

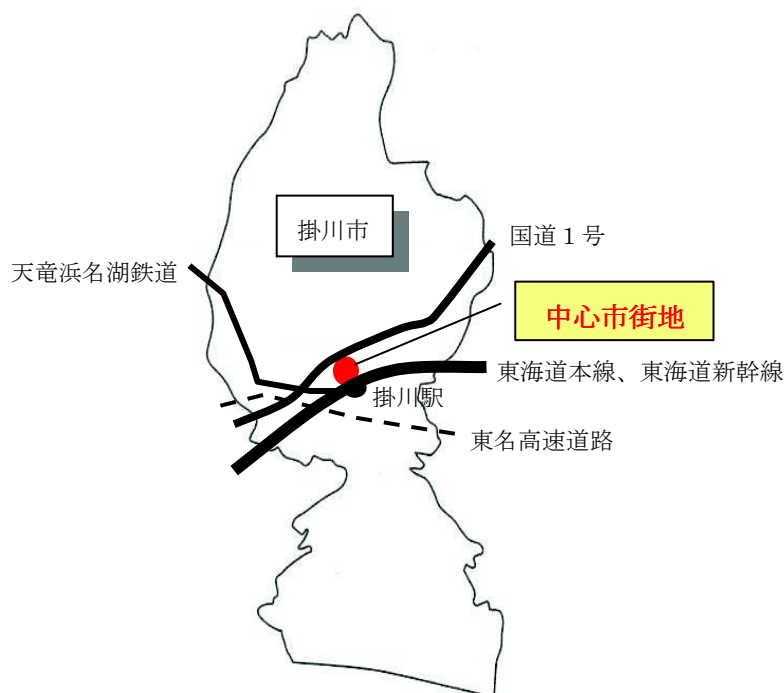
2. 中心市街地の位置及び区域

(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、市の玄関口の役割を担っている。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、公共公益施設などが集積しており、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、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

(a) 区域設定の考え方

中心市街地区域は、「中心市街地の活性化に関する法律」の第2条各号の要件に該当する区域とする。

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「前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。

今回の区域は、前計画の南側区域界を鉄道敷の南側境界まで広げ、J R 東海道線掛川駅や掛川駅北駐車場・駐輪場などを含めた範囲とする。

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：J R 東海道線とする。

掛川駅が平成21年に開港した富士山静岡空港から最も近い新幹線駅となり、中東遠・志太榛原地区の中心となることを考えている。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。

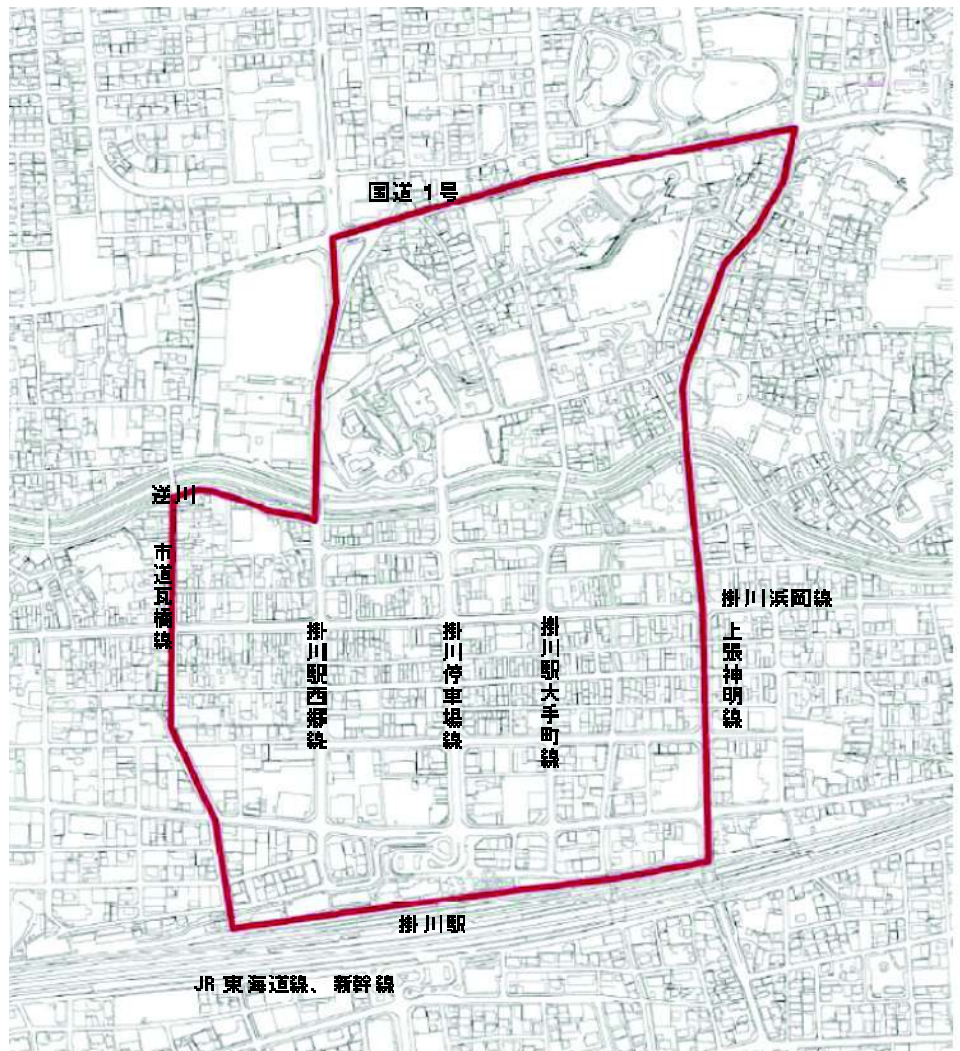
区域の面積

中心市街地の区域は、51.9haである。

(c) 中心市街地の規模の考え方

掛川市の用途地域指定面積2,452.5haに対し、中心市街地の区域は51.9haで、面積割合としては2.1%であるが、歴史文化10施設、9つの商店会がある東西約600m、南北約1,000m、11町（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）のエリアとした。

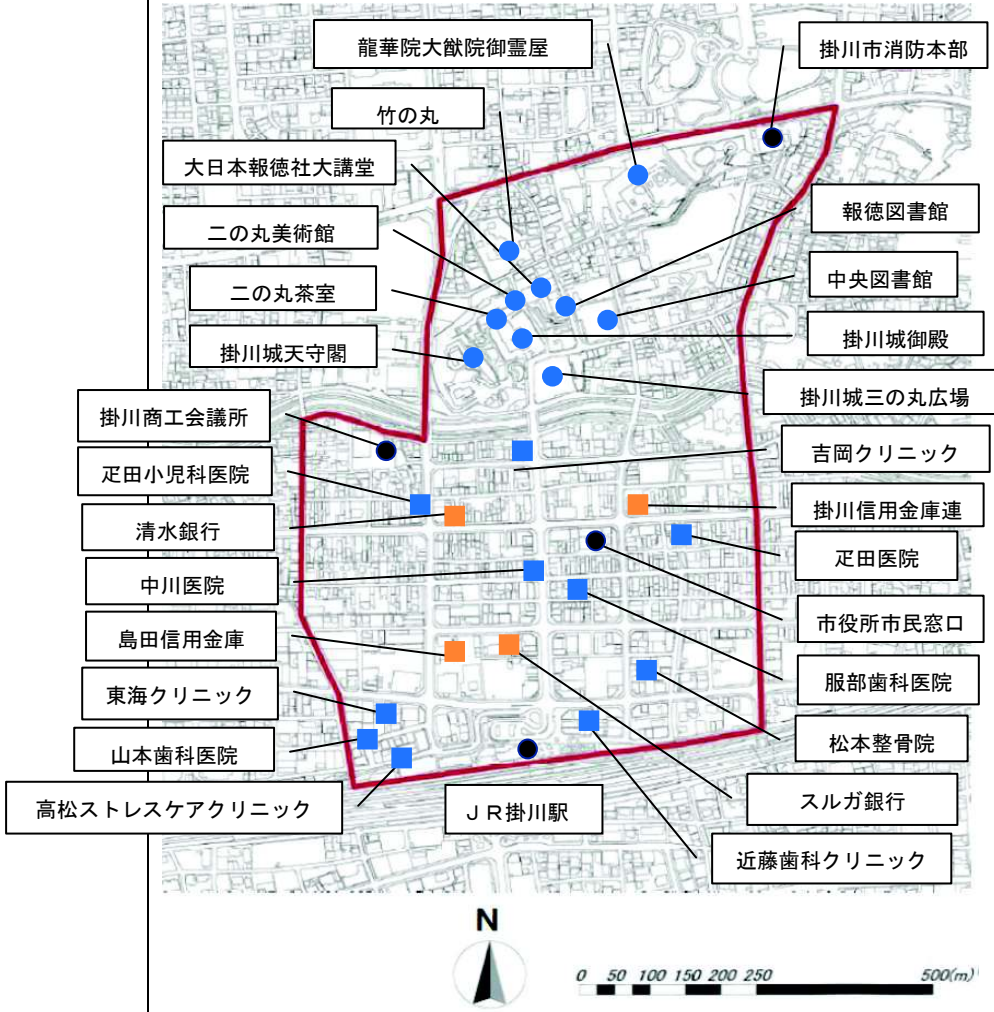
■位置図

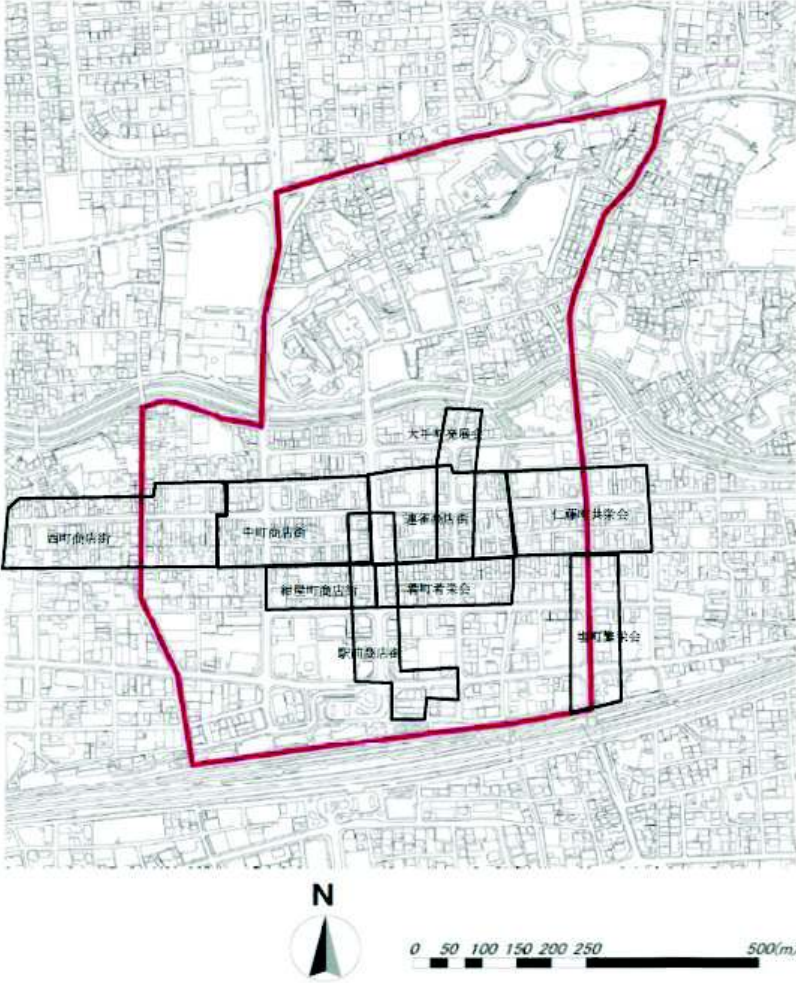


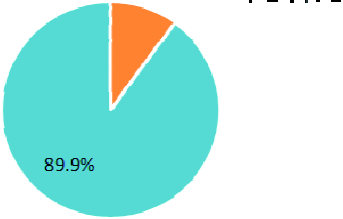
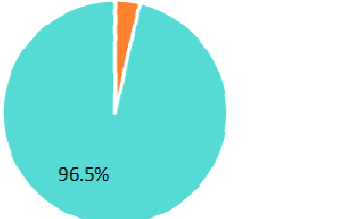
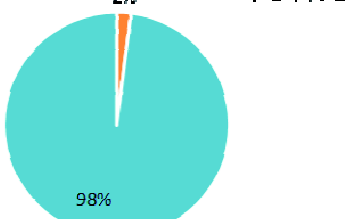
中心市街地の区域

(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>(ア) 第1号要件 (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 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25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24千人を数えている。</p> <p>バス路線については、従来からの路線に加えて、南北の2つの循環線が整備されている。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 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>■中心市街地の商店街の分布</p>  <p>④商業の集積</p> <p>中心市街地の小売業は、平成 24 年で商店数 80 店、従業者数 684 人、年間販売額は 35 億円、売場面積 5,480 m²の集積がある。</p> <p>平成 6 年では、掛川市（旧掛川市、旧大須賀町、旧大東町）で商店数 30.0%、年間販売額 32.3%、売場面積 38.7%、従業者数 34.7%を占め、平成 19 年では、掛川市で商店数 10.0%、従業者数 7.0%、年間販売額 3.5%、売場面積 4.1%、を占めていた。しかし、平成 24 年には、商店数 8.0%、従業者数 10.3%、年間販売額 2.0%、売場面積 4.1%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>

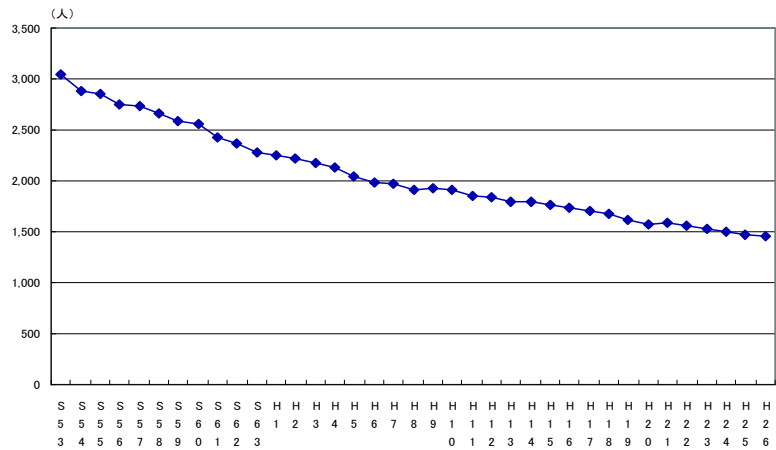
要件	説明																																																																			
	<p>■小売業の状況</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">中心市街地</th> <th colspan="3">掛川市</th> <th colspan="3">中心市街地对市割合(%)</th> </tr> <tr> <th>H6</th> <th>H19</th> <th>H24</th> <th>H6</th> <th>H19</th> <th>H24</th> <th>H6</th> <th>H19</th> <th>H24</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店数 (店)</td> <td>158</td> <td>105</td> <td>80</td> <td>1,308</td> <td>1,055</td> <td>996</td> <td>12.1</td> <td>10.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>従業者数 (人)</td> <td>828</td> <td>474</td> <td>684</td> <td>6,079</td> <td>6,760</td> <td>6,636</td> <td>13.6</td> <td>7.0</td> <td>10.3</td> </tr> <tr> <td>年間販売額 (百万円)</td> <td>12,149</td> <td>4,210</td> <td>3,494</td> <td>119,797</td> <td>121,990</td> <td>170,682</td> <td>10.1</td> <td>3.5</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>売場面積 (㎡)</td> <td>18,679</td> <td>6,323</td> <td>5,480</td> <td>104,383</td> <td>154,608</td> <td>133,987</td> <td>17.9</td> <td>4.1</td> <td>4.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：商業統計 立地環境特性別統計編 平成24年は経済センサス-活動調査からの推計値</p> <p>平成6年の中心市街地シェア (年間販売額)</p>  <p>平成19年の中心市街地シェア (年間販売額)</p>  <p>平成24年の中心市街地シェア (年間販売額)</p> 										中心市街地			掛川市			中心市街地对市割合(%)			H6	H19	H24	H6	H19	H24	H6	H19	H24	商店数 (店)	158	105	80	1,308	1,055	996	12.1	10.0	8.0	従業者数 (人)	828	474	684	6,079	6,760	6,636	13.6	7.0	10.3	年間販売額 (百万円)	12,149	4,210	3,494	119,797	121,990	170,682	10.1	3.5	2.0	売場面積 (㎡)	18,679	6,323	5,480	104,383	154,608	133,987	17.9	4.1	4.1
	中心市街地			掛川市			中心市街地对市割合(%)																																																													
	H6	H19	H24	H6	H19	H24	H6	H19	H24																																																											
商店数 (店)	158	105	80	1,308	1,055	996	12.1	10.0	8.0																																																											
従業者数 (人)	828	474	684	6,079	6,760	6,636	13.6	7.0	10.3																																																											
年間販売額 (百万円)	12,149	4,210	3,494	119,797	121,990	170,682	10.1	3.5	2.0																																																											
売場面積 (㎡)	18,679	6,323	5,480	104,383	154,608	133,987	17.9	4.1	4.1																																																											

要件	説明
<p>(イ) 第2号要件 (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. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」(4) これまでの中心市街地に対する取り組みの検証で示したように、前計画の取り組みの推進によって第1期計画の目標指数である「営業店舗数」は目標値をクリアしたものの、「居住人口」、「歩行者通行量」はクリアせず活性化が進まなかった。</p> <p>掛川市を取り巻く、地方分権による地域経営、経済の低成長、急速に進む人口減少、少子高齢化など、今後についても不安要素は多く、引き続き本市中心市街地の都市機能の確保や経済活力の維持に支障が生じる恐れがある。</p> <p>グラフに示すように、大型店が平成6年、平成9年に相次いで中心市街地から撤退してから「商店数」は約1/2に、「従業者数」、「年間販売額」、「売場面積」は約1/3と下落傾向に推移している。生鮮産品をはじめとする生活に密接に関わる店舗が姿を消していること、嗜好品の供給機能の低下等から、中心市街地の魅力の低下に繋がっていると考えられる。その結果、中心市街地に訪れる人や従業者数が少なくなり、歩行者通行量の減少や空き地や空き店舗の増加が促進され、さらに中心市街地の魅力の低下や居住人口の低下につながり、賑わいや活力の衰退を招くという悪循環に陥っているといえる。</p> <p>こうした中心市街地の状況は、中心市街地の機能的な都市活動の確保、経済活力の維持に支障を生じている。</p>

①居住人口の減少

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 26 年には 1/2 の水準の 1,500 人を割っている。

■中心市街地の人口の推移



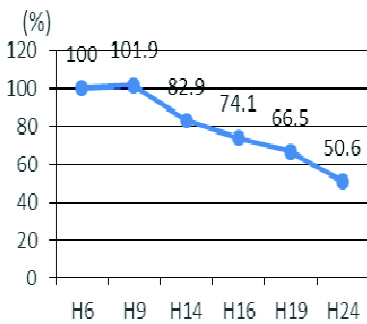
資料：住民基本台帳各年 3 月末現在

②小売業の機能低下

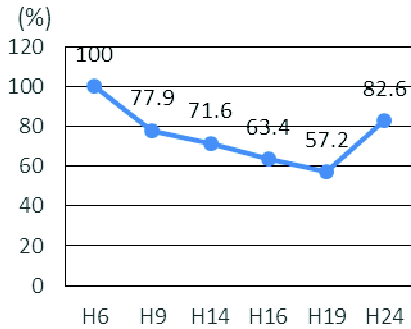
中心市街地に 2 店舗あった大型店（ジャスコ、ユニー）それぞれ平成 6 年、9 年に撤退したことが大きく影響し、商業機能、集客力ともに大幅に低下している。

平成 24 年の年間販売額、売場面積については平成 6 年の約 1/3 と大きな落ち込みをみせている。

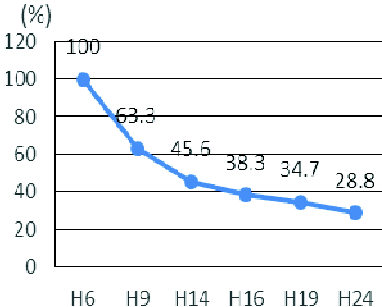
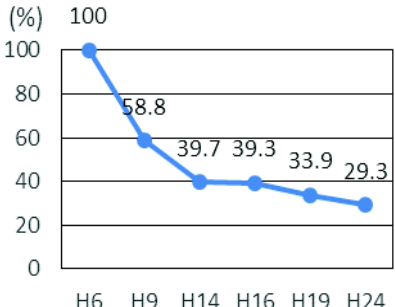
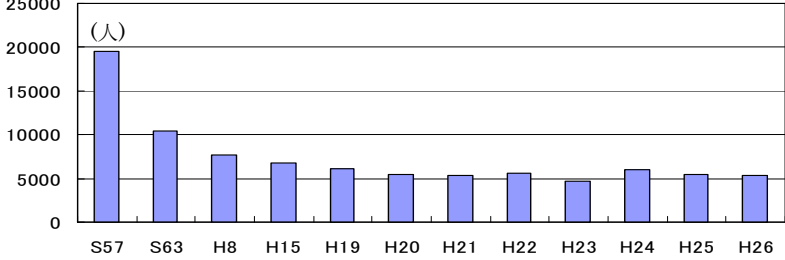
■商店数



■従業者数



資料：商業統計 立地環境特性別統計編

要件	説明										
	<p data-bbox="544 338 692 365">■年間販売額</p>  <p data-bbox="975 338 1098 365">■売場面積</p>  <p data-bbox="956 723 1350 750">資料：商業統計 立地環境特性別統計編</p> <p data-bbox="539 801 767 831">③空き店舗の増加</p> <p data-bbox="539 853 1366 1025">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 data-bbox="539 1048 879 1075">■中心市街地の空き店舗の推移</p> <table border="1" data-bbox="539 1084 1366 1227"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成15年</th> <th>平成19年</th> <th>平成26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>72店</td> <td>13店 (22.0%増)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="587 1240 1345 1301">資料：平成15年：TMOサポート事業現地実態調査、平成19年：掛川市調査 平成26年：掛川市調査（平成26年10月）</p> <p data-bbox="539 1335 823 1364">④歩行者通行量の変化</p> <p data-bbox="539 1386 1366 1462">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人であり、それ以降は6,000人以下を推移している。</p> <p data-bbox="555 1485 1114 1512">■歩行者通行量（主要7地点の平日合計値）の推移</p>  <p data-bbox="644 1809 1129 1962">資料：かけがわ街づくり(株)通行量調査 中心市街地主要7地点定点観測調査 午前10時～午後8時の10時間通行量測定合計値 平成24年度まで毎4月中旬 平成25年度から毎5月下旬調査</p>		平成15年	平成19年	平成26年	増加	空き店舗	59店	63店	72店	13店 (22.0%増)
	平成15年	平成19年	平成26年	増加							
空き店舗	59店	63店	72店	13店 (22.0%増)							

要件	説明
<p>(ウ) 第3号要件 (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 平成23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: 5px 0;"> <p>個性豊かな中小都市の機能の分担・補完、相互連携のもとで、富士山静岡空港や御前崎港、新東名高速道路等の交通ネットワークの活用により、都市機能の高度化や特色ある産業集積等を図るとともに、広大な魅力あふれる自然空間と都市空間が調和する本県の新たな玄関口にふさわしい魅力的な地域を創造する。</p> <p>また、陸・海・空の交通ネットワークと多彩な地域資源を生かし、国内外との観光・文化・スポーツなど多様な交流を促進する。</p> </div> <p>②「掛川市総合計画」に基づく均衡ある都市づくり 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、掛川の顔となる賑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 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 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9	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“生涯学習によるまちづくり”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、機能が低下している。このような中で、商店街住民や来街者のニーズに応え、商品、サービス、情報などの提供により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>中心市街地北部に市のシンボルとなっている掛川城天守閣をはじめとする歴史文化施設が集積している。掛川城の周辺においては、城下町風街づくり地区として、歴史ある街に相応しい景観づくりにも取り組んでいる。各施設の補修作業が進み、イベントも多く開催されるようになった現在、市の歴史、文化、伝統をアピールできる要素であり、魅力が高まっている。かつての城下町である中心市街地とのつながりを持たせ、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。また、歴史ある祭りなどが中心市街地においては開催されている。中心市街地における祭りの担い手を確保することで、地域の誇りである催事が継承されることになる。</p> <p>⑧住居環境の整備</p> <p>中心市街地は、公共交通のネットワークがあり利便性の高い環境であると考えられる。居住スペースを確保し生活環境を整え住民を増やすことで、中心市街地の活性化に寄与できる。</p>