

都市再生整備計画(第一回変更)
下垂木地区(第2期)

静岡県 掛川市

令和6年6月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

都道府県名	静岡県	市町村名	かけがわし 掛川市	地区名	しもたるき 下垂木地区(第2期)	面積	52.1 ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度				

目標

- 【大目標】「安全・安心・快適に住み続けられる活気のあるまち 下垂木」の実現
 【小目標】 ①地震や水害などの自然災害に強いまちづくりの推進
 ②安全で安心して歩けるまちづくりの推進
 ③主要施設及び居住区域への道路環境の向上

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 本市は、東海道新幹線、東海道本線、東名高速道路、新東名高速道路といった広域交通が整備され、市域中央部には掛川駅及び掛川インターチェンジが、市域北部には森掛川インターチェンジが設置されており、中東遠都市圏の玄関口として機能している。また、掛川駅には、遠州地方・浜名湖北岸地域を結ぶ天竜浜名湖線が接続しており、沿線住民の日常生活を支える重要な鉄道路線として機能している。一方で、中心市街地には古いまちなみなど掛川城といった歴史的資源も残されている。こうしたことから、掛川駅を中心とした中心市街地において、民間や公共が保有する低未利用地を活用して、老朽化した公共施設の中心市街地内部での更新を行い、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図る。また、古いまちなみを観光資源として活用し、交流の拡大を図る。
 一方、既成市街地外縁部には、田畑などの農地が団と広がっていたが、緑豊かな自然環境が近くにあることや交通便利性が高いことなどを背景に住宅地としての需要が高まり、昭和50年代前半から民間による小規模宅地開発が行われるようになった。住宅地では居住者の高齢化が顕著であり、高齢者は自家用車を使えないため日常生活に必要なサービスを受けることが困難となっている。このため、既成市街地外縁部にある天竜浜名湖鉄道桜木駅やバス停といった公共交通のアクセスポイントを拠点として、既成市街地外縁部において不足している医療機関へのアクセスの確保、中心市街地の公共・公益サービス機能との連携強化を図る。また、小規模な民間宅地開発が散発的に行われており、都市基盤施設が不十分なまま、更なる市街化が進行している状況にある。地区計画など新たなまちづくり手法を地区住民等と行政が協働で検討し、道路等の都市施設の整備と良好な住環境の創出を図る。

まちづくりの経緯及び現状

■まちづくりの経緯
 本市は静岡県の西部に位置し、東海道新幹線、東海道本線、東名高速道路、新東名高速道路といった広域交通の大動脈が東西に走り、市域中央部には掛川駅及び掛川インターチェンジが、市域北部には森掛川インターチェンジが設置されており、中東遠都市圏の玄関口として機能している。また、掛川駅には、遠州地方・浜名湖北岸地域を結ぶ天竜浜名湖線が接続しており、沿線住民の日常生活を支える重要な鉄道路線として機能している。
 このような交通の要衝地であることの優位性を活かし、本市では企業誘致や定住促進に積極的に取り組んできた結果、中東遠都市圏の中核を成す都市として着実な発展を遂げてきた。
 本地区は、掛川駅から東西方向に延びる掛川市街地の北西外縁部に位置する市街地である。地区周辺には田園風景や里山風景など緑豊かな自然環境が広がっている一方で、天竜浜名湖線桜木駅から1km圏内に位置していることや、新東名高速道路掛川インターチェンジにもアクセスしやすいことなどから、交通便利性の高い地区となっている。
 本地区はかつて田畑などの農地が団と広がっていたが、緑豊かな自然環境が近くにあることや交通便利性が高いことなどを背景に住宅地としての需要が高まり、昭和50年代前半から民間による小規模宅地開発が行われるようになった。このような開発圧力に対応し、都市基盤施設の整備と宅地の利用増進を図るため、昭和50年代後半には土地区画整理事業の実施に向けた検討が行われ、平成5年に下垂木土地区画整理事業が都市計画決定された。
 しかし、都市計画決定と同時期のバブル経済崩壊による地価の下落を一因として、事業の採算性確保の見通しが立たなくなったことから、事業化されることなく今日に至っている。このような状況を打開するため、平成19年には新たなまちづくりへの方針転換が打ち出され、平成28年から令和2年の5年間を第1期として、地区計画制度の活用を柱とするまちづくりを推進することとなった。

■現状

平成19年に新たなまちづくりへの方針転換が打ち出された後も、小規模な民間宅地開発が散発的に行われており、都市基盤施設が不十分なまま、更なる市街化が進行している状況にあるが平成28年から令和2年の5年間を第1期として、地区計画制度の活用を柱とするまちづくりを推進してきた。
 農地から宅地への利用転換が進んだ結果、地区中央部の大部分は民間宅地開発による住宅地が形成されており、地区全体面積の約25%を占めている。地区北部及び東部は農地が広がっていると農家住宅が立地しており、地区南部には静岡県立農林大学が立地している。
 本地区に配置されている都市計画道路は、地区北部を東西に横断する(都)桜が丘通り線、地区西部を南北に縦断する(都)杉谷家代線、地区東部を南北に縦断する(都)新橋高老田線の3路線であり、このうち、(都)桜が丘通り線の西側区間と(都)杉谷家代線が整備済みとなっていたため、1期事業で(都)杉谷家代線の歩道改良と(都)桜ヶ丘通り線の東側区間、(市)神田一丁田線の整備を行った。
 本地区内の北側で(都)桜が丘通り線と(市)神田一丁田線および二級河川家代川に囲まれた区域で、平成30年3月に「掛川市下垂木土地区画整理事業」が認可され、商業施設の誘致と住宅地の開発が行われており、令和2年9月に商業施設がオープンしている。区域内の公共施設として6m道路、公園および調整池が整備されている。
 平成29年から令和2年にかけて、普通河川一色川が整備され、地区の課題であった大雨時に発生した冠水が軽減されている。
 また、地区計画制度の活用を柱とするまちづくりを地区住民が主体となって推進するため、平成26年には地区住民らで構成する「まちづくり委員会」が組織されており、地区の実情に応じた生活道路や公園活用のほか、排水対策などについて協議が行われている。

課題

- ①地震や水害などの自然災害に強いまちの形成
 都市基盤施設が不十分なまま市街化が進行しているため、大規模地震等が発生した場合、住民の避難行動や緊急車両の通行に支障をきたす恐れがあるため、自然災害に強いまちを形成する必要がある。
 ②安全・安心に歩ける道路環境の創出
 都市基盤施設が不十分なまま市街化が進行しているため、日常生活において自動車のすれ違いが困難であったり、自動車通行時の歩行者の安全性が十分に確保されなかったりするなどの課題が生じている。特に徒歩圏には天竜浜名湖線桜木駅、桜木小学校、桜が丘中学校が立地していることから、子どもから高齢者まで、すべての人が安全・安心に歩くことができる道路環境を創出する必要がある。
 ③多目的広場(ゆうゆうパーク)を活用した防災まちづくり活動の創出
 運動・レクリエーションなどの目的に特化した多目的広場(ゆうゆうパーク)を活用した避難訓練等、地区住民の大規模災害に備えた防災意識向上のためのまちづくり活動の構築を図る必要がある。

将来ビジョン(中長期)

- 掛川市都市計画マスタープラン(H21.4策定 目標年度:令和40年度)
 「桜が丘中学校区将来まちづくり構想」において、「里山や田園の豊かな緑にうろたえ喜びを感じ、利便性と安全性を兼ね備えた生活環境を創造するまちづくり」を実現するため、本地区のまちづくり方針が以下のとおり定められている。
 ○下垂木地区の新たなまちづくりの検討…地区計画など新たなまちづくり手法を地区住民等と行政が協働で検討し、道路等の都市施設の整備と良好な住環境の創出を図る。
 ○(都)桜が丘通り線の整備推進…桜木地区と和岡地区の連携強化、住宅地における道路交通の安全性を確保する。
 ○下垂木ゆうゆうパークの防災面の機能、地域にとって最適な活用方策を検討する。
 ■掛川市自治基本条例(H24制定)
 「希望が見えるまち、誰もが住みたくなるまち」の実現を目指し、全市域において「市民、市議会、行政による協働のまちづくり」を推進することが位置づけられた。

都市構造再編集支援事業の計画 ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・「中心市街地活性化基本計画」において、掛川城公園を中心とした東の核「教育・文化・商業・観光ゾーン」に、「掛川城周辺の歴史文化ゾーンと駅周辺の商業ゾーン」を設定し、中心市街地としての賑わいを目指している。
- ・既成市街地外縁部については、本市全体で見られる人口減少、高齢化の傾向が顕著な地域であるため、日常生活を支えるサービス機能、都市基盤の整備、地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図る。

■健全かつ効果的な都市的土地利用

- 都市拠点における商業施設や歴史的・文化的資源等を有効活用した商業立地の促進
- 静岡県内陸フロンティア推進事業と連携した新たな工業団地等の整備
- 森林環境保全地や海浜環境保全地の保全と交流の場としての活用
- 自然環境や農業環境、また既存集落地等が互いに調和・共生した自然的土地利用
- 世界農業遺産に認定された「静岡の茶草場農法」をはじめ農地の保全と観光農業等への活用

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

既成市街地外縁部の低未利用地を活用し、民間活力により商業施設を整備する。民間事業者に対しては、市有地について定期借地権、適用可能な補助事業の活用等により事業計画の向上の支援を行う。
また、同地域については、バスによる中心市街地へのアクセス性を考慮し、バス停留所の新規新設やバス利用者の利便性を増進するための歩道等の周辺環境整備と並んで、地区計画に定めた地域の日常生活を支える交通基盤施設等を整備する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

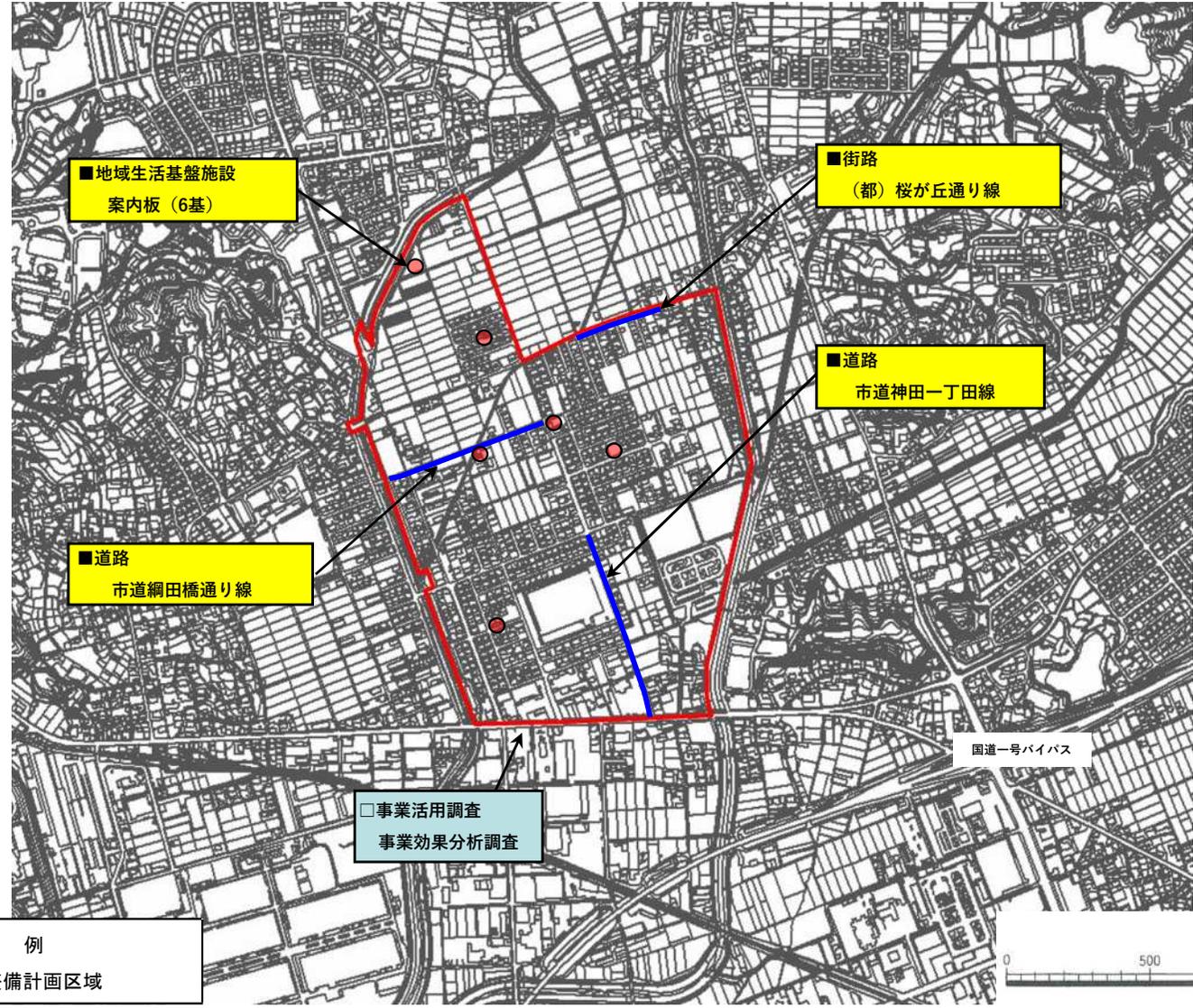
目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
狭あい道路解消率	%	地区内で市道認定された幅員4m未満の道路を、道路台帳をもとに確認し解消されたと感じている住民の割合を算出する。	安全・安心に歩ける道路環境を創出するため、都市計画道路や生活道路の整備を進め、狭あい道路の解消されたと感じる住民の割合が高まることになる。	19.2%	令和2年度	30.0%	令和7年度
交通事故件数軽減	件数/年	地区内で発生した事故件数(第1期:平成28年～令和2年)とその後5年間(第2期:令和3年～令和7年)で起きた件数を比較する。(5年平均でその末年度を基準年度とする)	地区内の事故件数を軽減するため、グリーンベルトの設置や交差点強調の路面標示を行うことにより、安心安全なまちづくりへ繋がる。	3.4件	令和2年度	3.1件	令和7年度
防災まちづくり活動の推進	件数	ゆうゆうパークを拠点とした地区防災活動の件数	ゆうゆうパークは災害時の避難場所として活用されることから避難路を改善し、施設活用のための案内板を設置することで、地区住民の防災意識を高めることができ、災害に備えた防災活動の促進に繋がる。	0件	令和2年度	5件	令和7年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1 地震や水害などの自然災害に強いまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難路や緊急車両が通行可能な道路空間の確保 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路:桜が丘通り線 ・道路:市道神田一丁田線 ・道路:綱田橋通り線 ・地域生活基盤施設:案内板(避難所・避難経路) ・事業活用調査・事業効果分析調査
<p>整備方針2 安全で安心して歩けるまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の骨格的な幹線道路における、安全・安心な歩行者空間の形成 ・地区近隣に位置する桜木小学校・桜が丘中学校までの、安全・安心な通学路の形成 ・地区近隣に位置する天竜浜名湖線桜木駅までの、安全・安心な歩行者空間の形成 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路:桜が丘通り線 ・道路:市道神田一丁田線
<p>整備方針3 多目的広場(ゆうゆうパーク)を活用した防災まちづくり活動の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の避難地となる多目的広場(ゆうゆうパーク)とそこへ導く道路整備を行うことによる、地区住民の防災活動の発起・推進 	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路:桜が丘通り線 ・道路:市道神田一丁田線 ・道路:綱田橋通り線 ・地域生活基盤施設:案内板(避難所・避難経路)
<p>その他</p>	
<p>○下垂木地区まちづくり委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設立:平成26年月9月 ・目的:下垂木地区における地区計画による新たなまちづくりの推進 ・委員:12名 <p>○自治基本条例制定 平成25年4月1日施行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民はまちづくりの主体であることを認識し、市民と市が協働して、このまちを成長させながら、「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち」掛川を創造することを決意し、市民自治によるまちづくりの最高規範として制定。 ・協働のまちづくり元年と位置づけ、市民、市議会、行政による協働のまちづくりを目指す。 <p>○静岡県東遠広域都市計画マスタープランにおける位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定から20年が経過して、事業着手が成されていない事業として、都市計画の見直しに向けた具体的な調整区域として位置づけられている。 <p>○掛川市地域防災計画における位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時、避難所生活を早期に解消するために、被災者の住宅を多目的広場(ゆうゆうパーク)に156戸設けることが位置づけられている。 	

下垂木地区(第2期) (静岡県掛川市) 整備方針概要図

目標	「安全・安心・快適に住み続けられる活気のあるまち 下垂木」の実現	代表的な指標	狭あい道路解消率 (%)	19.2%(令和2年度) → 30.0%(令和7年度)
			交通事故件数軽減(件数/年)	3.4件(令和2年度)→3.1件 (令和7年度)
			防災まちづくり活動の推進(件数)	0件(令和2年度) → 5件(令和7年度)



凡 例

基幹事業	■ (Yellow)
提案事業	■ (Light Blue)

凡 例

都市再生整備計画区域	■ (Red Outline)
------------	-----------------

