

近隣住環境計画制度

1 近隣住環境計画制度とは

下町、都心、ニュータウン等、地域ごとの特性を踏まえ、向こう3軒両隣など、市民にとって身近な単位からできるまちづくり手法です。

地区計画・まちづくり協定・建築協定などが規制上乘せ型とすると、「近隣住環境計画制度」は緩和型のツールといえます。

地域住民が自分たちのまちの将来像を考え、その実現のために必要なまちのルールをつくります。これをもとに市長が、一定のまとまりのある区域で、健全で快適な住環境等の保全及び育成を目的とした建築物や道路整備に関するルールを、近隣住環境計画として定めます。市は、その計画に配慮して法令等による規制や緩和を弾力的に運用し、許可などを経て計画の実現を図ります。例えば、幅員が4m未満の道路とする、用途地域で禁止されている用途のものを建築する、無接道敷地に建築する、など地域特性に合わせた使い方が考えられます。
(神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第35条の2～7)

【運用基準】

地域特性に応じた運用基準となるタイプを設定し、地域の課題や計画内容に応じたきめ細やかな運用を実現します。タイプの整備を進めることにより、より多様な地域特性に対応できるようになります。

〈既定の運用基準〉

・うるおいのある路地づくりタイプ

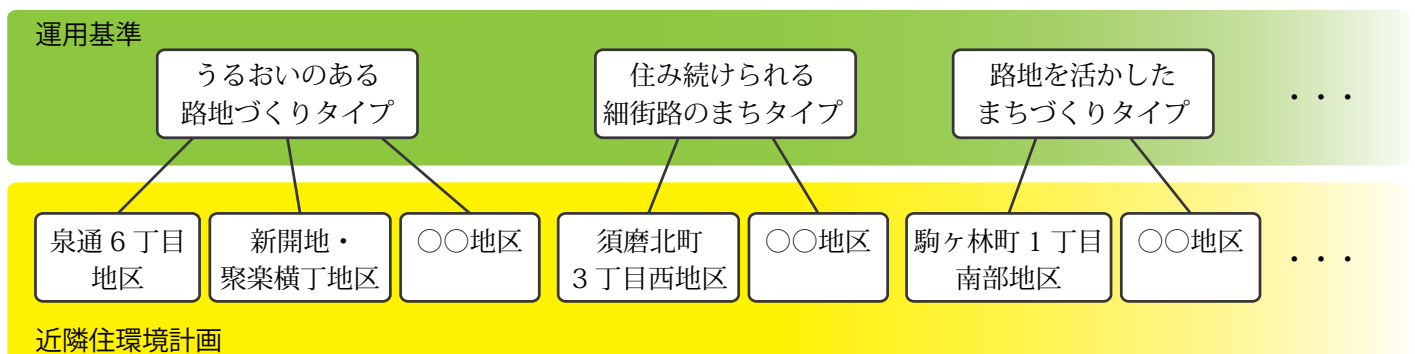
2項道路の拡幅整備の際に、一定の路面幅員を確保した上で、残りの部分を花壇や植栽、レンガや石敷き等、うるおい空間として整備する。

・住み続けられる細街路のまちタイプ

建築基準法上の道路ではない通路について、壁面線の指定等によって拡幅を担保するとともに、通路と基準法上の道路の両方に接している角地において、建ぺい率緩和を行うことで生活道路としてふさわしい空間を確保する。

・路地を活かしたまちづくりタイプ

密集市街地において、まちなみ景観やコミュニティの形成に寄与している狭い路地空間を保全・活用するため、水平距離指定や壁面線指定等を行い、街区全体の防災性能を向上させるとともに建替え問題の解消や路地のまちなみの存続を図る。



＜神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（抜粋）＞

第4章の2 近隣住環境計画

（近隣住環境計画）

第35条の2 市長は、一定の区域において、所有者等の発意に基づき、地域の特性を踏まえた健全で快適な住環境等の保全及び育成を図るための計画（以下「近隣住環境計画」という。）を定めることができる。

2 近隣住環境計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 名称及び区域
- (2) 区域内における住環境等に係る目標
- (3) 区域内における建築物その他の工作物（以下この章において「建築物等」という。）及び道路の整備の方針及び計画
- (4) 前3号に掲げるもののほか、健全で快適な住環境等の保全及び育成を図るために必要な事項（近隣住環境計画の作成手続等）

第35条の3 所有者等は、一定の区域内における住環境等に係る目標、建築物等の整備の方針その他健全で快適な住環境等の保全及び育成を図るために必要な事項を含む計画を策定し、これに基づき近隣住環境計画を定めるよう市長に申請することができる。

2 所有者等は、前項の規定により計画を策定するに当たっては、あらかじめ市長と協議しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、必要があると認めるときは、同項の計画に基づき、近隣住環境計画の案を作成するものとする。

4 市長は、近隣住環境計画を定めようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、前項の規定による近隣住環境計画の案を、当該公告の日から2週間一般の縦覧に供しなければならない。

5 前項の規定による公告があったときは、同項の案に係る区域内の住民及び関係人（以下「住民等」という。）は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された案について、市長に意見書を提出することができる。

第35条の4 複数の住民等から要請があった場合においては、市長は、規則で定めるところにより、公聴会を開催するものとする。

第35条の5 市長は、近隣住環境計画を定めるに当たっては、住民等の意見を反映させるように努めるとともに、執行機関の附属機関に関する条例別表に定める神戸市すまい審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

2 市長は、前項の規定により審議会に諮問しようとするときは、第35条の3第5項及び前条の規定により提出され、及び聴取された意見の要旨を審議会に提出しなければならない。

3 市長は、近隣住環境計画を定めたときは、その旨を告示し、当該近隣住環境計画の写しを一般の縦覧に供するものとする。

4 近隣住環境計画は、前項の規定による告示があった日から、その効力を生ずる。

5 前2条及び前各項の規定は、近隣住環境計画の変更について準用する。

（近隣住環境計画への配慮）

第35条の6 市長は、近隣住環境計画の実現を図るため、当該近隣住環境計画に配慮して法令の適用を行うものとする。

（建築等の届出等）

第35条の7 近隣住環境計画の区域内において、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、軽易な行為その他の行為で規則で定めるものについては、この限りでない。

- (1) 建築物等の新築、増築、改築若しくは移転又は用途の変更
- (2) 土地の区画形質又は用途の変更
- (3) 前2号に掲げるもののほか、近隣住環境計画に影響を及ぼすおそれがある行為で規則で定めるもの

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が近隣住環境計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の措置をとることを勧告することができる。

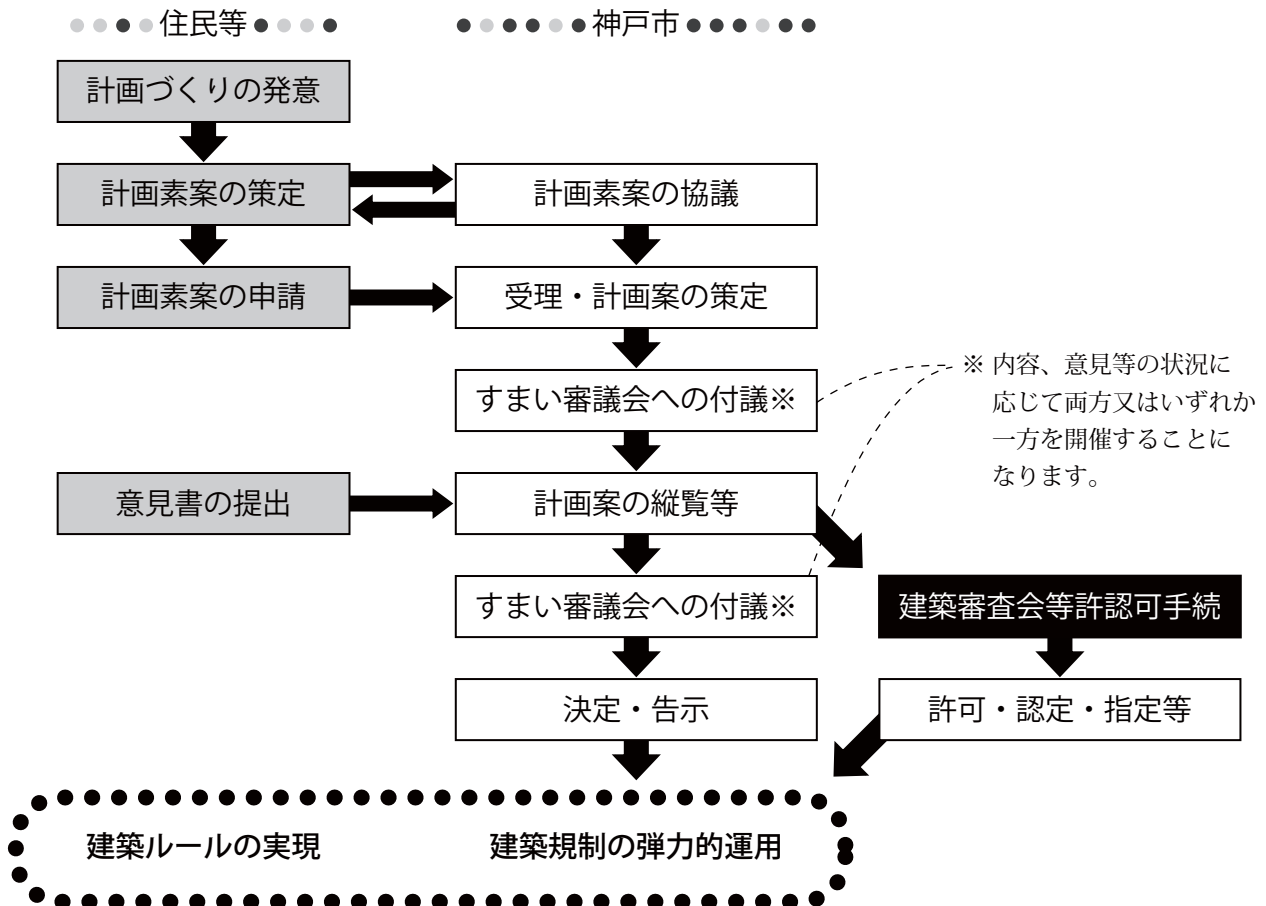
2 計画に定める事項

- ・ 名称及び区域
計画の名称、計画区域の地番を定めます。
- ・ 区域内における住環境等に係る目標
地域として目標とする住環境や道路整備等を定めます。
- ・ 区域内における建築物その他の工作物及び道路の整備の方針及び計画
計画に定めるべき具体的な制限や緩和等について定めます。
- ・ その他、健全で快適な住環境等の保全及び育成を図るために必要な事項
目標を達成するために建築規制以外のルール（外観や使用方法等）を必要に応じて定めます。

近 隣 住 環 境 計 画		
平成 ○ ○ 年 ○ 月 ○ 日 第 ○ 号		
神戸市長 矢田 立郎		
神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第35条の2第1項により、近隣住環境計画を次のとおり定める。		
計画の名称	○○○○地区近隣住環境計画 (○○○○タイプ)	
計画の区域	位 置	○区○○町○丁目の一部
	所在地 (地番)	○区○○町○丁目 ○-○,○-○,...
	用途地域 等	○○○○○地域,○○地域
計画の内容	住環境等 の目標	
	道路の整備の方針 及び計画	(道路の整備方針) (道路の整備計画)

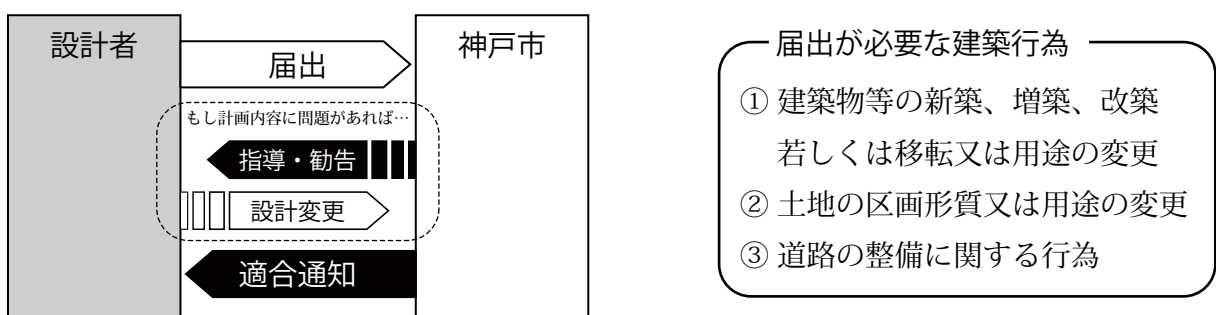
3 計画決定までのプロセス

申請の受理から決定までは、案縦覧やすまい審議会への付議を行うため、約4ヶ月以上必要です。特に法の緩和に関わる計画の場合は、事前協議に時間がかかる場合があるため、申請の受理までのスケジュールは確定できません。



4 決定後の手続き

近隣住環境計画区域内において以下に示す建築行為を行う際には、市への届出が必要です。市は届け出られた建築計画が近隣住環境計画に適合しているかどうかを審査し、適合していない場合には、設計の変更やその他の措置をとるように指導・勧告を行います。



5 近隣住環境計画で使えるような緩和等に関する手法例

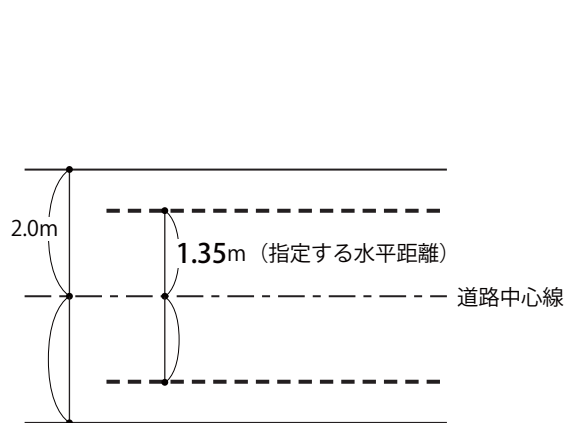
建築基準法では様々な緩和規定が定められています（8 参照）が、近隣住環境計画を定めるにあたって、使いやすいと考えられる手法を紹介します。

— 水平距離指定（法第 42 条第 3 項） —

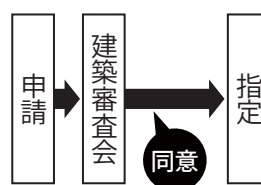
法第 42 条第 2 項の道路に対して、道路中心線からの水平距離を 1.35m 以上 2m 未満（片側ががけ地等の場合はその境界線から 2.7m 以上 4m 未満）の範囲で指定することができます。

※権利者の同意が必要です。

※前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限について注意が必要です。



◆ 1.35m の水平距離指定をする場合 ◆



(道路の定義)

第 42 条 略

2 略

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 メートル未満 1.35 メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 メートル未満 2.7 メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

4 略

5 略

6 特定行政庁は、第 2 項の規定により幅員 1.8 メートル未満の道を指定する場合又は第 3 項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

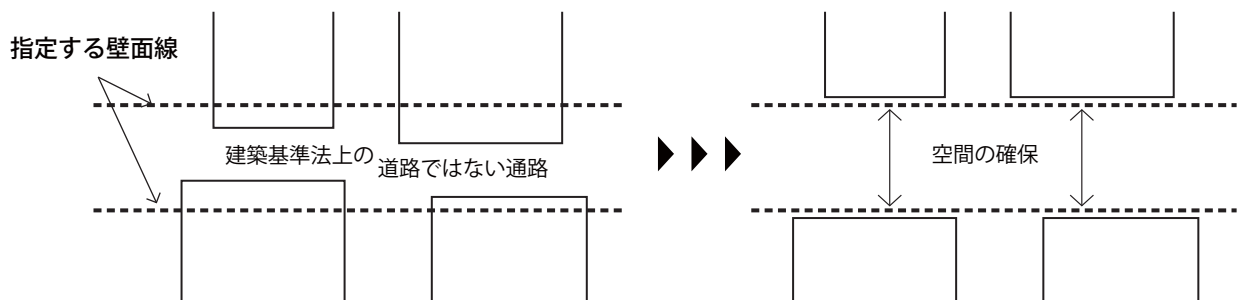
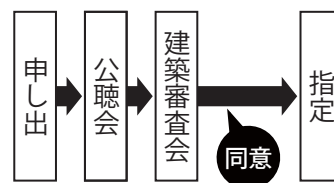
壁面線指定（法第 46 条）

建築物の位置を整え、住環境の向上を図るために必要がある場合は、壁面線を指定することができます。建築基準法上の道路ではない通路にかかる土地に対して壁面線の指定を行うことで、通路空間を確保することができます。

※権利者の同意が必要です。

※壁面線を指定しても「建築基準法上の道路」にはならないので、建て替えの際は 43 条
ただし書き許可が必要です。

※許可申請には手数料が必要です。



◆ 壁面線指定をした場合 ◆

（壁面線の指定）

第 46 条 特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合においては、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができる。この場合においては、あらかじめ、その指定に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

2 前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同項の規定による指定の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の 3 日前までに公告しなければならない。

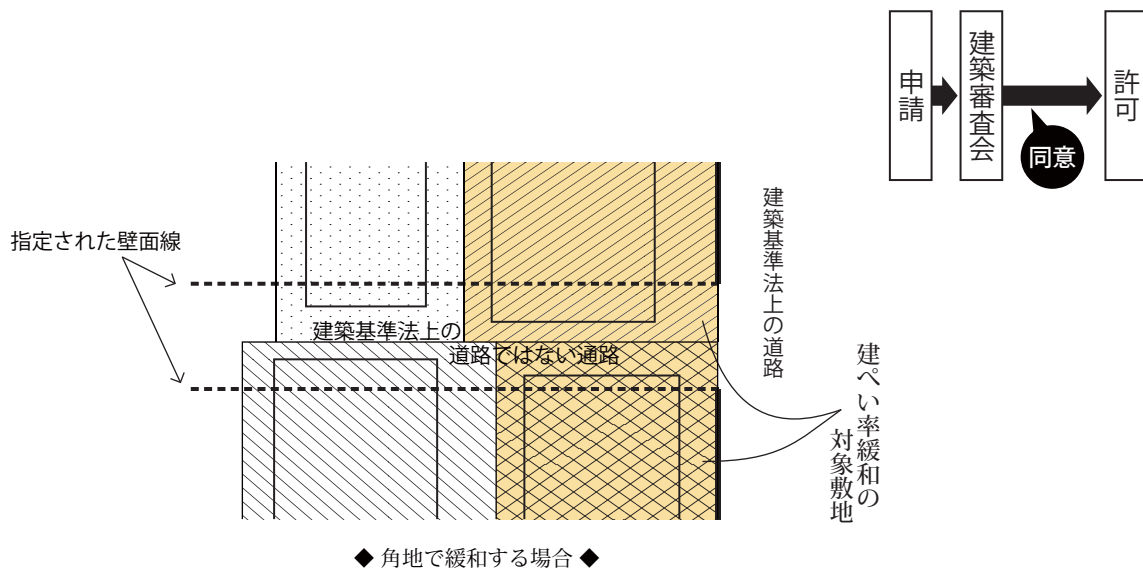
3 特定行政庁は、第 1 項の規定による指定をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

壁面線指定がある場合の建ぺい率の緩和許可（法第 53 条第 4 項）

壁面線の指定がある敷地は、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、建ぺい率の緩和を許可することができます。具体的には、壁面線指定により角地のような位置にある敷地などでの適用が考えられます。

※建築計画に対しての許可であるため、建築行為の際に個別に許可が必要です。

※許可申請には手数料が必要です。



(建ぺい率)

第 53 条 略

2 略

3 略

4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ 2 メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、前 3 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前 3 項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

5 略

6 略

7 第 44 条第 2 項の規定は、第 4 項又は第 5 項第 3 号の規定による許可をする場合に準用する。

└ (道路内の建築制限)

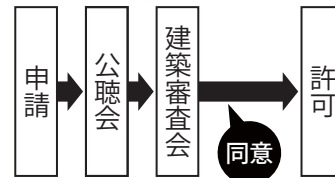
第 44 条 略

2 特定行政庁は、前項第 4 号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

用途の許可（法第 48 条）

住環境等を害するおそれがないと認められる場合や、公益上やむを得ないと認められる場合は、各用途地域で定められている建築可能な用途以外の用途の建築物を許可することができます。

※許可申請には手数料が必要です。



（用途地域等）

- 第 48 条 略・・・ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 2 略・・・ただし、特定行政庁が第二種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 3 略・・・ただし、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 4 略・・・ただし、特定行政庁が第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 5 略・・・ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 6 略・・・ただし、特定行政庁が第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 7 略・・・ただし、特定行政庁が準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 8 略・・・ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 9 略・・・ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 10 略・・・ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 11 略・・・ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合には、この限りでない。
- 12 略・・・ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 13 略・・・ただし、特定行政庁が当該区域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 14 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合には、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、前各項のただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について許可をする場合には、この限りでない。
- 15 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合には、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の 3 日前までに公告しなければならない。

6 市による近隣住環境計画への配慮

■ 許可等の手続きの実施

特定行政庁（＝神戸市長）は、建築物単体ではなく地域としての合意があることや、他の制限を加えていることを考慮して、法や条例に基づく建築規制の緩和許可等を行います。建築基準法に規定する許可等を行う際には、あらかじめ建築審査会の同意が必要です。

注意

法の緩和を行うためには、多くの場合で市の許可等が必要となります。近隣住環境計画において緩和規定を定めていた場合においても、許可を必要とする建替え等を行う際は、あらためて建築審査会の同意を得なければならず、その手続きが省略されるものではありません。また計画に何か問題があると審査会が判断すれば同意されないことも可能性としてはありますのでご注意ください。

■ 事業等の導入

まちづくりの一環として、近隣住環境計画にあわせて細街路整備等の事業を行うことが考えられます。

7 事例

泉通6丁目地区近隣住環境計画

運用基準 : うるおいのある路地づくりタイプ

決定年月日 : H12. 1.17

区域の2項道路の西側の端部が階段状になっており、自動車等の通過交通がない道路の路面整備にあたって、静けさとうるおいのある快適な空間とするため、道路の使い方に関する近隣住環境計画を作成しました。

< 内容 >

- ・ 2項道路の幅員 4.0m のうち幅員 2.5m を越える部分をうるおい空間として整備

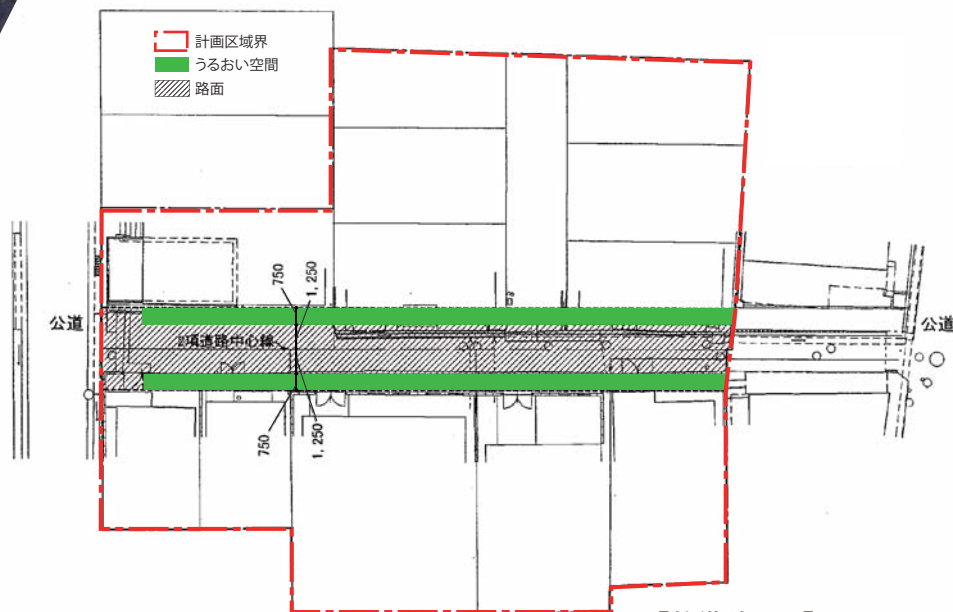


< 経緯 >

- H11.11 近隣住環境計画申請
- H11.12 すまい審議会住環境部会
- H12. 1 近隣住環境計画決定



【位置図】



【整備計画図】

須磨北町3丁目西地区近隣住環境計画

運用基準 : 住み続けられる細街路のまちタイプ

決定年月日 : H21.8.14

まちづくり構想において、建築基準法上の道路に該当しない通路も含めた道路を地区の主要生活道路と位置づけ、道路の整備を掲げています。そこで主要生活道路の維持・拡幅（担保）のために近隣住環境計画を作成しました。

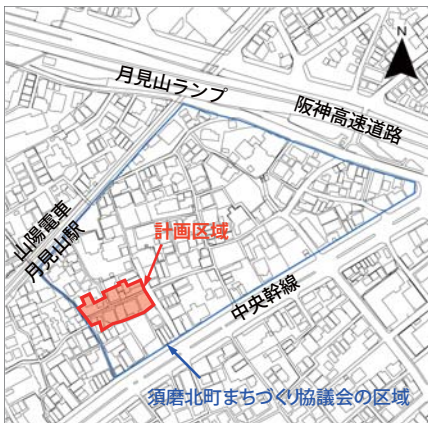
< 内容 >

- ・ 幅員 4m の道路空間の確保及び整備
- ・ 壁面線指定
- ・ 建ぺい率緩和許可



< 経緯 >

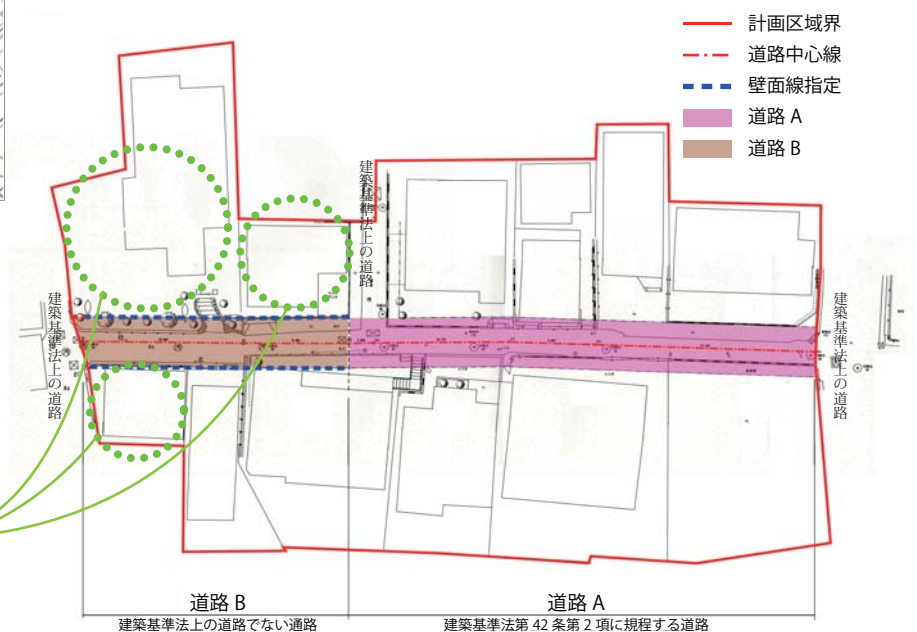
- H15.9 須磨北町地区まちづくり協議会設立
- H17.11 須磨北町地区地区計画決定
- H20.3 須磨北町まちづくり構想策定
- H21.1 近隣住環境計画申請
- H21.3 すまい審議会住環境部会 / 建築審査会
- H21.8 近隣住環境計画決定・壁面線指定



【位置図】

壁面線指定を行う通路と基準法上の道路によって角敷地となる敷地は、建ぺい率緩和許可の対象となります。

*例えばこのような敷地



【整備計画図】

新開地・聚楽横丁地区近隣住環境計画

運用基準 : うるおいのある路地づくりタイプ

決定年月日 : H24.10.30

震災による路面の損傷や空き家の増加を受けて、昔ながらの横丁の再生を目標としてまちづくり構想を策定しました。横丁としての雰囲気を残すため、近隣住環境計画で道路空間の使い方を定め、あわせて路面の整備を行いました。

< 内容 >

- ・ 2項道路の幅員 4.0m のうち幅員 2.7m を越える部分を風情とうるおいのある空間として整備
- ・ 幅員 2m の通路空間の確保及び整備
(建築基準法上の道路に該当しない通路)



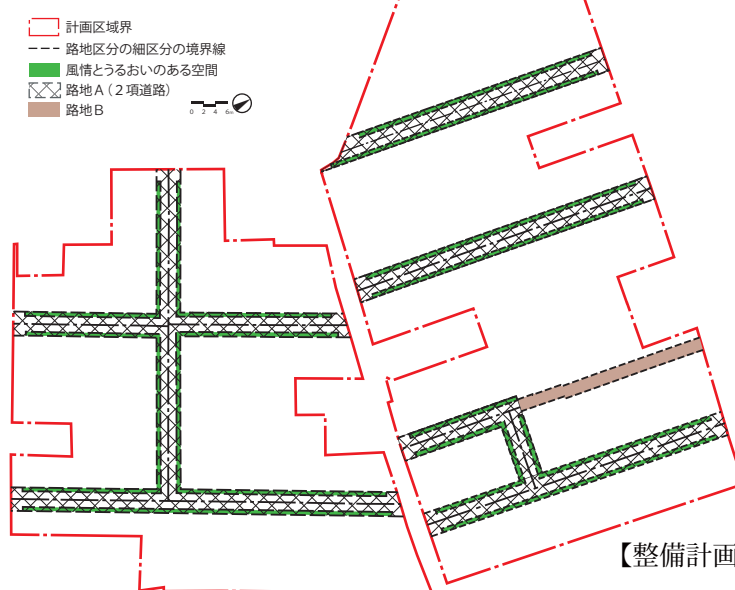
< 経緯 >

S59	まちづくり協議会設立
S61~H23	まちづくり構想 1～5 策定
H22. 8	新開地 2 丁目地区近隣住環境計画決定
H23. 9	水木通 1 丁目地区近隣住環境計画決定
H24. 5	新開地・聚楽横丁地区近隣住環境計画の申請
H24. 7	すまい審議会住環境部会
H24.10	新開地・聚楽横丁地区近隣住環境計画決定

合意形成がとれた路線から計画を順次定めており、平成 22 年に新開地 2 丁目地区、平成 23 年に水木通 1 丁目地区にて計画を定め、平成 24 年に残りの路線と先に定めた 2 地区を合わせて新開地・聚楽横丁地区として計画を定めました。



【位置図】



【整備計画図】

駒ヶ林町1丁目南部地区近隣住環境計画

運用基準 : 路地を活かしたまちづくりタイプ

決定年月日 : H25. 6. 3

昔ながらの路地によって独特の雰囲気が残り、密接なコミュニティが形成・維持されていますが、一方で防災や建替え等の面で課題を抱えている地区であるため、路地の佇まいの保全と老朽化した建築物の建替え促進を図るため、近隣住環境計画を作成することとなりました。

< 内容 >

- ・ 水平距離指定
- ・ 壁面線指定
- ・ 建ぺい率緩和許可
- ・ 接道許可

< 経緯 >

- | | |
|--------|------------------|
| H12 | 細街路整備事業に着手 |
| H18. 3 | 駒ヶ林町1丁目まちづくり構想策定 |
| H19. 5 | 近隣住環境計画の申請 |
| H19. 6 | すまい審議会住環境部会 |
| H23. 8 | 計画変更の住民説明会 |
| H23.11 | 近隣住環境計画の申請 |
| H23.12 | すまい審議会住環境部会 |
| H24. 1 | 建築審査会 |
| H24. 7 | すまい審議会住環境部会 |
| H25. 3 | 建築審査会 |
| H25. 6 | 近隣住環境計画決定 |
- ・ 水平距離指定・壁面線指定



【位置図】



【整備計画図】

8 建築基準法の緩和規定

建築基準法で定められている主な緩和規定を紹介します。近隣住環境計画とあわせて使えるかどうかは、内容によりますのでご相談ください。

道路

- 法第 42 条第 3 項（2 項道路の幅員要件の緩和：指定◇）
- 法第 44 条第 1 項第 4 号（道路内建築制限の緩和：許可◇）

接道要件

- 法第 43 条第 1 項（許可◇）
- 法第 86 条第 1 項（一団地：認定）
- 法第 86 条第 2 項（連担建築物：認定）

用途制限

- 法第 48 条（許可◆）
- 法第 60 条の 2（都市再生特別地区：都市計画決定）
- 法第 68 条の 2（地区計画：国の承認、条例化）
- 法第 68 条の 3 第 6 項（再開発等促進区等：都市計画決定、認定）

容積率

- 法第 52 条第 10 項（計画道路を前面道路とみなす：許可◇）
- 法第 52 条第 11 項（壁面線を道路境界線とみなす：許可◇）
- 法第 52 条第 14 項（機械室等が大きい、広い空地を有する：許可◇）
- 法第 57 条の 2（特例容積率適用区域：都市計画決定、指定）
- 法第 59 条第 3 項（高度利用地区：都市計画決定）
- 法第 59 条の 2（総合設計：許可◇）
- 法第 60 条（特定街区：都市計画決定）
- 法第 60 条の 2（都市再生特別地区：都市計画決定）
- 法第 68 条の 3 ～ 5 の 5（地区計画等：都市計画決定、条例化）
- 法第 68 条の 7 第 5 項（予定道路を前面道路とみなす：許可◇）
- 法第 86 条第 1 項（一団地：認定）
- 法第 86 条第 2 項（連担建築物：認定）

建ぺい率

- 法第 53 条第 3 項第 2 号（角敷地：指定）
- 法第 53 条第 4 項（壁面線指定による緩和：許可◇）
- 法第 57 条の 5 第 2 項（高層住居誘導地区：都市計画決定）
- 法第 60 条（特定街区：都市計画決定）
- 法第 68 条の 3 第 2 項（再開発等促進区等：都市計画決定、認定）
- 法第 68 条の 5 の 6（地区計画等：都市計画決定、認定）
- 法第 86 条第 1 項（一団地：認定）
- 法第 86 条第 2 項（連担建築物：認定）

敷地面積の最低限度

法第 53 条の 2 第 1 項 (総合設計：許可◇)

高さ

法第 59 条の 2 第 1 項 (総合設計：許可◇)

法第 60 条 (特定街区：都市計画決定)

法第 68 条の 3 第 3 項 (再開発等促進区域：都市計画決定、認定)

法第 86 条第 1 項 (一団地：認定)

法第 86 条第 2 項 (連担建築物：認定)

道路斜線のみ

法第 59 条第 4 項 (高度利用地区：都市計画決定、許可◇)

法第 68 条の 5 の 3 (地区計画等：都市計画決定)

令第 131 条の 2 第 1 項 (街区指定：指定)

令第 131 条の 2 第 2 項 (計画道路等を前面道路とみなす：認定)

道路・隣地・北側斜線

法第 59 条の 2 (総合設計：許可◇)

法第 60 条 (特定街区：都市計画決定)

法第 60 条の 2 (都市再生特別地区：都市計画決定)

法第 68 条の 3 第 4 項 (再開発等促進区域：都市計画決定、許可◇)

法第 68 条の 5 の 5 (街並み誘導型地区計画：条例化、認定)

法第 86 条第 1 項 (一団地：認定)

法第 86 条第 2 項 (連担建築物：認定)

日影制限

法第 56 条の 2 第 1 項 (許可◇)

法第 57 条の 5 第 4 項 (高層住居誘導地区：都市計画決定)

法第 60 条 (特定街区：都市計画決定)

法第 60 条の 2 (都市再生特別地区：都市計画決定)

法第 86 条第 1 項 (一団地：認定)

法第 86 条第 2 項 (連担建築物：認定)

許可、認定、指定：特定行政庁が行う
◇：建築審査会の同意が必要
◆：建築審査会の同意及び公聴会が必要

9 Q & A

Q. 他のまちづくりルールとの違いは何ですか？

まちづくりルールには地区計画やまちづくり協定、建築協定等があり、根拠規定や策定までの手続き、定めることができる内容が異なります。近隣住環境計画が他のまちづくりルールと大きく異なるのは、規制の上乗せだけではなく、緩和も定めることができることです。また、区域も地域や内容にあわせて設定することができることも特徴です。

Q. 区域はどのくらい範囲で定めることができますか？

向こう3軒両隣という小さな範囲から街区単位のような広い範囲まで、地域の実情に合わせた範囲で区域を決めることができます。ただし、計画に定める内容に応じて、その対象となる適正な規模等があるため、計画内容とあわせて範囲も市にご相談ください。

Q. 計画内容は地域で話し合っただけで自由に定めることができますか？

地域によって定めたい内容は様々だと思いますので、地域でしっかり話し合ってください。しかし、建築規制の緩和等に関することについては、安全性等を考えて緩和によるリスクを他の部分で補う必要がありますので、具体的にどのようなことができるのかは、事前に市と協議してください。

Q. どのような手続きで計画が決定し、その後は何をしたらいいですか？

地域で計画内容を話し合い、具体的内容について市と協議をし、内容が定まったら代表者に計画（素案）の申請を行っていただきます。その後、市が計画（案）を定め、縦覧やすまい審議会への諮問を経て、計画が決定します。計画決定後は、目標とする住環境を地域のみなさんで目指すこととなります。具体的には、建築等を行う際に市に届出が必要となり、届け出られた建築計画が近隣住環境計画に適合しているかを市が審査します。

建築規制の緩和等を定めた計画の場合、計画決定にあわせて、市が緩和に関する指定等を行います。個別の建築行為を行う際には、建築主の方で許可等の手続きを行っていただく必要がある場合もありますので、ご注意ください。