

灘中央地区密集市街地総合防災事業

都市局 まち再生推進課



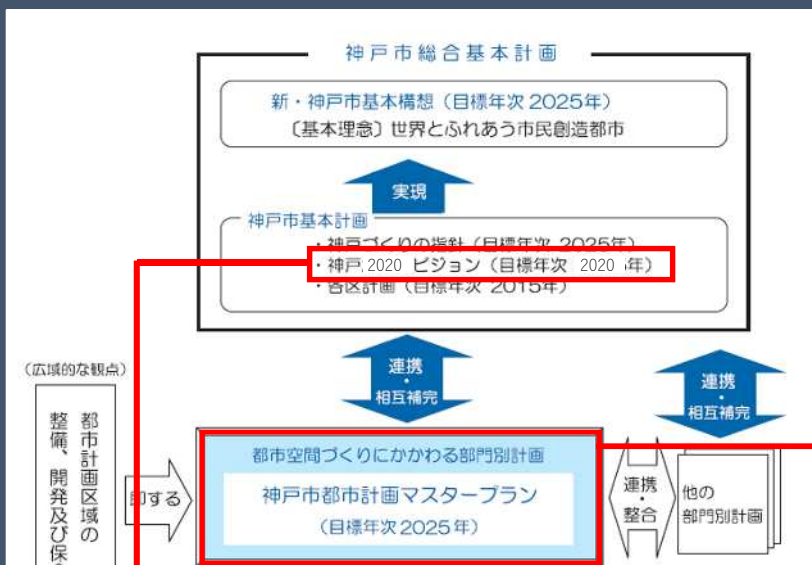
事業概要

- ◆事業名 密集市街地総合防災事業
- ◆事業目的 市街地の防災性能の向上を図るとともに、土地の有効利用・高度利用に配慮しつつ、住環境の改善と良好な住宅の供給を図り、安全・安心・快適な市街地の形成をめざす。
- ◆事業地区 灘中央地区
- ◆事業期間 2016年度～2025年度
- ◆事業主体 水道筋地域まちなか再生協議会
(密集市街地総合防災協議会)
構成団体：兵庫県、神戸市、商店街協同組合、
市場協同組合等

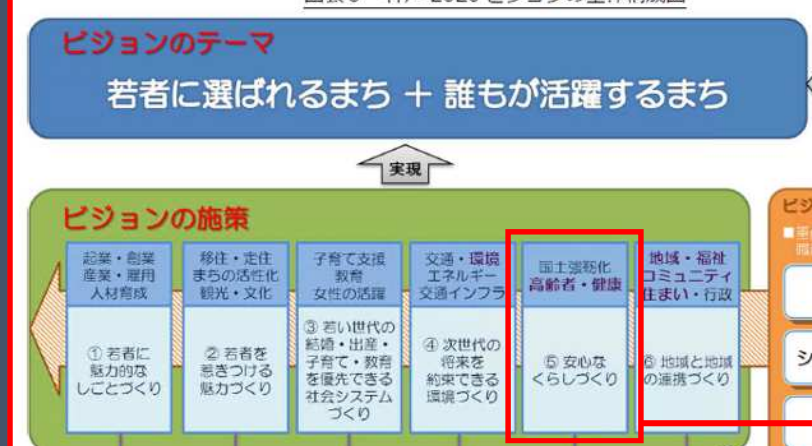


1. 密集市街地の再生について（上位計画における位置づけ）

都市計画マスタープラン等



図表8 神戸2020ビジョンの全体構成図



① 土地利用誘導方針

地域の様々な土地利用上の課題の発生を未然に防止し、計画的なまちづくりを進めるためには、区域区分（線引き）や用途地域といった土地利用上の基本ルールに加え、特別用途地区や地区計画など、きめ細やかに土地利用を誘導できる制度を積極的に活用して、土地利用を適正に誘導していく必要があります。そこで、社会経済情勢の変化に対応しながら、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用の規制誘導をはかるため、「土地利用誘導方針」を策定します。

この方針では、土地利用の規制・誘導に関する基本方針と、土地利用計画制度の総合的な運用方針を、市民や事業者のみならず体系的に明示することにより、都市の将来像の実現に取り組みます。また、この方針に基づき新たな施策を展開します。

② 都市計画道路整備方針

神戸市内の幹線道路のうち、都市計画決定している路線の約8割は整備が完了しています。しかし、約98kmが未着手であり、そのうち約7割が都市計画決定後50年以上経過しています。そこで、都市計画道路を選択と集中により今まで以上に効率的・効果的に整備していくため、「都市計画道路整備方針」を策定します。

この方針では、都市の骨格となる「主要幹線道路」と、地域のまちの課題改善に必要な「生活幹線道路」に分け、それぞれの整備の進め方を示します。

「主要幹線道路」に位置づけた区間については、区間ごとの道路機能の面から計画内容を見直し、線形や幅員、車線数などの変更が必要となる区間については都市計画の手続きを行い、整備を進めます。

「主要幹線道路以外の道路」については、都市計画を一旦廃止し、協働と参画により、地域の課題を整理・共有し、課題改善のために幹線道路の整備が必要であるとの合意形成がはかられた場合は、あらためて都市計画の手続きを行い、「生活幹線道路」に位置づけて整備を進めます。

③ 密集市街地再生方針

古い木造住宅が密集し、道路や公園が不足し、防災上の課題がある密集市街地において、住環境の整備改善を着実に進めるため、市民・事業者・行政の協働と参画の取り組みの指針となる「密集市街地再生方針」を策定します。

この方針では、①密集市街地の評価指標と対象地域の考え方、②整備目標、③施策展開の方向性を示します。

そして、密集市街地において、「燃え広がりにくいまち」をめざして、老朽木造住宅の除却促進や、建物の不燃化の促進、一定規模以上の空地・道路の整備などに取り組むとともに、「建物倒壊せず、避難が可能なまち」をめざして、建物の耐震化の促進や、幅員4m未満の狭い道路の確実な拡幅整備などに取り組めます。

(2) 神戸における国土強靱化の推進(P.58～)

- ① 土砂災害対策、浸水対策
- ② 地震・津波対策
- ③ 住宅・建築物の耐震化
- ④ 社会基盤（道路、河川、公園、上下水道、港湾施設など）の戦略的な維持管理・更新
- ⑤ 変化する都市構造や大規模多様化する自然災害に対応できる消防・救急体制の構築
- ⑥ 建築物の防火対策
- ⑦ 自己決定力を高める防災基盤づくり
- ⑧ 密集市街地の再生

1. 密集市街地の再生について（上位計画における位置づけ）

密集市街地再生方針（2011年3月策定）

密集市街地は古い木造住宅が密集し、道路が狭く公園も不足しており、防災面や住環境など様々な課題をかかえている。密集市街地の整備改善を一步ずつ着実に進め、子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生していくために、市民・事業者・行政の協働と参画の取り組みの指針として策定

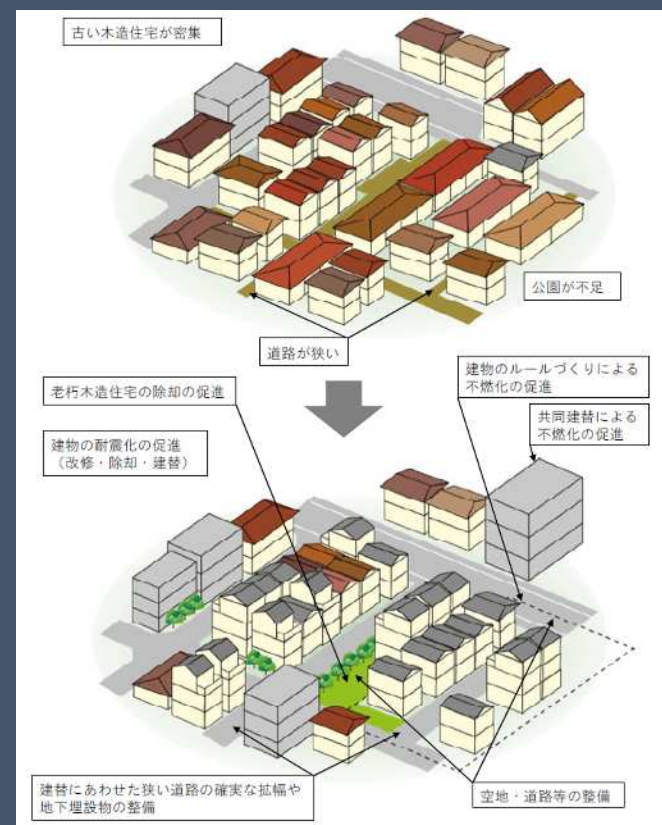
<2025年までの目標>

①防災面の向上

- ◆密集市街地再生優先地区において、広範囲に燃え広がる危険性を解消する。
- ◆大火の恐れがある町丁目を、大火が生じにくい町丁目にする。
- ◆狭い道路が多く避難や消火が困難な町丁目を、避難や消火がしやすい町丁目にする。

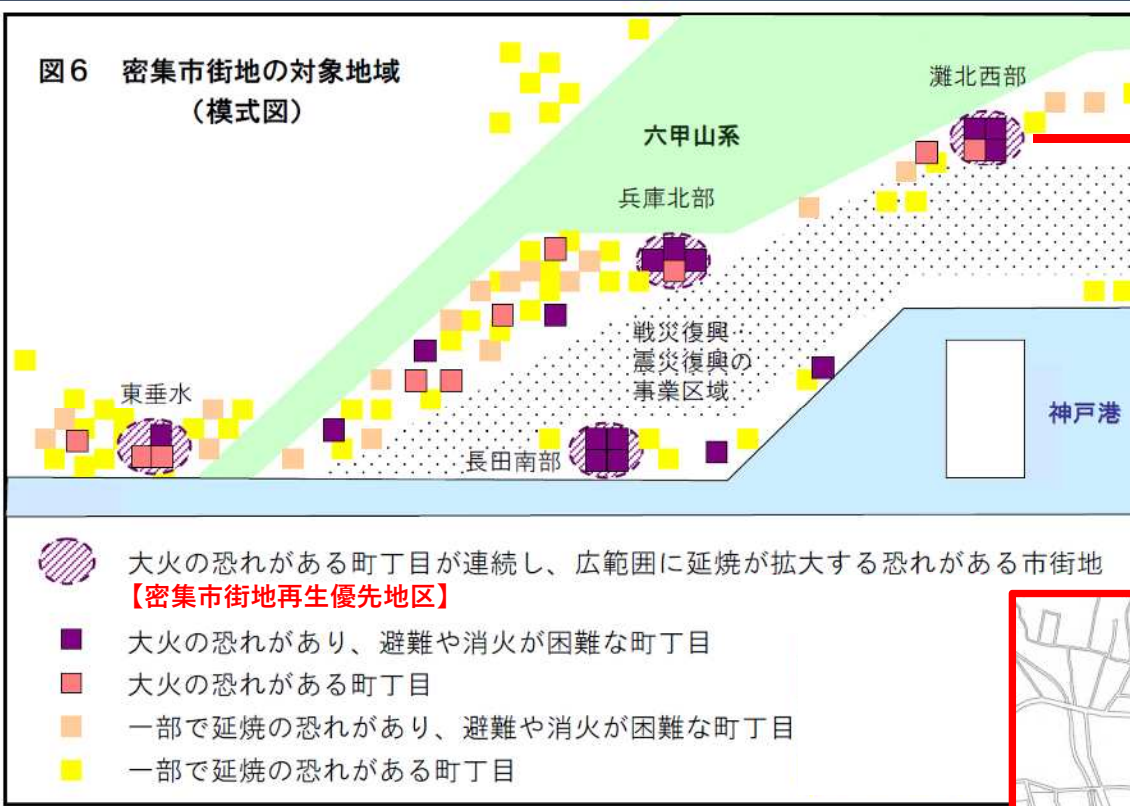
②暮らしやすさや地域魅力の向上

- ◆市民・事業者・行政の共同と参画の取り組みにより、地域の特色やコミュニティを生かした暮らしやすさや地域魅力の向上をはかる。



1. 密集市街地の再生について（上位計画における位置づけ）

図6 密集市街地の対象地域
（模式図）

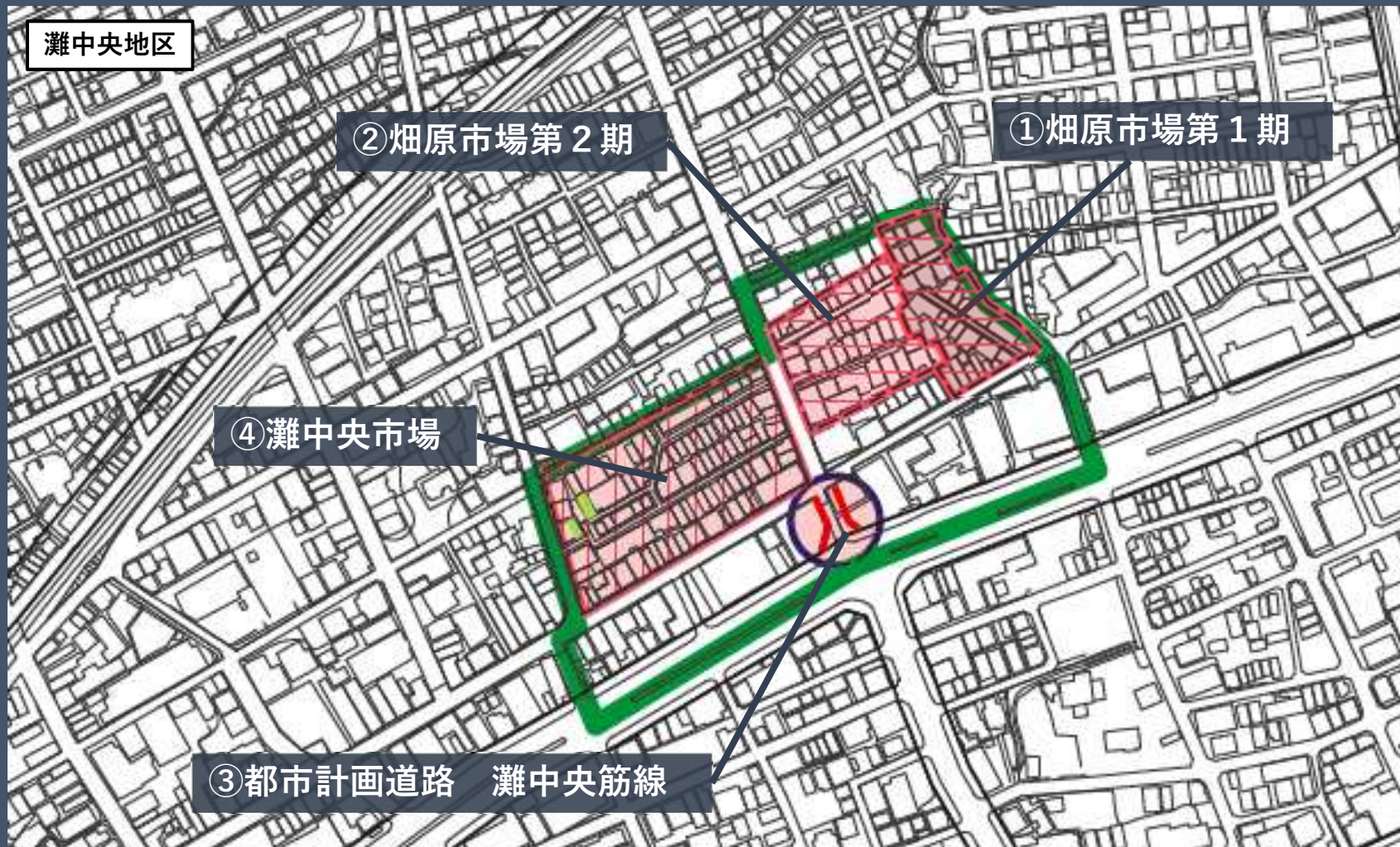


密集市街地再生優先地区
（灘北西部）



2. 事業の概要（灘中央地区密集市街地総合防災事業）

所在地：神戸市灘区水道筋 2・3 丁目の各一部、倉石通 1・2 丁目の各一部
面積：2.64 ha



2. 事業の概要 ①畑原市場第1期



2. 事業の概要 ①畑原市場第1期

計画内容

施 行 者 : 地権者・事業代行者

総事業費 : 約 18 億円

延床面積 : 北棟 約 944 m²・南棟 約 7,708 m²

建設戸数 : 99 戸

主な経過

事業者決定 : 2012年 4 月

解体工事(42棟) : 2012年11月～ 2013年 3 月

実施設計 : 2012年11月～ 2013年 3 月

建設工事 : 2013年 9 月～ 2016年 3 月



2. 事業の概要 ②畑原市場第2期



2. 事業の概要 ② 畑原市場第2期

計画内容

施 行 者 : 地権者・事業代行者

総事業費 : 約 24 億円

延床面積 : 約 9,588 m²

建設戸数 : 99 戸

主な経過

事業者決定 : 2019年12月

店舗移転 : 2020年 3 月 ~ 5 月

解体工事(34棟) : 2020年 5 月 ~ 12月

基本・実施設計 : 2020年 5 月 ~ 2021年 3 月

建設工事 : 2022年 1 月 ~ 2024年 1 月



2. 事業の概要 ③ 灘中央筋線



2. 事業の概要 ③ 灘中央筋線

計画内容

施 行 者：神戸市

総事業費：約15億円

整備内容：幅員8m×延長24m
(現況幅員5m)



主な経過

事業認可：2017年2月

用地買収：2016年度～2020年度

**詳細設計、地元・管理者協議
：2019年度～2020年度**

整備工事：2021年6月～2022年3月



2. 事業の概要 ④ 灘中央市場



2. 事業の概要 ④灘中央市場

主な経過

2017～2019年度：共同化に向けた勉強会等

2020～2021年度：市場全体の共同建替から個別建替等の検討に方針を転換

2022年度：小規模共同化の検討を進めるも、地域から早期事業化は困難との回答

(県の1/6補助「小規模再開発支援事業」は継続事業を除き廃止)



2023年度以降

- ・防災訓練などの防災イベント等を継続し防災意識向上に努めている
- ・まちなか防災空地の整備と活用を継続し延焼防止と市場の活性化を図っている

防災空地

2018年度以降
5箇所整備



3. 事業の経緯（スケジュール）

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
畑原市場 (第1期)	事業完了 →										
畑原市場 (第2期)		事業予定者ヒアリング 区域・設定要件の調整 合意形成			事業認可 →	設計・除却 →	建築工事 →	事業完了 →			
灘中央筋線	都計変更・事業認可取得 →		用地買収 →		道路詳細設計 地元・管理者協議 →	道路整備工事 事業完了 →					

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
灘中央市場	権利関係整理・利権者アンケート →			共同化に向けた勉強会 →		個別建替に向けた検討 →			早期事業着手困難と判断 市場の防災性向上への取組 →		
				防災空地整備 →							

※2012～2015年度までは住宅市街地総合整備事業にて実施

4. 事業効果の検証

①防災面の向上（密集市街地の再生）

- ・ 不燃領域率による評価（燃え広がりにくいまちづくり）

②費用便益分析

- ・ 「事業全体の投資効率性」による評価

③貨幣換算が困難な効果

- ・ 防災意識の向上、住環境の改善
- ・ 地域魅力の向上

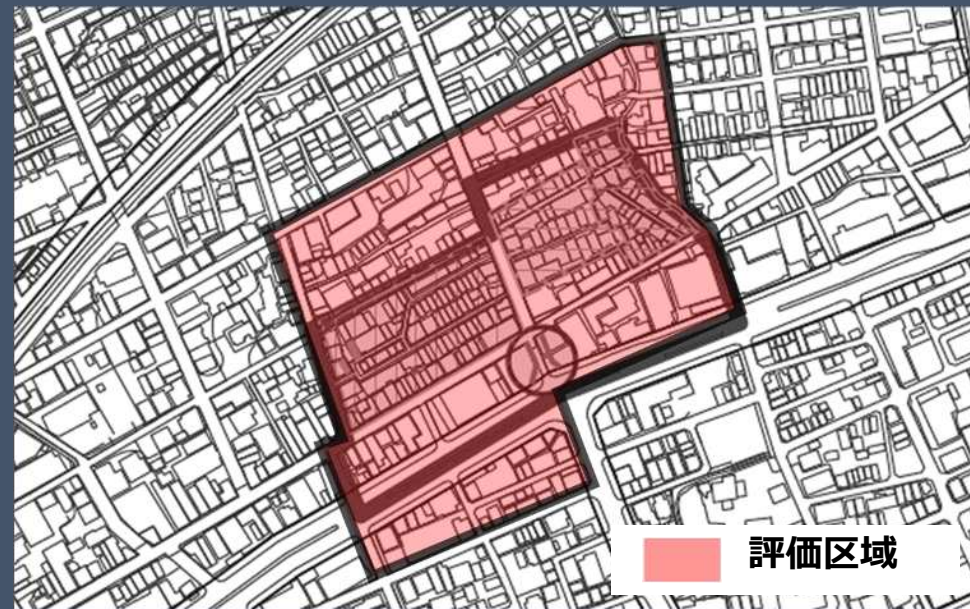
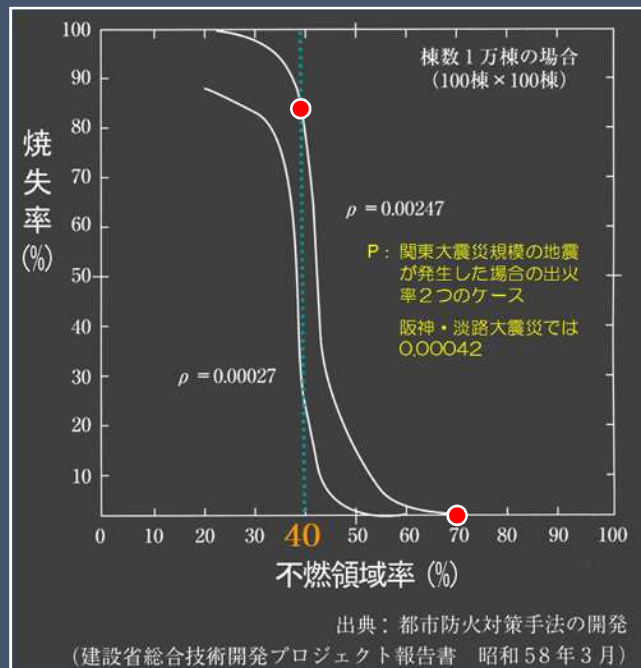


4. 事業効果の検証 ①防災面の向上(密集市街地の再生)

不燃領域率による評価 (燃え広がりにくいまちづくり)

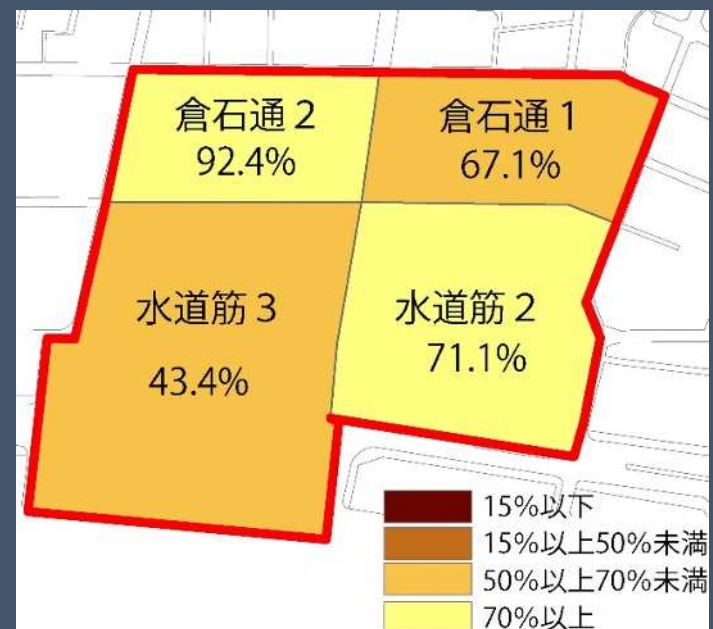
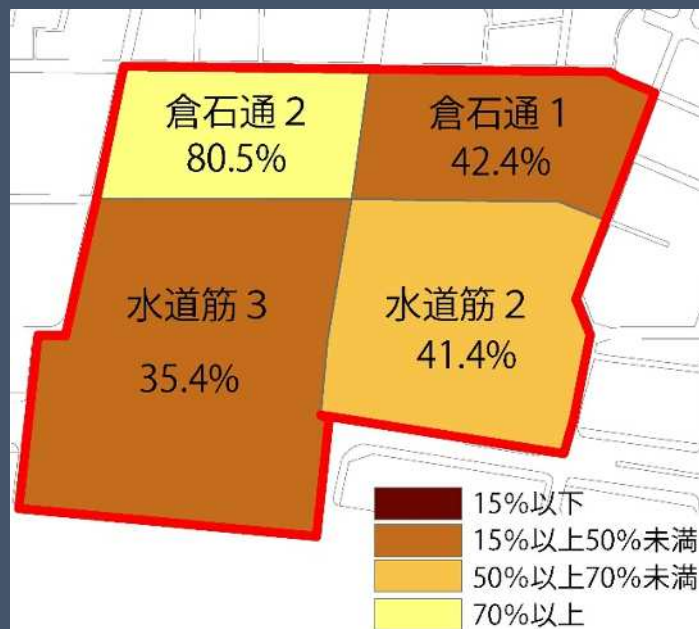
(不燃領域率とは)

- ・ 道路・公園などのオープンスペースや燃えにくい建物が占める割合
- ・ 不燃領域率が40% (簡便式は50%) 以上になると、火災が発生した場合に燃え広がる面積が大幅に抑制
- ・ 不燃領域率が70%以上に達すると、焼失率がほぼ0%



※密集市街地総合防災事業の区域を含む町丁目で計算

4. 事業効果の検証 ①防災面の向上(密集市街地の再生)



不燃領域率

事業なし
44 %



事業あり
65 %

4. 事業効果の検証 ②費用便益分析（考え方）

「公共事業評価の費用対便益分析に関する技術指針（共通編）」（2009年6月 国土交通省）

「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル」（2018年4月 国土交通省）

C（費用） with－without

B（便益） with－without

・事業区域内と事業区域外に分けて計上

現在価値化

- ・現在価値化を行うための割引率は4 %とする
- ・現在価値化の基準年度は2025年度とする

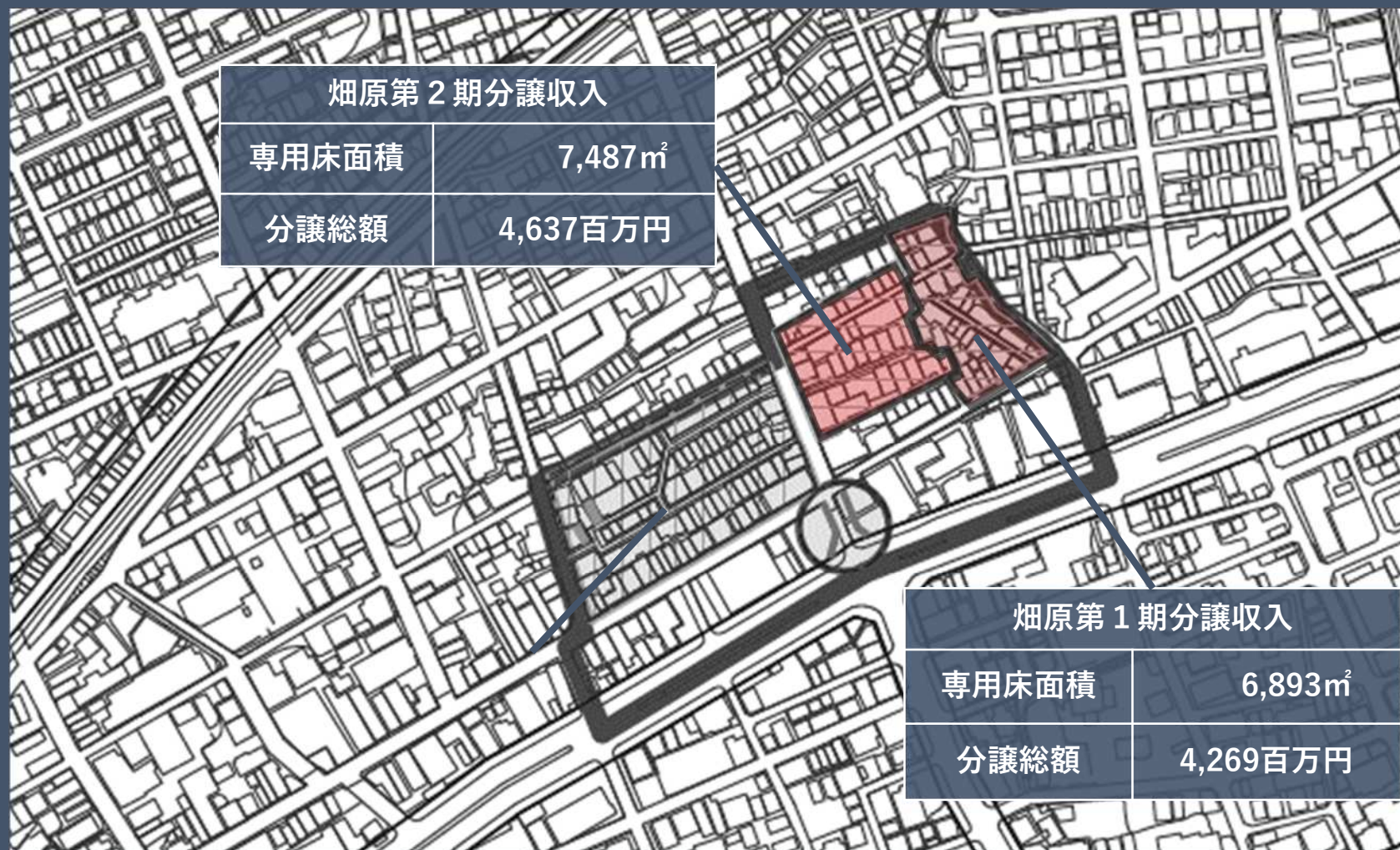
$$\text{費用便益比} = \frac{B}{C} \geq 1.0$$

費用便益分析は、**事業全体の投資効率性※**の両者による評価を実施

※ 事業を継続した場合（with）と実施しなかった場合（without）を比較



4. 事業効果の検証 ②主な便益（分譲収入）



※分譲価格は近傍同種の取引実績から算出。

4. 事業効果の検証 ②費用便益分析

事業全体の投資効率性

(百万円)

費用 (C)	11,391
住宅等整備費	5,975
用地費	3,393
維持管理費	2,022

便益 (B)	12,506
事業区域内	12,506
事業区域外	0



費用便益比 (B/C)	1.10
-------------	------

基準値 (B/C=1.0) を上回っている

現在
価値
化

- ・建物建設に要した費用 (畑原市場第1期、第2期)
- ・道路整備に要した費用 (灘中央筋線)

- ・建設事業区域の土地価格 (畑原市場第1期、第2期)
- ・道路拡幅用地の買収に要した費用 (灘中央筋線)

- ・建物及び道路の維持管理に要する費用 ※1

- ・住宅等の賃貸による収益 (畑原市場第1期、第2期) ※2
- ・道路拡幅部の残存価値 (灘中央筋線) ※3

評価対象期間は施設供用開始から47年間

※1 評価対象期間終了まで

※2 評価対象期間終了まで

分譲収益を賃料に換算

道路整備に伴う区域内便益は分譲収益に計上

※3 評価対象期間終了後

「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル」に基づき評価

4. 事業効果の検証 ③貨幣換算が困難な効果による評価

事業主体である「水道筋地域まちなか再生協議会」では、ワークショップの開催により地域の未来像とその実現に向けた具体的な取り組みを検討した。

防災まちづくりの取り組みでは、畑原市場の整備により地域の防災意識が向上し防災訓練などのイベントが実施されているほか、灘中央市場においては老朽建築物の解体やまちなか防災空地の整備を進めてきた。

地域魅力の向上や市場・商店街の活性化に向けては、まちあるきによる魅力発見やまちなか防災空地を活用したイベントなどを開催している。

※まちなか防災空地

密集市街地において、火災などの延焼を防止するスペースの確保を目的に、災害時は一時避難場所や消防活用用地などの防災活動の場、平時は広場やポケットパークなどのコミュニティの場、として利用する空地（現在は「まちなか活用空地」に名称変更）



未来像検討ワークショップ



まちあるきによる魅力発見



建物除却⇒防災空地整備・活用



5. 事業効果の検証結果

① 防災面の向上	・ 不燃領域率 44% → 65%
② 費用便益分析 (B / C)	・ 事業全体 1.10 (≥ 1.00)
③ 貨幣換算が 困難な効果	・ 防災意識の向上、住環境の改善 ・ 地域魅力の向上

ハード整備一旦終了 ⇒ 一定の事業効果確認

密集市街地総合防災事業は完了

灘中央市場：防災まちづくりへの支援を住宅市街地総合整備事業で継続

