

## 4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他市街地の整備改善のための事業に関する事項

### 〔1〕市街地の整備改善の必要性

#### ① 現況分析

土地区画整理事業は、旧掛川市において昭和 35 年から実施し、平成 19 年度末までに 23 地区 604ha の整備が完了し、現在 3 地区 39ha での事業が進行中である。

駅周辺地区においては、駅北、駅南地区ともに土地区画整理事業が終了し、中心市街地地区の道路、駅前広場、公園等の整備は進んでいる。しかし、大型店の閉店や公益施設、金融機関の転出があり、土地利用意欲が比較的低調であることから、大中規模空き地が多く発生し、空洞化が進行している。

#### ② 必要性

モータリゼーションの進展、郊外部の市街地化、移転居住等により、中心市街地での空き地、空き店舗が数多く発生している。中心市街地の中で、商店や事業所の閉鎖、定住人口の高齢化及び減少が顕著で、都市機能の低下が著しい。

このような中で、空き地空き店舗の活用や、未利用地、低利用地の高度利用が必要である。事業が推進されている掛川駅前東街区での再開発事業を早期に実現させ、住宅、商業施設、公共施設等複合拠点の実現が期待される。また、老朽化が進み空き地が増加する連雀・中町地区での建物整備等を推進し、土地利用の促進と中心市街地にふさわしいまちなみの形成が望まれる。さらに、“にぎわい”、“もてなし”、“くらし”の地区の目標を達成するための基盤整備や環境整備が求められる。

なお、街路整備については、中心市街地へのアクセス性を高めるため、隣接地区の都市計画道路の葛川下俣線の早期完成が必要である。

#### ③ フォローアップの考え方

事業の進捗状況について、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための改善措置を講ずる。

### 〔2〕具体的事業の内容

#### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p><b>事業名：城内広場整備事業</b>            内容：城内広場、駐車場を一体的に整備する。            実施時期：平成 23 年度～26 年度</p>	掛川市	<p>新規利用者の発生により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。            まちなかの人の交流、人の回遊を促すことができ、掛川市の歴史、伝統をより強くアピールし、来街の動機づけが多様となるなどの効果があり、中心市街地に必要な施設である。</p>	<p>措置の内容：            社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（緑の精神回廊地区））            実施時期：            平成 23 年度～26 年度</p>	
<p><b>事業名：掛川駅舎整備事業</b>            内容：昭和 8 年に建築された東海道本線では唯一の木造駅舎を耐震化する。現存の歴史的な木造駅舎の形態を残しつつ整備を行う。            施行面積：380㎡            実施時期：平成 23～25 年度</p>	掛川市 JR 東海	<p>利用者の安全を図るための耐震整備事業であると同時に、歴史的建造物を残すことにより、景観などからまちの価値を高める資源として期待される。</p>	<p>措置の内容：            社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（緑の精神回廊地区））            実施時期：            平成 23 年度～25 年度</p>	
<p><b>事業名：掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業</b>            内容：市街地再開発事業により、住宅、商業施設、公共公益施設、にぎわい広場、駐車場等を整備する。            地区面積：0.9ha            延べ床面積：15,252㎡            用途：商業、公益施設、駐車場、住宅等            実施時期：平成 25 年度～28 年度</p>	掛川駅前東街区市街地再開発組合	<p>複合した施設構成により本計画の「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」、「目標 2：快適・便利で多くの人が住むまち」、「目標 3：活発な商業業務サービス活動のあるまち」の 3 つ基本テーマに沿った目標達成のための事業である。中心市街地におけるにぎわい再生のための新しい中心施設となるリーディングプロジェクトである。            まちなかの大規模遊休地を解消し、大型店の再立地、居住人口の増加、交流人口の増加、歩行者通行量の増加いずれにも直接的に大きく寄与する。            また、今後のまちなかの活性化事業の導火線として期待できるなど、中心市街地の活性化に必要不可欠な事業である。</p>	<p>措置の内容：            社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）            実施時期：            平成 25 年度～27 年度</p>	

## 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業の概要

名 称：掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業

所 在 地：静岡県掛川市駅前

施 行 者：掛川駅前東街区市街地再開発組合

敷地面積：6,525 m<sup>2</sup>

構 造：北棟 鉄筋コンクリート造 地上12階

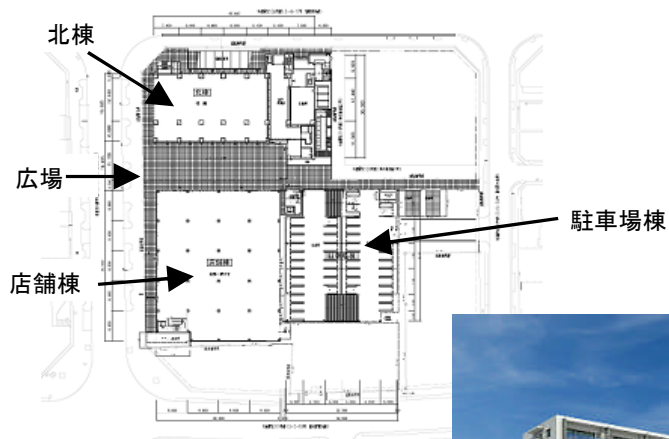
南棟 鉄骨造 地上2階

駐車場棟 鉄骨造 地上4階

延床面積

	北棟	店舗棟	駐車場棟	合計
店舗	1,203 m <sup>2</sup>	1,668 m <sup>2</sup>	—	2,871 m <sup>2</sup>
住宅	7,942 m <sup>2</sup> (77戸)	—	—	7,942 m <sup>2</sup>
駐車場	—	屋上P44台	4,379 m <sup>2</sup> (192台)	4,379 m <sup>2</sup>
その他	—	60 m <sup>2</sup>	—	60 m <sup>2</sup>
計	9,145 m <sup>2</sup>	1,728 m <sup>2</sup>	4,379 m <sup>2</sup>	15,252 m <sup>2</sup>

平面図




完成予想図



(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業  
なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p><b>事業名：中町連雀快適空間整備事業</b>            内容：昭和40年以前に設置され老朽化したアーケード（約860m）を撤去し、オープンモールとして整備するとともに、城下町のイメージを持つファサードを形成する。            実施時期：平成22年度～</p>	掛川市	<p>市が行う道路整備と商店街が行うファサード整備を行うことにより、「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。            アーケードは老朽化し、舗装面がはがれるなど、商店街の道路環境は悪化している。このため、まず、安心安全な買物環境を確保することが急務である。さらには視覚面での快適性を演出してまちなからしいまちなみ環境を創造することが望まれる。</p> 		
<p><b>事業名：観光交流センター運営事業</b>            内容：情報発信や情報提供等を行う。観光客のための交流拠点を掛川駅構内に整備し、運営する。            実施時期：平成23年度～</p>	掛川市	<p>新規施設利用者の来訪により「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。            本事業により、まちなかへの観光客の誘導が図られ、観光客のまちなか回遊が促進される効果が見込め、まちなかの交流人口が増加し、歩行者通行量の増加のために必要な施設である。</p>		
<p><b>事業名：まちなかもてなし施設設置事業</b>            内容：公衆トイレ、小規模花公園等をまちなか各所に設置する。            実施時期：平成21年度～</p>	掛川市	<p>「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。            まちなかの来街者への“利便性”、“もてなし性”を高める有効な施設である。まちなかでの快適性を向上させ、間接的にまちなかへの来街者を増やすために必要である。</p>		