

# 住商混在地域におけるリノベーション建物の 立地特性とその集積実態に関する研究

—神戸トアウエストを事例として—

Study on the location characteristics and the accumulation of the renovated buildings  
in mixed residential and commercial areas

Case study on Tor-west district in Kobe

○楠橋請ノ助(神戸大学大学院) \*1

栗山尚子(神戸大学大学院) \*2

\*1 SHINNOSUKE Kusubashi, Kobe University, 1-1 Rokkodai, Nada, Kobe, Hyogo, 657-8501,  
[k.s.19950501@gmail.com](mailto:k.s.19950501@gmail.com)

\*2 KURTYAMA Naoko, Kobe University, 1-1 Rokkodai, Nada, Kobe, Hyogo, 657-8501, [kuri@kobe-u.ac.jp](mailto:kuri@kobe-u.ac.jp)

キーワード: リノベーション, 立地特性, 集積実態, 外観調査, 路線価

## 1. 研究の背景・目的・方法

近年日本の都市空間では、建物の高層化や大型化、店舗の集合化道路幅員の拡大といった合理的な都市計画に基づいた都市開発が行われてきた。しかしこのような都市の更新では、既存のヒューマンスケールなまちの魅力を減少させることにもつながるといった懸念がある。一方、今日では建物のリノベーションによる商業用途としての活用が増加している。経済活動であるこのようなリノベーションでは、相対的に地価が低い裏通りの建物などを活用することが多く、個人経営の店舗など、街に新たな個性をもたらす例も見られる。こうしたリノベーションによる更新は、既存の建物や環境を維持しながら個性豊かな住商混在地域を形成し、その集積は地域活性化の可能性を持っていると考える。

そこで建物リノベーションがもたらす街の魅力や価値向上の可能性を論じるため、本稿では、リノベーション建物の集積における立地特性とその集積実態に関する知見を得ることを目的とする。

研究方法は、神戸市の代表的な住商混在地域である中央区北長狭通3丁目、下山手通3丁目からなる通称トアウエストを研究対象(図1)として、目視による外観調査、ゼンリ



Fig.1 Target site

ン住宅地図<sup>(1)</sup>を用いた建物用途別立地調査、路線価変遷<sup>(2)</sup>に関する調査等を通じて、その立地特性や街路空間特性の分析を行う。

また、リノベーションという言葉に関して、建築学用語辞典<sup>(3)</sup>によれば「既存建物の主に1,2階部分において、内装の改修行為を伴って元々の利用とは異なる店舗など、住民や来街者が利用するスペースをつくり出すこと」とあり、その意味合いが広いため、本稿においてその定義づけを行う。街路空間に対する影響を分析する上で、リノベーション=用途転換の意にとどまらず、内外装の変化を広く捉えて評価していく必要がある。そこで今回は、リノベーション=既存建物の商業的なファサード変化として定義する(図2)。そして建物ごとの1,2階ファサードの変化をもとに、面する街路への影響を評価する。



Fig.2 Definition of renovation in this paper

リノベーション建物とその集積に関する既往研究として、住商混在の木密地域における自発的リノベーションの実態を扱った神楽坂での熊谷ら<sup>(4)</sup>の研究では、建物の構法に関する実測調査や建物関係者へのヒアリング調査から、神楽坂にてリノベーションが発生する経緯を整理しており、その建築的特性・エリア特性が神楽坂におけるリノベーションを特徴づけ、かつその集積が神楽坂というエリアに多層的な魅力を付与しているということを明らかにしている。

また大阪中崎町・堀江地区での八木ら<sup>(5)</sup>の研究では、コンバージョン建物の分布がエリアの人影の分布と一致することを明らかにしており、コンバージョン建物の集積がエリア全体に賑わいをもたらす街の活性化に寄与していることを示している。またトアウエストに関する既往研究として、難波ら<sup>(6)</sup>による研究では、大阪アメリカ村と神戸トアウエストにおけるファッションカルチャーの成り立ちを追い、その歴史性や学生アンケートなどの比較分析から、実際にトアウエストが若者の間で「神戸らしさ」や「おしゃれ」といった印象を併せ持つ独特なファッションストリートとして広く認識されていることを明らかにしている。また、森ら<sup>(7)</sup>による研究では、ファッション雑誌や特集記事などのメディアイメージがトアウエストのイメージ形成に寄与していることを明らかにしており、「商業的發展ではなく、個性やこだわり実現の場」といった共通認識が、トアウエストでのまちづくり意識として個人経営オーナー達の間で存在することを示唆している。

いずれの研究も、リノベーション建物の集積効果やトアウエストの文化形成をそれぞれに体系化したものとして研究の蓄積をなしているが、本稿はトアウエストにおける自発的リノベーションの集積実態とその立地特性という包括的な考察を行った研究として学術的な独自性がある。また本稿はリノベーションがもたらす価値評価の調査と分析の報告であり、リノベーション建物がもたらす街の魅力や価値向上の可能性を論じる上での知見をもたらすという点で研究意義がある。また本研究では特にリノベーションの展開の変遷や傾向を推定する方法として、『リノベーションまちづくり』手法に関する清水<sup>(8)</sup>の文献を参照した。

本論文は全5章から構成され、第1章は研究の背景・目的・方法等を整理し、第2章ではトアウエストにおけるまちの成り立ちを整理したうえで、まちの形成過程から地域特性の考察を記す。第3章では、建物用途に関するエリア分析を行い、建物用途の集積実態を示した。第4章では路線価とその変遷に関する分析を行い、リノベーションの集積傾向と地価との関係を考察した。第5章は、これらを取りまとめ結論を記し、今後の連携活動の展開を考察する。

## 2. トアウエストの成り立ちについて

トアウエストは個性的な店舗が集積した神戸の代表的な住商混在地域の一つである。その街路空間は居留地や北野といった神戸の有名な地域とは異なる、雑多な空間性を作り出している。そこでトアウエストがどのように現在の住商混在地域を形成してきたのかを把握するために、ここではトアウエストの成り立ちを整理し、その地域特性を考察する。

神戸は戦後間もなく、神戸三宮の高架下において広くヤミ市が発展した。その後、1946年の露店営業取締規則、1949年の中小企業等協同組合法の施行を経て、徐々に商店街としての体裁を整えはじめ、生地屋や靴屋を中心としたファッション関連の店舗街へと姿を変えていく。また、1950年から1951年にかけて、個人の建物の集積であった商店街を鉄骨に建て替えたことで、新規店舗の出店や若い世代の集客が増え、ファッション商店街としての明るさと賑わいを生み出してきた。こうして三宮・元町の高架下が、カジュアル・ファッションのエリアとなっていく一方で、80年代に入る

と高架の山手側の地域が注目を集めるようになる。きっかけは1983年頃、現在のトアウエストの中心にあたる地点に、ポストカード専門店ワンウェイなど新たなショップがオープンし、店主たちによって“TOR WEST”という看板が街角に立てられたことにある<sup>(9)</sup>。するとファッション雑誌などでも徐々にトアウエストとしての知名度が広がり、また同年トアウエストのランドマーク的存在となっていく古着・雑貨店モダナークが誕生するなど、カジュアル・ファッションの街として更なる注目を集めるようになっていった。こうして、四方を主要道によって囲まれた三宮・元町間にごく狭いワンブロックが、神戸のホットスポットとして雑誌などに取り上げられはじめたのである。その後、90年代に入りストリート系のファッションブームの中で、三宮高架下やモトコー(元町高架下)は全国的に知られる存在となり、同時にその山側に接するトアウエストの呼称も定着し、広く知られるようになっていく。しかし、1995年の阪神・淡路大震災は、この地域を含め、神戸のファッション関連の製造・流通業に大きな打撃を与えた。当時のファッション誌の中には、神戸のファッション業を支援する記事なども見られた。

しかし、トアウエストは、神戸のファッションエリアの中でもとりわけすばやい回復を遂げていく。若手オーナーが多い町ゆえの業種にこだわらないフットワークの軽さを武器に、壊滅的な被害を受けた三宮の受け皿として、いち早く活気を取り戻したのである。また、若い経営者が出店しやすかったこともあり、今回の震災を機に、高架下の店が新規展開をはかる店も目立ったという。80年代には、数件のブティックとTOOTH TOOTHというカフェ1軒くらいしかなかった街外れのトアウエストであるが、数々の個性ある出店ラッシュを経て、その街区において独自の文化を形成してきた。こうしてトアウエストという呼称は、関西地区の情報誌だけでなく、全国的なファッション誌にもたびたび取り上げられ、セレクトショップや古着店が集積するファッションエリアとしての評価を確立していった。

このように、それまでにないタイプの店をつくり、新しい客を呼び込むという個人オーナーの思いの集積が、トアウエストというエリアに独自性をもたらしている。実際に現在も、この地域には自治会やまちづくり協団体といったものがなく、その街並みは各店舗のファサードデザインの集積によって形成されており、非常に多様性がある。三宮中心部のように適度な新陳代謝や自然淘汰というものがあり見られず、自然発生的に住商混在地域を形成してきたトアウエストの歴史が、現在の街並みの特徴となって表出している。

## 3. 建物用途にみるエリア分析

戦前のトアウエストにあたるエリアは、華僑の人々が多く住む静かな街であった。現在もエリアに大規模な商業開発例は特になく、居住空間由来のヒューマンスケールな店舗リノベーションが進展することで、個性的な住商混在地域を形成している。トアウエストの用途地域<sup>(10)</sup>は商業地域(建ぺい率80%、容積率500%、600%)で、周辺も商業地域である。その中で、再開発ではなく、リノベーションによる店舗経営が集積することで商業地域的な特徴をもっていることに対し、ここではその建築的な特徴や用途分布等の現状分析から考察を試みた。

### 3.1. 調査方法

本稿では、店舗リノベーション建物の集積実態を把握・分析するために、対象地区であるトアウエスト(神戸市中央区下山手通3丁目、北長狭通3丁目)における既存建物の外観目視調査を実施した。調査項目は、エリア内の既存建物189件の建築的特徴(構造、階数)と、リノベーション建物70件の各階利用用途、外観デザインなどを中心に目視で判別し、リストに整理した。現地調査は、2020年10月12日15:00~18:00、10月14日11:00~13:00、10月19日19:00~20:00に実施した。

またゼンリン住宅地図を参照し建築用途の種別を判断し、リノベーション建物分布マップ(図3)を作成し、用途別の店舗集積実態や集積の疎密による景観連続性の違い等を分析した。

### 3.2. 建物の構造・階数・低層部の用途

調査から得られた集計の結果を以下に述べる。まず、建物189件の構造種別に関しては、81.0%が鉄筋コンクリート造、12.6%が鉄骨造、6.4%が木造であり、エリア内のほとんどが鉄筋コンクリート造の建物であるということが確認できた。次に建物階数では、4階以上の建物が61.9%、3階が27.1%、2階建が10.5%であり、1階建は北側の生田新道に面したコンビニエンスストアを除いて存在しなかった。最後にリノベーション建物1階部分の用途について、カフェ・飲食が35.1%、ショップ・雑貨店が42.8%、美容室・サロンが15.6%、オフィス・アトリエが6.5%であり、カフェ・飲食とショップ・雑貨店が多くを占めていた。また、1階だけではなく2、3階において店舗を構える事例も多く、それぞれ36件、11件であった。

### 3.3. 用途集積の実態

リノベーション建物の1階用途の集積実態は、図3の通りである。

東西南北の主要道路に面した部分において、リノベーション建物は少ない一方、トアウエスト内部のエリアではリノベーション建物が面的に分布していることがわかる。その用途としては上で述べたようにカフェ、ショップ、美容室といった店舗が多く、個人経営の商業店舗であることが多かった。また、エリアの特徴として、車道から路地まで様々な幅の街路空間があることが分かり、店舗の集積やファサードデザインによって、通りごとに街路景観や街路空間の印象が異なることが分かった(図4)。

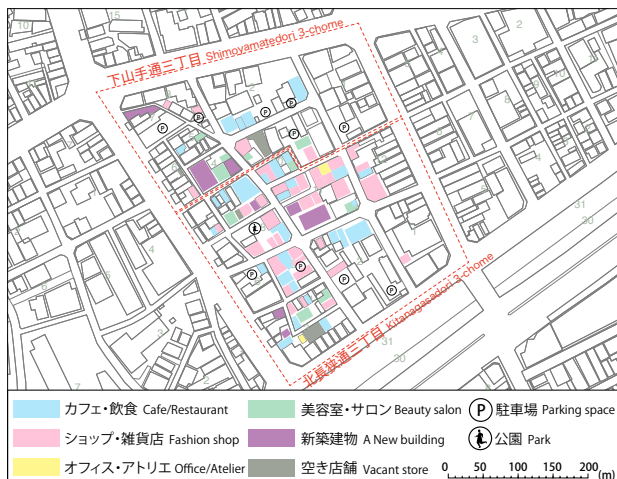


Fig.3 Distribution maps of the renovation buildings



Fig.4 Differences of the landscape between alley and road

## 4. 路線価変動にみるエリア分析

近年のリノベーションまちづくりにおいてはエリアの路線価の調査をもとに、利便性の高い人気のゾーンに接しながら地価が大幅に下がる箇所、すなわち家賃断層帯を中心にリノベーション事業を起こすことが有効な手法としてある。大手チェーンではない個人規模の店舗やスペースは街独自の価値を高める可能性があるが、一般的に地価が高い大通りでは大手チェーンが軒を連ね、相対的に地価の低い裏通りの戸建て住宅の一部をリノベーションして店舗などを開く傾向がある。

そこで、トアウエストで見られるリノベーションの現象を地価との関係で捉えるため、エリアの路線価を調査し、その分布を示した(図5,6)。2000年以降、5年ごと5つの路線価マップを作成し、図3のリノベーション建物分布マップと比較しながら当該地区における路線価の変遷を追い、出店の傾向を分析し、路線価に伴うリノベーションの集積傾向や対象地区における地価の上昇傾向等を分析した。

### 4.1. 現在の路線価

2019年の路線価(図5)を見ると、特徴の一つは主要道路沿いと、トアウエスト内部のエリアとの地価の大きな差であり、明確な家賃断層帯を形成していることがわかる。またトアロード側(東側)の方が鯉川筋側(西側)よりも比較的路線価が高い傾向にあることが分かる。これはトアロード自体が歴史的に商業集積している通りであることや、や、地区内道路の幅よりトアロードの道路幅の方が広いことなど、トアロードが持つ歴史的な価値やトアウエスト内での地理的環境が不動産価値の高さに結びついていると推測される。

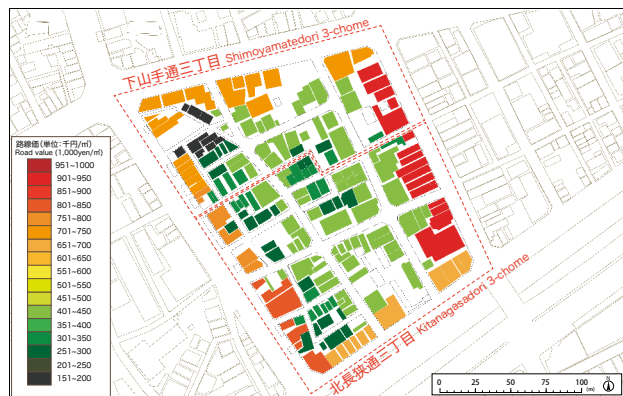


Fig.5 Road value maps (2019)

### 4.2. 近年の路線価変遷

対象エリアにおいて近年の地価の変化とリノベーション建物の集積状況を捉えるため、2000年から2005年までの路

線価変遷を図6に示した。

2000年から2005年において地価の下落が見られるものの、以降2015年まで変動は小さく、2015年から2019年にかけて地価の上昇が見られる。また部分的にみると、図7に見られるように特殊な狭路地を形成している街路に関しては通年的に地価が低い傾向にあることが分かる。

また、リノベーション建物分布マップ(図3)との比較からその集積実態を考察すると、周辺主要道路沿いと比べて相対的に地価の低いトアウエスト内部エリアは、家賃断層帯の特徴を有しており、リノベーションが起りやすいことを示している。神戸三宮の中心地かつ駅からも近いという高アクセス低家賃な場所性がリノベーションの波及に影響していると考えられる。また最近になって内部エリアにおいても地価の上昇が見られるという背景には、リノベーション建物が増えてきたことにより、内部エリアの価値が高まってきていることが関係していると考えられる。一方で全体的な地価の上昇が、今後の個人的なリノベーション集積の阻害要因にもなり得ると考えられる。

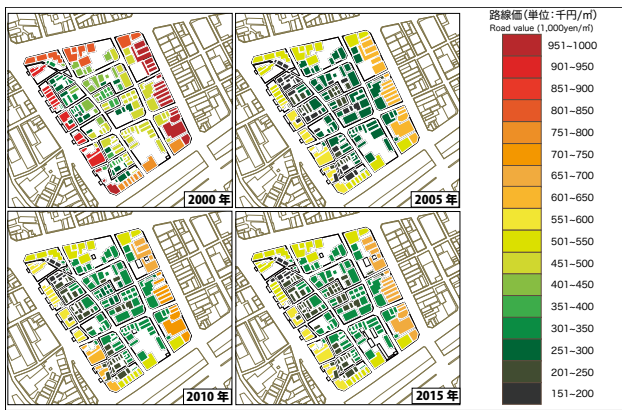


Fig.6 Transition of road value (2000-2015)



Fig.7 Narrow alleys of which road value is relatively low.

## 5. まとめ

以下、各調査より得られた結果と考察を述べる。

①80年代から90年代にかけて「トアウエスト」という呼び名がエリアに発生・定着してきた背景には、偶然的にその地に出店した一軒ないし数軒の個人店舗が核となり、その周囲に客を集め、新たな出店の呼び水となるといった店舗集積による連鎖的なプロセスが存在した。その歴史性が現在にも、コミュニティのあり方や街並みとして継承されていると考えられる。

②主要道に囲まれた内部エリアで面的にリノベーションが集積しており、路線価の差が大きい＝家賃断層帯の低路線価エリアにリノベーションの集積と展開が見られる。いわゆる「高アクセス低家賃」といったトアウエストの場所性がリノベーションの波及に影響していると考えられる。

③エリアに集積するリノベーション店舗の用途としては、カフェ、ショップ、美容室といった店舗が多く、若いオーナーによる個人経営の商業店舗が多い。また鉄筋コンクリート造の複層建物がエリアに多いことから、階層によって様々な改修や用途の違いがあり、多様性に富んだ住商混在地域を形成していることが分かった。

④特殊な街路を形成しており、車道から狭路地まで様々な道がある。そのそれぞれの街路によって、リノベーションの集積にも若干の疎密があり、景観の連続性に寄与しているものと考えられる。

以上より、トアウエストはその立地特性から個性あるリノベーションの集積を形成しており、エリア全体に多様な魅力を付与していることが分かった。一方でトアウエストには地域のまちづくりに関する共同体が存在しないことなどから、今後の商業リノベーション集積誘致や治安の改善など、地域活性化に関する一定の指針といったものが見られない。もちろん、このことが現在のトアウエストというまちの魅力を生み出してきたことも事実であるが、今後もその多様性を保ちながら、トアウエスト全体として総合的に街の魅力を維持し、高めていくことが重要である。

本稿では、リノベーション建物の立地特性とその集積実態に関する知見を得ることを目的として、リノベーション建物がもたらす街の魅力や価値向上の可能性を考察してきた。

今後は、店舗ファサードがもたらす街路景観構成や空間体験に関する分析、また店舗オーナーや街路空間の体験者に対するヒアリング調査などから、街路空間の景観をつくる側と体験する側の意見や評価を収集することで、実際の街路に対するリノベーション集積効果の考察へと展開することができると思う。

## 文 献

- (1) ゼンリン：住宅地図—神戸市中央区—，株式会社ゼンリン，2000-2019
- (2) 神戸市：神戸市固定資産路線価図中央区，神戸市，2000-2019
- (3) 日本建築学会：建築学用語辞典 第2版，岩波書店，1999
- (4) 熊谷亮平，稲坂晃義，濱定史，渡邊史郎：住商混在型木密地域におけるリノベーション構法とその集積効果，住総研研究論文集 43 巻，23-34，2017
- (5) 八木章徳，阿部浩和：大都市中心部に見られる仮設的コンバージョンの傾向と市街地活性化の現状に関する研究，中崎町，堀江，空堀におけるケーススタディ，日本建築学会学術講演梗概集，E-1，319-320，2007
- (6) 難波功士：ストリート・ファッションとファッション・ストリートの構築—大阪アメリカ村と神戸トアウエストを題材として—，関西学院大学社会学部紀要，No. 88，33-45，2000
- (7) 森涼子：まちづくりとメディアイメージ，兵庫地理，No. 45，22-38，2000
- (8) 清水義次：リノベーションまちづくり—不動産事業で町を再生する方法—，学芸出版，2014
- (9) サントリー不易流行研究会編：変わる盛り場—「私」がつくり遊ぶ街—，学芸出版社，1999
- (10) 神戸市：神戸市情報マップ，用途地域 2019 年版 <https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/plan/search.html> (参照日 2021 年 5 月 24 日)