

第3章 計画の概要 ～実効性向上のポイント～

3.1 位置づけ

(1) 法的な位置づけ

空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

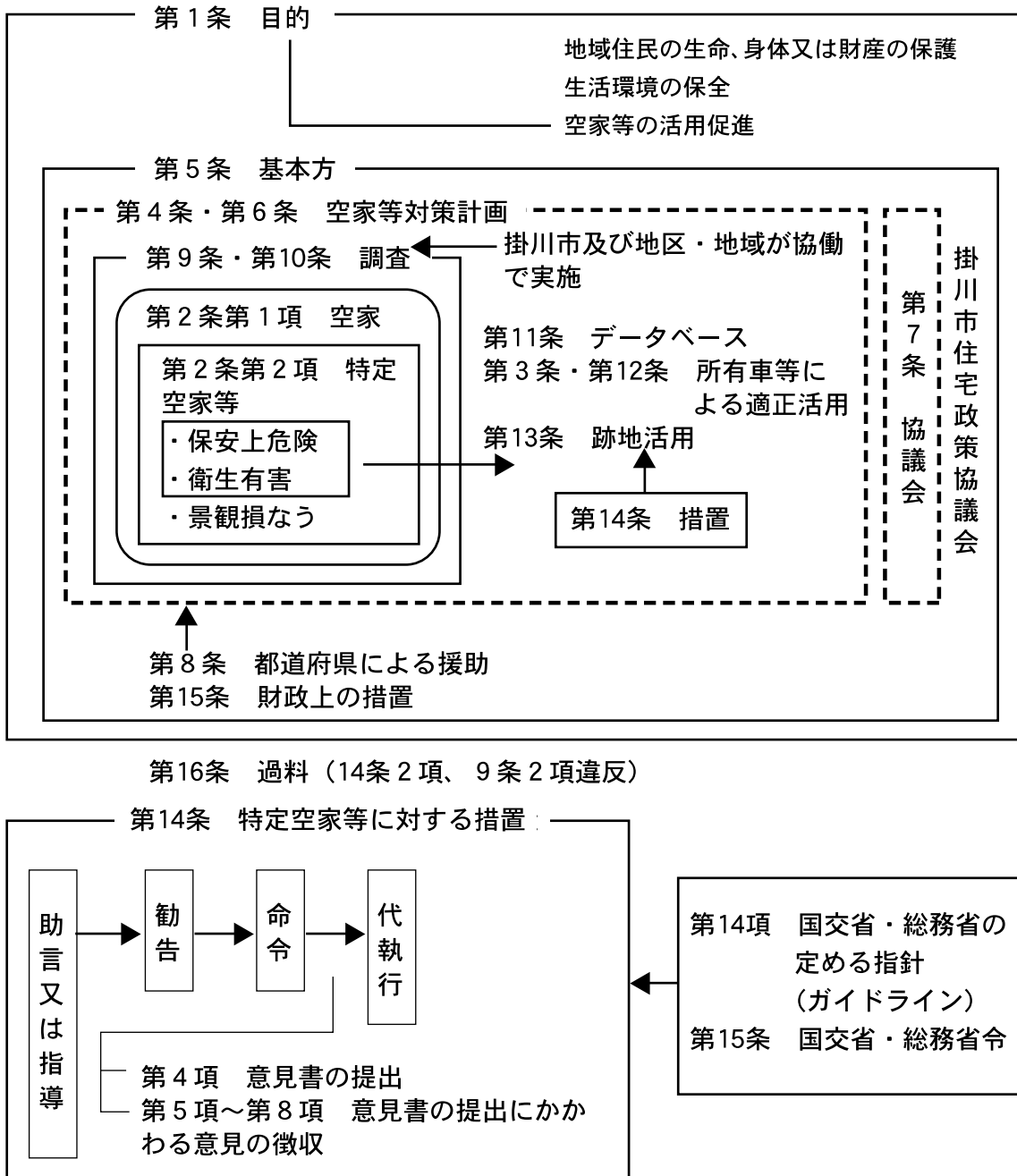


図 3-1 空家特措法の全体構造

(2) 上位計画との整合及び連携

「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」との整合を図るとともに、「県都市基本計画」や「東遠広域都市計画区域マスタープラン」に位置づけ、広域的な空家等対策に取り組み、都市計画としての実現を図ります。

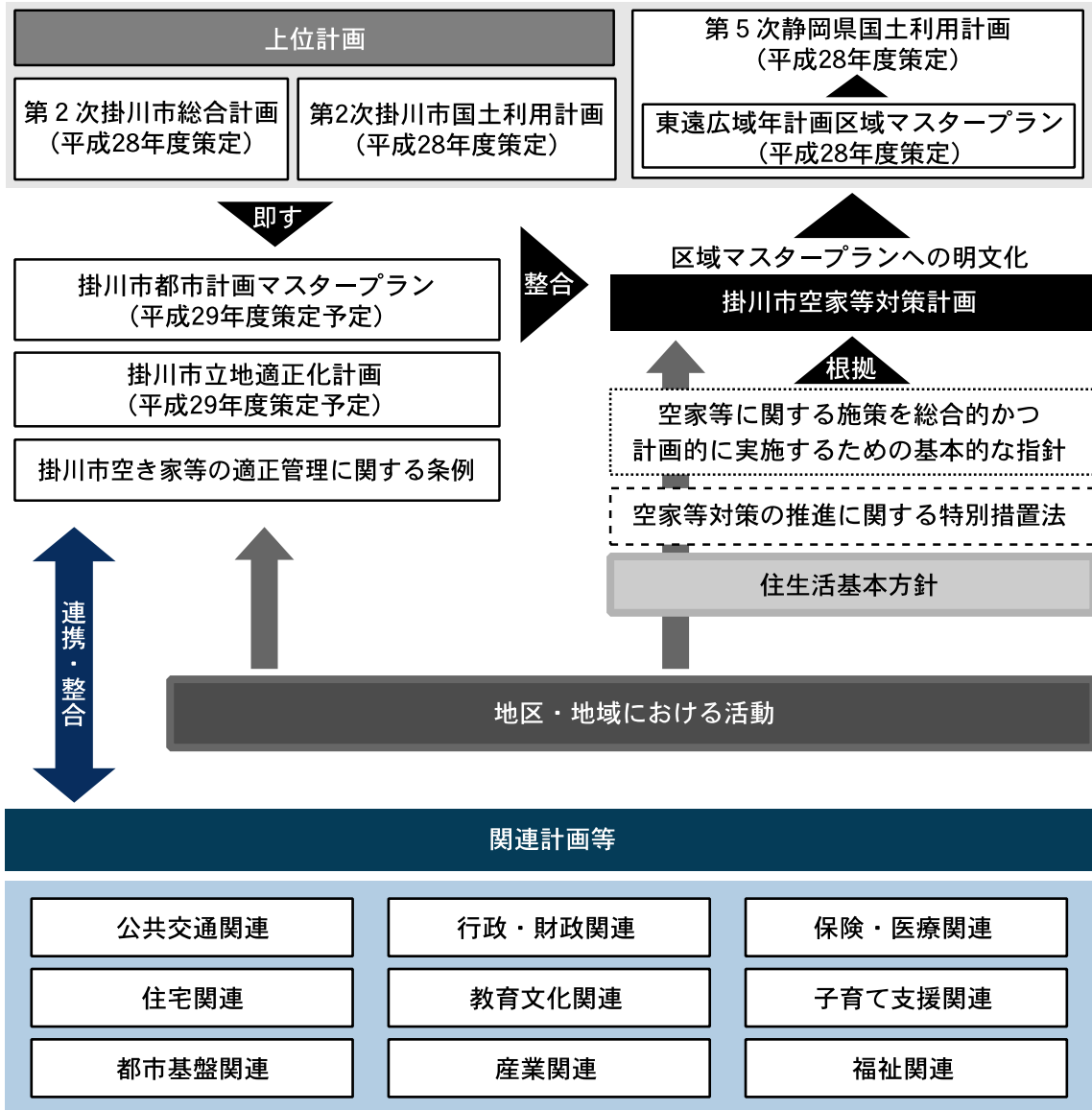


図 3-2 上位・関連計画

①都市計画マスタープランとの連携

掛川市は、人口減少や防災リスクの高まり等により、これまで培ってきた歴史、文化、伝統等の地区・地域資源の魅力低下が懸念されています。そのため、都市計画マスタープランにおいては、地区・地域資源を活かした各中学校区におけるまちづくりの実践と、市中心部等と各拠点との連携強化を図る「多極ネットワーク型の都市構造」の構築をめざしています。

その中で、「空家等対策」については、以下の方針で取り組むこととしています。

■適切に管理が行われていない空き家の増加は、保安上の問題の悪化や、公衆衛生の悪化、景観阻害等の外部不経済の発生が危惧されることから、各地区のまちづくり協議会と連携し、「特定空家等0（ゼロ）」の都市づくりを進めます。

■居住誘導区域内の空き家については、地区交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、当該空き家やその跡地の利活用を図ります。

■用途地域外の空き家については、豊かな自然や歴史・文化等の本市特有の地域資源に親しめる空間としての利活用や、移住・定住や二地域居住の促進を図ります。危険空き家等については、自然的土地利用への土地利用転換等を進めます。市営住宅をモデルケースとして、施設の統廃合と跡地利用を一体的に、民間活力等の導入により、魅力的な新たな生活環境の創出に取り組みます。

■行政では対応が困難となる不動産仲介や空き家等のリノベーションへの対応のほか、地域の雇用や活力創出を目的に、NPO等の組織づくりに取り組みます。

②立地適正化計画との連携

掛川市では、合併の経緯や生活圏の広がりから、市内の都市的な生活圏が掛川区域、大東区域及び大須賀区域に分散していること、また、保・幼・小・中学校を支援する体制づくり「中学校区学園化構想」に取り組んでいること等を踏まえ、立地適正化計画においては、中学校区を1つのコミュニティ単位として捉え、めざす都市構造を構築していきます。

その中で、「空家等対策」については、以下の方針で取り組むこととしています。

■都市機能誘導区域を中心として、開発ポテンシャルが高い地区・地域における「空家等」については、規模等の条件や誘導をめざす都市機能増進施設の位置づけ等を踏まえ、国の支援制度等を活用しながら民間事業者との連携も視野に有効活用を図ります。

■居住誘導区域内における「空家等」については、老朽状況や立地環境等を踏まえ、公共空間やリノベーション等による新たな活用を図ります。

■地域生活拠点区域内における「空家等」については、コミュニティの形成や防災機能の向上等、地区・地域生活に資する空間として、地区・地域と連携しながら活用を図ります。空き家に関する支援制度は、今後検討予定です。

③東遠広域都市計画区域におけるイメージ

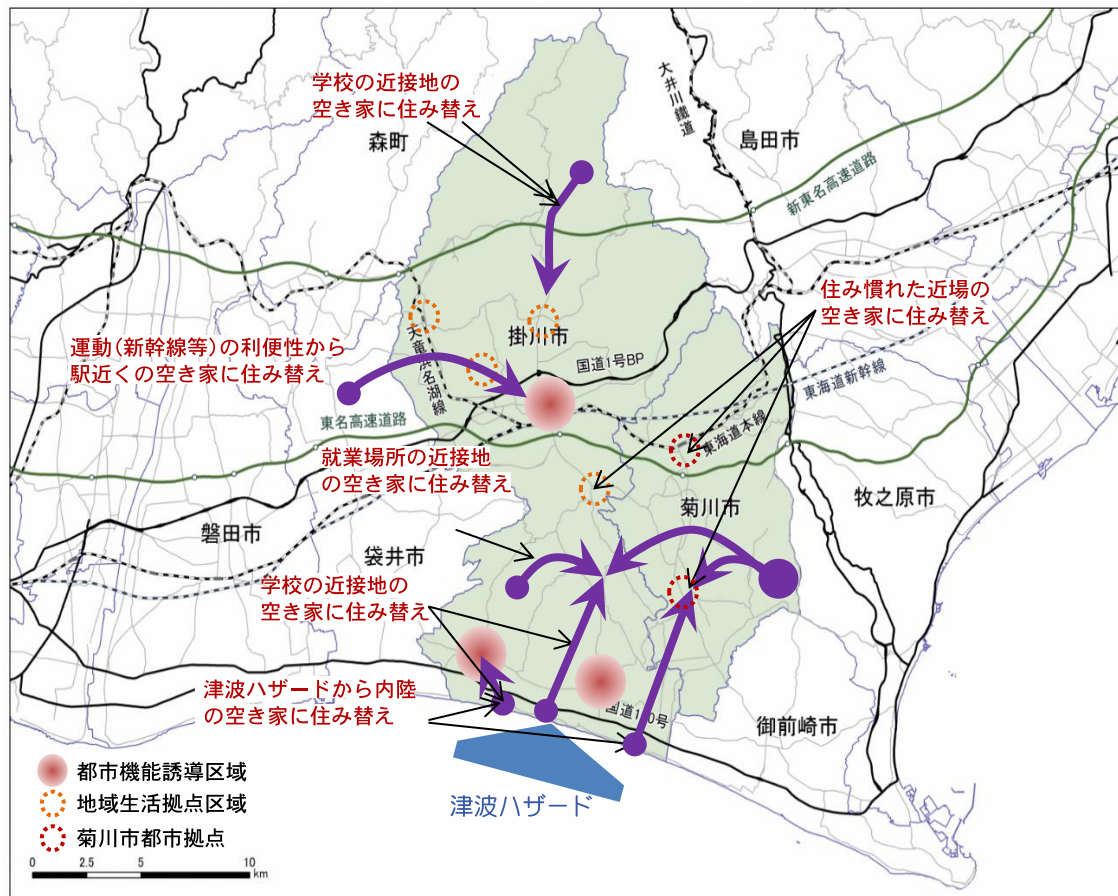


図 3-3 東遠広域都市計画区域での空家等対策

3.2 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とします。上位計画の改定や空き家を取り巻く状況の変化及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜変更できるものとします。

3.3 対象とする空家等の種類

空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」（第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）に加え、戸建住宅と同様の問題発生が予想される共同住宅の空き室や住宅以外のホテル、中心市街地の空き店舗、工場、集客施設等の全ての建築物と工作物が対象となります。

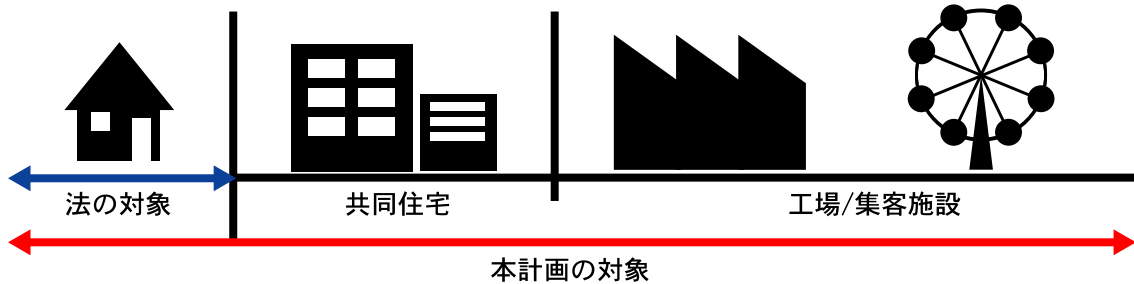


図 3-4 対象とする空き家

また、空き家は、その状況に応じて以下の4つに分類することができ、それぞれの空き家の状況に応じて対応も異なります。空き家の問題は、その数ではなく、特定空家等の数と場所、さらには市場空き家の需給バランスがより重要となります。

本計画では、空き家の適正管理の啓発や地区・地域資源となる非流通空き家(②)の活用と外部不経済の発生源である特定空家等(③)の除却に主眼を置きます。

表 3-1 空き家の分類

空き家の種類		概要
①	流通空き家	市場で買い手や借り手が見つかる空き家
②	非流通空き家	市場で流通しないため、地区・地域のために使うことが望まれる空き家
③	特定空家等	耐震上、景観上に著しく欠陥のある空き家
④	自然空き家	・ 周りに民家や道路等がなく、誰にも迷惑を掛けない空き家 ・ 適切に管理されている空き家

人が使用していない建物は一般的に老朽化が進みます。現在は流通空き家(①)であっても、適正な管理を怠れば、何年か後には非流通空き家(②)となり、さらには外部不経済となる特定空家等(③)になってしまいます。

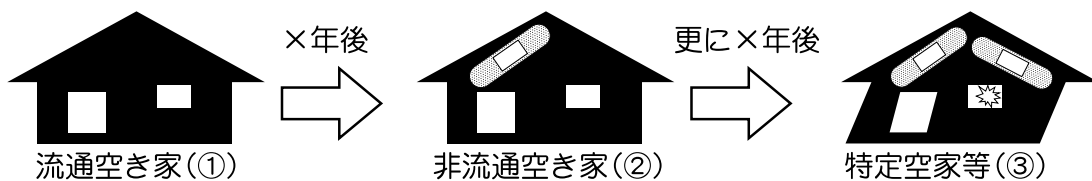


図 3-5 老朽化する空き家

本計画では、空き家の適正管理の啓発や地区・地域資源となる非流通空き家（②）の活用と外部不経済の発生源である特定空家等（③）の除却に主眼を置きます。

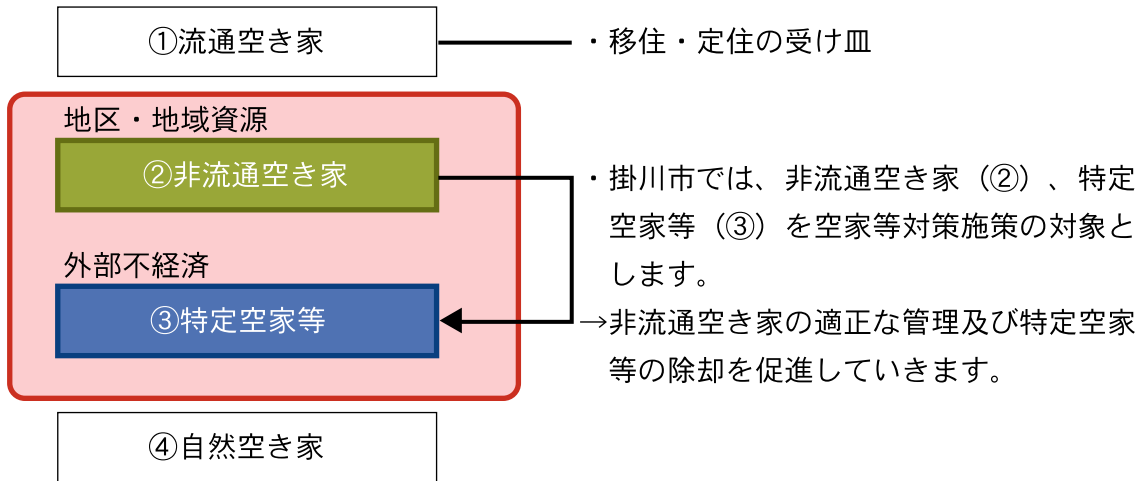


図 3-6 空き家の分類に応じた対応

3.4 対象区域

(1) 対象区域

空家等対策の対象区域は、掛川市全域とします。

(2) 重点区域

特定空家等の除却に関しては、大規模地震等の災害が発生した場合に、救命活動や物資輸送を円滑に行うための静岡県が指定した、緊急輸送路沿道を重点区域とします。また、除却及び除却後の跡地利用の推進に関しては、掛川市立地適正化計画に定められる居住誘導区域（都市機能誘導区域を含む）を重点区域とします。