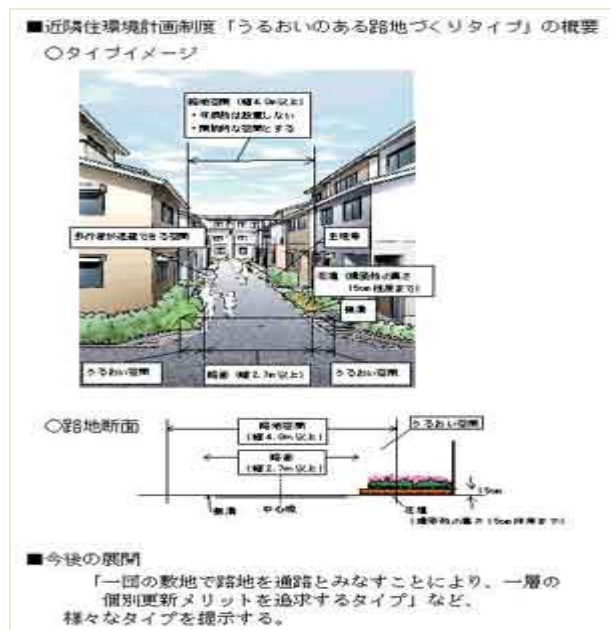
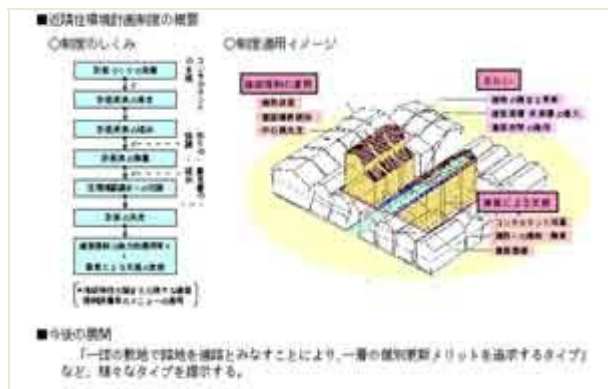


■ 「近隣住環境計画制度」(神戸市)について



◆ 計画内容

- ○ 密集市街地(老朽化した小規模戸建住宅・長屋等が集積し、防災・住環境面等の課題を抱えています。山手線外周の各区等で多くみられます。)において、建築物の健全な更新・良好な住環境の形成等を促進するため、建築規制の柔軟な運用を行う制度。
- 複数敷地のまとまり(“向こう3軒両隣り”)を単位として計画したうえで、建築物は個別に更新し、細街路を合わせて整備する。
- この制度は、建築単体での更新(=建築のシステム)を、複数敷地を単位とした小規模なまとまりでの整備を積み重ねながら、地区・地域・都市(=都市のシステム)へつなげていき、「地域住環境像」の実現(誘導)を目指すための、第1歩となる制度である。
- 権利者間の合意形成や建築規制運用等、計画の進め方については、自治体との協議や審議会での認可によることとし、個々の特性に応じた柔軟な対応を図れるようにするとともに、何よりも実現しやすくする(更新を促進する)よう配慮している。(地区計画や建築協定と異なり、制度自体は条例で位置付けている。また、市と結ぶ協定で計画を担保することや、自発的な維持管理の勧めなどによって、柔軟性の確保やソフト面での対応促進を図っている。)
- 実は、震災後の個別再建においては、地域の格差が広がっており、法規違反での再建やうるおいのなくなった再建が多く見られる地区がある一方で、いつまでも再建されない宅地が多く残る地区が出始めている。こうした新たな課題と、社会動向や建築基準法の大幅な改正・地方分権化などの状況が、制度策定の重要な背景となっている。
- なお、制度自体は、広く建築法規全般に対応し、様々なタイプが想定されます。その第1号として現在認可されているのが、「うるおいのある路地づくりタイプ」である。2項道路整備は、通常、幅員全てを路面として整備するが、周辺で合意されれば一定の範囲で花壇等を認めようというもので、うるおいのある空間づくりを進める(地域コミュニティの形成に貢献する)ことを目指している。現在、第1号ができてつつあり、今後は、様々なタイプを提示し、その計画基準等を検討する予定である。