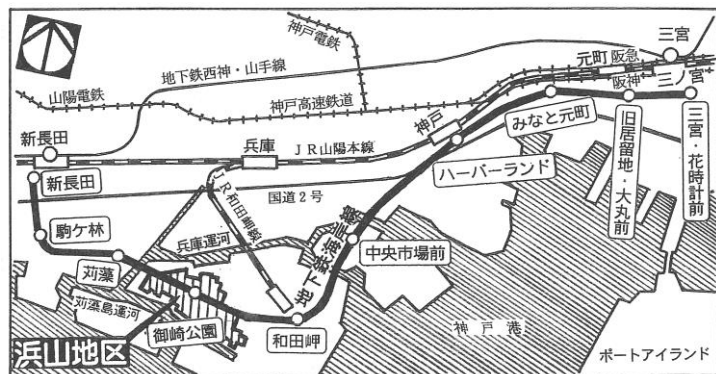
標題 老朽木造密集市街地のまちづくり（浜山地区での取り組み）

氏名（所属） 神戸市都市計画総局市街地整備部浜山都市整備課 吉田 匡利

1. 浜山地区の位置

浜山地区は、神戸市のほぼ中央の兵庫区の南部に位置し、神戸の都心の三宮から西へ5 km、JR 山陽本線兵庫駅の南約1.5 kmにあり、周囲を日本最大級の人工開削の兵庫運河（明治32年完成）と、その開削土によってできた苅藻島との間の運河に囲まれた、島状の地域である。

平成13年7月には、地下鉄海岸線が開業し都心の三宮まで約10分で結ばれたことにより、アクセス性に優れた便利な生活拠点になっており、また、地区の東隣にはヴィッセル神戸のホームスタジアムであるホームズスタジアム神戸がある地区としても有名である。



図－1 浜山地区位置図



写真－1 浜山地区全景とホームズスタジアム

2. 従前の状況

浜山地区は、明治から大正時代にかけて鐘紡や三菱重工、三菱電機、川崎重工等の重厚長大産業の立地に合わせ、市街地として熟成し、幸いにも戦災を免れたため、下町の良さが現在まで残り、近隣関係が良好なまちである。

しかし、大正時代からの老朽化した長屋を主体とする低層木造住宅が密集するとともに、住宅と店舗・工場等が混在しており、戦災復興土地区画整理事業の対象外でもあったために、道路も外周の公道から一歩中に入れば、幅員2～3mの未舗装の私道が入り組んで走っており、防災上もきわめて危険な状況であった。

また、近年は、産業の地方分散や若年層の転出により人口の減少や高齢化が進行し商業活動も停滞する等、様々な課題が重なり都市機能の更新から取り残されて、まち全体の活力が低下するインナーシティ現象が顕著になっていた。

3. 協働と参画のまちづくり

浜山地区では、これらのまちづくりの課題に対応するため、平成元年に地元の自治会をはじめとした約40の団体を網羅して浜山地区まちづくり協議会が結成され、まちづくりの課題解決に向けた検討が幾度となく重ねられた結果、平成3年7月に「浜山地区まちづくり提案」が神戸市に提出された。

この提案の主旨は、下町の良さを残しながら、生き生きとした活力あふれる快適なまちにつくりかえることで、まちづくりの目標として掲げた「子供からお年寄りまでが、安心して快適に暮らせる住みよいまちづくり」を実現していこうというものであった。

神戸市では、この提案を受け、道路や公園などの公共施設を整備するためには、土地区画整理事業を中心とした面的事業を進めていくことが最適と考え、平成5年1月より事業を進めてきている。

まちづくり協議会は、結成当初から、住民と行政はお互いによきパートナーでなくてはならないとの考えのもと、本市と協働と参画のまちづくりに取り組んでいる。

現在も、地元ではまちづくり活動が活発に行われており、浜山寄席や演歌まつりの開催等、昭和をキーワードとした賑わいづくりにも取り組んでいる。

4. 浜山地区の事業概要

浜山地区の中央を東西に走るシンボル道路（幅員：30m、従前21m、延長約900m）である都市計画道路高松線を拡幅整備するとともに、老朽木造住宅密集地域全体の住環境を改善し効果的に実施するために、土地区画整理事業（27.7ha）と住宅市街地総合整備事業（旧：密集住宅市街地整備促進事業（24.9ha））の合併施行により、まちづくりを進めてきている。

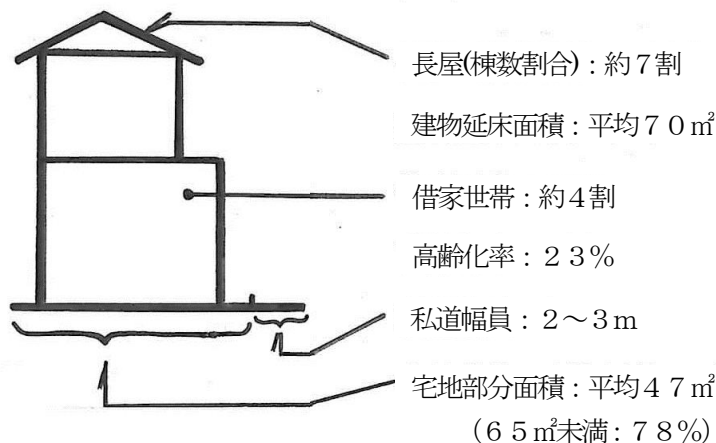
浜山地区のまちづくりは、事業着手から約20年が経過し、進捗率は仮換地ベースで約8割となり、事業も佳境にさしかかっている。現在、唯一の未着手地区である運南線南地区において、防災性の向上の観点から区画道路の見直しを進めており、来年度からの本格的なまちづくりに取り組む予定である。（写真－2）

5. 浜山地区の土地・建物の平均的な姿

浜山地区の特徴として、土地所有者（A）と建物所有者（B）及び建物使用者（C）の権利関係が輻輳しており、AAA42%に対して、ABCが23%、AACが16%、ABBが13%であり、A、B、Cの全権利者数（3,050人）の約4割を借家人（C）が占めている。

土地の使用状況については、件数割合で面積100㎡未満の宅地が91%、面積65㎡未満の小規模宅地が78%をそれぞれ占め、宅地の平均面積は47㎡となっている。

このように浜山地区は、狭小敷地上に長屋を主体とした低層木造住宅が密集して連坦し、その居住者は、高齢の借家人が多い地域であるといえる。（図－2、写真－3）



図－2 浜山地区の土地・建物の平均的な姿（事業着手時）



写真－2 唯一未着手の運南線南地区



写真－3 長屋と路地（事業中箇所）

6. 小規模宅地対策の実施

浜山地区では、65㎡未満の宅地が宅地全体の78%をしめており、土地区画整理事業による減歩によって、小規模宅地がさらに小規模になり、新たに小規模宅地を生産することになる。

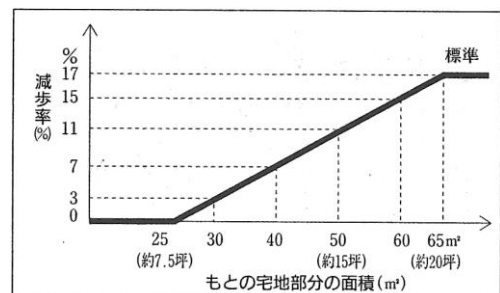
そこで、土地区画整理事業をしつつ、小規模宅地を減らす対策が必要となるため、浜山地区では、小規模宅地対策として、減歩緩和、付換地（土地の売買と集約）、共同建替、地区計画の4つを実施している。

(1) 減歩緩和

浜山地区では、宅地部分の標準減歩率は17%となっているが、65㎡未満の小規模宅地については、住宅環境や衛生の向上を図る観点から、減歩率の緩和を行っており、25㎡未満の宅地では、減歩率は0%となる。

減歩緩和により、例えば50㎡の宅地については、減歩率は約11%となる。（図－3 参照）

また、私道については、私道面積の半分を宅地として取り扱い、標準減歩率を適用している。（ただし、換地面積については、従前の宅地部分の面積を上限としている。）



図－3 減歩率の考え方

(3) 共同建替

3つ目の小規模宅地対策として、換地移転に伴う建替えの際に、浜山地区では共同建替を推進している。共同建替のメリットとしては、①小規模宅地の再生産防止に加え、②土地の有効利用と高度利用、③建物の不燃化と空地の確保による防災性の向上、④街並み景観の向上、⑤集団移転による移転工期等の効率化、⑥住宅余剰床の活用による人口の呼び戻し等があげられる。

特に、権利者との換地移転協議の中で、共同建替への参加・不参加の対応を飛び換地手法により、比較的柔軟に対応できることが土地区画整理最大のメリットであるといえる。

現在、浜山地区では、高松線沿道を中心に、今年の3月に竣工したエクセルスカイ御崎公園をはじめとして共同化ビルが11棟建設されており、ホームズスタジアム前の高松線沿道においても、共同化ビルの建設に向け、権利者の皆さんにより検討がなされているところである。(写真-4)

なお、共同化ビルが建ち並ぶ高松線沿道については、昨年11月に第1回目が開催された神戸マラソンの復路コースに指定されており、約2万人のランナーが、地元の皆さんの熱心な声援を受けながら、きれいに生まれ変わった浜山地区を駆け抜けている。(写真-5)



写真-4 高松線沿道に建ち並ぶ共同化ビル



写真-5 地元の熱い声援を受け駆け抜けるランナー

(4) 地区計画

4つ目として、将来、土地が細分化され、さらに建て詰まった住みにくいまちになることを防ぐため、地区計画による建物建替ルールづくりによって、「建物敷地面積の最低限度(60㎡)」を定めている。

また、一定の住環境形成が担保される街区内にある敷地については、「角地に準ずる敷地」として取り扱い、建ぺい率を角地なみに緩和することとし、小規模宅地での住宅支援を行っている。この建ぺい率の10%アップは、土地区画整理の減歩負担を事実上軽減できる副次的な効果もある。

さらに、住宅環境を保全するため、パチンコやカラオケボックス等の遊戯・風俗施設の建築を排除することとしている。

7. 最後に

「過密の中の過疎」と言われるインナーシティ問題は、都市の発展過程の中で生じる構造的なものであり、いわば都市全体の高齢化であると言われている。ここで紹介した浜山地区では、この課題解決に向け、市とまちづくり協議会が車の両輪となって、お互いに知恵と力と汗を出し合いながら、それぞれの役割と責任のもと、協働と参画のまちづくりに取り組んでいる。

平成4年度の事業開始から約20年が経過し、付換地や共同建替等の小規模宅地を改善する取り組みにより、平均宅地面積が従前の約47㎡から約90㎡に大幅に改善しており、2世帯住宅も増えている。

また、地域住民との協働なくしては生まれなかった換地に合わせた共同建替により、高松線沿道には防災性や景観に優れたマンションが建ち並び、若いファミリー世代が戻ってきたことで、これまで各学年1学級しかなかった浜山小学校も、1・2年生は2学級になる等、まちの若返りに大きく寄与している。

若いファミリー世代が戻ってきたことにより、子供たちが公園で元気に遊びまわり、その子供たちをやさしく見守る地域住民の姿もよく見受けられる。土地区画整理により、道路や公園等が整備され、街なみは大きく生まれ変わったが、このように下町の良さ、人と人とのつながりは失われておらず、今後とも、まちづくり協議会と共に、力を合わせ下町の良さを残しつつ、まちづくり事業の完成に取り組んでいきたい。