

神戸市・ハイセンスな「旧居留地」

～苦難と復興の歴史背景に～

日本不動産研究所 神戸支所
不動産鑑定士 太田 雅美

【旧居留地(神戸外国人居留地) ～今昔物語～】

スイス国際人材調査会社「CEAインターナショナル」はこのほど世界で一番居住に適した都市のランキングを発表しました。日本の都市で唯一ベストテン内の5位にランクされていたのが神戸でした。この評価は、おそらく神戸が国際性にとみ、異国情緒が豊かで、外国人に対して寛容的であるという特色を持つ都市であることが高く評価されたのではないかと思います。そのなかでも、ブランドショップが並ぶ神戸きつてのセレブ街で、スタイリッシュなレストランやカフェがあり、かつ異国情緒も漂い、タイムスリップした建物空間も見られるハイセンスタウンの特色を持つ旧居留地を紹介します。

【居留地と雑居地と北野異人館街の創設】

旧居留地の始まりは、江戸幕府が1858年(安政5年)に締結した日米修好通商条約により兵庫(かつての大輪田泊)、横浜、長崎、函館、新潟の5港を開港した時期に遡りますが、兵庫は政情の不安等の理由で遅れること10年、1868年(慶応3年)に開港となりました。当時は日本人と外国人との紛争を避けるため兵庫の地から3.5Kmも東の砂地と畑地であった神戸村(現在の神戸市役所と神戸大丸百貨店を結ぶ線を北側とし、ここから南側は海岸までの間)に外国人の居留及び交易の地を開設しました。この地を神戸外国人居留地と呼び、治外法権が認められていました。現在では「旧居留地」と呼称しています。

神戸外国人居留地の造成・設計は、上海租界建設に腕をふるったイギリス人土木技師ジョン・ウィリアム・ハートが担当し、22街区、126区画(一区画の面積を最小200坪で最大600坪とした。)の整然とした敷地割をおこない、各道路には歩車道分離が施され、街路樹・街灯・下水道(写真参照)を整備し商館(写真参照)・教会が次々と建てられました。その後、居留地の外国人が山手に居をかまえるようになりました。この地がテレビの連続ドラマで有名になった「北野異人館街」です。今では多くの観光客が訪れています。



「旧居留地の煉瓦造り下水道」



「旧居留地 15 番館。旧米国領事館商館で、現存する市内最古の洋風建築物。」

文献(再版神戸市史本編各説 644～664 頁)によると、居留地の 126 区画は 4 回に分け競売され最低価格は土地 1 坪につき金 2 円で、その半数をイギリスが落札していました。最低価格は当時の居留地の周辺の土地が 1 坪 12 銭程度であったのに比べて高額だったといえます。第 4 回目の競売では米国人イー・バイルンが 1 坪当たり 10 円 27 銭の高額で落札しています。

ところで、中国とは条約が締結されていなかったため中国人は居留地に住むことができず南京町に住むようになり、今では観光客で賑わっている南京町中華街を築いていきました。(写真参照)



「南京町中華街の入り口」

居留地に対してこれら西側エリアを「雑居地」としていました。

現在、旧居留地には国土交通省が所管する地価公示神戸中央 5-4 が選定されており、平成 3('91)年のバブル時で 1 m²当たりの価格は 1,600 万円でしたが、平成 24('12)年は 127 万円とバブル時の価格の 1 割にも満たない価格まで下落しています。

【旧居留地の苦難と復興の道】

第二次世界大戦勃発時には神戸在住の外国人の多くは祖国へ追われていきます。

昭和 20('45)年の 6 月 5 日の神戸大空襲により、旧居留地も 126 区画のうち約 70% の区画の建物が破壊されてしまいました。戦後の復興事業・朝鮮戦争による特需ブームにより活気を見せましたが、平成 7('95)年の阪神淡路大震災では旧居留地内の建物 106 棟の多くが被害を受け、うち 22 棟は解体を余儀なくされました。写真の国の重要文化財である旧居留地 15 番館(後に再建築される)もそのなかに含まれていました。震災後鎮魂の意味を込めて旧居留地で毎年 12 月に開催されているのが全国的に有名な神戸ルミナリエで、昨年は 340 万人が訪れています。一方で、東京への本社機能の流失傾向が強まり、旧居留地の地位も相対的に下がり、ビルにも空室が目立つようになりましたが、旧居留地連絡協議会の活動と、神戸大丸百貨店が旧居留地内の近代西洋建築への高級ブティックの出店を積極的に展開したことにより、今では、旧居留地は最も神戸らしい洗練されたハイセンスの街として活況を呈しています。