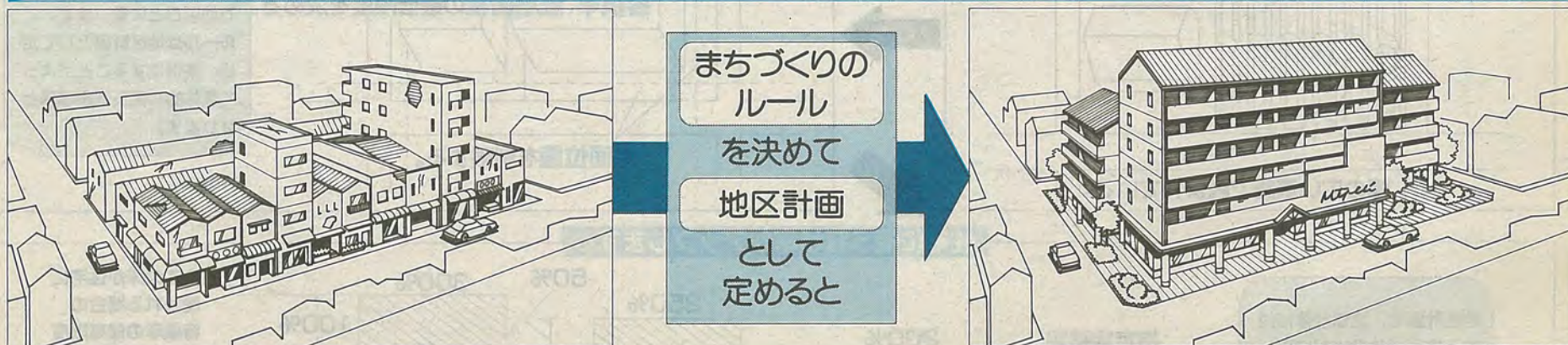


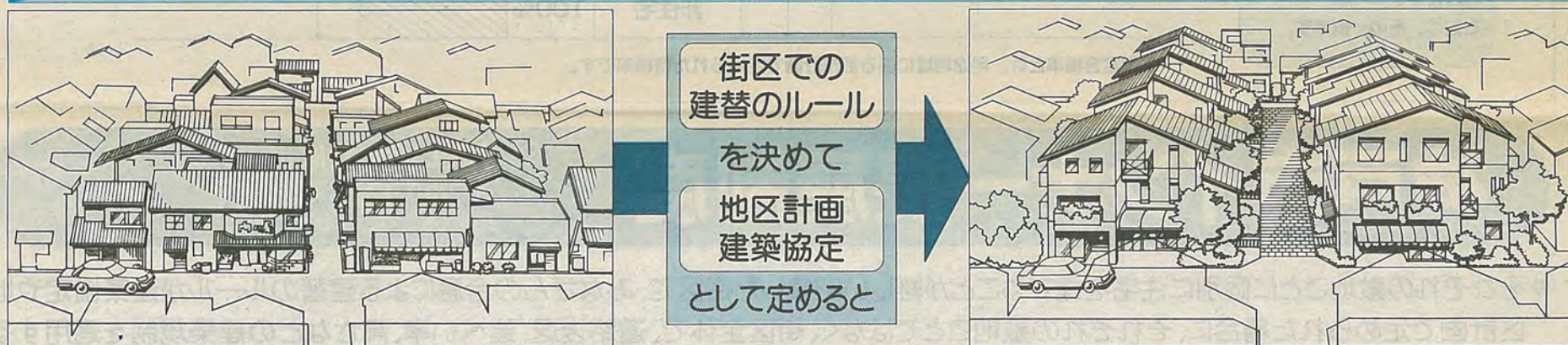
住宅の共同建替や協調建替によるまちづくりを応援します。

神戸市では、みなさんの合意によって一定のまちづくりのルールが定められた地区に対して、住宅の共同建替や協調建替を建築規制の面から応援する制度(神戸インナーボーナス制度、神戸市インナー長屋制度)の適用を進めていきます。

神戸インナーボーナス制度を適用すると……建物の共同化によって、より大きな住宅が建てられるようになります。



神戸市インナー長屋制度を適用すると……建物の高さや位置を揃え、協調してより良好な建替ができます。

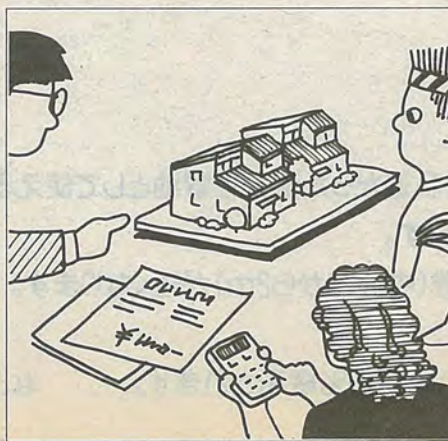


まちづくりや建替のルールを作るには

1 まず、おとなりどうして話し合いを。周辺の方々にも、まちづくりや建替のルールづくりを働きかけてください。



3 ルールを*2地区計画や*3建築協定に定めます。そのうえで、ルールに従って建物の計画などを細かく検討します。



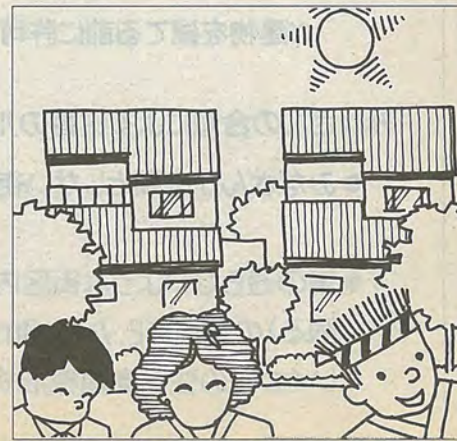
2 「まちづくりや建替のルールを決めて、共同・協調建替を検討しよう」と話がまとまれば、*1専門家の意見を聞きながら、みなさんで一緒に計画づくりを行います。



※1) 専門家派遣
みなさんでまちづくりや建替のルールづくりを検討される場合、専門家を派遣します。

■専門家派遣についての問い合わせ先
「こうべすまい・まちづくり人材センター」
☎361-4377
(月・火・木・金のみ)

4 個々の建物ごとに、許可・認定・確認などの手続きを経て、建設工事の後、建物が完成します。



※2) 地区計画

建物の用途や配置・規模などの項目について、地区の実情に応じたルールを一定の区域ごとに都市計画として定める制度です。

- 例えば次のような取決めができます。
- 建築物の用途や高さ
 - 容積率の最高・最低限度
 - 建ぺい率の最高限度
 - 敷地面積の最低限度
 - 壁面の位置の制限 など

※3) 建築協定

近隣の皆さんの全員合意による約束を規約の形にまとめて、市が認可することにより成立し、その後は地元の運営委員会が中心になって良好な住環境をまもっていく制度です。

- 例えば次のような取決めができます。
- 敷地の再分割の禁止
 - 外壁の後退距離
 - 建築物の用途や階数 など

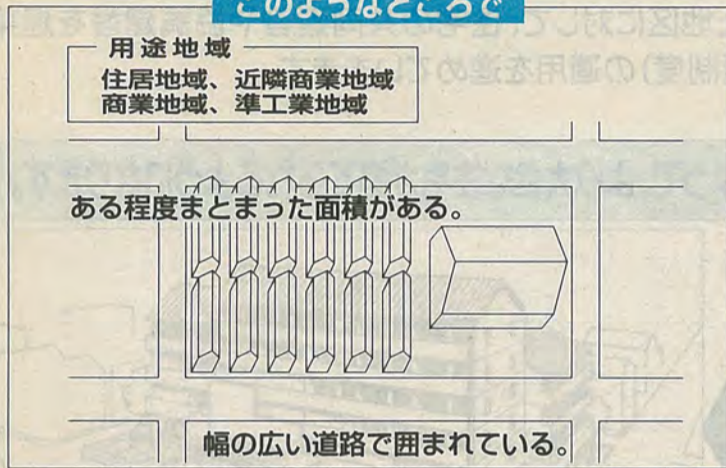
神戸インナーボーナス制度

お問い合わせは
神戸市都市計画局計画部計画課
土地利用係 ☎272-5256

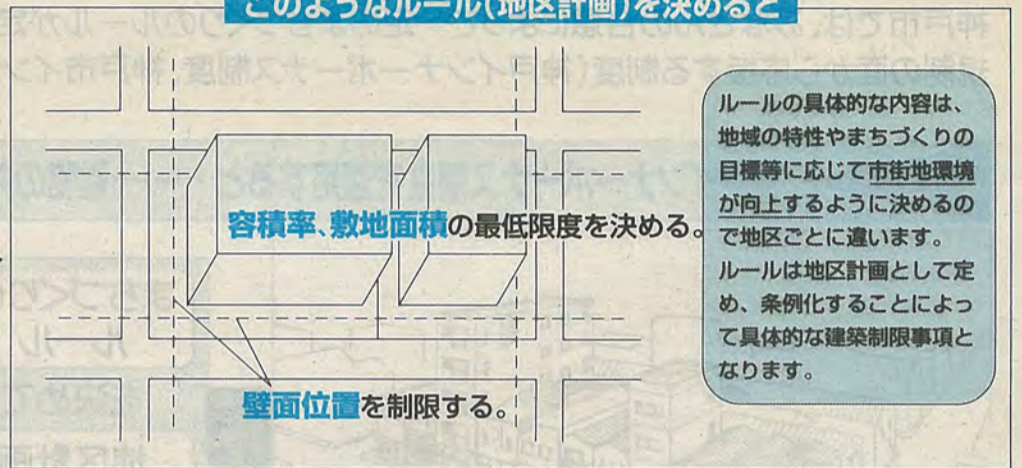
- 比較的広い道路で囲まれていて、ある程度のまとまった面積があり、みなさんの合意によるまちづくりのルールが地区計画で定められた場合に、住宅に使う床の比率に応じて容積率をアップさせることで共同化等を応援する制度です。



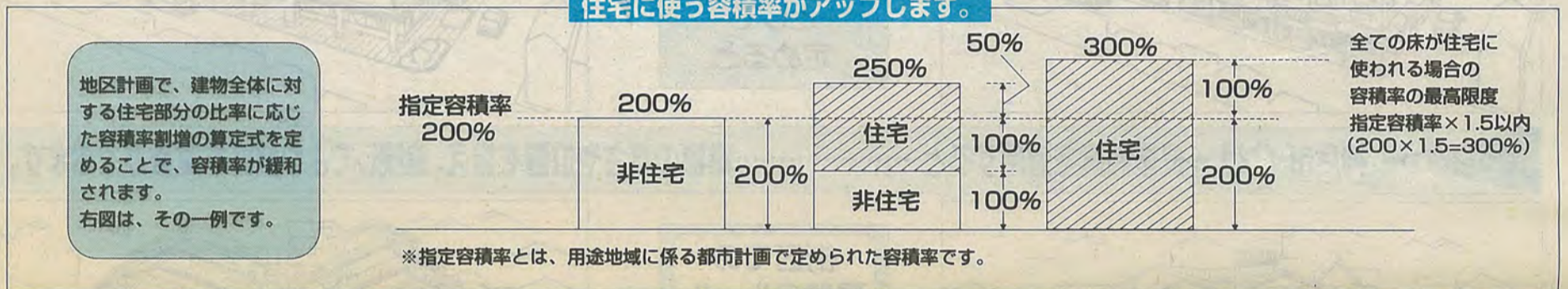
このようなところで



このようなルール(地区計画)を決めると



住宅に使う容積率がアップします。

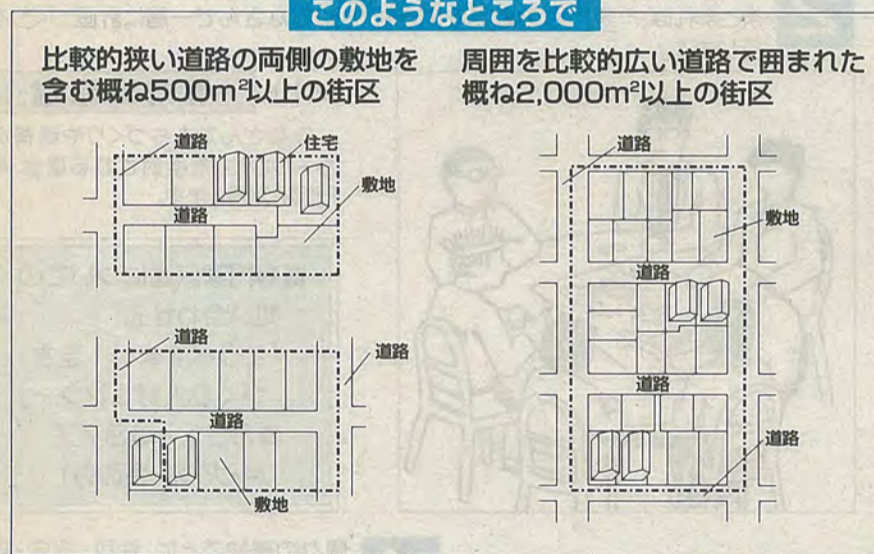


神戸市インナー長屋制度

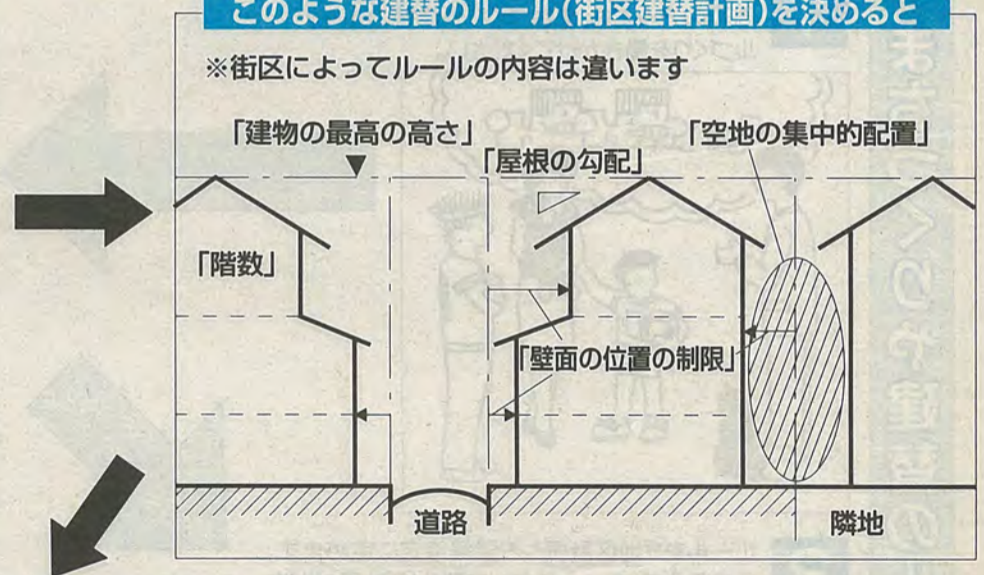
お問い合わせは
神戸市住宅局建築部指導課
指導係 ☎272-5237

- それぞれの敷地ごとに個別に住宅を建てるのが難しい密集した街区で、みなさんの合意による建替のルールが建築協定や地区計画で定められた場合に、それぞれの敷地ごとではなく、街区全体で、道路後退、建ぺい率、高さなどの建築規制を適用することにより、ルールに基づいた良好な住宅の建替を応援する制度です。

このようなところで



このような建替のルール(街区建替計画)を決めると



「街区建替計画」の内容によって、次のように制限が緩和される場合があります。

※建物を建てる前に許可や認定などの手続きが必要です。

みなさんの合意による建替のルールが建築協定や地区計画で定められた場合、例えば、

- みなさんが必要としない街区内の私道を廃止したい。 ▶▶ ◆みなさんで手続きをすれば、私道だった部分を敷地として使えるので、敷地面積が大きくなります。
- 車の通らないような街区内の道路(昔からあった道路に限る)の幅員を2.7~4.0mの支障のない範囲で決めたい。 ▶▶ ◆許可されれば、道路後退距離(中心線から2m)が短くなります。
- いくつかの住宅を連棟形式など一団として計画する。 ▶▶ ◆角敷地に該当すれば、建ぺい率が10%緩和されます。 など……