

⑤ 街区内の低未利用地の再編と活用による憩い空間の創出

活用イメージの概要

街区内の低未利用地の再編により、建替え促進と伝統的なオープンスペースの憩い空間を再生したい

- ・街区内の空き家や駐車場の土地の集約や交換により、憩い空間を再生
- ・再生した空間を歩行者空間や広場として整備し、回遊ネットワークや賑わい空間を創出

活用する手法

	低未利用土地権利設定等 促進計画	立地誘導促進施設協定 (コモンズ協定)	その他都市計画制度
活用 手法	○	○	土地区画整理事業

想定されるメリット・効果

- ◎街区内の延焼遮断帯や歩行者空間、広場、冬季の雪捨て場として機能してきた空間の再生により、街区の防災性向上や安全な歩行者ネットワークを形成
- ◎短冊状敷地の再編により、空き家化や老朽化が進む店舗併用住宅の建替促進

従前の状況

- ・古くからの中心部で、間口の狭い短冊状の敷地に低層の店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地
- ・空き家・空き店舗の増加とともに、街区を貫通する形で駐車場化が進行
- ・北側の街区では、短冊状宅地の裏側の土地を市が取得し、広場整備や伝統的建造物群保存地区を含めた回遊性向上の取組が進められている

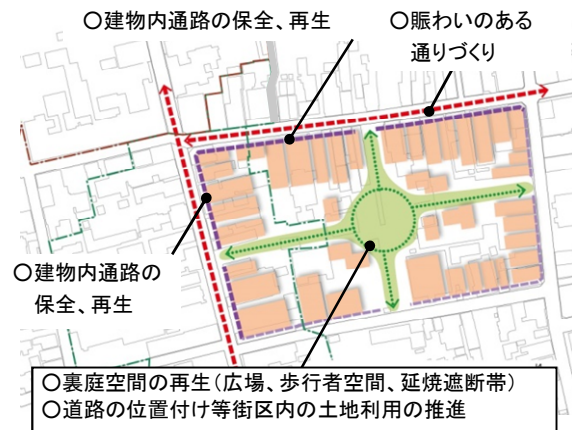
制度適用後のイメージ

- 南側街区の低未利用地化している細い短冊状の区画を再編し、街区内の裏庭空間を歩行者用通路や広場として再生
- 道路として位置付けや短冊状敷地の一部再編により、街区内に建築利用可能な土地を創出し、空き家・空き店舗の建替が促進



広場でのイベント開催

伝統的建造物群保存地区 広場

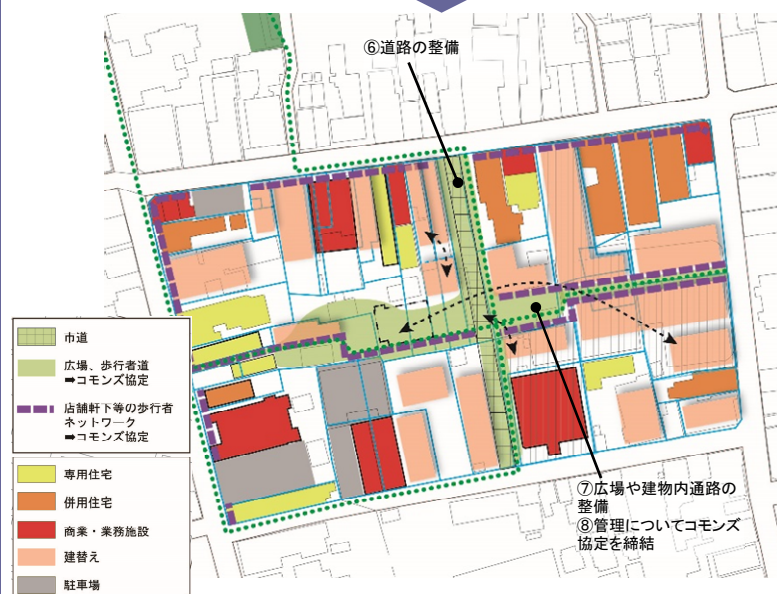


モデルイメージ



STEP1 低未利用土地権利設定等促進計画

- ① 公的所有の空き店舗跡地の一部と街区内側の非接道敷地を交換
- ② 公的所有の空き店舗跡地の一部と道路として位置付ける民地を交換
- ③ 市が道路用地を取得
- ④ 短冊状の敷地の一部を交換し、新たな道路沿いの2敷地に再編
- ⑤ 民間駐車場・空き地の街区内側部分を集約してまちづくり団体(NPO 法人)に賃借権を一体的に設定

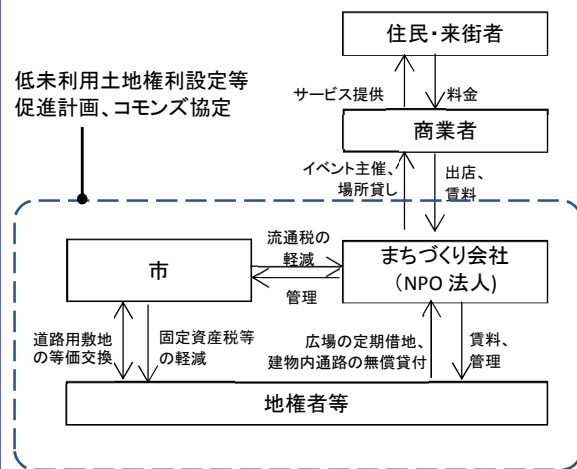


STEP2 コモンズ協定と道路・広場の整備

- ⑥ 空き家・空き店舗を除却・建替
市は新設道路を整備
- ⑦ 広場・道路(歩行者空間)の整備
- ⑧ 裏庭空間を活用して再生した広場と街区外周の建物内通路の管理についてコモンズ協定を締結

各主体の役割

主体別のメリット



主体	メリット
行政	○街区の防災性の向上 ○にぎわいや回遊性の向上
まちづくり会社 (NPO 法人)	○流通税等の軽減 ○活動拠点の創出
地権者等	○建替えしやすい敷地の確保 ○賑わい創出による不動産価値の向上
事業者	○出店機会の増加