第５章　地区・地域資源としての空き家の活用例

地域に合わせた空き家活用で掛川市を元気に！

外部不経済の原因となっている空き家は、地区・地域にとってはマイナス要素ですが、不足する機能の立地候補地として捉えれば、地区・地域の資源になります。

計画的に開発された市街地でも時間の経過とともに必要な機能が変化します。生活に必要な機能が満たされることにより魅力や価値が高まり、地区・地域の活力につながります。

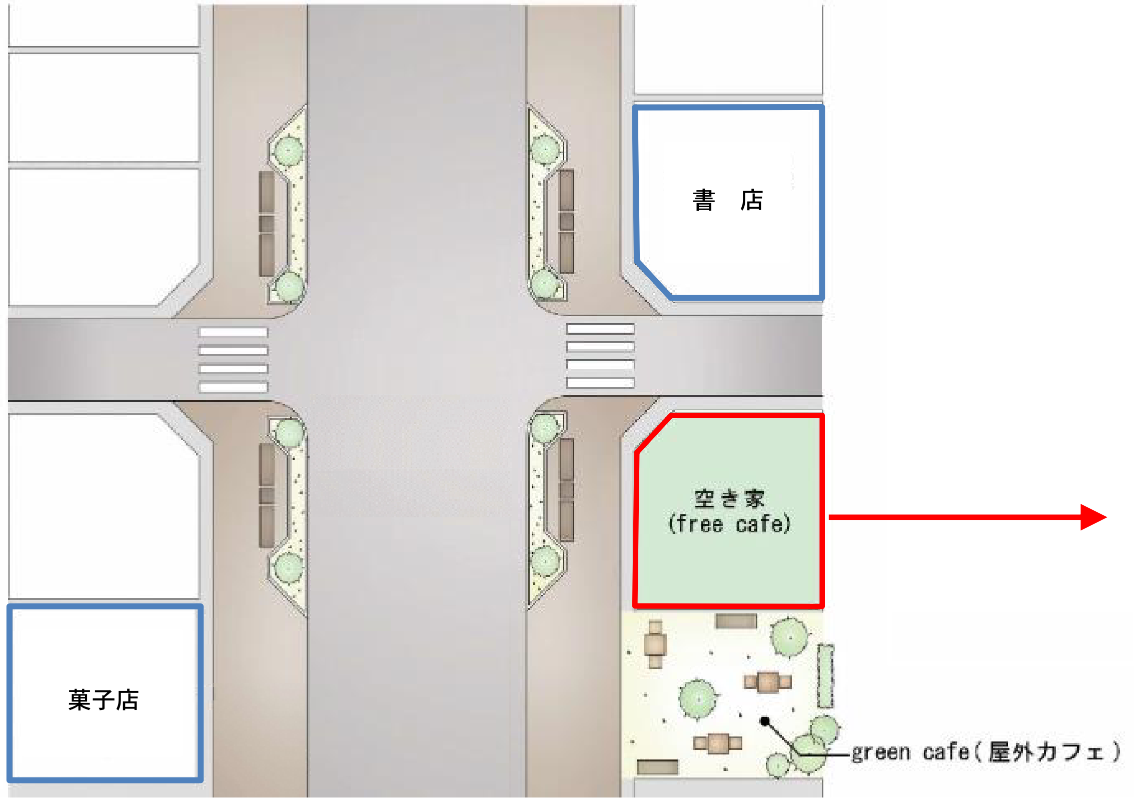
都市計画マスタープランに位置づけられている市街地ゾーンについては、人口の受け皿としての空き家の活用、中心市街地ゾーンについては、市内滞在時間の延長による来訪人口の増加策、地区・地域振興策としての空き家の活用を図ります。

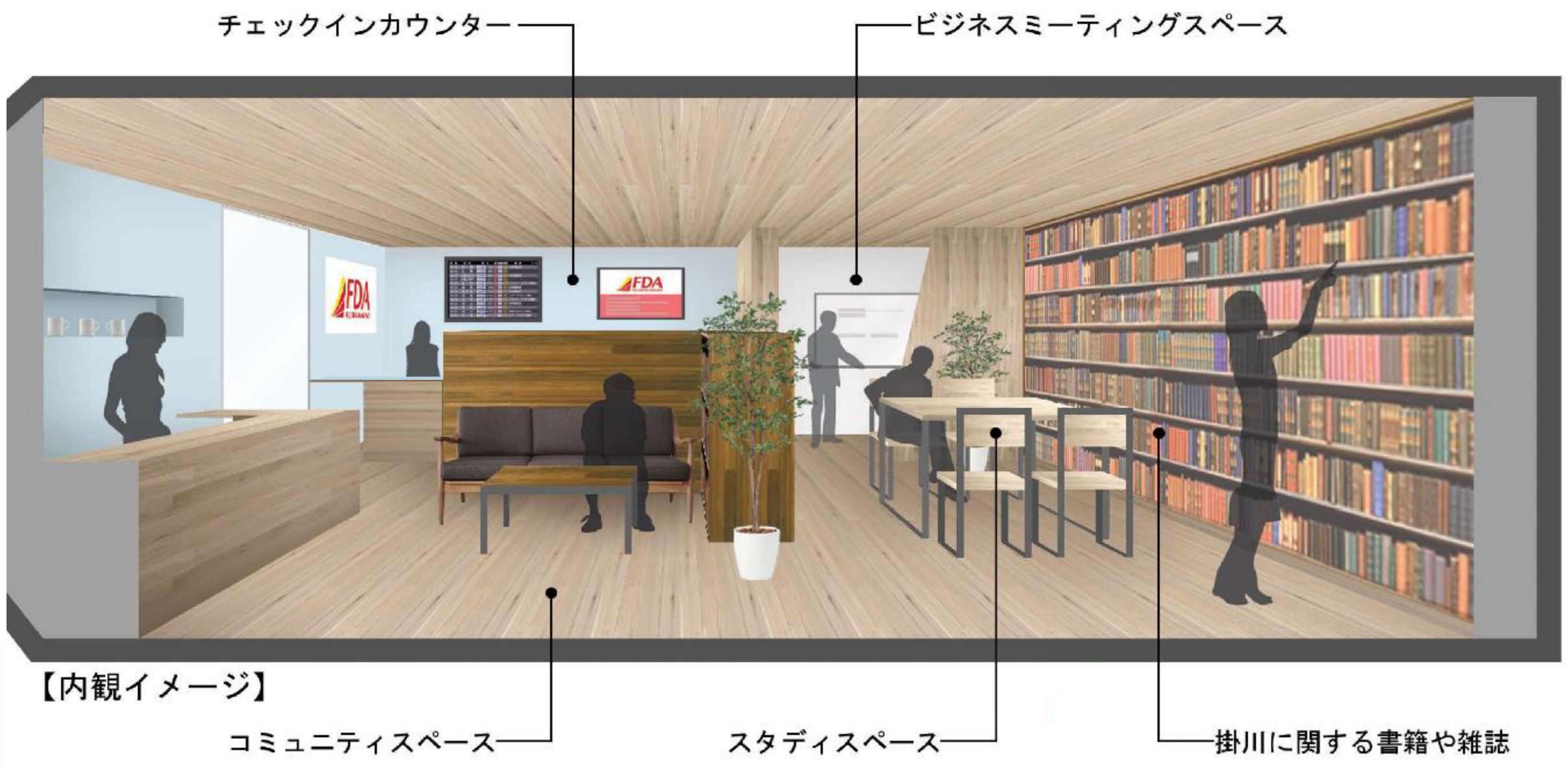
次のページから、空き家を地区・地域資源として活用する際のリノベーションの例を示します。

5.1 地区・地域振興策の例：市内滞在時間延長による地区・地域振興

（1）交流拠点整備：free　cafe、green　cafe

掛川駅周辺店舗は、夜間の飲食施設や昼間の児童、生徒向け学習施設が集積し、特定目的以外の施設や休憩機能が不足しています。駅周辺の空き店舗をリノベーションし、玄関口である駅前に昼間も滞在可能な地区・地域の交流拠点を創出し、富士山静岡空港のチェックインカウンターやビジネスミーティングスペース等の複数機能が集約した拠点（free　cafeやgreen　cafe）の確保によって、「にぎわいの維持・向上」「地区・地域振興、観光振興」を促し、掛川市だけではなく、中東遠志太榛原地域の玄関口としてのブランド化の確立をめざします。





【内観イメージ】

●green cafe

・ポケットパークは、普段は住民や観光客の憩いの場、災害時には避難所として活用できるほか、緑化により景観が良くなるとともに、ヒートアイランド現象の抑制等に効果を発揮することが期待されます。

・周辺のい空き地を集約し、広い敷地を確保することで、必要な施設を建設する際の事業計画を円滑に立てることが可能になります。

●free cafe

・付近の書店や菓子店等で購入した商品を持ち込んで休憩できるスペースを確保することで、買い物のみで来訪が終るのではなく、次の目的につなげることにより滞在時間の延長を図ることが可能になります。

・掛川市に関する書籍や雑誌等の配架スペースを設置することで、掛川市の魅力や芸術文化をより多くの人に対して情報の発信が可能になります。

・ミーティングスペースや富士山静岡空港のチェックインカウンターを設置することで、富士山静岡空港利用者の利便性向上につながります。

・学生、地域住民、会社員等、様々な人が集える拠点が整備されることで、中東遠志太榛原地域の玄関口としてのブランド化を図ることが可能となります。

（2）にぎわい拠点整備：芸術文化商店街

商店街における空き店舗は景観を損ねるだけでなく、地区・地域活力の衰退要因となります。空き店舗を活用して、住空間、デザイン空間、コミュニティ空間を複合した、芸術文化商店街を形成します。学生や芸術家を短・中期的に滞在させ、芸術文化の面から商店街の振興を図ることで来訪人口の滞在時間が延長され、中心市街地のにぎわい創出、交流人口の増加を図ることができます。

●デザイン空間

・掛川の芸術文化を学生、市民、芸術家が表現する空間として、商店街のショーウィンドウを活用。

・葛布等の市内の特産品を活用した作品を展示

●住空間

・学生寮として活用、大学生活の中で掛川市の芸術文化を味わい、感じられる空間

・短期滞在としての宿泊施設利用

【デザイン空間】

【住空間】

【コミュニティ空間】

【住空間】

●店舗空間

・大学生と商店街の協議事業として商品開発、協議事業の実施

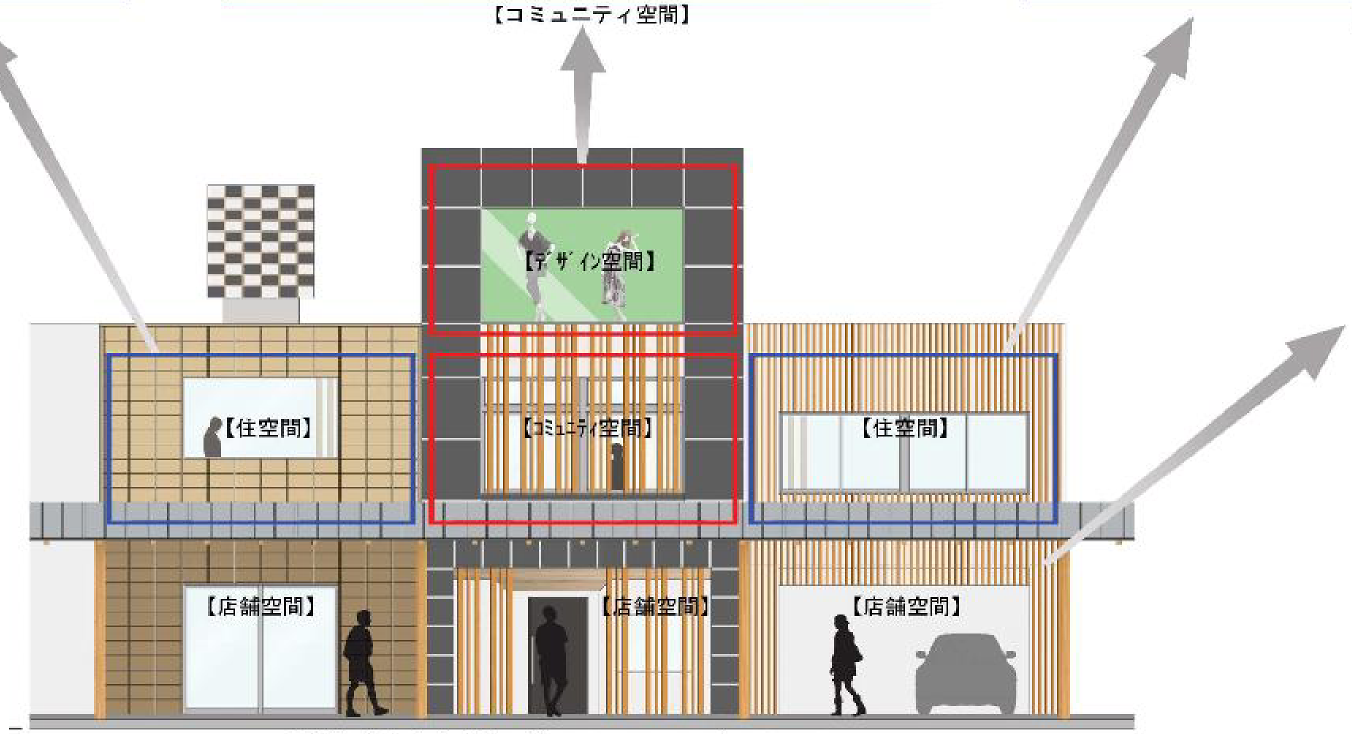
・お店を始めたい若者に対して、お試しで店舗を賃貸するチャレンジショップの実施

●コミュニティ空間

・学生、市民、芸術家による芸術文化の創造の場。交流の場として開放

●城下町風アーケード

・掛川産木材を活用した建物改修



【芸術文化商店街】 城下町風にリノベーション

【城下町風アーケード】

5.2 定住人口増加策の例

（1）子育て世代支援居住区域の形成

高齢化率の高い住宅街や空き家・空き地の増加した地区・地域に、若者世代が移住しやすいように、子育て世代を支援する施設を整備します。子育て世代支援居住区域を形成することにより、地区・地域住民の利便性と住環境の向上を促進し、新陳代謝を図ります。

●子育て世代支援居住区域の形成

①チャイルドレストラン
空き店舗をリノベーション
②福祉協議会
子育てや離乳食についての実践講習会や、高齢者と子どもの共同イベント開催
③公園
子どもたちが安心して遊ぶことのできる見通しの良い公園の整備
④公会堂：集会所として整備
⑤子育て支援住宅
空き家をリノベーション
12区画を10区画に再編し、宅地規模を調整

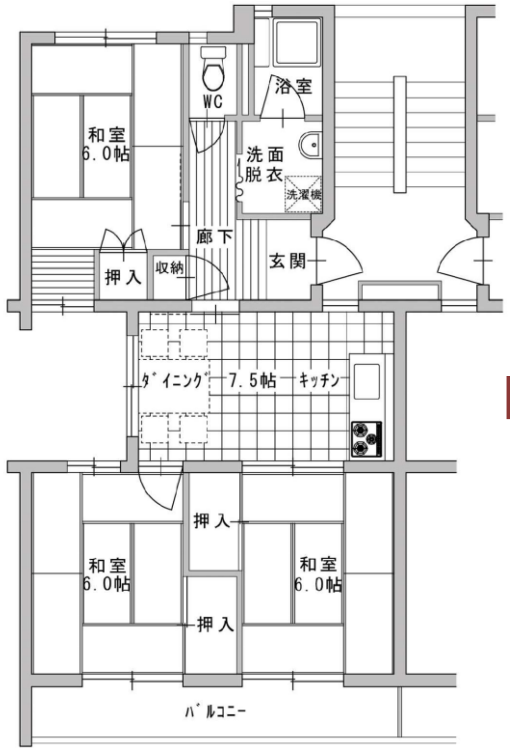
▲外観：県産材を使用した温もりあるデザイン

- チャイルドレストルーム：衛生面を充実させ、オムツ替え等の煩いを軽減
- チャイルドレストラン：離乳食をメインとした料理を提供。乳幼児が集まることで他者への気遣いを軽減
- 簡易託児所：一時預かり所として活用することで、買い物時等の負担を軽減
- 宅配サービスの提供：食材や日用品を宅配することで、共働きの世帯の負担を軽減

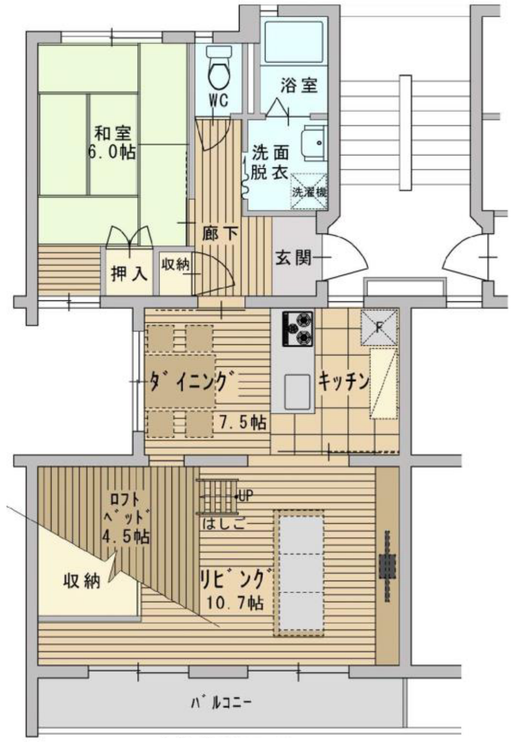
●チャイルドレストラン

（2）集合住宅の空き室対応策

築年数の経った集合住宅の中には、現代の生活環境に適していない間取りや設備のため、新たな入居者が見込めないものもあります。そういった集合住宅の空き室に対して、使い難い間仕切りを取り除くなどの改修を加え、子育て世代や高齢者世代等の多様なニーズに応える住環境を創出します。



既存間取り



改修後間取り

既存外観

改修後外観

リビング・ロフト内観

ダイニング内観

●南側の環境の良い部分にリビングを設け、健康的な開放感のある空間を確保します。また、リビングにロフトを設けることで、限られた床面積の中に有効な空間を生み出します。