

密集市街地総合防災計画 事業評価 評価書

資料1-4-1

|       |                           |      |     |
|-------|---------------------------|------|-----|
| 計画の名称 | 浜山地区密集市街地総合防災計画           |      |     |
| 計画の期間 | 平成27年度 ～ 平成31（令和元）年度（5年間） | 交付対象 | 神戸市 |
| 計画の目標 |                           |      |     |

子供からお年寄りまでが安心して快適に暮らせる住みよいまちづくり

計画の成果目標（定量的指標）

- ・延焼防止上危険な建築物に対する対処（老朽度等が高い建築物の建替えおよび共同建替住宅の供給の促進）
- ・狭小宅地の解消（敷地面積65㎡未満）

定量的指標の定義及び算定式

定量的指標の現況値及び目標値

| ① 木造・防火木造建蔽率の低減又は不燃領域率の向上  | 当初現況値                  | 中間目標値  | 最終目標値      | 備考 |
|----------------------------|------------------------|--------|------------|----|
|                            | (H27当初)                | (H29末) | (H31末)     |    |
|                            | 建蔽率29.9%<br>不燃領域率52.2% | -      | 20%<br>70% |    |
| ② 共同建替住宅の供給                | 453戸                   | -      | 598戸       |    |
| ③ 狭小宅地の解消（敷地面積65㎡未満の宅地の解消） | 78%                    | -      | 0%         |    |
|                            |                        | -      |            |    |

|       |               |           |   |           |   |      |   |      |                           |      |
|-------|---------------|-----------|---|-----------|---|------|---|------|---------------------------|------|
| 全体事業費 | 合計<br>(A+B+C) | 27,310百万円 | A | 27,303百万円 | B | 7百万円 | C | 0百万円 | 効果促進事業費の割合<br>C / (A+B+C) | 0.0% |
|-------|---------------|-----------|---|-----------|---|------|---|------|---------------------------|------|

事後評価

○事後評価の実施体制、実施時期

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 事後評価の実施体制            | 事後評価の実施時期        |
| 令和3年度 神戸市建設事業外部評価委員会 | 第1回委員会：令和3年8月30日 |
|                      | 公表の方法            |
|                      | 神戸市ホームページに記載     |

1. 交付対象事業の進捗状況

| 交付対象事業       |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
|--------------|---|------|------|------|-----|--------------------|------------------|------|------------|-----|-----|-----|-----|--------|------------------------|----|
| A 基幹事業       |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| 番号           | 事業種別  | 地域種別 | 交付対象 | 直接間接 | 事業者 | 要素となる事業名<br>(事業箇所) | 事業内容<br>(延長・面積等) | 市町村名 | 事業実施期間（年度） |     |     |     |     |        | 全体事業費<br>(百万円)<br>※①/② | 備考 |
|              |   |      |      |      |     |                    |                  |      | H27        | H28 | H29 | H30 | H31 |        |                        |    |
| 1-A1-1       | 住宅  | 一般   | 神戸市  | 直/間  | 市   | 住宅市街地総合整備事業（浜山地区）  | 密集市街地の整備・24.98ha | 神戸市  |            |     |     |     |     |        | 27,303                 |    |
| 1-A1-2       | 住宅  | 一般   | 神戸市  | 直接   | 市   | 都市再生土地区画整理事業（浜山地区） | 土地区画整理事業・26.74ha | 神戸市  |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| 合計           |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     | 27,303 |                        |    |
| B 関連社会資本整備事業 |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| 番号           | 事業種別  | 地域種別 | 交付対象 | 直接間接 | 事業者 | 要素となる事業名           | 事業内容<br>(延長・面積等) | 市町村名 | 事業実施期間（年度） |     |     |     |     |        | 全体事業費<br>(百万円)         | 備考 |
|              |   |      |      |      |     |                    |                  |      | H27        | H28 | H29 | H30 | H31 |        |                        |    |
| 1-B-1        | 住宅  | 一般   | 神戸市  | 直接   | 市   | 橋梁防災事業             | 橋面塗替（高松橋）        | 神戸市  |            |     |     |     |     |        | 7                      |    |
| 合計           |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| 番号           | 一体的に実施することにより期待される効果  |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        | 備考                     |    |
| 1-B-1        | 高松線は浜山地区の中央部を東西に貫く都市計画道路であり、地区内より西方向へ向かうための唯一の幹線道路である。高松線が兵庫運河を越える際の橋梁である高松橋を再塗装することで、寿命が延び防災対策になることも期待される。 |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| C 効果促進事業     |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| 番号           | 事業種別  | 地域種別 | 交付対象 | 直接間接 | 事業者 | 要素となる事業名           | 事業内容             | 市町村名 | 事業実施期間（年度） |     |     |     |     |        | 全体事業費<br>(百万円)<br>※②のみ | 備考 |
|              |   |      |      |      |     |                    |                  |      | H23        | H24 | H25 | H26 | H27 | H28    |                        |    |
|              |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        |                        |    |
| 合計           |   |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     | 0      |                        |    |
| 番号           | 一体的に実施することにより期待される効果  |      |      |      |     |                    |                  |      |            |     |     |     |     |        | 備考                     |    |

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況

I 定量的指標に関連する  
交付対象事業の効果の発現状況

- ・受け皿住宅（コミュニティ住宅）の整備 < 4か所。252戸+6店舗 >
- ・地域集会所の整備 < 5か所 >
- ・老朽住宅解体除却補助 < 32戸 >
- ・まちかど広場< 8か所・約653㎡ >
- ・防火水槽の整備 < 4か所 >
- ・優良建築物等整備事業による共同建替 < 6棟。306戸+店舗等25区画 >

II 定量的指標の達成状況

|                   |       |       |                |  |
|-------------------|-------|-------|----------------|--|
| 指標①（木造・防火木造建蔽率）   | 最終目標値 | 20%   | 目標値と実績値に差が出た要因 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼ達成</li> <li>・土地区画整理事業の区域変更による街区整備面積の減少に伴い、防火建築物の建設面積が減少したことが原因と考えられる。</li> </ul>       |
|                   | 最終実績値 | 20.5% |                |  |
| 指標①（木造・防火木造不燃領域率） | 最終目標値 | 70%   | 目標値と実績値に差が出た要因 | 達成   |
|                   | 最終実績値 | 79%   |                |  |
| 指標②（共同建替住宅の供給）    | 最終目標値 | 598戸  | 目標値と実績値に差が出た要因 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼ達成</li> <li>・共同建替事業は民間事業者への補助事業であり、供給戸数が当初想定とは異なったことが原因と考えられる。</li> </ul>              |
|                   | 最終実績値 | 565戸  |                |  |
| 指標③（狭小宅地の解消）      | 最終目標値 | 0%    | 目標値と実績値に差が出た要因 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮換地の際に集約換地や土地のマッチングなどを行うことにより敷地面積の大型化を図ったが、権利者に高齢者が多く、大きな土地を必要としなかったことがあげられる。</li> </ul> |
|                   | 最終実績値 | 22%   |                |  |

III 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況  
(必要に応じて記述)

- 副次的な評価、効果
- ・地域コミュニティの醸成（浜山寄席、夏祭りの開催）
  - ・住民の防災意識の向上（防災福祉コミュニティの結成）

3. 特記事項（今後の方針等）

- ・換地処分により市有地となった宅地の売却を進め、人口増および若年層の呼び戻しを図る
- ・地域コミュニティによる地域の魅力向上に向けた取り組みに対する支援を継続する

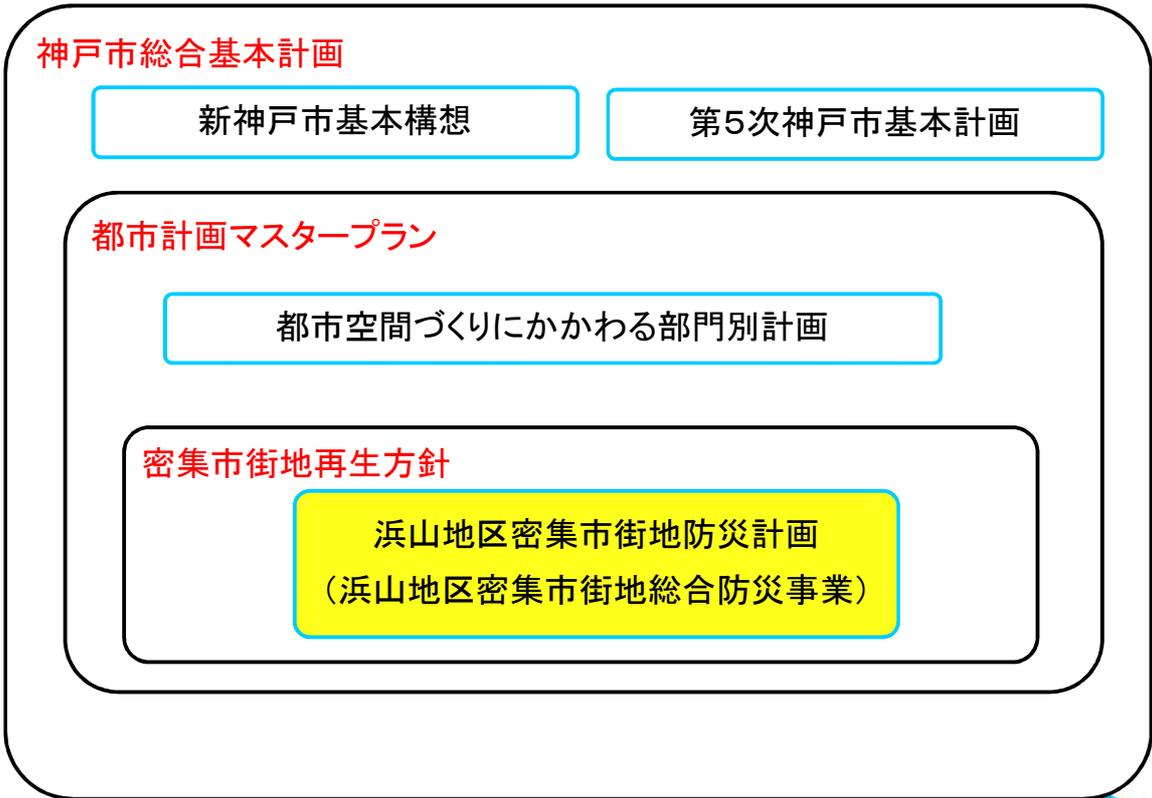
# 浜山地区密集市街地総合防災事業

## 事業評価説明資料

都市局 業務課



## 1. 計画と事業の位置づけ



# 1. 計画と事業の位置づけ

## ○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抱えている。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指針として策定。

## ○2025年の目標

- ①防災面の向上
- ②暮らしやすさや地域魅力の向上

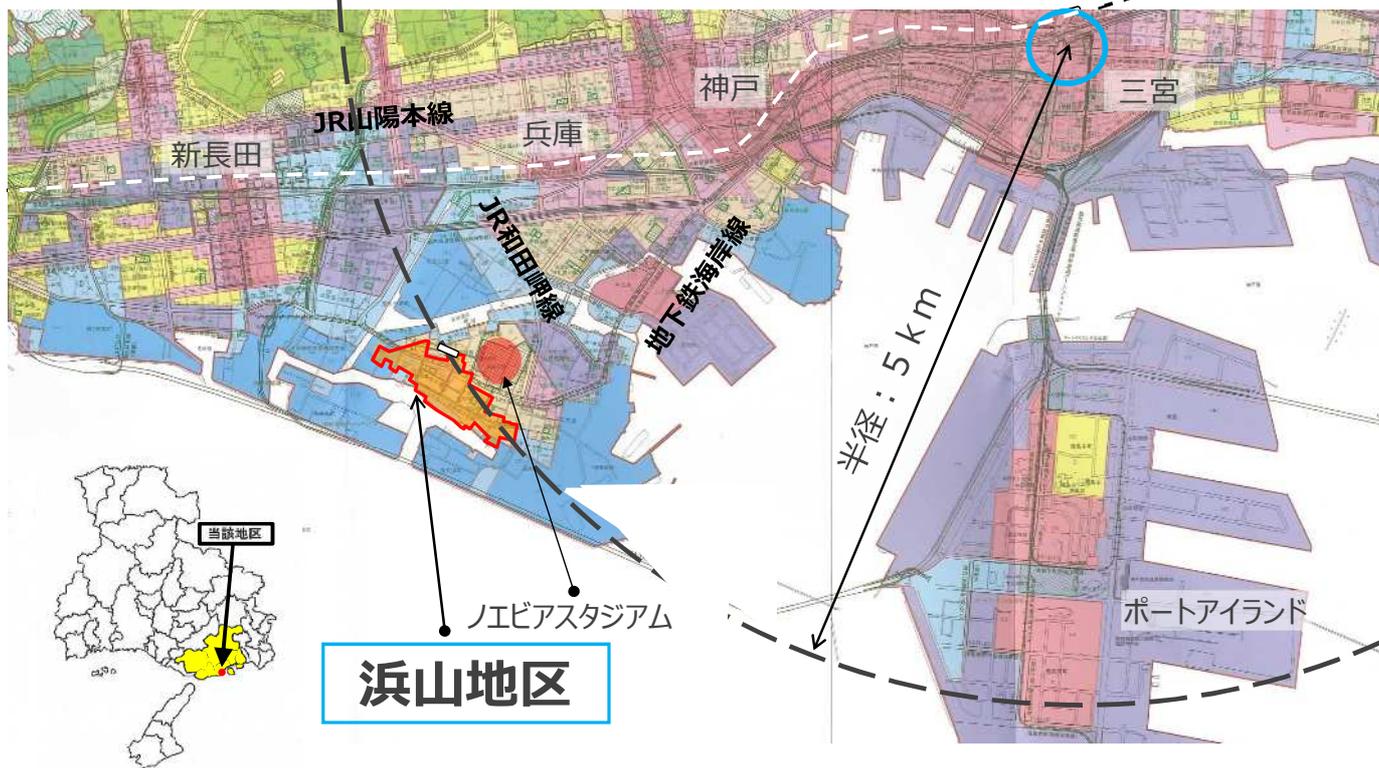
○浜山地区はこの方針に基づいて計画を策定し、密集市街地総合防災事業を施行した。



3

## 2. 事業概要

## 浜山地区の位置図



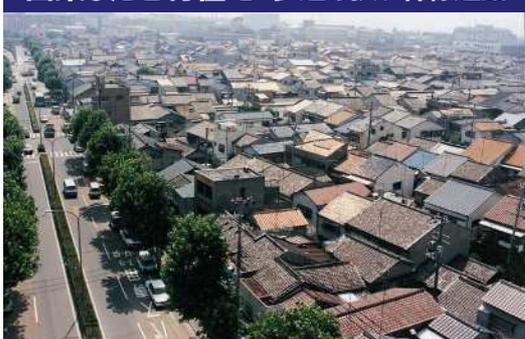
4

# 従前の状況（平成5年）

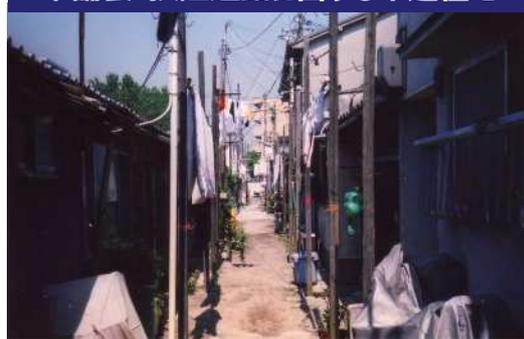


## まちづくりの課題

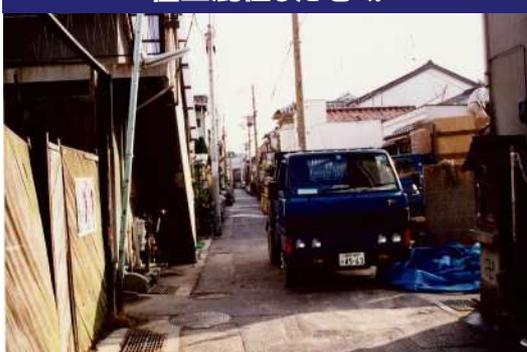
密集した老朽住宅・歩道の狭い幹線道路



未舗装・狭隘道路に面する木造住宅



住工混在した地域



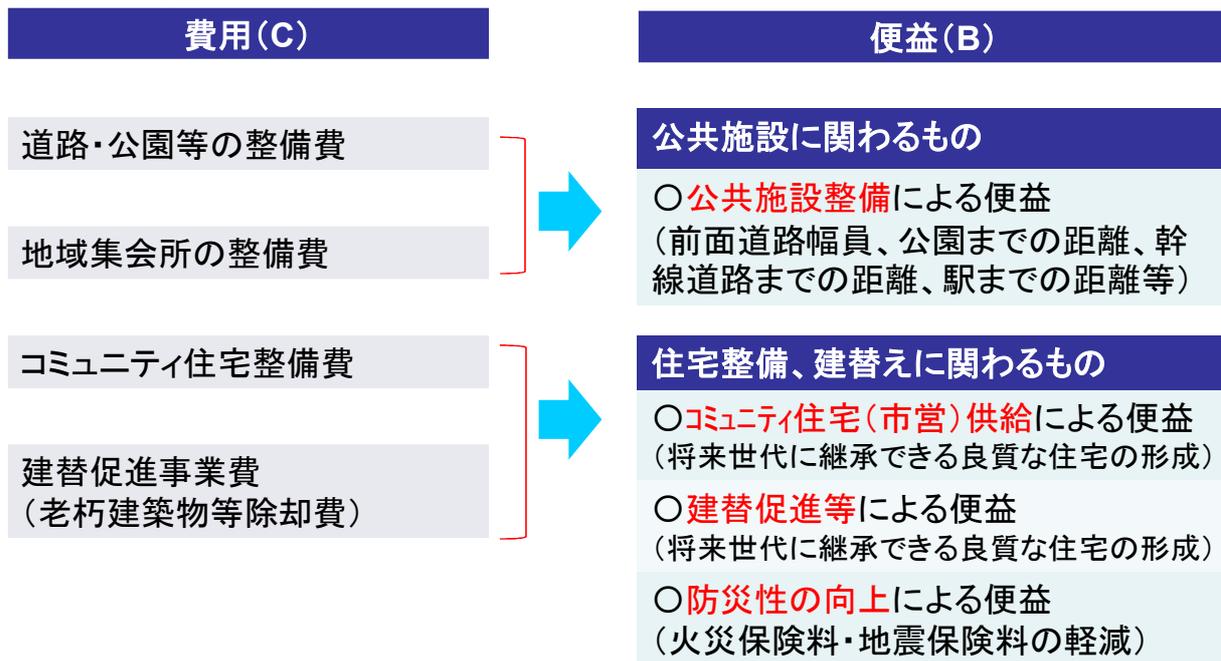
### 課題

- 都市機能の更新の遅れ
- 老朽木造住宅が密集状態
- 狭隘私道が多く、建物の建て替えが困難
- 住宅と工場が混在



# 3. 合併施行の効果

## ・費用対効果の明確化



# 3. 合併施行の効果

## ・費用対効果分析結果

(百万円)

| 費用(C)                     | 83,077 |
|---------------------------|--------|
| 公共施設整備費<br>(道路、公園、地域集会所等) | 4,706  |
| コミュニティ住宅整備費               | 23,835 |
| 建替促進事業費                   | 54,536 |

| 便益(B)           | 123,911 |
|-----------------|---------|
| 公共施設整備          | 5,258   |
| コミュニティ住宅(市営)の供給 | 17,570  |
| 建替促進等           | 100,181 |
| 防災性の向上          | 902     |

**費用便益比(B/C)**  
1.49

基準値 (B/C=1.0)  
を上回っている

※費用、便益ともに現在価値化後の金額

この分析は、「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル」に基づいて行っています。



## 公共用地率（地区面積に対する公共用地の割合）

|       | 施行前                   | 施行後                   | 備考             |
|-------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 道路    | 約46,700m <sup>2</sup> | 約86,500m <sup>2</sup> | 約1.85倍         |
| 公園    | 約2,100m <sup>2</sup>  | 約7,800m <sup>2</sup>  | 約3.7倍          |
| 広場    | —                     | 約650m <sup>2</sup>    |                |
| 計     | 約48,800m <sup>2</sup> | 約94,900m <sup>2</sup> | 約1.95倍         |
| 公共用地率 | 約18.2%                | 約35.5%                | 地区面積<br>26.7ha |

11

## 道路整備による効果

〔幅員 4 m未満の道路の占める割合〕

58.0%  0%

〔私道の占める割合〕

62.6%  0.5%

※施行前の地区内道路総延長：約12.4km

（うち4m未満の道路延長：約7.2km、私道延長：約7.8km）

12

## 公共施設整備（道路）



高松線（幹線道路：幅員30m）

従前：幅員21m



13

## 公共施設整備（道路）



運南線（幹線道路：幅員12m）

従前：歩道なし（幅員6m）



14

# 公共施設整備（公園）

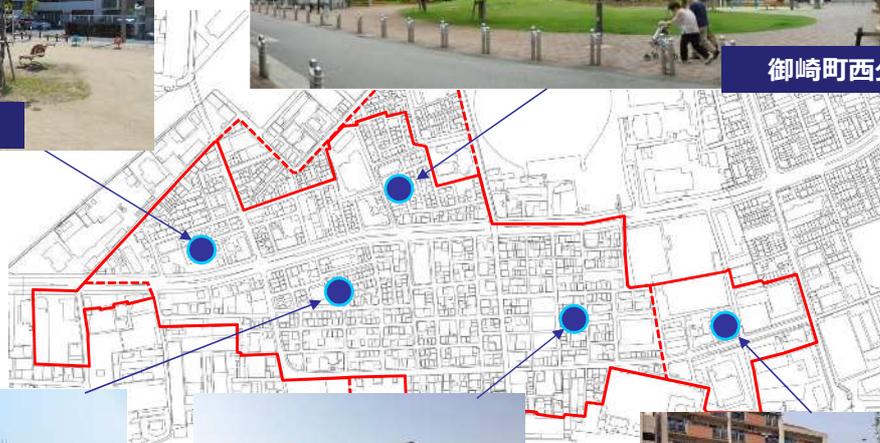
● 整備箇所数（5箇所）



浜中町西公園



御崎町西公園



金平町公園



吉田町中公園



吉田町東公園

15

## 4. 密集市街地総合防災事業

### ○事業施行期間

・平成3年度～平成31年度

### ○事業費

・273億円

### ○事業の主な目標

1. 延焼防止上危険な建築物への対処
  - ・老朽度の高い建築物の建て替え促進
  - ・共同建替住宅の供給
2. 狭小宅地の解消
  - ・敷地面積65㎡未満の宅地の解消



16

## 4. 密集市街地総合防災事業

### ○定量的指標の項目と内容

| 項目                  | 内容  |
|---------------------|---|
| 木造・防火木造<br>建蔽率の軽減   | 地区内において、木造・防火木造が占める割合を減らす。                  |
| 木造・防火木造<br>不燃領域率の向上 | 地区内において、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を増やす。 |
| 共同建替住宅の<br>供給       | 敷地の集約化・建築物の共同化をはかり、共同建替住宅を供給する。             |
| 狭小宅地の解消             | 敷地の集約化・建築物の共同化をはかり、狭小宅地を減らす。                |



17

## 4. 密集市街地総合防災事業

### ○定量的指標の当初現況と最終目標

| 項目                  | 当初現況                 | 最終目標<br>(令和元年度末) |
|---------------------|----------------------|------------------|
| 木造・防火木造<br>建蔽率の軽減   | 29.9%                | 20%以下            |
| 木造・防火木造<br>不燃領域率の向上 | 52.2%                | 70%以上            |
| 共同建替住宅の<br>供給       | 453戸<br>(平成26年現在の戸数) | 598戸             |
| 狭小宅地の解消             | 78%                  | 0%               |

※最終目標値は平成27年に設定したもの



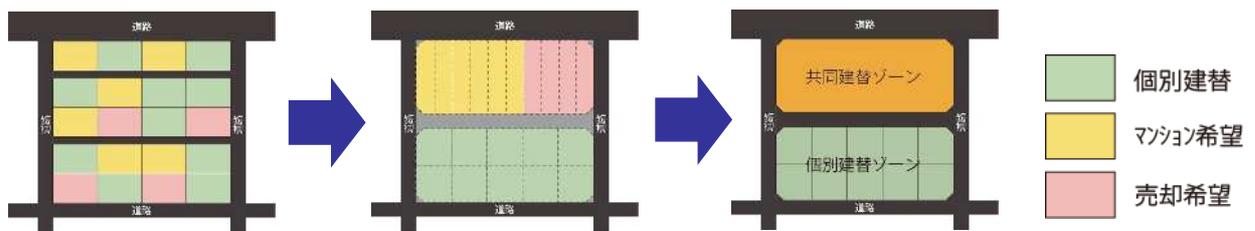
18

# 事業推進上の特徴

- ① 過小宅地の減歩率の軽減
  - ・平均減歩率（17%）を適用し、また私道部分の1/2を宅地として取扱う
  - ・地積65㎡未満の過小宅地の減歩率緩和（例えば、50㎡の場合は約11%など）
- ② 過小宅地の再生産防止
  - ・地区計画による建築敷地の最低限度（60㎡）→細分化予防
  - ・集約換地や土地の斡旋（マッチング）による宅地の利用増進
- ③ 共同建て替えの誘導・支援
  - ・過小宅地の再生産防止・若年層呼び戻しなど
- ④ コミュニティ住宅（市営）の活用
  - ・事業実施に伴う住宅困窮者（借家人等）へのコミュニティ住宅（市営）活用



## 共同建て替えへの誘導（イメージ）



土地区画整理事業で、マンション希望地と売却希望地の換地を「共同建替ゾーン」に集約し、密集市街地総合防災事業で共同建替住宅の建設を支援している

# 共同建替住宅の建設状況

 共同建替住宅（14棟）



## 4. 密集市街地総合防災事業

### ○定量的指標の達成状況

| 項目                | 当初状況  | 最終目標  | 最終実績  | 目標未達の原因                                |
|-------------------|-------|-------|-------|--|
| 木造・防火木造<br>建蔽率の軽減 | 29.9% | 20%以下 | 20.5% | 土地区画整理事業区域変更に伴い、街区整備面積が減少したため          |
| 木造・防火木造<br>不燃領域率  | 52.2% | 70%以上 | 79%   | -                                      |
| 共同建替住宅の<br>供給     | 453戸  | 598戸  | 565戸  | 共同建替事業は民間事業者への支援事業であるため、供給戸数が想定戸数と異なった |
| 狭小宅地の解消           | 78%   | 0%    | 22%   | 土地購入の費用工面の問題もあり、大きな土地を必要としない権利者がいたため   |

# 4. 密集市街地総合防災事業

## ○関連する事業効果

### ◆多様な世代の転入

- ・高齢化率の増加抑制に一定の効果が  
見られる
- ・共同建替では若年層の入居が増え、  
子どもの人数・割合が近年、増加に  
転じている

### ◆その他ハード面

- ・コミュニティ住宅（市営）の整備
- ・地域集会所（室）の整備
- ・老朽住宅解体除却補助
- ・まちかど広場の整備
- ・防火水槽の整備
- ・優良建築物等整備事業による  
共同建替住宅の供給

### ●高齢者（65歳以上）の割合の変化

|       | 神戸市    | 浜山地区   |
|-------|--------|--------|
| 1990年 | 11.46% | 18.01% |
| 2020年 | 28.34% | 34.04% |
| 増減    | 16.88増 | 16.03増 |

### ●浜山地区 子ども（0~14歳）人数・割合の変化

|       | 人数   | 割合     |
|-------|------|--------|
| 1990年 | 979人 | 12.81% |
| 2005年 | 462人 | 8.64%  |
| 2020年 | 561人 | 11.74% |

- 4 箇所（252戸・6 店舗）
- 5 箇所
- 3 2 戸
- 8 箇所・約 6 5 3 m<sup>2</sup>
- 4 箇所
- 6 棟（306戸・店舗等25区画）

※密集市街地総合防災事業と合わせると 1 4 棟 5 6 5 戸・店舗等 4 1 区画

## コミュニティ住宅・地域集会所（室）

- 受皿住宅（4箇所）
- 地域集会所（5箇所）



# まちかど広場の整備状況

● 整備箇所数（8箇所）



25

## 5. 副次的な評価、効果

浜山地区まちづくり協議会と行政が協働と参画によるまちづくりを進め、その過程で地域主体の催し・防災、美化などのさまざまな取り組みが始まった。

### ○地域コミュニティの醸成

- ・ 浜山寄席や夏祭りの開催
- ・ 地域資源を活用した取り組み

### ○住民の防災・美化意識の向上

- ・ 防災福祉コミュニティによる取り組み
- ・ 美化・緑化の取り組み

## 地域コミュニティの醸成



浜山夏まつり



浜山寄席



兵庫運河でのレガッタ



ウイングスタジアムでの歌謡ショー

27

## 防災・美化意識の向上



地域安全マップまちづくり教室



防災訓練



はがし隊による撤去作戦



協働の花畑

28

## 6. 今後の取り組み

### ○地区内にある市有地の売却

- 換地処分により市有地となった宅地（約90筆）の売却手続きを進める

【実績】令和2年度 19筆売却済み  
令和3年度 14筆売却予定

### ○地域の取り組みを支援

- 事業の副次的な効果として始まった「地域主体の取り組み」に対し、引き続き区役所等と連携しながら、支援していく

