

灘中央地区密集市街地総合防災事業 再評価項目調書

事業名	密集市街地総合防災事業	事業主体	密集市街地総合防災協議会 協議会名：水道筋地域まちなか再生協議会		
地区名	灘中央地区	施工箇所	神戸市灘区 水道筋2丁目、3丁目の各一部倉石通1丁目、2丁目の各一部		
地区面積	2.64 ha				
再評価の実施理由	事業採択（H28）後5年を経過して継続中の事業				
整備計画の内容	名称	密集市街地総合防災計画			
	整備の方針	<p>当地区は、平成24年度には新重点密集市街地の指定を行い、同年度より住宅市街地総合整備事業を用いて、密集住宅地の課題解消に向けた事業を推進してきた。</p> <p>整備の基本構想は、市街地の防災性能の向上を図るとともに、重点供給地域であることから、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、次の整備の方針を定め、安全・安心・快適な市街地の形成を目指す。</p> <p>①密集市街地再生方針：安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちに再生していくため、「燃え広がりにくいまち」、「建物が倒壊せず、避難が可能なまち」「暮らしやすさや地域魅力の向上」を目指し、不燃領域率50%未満の地区を重点街区として課題解消に取り組んでいく。</p> <p>②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策：ア、老朽木造建物の除却促進、空地の有効活用 イ、建物の不燃化の促進 ウ、建物の耐震化の促進 エ、身近な環境改善</p> <p>③老朽建築物等の建て替えの促進に関する基本方針及び実現方策：建物の共同化</p>			
事業の概要	整備される主な施設	<p>&lt;住宅等の整備&gt; 畑原市場第1期（約0.21ha）、畑原市場第2期（約0.17ha）、灘中央市場（約0.40ha）</p> <p>&lt;都市計画道路整備&gt; 灘中央筋線（約24m）</p>			
	事業採択	平成28年度	着手	平成28年度	完了 令和7年度
	分譲の場合 便益：B	事業区域内：13,417百万円 事業区域外：48百万円 合計：13,465百万円	分譲の場合 費用：C	住宅等整備費：9,863百万円 用地費：2,705百万円 維持管理費：0 合計：12,568百万円	
	賃貸の場合 便益：B	事業区域内：17,586百万円 事業区域外：48百万円 合計：17,634百万円	賃貸の場合 費用：C	住宅等整備費：9,863百万円 用地費：2,705百万円 維持管理費：3,212百万円 合計：15,780百万円	
	B/C	分譲の場合（事業全体：1.07 残事業：1.27） 賃貸の場合（事業全体：1.12 残事業：1.36）			
不燃領域率	整備前：44% → 整備後：74%				
貨幣換算が困難な効果による評価	<p>・畑原市場第1期の整備により地域の防災意識が向上し、近接する灘中央市場において整備に向けた勉強会が実施されている。また、老朽建築物の解体やまちなか防災空地の整備が進み、住環境の改善に寄与している。</p> <p>・事業主体である「水道筋地域まちなか再生協議会」では、地域の未来像を検討するワークショップや、まちあるきによる魅力発見、まちなか防災空地を活用した「まちなかカフェ」といったイベントを開催しており、密集市街地再生方針の目標である「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」の実現に取り組んでいる。</p>				
再評価の視点 (投資効果等の事業の必要性、事業の進捗の見込み)	<p>【投資効果等の事業の必要性】 延焼危険性の軽減や耐震化の促進など、事業の必要性は引き続き高い。</p> <p>【事業の進捗の見込み】 畑原市場第1期はH27年度完成、畑原市場第2期はR5年度完成予定、灘中央筋線はR3年度完成予定、灘中央市場はR3年度の合意形成を目指す。</p>				
対応方針	継続				
対応方針理由	事業の必要性・重要性・費用対効果から総合的に判断したため。				

# 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

1

## 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 平成28年度～令和7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

2

# 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、単独的な市街化を防止し、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提示することにより、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道路の約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。

**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、「建物が倒壊せず、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みます。

- (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（平成23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。

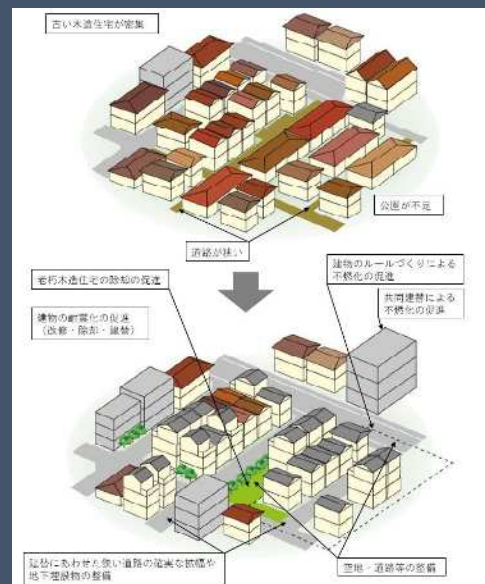
### <2025年の目標>

#### 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。

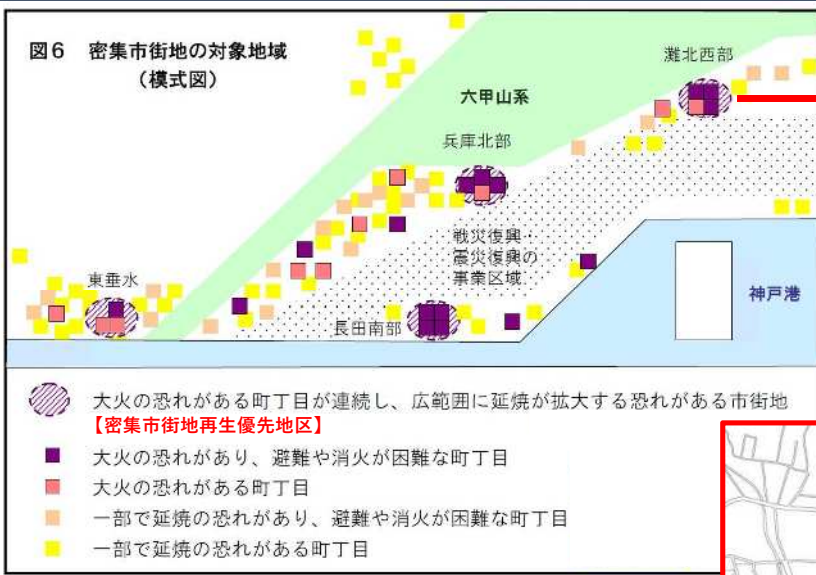
#### ② 暮らしやすさや地域魅力の向上

- ◆ 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）

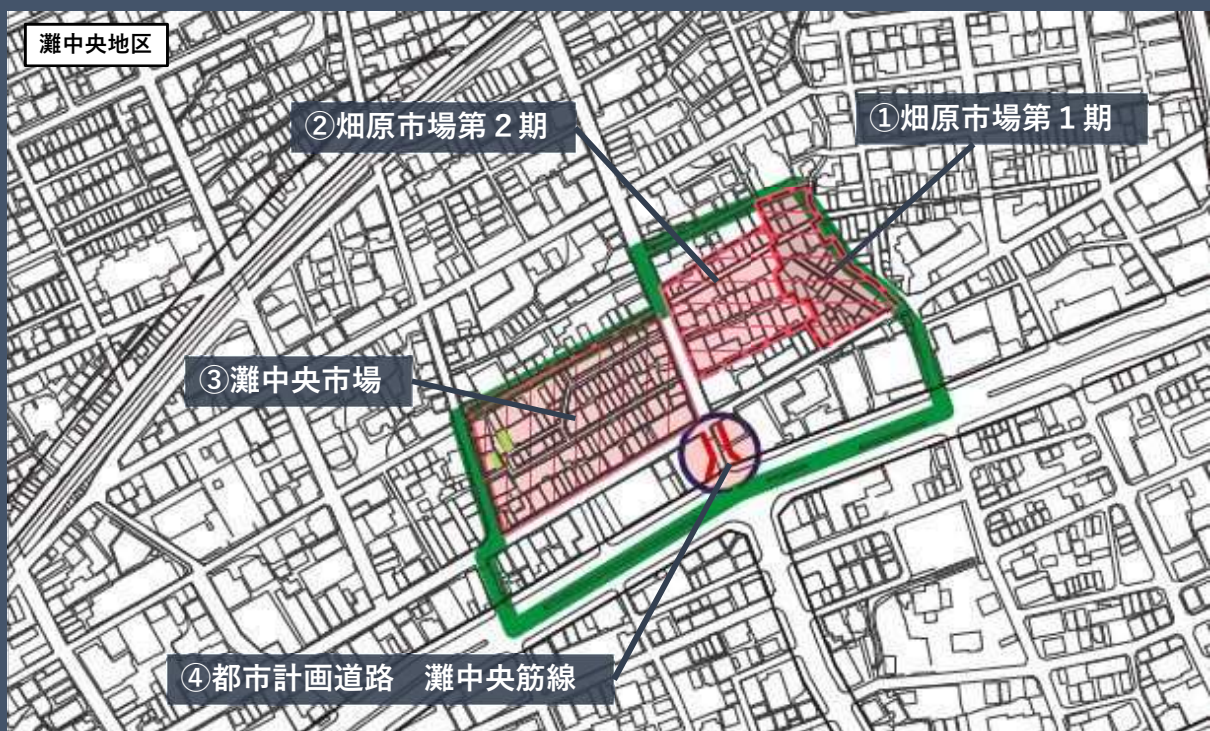


密集市街地再生優先地区  
（灘北西部）



# 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

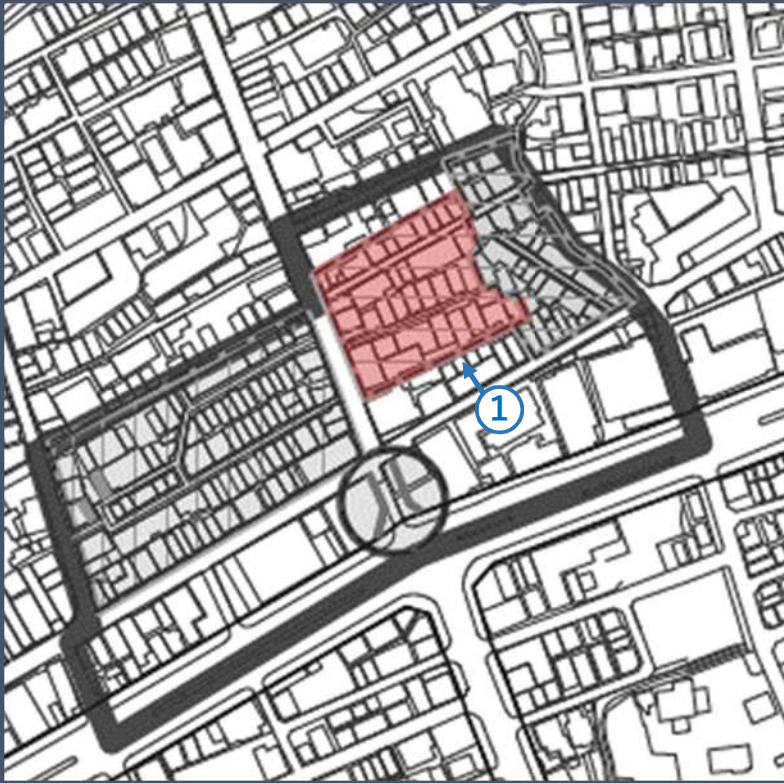
- 施行者 : 地権者・事業代行者
- 総事業費 : 約17億円
- 延床面積 : 北棟 約944㎡・南棟 約7,708㎡
- 建設戸数 : 90戸

### 主な経過

- 事業者決定 : 平成24年4月
- 建設工事 : 平成25年9月～平成28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36億円
- 延床面積 : 約9,470㎡
- 建設戸数 : 約90戸

### 主な経過及び予定

- 事業者決定 : 令和元年12月
- 店舗移転 : 令和2年3月～5月
- 解体工事 : 令和2年5月～12月
- 基本・実施設計 : 令和2年5月～令和3年3月
- 建設工事 : 令和3年5月～令和5年4月



## 2. 事業の概要 ③灘中央市場



11

## 2. 事業の概要 ③灘中央市場

### 計画内容

施 行 者：地権者・事業代行者

総事業費：約37億円

延床面積：約16,000㎡

建設戸数：約180戸

### 主な経過及び予定

合意形成：平成28年度～令和3年度

完成目標：令和7年度中



※整備内容は現在検討中であり、計画内容等は想定

12

## 2. 事業の概要 ④ 灘中央筋線

### 計画内容

施行者：神戸市

総事業費：約4.1億円

整備内容：幅員8m×延長24m  
(現況幅員5m)

### 主な経過及び予定

事業認可：平成28年度

用地買収：平成28年度～令和2年度

道路詳細設計、地元・管理者協議：令和2年度

道路整備工事：令和3年度



13

## 3. 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

- ・ 「残事業の投資効率性」及び「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

14



### 3. 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）

- ・地域内において、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70%以上に達すると、焼失率がほぼ0%となる



#### 不燃領域率

事業なし：44%



事業あり：74%

※密集市街地総合防災事業の区域を含む町丁目で計算

### 3. 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）」（平成21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」（平成30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令和2年度とする

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

費用便益分析は、**残事業の投資効率性**※1と**事業全体の投資効率性**※2の両者による評価を実施。

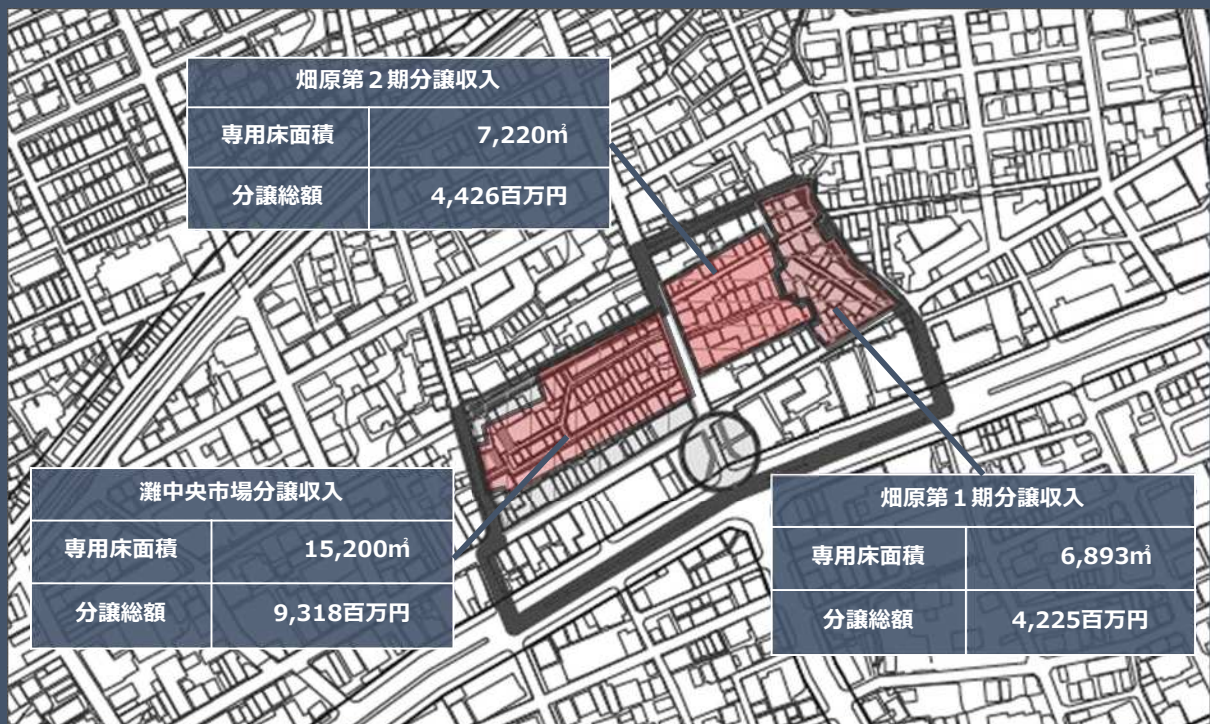
※1 事業を継続した場合（with）と中止した場合（without）を比較

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

### 3. 事業効果の検証 ②費用便益分析(条件設定)

費用 (C)	便益 (B)
<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅等整備費                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設に要する費用 (畑原市場第1期、畑原市場第2期、灘中央市場)</li> <li>・道路整備に要する費用(灘中央筋線)</li> </ul> </li> <li>●用地費                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路拡幅用地の買収に要する費用 (灘中央筋線)</li> </ul> </li> <li>●維持管理費                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物及び道路の維持管理に要する費用</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●分譲収入                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲収入 (畑原市場第1期、畑原市場第2期、灘中央市場)</li> </ul> </li> <li>●道路整備                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内の便益 (灘中央筋線の道路整備に伴い発生する便益)</li> <li>・事業区域外の便益 (灘中央市場の建設に伴う道路整備により発生する便益)</li> </ul> </li> </ul>

### 3. 事業効果の検証 ②費用便益分析(分譲収入)



※分譲価格は近傍同種の取引実績から算出。

### 3. 事業効果の検証 ②費用便益分析（道路整備）



### 3. 事業効果の検証 ②費用便益分析（分譲の評価結果）

#### 事業全体の投資効率性 (百万円)

費用 (C)	12,568
住宅等整備費	9,863
用地費	2,705
維持管理費	0

便益 (B)	13,465
事業区域内	13,417
事業区域外	48

費用便益比 (B/C)	1.07
-------------	------

#### 残事業の投資効率性 (百万円)

費用 (C)	7,375
住宅等整備費	7,357
用地費	18
維持管理費	0

便益 (B)	9,343
事業区域内	9,296
事業区域外	47

費用便益比 (B/C)	1.27
-------------	------

ともに基準値 (B/C=1.0) を上回っている

※費用、便益共に現在価値化後の金額

### 3. 事業効果の検証 ②費用便益分析（賃貸の評価結果）

#### 事業全体の投資効率性 (百万円)

費用 (C)	15,780
住宅等整備費	9,863
用地費	2,705
維持管理費	3,212

便益 (B)	17,634
事業区域内	17,586
事業区域外	48

費用便益比 (B/C)	1.12
-------------	------

#### 残事業の投資効率性 (百万円)

費用 (C)	9,018
住宅等整備費	7,357
用地費	18
維持管理費	1,643

便益 (B)	12,222
事業区域内	12,175
事業区域外	47

費用便益比 (B/C)	1.36
-------------	------

ともに基準値 (B/C=1.0) を上回っている

※費用、便益共に現在価値化後の金額

### 3. 事業効果の検証 ③貨幣換算が困難な効果による評価

畑原市場第1期の整備により地域の防災意識が向上し、近接する灘中央市場において整備に向けた勉強会が実施されている。また、老朽建築物の解体やまちなか防災空地の整備が進み、住環境の改善に寄与している。

※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を確保することを目的に、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として、平時は広場・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。



解体前の老朽建築物



解体後



整備後

### 3. 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、地域の未来像を検討するワークショップや、まちあるきによる魅力発見、まちなか防災空地を活用した「まちなかカフェ」といったイベントを開催しており、密集市街地再生方針の目標である「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」の実現に取り組んでいる。



未来像検討ワークショップ



まちあるきによる魅力発見



まちなかカフェイベント

### 4. 今後の方針（事業効果の検証結果）

①防災面の向上	・ 不燃領域率 44% → 74%
②費用便益分析 ( B/C )	・ 事業全体 1.12(≥1.0) ・ 残事業 1.36(≥1.0)
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

**本事業の継続が必要**

## 4. 今後の方針（スケジュール）

	H27	H28	H29	H30	R元	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
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			事業認可手続	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		
	H27	H28	H29	H30	R元	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
灘中央市場 (想定)		権利関係整理・利権者アンケート		共同化に向けた勉強会	利権者合意形成		契約	設計 家屋解体撤去	
				防災空地整備			(R7年度中の完成を目指す)		

※平成24~27年度までは住宅市街地総合整備事業にて実施

