

第6章 協働と参画による密集市街地再生の推進

(1) 地域の特性に応じた密集市街地再生の進め方

① 密集市街地再生優先地区

大火の恐れがある町丁目が連続し、広範囲に延焼が拡大する恐れがある「密集市街地再生優先地区」において、優先的に防災まちづくりの取り組みを進めていきます。

まず、地域のまちづくりの中で、まちの課題や魅力を共有していただくため、市では、密集市街地の課題や方向性、具体化の方策、事例などをわかりやすく情報提供します。あわせて、地権者等が個別に行うことができる建物の耐震診断・耐震改修・除却・建替や、道路沿道の地権者等が合意すれば行うことができる道路の拡幅整備など、すぐにできる取り組みを支援します。

そして、地区単位で「めざすまちの姿」が共有され、まちづくりのルールが定められた地区では、建物の不燃化の支援や、防火規定とあわせた前面道路幅員条件の緩和、多様な道路整備手法の活用、地域による空き地の有効活用、まちなみの保全・育成による地域魅力の向上など、総合的な支援を行います。

② 密集市街地再生優先地区以外の密集市街地

密集市街地の課題などを広くお知らせし、地域における防災まちづくりの動きにあわせて密集市街地の位置や危険度を情報提供するなど、地域の自発的な取り組みを支援します。

そして、防災まちづくりの機運が高まった地区に対して専門家派遣などの支援を行うとともに、まちの課題・魅力や「めざすまちの姿」が共有され、まちづくりのルールが定められた地区では、危険度に応じた施策を実施していきます。

なお、延焼危険性は低くても狭い道路が多い地区は、密集市街地再生方針の対象地域ではありませんが、協働と参画による身近な生活道路の拡幅整備などを支援します。

(2) すまい・まちづくりの総合的な推進体制

① 密集市街地のまちづくりの支援体制

都市計画総局が中心となって、地域の窓口である区役所や、事業を所管する関係部局と連携し、まちづくりの各段階に応じた支援を行います。

「神戸市都市整備公社こうべまちづくりセンター」の活用などにより、多様なまちづくりの担い手の発掘・育成をはかります。

また、地域コミュニティと行政をつなぐ専門家として、まちづくりの初動期にはアドバイザーを、目標やルールづくり、事業の具体化等の段階にはコンサルタントを地域に派遣し、専門的・技術的な支援を行います。

さらに、土地や建物を再編する手法（共同建替や区画整理手法など）の活用を検討する地域では、これらの手法のノウハウを持つ公的団体とも連携して、まちづくりを支援していきます。

② すまいの建替・改修や土地活用の相談体制

密集市街地では、狭い敷地や接道のない敷地などが多く建替が困難なことや、狭い道路や段差が多く工事がしにくいこと、権利関係が複雑なこと、金融機関から融資を受けにくいこと、除却しても跡地が活用できないことなど、除却や建替が進まない要因が数多くあります。

そこで、密集市街地が抱えるこれらの課題に対応するため、建築や土木、法律、資産運用、不動産取引、金融など、多様な分野の専門家と連携し、すまいの建替・改修や土地活用による不燃化・耐震化を促進します。

また、すまいに関する相談を行っている「神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）」などの機能を活用しながら、これらの専門家が参画した相談窓口の設置を検討します。

（３）検証・評価と反映

密集市街地再生方針で検討することとしている各施策については、実現可能なものから随時、具体化して支援を実施します。

また、5年ごとの危険度の再評価による地区の見直しとあわせて、施策の効果を検証し、必要に応じて制度に反映します。

（４）早期・確実に再生するための新たなしくみづくり

密集市街地の再生を一步ずつ着実に進めていくためには、地区単位の合意による地区計画の策定や、身近な生活道路単位の合意による道路中心線の確定や維持・管理に関する協定など、確実に整備改善を実現するためのルールづくりが重要です。

しかし一方で、地域のまちづくりによるルールづくりには、合意形成に長期の時間を要するという課題があります。

そこで、「密集市街地再生優先地区」など緊急性の高い密集市街地において、建物の不燃化・耐震化や身近な生活道路の拡幅整備の早期・確実な実施に、行政として積極的に取り組むため、密集市街地再生の条例制定を検討します。