

1. これまでのまちづくりと現状

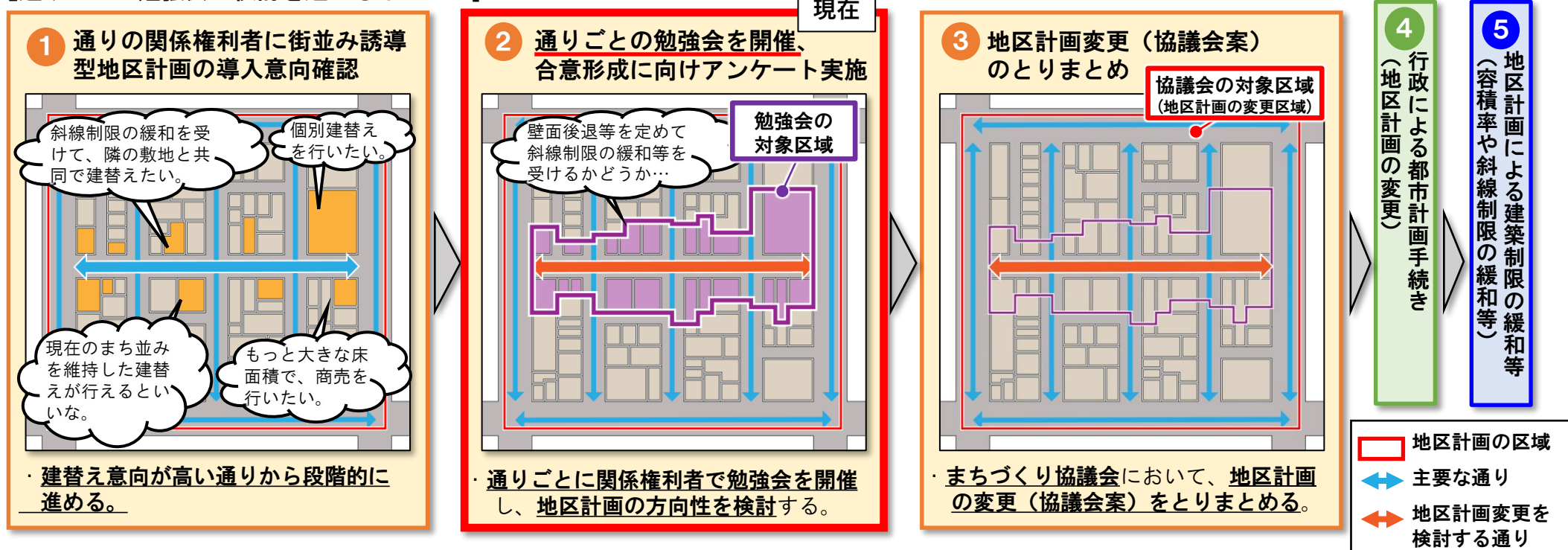
まちづくり構想（令和3年2月）に策定し、その後協議会の意向に沿って、建替え時に壁面の位置の制限などによって容積率や斜線制限の緩和を受けることができる地区計画（街並み誘導型地区計画）によるまちづくりを検討してきました

〇まちづくり構想

〔まちづくりのコンセプト〕

誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち

〔通りごとの勉強会で検討を進めるイメージ〕



まちづくりの今後の方向性について

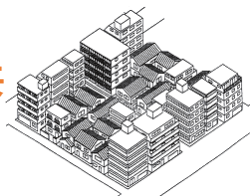
2. 今後の方向性（案）

今後の方向性

まちづくりの方法

本協議会の今後

① 現状の法制度に基づき、建替え（小・中規模共同化含む）



現在の建物は現行法上で建築しているため、現状の建物規模で再建

メリット：新たな制限がかからない

デメリット：容積率や斜線制限の緩和の恩恵を受けられない

建替え可能時期：現時点で可能

今後まちづくりの機運が高まった際に再度、地区計画の検討を行う

② 壁面後退等の地区計画を活用し、建替え（小・中規模共同化含む）



これまで検討してきた内容をもとに、地区計画により斜線の緩和を受けて建替える

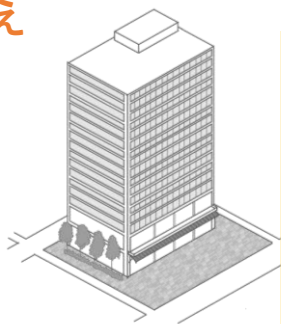
メリット：建替えの際に主な制限となる斜線制限を緩和

デメリット：30 c mの壁面後退の制限を受ける

建替え可能時期：通りの合意形成、都市計画変更後（約1年～）

現在の検討を深度化していき本協議会で案を作成し、地区計画の策定を進める

③ 共同化して建替え（大街区化）



本地区の容積率1,000%を活用するため、共同化により大規模の建物の建築を目指す

メリット：大きな容積増加（床面積増加）が見込まれる
資産価値を上げることができる
多様な使い方ができる

デメリット：多くの地権者と合意形成を図る必要がある
個人で自由な建替えや処分ができない
床面積が増えることによるリスクの増大

建替え可能時期：街区全体の合意形成、都市計画変更後（数年～）

地元有志で賛同者を募り、新たな検討会を立ち上げる