

浜松市都市再生促進地区における 適正な管理及び活用の促進のための取り組み

都市環境の安全性の向上や都市機能の増進を図るための取り組み事例を紹介します。

適正管理

都市再生促進地区内の建築物等の所有者又は管理者に対して、指導及び助言、勧告、命令、公表等を行い、適正な管理をお願いしています。

実施状況

条例を施行した平成26年4月から平成29年12月までの間に、2件の建築物等の所有者又は管理者に対して適正な管理をお願いしました。その結果、所有者又は管理者により当該建築物等は適切に管理され、通行人や周辺住民に対する危険が解消されました。

市では都市再生促進地区内の建築物等の適正な管理の確認のため、年に数回の見回りを行い、都市環境の安全性の向上に努めています。



活用促進

都市再生促進地区内の空き家等の所有者又は管理者に対して、当該空き家等の積極的な活用を促進するために、リノベーションまちづくりを実施しています。

リノベーションまちづくりとは？

リノベーションまちづくりとは、空き家などの遊休不動産をリノベーションの手法を使って再生し、産業振興や雇用創出、地域のコミュニティの再生や価値の向上などを指すものです。市では、浜松家守構想の実現や、リノベーションスクールの開催などにより、都市の中心部における建築物等及び土地の活用の促進を図っています。

リノベーションまちづくりの取り組みにより、リノベーションスクール等への参加者が建築物等を活用して事業を起こすなど、都市の中心部に新しい変化を生み出しています。



DIYの手法を学び、楽しみながらリノベーションを実施。



公共空間を活用してリノベーションスクール最終日の公開プレゼンテーションを開催。



リノベーションスクール受講生が公共空間を活用してマーケットを開催。

条例に関するお問い合わせ

浜松市都市整備部市街地整備課

〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2

TEL053-457-2716 FAX050-3730-2198

E-Mail shigaichi@city.hamamatsu.shizuoka.jp

「浜松市都市再生促進条例」の詳細は、市ホームページをご覧ください。

<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/shigaichi/jyourei/tosisaiseisokusinnjyourei.html>



改訂：令和6年1月

浜松市都市再生促進地区における建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例

（略称）浜松市都市再生促進条例



都市の中心部では、

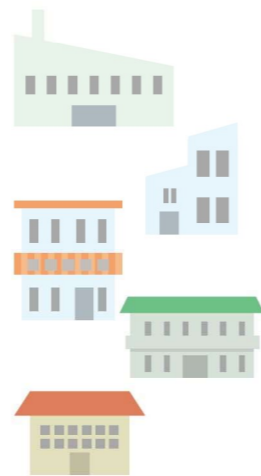
建築物等の老朽化、にぎわいの喪失が進んでいます。

そこで、本市は建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例、

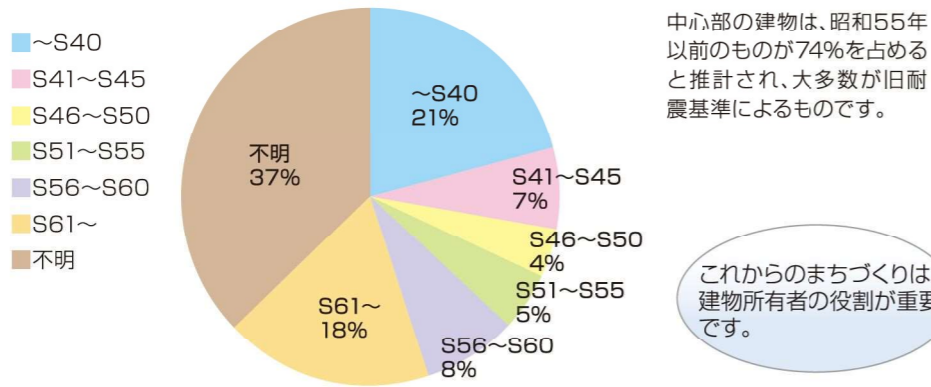
その支援制度を平成26年4月1日より施行しました。

1 条例制定の目的

- 本市の都市の中心部は、高度な都市機能が集積し、多くの人々が集いにぎわう地域としての役割を果たしてきました。
しかしながら、近年では産業構造の変化、市民ニーズの多様化等から商業施設の撤退、歩行者交通量の減少等の現象が見られ、今後は、当地域が抱える課題に対応した新たなまちづくりが必要です。
- 特に、中心部は人が集い、建築物等が密集する中で、建築物等の老朽化が進んでおり、これは防災面、環境面等において対策が必要な課題です。また同時に、空き家、空き地及び空き床が増加し、にぎわいの喪失という社会的問題が顕在化しており、解決しなければならない課題です。
- そこで本市は、本市の都市の中心部における建築物等又は土地の所有者又は管理者に対して、建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例を定め、市がこれに関して必要な啓発や支援、また、問題のある建築物等及び土地に対する指導・助言、勧告、命令、公表等を実施することで、都市環境の安全性の向上及び都市機能の増進を図ることとしました。



中心部(都市再生促進地区内)の建物建築時期



中心部の建物は、昭和55年以前のもものが74%を占めると推計され、大多数が旧耐震基準によるものです。

修繕したり、用途変更したりすればまだまだ使える建物が多いですよ。

これからのまちづくりは、建物所有者の役割が重要です。

2 建築物等又は土地の所有者又は管理者の責務(条例抜粋)

建築物等及び土地の管理

第6条 都市再生促進地区内の建築物等の所有者又は管理者は、当該建築物等が次の各号のいずれかに該当することとならないよう適切に管理しなければならない。

- (1) 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれのあること。
- (2) 建築材料等を飛散させるおそれのあること。
- (3) 不特定者の侵入が容易であるために地域の安全を損なうおそれのあること。
- (4) 廃棄物その他の汚物等が放置されること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、都市環境の安全性を著しく損なうおそれのあること。

2 都市再生促進地区内の土地の所有者又は管理者は、当該土地が次の各号のいずれかに該当することとならないよう適切に管理しなければならない。

- (1) 樹木、雑草等が繁茂し、放置されること。
- (2) 廃棄物その他の汚物等が放置されること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、都市環境の安全性を著しく損なうおそれのあること。

空き家等の活用

第7条 都市再生促進地区内の空き家、空き床又は空き地(以下「空き家等」という。)の所有者又は管理者は、当該空き家等を商業その他の業務の用に供する施設、地域交流施設、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設、住宅等として使用し、賃貸する等により、積極的に活用するよう努めなければならない。

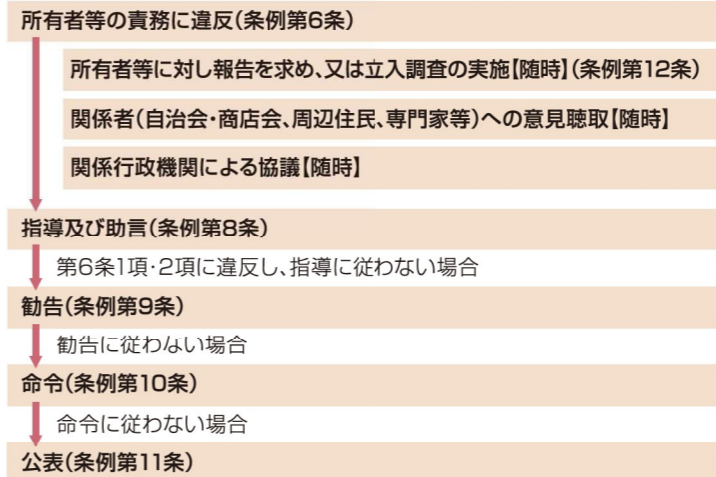
3 条例の施行地区(都市再生促進地区)



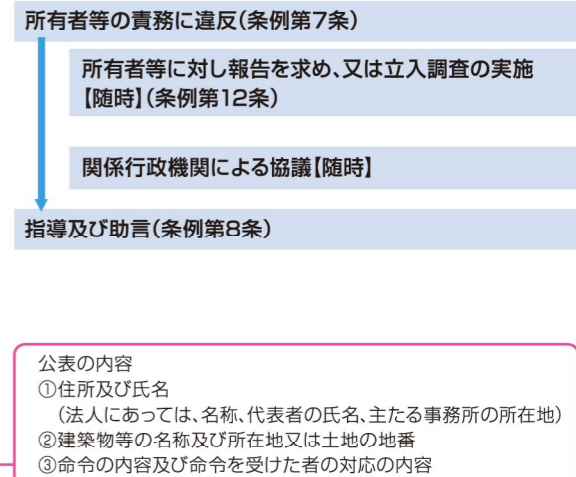
4 条例運用の流れ

所有者等への普及・啓発(条例第4条)

適正管理



活用促進



浜松市都市再生促進地区における建築物等の活用に関するアドバイザー派遣制度

目的

- 都市再生促進地区内の空き家、空き床の所有者(管理者を含む。以下同じ。)やまちづくり団体に対し、建築物の活用方法や調査診断、改修設計等に関する助言を行うアドバイザーを派遣し、有効活用を促進します。

アドバイザーについて

- 都市計画、建築、不動産活用等に関する専門知識及び実務経験を有するアドバイザーの中から、所有者やまちづくり団体の目的に応じて、市が選任し派遣します。
- アドバイザーに関する費用等は市が負担します。

主な条件

- 現に空き家、空き床であること等です。

