

I. 平成24年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間;平成21年3月～平成26年3月(5年1月)

1. 概況

平成21年3月に計画の認定を受け、基本計画に掲げた各種事業を取り組んできた。ハード事業については、平成21年度に大日本報徳社大講堂整備、龍華院大猷院霊屋修復が完了し、掛川城周辺の文化施設の整備を進めたが、再開発事業関連が未着手となっているため、計画に遅れが生じている。ソフト事業については、けつトラ市をはじめ各種イベント等によるぎわい創出等の取り組みが概ね計画通りに進んでいる。基本計画に掲載された総事業55事業のうち、39事業が実施中又は完了し、進捗率としては約70%となっている。

目標指標である「歩行者通行量」は、23年度の悪天候で減少したことを考慮すると、22、24年度は増加傾向に転じている。「営業店舗数」に関しては、減少傾向に歯止めが掛かり、増加傾向に転じている。「居住人口」は、再開発事業が25年度に着手することが決定したが、計画期間内の完成が出来ず、目標達成が見込めなくなったため、代わりに、未利用地対策の一環として城下町風街づくり事業を実施したが、再開発事業ほど効果を上げることが出来なかった。また、西街区開発事業でマンション建設を検討したが、地元と調整が図れなかったため、実現出来ず、目標達成は見込めなくなった。

今後は、再開発事業の計画期間内の完成が見込めないことを考慮し、未利用地・空き店舗対策の強化を図り、「歩行者通行量」及び「営業店舗数」は目標達成に向けて事業実施し、「居住人口」については、増加又は維持が出来るよう城下町風街づくり事業等を活用し、第2期計画へ繋げる施策を検討していく。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
様々な目的で人が集う賑わいのあるまち	歩行者通行量	6,097 (H19)	6,750 (H25)	5,963 (H24)	③	③
快適で便利に多くの人が住むまち	居住人口	1,579 (H20)	1,700 (H25)	1,494 (H24)	③	④
活発な商業・業務・サービス活動のあるまち	営業店舗数	357 (H19)	380 (H25)	370 (H24)	③	③

- 注) ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
 ②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
 ③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
 ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
 ⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

①「歩行者通行量」

ソフト事業に関してはほぼ計画通りに実施され、特にけっトラ市等のイベントは多くの来場者を集めている。しかしながら、ハード事業の核となる再開発事業が事業未実施となっており、目標達成に至っていない。再開発事業は平成 25 年度完了予定だったが、キーテナントの撤退、公共床断念、戦略補助金の廃止、消費税増税及び安心・安全な計画（保留床の確実な処分、保留床取得者の地権者法人及び街づくり会社の安定経営）のため、事業計画の見直しに多大な時間を費やし、やっと平成 25 年度着手（組合設立、実施計画及び権利変換計画策定まで）が決定したが、計画期間内での完成は出来ないこととなった。しかし、前述けっトラ市等のイベントを実施し、情報発信をしたことにより、中心市街地が注目され、開催日以外でも来街者の増加に繋がっている。今後は、商店へ更に未利用地・空き店舗対策に力をいれることで、目標達成は可能と考える。

②「居住人口」

マンション・アパートの建設、街なかへの回帰も見られ、一旦は増加に転じたが減少は続いており、目標達成に至っていない。①同様、再開発事業におけるマンション完成は計画期間内に見込めず、代わりに城下町風街づくり事業等を実施したが、効果は少なく、目標達成は見込めない。そのため、未利用地対策としてアパートなどの集合住宅を民間活力によって建築を推進しながら、第 2 期基本計画へ繋がる施策を検討していく。

③「営業店舗数」

チャレンジショップやテナントミックスによる空き店舗対策を実施し、飲食店・学習塾・オフィス等が入居したことにより微増となった。①同様、再開発事業における商業施設完成は計画期間内に見込めないため、今後は、若手起業家組織による創業者支援事業などを行うことで目標達成は可能と考える。

4. 前回フォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップでは、見通しがそれぞれ「③」であったが、今回の「居住人口」においては「④」となった。

変更理由は、再開発事業着手前に、キーテナント撤退、公共床断念、安心・安全な計画（保留床の確実な処分、保留床取得者の地権者法人及び街づくり会社の安定経営）とするため、事業計画を何度も見直したことにより、事業着手が遅れたが、平成 25 年 3 月に準備組合から提出された計画が了承される見込みとなった。そのため、再開発事業におけるマンションの完成は、平成 28 年 3 月予定となり、計画期間内の完成が見込まれないため。

また、代わりに城下町風街づくり事業等を実施したが、再開発事業におけるマンションほど効果がなかったため。

5. 今後の対策

今後も引き続き、街なかのにぎわいの創出及び街なか居住の推進を図るべく、基本計画に位置付けられた事業を推進する。ソフト事業は、継続・発展的に推進し、ハード事業は、未着手事業の早期着手を図る。

目標達成に大きく寄与する再開発事業は、平成 25 年度に事業着手が決定されたが、計画

期間内の完成は見込めないため、未利用地対策、空き店舗対策などを更に力を入れていく。

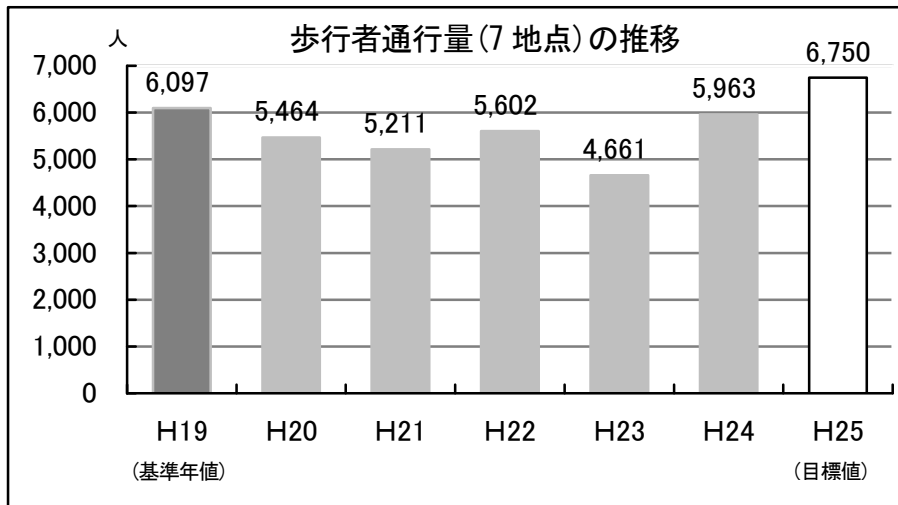
また、けっトラ市等の歩行者天国にした集客力のある農商工連携イベントを開催しても、商店の売上げに直結していないため、商店街への回遊性を高めることができる事業や各個人の魅力を高めるためのソフト事業を展開し、目標達成を目指す。

また、現状の未利用地、空き家及び空き店舗の分析、街なか居住推進のための助成事業などの施策の検討を行い、第2期基本計画に繋げるようにする。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果「様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P62 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H19	6,097 (基準年値)
H20	5,464
H21	5,211
H22	5,602
H23	4,661
H24	5,963
H25	6,750 (目標値)

※調査方法；交通量調査（毎年度4月実施）

※調査月；平成24年4月（10時～20時の10時間）

※調査主体；かけがわ街づくり株式会社（第3セクター）

※調査対象；歩行者、自転車、バイク、自動車の各通行量（休日及び平日）指標対象は平日の歩行者

7地点（①緑橋 ②ねむの木ギャラリー前 ③中町伊藤菓子舗前④連雀みらいふ前 ⑤駅通り梅廻家前
⑥駅前ブティックガット前 ⑦掛川駅南北自由通路）

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

事業完了時期	【未】平成25年度
事業概要	掛川駅前にあふさわしい掛川の顔とすべく、中心市街地におけるにぎわい再生のための中心施設となるリーディングプロジェクトとして、商業施設、にぎわい広場、駐車場、住宅を整備する。
事業効果又は進捗状況	まちなかの大規模遊休地の解消、店舗数の増加、居住人口及び交流人口の増加、歩行者通行量の増加に直接的に大きく寄与する。 現在、平成25年度から事業着手が決定したが、計画期間内の完成は見込めない。

②. 城内広場整備事業（掛川市）

事業完了時期	【実施中】平成25年度
事業概要	城内広場や駐車場、掛川城周辺施設の修繕及びトイレの設置をし、来街を促すよう一体的に整備する。
事業効果又は進捗状況	整備することで、まちなかの交流人口の増加、来街者の回遊を促すことができる。また、掛川市の歴史伝統をより強くアピールし、来街の動機付けが多様となり、歩行者通行量の増加に繋がる。

③. 駐車場及びにぎわい広場整備運営事業（かけがわ街づくり株式会社）

事業完了時期	【未】平成 25 年度
事業概要	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業により整備される駐車場を取得し、商店街や商業施設を訪れる来街者のための駐車場を運営する。また、市民が交流し、様々なイベントを開催するにぎわい広場を整備し、イベントビューローを設けて運営する。
事業効果又は進捗状況	駐車場は、再開発施設の利用者のみならず、商店街へ回遊する来街者の利便性を高める。また、様々なイベント活動の場となるにぎわい広場の設置によって、地域の交流と市民の活動スペースが確保され、自主企画や市民参加イベントを開催し、駐車場と同様に中心市街地の歩行者通行量の増加に繋がる。 現在、平成 25 年度から事業着手が決定したが、計画期間内の完成は見込めない。

④. テナントミックス推進事業（かけがわ街づくり株式会社）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	まちなかの商業活動を活発にするため、まちなかの空き店舗を利用して、有力なテナントを戦略的に誘致する。
事業効果又は進捗状況	空き店舗対策を兼ねて、望ましい業種や商業者を積極的に誘導し、まちなかの商業の魅力を向上させることにより、来街者が増加し、中心市街地の商業力が飛躍的に向上する。平成 24 年度までに、飲食店、学習塾、オフィス等を6件誘導した。 今後は、若手起業家組織による創業者支援事業などを行い、来街者を増加させる。

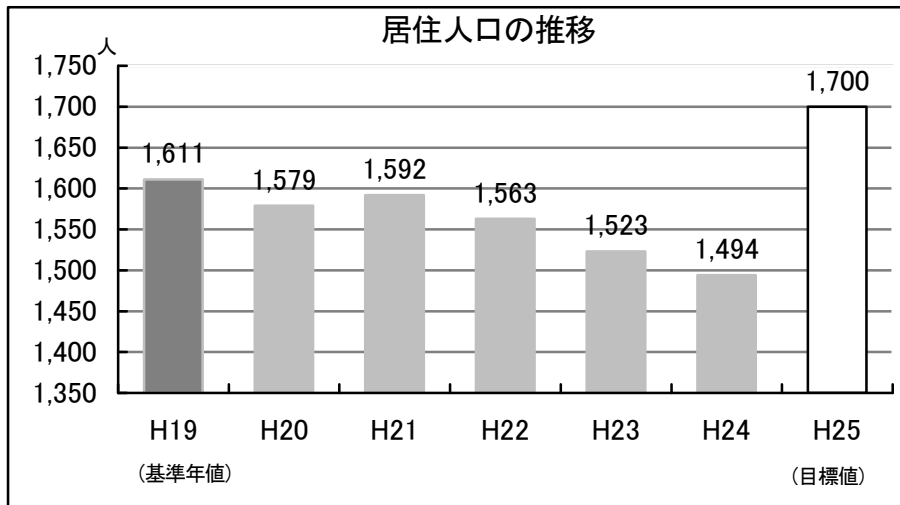
3. 目標達成の見通し及び今後の対策

目標達成に大きく寄与する再開発事業は、平成 25 年度に事業着手が決定されたが、計画期間内の完成は見込めないため、今後は、若手起業家組織による創業者支援事業などを行い、まちなかの商業の魅力を向上させることで、目標は達成出来ると考える。

Ⅲ. 目標毎のフォローアップ結果「快適で便利に多くの人が住むまち」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P69 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H20	1,579 (基準年値)
H21	1,592
H22	1,563
H23	1,523
H24	1,494
H25	1,700 (目標値)

※調査方法；住民基本台帳人口（毎年4月1日現在：中心市街地地域）

※調査月；平成24年4月1日

※調査主体；掛川市

※調査対象；中心市街地区域内の居住人口

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

事業完了時期	【未】平成25年度
事業概要	【再掲】P3参照
事業効果又は進捗状況	約70戸の住宅が建設されることにより、まちなかの居住人口の減少を食い止め、増加に転じさせる。 現在、平成25年度から事業着手が決定したが、計画期間内の完成は見込めない。

②. 集合住宅整備事業（民間事業者）

事業完了時期	【済】平成21年度
事業概要	民間事業者による分譲マンション(16戸)及び賃貸住宅(8戸)の建設により、中心市街地の居住人口の増加を図る。
事業効果又は進捗状況	民間事業者により、平成21年度に分譲マンション16戸及び賃貸住宅(8戸)の供給が図られ、併せて少なくとも50人以上の増加をした。

③. ヘルシー商店街事業（掛川市）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	まちなかで健康チェックや健康相談を実施することにより、商店街の住民の健康づくりを支援する。
事業効果又は進捗状況	まちなか居住者の生活支援をすることで、直接的要因ではないものの、地域での健康づくりを通じて住みやすさを支援し、人口の定住促進に寄与する。平成 19 年度から毎月第2土曜日開催のおかみさん市に併せて実施している。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

民間事業者による分譲マンション建設により、平成 21 年度の中心市街地の居住人口は前年度対比 13 人の微増であった。しかし、街なかへの回帰が少なからずあるものの、平成 22 年度からは再度減少が続いている。

目標達成に大きく寄与する再開発事業の完成が計画期間内に見込めず、目標は達成出来ないため、代わりに、未利用地対策の一環として城下町風街づくり事業を実施したが、再開発事業ほど効果を上げることが出来なかった。また、西街区開発事業でマンション建設を検討したが、地元と調整が図れなかったため、実現出来ず、目標達成は見込めなくなった。

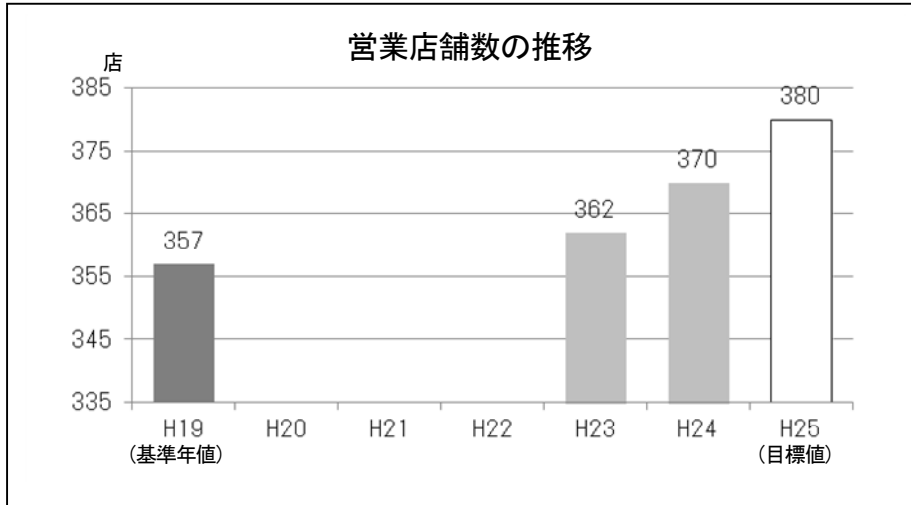
今後は、引き続き城下町風街づくり事業等を実施し、居住者の増加又は維持を図るよう最大限努力し、民間事業者による未利用地対策として、共同住宅等の推進が出来るように、未利用地や空き家などの分析を行い、第 2 期基本計画へ繋げていく。

また、第 2 期基本計画において、未利用地対策を積極的に図れるように、街なか居住を推進するため、助成事業を実施出来る仕組み作りも併せて行う。

IV. 目標毎のフォローアップ結果「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」

「営業店舗数」※目標設定の考え方基本計画 P74 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：店)
H19	357 (基準年値)
H20	
H21	
H22	
H23	362
H24	370
H25	380 (目標値)

※調査方法；かけがわ街づくり株式会社による現地確認による調査（H24 年度）

※調査月；平成 25 年 2 月

※調査主体；かけがわ街づくり株式会社

※調査対象；中心市街地区域の営業店舗（1階店舗部分のみ。不動産、診療所は除く）

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 東街区商業集積整備事業（弥栄かけがわ株式会社）

事業完了時期	【未】平成 23 年度
事業概要	掛川駅前東街区第一種市街地再開発により整備される商業床を取得し、商業集積を図る。
事業効果又は進捗状況	平成 22 年 10 月に、再開発事業における商業床のホルダー会社として、権利者法人の弥栄(いやさか)かけがわ株式会社を設立した。 弥栄かけがわ株式会社が商業床を取得・運営することによって、不足業種や集客力の高い業種を集積でき、営業店舗数の増加を図ることができる。 現在、平成 25 年度から事業着手が決定したが、計画期間内の完成は見込めない。

②. 個店の魅力アップ推進事業（中心市街地活性化協議会）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	中心市街地の個店の魅力アップを目指して、勉強会や個店診断を行い、オンリーショップの展開や地区商店街のブランド化を進める。
事業効果又は進捗状況	中心市街地の活性化の鍵を握る個店の魅力アップを行い、商業機能の改善を図り、活発な商業活動を行うことによって、営業店舗数の増加に寄与する。平成 20,21 年度に事業を実施し、商業コンサルタントによる助言、指導を受けた。 24年度においては、第1回目の街ゼミを開催し、16店が参加した。今後も継続して個店のPRを図っていく。

③. テナントミックス推進事業（かけがわ街づくり株式会社）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	【再掲】P4参照
事業効果又は進捗状況	空き店舗対策を兼ねて、望ましい業種や商業者を積極的に誘導し、まちなかの商業の魅力向上させることにより、来街者が増加し、中心市街地の商業力が飛躍的に向上する。平成 24 年度までに、飲食店、学習塾、オフィス等を6件誘導した。 今後は、未利用地対策を兼ねて、屋台形式の飲食店、物販などを誘導する。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

空き店舗対策を兼ねて、テナントミックスの推進を図ることができ、2年連続の増加で8店舗の増となった。今後も、かけがわ街づくり株式会社を中心に情報発信して、よりよい商業者の誘導を図る。目標達成に大きく寄与する再開発事業の完成が計画期間内に見込めないため、若手起業家組織による創業者支援事業を行い、屋台形式の飲食店や物販などを誘導することで、目標は達成出来ると考える。