

第 1 回学生向けセミナー

学生と見た「復興のまちづくり」

— 学生現地見学会（野田北部地区）から —

こうべまちづくりセンターでは、これまで一般市民や専門家を対象とするセミナーを開催し、まちづくり人材の育成に努めてきましたが、平成 11 年 2 月 5 日（金）に初めての試みとして学生向けセミナーを野田北部地区（長田区）で開催しました。神戸大学、大阪大学、神戸芸術工科大学の各大学・大学院等から 17 名（男性 12 名、女性 5 名）の方々の参加をいただきました。建築・都市計画系の学生にとどまらず、法学、社会心理学等を専攻する学生も含まれており、多彩な顔ぶれになっています。ここでは、セミナーの様子と併せて学生たちと一緒に見学した野田北部地区の復興まちづくりの現況をご報告します。

阪神淡路大震災で全壊・半壊率が 95%を越えるという大きな被害を受けた野田北部地区では、今、まちの再建が進んでいます。震災復興土地区画整理事業、まちなみ誘導型の地区計画、街なみ環境事業等が進められた結果、道路の整備が行われたり、多くの共同化住宅が建てられる等、復興まちづくりの成果が目に見えるようになってきています。

鷹取パーパードームに集まった学生たちは、まず、地元「野田北部まちづくり協議会」の浅山三郎会長から震災以降の地域の取り組みの説明を受けた後、神戸市の担当者とコンサルタントから区画整理事業等の制度や事業の進捗状況等について説明を受けました。



この後、実際にまちを歩きながら復興まちづくりの様子を見て回りました。いろいろなデザインの協調化住宅（隣近所でデザインを統一した住宅）、共同化住宅（マンション形式の住宅）等が建てられており、まちの再建が進んでいることを実感しました。

また、大国公園では、火災のため焼けて剥げ落ちた樹木の表皮が盛り上がり元に戻ってきている様子を見ましたが、時間の経過を目の当たりにするとともに植物の生命力の大きさにある種の感動を覚えました。



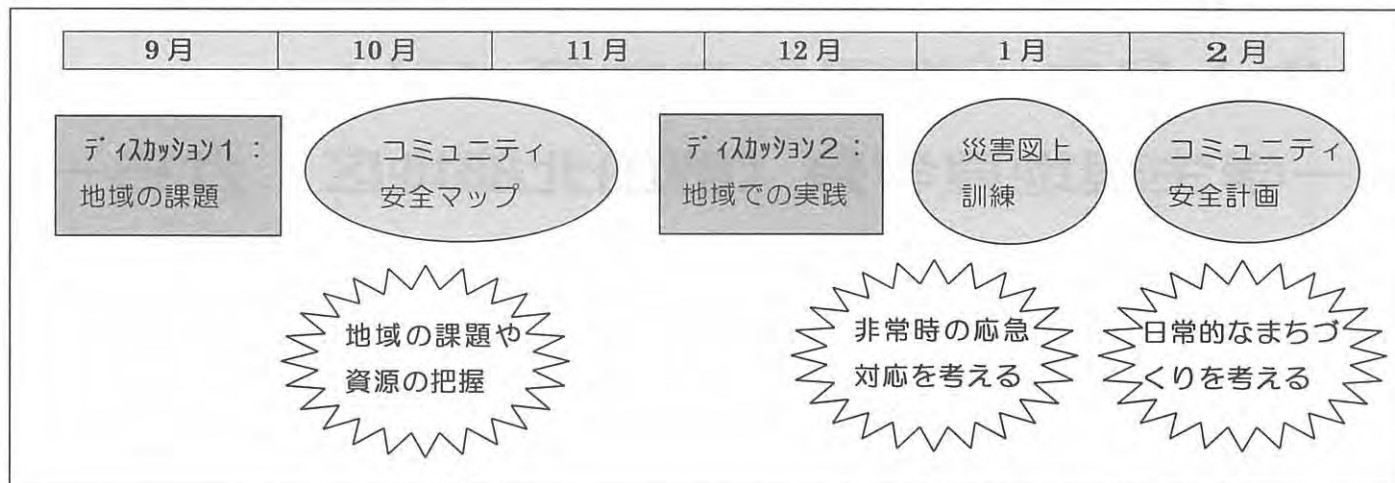
さらに細街路が整備されている地区を見て回りましたが、地域の状況にあわせて舗装のデザインや材質が選ばれており、きめ細かく地元で話われている様子がしのばれる光景でした。また、道路中心線の位置を示す杭を見ながら、浅山会長から説明を受けましたが、住民相互の理解と協力が大切であるという会長の言葉に学生たちは深くうなずいていました。最後に浪松老人いこいの家で会長から「まちづくり協議会」の活動状況についての興味深い話をお伺いし、意見の交換を行いました。

学生からは現地を見ることができて良かった、震災受け皿住宅の中に入って部屋を見ることができて貴重な体験ができた等という感想が寄せられました。こうべまちづくりセンターでは、これからもこのようなセミナーを通してまちづくり人材の育成に努めてまいります。

こうべ市民安全まちづくり大学ニュース

まちづくり講座 半年間の日程を終了

半年間にわたって開講した「まちづくり講座」も、今回（2月18日）が最終回となりました。まず、これまでの講座の流れを簡単に振り返ってみましょう。



最終回のテーマは「コミュニティ安全計画を考えよう!」。これまでに学んだことを生かして、受講生が大学修了後にそれぞれの地域でどのようにして安全なまちづくりを進めていくかを考える講座です。

☆ 基調講演

最終回の講師は、(株)計画技術研究所所長の林泰義先生にお願いしました。まずは林先生の基調講演です。

林泰義先生



私たちが世田谷区で91年に設立した玉川まちづくりハウスでは、住民と行政、専門家、学生などが一緒になって、公園づくりや福祉サービス、地区計画づくりなど、さまざまな活動を行ってきました。現在では、地域内での住民同士の助け合いを促すために、それぞれの人各自が提供できるサービスと受けたいサービスを示しあう「LETS」という仕組みが育っています。よいまちをつくるには、お互いに支えあう「地域力」をつけることが何より大切だと思います。

☆ ディスカッション

林先生の講演を受けて、各区ごとの班に分かれて、自分たちが地域で何ができるか、何をすべきかについて話し合いました。受講者の皆さんから寄せられたご意見は次の通りです。

- 1位：地域のコミュニケーションづくり
- 2位：一人ひとりの意識の向上
- 3位：情報の収集・発信
- 4位：交通安全対策

- 5位：安全マップづくり
- 6位：明るいまちづくり
- 7位：お年寄り・弱者対策
- 8位：防災組織の整備

アメリカの郊外住宅事情 — ⑦収益還元価格による合理的な価格

アメリカの住宅の価格を聞いて羨ましい点は、土地の広さと住宅と土地を合わせた価格の安さである。今回は、その理由と背景を探ってみよう。

その理由としては、単に広大な土地が存在するというのではない。大きな理由は、アメリカは不動産の価格設定に収益還元価格を用いているからである。収益還元価格と言うのは、簡単に言えば、ある土地を購入し、建物を建て、賃貸事業の収入から必要な経費を除いた年間の収益と、その土地と建物を売却して得られる額を銀行に預金して得られる利子が同等の時の、売却できる価格が収益還元価格である。

郊外住宅地では、都市計画で詳細で厳格な土地利用規制の計画があり、建物の用途が限定され、住むための建物としての利用価格にしかならない。

簡単な試算をしてみよう。住宅の賃貸価格は、所得により、家賃として支払える限度は月に10万から20万円程度である。年間の家賃収入は税金などの諸経費を引くと、年間100万から200万円程度になる。この額を年間の金利を5%として逆算して割り出した、2000万から4000万円程度の価格が収益還元による価格である。

しかも、賃貸にするか、売却するかを目安は、その時点の金利と周辺賃貸価格で決まる。金利は経済動向により変動するため、低金利の場合は、賃貸している方が、売却して貯蓄するよりも有利になる。逆に、金利が上昇すれば、賃貸で貸していても、契約期間が切れると、売却しようとする。「売家(FOR SALE)」や、「貸家(FOR RENT)」の看板が住宅地の庭先に立つ光景は映画のシーンにも出てくるありふれたものである。

われわれ日本人には売却か賃貸のどちらが有利かを選択する慣習を理解しにくいのではないだろうか。

この違いは、アメリカでは賃貸住宅市場が、広く行き渡って成立しているからである。

その第一の背景として、資産運用の考え方として、貯金・株(債権)・不動産などに振り分け、リスクを分散させ、金利の変化等で投資比率を変えて資産を増やしている。このため各地に賃貸収益事業用の不動産を幾つも取得・投資している人が多い。

第二には、契約履行に対する頑固なまでの信頼がある。守らない場合の対抗策が法秩序上担保されている。契約期間や契約条件は徹底的に守られる。契約が切れる前に、再度契約しない限り、明け渡すことは賃借人の義務である。しかも、借りる前と同じ状態で返

還する義務が課せられており、丁寧に使用しなければ莫大な修繕費を請求される。ここに貸し手が安心して賃貸できる社会ルールが厳然と存在し、それが、賃貸住宅市場を安定化し、価格も安定化させている。

これらのルールや市場を成り立たせる背景は、アメリカには日本のような絶対的な土地所有権の概念が希薄なことである。

それに代わる概念として、「占有権」すなわち、ある期間の中で土地を排他的独占的に支配し、諸権利・権益を行使する権利である。これは土地の利用に関する権利であり、利用しない限り価値が無い。

アメリカは建国当時から、新天地を求めて移民が、フロンティア精神で、命を懸けて、開拓してきた歴史がある。自然環境が厳しく、常に自然と闘いながら広大な土地を相手にしなければ、収穫し富を得ることはできなかった。そのためには、自分のことは自分で守る独立精神にあふれた勇気と努力が必要であり、土地は資金を投じて所有することではなく、収穫を得るだけの広大な土地を利用する占有権を持つことに大きな意義を持ってきたのである。

収益還元価格、賃貸市場、占有権、ここに不動産価格の安い理由が存在しているのではないだろうか。



日本はバブルの崩壊後、不良債権問題で苦しんでいる。バブル崩壊後土地の価格は、ピークの2割とも1割とも言われているが、それでも買い手が見つからない。それは、利用もしない土地に高い値段を付けたからである。仮に、収益還元価格で建設されたビルならば、零に近い銀行の金利と比較して有利な賃貸収入が期待でき、民間にあふれる預金を集めて買収し経営すれば、不良債権問題は解決できたかもしれない。

(神戸市都市計画局アーバンデザイン室 中山久憲)

まちづくり会館からのお知らせ

まちセンの交流コーナー

簡単な打ち合わせ、情報交換や少し時間が空いたとき
お気軽にご利用ください。

交流コーナーは、3階のエレベーター前にあります。

ご利用時間は、

毎週 月・火・木・金の

午前10時～午後5時です

多くの方のご利用をお待ちしています。



整備された交流コーナー

図書室からのお知らせ

蔵書整理のため3月15日から月末まで、図書の閲覧及び貸出を休止いたします。

4月1日からは、通常どおりご利用していただけます。

こうべまちづくり会館 地階ギャラリーの予定

期 間	内 容・テ ー マ	主 催 者
3月4日(木)～9日(火)	第10回 KOBE 洋画7人展	KOBE 洋画7人の会
3月11日(木)～16日(火)	兵庫倶楽部写友会写真展	兵庫倶楽部
3月18日(木)～23日(火)	第2回墨酔会展(劉素真水墨画教室展)	劉 素真
3月25日(木)～30日(火)	真率会展(日本画)	西田 真人

こうべまちづくり会館 1階オープンギャラリーの予定

3月の展示内容	データで見る復興の状況 —「復興カルテより」	震災復興総括局総合計画課
---------	---------------------------	--------------

すまい・まちづくりのご相談は

- すまい・まちづくり人材センター
(こうべまちづくり会館 3F)
電話 078-361-4377 FAX 078-361-4584
受付は、月・火・木・金曜の午前10時～午後5時
- 祝日・土・日曜は
まちづくり相談コーナーで受け付けます
(こうべまちづくり会館 4F)
時間は、午前10時～午後5時

自治会活動などのご相談は

- コミュニティ相談センター(まちづくり会館 4F)
会報等の印刷サービスや学習会へのインストラクター派遣など
受付は、午前10時～午後6時
電話 078-361-4565



〒650-0022

神戸市中央区元町通4丁目 2-14

電話 078-361-4523

FAX 078-361-4546