

東遠広域都市計画地区計画の変更（掛川市決定）

都市計画掛川市城下町風街づくり地区計画を次のように変更する。

名 称	掛川市城下町風街づくり地区計画
位 置	掛川市紺屋町，肴町，仁藤町の各全部及びに塩町，中央一丁目，駅前 の各一部 掛川市連雀町，字研屋町，字西町の各全部並びに字仁藤町，字中町，喜町， 字瓦町，字新丁，字元郭内，字元城内の各一部 掛川市仁藤字笠屋町奥，字笠屋町，字喜町裏，字葛川谷田，字穴切の各一部 掛川市南西郷字一ノ坪の一部
面 積	約41.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>テーマ「にぎわいと伝統の調和した風格あるまち」</p> <p>中心市街地地区においては、掛川市の歴史的なシンボルである「掛川城」と現代の顔となる「掛川駅」という2つの核が存在しており、さらに旧東海道すじの「東西歴史軸」と掛川駅から北へ伸びる「南北シンボル軸」が交差している。</p> <p>このような中心市街地地区の都市構造から、駅北土地区画整理事業地区は「歴史ゾーン」と「現代ゾーン」との“結節空間地区”として位置づけることができ、城下町としての風格や旧東海道すじのにぎわい、さらに現代的な掛川のイメージ・活力が調和し、融合した地区として、「新たな城下町づくり」の推進を図ることを目標とする。</p> <p>また、駅前土地区画整理事業地区については、まち中のにぎわいを取り戻すため、大型店移転後の空地进行を有効活用しながら、掛川駅前東街区・掛川駅前西街区それぞれについて駅前の「顔」にふさわしい再開発を誘導し、商業施設や公共公益施設の誘致により文化や情報の受発信機能を強化すると共に、地区施設の配置等により都市空間の回遊性を高める。また、新たに共同住宅を建設することにより、まち中居住を促進し、中心市街地の活性化を図る。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>1. 土地利用誘導地区</p> <p>(1) 城下町風まちづくり重点地区 天守閣の前景となる地区であり、幹線道路沿道には商業施設等の立地誘導を図る。</p> <p>(2) 商業・業務地区 駅前広場を中心とする地区は、商業施設と業務施設の立地の誘導を図る。</p> <p>(3) 商住協調地区 旧東海道沿道のにぎわいを創り出すように、建物の1階部分については商業施設等の立地誘導を図る。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>2. 再開発誘導地区</p> <p>(1) 駅前広域集客施設地区（掛川駅前東街区）</p> <p>大型店移転後の跡地を有効活用し、駅前にふさわしいにぎわいを取り戻すため、まち中居住の促進や商業施設・公共公益施設の整備を図る。また、都市計画道路駅前通り線とその周辺については、景観に配慮しながら街区内に歩行者通路を整備するとともに、イベント広場等を整備し、都市内空間の回遊性を高め、市民が憩える空間を新たに創出する。</p> <p>(2) 駅前広域集客施設地区（掛川駅前西街区）</p> <p>将来における大型店移転後の跡地利用については、東街区同様、駅前の「顔」にふさわしい再開発を誘導する。また、掛川駅北口の真正面にあたる立地特性上、駅からの景観や駅前広場から続く空間の連続性等にも配慮した土地利用を図る。</p> <p>(3) 旧東海道地区</p> <p>旧東海道のにぎわいを新たな和風空間を創出することを目的に街路と沿道街区が一体となった再開発を積極的に誘導を図る。（城下町風まちづくり重点地区内の旧東海道に面する部分についても同様に再開発を積極的に誘導を図る。）</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">開発及び保全の方針</p>	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>駅前通り線</p> <p>「掛川駅」と「掛川城」とを結ぶシンボルの街路とする。「掛川大祭」をはじめ、様々な催し物が開催できる「イベント・ロード」とする。</p> <p>掛川駅大手線</p> <p>「掛川駅」と「掛川城」とを結ぶもうひとつのシンボル軸とし、登城のみちとしてのイメージを強く出した「歴史軸」とする。また、大手門鍵曲り空間を街路と一体となった公開空地として整備する。</p> <p>葛川下俣線</p> <p>旧東海道のにぎわいを新たに創り出す役割を担う街路とする。</p> <p>上張神明線</p> <p>広域的には、掛川I.C.と国道1号を結ぶ都市環状線の役割を担いつつ、また、地域には旧東海道と天然寺、掛川城公園をつなぐ主要な骨格軸とする。</p> <p>松尾奥姫線</p> <p>天然寺通り沿いに立体駐車場を設置することから、地区内散策ルートへのアクセス道路とする。</p> <p>歩行者が安全かつ快適に地区散策できるように、歩車共存型道路とする。</p> <p>逆川遊歩道</p> <p>かつて掛川の城下町の境界線の役目を果たしていた逆川の水辺を意識した散策の小径としてふさわしい遊歩道とする。</p> <p>歩行者通路</p> <p>駅前通り線からの連続性や周辺景観に配慮して設置し、施設利用者・歩行者等の回遊性の向上と共に、再開発事業の建築物やイベント広場との一体的整備により、にぎわい創出空間とする。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物の整備方針</p>	<p>1. 土地利用誘導地区</p> <p>(1) 城下町風まちづくり重点地区</p> <p>城下町としてふさわしい統一感のある街並形成のため、意匠、形態、壁面の位置などについて規制誘導を行う。</p> <p>(2) 商業・業務地区</p> <p>ファッション性と都会的雰囲気具备了複合ビルの立地を誘導するとともに良好な都市景観の形成に努める。</p> <p>(3) 商住協調地区</p> <p>和風商店街の形成を図るために、意匠、形態、壁面の位置などについて誘導を行う。</p> <p>2. 再開発誘導地区</p> <p>(1) 駅前広域集客施設地区（掛川駅前東街区）</p> <p>掛川市の玄関口にふさわしく、にぎわい創出に寄与するよう、景観に配慮しながら、壁面の位置について規制誘導を行う。また、市街地再開発事業実施区域においては、中心市街地の活性化を促進するため、形態・意匠に配慮しながら、商業施設・公共公益施設・共同住宅の建設等について誘導を行う。</p> <p>(2) 駅前広域集客施設地区（掛川駅前西街区）</p> <p>掛川駅北口の真正面にある立地を考慮し、再開発実施時には駅前のシンボリックな意匠・景観にも配慮した誘導を行う。また、駅前広場から続く空間の連続性等を活かしたにぎわい創出に寄与するような誘導を行う。</p> <p>(3) 旧東海道地区</p> <p>旧東海道沿線の歴史と文化を背景に、城下町風まちづくり重点地区と連携しながら、街路と沿道街区が一体となるように意匠、形態、壁面の位置などについて誘導を行う。</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p>地区施設等の配置及び規模</p>	<p>その他の公共空地</p>	<p>歩行者通路 1 号</p> <p>幅員 4 m、延長 約 1 0 0 m</p> <p>歩行者通路 2 号</p> <p>幅員 4 m、延長 約 3 5 m</p>

地区整備計画	建築物等に 関する事項	地区の 区分	地区の 名称	掛川市城下町風街づくり 重点地区	駅前広域集客施設地区 (掛川駅前東街区)		
			地区の 面積	約6.9ha	約1.3ha		
		建築物等の 用途の制限		・葛川下俣線，駅前通り線及び 掛川駅大手線に面する部分は、 1階部分を店舗等の用途に 供さなければならない。		-	
		壁面の位置の制限 (外壁又はこれに 代わる柱の面(垣・ 柵を含む)の位置)		・都市計画道路葛川下俣線，駅前 通り線、掛川駅大手線、掛川 駅西郷線及び松尾奥姫線の 道路境界線から1.0m以上離さ なければならない。 ただし、建築物の高さ3m以上の 部分を除く。		・都市計画道路駅前通り線の 道路境界線から3.0m以上 (隅切部分にあっては1.0m 以上)離さなければならない。 ・掛川駅大手線、塩町中央線 及び掛川駅葛川線の道路 境界線から1.0m以上離さ なければならない。	
		建築物の高さの 最高限度		・軒の高さの限度を15mとする。 ただし、高度利用地区内または 総合設計制度を用いた計画に おいてはこの限りではない。		-	
		建築物 等 に 関 する 事 項	建 築 物	形態・ ファサード	・屋根及び庇等は勾配をつけ、 日本瓦，銅板，鋼板等の仕上げと する。 ・正面は城下町風のイメージに 調和するよう工夫する。 ・塔屋，屋外階段及び付属建物は、 建物と一体感のあるデザインと する。		-
				色彩・ 素材	・外壁等の色彩は、白・黒と 自然素材色を基調とする。 ・基礎の見え掛り部分は、原則と して石張りとする。		-
			附 属 物	建築物 付帯設備	・建築物付帯設備は、道路、 公園、広場等からみた景観を 妨げない位置に設置又は ルーバー等で囲うことで目立た ないように工夫する。		-
				広告物 サイン等	・屋外広告物は、城下町風の イメージに調和するよう工夫する。 ・屋上広告塔は、地域の城下町 風イメージを損なうので禁止する。		-

区域・地区整備計画の区域、壁面の位置の制限及び地区施設の配置は計画図表示のとおり