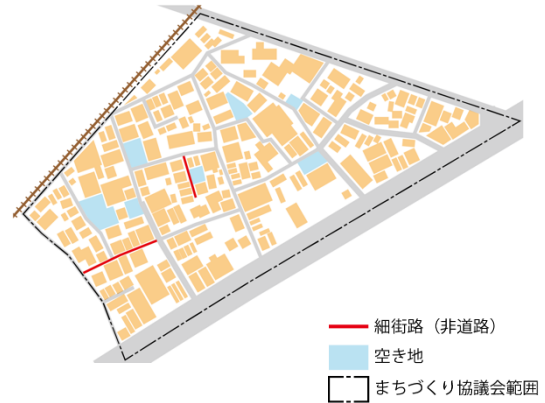


## ⑦ 密集市街地におけるコモンスペースの整備による環境改善

### 活用イメージの概要

密集市街地における細街路の拡幅と沿道での建替え促進、防災空間の整備による環境改善を図りたい

- ・細街路に面する敷地の地権者等が壁面後退及び通路としての維持管理をコモンズ協定で担保。
- ・街区内の空き地を防災広場として活用し、地権者により維持管理
- ・地区内に点在する空き地の集約化による防災公園としての活用と非接道敷地の解消のため、低未利用土地権利設定等促進計画で区画を再編



### 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	○	○	

### 想定されるメリット・効果

- ◎細街路の整備と沿道での建替、非接道敷地の解消、広場や公園などの防災空間の整備により市街地の防災性が向上
- ◎協定や計画づくりをきっかけとして地域力が高まり、安全・安心なまちを目指すソフトな取組が展開

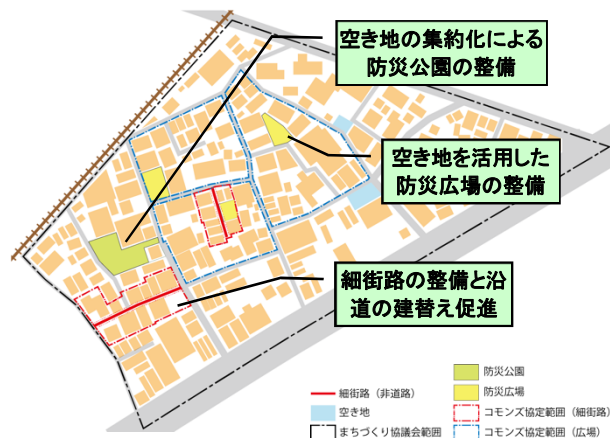
### 従前の状況

- ・建築基準法の道路に該当しない細街路や空き地が点在し防災上の課題が散見される密集市街地
- ・細街路にのみ面する非接道敷地では、建替に際して建築基準法第43条ただし書による許可を受ける必要があるが、通路空間の確保と維持管理を将来にわたって担保する必要があり、ハードルが高い
- ・市街地内に必要な広場や公園などの防災空間の整備に空き地の活用が考えられるが、点在していることから活用しにくい状況

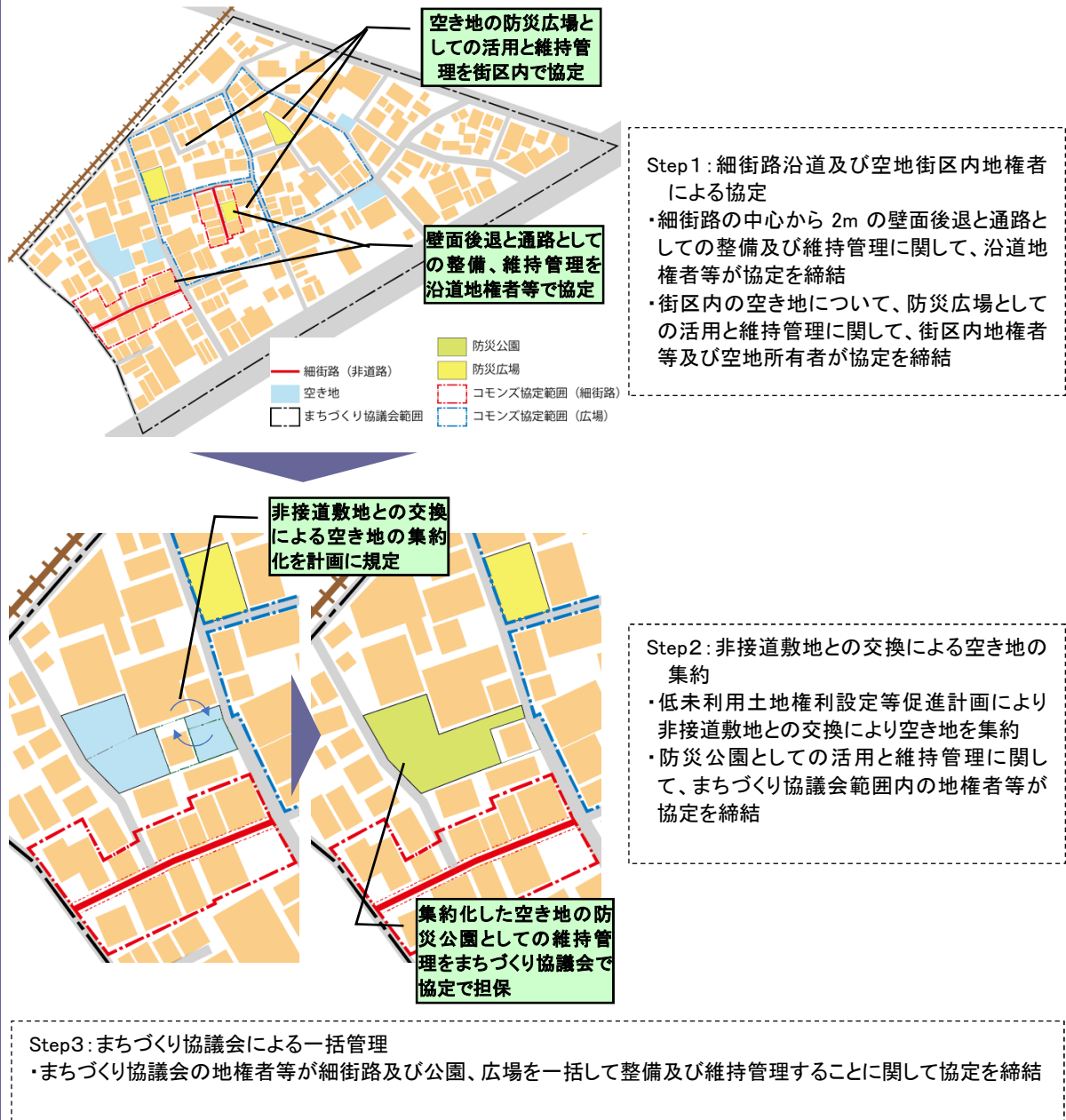


### 制度適用後のイメージ

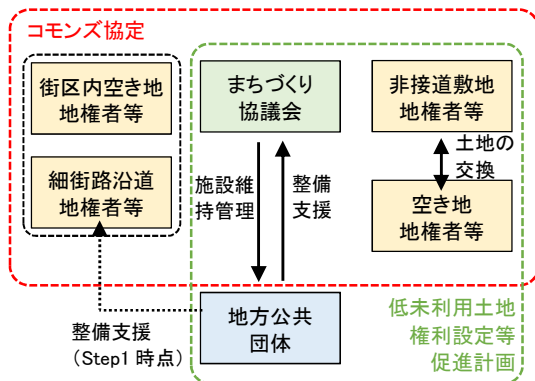
- 細街路が整備されるとともに沿道での建替が可能となり、建物の耐震・耐火性が向上
- 街区内の空き地が身近な防災広場となり、点在していた空き地が集約されてまとまった規模の防災公園が整備され、市街地の防災性が向上
- 広場や公園での地域住民の交流が生まれるなど、地域力が高まり、防災訓練や高齢者の見守りなどのコミュニティ活動が活性化



## モデルイメージ



## 各主体の役割



## 主体別のメリット

主体	メリット
細街路沿道地権者等	○非接道敷地での建替を促進
空き地街区内地権者等	○身近な防災・コミュニティ空間が確保 ○空き地活用により居住環境の悪化を防止
まちづくり協議会	○住民等の交流の活発化及び地域力の向上
地方公共団体	○密集市街地の環境改善