

事例発表2

長田区駒ヶ林地区の防災まちづくり
について「駒ヶ林地区」

平成27年6月4日

神戸市住宅都市局計画部
まち再生推進課

担当課長 今 井 政 仁



平成7年1月17日 午前5時46分 神戸

阪神・淡路大震災



同時多発火災

震災直後
神戸市内で
59件
火災が発生



複合的災害

同時多発火災発生

消防水利の遮断

道路未整備等で延焼を止められず



長時間燃え続け甚大な被害

大規模火災発生の要因
密集市街地

震災復興事業

平成7年3月17日都市計画決定

震災復興土地区画整理事業

公共団体施行 1 地区 143ha

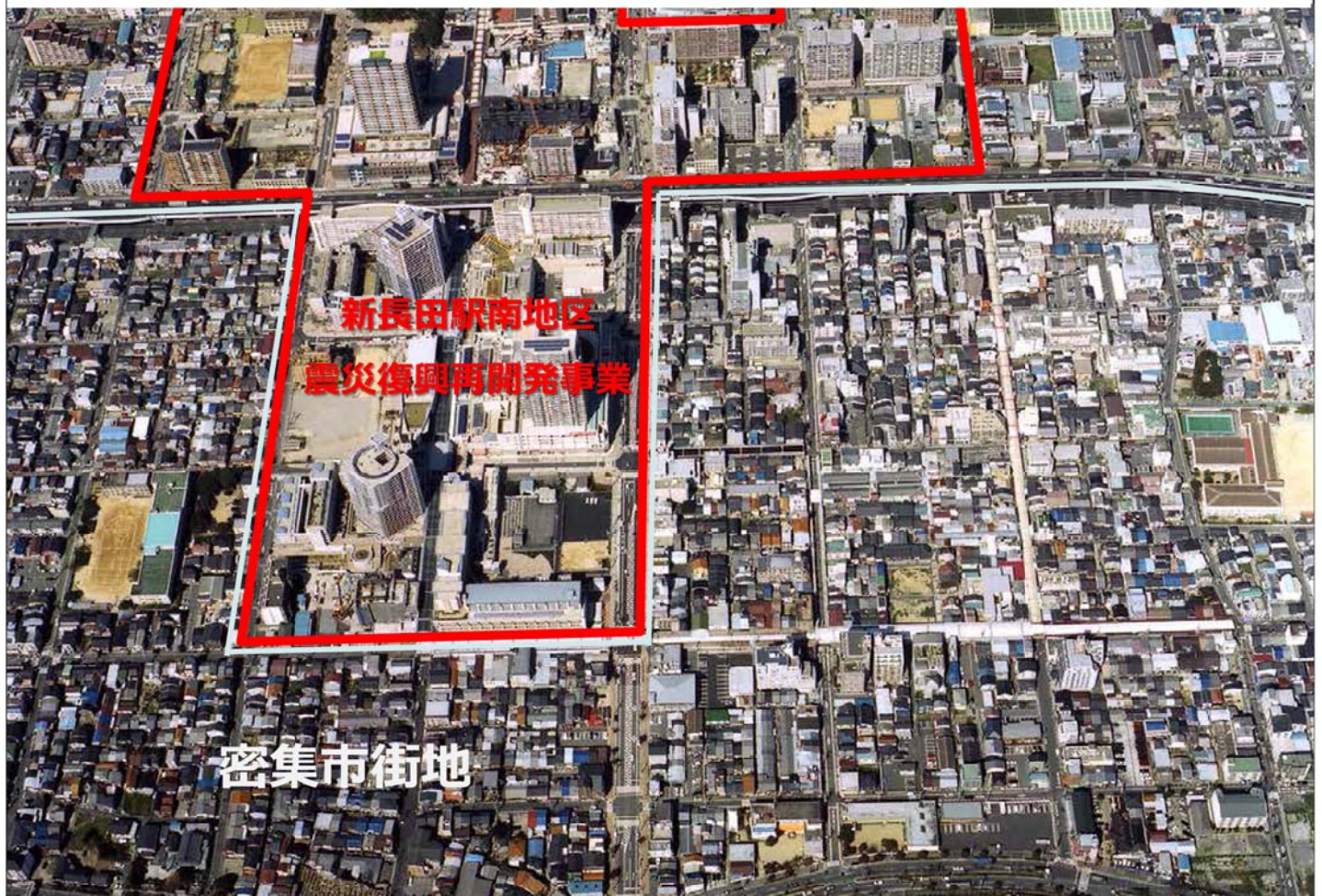
組合施行： 2 地区 2ha

震災復興市街地再開発事業

公共団体施行 2 地区 26ha



阪神淡路大震災からの復興

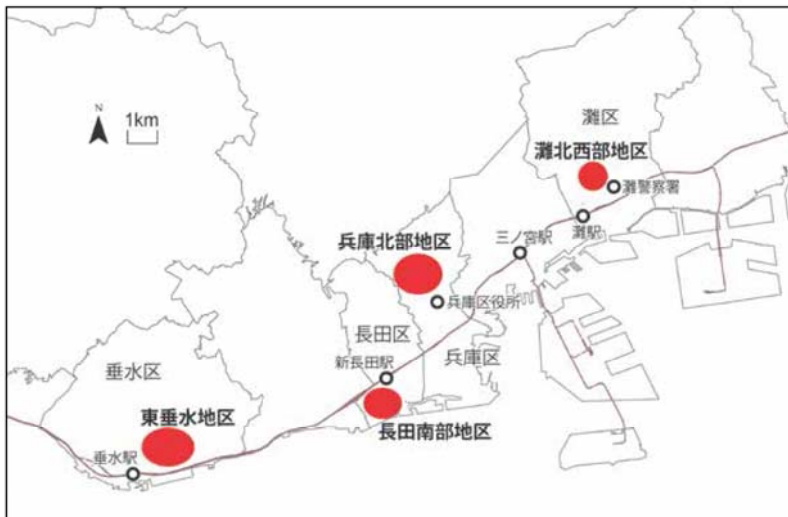


震災の経験を踏まえたこれからのまちづくり

平成23年3月 都市計画マスタープランの重点的取組み
神戸市密集市街地再生方針

神戸市密集市街地再生方針

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なる「密集市街地再生方針」を策定する。



密集市街地再生優先地区

灘北西部、兵庫北部、長田南部、東垂水の4地区を優先的に防災まちづくりに取り組む。

密集再生方針をどう具体化するか？

地域課題

+

わがまちらしさ

(地域魅力、既存ストック)



地域（まちづくり協議会）と将来像を共有



多様な施策・制度を用意

(ものづくり・ルールづくり)

組み合わせせて地域を支援し、課題解決

(住宅市街地総合整備事業 密集市街地整備型を実施)

神戸市の取り組み ①延焼危険性の改善

施 策	手 法	支援制度
老朽木造建物の除却 空地の有効活用 未接道、狭小敷地等により 建物更新が困難な敷地	老朽住宅の除却 ↓ まちなか防災空地	「老朽建築物等除却事業」 木造住宅（昭和56年5月31日以前着工）の除却費に対し 満額補助【上限】24,000円/㎡ 「まちなか防災空地整備事業」 まちなか防災空地の整備費に対し 満額補助【上限】100万円、10,000円/㎡
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	近隣住環境計画	「まちづくり支援事業」 ○アドバイザー派遣 ○コンサルタント派遣 ○まちづくり活動助成
老朽木造建物の除却 建物の不燃化の促進 建物更新が可能な敷地	老朽住宅の除却 ↓ 建物の不燃化	「まちの耐震性向上事業」 木造住宅（昭和56年5月31日以前着工）の除却費に対し 1/4を補助【上限】戸建住宅30万円など 「まちの不燃化促進事業」 準耐火建築物の木造住宅（2階建以下）の建築費に対し 100万円補助

神戸市の取り組み ②避難困難性の改善

施 策	手 法	支援制度
身近な生活道路*1の 確実な拡幅整備 *1) 幅員4m未満の道路	細街路の整備	「身近な環境改善事業」 緊急避難経路の整備費に対し 満額補助【上限】30万円 「細街路整備事業」 細街路（幅員4m未満）の道路中心線を確定し、 道路及び下水道・ガスを総合的に整備
主要な生活道路*2の あり方を考える *1) 幅員6m以上の道路	都市計画 道路の整備 生活道路 ネットワークの整備	「まちづくり支援事業」 ○まちづくり専門家派遣 （アドバイザー、コンサルタント） ○まちづくり助成 ※整備手法は住宅市街地総合整備事業など
建物の耐震化の促進	耐震改修	「すまいの耐震改修事業」〈耐震化促進室〉 木造住宅（昭和56年5月31日以前着工）の耐震改修設計費 及び工事費に対し最大157万円補助 【上限】住宅種別、対象費用の額によって異なる

駒ヶ林地区について



長田区南部に位置し市内唯一、路地が集積した伝統的漁村集落の空間構成を残している。

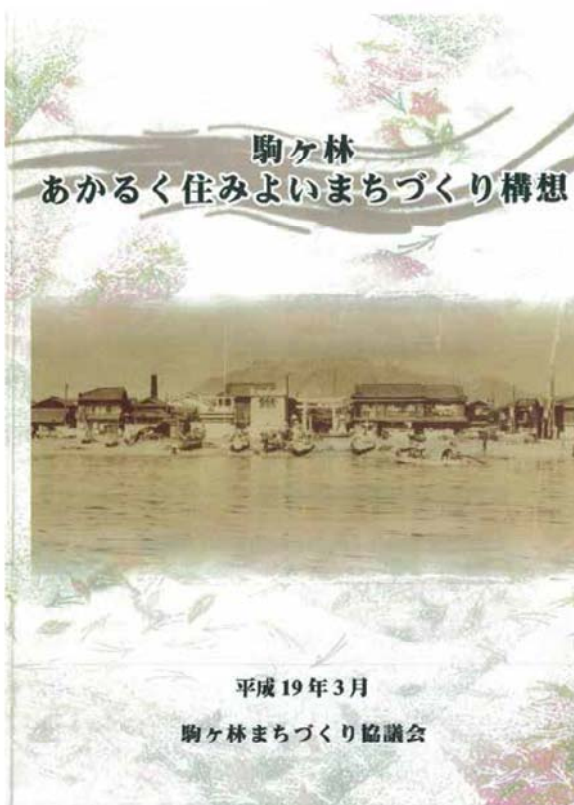
区画道路に囲まれた街区内は、平均幅員2m程度の路地による独特の町割りで、その路地空間を核とした密接なコミュニティが形成されているが、建物が密集しており、空き地も多い。

面積 約19ha
人口 2741人
世帯数 1615
高齢化率 36%
(神戸市平均 26%)

凡例

- 住宅市街地総合整備事業区域
(密集市街地整備型)
- 駒ヶ林まちづくり協議会

駒ヶ林 あかるく住みよいまちづくり構想



基本目標

海辺のまち駒ヶ林の歴史を引き継ぎ、あらゆる世代が住みやすく、助け合える、安全・安心で美しいまちづくり

駒ヶ林町1丁目南部地区の取組み -近隣住環境計画-

・路地やコミュニティーをいかした街区単位の安全空間づくり



近隣住環境計画とは？

- **道路幅員は4m以上必要（法42条）**

⇒同第3項 **特定行政庁**は、土地の状況に困りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上の範囲において、（略）、別にその水平距離を**指定**することができる。

- **道路に2m以上接しなければならない（法43条）**

⇒ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、**特定行政庁**が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて**建築審査会の同意**を得て**許可**したもののについてはこの限りではない。

- **用途地域で建築を禁止されている用途の建物は建築できない（法48条）**

⇒ただし、**特定行政庁**が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて**許可**した場合においては、この限りではない。（他の用途でも同様の規定）

許可等を行うにあたっては、**客観的に公平性を確保することが難しい**等の問題があり、適用が容易でない

「許可等の運用に係る基準づくり」が課題

この弾力的運用を体系化したのが、**「近隣住環境計画制度」**

近隣住環境計画で定める事項

名称及び区域

- 計画の名称
- 計画区域の地番

住環境の目標

- 目標とする住環境や道路整備等のあり方

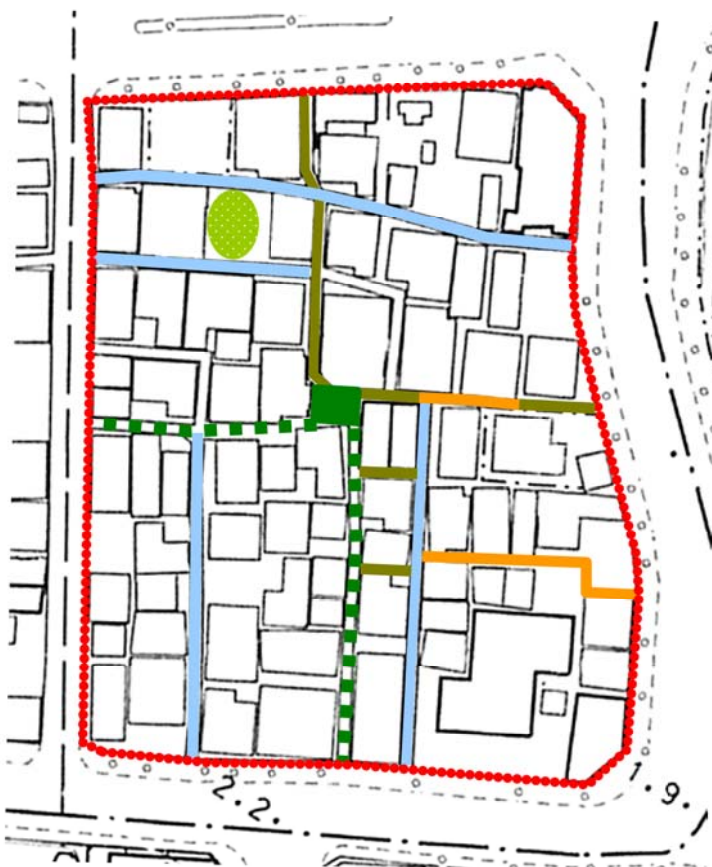
建築物等の整備方針 及び計画

- 計画に定めるべき具体的な建築物や道路の制限や緩和等

その他

- 外観や使用方法等、建築規制以外のルール

駒ヶ林町1丁目南部地区近隣住環境計画



道路の位置づけ

- 主要道路** 街区内の緊急車両の進入などのため将来幅員4mとする法42条2項道路
■■■■
- 路地A** 法42条3項指定により将来幅員2.7mとする道路
■■■■
- 路地B** 法43条但し書きによる空地（建物の再建に必要）入口部分の幅員の確保のため壁面線指定（将来幅員2.7m）
■■■■
- 路地C** 基準法上の道路ではないが、安全性のために確保する路地。路地中心から1.35mセットバックに努める。
■■■■
- 広場（まちなか防災空地）
- 法42条1項3号道路

駒ヶ林町 1 丁目南部地区近隣住境計画

現状の道路	計画道路	緩和内容	近隣住環境計画による措置		
			防火等の措置	避難安全の措置	防災の取組
2項道路	「路地A」 3項道路指定 (2.7m)	道路幅員 4.0m→2.7m	内装制限の付加	・壁面線指定等による道路の幅員確保 ・道路の位置づけ設定による道路網整備	・東所やすらぎ広場、中央部緑地による防災性能の確保 ・道路の位置づけを踏まえた避難方法の周知や防災訓練の実施等、ソフト面による防災力の確保
道路でない ↓ 43条許可	「路地B」 壁面線指定 (2.7m)	包括同意基準C-4号に比べて ・敷地後退 4.0m→2.7m ・専用住宅に加え、長屋・共同住宅の再建可	・2階以下 ・主要構造部を耐火構造若しくは準耐火構造、又は令136条の2に定める基準に適合		

該当路線での
「防火性確保」

区域全体での
「避難安全性・防災力確保」



■■■ : 主要道路
街区内の緊急車両の進入
などのため将来幅員4m
とする法42条2項道路



■■■ : 主要道路





：路地A

法42条3項指定により
将来幅員2.7mとする
道路



：路地A



：路地C

基準法上の道路ではないが、安全性のために
確保する路地。路地中
心から1.35mセット
バックに努める。



：路地B

法43条但し書きによ
る空地（建物の再建に
必要）入口部分の幅員
の確保のため壁面線指
定（将来幅員2.7m）





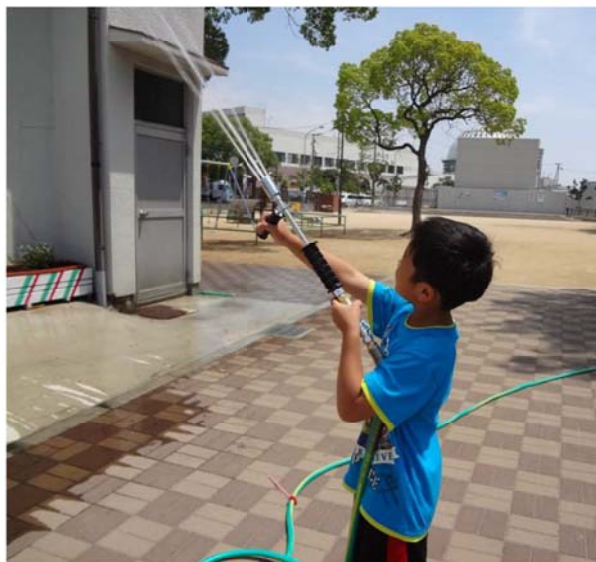
■ :路地B

壁面線指定（将来幅員
2.7m）により、建替
え時に道路空間が確保
された。



駒ヶ林町1丁目南部地区のさらなる取組み

- 簡易水道消火装置を備え、住民が初期消火にあたる。
- 水道直結タイプであるため、まちのあらゆる場所で「じゃぐち協定」を締結。（火災時に個人宅の屋外水道栓を使用するための協定）



駒ヶ林町1丁目南部地区のさらなる取組み

ひがっしょ 東町 路地のじゃぐち協定 (火災時における水栓の使用等に関する協定書)

(目的)

第1条 本協定は、駒ヶ林町1丁目南部地区に火災が発生した場合、駒ヶ林町1丁目南部自治会（以下「自治会」という。）が行う消火活動等に対する協力に関し、必要な基本的事項を定める。

(水栓の位置)

第2条 本協定の目的となる水栓の位置及び協定区域は、別図のとおりとする。

(協定の締結)

第3条 本協定は、自治会及び水栓の所有者（または管理者）の全員の合意によって締結する。

(協力内容)

第4条 前条の協定を締結した者（以下「協定締結者」）は、火災時において、自治会が実施する消火活動等に対し、その所有する水栓より給水可能な範囲で水道水の供給などを行うものとする。

(疑義の解釈等)

第5条 本協定に定めのない事項又は、本協定について疑義が生じたときは、協定締結者で誠意を持って協議し、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書1通を作成し、協定締結者全員が記名押印のうえ、駒ヶ林町1丁目南部自治会 会長 が原本を保管し、その写しを協定締結者の全員が保有する。

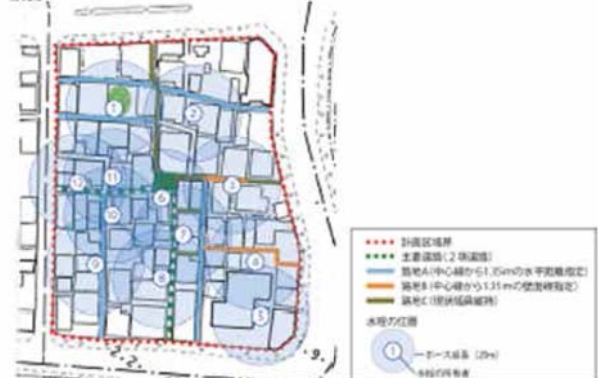
平成 年 月 日

駒ヶ林町1丁目南部自治会
代表者 会長

(水栓の所有者)

	住 所	氏 名
1	長田区駒ヶ林町1丁目	
2	長田区駒ヶ林町1丁目	
3	長田区駒ヶ林町1丁目	
4	長田区駒ヶ林町1丁目	
5	長田区駒ヶ林町1丁目	
6	長田区駒ヶ林町1丁目	
7	長田区駒ヶ林町1丁目	
8	長田区駒ヶ林町1丁目	
9	長田区駒ヶ林町1丁目	
10	長田区駒ヶ林町1丁目	
11	長田区駒ヶ林町1丁目	
12	長田区駒ヶ林町1丁目	

別図



駒ヶ林町2丁目南部地区の取組み

- ・路地、空地、空き家を活用した総合的な安全空間づくり
(まちなか防災空地整備、若年居住の推進)



まちなか防災空地整備事業

災害時の一時避難や消火活動のスペースを整備
老朽木造建築物の除却、空地整備に支援



事業内容

対象事業者：再生優先地区内の住宅の所有者
対象建物：昭和56年5月31日以前着工の木造住宅
対象費用：除却工事に要する費用
補助金額：対象費用の満額（上限24,000円/㎡）

事業内容

対象事業者：まちづくり協議会など
対象費用：まちなか防災空地の整備に要する費用
補助金額：対象費用の満額
（上限100万円又は1万円/㎡）

空地の活用（まちなか防災空地整備事業）



自治会会館の跡地をまちなか防災空地へ

地面に5m四方の黒板を作ること
で、日常時は、アーティスト
活動・子どもの遊び場として、
非常時には、一時避難場所として
活用する。



空き家の活用例①



旧角野邸

空き家を改修し、芸術活動の拠点として活用することで、街の活性化につなげる。若手芸術家が暮らしながら創作活動を行っている。

空き家の活用例②



アトリエKOMA

障害者の自立を支援する福祉団体が、古民家をアトリエに改修し、障害のある方が創作活動に取り組んでいる。

・民間事業者による空き家・空き地活用の取り組み 平成27年3月24日設立



▲設立シンポジウムの様子



▲空き家の内覧会の様子

ご清聴ありがとうございました。