

## 密集市街地再生方針（素案）の概要

平成22年11月 神戸市都市計画総局

### 1. 策定の趣旨・目的

#### (1) 趣旨

密集市街地は、古い木造住宅が密集し、生活道路が狭く、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ます。

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・事業者と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。

#### (2) 目的

- 神戸の実状に応じた密集市街地の評価指標を新たに定め、まちづくりの優先度を踏まえて密集市街地としての対象地域を明らかにします。
- 密集市街地の整備目標を定め、施策展開の方向性を明らかにします。
- 整備目標を確実に実現するための多様な施策の方向性を明らかにします。
- 多様な地域特性に応じた施策の方向性を示します。
- 市民・事業者と行政の協働と参画の取り組みを推進するしくみを示します。

### 2. 密集市街地の再生に向けた現状と課題

#### (1) 取り巻く社会経済情勢の変化

- 阪神・淡路大震災の経験 ～「まちの防災面の向上」の重視
- 都市の成長期から成熟期への移行 ～「協働と参画のまちづくり」の重視
- 少子・超高齢化の進行に伴う都市構造の変化 ～「地域特性」の重視

#### (2) 課題

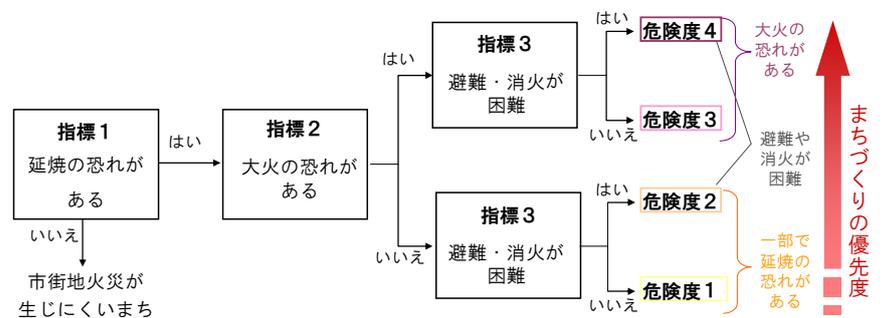
- 神戸の実状に応じた密集市街地の評価指標と対象地域の検討
- 密集市街地の整備改善を一步ずつ着実に進めるためのまちづくり手法の検討

### 3. 密集市街地の再生に向けた基本的な考え方

#### (1) 評価指標と対象地域

##### ①評価指標

木造建物が多いことによる「延焼危険性」で市街地を評価し、狭い道路が多いことによる「避難・消火の困難性」をあわせて、町丁目ごとに危険度を設定します。



##### ②対象地域

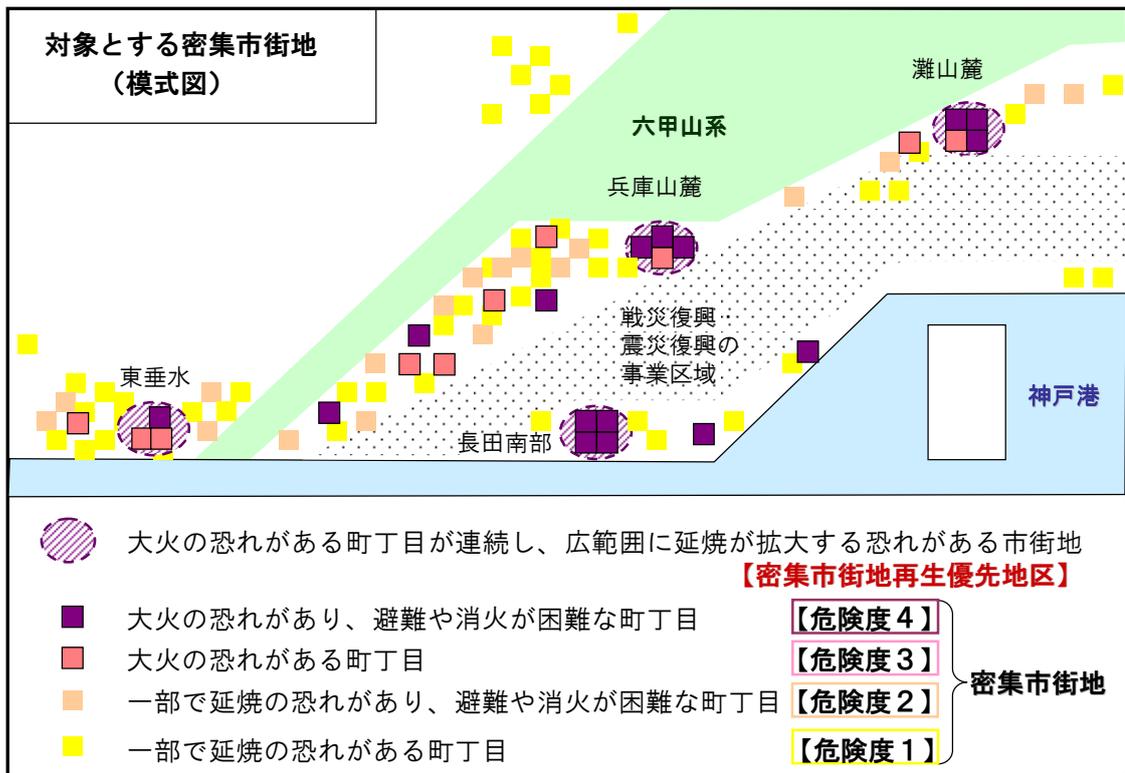
延焼の恐れがある町丁目が存在する市街地を方針の対象とする「密集市街地」とします。

大火の恐れがある町丁目が連続している市街地では、広範囲に延焼が拡大する恐れがあります。このような市街地を「密集市街地再生優先地区」とし、優先的に防災まちづくりに取り組んでいきます。

また、密集市街地再生優先地区以外の密集市街地は、防災性を向上するための目標を地

区計画などで定められた地区において、順次、危険度に応じた施策を展開していきます。

対象とする密集市街地の危険度は、5年ごとに延焼危険性や避難・消火の困難性を評価し、危険度の改善に応じて、対象とする施策に反映します。



## (2) 密集市街地の整備目標

- 老朽木造住宅の除却の促進や、共同建替や建物のルールづくりなどによる不燃化の促進、空地・道路等の整備などによる「燃え広がりにくいまちづくり」
- 建物の耐震化の促進や、身近な生活道路の確実な拡幅整備などによる「建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり」
- 地域の特色やコミュニティを活かした「暮らしやすさや地域魅力の向上」

## (3) 施策展開の方向性

- 確実に整備改善を実現できる手法と支援制度を効果的に組み合わせた施策展開
- 多様な主体の協働と参画により早期の整備改善を促す施策展開
- 地域特性に応じた施策展開

## 4. 防災面の向上のための施策の方針

### (1) 基本的な考え方

防災面の課題の大きさに応じて多様な施策を組み合わせることにより、相乗効果による密集市街地の再生をはかります。

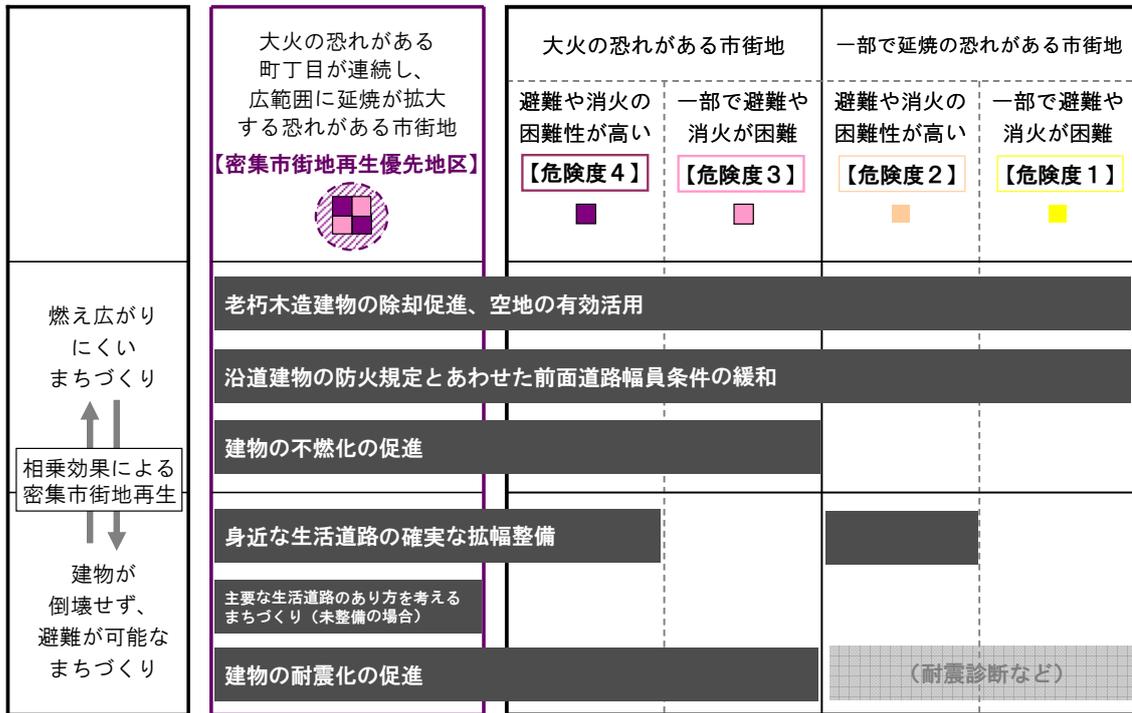
### (2) 燃え広がりにくいまちづくり

#### ① 老朽木造建物の除却促進、空地の有効活用

- 耐震性の低い住宅の解体撤去工事費の一部を補助します。今後、耐火建築物または準耐火建築物に建て替える場合には、解体撤去工事費に対する支援を拡充する新たな制度を検討します。
- 老朽建築物の除却後の空き地を、地域がコミュニティ活動の場として活用する取り組みを支援します。

- 今後、除却費に対する支援の拡充や、除却後の土地の固定資産税の負担軽減などを検討します。

〔防災面の課題の大きさに応じた施策の組み合わせ〕



密集市街地再生優先地区での取り組みを優先

②沿道建物の防火規定とあわせた前面道路幅員条件の緩和

- 一定の道路が整備されている市街地では、地域の合意にもとづいて、沿道建物の防火性能を確保した上で、狭い路地のままでも建替ができるよう、建築基準法の規定を弾力的に運用します。

③建物の不燃化の促進

- 地区単位で防災まちづくりに取り組み、地区計画や近隣住環境計画などで、建替時に耐火建築物または準耐火建築物にすることをルールとして定めた地区では、木造から準耐火建築物への建替に対する助成制度を検討します。
- 駅周辺などの生活利便性が高い場所や、新たに整備する幹線道路の沿道などで、地域が主体的に取り組む共同建替に対して、積極的な支援を行います。
- 今後、密集市街地再生優先地区などの緊急性の高い市街地において、早期・確実に建物の不燃化を促進するため、新たに防火規定の導入を検討します。

(3) 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり

①身近な生活道路の確実な拡幅整備

- 道路中心線の確定に向けた沿道地権者等の合意形成を支援するとともに、中心線が確定した路線において、整備や維持管理に関するルールをつくることにより、道路の舗装や側溝の整備、地下埋設物の整備などを行います。整備後は、建替にあわせて敷地後退部分を確実に舗装し、公道化も進めます。
- 避難路として必要な生活道路のあり方などを検討し地区計画などを定めることにより、区画整理手法などの多様な整備手法を活用して重点的な整備をはかります。
- 今後、建物ごとに建替時に敷地後退部分を確実に舗装するしくみを検討します。

## ②主要な生活道路のあり方を考えるまちづくり

■山麓斜面地などで道路や公園が著しく不足している地区において、主要な生活道路のあり方を検討するまちづくり協議会の活動などを支援します。

## ③建物の耐震化の促進

■神戸市すまいの耐震化促進事業により、「自分のすまいを知る」「すまいを丈夫にする」「すまい方を工夫する」ための取り組みを推進し、建物の耐震化を促進します。

## (4) 地域特性に応じた施策の組み合わせの方向性

延焼危険性や避難・消火の困難性などの課題の大きさ、地形や基盤整備の状況、生活の利便性、建替の進捗状況、歴史や魅力資源など、地域の特性をふまえながら、具体的な取り組みの内容を検討していきます。

## 5. 暮らしやすさや地域魅力の向上のための施策の方針

### (1) 誰もが安全・安心で快適に住み続けられるまちづくり

多様な世代が居住しやすい環境づくりや、暮らしを支える基盤づくり、豊かなコミュニティの育成などに取り組む地域の活動を支援します。

### (2) 住みたいまちとして選ばれる魅力あるまちづくり

山麓部などにおける「水と緑を取り込む」まちづくりや、身近に商店街や小売市場があるまちにおけるにぎわいづくり、地域の特色を活かしたまちなみ景観づくりなどに取り組む地域の活動を支援します。

## 6. 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

「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、まちの課題や魅力を共有し、すぐにできる取り組みから始めます。また、まちづくりのルールが定められた地区では、総合的な支援を行います。

密集市街地再生優先地区以外の密集市街地では、課題などを広くお知らせし、地域の自発的な取り組みを支援します。そして、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。

### (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て専門家派遣などの支援を行います。

#### ②すまいの建替・改修や土地活用の相談体制

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・改修や土地活用などによる不燃化・耐震化を促進します。

### (3) 検証・評価と反映

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。