

標題 神戸の土地区画整理事業のあゆみと今後のとりくみ

氏名(所属) 神戸市住宅都市局市街地整備部市街地整備課 湯田慶昭

1. はじめに

神戸市では、戦前から耕地整理や組合による土地区画整理が多く行われ、戦災復興においても土地区画整理事業を中心とした基盤整備を行ってきた。その後、都市の拡大成長期には西北神地域における新住宅地の整備手法として、多くの土地区画整理事業が行われてきた。平成7年に発生した阪神・淡路大震災からの復興についても土地区画整理事業は大きな役割を果たしてきたところである。

しかしながら近年、人口減少や少子高齢化の進行、ライフスタイルや価値観の多様化、社会経済のグローバル化など都市を取り巻く状況は大きく変化しており、土地区画整理事業についても時代の要請に応じた活用が求められている。

本稿では、神戸市における土地区画整理事業の状況と今後の取り組みの方向性について紹介する。

2. 神戸の土地区画整理事業

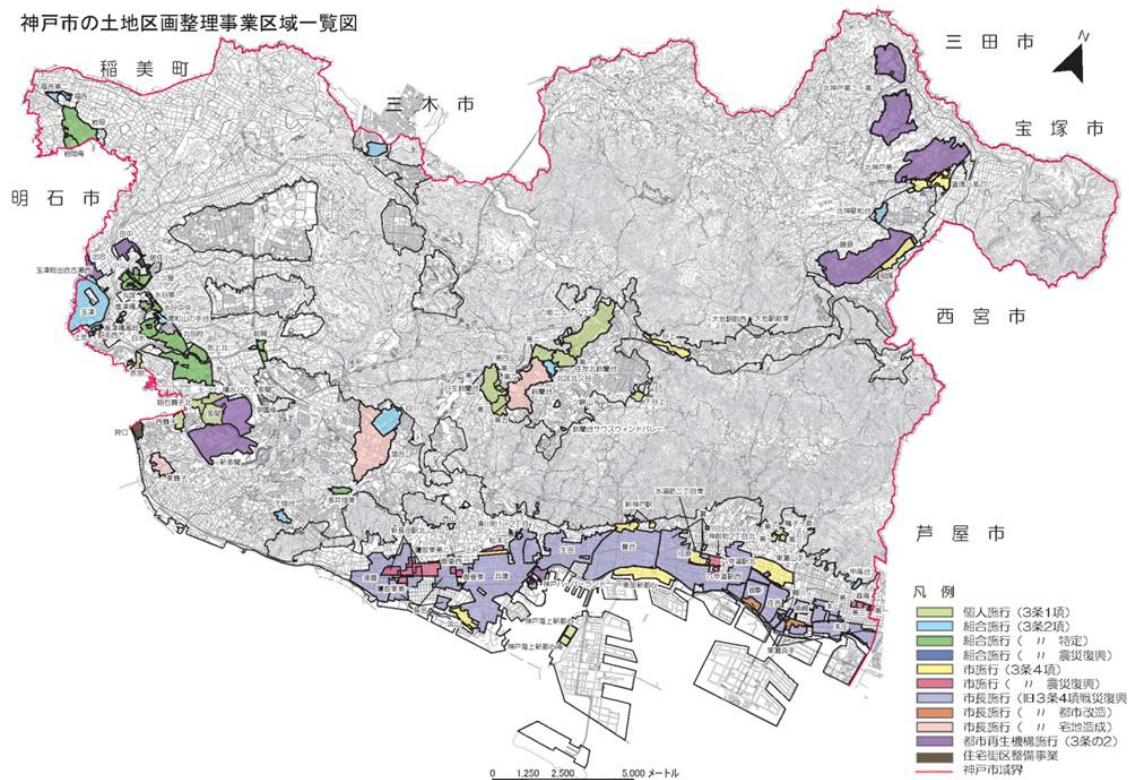
戦後、神戸市内で実施された土地区画整理事業は100地区、約5,600haであり、これは市全体の市街化区域(約20,000ha)の約3割、既成市街地の約4割に相当する。

内訳をみると、市(市長)施行(約3,200ha)に加え、個人施行(約510ha)、組合施行(約780ha)、UR施行(約1,150ha)による宅地造成や新市街整備も盛んに行われてきた。

神戸市における土地区画整理事業の実施状況(平成26年3月27日現在)

	地区数	面積(ha)	備考
換地処分済	96	5,589.05	戦災復興(11地区、2,207.5ha)
施行中	4	37.39	震災復興(市施行11地区、143.2ha)
計	100	5,626.44	→H23.3全地区換地処分済

神戸市の土地区画整理事業区域一覧図



3. 今後の取り組みの方向性(都市計画マスタープラン)

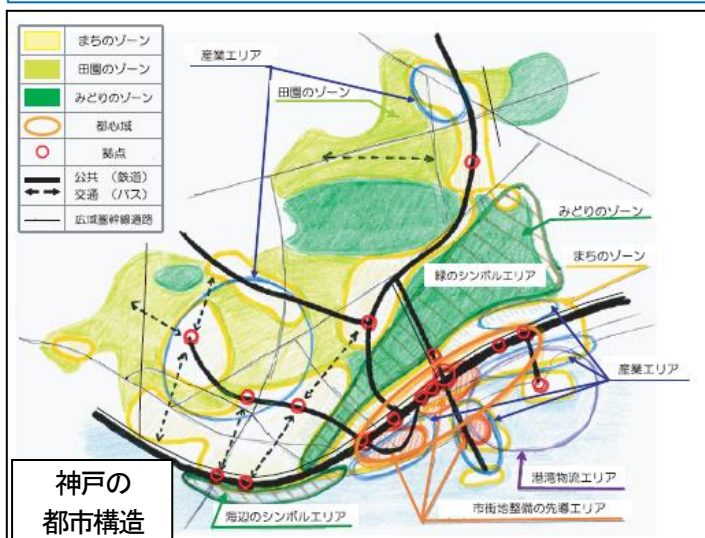
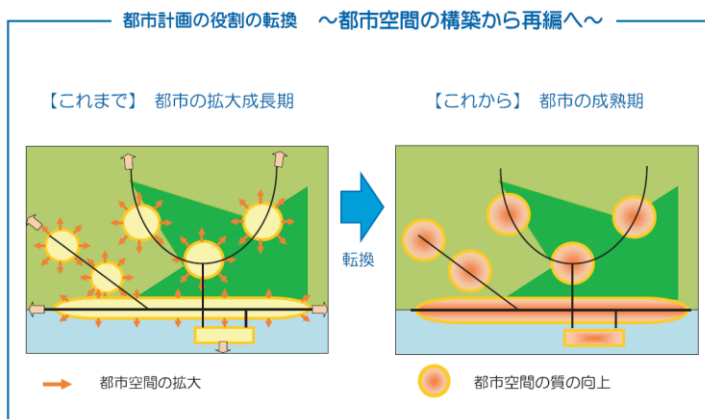
神戸市では、今後めざしていく都市空間や、その実現に向けた都市計画の取り組みを明らかにし、神戸の都市づくりを総合的・戦略的に推進するため、平成23年3月に都市計画マスタープランを策定した。

都市をとりまく社会経済情勢が大きく変化しており、これからの神戸の都市計画は、新たに都市空間を構築するのではなく、現在の都市空間の質を高め、マネジメントすることで「都市空間を再編」していく役割が求められる。

そこで、めざす都市空間として、

- 災害に強く安全で、誰もが暮らしやすい都市空間
- 活力を創造する都市空間
- 環境と共生する都市空間
- デザインの視点で磨かれた魅力ある都市空間

を掲げ、この都市空間を支える都市構造の形成を図ることとしている。



4. 具体的な取り組みテーマ(区画整理手法の柔軟な活用)

今後の土地区画整理事業は、新市街地の整備など新たな都市空間の構築ではなく、都市計画マスタープランの実現にむけて都市空間の質を高めていく手法として活用していくことが求められている。

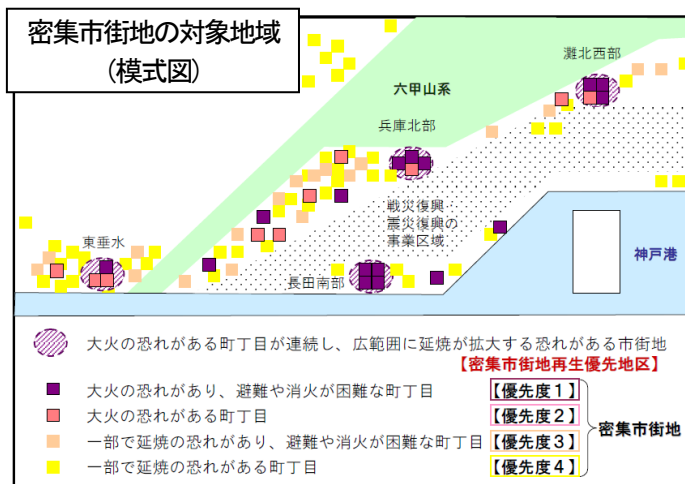
(1) 密集市街地の再生

① 密集市街地再生方針

震災復興土地区画整理事業は全地区で完了したが、神戸市内には依然として密集市街地など課題地域が残っている。

そこで、「密集市街地再生方針」を平成23年3月に策定し、「延焼危険性」と「避難・消火の困難性」の評価により抽出した『密集市街地再生優先地区』(4地区、約400ha)において、「燃え広がりにくいまち」「建物が倒壊せず、避難が可能なまち」をめざし、協働と参画のまちづくりに取り組んでいる。

具体的には、細街路の整備や、災害時の地域の防災活動の場として活用する「まちかど防災空地」の整備などに取り組んでいる。



②区画整理手法の活用検討

密集市街地の再生に効果の高い手法として土地区画整理事業の活用について検討を行っているが、

- ・対象地域が広範囲(400ha)である
- ・権利関係が複雑で高齢者も多く、建替に対する合意形成が困難
- ・移転補償費などの事業費が膨大となる

という課題がある。

そこで、合意の得られた小規模な地区単位で必要最低限の公共施設整備を行う「修復型の土地区画整理事業」に取り組み、周辺地域にも連鎖的に広がっていくような進め方を検討していきたいと考えている。

(2)都心の再生

都市計画マスタープランにおいて、多くの公共交通機関が集積する三宮駅周辺を「都心核」と位置づけ、公共交通機関の乗換円滑化や、周辺の魅力ある地域との回遊性の向上、業務・商業機能、文化・交流機能の集積をはかるとともに、良好な景観の形成や交流・融合の場となるオープンスペースの創出などにより、神戸の玄関口にふさわしい風格のある都市空間を形成することとしている。

このような位置づけをふまえながら、現在、都心の再生にむけた将来ビジョン及び再整備基本構想の策定に取り組んでいる。

①神戸の都心の『未来の姿』(将来ビジョン)の策定

神戸の都心を大胆に活性化していくため、新神戸から三宮、元町を経て神戸・ハーバーランドまでの範囲を対象とした将来ビジョンの策定に取り組んでいる。

市民からのご意見や検討委員会の議論等をふまえて、平成26年度中を目処に策定を予定している。

②三宮周辺地区の『再整備基本構想』の策定

神戸の玄関口である三宮周辺地区の再整備は、その波及効果の高さから神戸のまちや経済全体を活性化するうえで不可欠であり、民間活力の導入を図りながら、魅力的で風格ある都市空間を実現すべく、三宮周辺地区の『再整備基本構想』の策定に取り組んでおり、平成26年度中を目途に取りまとめる予定。

土地区画整理事業は、今後、「将来ビジョン」や「再整備基本構想」を具体化していく効果的な手法の一つであり、大街区化などへの活用が考えられる。



(3)今後の検討テーマ

神戸市は、線引き制度等の運用により計画的な市街化と緑地・農地の保全を行ってきた。その結果、起伏の多い地形もあり、市域の約 1/3 にあたる市街化区域に約 97%の人口が一定の人口密度で集積したコンパクトな都市構造となっており、このコンパクトな都市構造を維持しながら都市空間の質を向上していくことが課題である。

今後、密集市街地や都心の再生に加えて、例えば郊外のいわゆるオールドニュータウンのリノベーション、土砂災害警戒区域など防災上課題のある地域の解消など取り組んでいく必要があると考えているが、なかなか効果的な手法が見いだせていないのが実情である。そこで、例えば土地区画整理事業の特徴である換地手法等を活用し、防災上課題のある地域から市街地中心部への移転が促進できないか検討していく必要があると考えている。

5. おわりに

都市が拡大成長期から成熟期へ移行していくなか、都市づくりの中で土地区画整理事業の果たす役割は変化しているが、効果的な手法の一つであることは変わりがなく、時代に応じた柔軟な活用が求められている。

今後とも、安全・安心で魅力・活力ある持続可能な都市づくりを実現するため、効果的な区画整理手法の活用に取り組んでいきたい。