

事例 12：神戸市長田区駒ヶ林町 1丁目南部地区

- 活用している制度名称：神戸市近隣住環境計画制度／水平距離指定（法第43条第3項）／壁面線指定（法第46条第1項）
- 地区面積：約1.0ha
- 決定年月日：平成25年6月3日（近隣住環境計画）
- 担当課：神戸市住宅都市局計画部まち再生推進課
：神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課

【位置】



背景・経緯

- ・市街地住宅密集地区再生事業（現・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型））の開始に合わせて平成3年に駒ヶ林町1～6丁目で設立された「駒ヶ林まちづくり協議会」の活動があった。阪神・淡路大震災を経て、神戸市独自の「まちづくりスポット創生事業」（現・まちなか防災空地整備事業）により平成11年に東町やすらぎ広場を整備し、併せて細街路整備事業を行っていた。
- ・路地を活かしたまちづくりの方向性を担保するための全体計画として平成17年度に「駒ヶ林町1丁目まちづくり構想」を策定し、以前から懸案であった路地に面した建て替えの可能性を検討することになった。地域での話し合いを経て、平成23年に「近隣住環境計画」の申請が行われた。同制度は、住民が主体となって地域特性に応じたまちづくりのルールを定める制度であり、地域の防災上の機能を担保しつつ、三項道路の水平距離指定及び壁面線の指定といった建築基準法集団規定の緩和について官民一体で検討を行った。
- ・その後、更に地区での話し合いを継続し、神戸市すまい審議会の議を経て平成25年6月に近隣住環境計画が決定し、建築審査会の同意を得て、水平距離指定及び壁面線指定がなされた。

検討体制

- 庁内の体制：まち再生推進課と建築指導部建築安全課が連携して調整・地元への情報提供を実施し、近隣住環境計画等の計画を取りまとめ、すまい審議会及び建築審査会へ提案した。
- コンサルタント：地元会合、まちづくりニュース及び個別権利者資料を作成し、権利者対応を実施し、合意形成を推進した。

外部委託

- ・地元での計画策定、合意形成のためコンサルタントを派遣。
- ・道路の中心位置確定等のためコンサルタントを派遣。

合意形成の 手法

- ・駒ヶ林まちづくり協議会でまちづくり構想を取りまとめ、近隣住環境計画を検討していくことの合意形成がなされた。
- ・地域住民とのワークショップを通じて、まちの将来像を共有するとともに、道路や通路の配置計画及び幅員のあり方等の検討を行った。
- ・自治会を通じて地区内全戸に開催通知を行い、会合を開催した。
- ・壁面線指定、三項道路の水平距離指定等に係る個別権利者へ具体的な資料を提示し、コンサルタントが説明を実施した。遠方の権利者訪問も実施している。
- ・地区外権利者には、まちづくりニュースを郵送配布し、現地説明会などを開催。

制度導入の ポイント

- ・昔からの漁村集落を元に形成された住宅地で、大震災でも火災などの被災を免れた、路地空間を核に密接なコミュニティが形成・維持されている密集市街地であった。路地を確保しつつ、地区の防災性を高め、緊急時の安全性も確保できるような計画を、地区住民と共に検討した。
- ・道路及び通路幅員は、ワークショップを通じて、傘を差した人がすれ違える程度の幅員（2.5m程度）で良いという地域住民の認識もあった。
- ・高齢者の多いまちなので1階の床面積が広いことが望まれ、二項道路による敷地面積の減少よりも、道路斜線が厳しく、容積率が減少しても2.7m幅員の道路又は通路で敷地が広く使える事が望ましいという意見があった。
- ・何度も話し合ったが賛同の得られなかった権利者に対しては、計画趣旨が変わらない程度の変更を行い対応している。

実績・効果

- ・42条1項道路と交差する壁面線指定の喉元敷地で、建替えが1件ある。

神戸市 駒ヶ林町1丁目南部地区近隣住環境計画			
面積		地区面積：約1.0ha	
		規制内容	検討内容、規制値の根拠
道路の整備方針及び計画	道路	【主要道路】（幅員4.0m） ・街区の防災性能を確保する主要道路で、幅員4mを確保する 【路地A】（幅員2.7m） ・道路中心から1.35mの水平距離を指定する 【路地B】（壁面間2.7m） ・通路中心から1.35mの壁面線を指定する 【路地C】（現況幅員） ・計画策定時の通路幅員を確保する。建替えに際しては、通路中心から1.35mの範囲を路地空間として確保するよう努める	建築基準法第42条第2項（二項道路） 建築基準法第42条第3項（三項道路） 建築基準法第46条第1項（壁面線指定）
	建築物	【路地A沿い】 ・各居室の壁及び天井の仕上げは難燃材料であること ・3階以上の建物は廊下・階段・通路の壁及び天井の仕上げを準不燃材料とすること 【路地B沿い】 ・用途は専用住宅に限る。但し、計画策定前からの住宅敷地は従前用途に限り建築することが出来る ・地階を除き2階以下、主要構造部は耐火構造・準耐火構造等	路地B又は路地Cのみに接する建築物は、建築基準法第43条第2項の規定により、建築審査会の同意及び特定行政庁の許可が必要
	敷地	・路地A、B、Cに接する敷地では、路地空間の連続性を確保するよう努める。災害時に倒壊の恐れのあるコンクリートブロック等の設置は避け、うるおいのある路地空間づくりに努める。 ・路地Bの接道敷地は、壁面線を越え工作物等の設置は不可。 ・路地Bと基準法の1項又は2項道路の角敷地は、建蔽率を法定建蔽率に1/10を加えたものをその限度とする。	路地Bと法第42条に規定する道路（法第42条第3項に規定する道路を除く。）によってできた角敷地で、市細則第11条に規定する敷地に準ずる敷地において法定建蔽率を超える建築物は、法第53条第4項及び第7項の規定により建築審査会の同意及び特定行政庁の許可が必要



図 5-20 駒ヶ林町1丁目南部地区近隣住環境計画図

- 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**



写真 5-5 路地B（壁面線の指定）



写真 5-6 路地A（三項道路） 写真 5-7 路地A（三項道路） 写真 5-8 まちなか防災空地（東町やすらぎ広場）