

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

掛川市は、江戸期の旧東海道掛川宿が基となり城下町、宿場町として発展してきた。その中心となったのは旧東海道の交通軸と、その沿道に立地した様々な都市的サービスを提供する商業、業務施設の集積であった。旧東海道は現在の主要地方道掛川浜岡線（都市計画道路葛川下俣線）で、アーケードが架けられた沿道商店街を形成し、平成17年4月の1市2町（旧掛川市、旧大東町、旧大須賀町）による新市施行後も掛川市の“顔”としての役割を担ってきた。

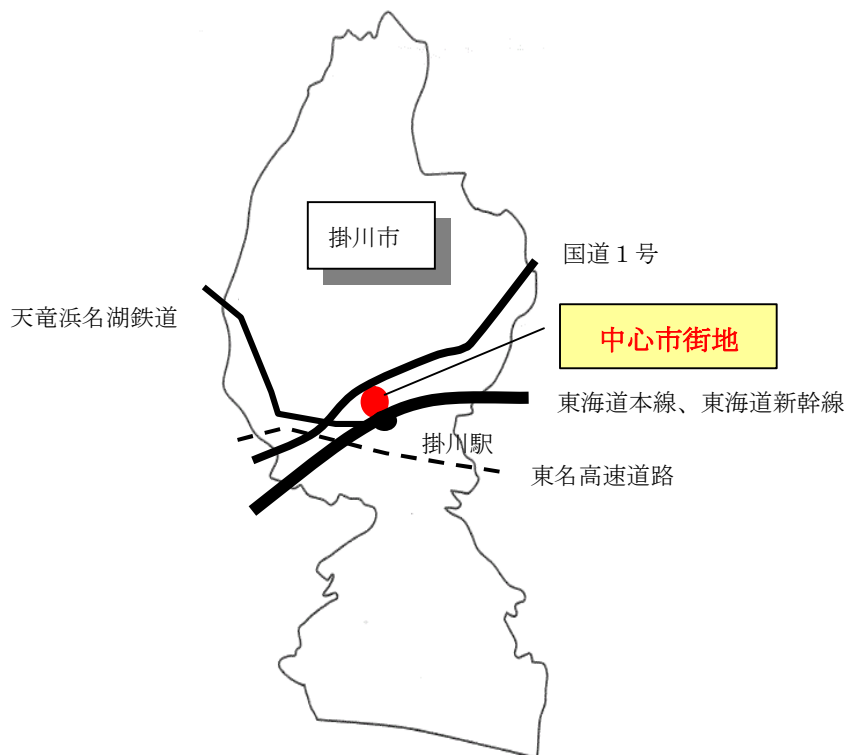
掛川駅は新幹線、JR東海道本線及び天竜浜名湖鉄道が結節し、バスを加えた交通のターミナルとして機能している。都市の郊外化やモータリゼーションの進展により、鉄道等の大量交通機関への依存が減った。このため、駅の機能は低下しつつあるものの交通拠点としての機能を保持し、掛川駅周辺地区は依然として、掛川市の玄関口の役割を担っている。

掛川市のシンボルともいえる掛川城とその周辺地域は、歴史的建造物や文化財、公共施設などが集積しており、掛川市の歴史、文化、伝統を支えているゾーンである。

掛川駅から掛川城を結ぶ駅通りにも商店街が形成され、新しい掛川市のメインストリートとして位置づけられている。これと交差し、旧東海道に沿って歴史的に形成され中心市街地の役割を担ってできた商店街において、市内随一の商業集積を誇っている。

このようなことから、掛川市の中心市街地は、JR掛川駅周辺及び旧東海道を中心とした区域とする。

■位置図



[2] 区域

(1) 区域設定の考え方

掛川市の中心市街地の区域は、掛川駅から掛川城までの南北軸と連雀中町商店街を中心とする東西軸の「(旧)掛川市中心市街地活性化基本計画」で定められた範囲を基本とし、都市施設、都市機能の分布、商業集積の動向、市街地の連続性、道路、河川等の分断要因等を考慮して決定する。

また、新しい中心市街地の区域は「(旧)掛川市中心市街地活性化基本計画」で定めた約70haをよりコンパクトにし、歩いて移動できる範囲とする。

(2) 中心市街地の境界となる部分

①東側：都市計画道路「上張神明線」とする。

仁藤地区は、元は中心部の一角を担っていたが、住宅中心の土地利用に変わりつつあるため除外する。

②西側：市道瓦橋線とする。

商業地域の範囲とし、逆川以北は、掛川西高等があつて、市街地の連続性に欠けるため除外する。

③南側：JR東海道線とする。

掛川駅が平成21年開港予定の富士山静岡空港から最も近い新幹線駅となる。このため、駅南地区は空港利用者や掛川市南部地域を含めた来街者の「南の玄関口」の交流拠点として、今後新たに整備する必要がある。このことから、掛川駅南側の商業地域については、北側の既成の中心市街地とは分離し、今回の中心市街地の範囲から除外する。

④北側：国道1号とする。

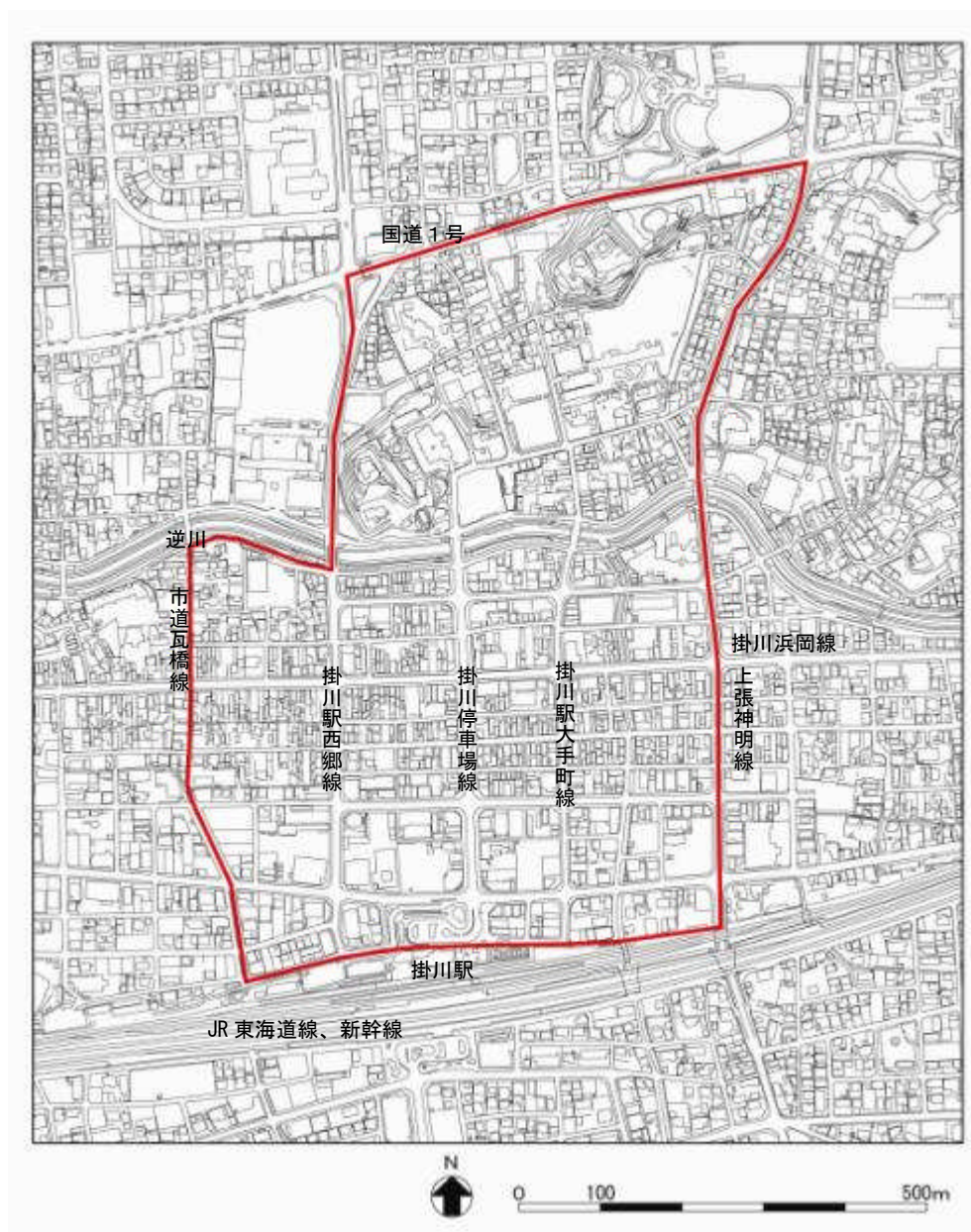
国道1号北部（生涯学習センター周辺）については、公共公益施設が立地するがほぼ整備が終わっており、国道で分断されているため除外する。

(3) 中心市街地の範囲

中心市街地の範囲を（大手町、連雀、肴町、緑町、中町、瓦町、紺屋町、栄町、研屋町、城内、松尾）の東西約600m、南北約1,000mのエリアとする。

(4) 区域の面積

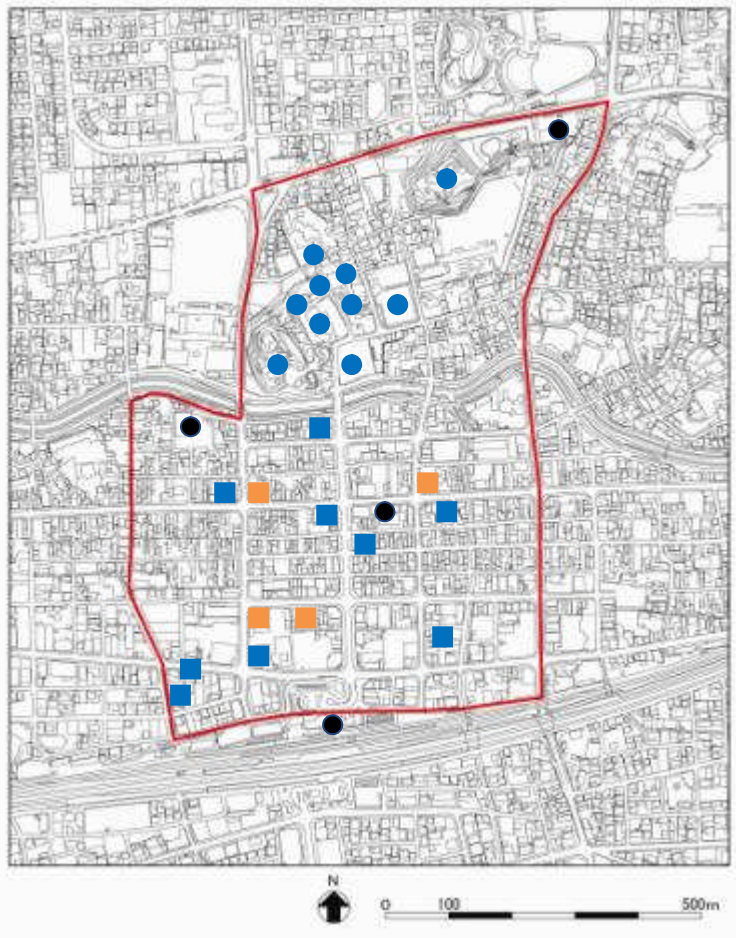
中心市街地の区域は約 50.5ha

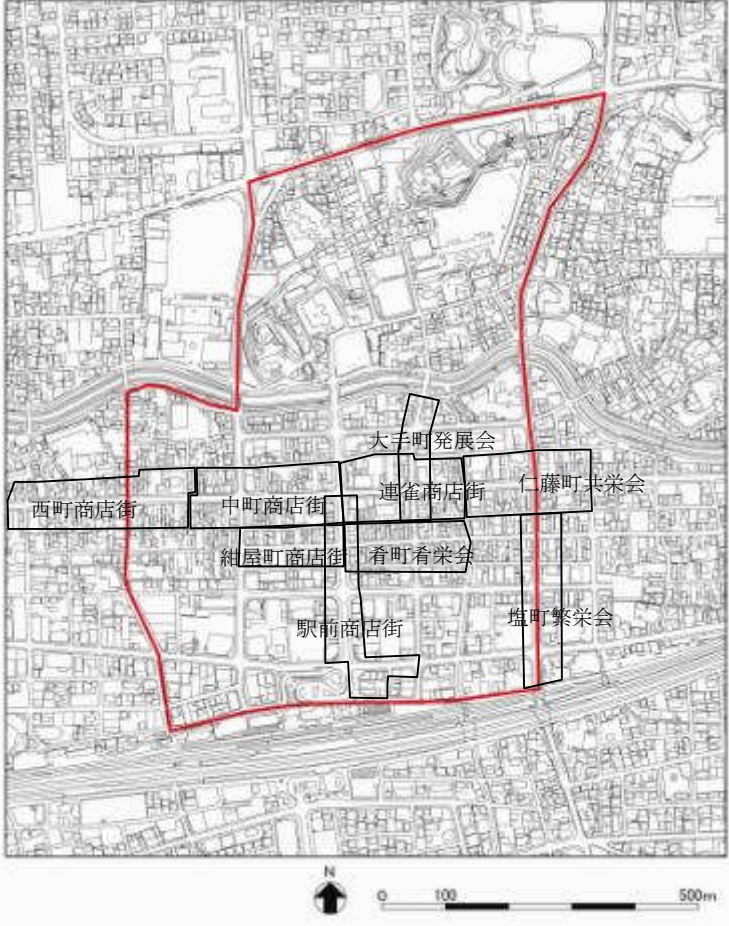


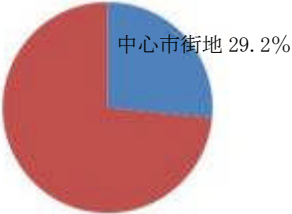
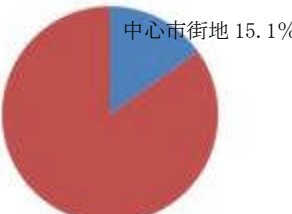
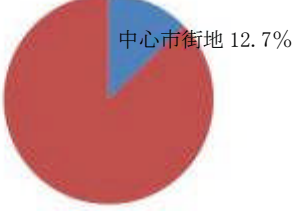
中心市街地の区域

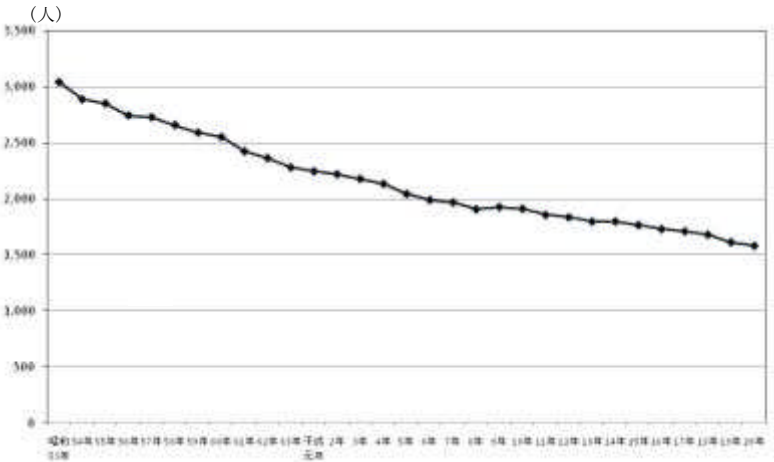
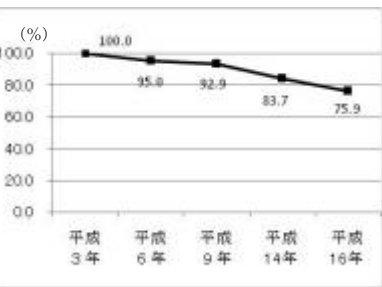
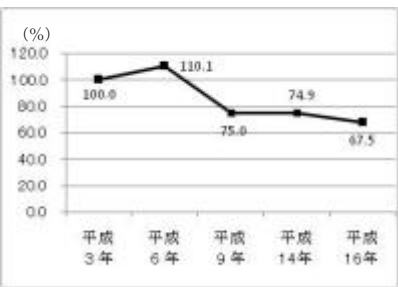
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①交通の拠点</p> <p>中心市街地内にある掛川駅は、新幹線、東海道本線のJR線と天竜浜名湖鉄道とバスの結節点で、市内最大の乗降客を抱え、広域及び地域の交通拠点の機能を備えている。平成18年のJR線と天竜浜名湖鉄道を合わせた掛川駅の乗降客は1日当たり平均約25千人を数えている。</p> <p>バス路線については、従来からの路線に加えて、東西南北の4つの循環線が整備され、市内を中心に中心市街地へのアクセス条件が大きく改善されている。このように、中心市街地は、地域の交通機能が集中し、地域の交通アクセスの拠点であること、掛川市の玄関口としての役割を担っている。</p> <p>②公共公益施設等の集積</p> <p>中心市街地の北ゾーンには、掛川市中央図書館、二の丸美術館の文化施設や掛川城天守閣、掛川城御殿、二の丸茶室、竹の丸、大日本報徳社本社、報徳図書館、龍華院等の歴史文化施設等が集中している。</p> <p>一方、中心市街地の南ゾーンには大手門等の歴史文化施設とともに、地域の住宅や事業所へのサービスを行う掛川商工会議所、掛川市連雀出張所等の公共公益施設が立地している。また、金融機関が4行あり、医療機関の集積が高く、多様な住民サービスに対応し中心市街地の機能を保っている。</p>

要件	説明
	<p>■公共公益施設等の分布</p>  <p>● : 歴史文化施設 ● : 公共公益施設 ■ : 医療機関 ■ : 金融機関</p> <p>③商店街の立地</p> <p>旧掛川市には9つ商店街があり、そのすべてが中心市街地に分布している。郊外部には近年新しい商業立地がみられるものの商店街形成や組織化には至っていない。</p>

要件	説明
	<p data-bbox="587 371 903 403">■中心市街地の商店街の分布</p>  <p data-bbox="539 1391 711 1422">④商業の集積</p> <p data-bbox="539 1440 1369 1906">中心市街地の小売業は、平成 16 年で商店数 107 店、従業者数 446 人、年間販売額は 42 億円、売場面積 6,907 m²の集積がある。旧掛川市に占める割合は、平成 3 年では、旧掛川市で商店数 15.1%、年間販売額は 15.7%、売場面積は 24.7%のシェアを誇っていた。さらに、中心市街地の最盛期であった昭和 54 年には対市の年間販売額シェアが約 30%近くを示すなど小売商業者の集積が高かった。しかし、平成 16 年では、商店数で 12.7%、従業者数で 8.1%、年間販売額で 4.4%、売場面積で 6.4%と低下している。平成 6 年、9 年に地区内の大型店が撤退したことにより現在のシェアとなっている。</p>

要件	説明																																														
	<p data-bbox="544 327 708 353">■小売業の状況</p> <table border="1" data-bbox="541 362 1364 772"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">中心市街地</th> <th colspan="2">旧掛川市</th> <th colspan="2">中心市街地对市割合 (%)</th> </tr> <tr> <th>平成3年</th> <th>平成16年</th> <th>平成3年</th> <th>平成16年</th> <th>平成3年</th> <th>平成16年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店数 (店)</td> <td>141</td> <td>107</td> <td>935</td> <td>840</td> <td>15.1</td> <td>12.7</td> </tr> <tr> <td>従業者数 (人)</td> <td>661</td> <td>446</td> <td>3,977</td> <td>5,525</td> <td>16.6</td> <td>8.1</td> </tr> <tr> <td>年間販売額 (百万円)</td> <td>12,121</td> <td>4,221</td> <td>77,180</td> <td>94,945</td> <td>15.7</td> <td>4.4</td> </tr> <tr> <td>売場面積 (㎡)</td> <td>18,202</td> <td>6,907</td> <td>73,592</td> <td>107,446</td> <td>24.7</td> <td>6.4</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="987 786 1353 813">資料：商業統計、立地環境特別編</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="550 835 900 896"> <p>■平成54年の中心市街地シェア (年間販売額)</p>  </div> <div data-bbox="963 835 1299 896"> <p>■平成3年の中心市街地シェア (商店数)</p>  </div> </div> <div data-bbox="550 1149 900 1209"> <p>■昭和16年の中心市街地シェア (商店数)</p>  </div> <p data-bbox="1027 1379 1353 1440">旧掛川市に対するシェアを示す。</p>							中心市街地		旧掛川市		中心市街地对市割合 (%)		平成3年	平成16年	平成3年	平成16年	平成3年	平成16年	商店数 (店)	141	107	935	840	15.1	12.7	従業者数 (人)	661	446	3,977	5,525	16.6	8.1	年間販売額 (百万円)	12,121	4,221	77,180	94,945	15.7	4.4	売場面積 (㎡)	18,202	6,907	73,592	107,446	24.7	6.4
	中心市街地		旧掛川市		中心市街地对市割合 (%)																																										
	平成3年	平成16年	平成3年	平成16年	平成3年	平成16年																																									
商店数 (店)	141	107	935	840	15.1	12.7																																									
従業者数 (人)	661	446	3,977	5,525	16.6	8.1																																									
年間販売額 (百万円)	12,121	4,221	77,180	94,945	15.7	4.4																																									
売場面積 (㎡)	18,202	6,907	73,592	107,446	24.7	6.4																																									

要件	説明																								
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>①居住人口の減少</p> <p>中心市街地の人口は、一時 3,000 人を超えていたが、減少傾向にあり、平成 20 年では 1/2 の水準の 1,579 人迄落ち込んでいる。</p> <p>■中心市街地の人口の推移</p>  <p>資料：各年3月末現在</p> <p>②小売業の機能低下</p> <p>中心市街地に2店舗あった大型店（ジャスコ、ユニー）それぞれ平成6年、平成9年に撤退したことが大きく影響し、商業機能、集客力ともに大幅に低下している。</p> <p>中心市街地の小売商店数、年間販売額、売場面積はいずれも減少している。特に年間販売額、売場面積について平成3年の1/3と大きな落ち込みをみせている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="555 1411 938 1729"> <p>■商店数</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成3年</th> <th>平成6年</th> <th>平成9年</th> <th>平成14年</th> <th>平成16年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>割合 (%)</td> <td>100.0</td> <td>95.0</td> <td>92.9</td> <td>83.7</td> <td>75.9</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="965 1411 1364 1729"> <p>■従業者数</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成3年</th> <th>平成6年</th> <th>平成9年</th> <th>平成14年</th> <th>平成16年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>割合 (%)</td> <td>100.0</td> <td>110.1</td> <td>75.0</td> <td>74.9</td> <td>67.5</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>資料：商業統計立地環境特別編</p>	年次	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	割合 (%)	100.0	95.0	92.9	83.7	75.9	年次	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	割合 (%)	100.0	110.1	75.0	74.9	67.5
年次	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年																				
割合 (%)	100.0	95.0	92.9	83.7	75.9																				
年次	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年																				
割合 (%)	100.0	110.1	75.0	74.9	67.5																				

要件	説明																																												
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="544 338 938 651"> <p>■年間販売額</p> <table border="1"> <tr><th>年</th><td>平成3年</td><td>平成6年</td><td>平成9年</td><td>平成14年</td><td>平成16年</td></tr> <tr><th>割合 (%)</th><td>100.0</td><td>93.7</td><td>50.5</td><td>42.1</td><td>34.8</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="962 338 1362 651"> <p>■売場面積</p> <table border="1"> <tr><th>年</th><td>平成3年</td><td>平成6年</td><td>平成9年</td><td>平成14年</td><td>平成16年</td></tr> <tr><th>割合 (%)</th><td>100.0</td><td>97.7</td><td>51.2</td><td>38.1</td><td>37.9</td></tr> </table> </div> </div> <p style="text-align: right;">資料：商業統計立地環境特別編</p> <p>③空き店舗の増加</p> <p>現在、中心市街地には、営業店舗数が420店あり、そのうち63店は空き店舗である。空き店舗率は15.0%と高率であり、平成15年から4店、6.8%増加している。さらに増加しつつあり、中心市街地における商業機能、都市機能の大幅な低下が危惧される。</p> <p>■中心市街地の空き店舗の推移</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成15年</th> <th>平成19年</th> <th>増加</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き店舗</td> <td>59店</td> <td>63店</td> <td>4店 (6.8%増)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査、平成19年調査</p> <p>④歩行者通行量の減少</p> <p>中心市街地の主要7地点の歩行者通行量は、平成19年の平日で6,097人、休日で5,879人である。(いずれも10時間)。中心市街地の通行量は、昭和40年代をピークに、平成期に入って大幅に減少している。2つの大型店の撤退が大きく影響し、主要7地点の撤退前(昭和57年)の通行量と比べて約31%の水準に落ち込んでいる。</p> <p>■歩行者通行量(主要7地点の平日合計値)の推移</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="544 1563 1075 1890" style="flex: 1;"> <table border="1"> <tr><th>年</th><td>昭和57年</td><td>昭和63年</td><td>平成8年</td><td>平成15年</td><td>平成19年</td></tr> <tr><th>人数 (人)</th><td>19488</td><td>10437</td><td>7618</td><td>6740</td><td>6097</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="1114 1585 1347 1861" style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査、平成19年調査</p> <p>調査時間：午前10時～午後8時(10時間)</p> </div> </div>	年	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	割合 (%)	100.0	93.7	50.5	42.1	34.8	年	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	割合 (%)	100.0	97.7	51.2	38.1	37.9		平成15年	平成19年	増加	空き店舗	59店	63店	4店 (6.8%増)	年	昭和57年	昭和63年	平成8年	平成15年	平成19年	人数 (人)	19488	10437	7618	6740	6097
年	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年																																								
割合 (%)	100.0	93.7	50.5	42.1	34.8																																								
年	平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年																																								
割合 (%)	100.0	97.7	51.2	38.1	37.9																																								
	平成15年	平成19年	増加																																										
空き店舗	59店	63店	4店 (6.8%増)																																										
年	昭和57年	昭和63年	平成8年	平成15年	平成19年																																								
人数 (人)	19488	10437	7618	6740	6097																																								

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>①「静岡県総合計画」における方向</p> <p>平成18年に策定された「静岡県総合計画（地域計画）」において、“志太棒原・中東遠地域”の目標像を次のようにしている。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>陸・海・空の交通結節地域として、地域内都市や中山間地域、海岸地域が連携し、本県の新たな玄関口にふさわしい都市圏づくりや国内外との交流拠点の形成、特色ある産業集積を図るなど、多重心型の地域とする。</p> </div> <p>また、この中で、JR掛川駅周辺の市街地について「再開発等による都市基盤の整備を進める」としている。</p> <p>②「掛川市総合計画」に基づく均衡ある都市づくり</p> <p>平成19年3月に策定された合併後の「掛川市総合計画」では、“中心市街地では、掛川の顔となるにぎわい空間の創出に努める”としている。この方針に沿って中心市街地の活性化を進めることにより、掛川市全体の都市づくりに大きく貢献できるとともに、掛川市全体の均衡ある発展に寄与することができる。</p> <p>③掛川の玄関口の整備と波及</p> <p>本計画で定める中心市街地は、新幹線駅、在来線駅、私鉄駅があつて、広域及び地域からの掛川市の玄関口である。この玄関口の整備と拠点機能の向上により、掛川市の都市イメージが維持されるとともに、地域の顔としての役割が保全されて、掛川市及び周辺地域の居住の意識の向上や地域の経済活動などの発展に寄与することができる。</p> <p>④交通拠点機能の保持と波及</p> <p>玄関口としての広域、地域の拠点であるとともに、路線バスや循環バスのネットワークが掛川駅及び中心市街地と周辺地区の間で敷かれている。中心市街地は広域と地域、地区、近隣を結ぶ交通ネットワークの拠点にあり、地域の人達が集まりやすい拠点である。中心市街地のまちづくり活性化によって、地域の生活の利便性を高め、地域の生活を魅力あるものにすることができる。</p>

要件	説明
	<p>⑤交流機能の集積と活動支援</p> <p>一部の公共施設は、中心市街地から地区外に転出したものの、今なお、中心市街地には掛川市及びその周辺を対象エリアとした官民の地域、住民サービスのための施設が多く立地している。高齢者等もアクセスしやすい中心市街地において施設の集積があることは、広く掛川市及び地域の住民に対して、交流活動を促し、支援して、掛川市が推進する“生涯学習による街づくり”にも寄与できる。</p> <p>⑥商業機能の向上による地域ニーズの充足</p> <p>中心市街地の商業は、平成6年、9年に2店の大型店が閉鎖して以来、大きく機能低下し、商圏は大きく縮小している。このため、中心市街地の商業は、最寄品を中心に不足業種が多い。このような中で、中心市街地において、核店舗を誘致し、商業集積を高めることにより、地区のニーズを充足できる。また、高齢者を中心に広域の商業ニーズに応えることができ、商品、サービス、情報などの提供により、地域の生活を支援することができる。</p> <p>⑦歴史伝統拠点の確保と継承</p> <p>中心市街地には、掛川市の歴史、文化、伝統をアピールする施設の集積が多い。また、歴史ある祭りなどが中心市街地において開催されている。中心市街地を活性化することにより、掛川市の歴史、文化の情報発信が継続して可能である。中心市街地における祭りの担い手を確保することとなり、地域の誇りである催事が継承されることになる。</p>