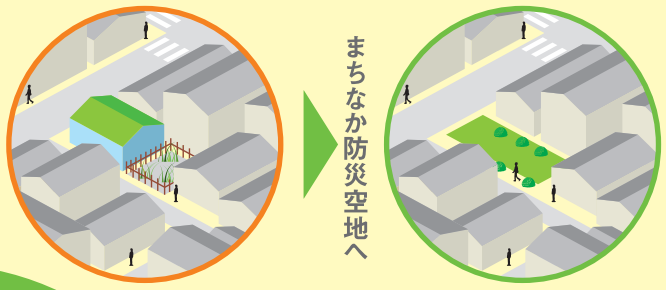
まちなか防災空地事業

神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地※において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に延焼防止や地域の防災活動の場となる『まちなか防災空地』の整備を進めています。

※対象となる密集市街地については、裏面の地図をご参照ください。



このような場合はぜひ まちなか防災空地としての利用をご検討ください



火事や犯罪が心配なので古くなった空き家を取り壊したい



建築予定のない空き地を所有しているが管理に困っている

さらに 老朽建物を解体した跡地をまちなか防災空地としてご提供いただける場合は、

建物解体費に対する補助があります。

すでに解体した場合は補助を受けることができません。
事前にご相談ください。

まちなか防災空地利用例



一時避難場所



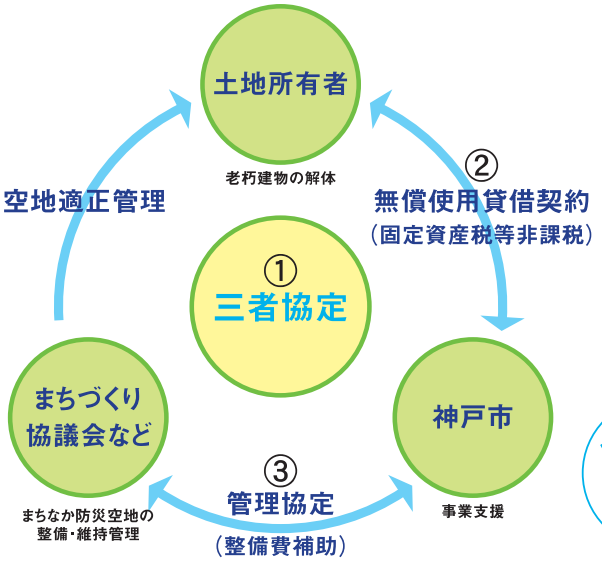
日常はコミュニティの場

対象となる土地

1～3のすべてを満たす土地を探しています

1. 対象区域内（裏面参照）にあること
2. 少なくとも3～5年以上提供いただけること
3. まちの防災性向上に資する位置・区域面積であること

詳しくは神戸市まち再生推進課へお問合せください



事業の流れ

① まちなか防災空地事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結します。

② 神戸市が土地を無償で借り受けます。＜土地使用貸借契約締結＞
⇒固定資産税等が非課税となります。

③ まちづくり協議会等にその土地を「まちなか防災空地」として整備（神戸市の補助あり）及び維持管理していただきます。
＜管理協定締結＞

お気軽にご相談ください

お問い合わせ先
神戸市 住宅都市局 まち再生推進課
（神戸市役所2号館4階）電話番号 **078-322-6609**

神戸市では、「密集市街地再生方針」に基づき“燃え広がりにくいまちづくり”を推進しています。

まちなか防災空地に適した土地を求めています

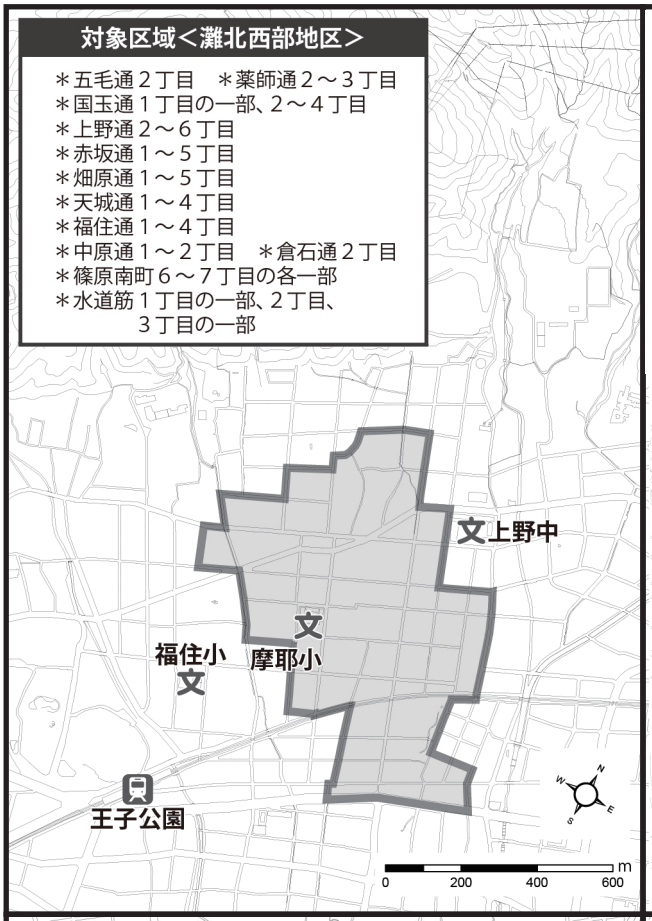
まちなか防災空地として3～5年以上
ご提供いただける場合はご連絡ください。

対象区域

平成31年１月現在

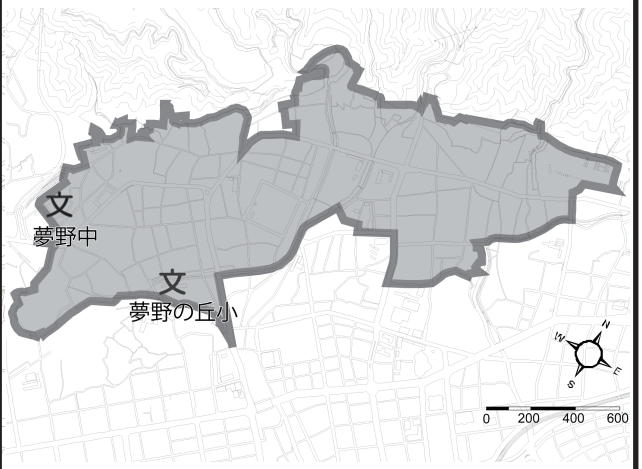
対象区域＜灘北西部地区＞

＊五毛通２丁目　＊薬師通２～３丁目
＊国玉通１丁目の一部、２～４丁目
＊上野通２～６丁目
＊赤坂通１～５丁目
＊畑原通１～５丁目
＊天城通１～４丁目
＊福住通１～４丁目
＊中原通１～２丁目　＊倉石通２丁目
＊篠原南町６～７丁目の各一部
＊水道筋１丁目の一部、２丁目、
３丁目の一部



対象区域＜兵庫北部地区＞

＊氷室町１丁目の一部、２丁目
＊熊野町１～５丁目　＊鵯越町
＊夢野町１～４丁目
＊東山町３丁目の一部、４丁目
＊菊水町１～９丁目、10丁目の一部
＊湊川町１～10丁目　＊神田町　＊矢部町
＊大同町１～５丁目　＊雪御所町　＊湊山町
＊石井町１～６丁目　＊山王町１～２丁目
＊都由乃町１～２丁目　＊千鳥町１～２丁目
＊上三条町　＊下三条町　＊五宮町
＊上祇園町　＊下祇園町　＊馬場町
＊梅元町　＊楠谷町



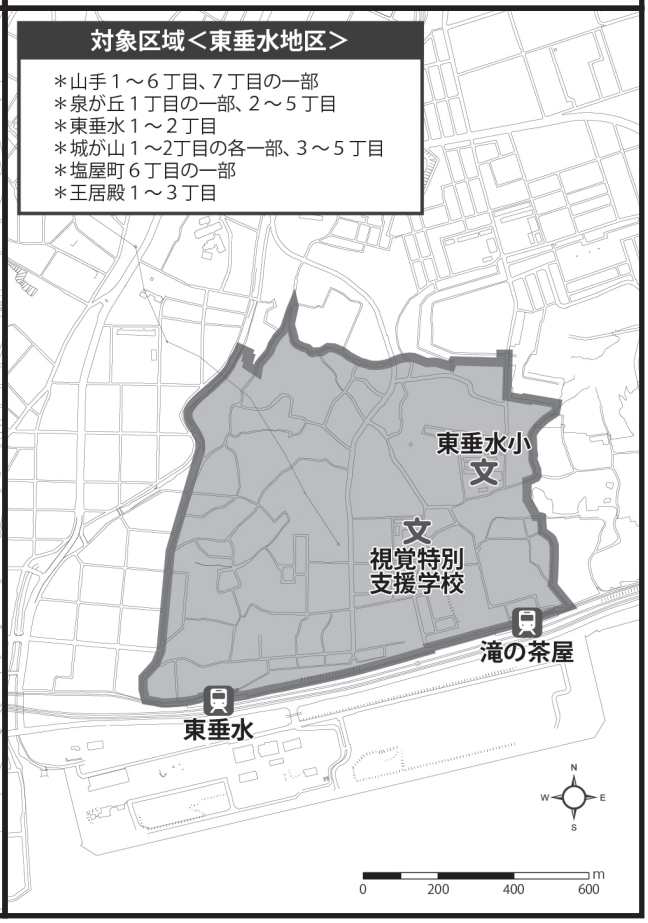
対象区域＜長田南部地区＞

＊西尻池町３～５丁目
＊腕塚町１～10丁目
＊久保町１～10丁目
＊二葉町１～10丁目
＊庄田町１～４丁目
＊駒栄町１～４丁目
＊駒ヶ林町１～２丁目、
３～５丁目の一部、６丁目



対象区域＜東垂水地区＞

＊山手１～６丁目、７丁目の一部
＊泉が丘１丁目の一部、２～５丁目
＊東垂水１～２丁目
＊城が山１～2丁目の各一部、３～５丁目
＊塩屋町６丁目の一部
＊王居殿１～３丁目



連絡先／神戸市 住宅都市局 まち再生推進課（神戸市役所2号館4階）●TEL：078-322-6609

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。
R100 古紙パルプ配合率100％再生紙を使用
KOBE UNESCO City of Design

密集市街地の
すまい・まちづくりのすすめ



愛着のある
まちだから
安全・安心を
考えたい

対象地区

灘北西部・兵庫北部・長田南部・東垂水

神戸市

密集市街地の課題と魅力

平成7年に発生した阪神·淡路大震災では、密集市街地において大規模な火災が発生し、大きな被害となりました。古い木造住宅が密集し道路が狭く公園も不足している密集市街地においては、消防力を上回る同時多発火災が発生したときに、市街地大火となる危険性が高い地域といえます。一方、細い路地や古い建物などが独特の街並みや地域の結びつきの強さなど密集市街地ならではの魅力もあります。

阪神·淡路大震災における被害のようす



同時多発火災



延焼の危険性



避難の困難性



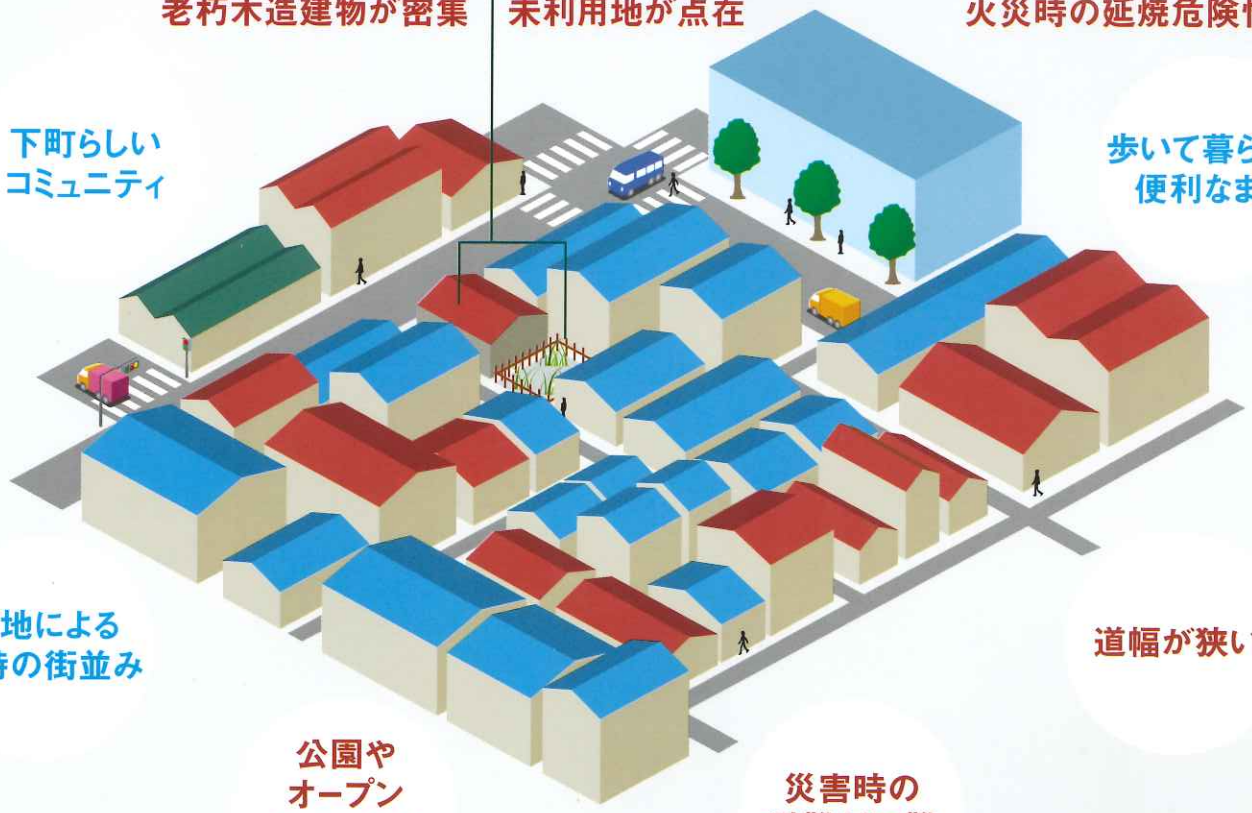
老朽木造建物が密集



未利用地が点在

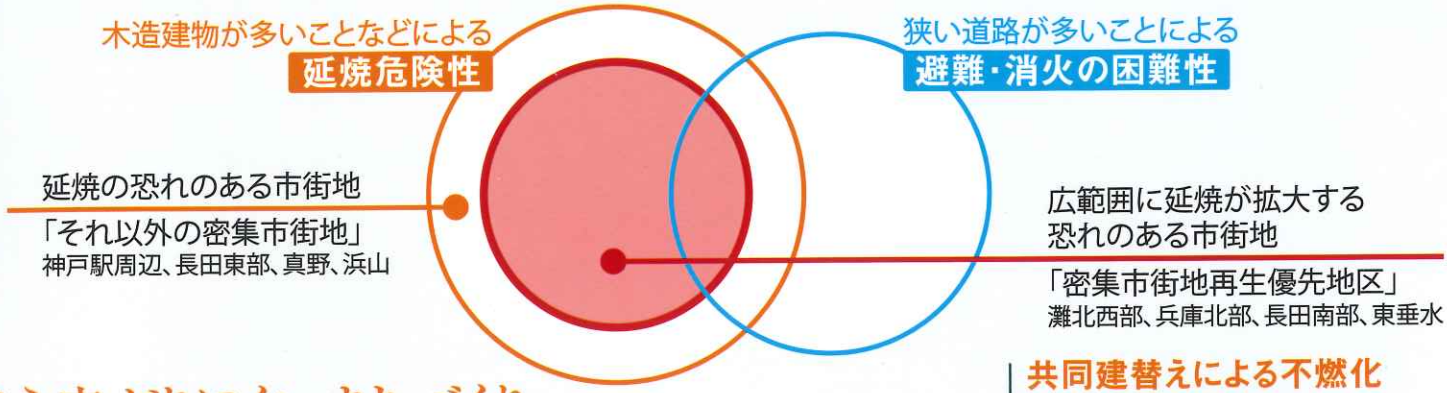


火災時の延焼危険性大



密集市街地再生方針

神戸市では、密集市街地の整備改善を着実に進め、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するため、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」を平成23年3月に策定しました。延焼危険性や避難・消火の困難性が高い密集市街地において、地域特性に応じた「わがまちらしさ」を活かし、多様な施策を組み合わせ、協働と参画の取り組みを推進していきます。



燃え広がりにくいまちづくり

狭い路地を活かしつつ、建替えを促進



老朽木造建物の除却

空地の有効活用

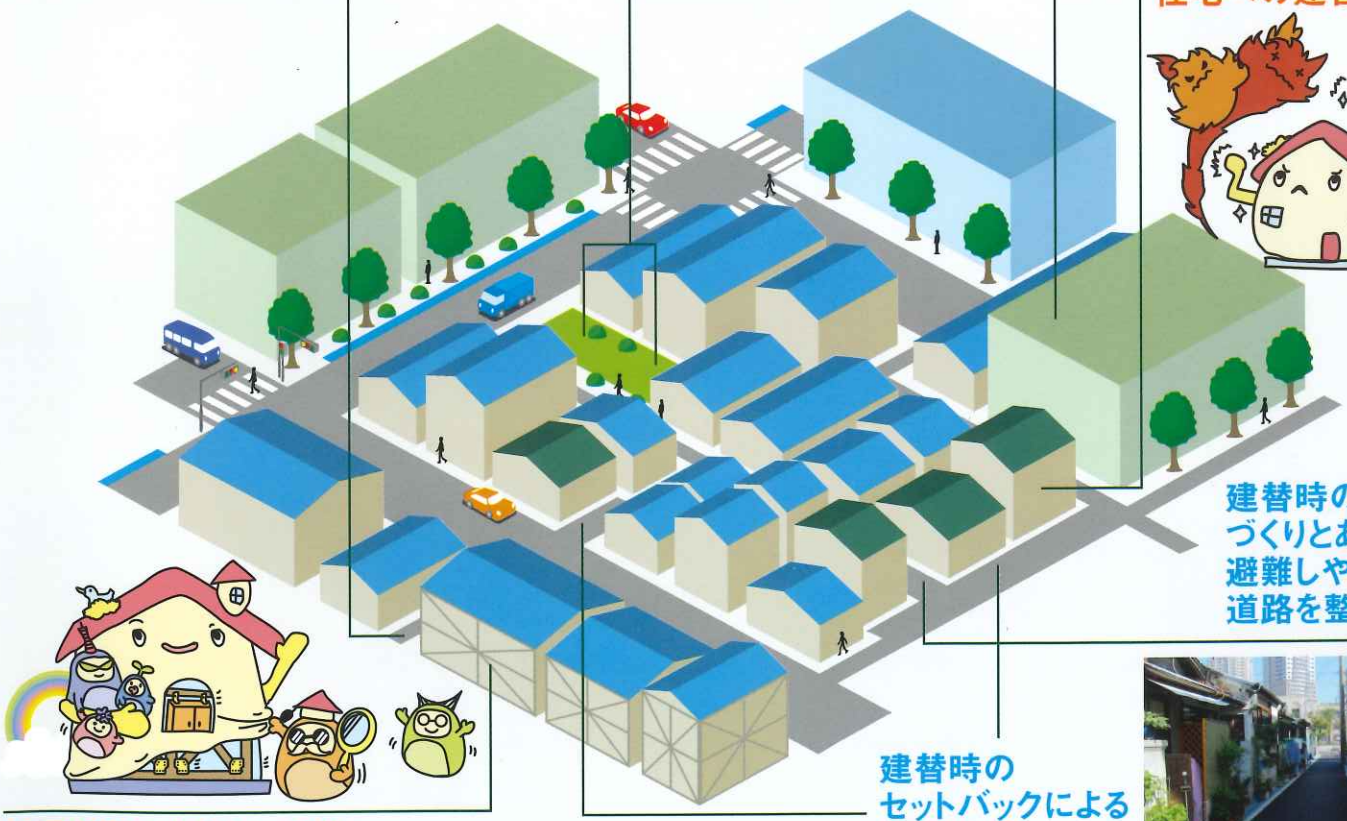


共同建替えによる不燃化



地震や火災に強い住宅への建替え





建替時のルールづくりとあわせて避難しやすい道路を整備



建替時のセットバックによる道路拡幅

地震に強い住宅へ改修

建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり

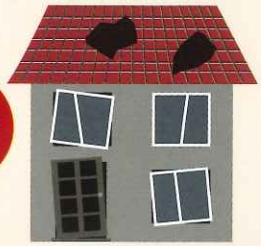
燃え広がりにくいまちづくり

老朽化した住宅の除却、建替えには、さまざまな状況があると思います。“建物を除却して空地にするには経費もかかる。”“空地にすれば固定資産税などの負担が増すので思案している。”“新しい住宅に建替えるにも不燃化建物には建築費がかかる。”“近隣と力を合わせて共同で建替えたいが、その方法がわからない。”
神戸市では、燃え広がりにくいまちづくり促進するために「老朽木造建物の除却・建替え」や「空地の有効活用」「建物の不燃化」を支援する制度や窓口があります。

空地の有効活用



建替え困難



建替え困難で火災の危険もある住宅（空家）を除却し、除却後の空地を地域のために有効利用すれば解体費用や固定資産税が軽減される制度があります。



解体除却

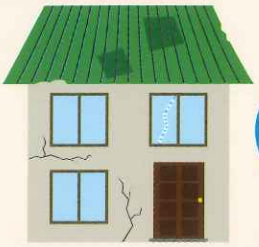


空地化





老朽木造建物の除却



建替え可能

古い建物の除却や耐火建材の導入などにかかる負担の軽減に役立つよう、建築工事費の一部を補助する制度があります。

解体除却



不燃化



まちなか防災空地整備事業

古くなった木造住宅を解体した跡地等を地域がまちなか防災空地として活用する場合、解体除却費、防災空地の整備費の一部を補助します。

●お問合せ●
神戸市まち再生推進課 TEL 078-322-6609

密集市街地建物除却事業

古くなった木造住宅を解体除却する場合、解体除却費の一部を補助します。

まちの不燃化促進事業

耐火性能に優れた住宅を新築する場合、建築工事費の一部を補助します。

●お問合せ●
すまいるネット TEL 078-222-0186

共同建替え



個別では困難な建替えも共同であれば可能。共同建替えを推進するための「しくみづくり」をサポート致します。



不燃化

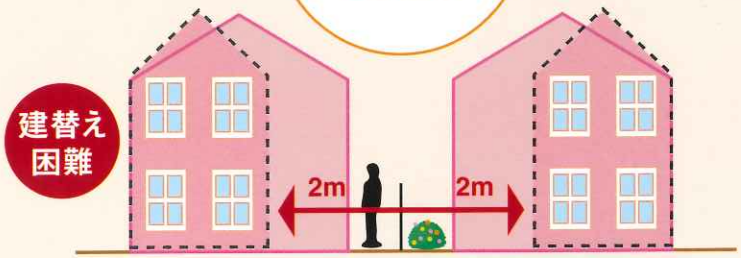


建替促進事業

古くなった住宅を耐火性能に優れた共同住宅等に建替える場合、設計費、解体除却費、供用部分の整備費の一部を補助します。

●お問合せ●
神戸市まち再生推進課 TEL 078-322-6609

路地を活かした建替え



個別の建替えが困難。そんな場合は、まず路地全体でルールをつくりましょう。そのためのお手伝いを行っています。ルールが整えば、建替えも可能となります。

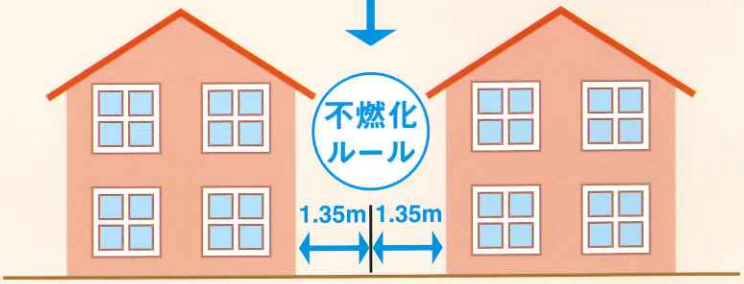
沿道建物の防火規定とあわせた前面道路幅員の緩和

近隣住環境計画制度

建築時に防災性の高い建築物とするなどを要件として前面道路幅員条件を緩和したり、建築基準法上の道路でない通路を道路空間として担保するなど、地域の実情に応じてまちづくりのルールを定めます。



建替え可能に



防災まちづくり寄付受け事業

所有者が神戸市に土地を寄付することを条件に、老朽建築物の除却費や土地の境界確定費等を補助します。

●お問合せ●
神戸市まち再生推進課 TEL 078-322-6609

それぞれ支援制度があります

※補助内容や要件については、各事業のチラシをご覧いただくか、それぞれの問合せ先にご連絡ください。

建物が倒壊せず避難が可能なまちづくり

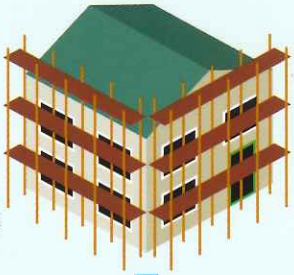
狭い路地もそのまちにとっては魅力。しかし水道、下水などのインフラは、道路に整備されておらず、雨水側溝なども未整備の場合があります。このままでは、個々の建替えも困難といえます。また狭い道路に面した建物が地震で倒壊し、道をふさげば避難が困難になります。誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりに欠かせないのが道路の整備です。神戸市では、建物が倒壊せず避難が可能なまちにするために「道路整備」や「建物の耐震化」を支援する制度や相談窓口があります。

建物の耐震化

昭和56年以前に建てられた住宅は、地震に対する強度が不足している可能性があります。まずは、無料の耐震診断を受けてみてはいかがでしょう。



昭和56年以前の住宅

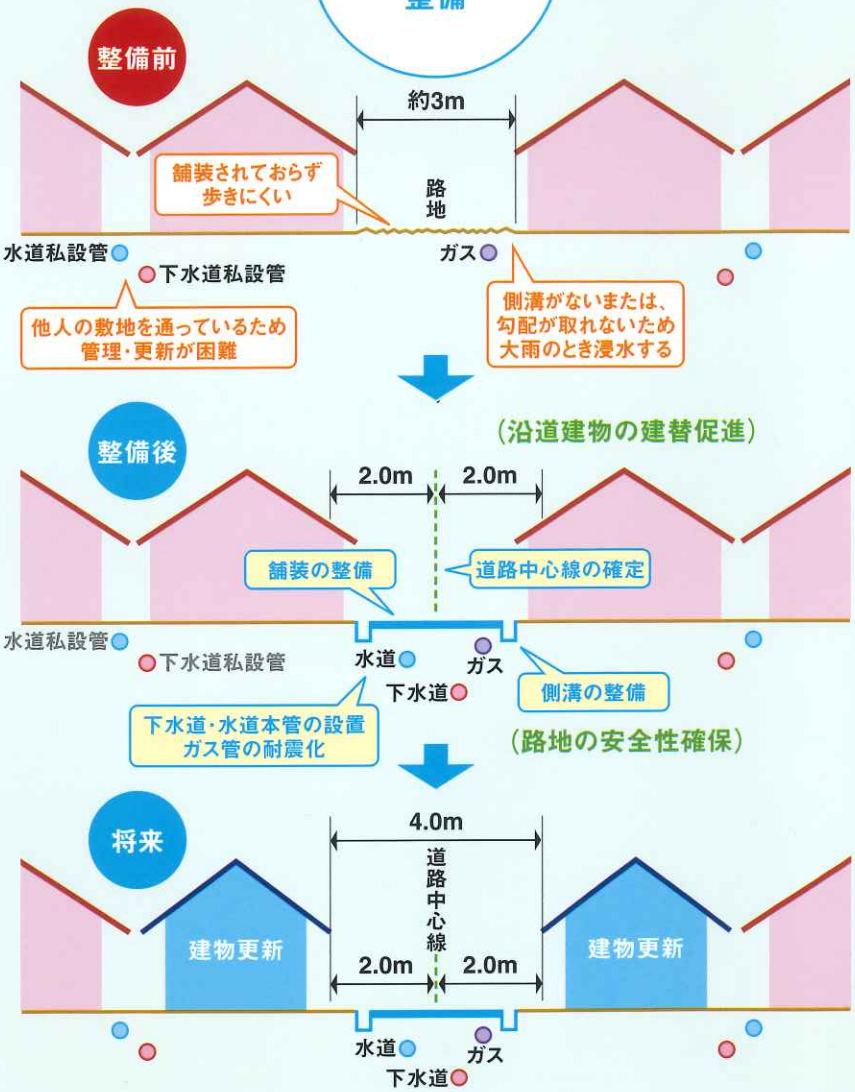


耐震改修工事



耐震性の高い住宅

身近な生活道路の整備



それぞれ支援制度があります

住宅耐震化促進事業

古くなった住宅を耐震性に優れた住宅に改修する場合、設計費、改修工事費の一部を補助します。

※詳しくは「神戸市住宅耐震化促進事業のご案内」を参照してください。

●お問合せ●
すまいるネット TEL 078-222-0186

細街路整備事業

幅員4mに満たない細街路の道路中心線を確定し道路に関するルールづくりを行った場合、水道やガスなどのインフラや側溝・舗装の整備を行います。

●お問合せ●
神戸市まち再生推進課 TEL 078-322-6609

細街路整備
実はこんなところが大事です。

密集市街地では水道管や下水管は、家と家の間にあるところが多くあります。これらは、建替える時に前面道路に設置する必要がありますが、高額な費用がかかります。



道路が狭いところでは、水道管や下水管などのインフラを前面道路に敷設することも行います。

●整備前



●整備後



緊急避難通路の確保

袋小路（行き止まり）となっている路地は、地震で建物が倒壊するとふさがれてしまい、避難できなくなるおそれがあります。そこで、緊急時に通路として機能するように避難扉を新設するなど対策を推進します。

●整備前



●整備後

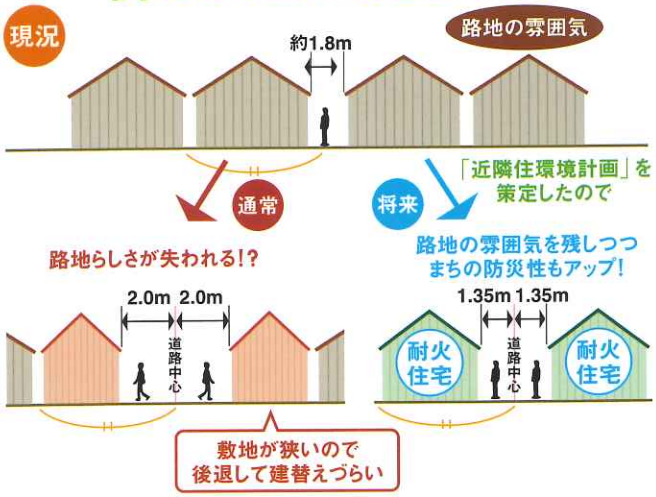


緊急避難サポート事業

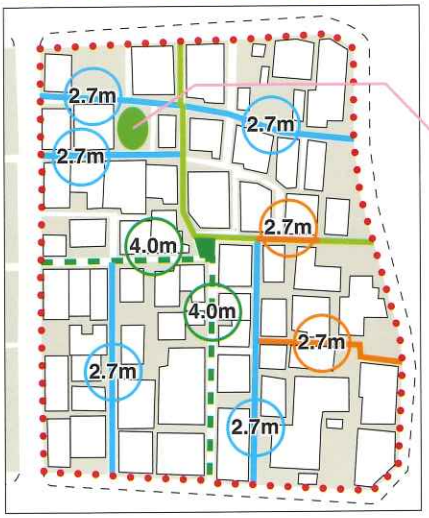
火災などの緊急時に
安全かつ円滑に避難できるように、
避難誘導サインや避難施設
（扉や階段など）の設置を補助します。

●お問合せ●
神戸市まち再生推進課 TEL 078-322-6609

近隣住環境計画制度
例えば、こんなことです。



長田区駒ヶ林町1丁目では、せまい路地を活かしたまちづくりに取り組んでいます。



駒ヶ林町1丁目
南部地区
近隣住環境計画
整備計画図

●まちなか防災空地
東所やすらぎ広場

計画区域界

主要道路（2項道路）

路地A
（中心線から1.35mの水平距離指定）

路地B
（中心線から1.35mの壁面線指定）

路地C（現状幅員維持）

地域でルールづくりやものづくりを話し合いたい

アドバイザー派遣

地域で勉強会などを実施する際、まちづくりの専門家をアドバイザーとして派遣します。

コンサルタント派遣

ルールづくりやものづくりなどのまちづくり活動の段階に応じて、まちづくりの専門家をコンサルタントとして派遣します。

まちづくり活動助成

勉強会を行う会議室の費用や、まちづくりニュースの印刷費などの、まちづくり活動にかかる費用の一部を助成します。

詳しくは「協働と参画によるまちづくり」パンフレットをご覧ください。



すまいに関する相談は
すまいるネットへ

すまいに関しての気になることや困っていることなど、
さまざまなご相談について
建築士などの「すまい相談員」がアドバイスします。

●相談専用電話　TEL:078-222-0005

神戸市すまいとまちの安心支援センター
すまいるネット

●営業日:土・日・祝も営業（水曜日定休）
●営業時間:10時～17時
●TEL:078-222-0186　FAX:078-222-0106
●〒651-0096 神戸市中央区雲井通5-3-1 サンパル4階

すまいるネット神戸　検索

お問い合わせ先
神戸市 住宅都市局 まち再生推進課
（神戸市役所2号館4階）
電話番号 **078-322-6609**

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。
R100 古紙パルプ配合率100％再生紙を使用
KOBE UNESCO City of Design

神戸市広報印刷物登録 平成28年度 第728号（広報印刷物規格A-1類）