掛川市中心市街地活性化基本計画

平成 27 年４月
（平成 27 年３月 27 日認定）

静岡県掛川市

掛川市中心市街地活性化基本計画

目　　次

■基本計画の名称 …… 1
■作成主体 …… 1
■計画期間 …… 1
１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針 …… 1
（１）地域の概況 …… 1
掛川市の位置、地勢・気候 …… 1
掛川市全体及び中心市街地の沿革（まちの成り立ち） …… 2
掛川市における中心市街地の歴史的・文化的役割 …… 2
（２）地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析 …… 4
①掛川市全体、ＤＩＤ地区、中心市街地ごとに分けた人口動態等 …… 4
②経済活力関係 …… 7
○小売商業、対消費者サービス業、飲食業関係 …… 7
○中心市街地に存するその他の産業関係 …… １５
○都市機能関係 …… １６
（３）地域住民のニーズ等の把握・分析 …… ３３
①来街者の行動実態とニーズ …… ３３
②居住者の買い物実態とニーズ …… ３６
③駐輪場の利用実態とニーズ …… ４４
④歩行者通行量と自動車交通量の実態 …… ４６
（４）これまでの中心市街地活性化に対する取り組みの検証 …… ５０
〔１〕 旧掛川市中心市街地活性化基本計画 …… ５０
① 旧計画の概要 …… ５０
② 事業の進捗状況 …… ５０
③ 目標指標の達成状況 …… ５１
④ 定性的評価 …… ５１
⑤ 参考資料 …… ５２
〔２〕 前掛川市中心市街地活性化基本計画 …… ５６
① 前計画の概要 …… ５６
② 事業の進捗状況 …… ５７
③ 目標指標の達成状況 …… ６０
④ 定性的評価 …… ６１

（５）中心市街地活性化の課題 …… ６２
（６）中心市街地活性化の方針（基本的方向性） …… ６４
２．中心市街地の位置及び区域 …… ６５
（１）位置 …… ６５
（２）区域 …… ６６
（３）中心市街地要件に適合していることの説明 …… ６８
３．中心市街地活性化の目標 …… ７７
（１）中心市街地の活性化の目標 …… ７７
（２）計画期間の考え方 …… ７９
（３）目標指標の設定の考え方 …… ７９
（４）フォローアップの時期及び方法 …… ９２
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 …… ９３
〔１〕市街地の整備改善の必要性 …… ９３
〔２〕具体的事業の内容 …… ９３
５．都市福利施設を整備する事業に関する事項 …… ９８
〔１〕都市福利施設の整備の必要性 …… ９８
〔２〕具体的事業の内容 …… ９８
６．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等の関する事項 ……１０２
〔１〕街なか居住の推進の必要性 ……１０２
〔２〕具体的事業の内容 ……１０２
７．中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項 ……１０４
〔１〕経済活力の向上の必要性 ……１０４
〔２〕具体的事業の内容 ……１０４
８．４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項 …１１５
〔１〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性 ……１１５
〔２〕具体的事業の内容 ……１１５
◇４から８までに掲げる事業及び措置の実施箇所 ……１１７
９．４から８までに掲げる事業及び措置と総合的かつ一体的推進に関する事項 …１２０
（１）掛川市の推進体制の整備等 ……１２０
（２）掛川市中心市街地活性化協議会に関する事項 ……１２３
（３）基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等 ……１３０

10．中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項　…１３２
（１）都市機能の集積の促進の考え方　……１３２
（２）都市計画手法の活用　……１３２
（３）都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等　……１３３
（４）都市機能の集積のための事業等　……１３３
11．その他中心市街地の活性化のために必要な事項　……１３４
（１）基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項　……１３４
（２）都市計画等との調和　……１３５
（３）その他の事項　……１３５
12．認定基準に適合していることの説明　……１３６

○基本計画の名称：掛川市中心市街地活性化基本計画
○作成主体：静岡県掛川市
○計画期間：平成 27 年 4 月から平成 32 年 3 月（5 年）

１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

（１）地域の概況

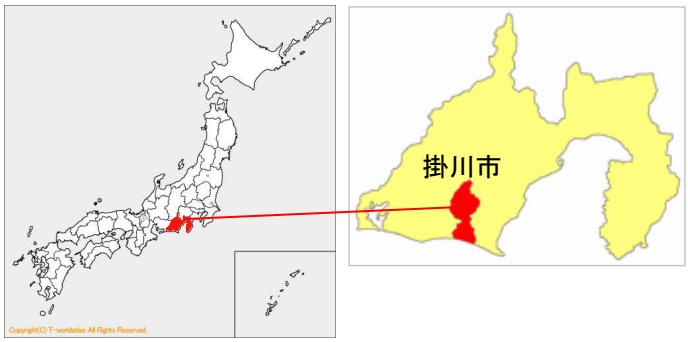
・掛川市の位置、地勢・気候

掛川市は面積265.63km²、総人口117,865人（平成26年３月末現在）の静岡県の西部、政令指定都市である静岡市と浜松市のほぼ中間点に位置する地方都市である。東側は島田市、菊川市、御前崎市に、西側は袋井市、森町に接している。平成17年4月1日に掛川市、大東町、大須賀町が合併し、現在の掛川市となった。

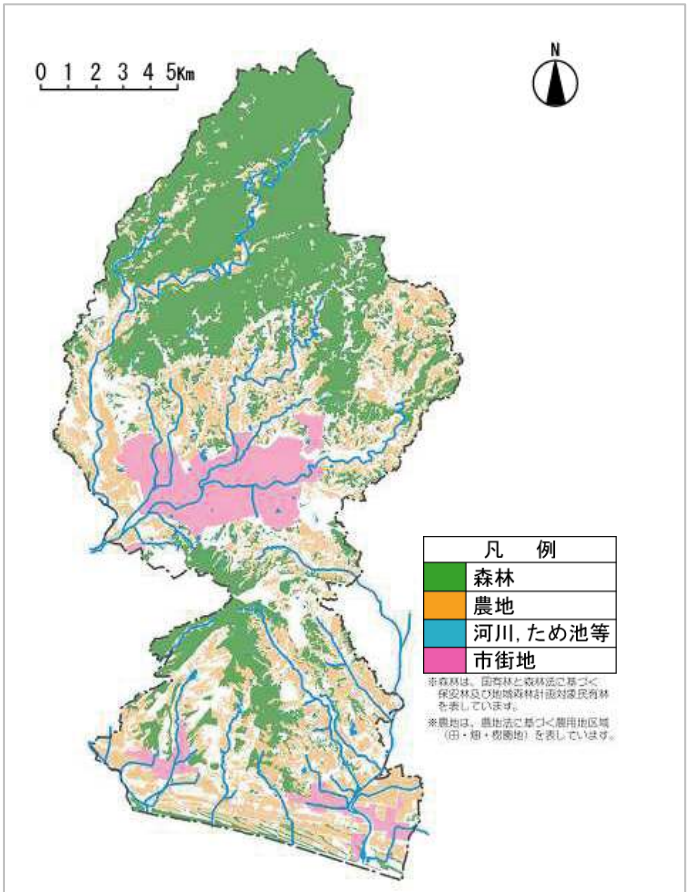
地勢は、本市は東西に約15km、南北に約30kmと南北方向に細長く、中央部がくびれた特徴的な形状となっている。北部は原野谷川や倉真川流域の八高山と大尾山等の山地、南部に遠州灘を臨む。

気候は、年平均気温は推定15.0℃で、平坦地と山間地との温度差が大きい。年平均降水量は 2,193mm（下垂）と県平均値よりやや少なく、春から夏季にかけて全降水量の約半分に達する。冬に季節風が連続して吹くことが多い。

■掛川市の位置



■掛川市の地勢



資料：掛川市都市計画マスタープラン（平成 21 年 4 月）

・掛川市全体及び中心市街地の沿革（まちの成り立ち）

掛川城を中心に形成された掛川市は、500年余りに及ぶ歴史を持っている。

縄文時代には既に集落が営まれ、5 世紀前後になると和田岡に大規模な古墳群が築造されるなど、早くから組織化された社会が形成されていたことがわかっている。戦国時代には、掛川城と横須賀城を中心に城下町が形成された。人々のくらしと様々な活動が営まれ、江戸と京都を結ぶ東海道に沿って、掛川、日坂の 2 つの宿場町ができた。さらに相良と信州を結ぶ「塩の道」の拠点、東海道五十三次の要所、五万石の城下町として商業文教の町として栄えた。

現在は中央部には、ＪＲ東海道新幹線、ＪＲ東海道本線、東名高速道路、国道１号が通り、市南部には国道 150 号が横断している。市間交通、広域交通は比較的充実しているといえる。平成 21 年には市の東側約 15km に富士山静岡空港が開港し、平成 24 年 4 月に第二東名高速道路が開通した。関東、関西の両経済圏にアクセスしやすい。

・掛川市における中心市街地の歴史的・文化的役割

市のシンボルとなっている掛川城天守閣は、JR 掛川駅から北へ 700m ほどの小高い山頂にあり、平成６年に日本初の本格木造天守閣として市民の寄付により復元された。「東海の名城」と呼ばれ、明治維新とともに廃城となったが、現在は天守閣から城下町や周辺の里山が一望でき、大手門跡や三日月堀など当時の史跡を保全し紹介している。天守閣への来場者数は、復元直後で年間 500 千人弱、大河ドラマ放送時は年間約 300 千人を超えた。現在でも約 115 千人の利用者がある。この天守閣の他、城周辺には掛川城御殿、二の

丸茶室等の歴史施設、二の丸美術館、竹の丸、中央図書館等の文化施設も立地している。

また、掛川城の北側には二宮尊徳の「報徳」の教えを広めるための「大日本報徳社」の本社があり、古くから「報徳」の精神が尊重されている。経済と道徳の調和を説いた尊徳の教えは、「至誠・勤労・分度・推譲」の精神として掛川市民の中に根付いている。

城下町風街づくり地区として、地区計画により用途、壁面、建物の高さ、屋根の形態の統一や付属設備広告等に制限を定めている。特に、建築物を城下町風の意匠にする場合は、これに対し補助金を交付するなど城下町風の街並みづくりを推進している。

緑茶の生育に適した自然環境に恵まれた、全国でも有数のお茶の栽培地である。日照時間が多いことから、茶葉が肉厚のため、仕上げに蒸し時間を長くとる「深蒸し」の製法がとられ特産となった。掛川市をはじめとする静岡県でのお茶の伝統的な栽培方法「茶草場農法」は平成 25 年 5 月に世界農業遺産に認定された。また、南部では気候と平坦な砂地という土地柄を活かして、季節ごとに種類の異なるフルーツの栽培も盛んに行われている。

昭和 63 年の東海道新幹線掛川駅、平成 5 年の東名高速道路掛川 IC の誘致に合わせて市の重点事業のひとつとして市東部の丘陵地に工業団地「エコポリス」が造成された。主産業が農業であったが、この事業と広域交通条件が大幅改善により、生産財、消費財と各分野にわたって工場進出、出荷額が増加した。製造品出荷額は約 1 兆 693 億円（工業統計調査市町村編平成 24 年）である。（静岡県第 6 位）

掛川駅北口周辺に旧東海道に沿って形成された商店街、飲食店街が集積し中心市街地を形成する。昭和 49 年代には賑わっていたが、市街地の拡大と郊外化に伴い居住人口の減少、大型店舗の撤退、空き店舗の増加等の空洞化が進んでいる。近年は第 1 次中心市街地活性化基本計画の事業により、店舗数や市街地内を歩く人も少しずつ増えている傾向もみられる。

山間部にはキャンプ場や温泉、公園が点在する。交通の便のよさから、サイクリングやトレッキングなどの愛好者など、レジャーを楽しみにくる観光客も多い。

（２）地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

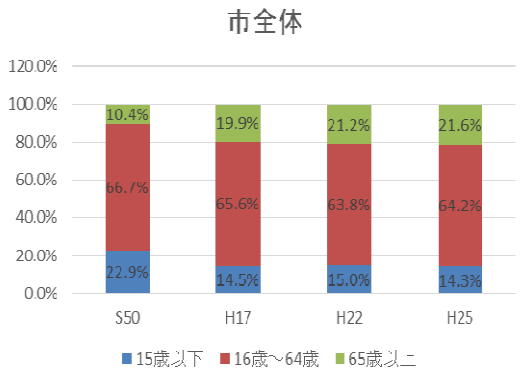
①掛川市全体、DID 地区、中心市街地ごとに分けた人口動態等

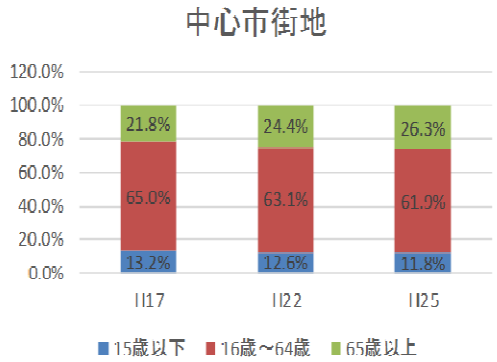
・面積

掛川市は、東西約 16ｋｍ、南北約 30ｋｍで南北に細長く、小笠山付近でくびれた形状である。面積は 265.63ｋ㎡であり、県内で 3.4%を占め、県内で７番目に広い都市である

・年齢別人口とその推移

年齢別人口の推移を見てわかるように、市全体及び中心市街地ともに、年少人口、生産人口の割合が減少しているのに対し、老年人口は増加しており、今後もこの傾向続くと推測される。中心市街地においては、老年人口が 26.3%となっており市全体の 21.6%と比べても高い比率となっている。





資料：掛川市統計書（平成 26 年 3 月末現在）

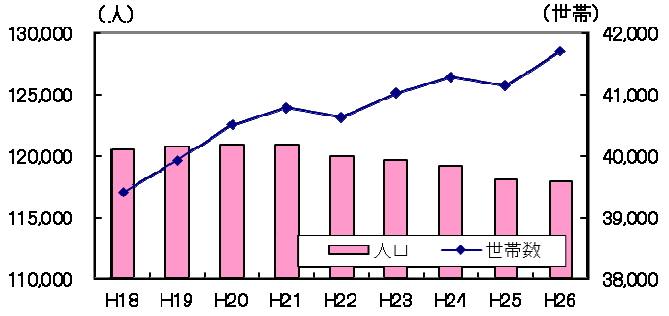
・居住人口及びその推移

平成 26 年 3 月末現在の掛川市の人口は 117,865 人、世帯数は 41,701 世帯である。平成 18 年 3 月（旧掛川市、旧大東町、旧大須賀町の合併年度）の人口は 120,494 人、世帯数は 39,402 世帯で、合併後に人口は 2.1%の減少、世帯数は 4.4%の増加を示している。世帯人員は平成 26 年が 2.83 人／世帯で、平成 18 年の 3.06 人／世帯と比べて核家族化、少子化により小世帯化が進行している。

・居住者の世帯状況

平成26年３月末時点で40,242世帯であり、年々増加している反面、１世帯あたりの人数は2.9人／戸であり徐々に減少している。平成22年国勢調査時点の１世帯あたり人数は、県内23市中５位である。

■人口及び世帯数の推移

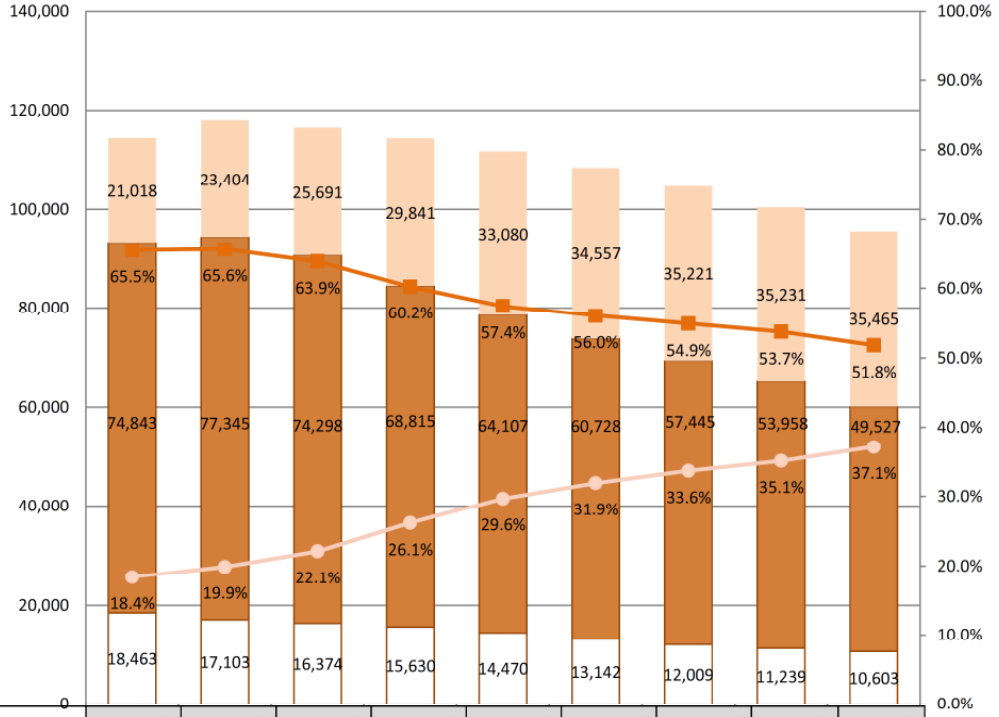


資料：住民基本台帳３月末現在（外国人含む）

・世代構成とその推移

平成 25 年３月に国立社会保障・人口問題研究所が発表した掛川市の将来推計人口は下表のとおりで、人口の年齢構成比は、生産年齢人口（15～64 歳）が徐々に減少し、老年人口（65 歳以上）が増加する傾向にあり、今後高齢化率が高まっていくと推計されている。

■人口推移（３世代）



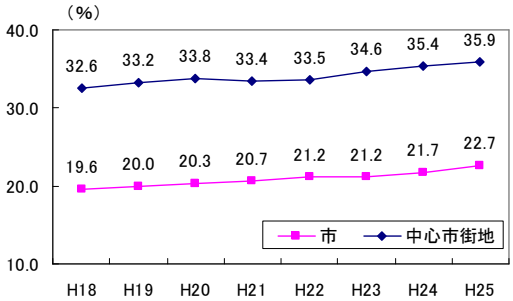
		2000年 H12	2005年 H17	2010年 H22	2015年 H27	2020年 H32	2025年 H37	2030年 H42	2035年 H47	2040年 H52
総数（人）		114,328	117,857	116,363	114,286	111,657	108,427	104,675	100,428	95,595
３区分	65歳以上（人）	21,018	23,404	25,691	29,841	33,080	34,557	35,221	35,231	35,465
	15～64歳（人）	74,843	77,345	74,298	68,815	64,107	60,728	57,445	53,958	49,527
	0～14歳（人）	18,463	17,103	16,374	15,630	14,470	13,142	12,009	11,239	10,603
生産年齢人口割合		65.5%	65.6%	63.9%	60.2%	57.4%	56.0%	54.9%	53.7%	51.8%
高齢化率		18.4%	19.9%	22.1%	26.1%	29.6%	31.9%	33.6%	35.1%	37.1%

国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口』（平成25（2013）年3月推計）

・老年人口の推移

掛川市の平成 25 年の老年人口（65 歳以上）の割合は 22.7%であり、市町合併後 3.1 ポイント上昇している。これに対して中心市街地では老年人口比率が 35.9%と高率で、市町合併後 3.3 ポイントの増加を示している。

■老年人口の割合推移



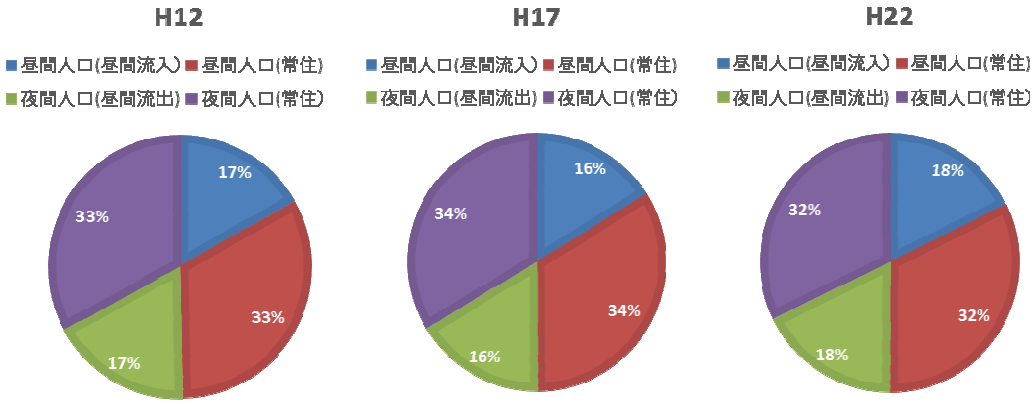
資料：住民基本台帳 3 月末現在（外国人含む）

・従業･通学の状況

掛川市には、小学校 22 校、中学校９校、公立高等学校４校、私立大学１校、事業所約 5,000 事業所がある（平成 25 年掛川市統計書）。小学校、中学校は地元へ通学することが一般的で、高等学校も１校は工業高校であるが、３校は普通高校であるため多くは市内在住の生徒である。従業者数は約 5.5 万人前後（平成 25 年掛川市統計書）で推移しており市全体人口の約半分を占めている。

昼間人口と夜間人口はともに約 18.5 万人で、35%の人口が昼と夜で流動していることがわかる。また、交通手段は事業所の立地、公共交通機関の利用者数、一般道・一般県道の商業地以外の混雑率が 100%を超えて(平成 22 年道路交通センサス)いることからみて、自動車であると推測される。

（人）	掛川市が通学地・従業地		掛川市が常住地	
	昼間人口（昼間流入）	昼間人口（常住）	夜間人口（昼間流出）	夜間人口（常住）
H12	16,089	31,749	16,720	31,749.00
H17	23,124	48,162	23,314	48,162.00
H22	23,361	42,490	23,235	42,490.00
H22合計	65,851		65,725	



資料：平成 22 年国勢調査集計結果

常住地・通学地・従業地不詳者ありのため他データと対象不可

②経済活力関係

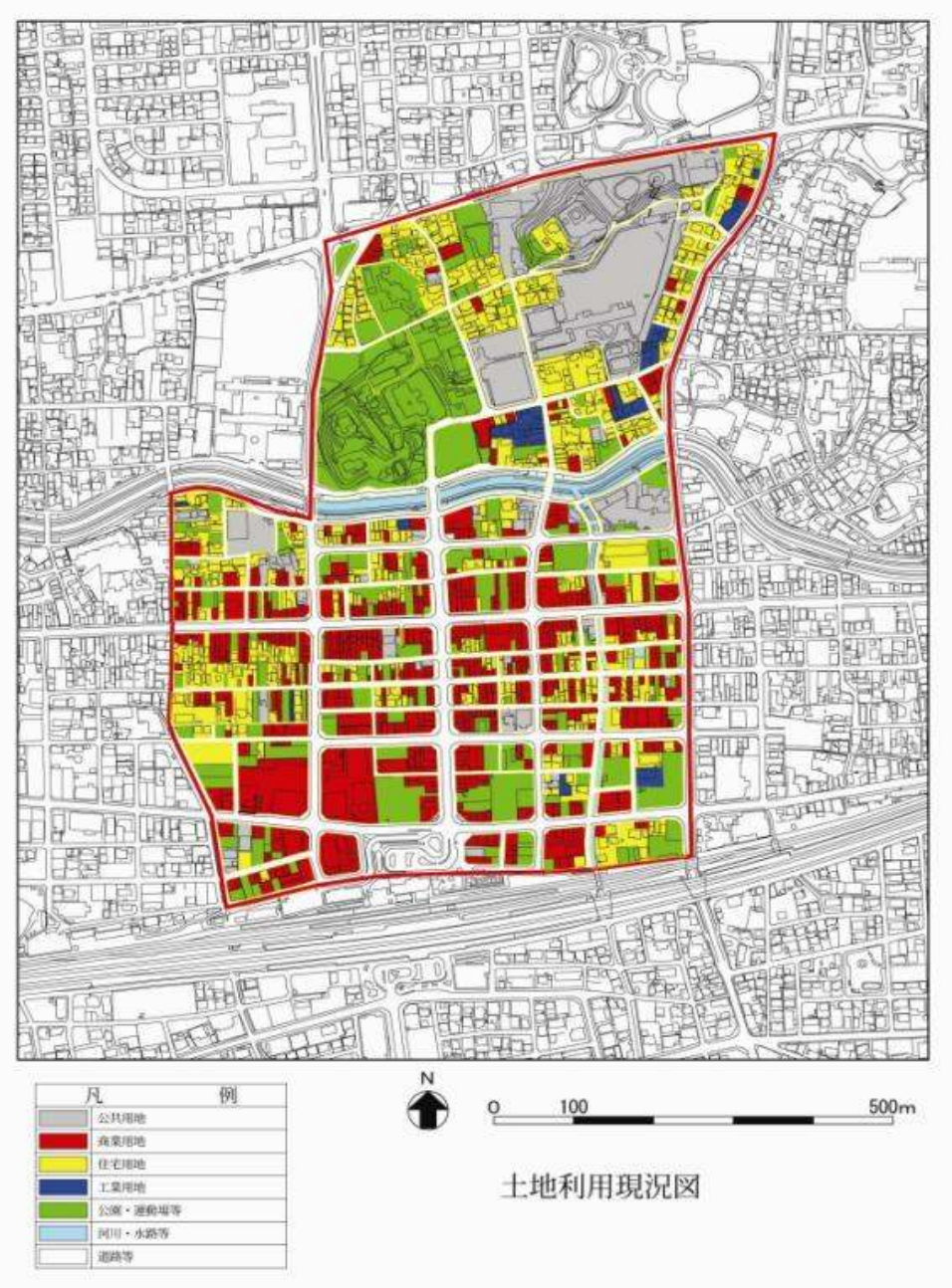
○小売商業、対消費者サービス業、飲食業関係

［当該中心市街地の商業集積にとってターゲットとして考えられる商圏］

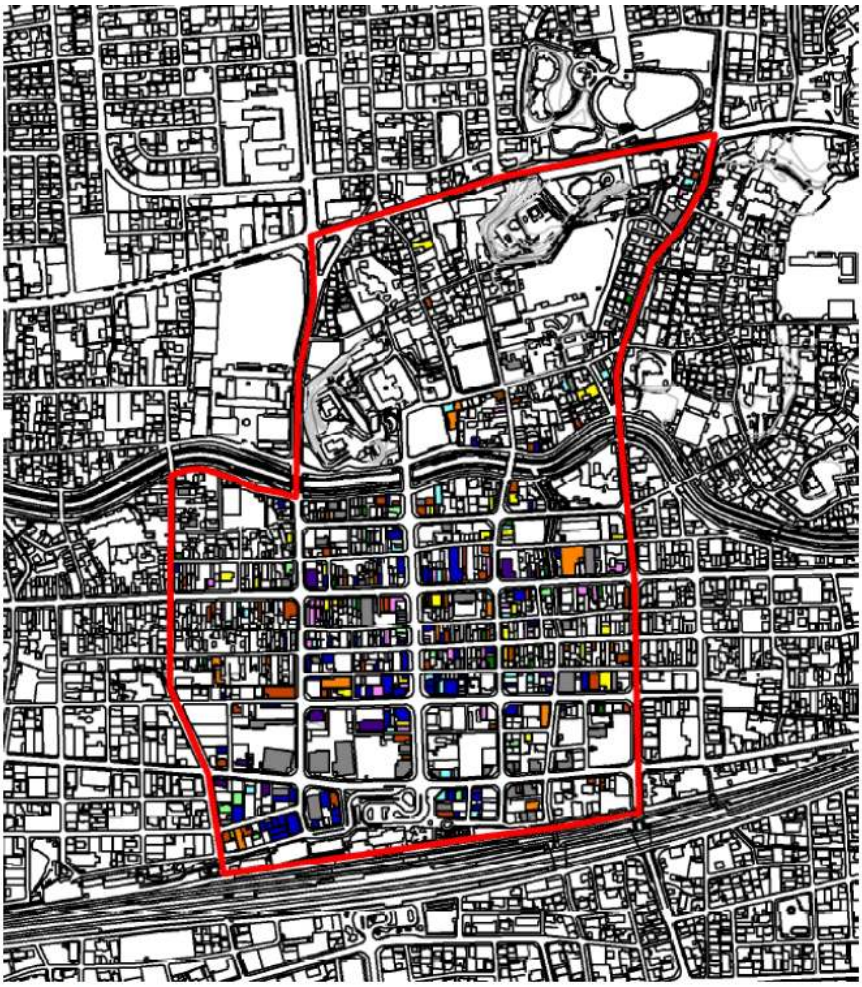
・地理的範囲

中心市街地の土地利用は、駅周辺では面的に「商業用地」が広がり、その他幹線沿道には「商業用地」が連続しているこのように、当該地区は、駅周辺「商業用地」が中心である。

■土地利用現況図



中心市街地の営業店舗（「商店」という。）は、駅前通り、中町、連雀町の商店街を中心に路線型に分布している。全体として「飲食料品小売業」は少なく、夜型を中心とした「その他の飲食店」は地区全体に数多く立地している。「織物、衣服、身の回り品小売業」、「その他の小売業」の買回り品業種は中町、連雀町にやや集積が高く、駅周辺は「その他のサービス業」、「その他の飲食店」の立地が目立っている。



凡　例	
	織物・衣服・身の回り品小売業
	飲食料品小売業
	家具・じゅう器・機械器具小売業
	その他の小売業
	一般飲食店
	その他の飲食店
	金融・保険業
	宿泊業
	医療業
	洗濯・理容・美容・浴場業
	その他のサービス業店舗

N

0　50　100　150　200　250　500(m)

営業店舗分布図

・世代構成、世帯構造

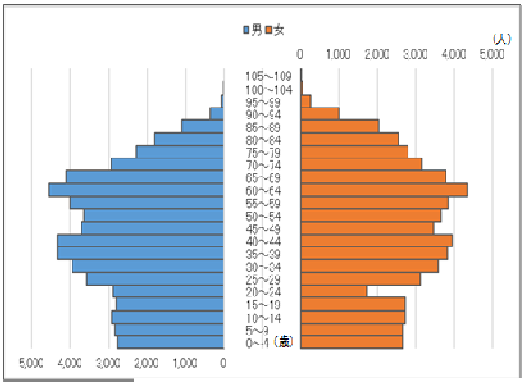
平成 25 年の本市の人口ピラミッドの割合は、年少人口 14.3%、生産年齢人口 64.2%、老年人口 21.6%となっており少子高齢化がうかがえる。世帯構造では、単独世帯が 22.6%と多い。また、世帯類型では高齢者世帯が多く、女性では母子世帯が多くなっている。今後、高齢者や単身者による孤立世帯の対応が課題となってくることが推測される。

■世帯構造

分類	世帯数(世帯)	総数	男	女
世帯構造	単独世帯	8,911	5,602	3,309
	夫婦のみ世帯	7,001	6,930	71
	夫婦と未婚の子のみの世帯	11,732	11,650	82
	ひとり親と未婚の子のみの世帯	3,009	1,233	1,776
	三世代世帯	6,389	5,905	484
	その他の世帯	2,401	2,106	295
世帯類型	高齢者世帯	11,395	9,303	2,092
	母子世帯	2,495	724	1,771
	父子世帯	514	509	5
	その他世帯	25,039	22,890	2,149

資料：平成 22 年国勢調査

■人口ピラミッド

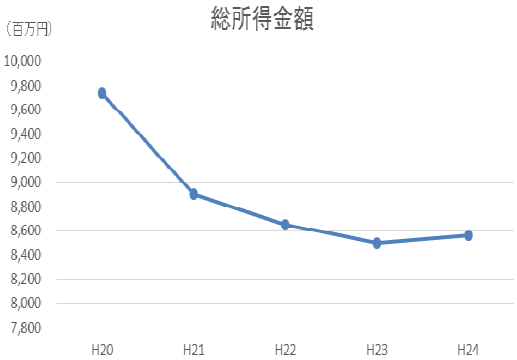


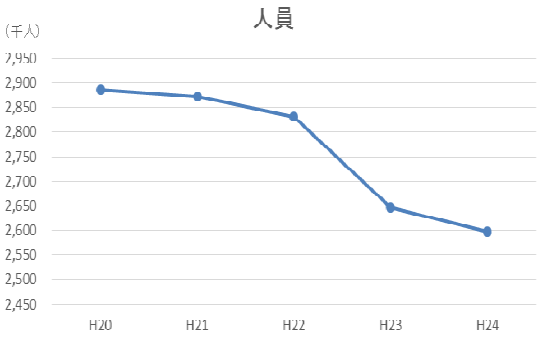
資料：平成 25 年掛川市統計書

・購買力

データは掛川税務署管内の統計情報であるため、本市商圏とほぼ一致している。

平成 24 年と平成 20 年で総所得額と申請人員数を比較すると、総所得額 10%、申請人員数 13%減少している。申請人員数をほぼ所得者数と捉えると、所得者数、所得額ともに減少しているため、本市商圏内の購買力は低下傾向であるといえる。





資料：名古屋国税局統計情報

・当該商圏内の小売商業・対消費者サービス業・飲食業の総売上高、総店 舗数、延べ床面積、総従業員数

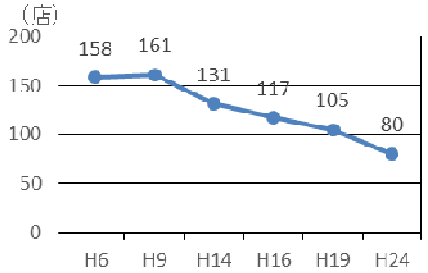
中心市街地の中で、商店街を形成する地区での小売業の集積を商業統計で把握する。

中心市街地の小売商店数は平成 24 年が 80 店であり、平成 19 年から約 24%減少している。平成 9 年以降中心市街地の商店数は年々減少しており、商業機能の低下が見られる。

小売年間販売額は年々減少しており、平成 24 年には 3,494 百万円であった。大型店が中心市街地から撤退した平成 6 年を比較すると、約 29%にまで大幅に減少している。

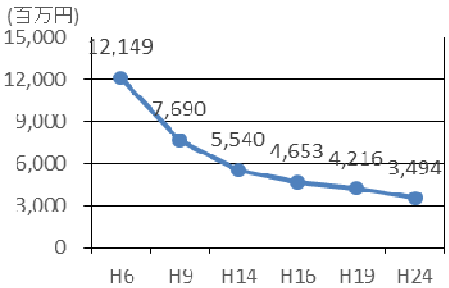
小売売場面積は、平成 24 年で 5,480 ㎡であり、平成 19 年から約 13%減少している。年間販売額と同じく、大型店が中心市街地から撤退した平成 6 年と平成 24 年を比較すると、約 29%にまで大幅に減少している。

■中心市街地（商店街）の小売店商店数



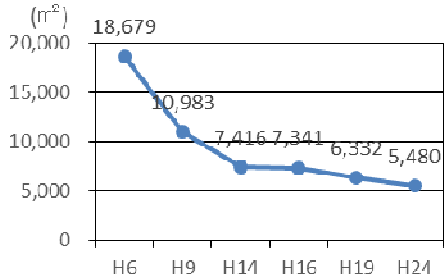
資料：H24 経済センサス

■中心市街地（商店街）の小売年間販売額の推移



資料：H24 経済センサス

■中心市街地（商店街）の小売売場面積の推移



資料：H24 経済センサス

・小売販売額の売上額及び商圏におけるシェア

掛川市の小売業者の年間商品販売額は、121,990 百万円で、県内 21 市の平均販売額は 97,345 百万円で市平均より 25%上回っている。市内の商業集積地は、掛川区域、大東区域、大須賀区域の 3 カ所に区域が分かれている。区域での販売総額は 16,355 百万円で、市内全体の 13.4%をしめている。各区域の年間販売額は、掛川区域が 7,598 百万円、大東区域が 7,725 百万円で共に全市の 6%になり、大須賀区域は 1,033 百万円で 0.8%となっている。区域での販売額の低下は、大型店が郊外に立地されている影響が大きい。

・店舗数、延べ床面積、従業員数の現状及び推移及び商圏におけるシェア

掛川市の小売業店舗数は、平成 19 年には 1,055 店舗あったが平成 24 年度は 808 店舗と 23.5%減少している。また、延べ床面積も平成 19 年度には 154,608 ㎡あった面積が平成 24 年度には、133,987 ㎡と 14%減少し、従業者数は、6, 760 人から 5, 540 人と 18%の

減少を見せている。中心市街地の状況も、平成 19 年には 166 店舗あった店舗数が平成 24 年には、127 店舗と 24%の減少を示している。延べ床面積、従業者数も共に減少している状況である。各区域全体の店舗数は、平成 19 年が 302 店舗で、平成 24 年度 231 店舗と減少している。人口動態は、平成 19 年度が 115,197 人、平成 24 年が 115,168 人と横ばいとなっている。また、世帯数は、平成 19 年度が 37,183 世帯で、平成 24 年度は、39,406 世帯と 5.9%の伸びをしめしている。

・核店舗の状況及びその他の店舗業種構成

掛川駅前東街区市街地再開発組合が実施主体で進めている掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業により立地される商業施設を核施設として位置づけ、現在 27 年 10 月にオープンする予定で建設を進めている。現状は、大規模店の撤退により、その後は、核となる店舗がない状況である。

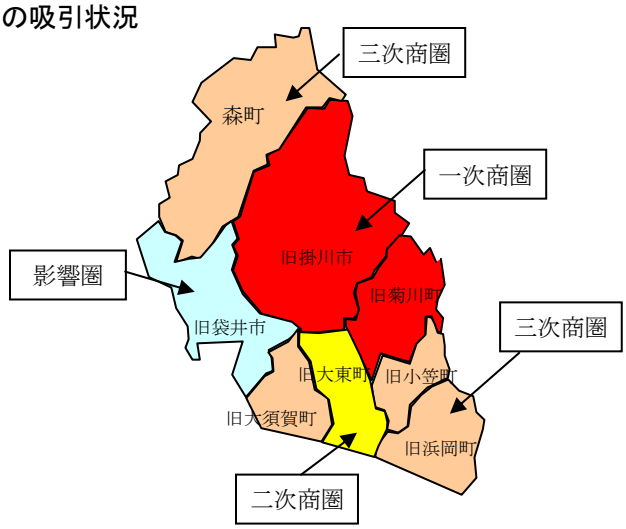
その他の店舗状況は、織裳、衣服、身の回り品小売業が 31 軒、飲食料品小売りの平日の日中は閑散としている状況である。

・商圏における当該中心市街地商業集積の吸引状況

掛川市は広域商圏を持っている。旧掛川市と隣接する旧菊川町が一次商圏、旧大東町が二次商圏、旧大須賀町などが三次商圏となっている。この一次～三次商圏の商圏人口は、平成 26 年では、約 208 千人ある。

この広域商圏は、平成 6 年、9 年に相次いで大型店が撤退した影響により、中心市街地の商圏は小さくなり、代わって郊外部の大型店が広域商圏を保持している。

現状の中心市街地商業集積状況は、前述（P10 各ｸﾞﾗﾌ参照）の中心市街地のの小売業における商店数、年間販売額、売場面積の推移で、約 24%～29%と大幅に下がっており、消費動向調査からも、吸引力が同様に低下していることがうかがえる。



■商圏及び吸引率（衣料品）

商圏	都市名	人口（H26.4.1）	吸引率		比較増減
			H15	H18	
一次商圏	旧掛川市	85 617	68.7%	67.3%	△ 1.4
	旧菊川市	32 616	28.9%	30.5%	1.6
二次商圏	旧大東町	20 671	27.1%	23.9%	△ 3.2
三次商圏	旧大須賀町	11 577	22.4%	13.5%	△ 8.9
	旧小笠町	15 142	9.8%	18.0%	8.2
	旧浜岡町	22 867	10.5%	12.9%	2.4
	森町	19 404	8.3%	10.3%	2.0
影響圏	袋井市	67 586	6.3%	5.8%	△ 0.5

資料：静岡県の消費動向調査、人口は各市町人口統計

・駐車場の数、収容台数及び稼働率

平成 26 年現在、中え心市街地には 103 ヶ所の駐車場があり、月極が 87 ヶ所、時間貸が 16 ヶ所となっている。その駐車台数は 2,010 台である。 7 年前の平成 19 年には 66 ヶ所あり、その後 37 ヶ所、1.56 倍も駐車場が増えている。この駐車場の増加により自動車利用者等の利便性は改善されているものの、駐車場の増大は中心部の事業所、住宅等の転出、閉鎖による空洞化の進行を示している。

■駐車場の推移

		平成 15 年①	平成 19 年②	平成 26 年③	比較増減(③-②)
時間貸	箇所（所）	5	8	16	8
	台数（台）	433	487	803	316
月　極	箇所（所）	53	58	87	29
	台数（台）	538	602	1,207	605
計	箇所（所）	58	66	103	37
	台数（台）	971	1,089	2,010	921

資料：H15、H19 かけがわ街づくり㈱調査、H26 掛川市調査（10 月時点）

［同じ商圏をめぐり競合する商業集積や大規模集客施設の状況］

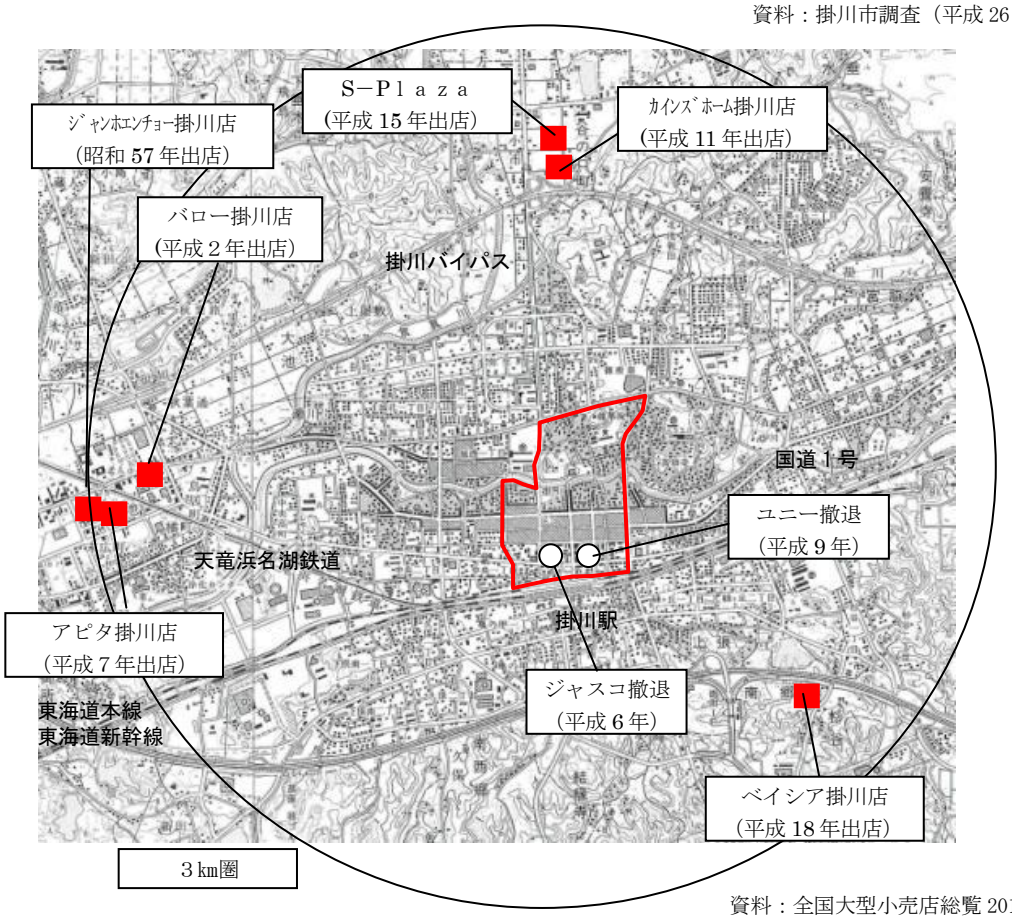
・大規模集客施設の状況

掛川市内には 12 店の店舗面積 3,000 ㎡以上の大型店があり、最大は、旧大須賀町の「イオンタウン大須賀」で 18,313 ㎡である。中心市街地から約３㎞圏内には「スーパーマーケットバロー掛川店」（店舗面積 4,865 ㎡）、「アピタ掛川店」（同 11,797 ㎡）、「ジャンボエンチョー掛川店」（同 4,904 ㎡）「カインズホーム掛川店」（同 6,179 ㎡）、「Ｓ－Plaza」（同 3,310 ㎡）、「ベイシア掛川店」（同 4,143 ㎡）の６店舗の大型店が立地している。大型店は、掛川市全体の店舗面積の 62.2%を占めている。一方、中心市街地には「ユニー」、「ジャスコ」の２つの大型店が、総合スーパーの業態で立地していた。しかし平成６年、９年に相次いで撤退し、現在、大型店は立地していない。

■大規模集客施設の状況（店舗面積 3,000 ㎡以上）

	所在地	大規模小売店舗の名称	開店日	店舗面積（㎡）	駐車場収容台数	小売業者の概要
中心市街地周辺（3km圏内）	上西郷508-1	しずてつ掛川ショッピングセンター（S-PLAZA）	2003.10	3,310	370	・静鉄ストア ・高田薬局 ・セルフウメキ
	大池539	スーパーマーケットバロー掛川店	1990.11	4,865	500	・バロー ・ファインドラッグ
	上西郷507-1	カインズホーム掛川店	1999.6	6,179	239	・カインズ
	大池2826	アピタ掛川店	1995.3	11,797	850	・ユニー
	大池2849	ジャンボエンチョー掛川店	1982.8	4,904	300	・エンチョー
	杉谷南2-13-2	ベイシア掛川店	2006.4	4,143	239	・ベイシア
3km圏外	西大淵3359	イオンタウン大須賀（マックスバリュ大須賀店）	1999.6	18,313	1,068	・バックスバリュ東海 ・ドライバースタンド ・大創産業
	大坂601	カインズホーム大東店	1998.10	7,138	227	・カインズ
	細谷795-1	ホームプラザナフコ掛川店	2011.10	8,369	263	・ナフコ
	大坂539	大東ショッピングプラザ（マックスバリュ大東店）	1987.12	5,991	500	・マックスバリュ東海 ・ごとう
	大坂2821	大東SPラフォーレ（あかのれん大東店）	2000.3	4,763	212	・あかのれん ・タイトーコーポレーション
	細田231-1	ヤマダ電機テックランド掛川店	2009.10	3,506	140	・ヤマダ電機
	大型店舗の面積計			83,278		
	掛川市の売場面積			133,987		
	掛川市に占める大型店舗のシェア			62.2%		

資料：掛川市調査（平成 26 年 8 月）



資料：全国大型小売店総覧 2014

・小売販売額、飲食業・サービス業売上額

中心市街地の商業集積地区は、計画区域内に５箇所の商店街があり、区域外に隣接して４箇所の商店街ある。併せて９箇所の商店街により商業集積地区を成している。

平成 24 年度の商業集積地区の小売業等事業所は、127 店舗あり、計画区域内には 80 店舗が営業している。各商店街の年間販売額は、9,154 百万円で、うち計画区域内５商店街の販売額は、4,210 百万円と全体の 46%をしめている。また、中心市街地外の３㎞範囲内には、大型店が立地されていることから中心市街地への影響は大きい。

・商圏における吸引状況（最寄り品、買い回り品別）

中心市街地の周囲３㎞圏内に、大規模集客施設が６店舗もあり、中心市街地にある商店街の吸引力は乏しい。衣料等の買い回り品においては専門店があるが、最寄り品を扱う店舗は小規模かつ少ないため、日々の買い物に訪れる者は少なく、大規模集客施設に吸引されていることがうかがえる。

□問題点と課題

①商業機能の低下

中心市街地外での大型店舗の出店の影響や、中心市街地の商店数、販売額、売り場面積の減少傾向から、商業機能が低下していると考えられる。

②集客施設の誘致

中心市街地から総合スーパー業態の店舗が撤退し、現在の営業店舗には、「飲食料品小売業」は少ない。日用品の購入ができる店舗や、集客の見込まれる業種の出店が進み、中心市街地の商業機能が向上していくことが求められる。

○中心市街地に存するその他の産業関係

・中心市街地に存在する事業所数、従業者数

中心市街地のその他事業所数は、市全域の 10.4%に当たる。

中心市街地のその他事業所の従業員数は、市全域の 9.4%に当たる。

中心市街地	その他事業所数	その他事業所従業員数
駅前	97	805
掛川	122	349
紺屋町	32	265
肴町	43	226
城下	39	100
連雀	52	106
中町	42	78
中心市街地　計	427	1,929
掛川市全域　計	4,831	20,494

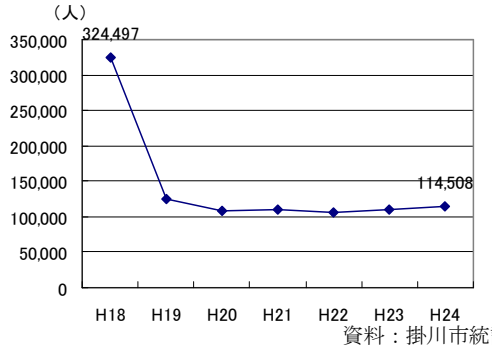
資料：H24経済センサス

・中心市街地に存在する観光資源、観光入込数

掛川城の入館者数

平成 6 年に天守閣が復元された、掛川市のシンボル的な存在である掛川城の入館者数は、ＮＨＫの大河ドラマ放送があった平成 18 年度で約 32 万人を数えた。しかし、その後は 11 万人前後を推移している。

■掛川城入館者数



資料：掛川市統計書

二の丸美術館の来館者数

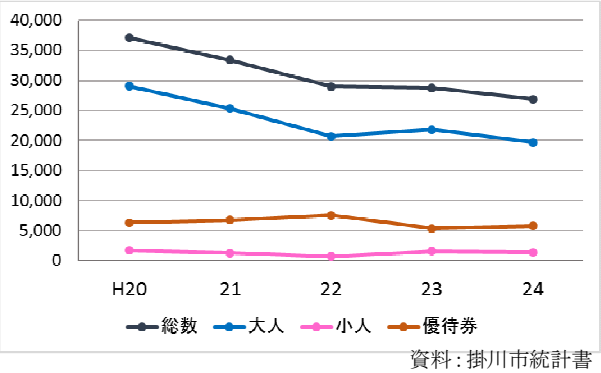
細密工芸品を主とする木下コレクションと、近代日本画を収集した鈴木コレクションを主に収蔵している。

木下コレクションは、江戸から明治にかけてのたばこ道具、印籠、刀装具、書画など約2,300点を数え、なかでもたばこ道具は秀逸な作品が数多く収集されている。

地域の芸術文化活動の拠点施設として、年8回程度の企画展を開催する。

■二の丸美術館入館　（単位　人）

年度	総数	大人	小人	優待券
H20	37,070	29073	1,676	6321
21	33392	25340	1286	6769
22	29007	20701	699	7607
23	28741	21787	1608	5346
24	26876	19698	1376	5802



資料：掛川市統計書

大日本報徳社の利用者数

大講堂が平成21年に国重要文化財となり、その他にも報徳図書館、仰徳記念館、仰徳学寮、冀北学舎など県指定有形文化財となっている貴重な施設もあり、観光客も訪れている。

大講堂の修復工事完了後、各施設も修復を行い、整備が完了したことで、報徳社を広く市民にも利用出来るように大講堂なども貸し出ししている。大講堂の利用者数は、平成24年：2,084人、平成25年：2,464人、平成26年は3,500人を見込んでいる。

○都市機能関係

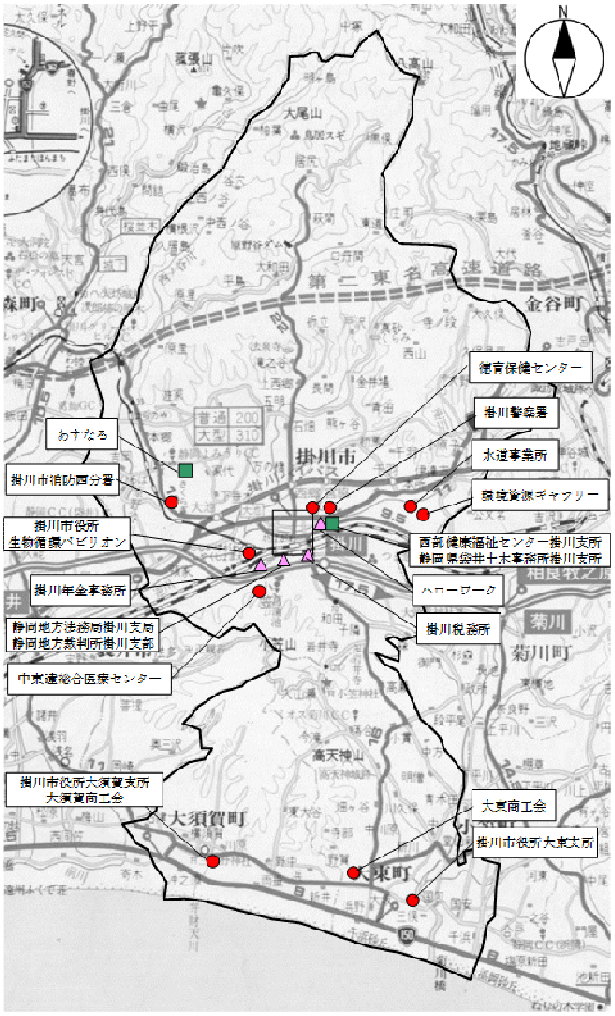
［市町村内及び周辺の主要な公共機関、文化・スポーツ施設、医療・福祉施設、教育施設等の状況］

ア）公共機関

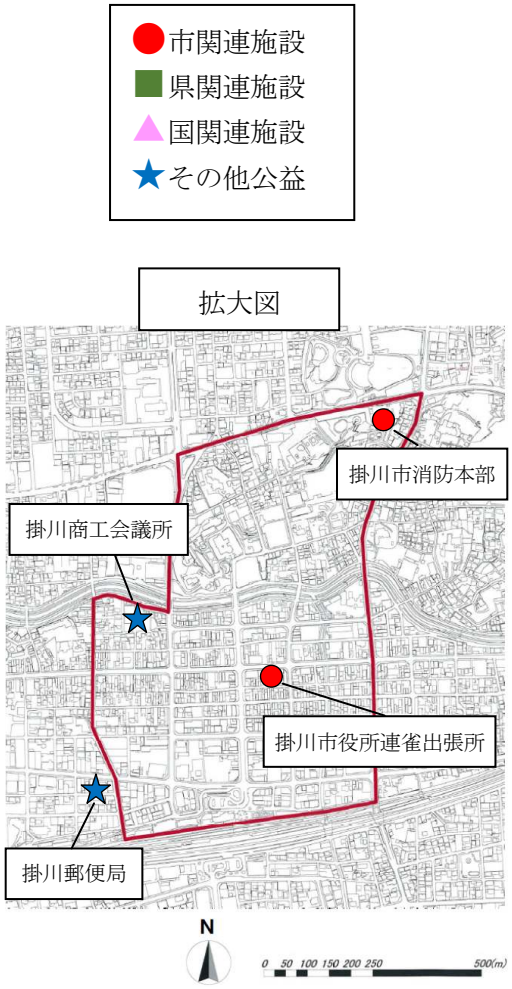
市役所、法務局、簡易裁判所、税務署など、多くの主要な施設が中心市街地周辺に立地している。なお、施設の移転については、掛川市役所が平成８年に中心市街地から長谷地区へ移転が完了し、掛川市消防本部は現地にて現在建て替えしている。また掛川商工会議所は、本計画期間内に現地にて建て替えを行う。その他の施設の移転計画は特にない。

	施設名	施設概要	所在エリア
1	掛川市役所		中心市街地外
2	掛川市役所大東支所		中心市街地外
3	掛川市役所大須賀支所		中心市街地外
4	掛川市連雀出張所	市民課窓口	中心市街地
5	掛川市消防本部		中心市街地
6	掛川市消防西分署		中心市街地外
7	掛川市消防南分署		中心市街地外
8	水道事業所		中心市街地外
9	環境資源ギャラリー	ごみ焼却施設	中心市街地外
10	生物循環パビリオン	下水処理場	中心市街地外
11	中東遠総合医療センター	総合病院	中心市街地外
12	徳育保健センター		中心市街地外
13	掛川警察署		中心市街地外
14	西部健康福祉センター掛川支所	保健所	中心市街地外
15	静岡県袋井土木事務所掛川支所		中心市街地外
16	ハローワーク掛川	公共職業安定所	中心市街地外
17	掛川年金事務所		中心市街地外
18	静岡県総合教育センターあすなろ		中心市街地外
19	静岡地方法務局掛川支局		中心市街地外
20	静岡地方裁判所掛川支部		中心市街地外
21	掛川郵便局		中心市街地外
22	掛川税務署		中心市街地外
23	掛川商工会議所		中心市街地
24	大東商工会		中心市街地外
25	大須賀商工会		中心市街地外

■公共機関分布図



N
第二東名高速道路
金谷町
掛川市
掛川市消防四分署
掛川市役所
生物循環パビリオン
掛川年金事務所
静岡地方法務局掛川支局
静岡地方裁判所掛川支部
中東遠総合医療センター
掛川市役所大須賀支所
大須賀商工会
大須賀町
大東町
大東商工会
掛川市役所大東支所
掛川税務所
ハローワーク
西部健康福祉センター掛川支所
静岡県袋井土木事務所掛川支所
水道事業所
掛川警察署
徳育保健センター

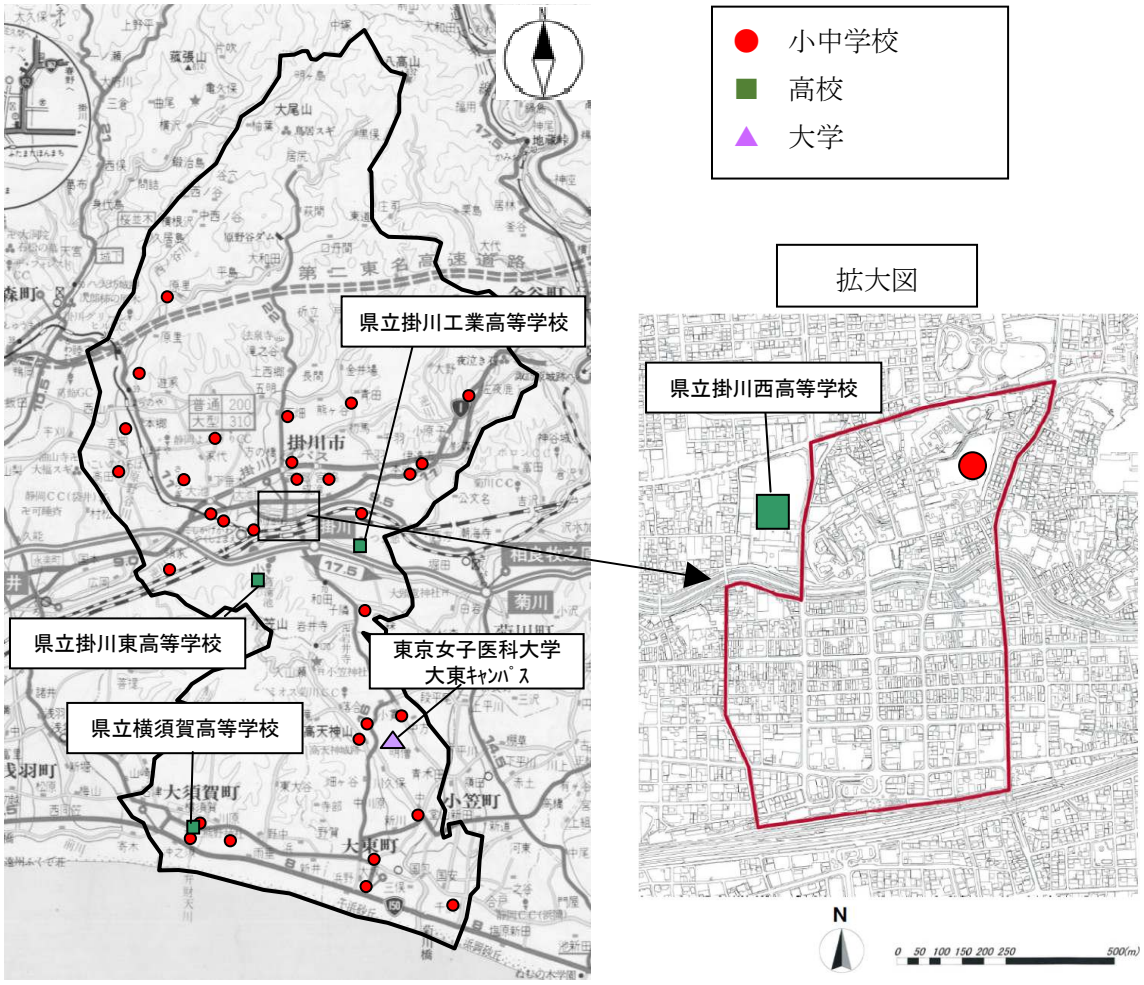


市関連施設
県関連施設
国関連施設
その他公益
拡大図
掛川市消防本部
掛川商工会議所
掛川市役所連雀出張所
掛川郵便局
N
0 50 100 150 200 250 500(m)

イ）教育施設

市内には、小学校 22 校、中学校 9 校、高校 4 校、大学 1 校が立地しており、中心市街地には小学校 1 校が立地している。なお、現在の移転計画は特にないが、平成 16 年に掛川東高等学校の移転が完了し、平成 21 年度末をもって原泉小学校が廃校となり、西郷小学校に統合されている。

■教育施設分布図

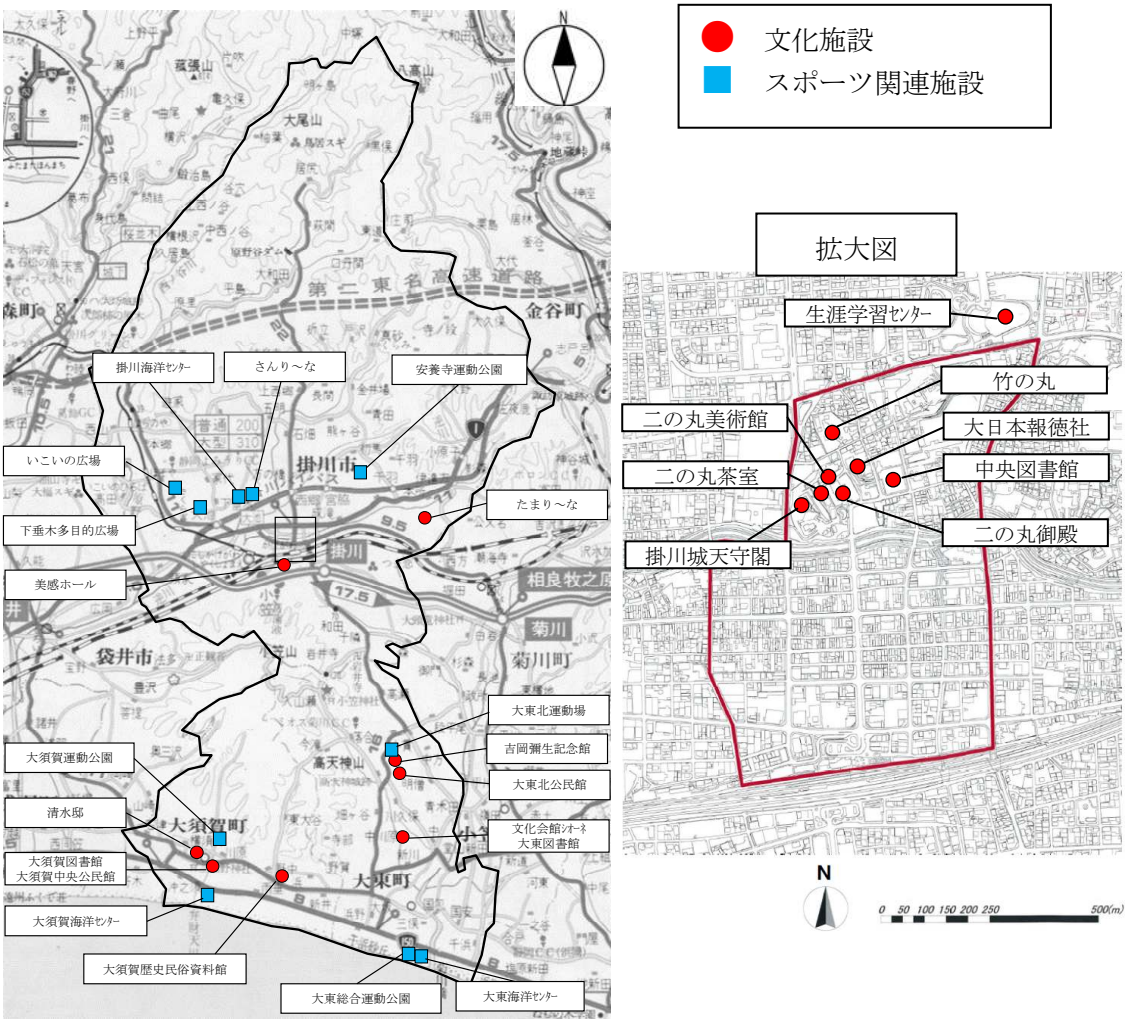


ウ）文化・スポーツ施設

市内には、主な文化・スポーツ施設として、下表のとおりあるが、特に中心市街地には掛川城をはじめ、中央図書館、大日本報徳社など多くの文化施設が集積している。中心市街地周辺には、生涯学習センター、美感ホールなどが立地しており、市民活動が活発に行われている。なお、移転計画については特にないが、旧計画及び前計画において掛川城周辺、大日本報徳社、竹の丸など文化施設の整備を行っている。

	施設名	施設概要	施設利用者数				
			H21	H22	H23	H24	H25
1	生涯学習センター	文化センター	204,294	194,663	165,215	219,696	165,798
2	美感ホール	文化センター	22,606	20,798	19,202	19,185	19,643
3	たまりーな	ｺﾐｭﾆﾃｨｾﾝﾀｰ	69,147	93,572	92,020	98,899	92,505
4	文化会館シオーネ		115,715	119,321	98,866	98,074	73,736
5	中央図書館		140,382	139,302	151,513	152,193	152,141
6	大東図書館		52,163	56,849	57,871	54,132	52,011
7	大須賀図書館		24,893	24,800	23,509	22,552	20,969
8	掛川城天守閣		111,154	105,908	111,113	114,508	109,857
9	二の丸御殿						
10	二の丸美術館		33,392	29,007	28,741	26,876	23,126
11	二の丸茶室		14,332	14,821	15,872	16,467	15,082
12	竹の丸		25,282	12,473	10,798	11,411	17,004
13	大日本報徳社		－	－	－	2,084	2,464
14	吉岡彌生記念館		3,025	3,305	2,818	2,026	1,946
15	清水邸	旧豪商邸宅	6,458	6,673	8,124	7,542	7,914
16	大須賀歴史民俗資料館		1,278	945	721	404	655
17	さんりーな	総合体育館	251,294	243,628	250,011	244,901	249,433
18	いこいの広場	総合グランド	47,158	59,297	57,039	68,867	81,033
19	安養寺運動公園		32,594	32,652	29,451	34,570	34,386
20	下垂木多目的広場		16,278	18,453	18,322	20,135	22,718
21	大須賀運動公園		7,210	4,908	5,914	6,446	6,211
22	大東総合運動公園		52,815	51,503	49,461	52,939	49,286
23	大東北運動場		20,547	19,259	18,925	20,199	20,785
24	掛川海洋センター		17,715	18,897	18,075	18,733	18,484
25	大東海洋センター		331	292	127	537	308
26	大須賀海洋センター		1,057	1,322	1,100	1,073	1,332
27	大東北公民館		20,166	19,027	16,037	15,539	15,988
28	大須賀中央公民館		40,083	48,430	45,373	47,579	50,803

■文化・スポーツ施設分布図



エ）医療施設

市内には医療施設が 204 施設あり、中心市街地には 1 次医療機関であるかかりつけ医は市内の約 1 割が立地し、2 次・3 次医療機関は郊外に立地している。市立総合病院は、平成 26 年度に中東遠総合医療センターとして移転し、隣接市の袋井市と企業団を設立して運営している。

■医療施設数

（各年度４月１日現在）

年　度	総数	病院		一般診療所		歯科診療所		助産所		施術所
		病院数	病床数	診療所数	病床数	診療所数	病床数	助産所数	病床数	
平成21	194	4	1,100	80	86	47	－	2	－	61
22	196	4	1,100	82	88	48	－	1	－	61
23	199	4	1,100	85	88	48	－	1	－	61
24	196	4	1,100	84	88	46	－	1	－	61
25	206	4	1,150	85	88	49	－	2	3	66
26	204	4	1,150	84	82	49	－	2	3	65

資料：西部健康福祉センター　　注：「病院」とは患者20人以上の収容施設を有するもの
「診療所」とは患者の収容施設を有しないもの、または患者19人以下の収容施設を有するもの

オ）社会福祉施設

市内にある主要な施設として、総合福祉センター1、児童館 2、福祉館 4、老人福祉センター2、老人ホーム 2 施設が、中心市街地周辺及び郊外に立地している。なお、現在の移転計画については特にないが、総合福祉センターのあいり～ながが平成 20 年に旧掛川東高等学校跡地へ移転が完了している。

	施設名	施設概要	施設利用者数				
			H21	H22	H23	H24	H25
1	あいり～な	総合福祉ｾﾝﾀｰ	－	－	－	－	－
2	つくし会館	福祉館	1, 883	1, 733	1, 713	1, 606	1, 883
3	千浜会館	福祉館	416	746	566	182	416
4	浜野会館	福祉館	885	872	889	860	885
5	睦三会館	福祉館	651	574	616	669	651
6	大東児童館		10, 682	11, 010	12, 316	14, 740	14, 567
7	大須賀児童館		10, 414	11, 337	10, 300	11, 037	9, 517
8	ききょう荘	老人ホーム	17	16	16	21	24
9	小笠老人ホーム		48	43	43	47	44
10	老人福祉ｾﾝﾀｰ山王荘		13, 247	12, 702	13, 315	13, 866	13, 572
11	大須賀老人福祉ｾﾝﾀｰ		15, 120	18, 993	17, 581	19, 242	19, 012

- 総合福祉センター
- 福祉館
- 児童館
- 老人ホーム
- 老人福祉センター

■

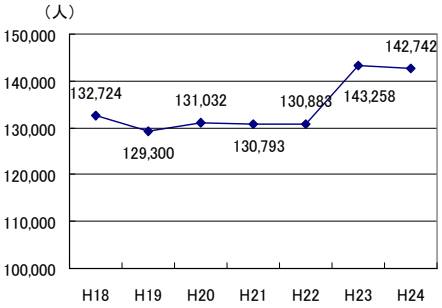
・施設の規模及び機能　・利用者数等・施設の利用実態

掛川市立中央図書館

資料総数 331,280 点、図書冊数 320,322 冊、延べ貸出件数 620,300 点（平成 25 年 3 月 31 日付）。貸出人数は、平成 22 年までは、13 万人前後を推移していたが、平成 23 年以降 14 万人を超えるようになった。

図書館遠方の住民のために移動図書館もあり市内各地を巡回する。

■中央図書館貸出者数



資料：掛川市統計書

生涯学習センター

市民会館と中央公民館の両機能を有した多目的複合施設で、市内 20 ヶ所の地域生涯学習センターの総本山として生涯学習を推進するための拠点施設。

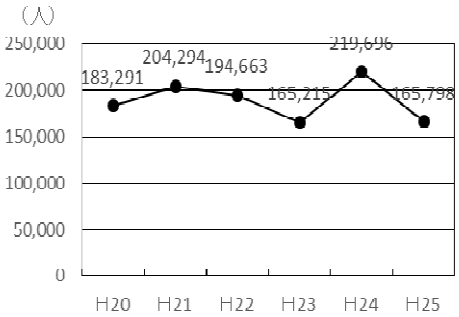
掛川市の生涯学習を象徴する施設で、市民活動の拠点として、年間 20 万人前後の利用者を推移している。

施設概要等

敷地面積：6,833 ㎡

施設：ホール（1,069 人収容）、催物広場（直径 30m の人工芝フロア）、会議室、工作室、ｷﾞｬﾗﾘｰ等

■生涯学習センター利用者数



資料：掛川市統計書

美感ホール

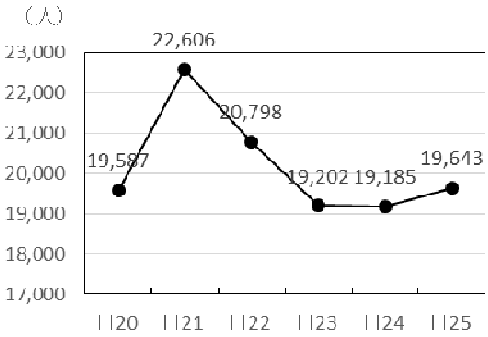
木のぬくもりを活かしたホールは、最大 270 人収容可能で、講演会や研修会などの集会、クラッシックなどのコンサートに対応できるよう、音響が重視されています。特に生演奏に適しております。

施設概要等

敷地面積：906 ㎡

施設：多目的ホール（270 人収容）、リハーサル室兼会議室等

■美感ホール利用者数



資料：掛川市統計書

公園緑地

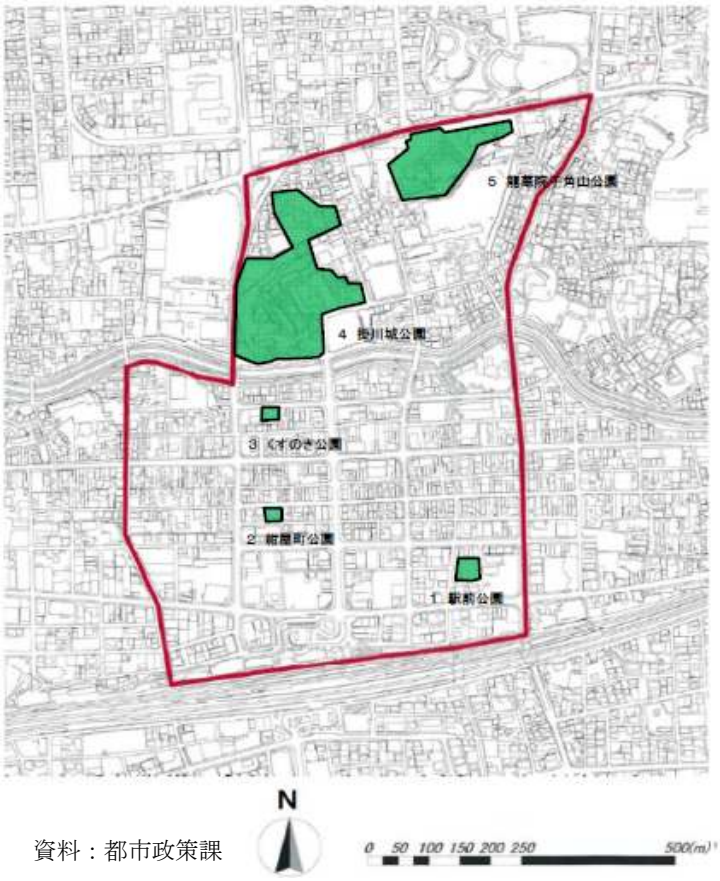
中心市街地には 5 カ所の公園が整備されている。このうち「掛川城公園」が 2.90ha、「龍華院子角山公園」が 1.30ha と大規模であり、中心市街地の公園緑地の総面積は 4.47ha である。中心市街地に占める割合は、8.6%である。

■中心市街地の公園緑地の状況

	施設の名称	面積
1	駅前公園	0.14ha
2	紺屋町公園	0.07ha
3	くすのき公園	0.06ha
4	掛川城公園	2.90ha
5	龍華院子角山公園	1.30ha
合　　計		4.47ha
中心市街地に占める公園緑地の割合		8.6%

資料：都市政策課

■都市公園の状況



資料：都市政策課

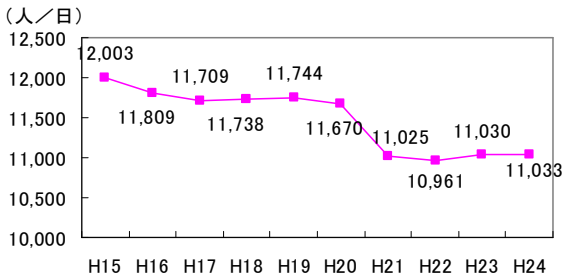
・鉄道駅の乗降客数

東海道新幹線、東海道線のＪＲ掛川駅の平成 24 年の 1 日平均乗車人数は 11,033 人である。増減を繰り返しながら、平成 24 年には平成 15 年の 90%に減少している。

天竜浜名湖鉄道掛川駅も減少傾向で、平成 24 年の一日平均乗車人数は 867 人である。

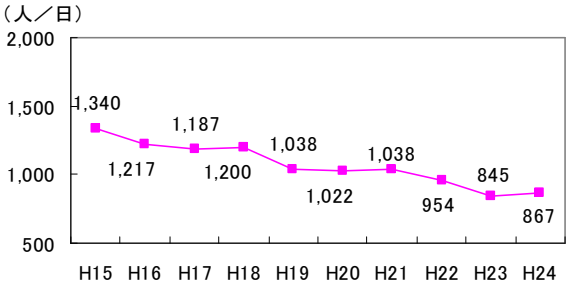
このように掛川駅の利用者の減少が続いており、中心市街地への流入の減少がうかがえる。

■JR 掛川駅の乗車人数（1 日平均）



資料：JR 東海

■天竜浜名湖鉄道掛川駅の乗車人数（1 日平均）



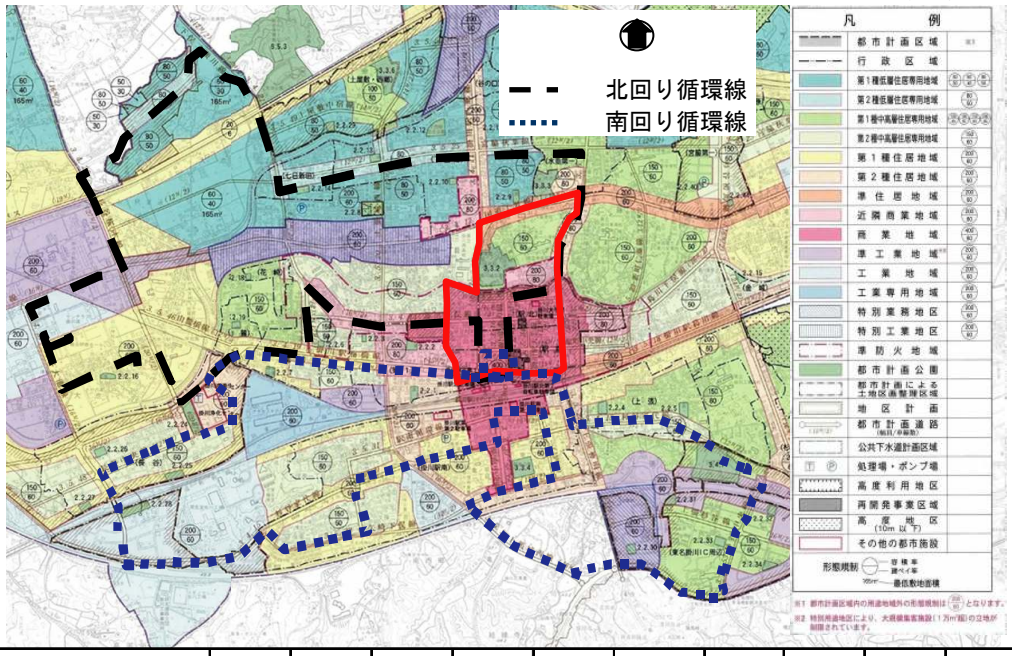
資料：天竜浜名湖鉄道

・バス路線の状況

市内には 12 のバス路線があり、そのうち 10 路線が掛川駅を発着または経由している。また、中心市街地への来街の利便性を高める循環バスは、北回り、南回りが平成 15 年 5 月から開始され、平成 19 年 4 月から東循環バス、平成 20 年 11 月から西循環バスが運行を開始した。しかし、平成 22 年 10 月に東・西循環バスは廃止され、今は北回り、南回りだけ運行されている。

■市内の循環バス路線図

資料：掛川市地域支援課



■運行状況	東山線	粟本線	居尻線	倉真線	桜木線	北回り	南回り	満水線	和田岡線	曽我線
年間運行本数（往復）	5,840	7,665	5,840	4,015	4,380	6,205	6,205	2,920	2,920	2,920
利用状況H23（人）	34,465	44,029	31,950	13,974	11,025	99,757	52,510	7,169	2,299	1,221
利用状況H24（人）	34,762	44,518	28,656	13,317	9,754	102,663	51,008	5,254	2,380	1,121
利用状況H25（人）	34,589	42,224	29,584	13,479	9,483	101,665	57,308	7,164	H25～廃線	

※H23～H25は、運行本数変更なし

資料：掛川市地域支援課

・自動車保有状況、世代別・性別自動車免許保有状況

掛川市の自動車保有台数は、平成 21 年では 101,705 台で、成人人口に対し 104%の保有率であった。平成 26 年では 103,164 台で、成人人口に対し 108%の保有率となっている。また、自動車免許の保有率は、平成 21 年では 82,382 人で、成人人口に対して 84%の保有率であったが、平成 26 年では 83,631 人で、成人人口に対する保有率は 87%となっている。人口減少にも関わらず自動車保有台数及び自動車免許の保有数は増加しており、人口に対する自動車及び自動車免許の保有率は高いことがうかがえる。

■掛川市の自動車保有台数

自動車台数（台）						25 年→26 年	
平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	増減数（台）	増減率（%）
101, 705	101, 734	101, 845	102, 227	102, 708	103, 164	456	0. 4

資料：掛川市統計書

■世代別・性別自動車免許保有状況

単位：人

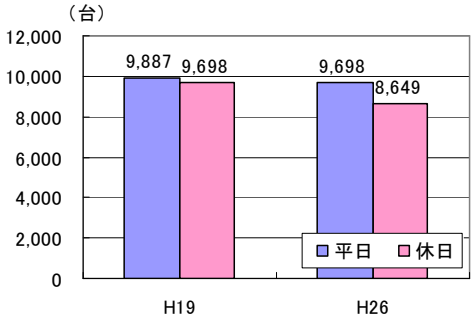
年度	24歳以下			25歳～64歳			65歳以上			総数		
	男	女	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女	合計
H20	4,105	3,690	7,795	32,777	28,620	61,397	8,599	4,591	13,190	45,481	36,901	82,382
H21	3,945	3,537	7,482	32,678	28,767	61,445	8,846	4,981	13,827	45,469	37,285	82,754
H22	3,791	3,460	7,251	32,621	28,912	61,533	9,000	5,257	14,257	45,412	37,629	83,041
H23	3,747	3,409	7,156	32,512	28,945	61,457	9,274	5,554	14,828	45,533	37,908	83,441
H24	3,507	3,294	6,801	32,022	28,659	60,681	9,798	6,144	15,942	45,327	38,097	83,424
H25	3,410	3,191	6,601	31,527	28,375	59,902	10,341	6,787	17,128	45,278	38,353	83,631

資料：掛川警察署

・主要道路及び主要交差点の自動車通行量

自動車交通量を中心市街地の主要 6 地点の合計値でみると、平成 26 年の平日で 9, 698 台、休日で 8, 649 台である。平成 19 年と比べると、平日は 1%、休日で 11%減少している。

■自動車交通量の推移

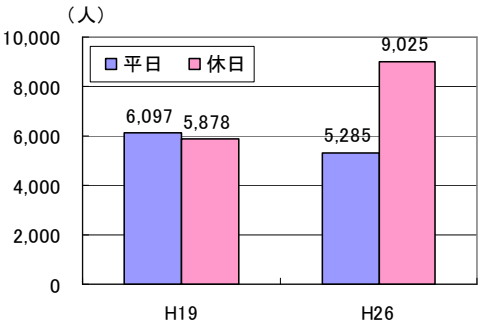


資料：かけがわ街づくり株式会社　通行量調査

・主要道路及び主要交差点の歩行者通行量

中心市街地の歩行者通行量を主要 7 地点の合計でみると、平成 26 年の平日で 5, 285 人、休日で 9, 025 人である。平成 19 年と平成 26 年を比較すると平日は 812 人減少しているが、休日は 3, 147 人増加している。地区別では、平成 26 年で掛川駅と近接した「地点 7：駅南北自由通路」が平日 1, 643 人、休日 2, 251 人と、平日休日ともに歩行者通行量が最も多い。平成 19 年には「地点 1：緑橋」以外の地点で平日の方が、通行量が多かったが、平成 26 年には全地点において休日の方が通行量が多くなっている。

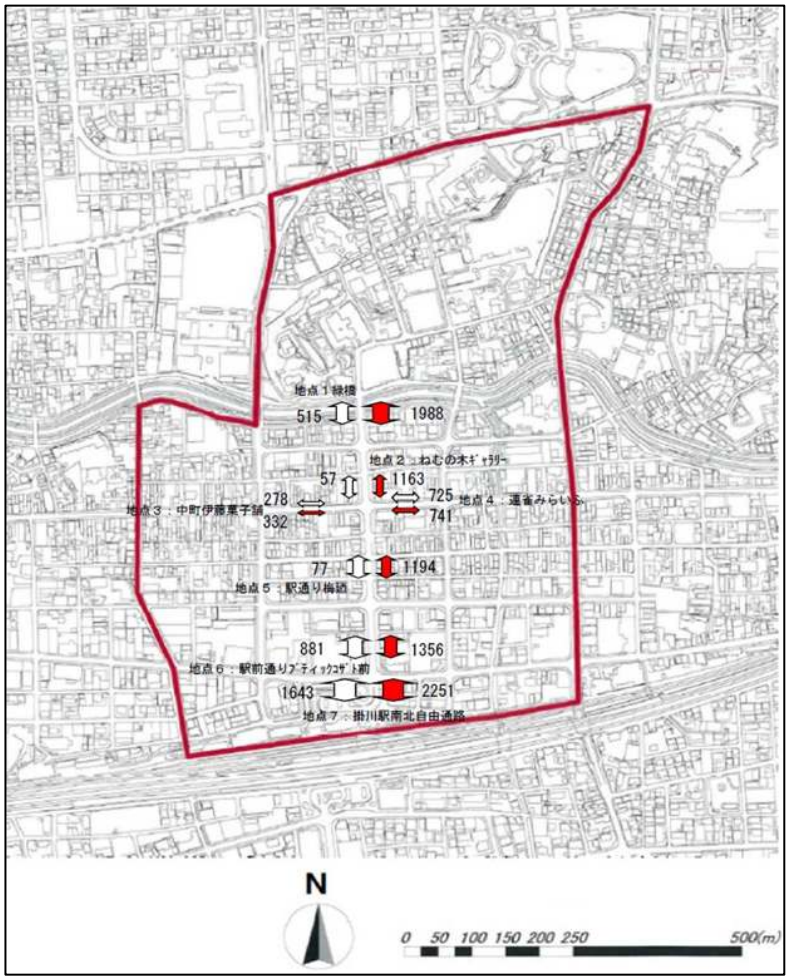
■主要 7 地点の歩行者通行量



資料：かけがわ街づくり株式会社　通行量調査

	平成19年		平成26年	
	平日	休日	平日	休日
地点1:緑橋	955	1,314	515	1,988
地点2:ねむの木ｷﾞｬﾗﾘｰ前	577	554	467	1,163
地点3:中町伊藤菓子舗前	310	235	278	332
地点4:連雀みらいふ前	450	368	725	741
地点5:駅通り梅廼家前	855	727	776	1,194
地点6:駅通りﾌﾟﾃｨｯｸｺｻﾞﾄ前	1,173	1,014	881	1,356
地点7:駅南北自由通路	1,777	1,666	1,643	2,251
合計	6,097	5,878	5,285	9,025

資料：かけがわ街づくり株式会社　通行量調査
調査時間 10～20 時の 10 時間通行量測定合計値



平日

休日

単位：人

・調査日
平成 26 年 5 月中下旬
・調査時間
午前 10 時～午後 8 時
（10 時間）

資料：かけがわ街づくり株式会社　通行量調査
調査時間 10～20 時の 10 時間通行量測定合計値

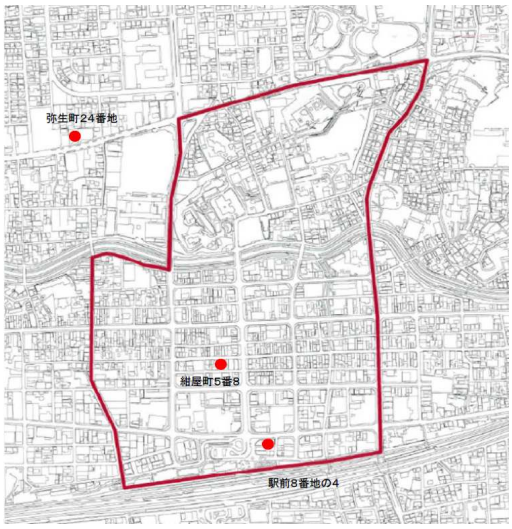
・中心市街地及びその他の市街地の地価、固定資産税課税額、店舗賃料、家賃の状況

・地価の状況

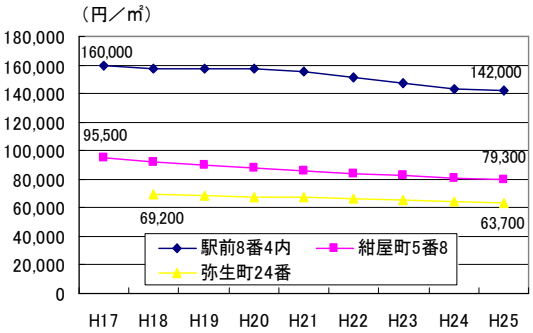
平成 25 年の公示価格の掛川市内の最高値は、「駅前 8 番 4 内」で 142,000 円／㎡である。同じ中心市街地の「紺屋町 5 番地の 8」では 79,300 円／㎡と駅前の約 56%の水準にさがる。また、商業集積が進む国道 1 号沿いの「弥生町 24 番」は 63,700 円／㎡で「紺屋町 5 番地の 8」と比べて約 80%の水準にある。

平成 25 年の地価を平成 17 年と比べると、「駅前 8 番地の 4」は平成 17 年の 89%、「紺屋町 5 番地の 8」は平成 17 年の 83%に下落している。

■中心市街地の地価



■中心市街地の主な地点の公示地価



資料：掛川市統計書

■市税の状況

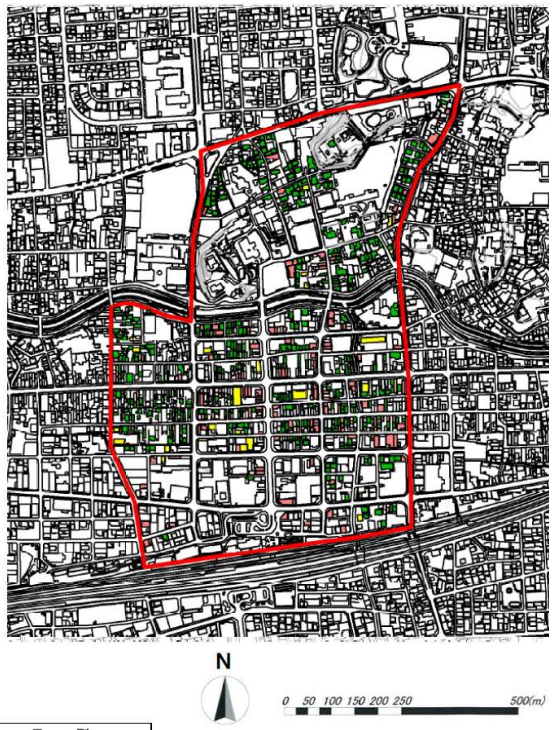
（単位：千円、%）

区分＼年度	平成22		23		24	
	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比
総額	20,427,513	100.0	20,697,392	100.0	20,373,281	100.0
市民税	7,830,387	38.3	7,831,902	37.8	8,110,646	39.8
固定資産税	9,949,532	48.7	10,105,808	48.8	9,606,303	47.2
軽自動車税	256,982	1.3	261,777	1.3	268,065	1.3
たばこ税	648,204	3.2	754,587	3.6	747,872	3.7
特別土地保有税	4,500	0.0	4,500	0.0	4,500	0.0
入湯税	45,857	0.2	43,679	0.2	42,898	0.2
都市計画税	1,692,051	8.3	1,695,139	8.2	1,592,997	7.8

資料：市税課

・住宅用地の状況

掛川城周辺では「公園・運動場等」が大きく広がり、その周辺を「住宅用地」が囲んでいる。中央部では「住宅用地」がやや増え、北部の掛川城周辺では「住宅用地」と公園等が主用途となっている。



住宅分布図
資料：掛川市調査（平成 26 年 10 月現在）

・店舗賃料、家賃の現状

掛川駅前周辺の貸店舗・貸事務所の家賃は坪あたり平均 7,700 円で、掛川市郊外地域では平均 4,700 円となっている。また、近隣都市である浜松市の貸店舗・貸事務所の家賃は坪あたり平均 9,500 円となっている。貸店舗・貸事務所家賃は地価に比例していることがうかがえる。

■掛川駅周辺の店舗賃料の現状

物件番号	掛川駅からの時間	用途	面積（坪）	賃料（円） 月額家賃	坪あたり	建物年数	備考
1	徒歩1分	店舗・事務所	30.15	237,600	7,900	築33年	飲食不可
2	徒歩2分	店舗・事務所	42.90	432,000	10,100	築35年	
3	徒歩5分	店舗・事務所	30.34	216,000	7,200	築13年	
4	徒歩8分	店舗・事務所	15.14	75,000	5,000	築24年	重飲食可
5	徒歩8分	店舗・事務所	14.97	135,000	9,100	築19年	
6	徒歩8分	店舗・事務所	20.53	130,000	6,400	築25年	飲食不可
平均			25.67	204,300	7,700		駅前地価14．2万円
市郊外平均	―	店舗・事務所	105.86	112,900	4,700	築15年	駅から3km4．95万円
浜松市平均	徒歩	店舗・事務所	40.28	111,300	9,500	築31年	駅前地価40．0万円

資料：不動産情報サイト athome　H26.11 月時点
地価は公示静岡県 H26 公示結果

■掛川駅周辺の平均家賃の現状

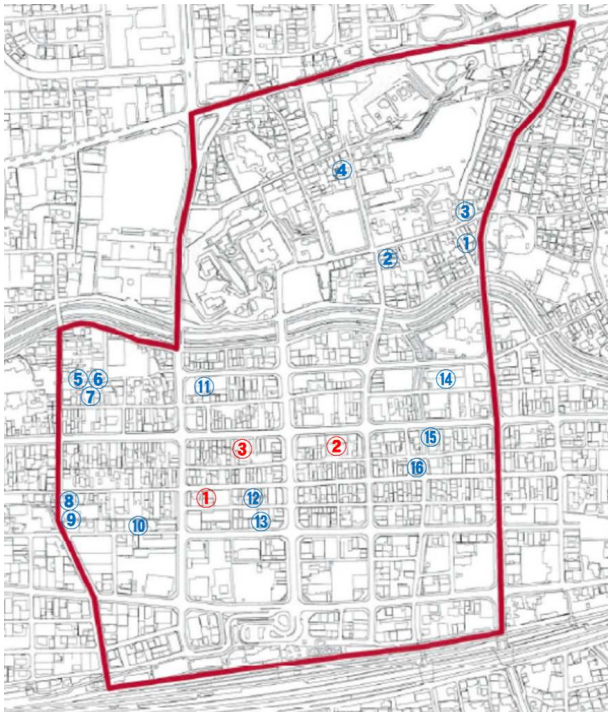
地区	全ての間取り	1R	1K-1DK	1LDK-2DK	2LDK-3DK	3LDK-4DK	4LDK以上
市内全域	48,000	40,000	37,300	46,800	55,400	66,600	70,000
駅周辺（徒歩10分以内）	61,900	55,500	39,300	47,200	68,200	99,000	―

資料：不動産情報サイト athome　H26.11 月時点

・集合住宅の分布状況

中心市街地での住宅は、中央部から北方面にかけて住宅が分布している。中央部の商店街ゾーンにも、専用住宅が多く入り込み、商業施設と混在するが、その殆どが「戸建て住宅」であり、都市型の集合住宅は少ない。中心市街地における集合住宅は、平成以降の建設の既設分で、賃貸 13 棟 115 戸、分譲 3 棟 67 戸の供給が行われており、このうち 32 戸は市営住宅である。その他集合住宅は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業による 77 戸が予定されている。

■集合住宅の分布



		名称	戸数
分譲	①	アーバンライフ	12
	②	みらいふ掛川	39
	③	グランカーム掛川中町	16
賃貸	④	松尾ヴィラ	※
	⑤	ベルロード	※
	⑥	第一福南荘	2
	⑦	ブリーゼ	2
	⑧	瓦町コーポ	※
	⑨	Bハウス	※
	⑩	グランドベル	※
	⑪	フラットN	6
	⑫	フォルテN	26
	⑬	クリエート掛川	※
	⑭	いかいビル	※
	⑮	フォーメイト清水	1
	⑯	ステーションビル	8
	⑰	仁藤団地	32
	⑱	サンメゾン	8
	⑲	名月荘	2
合　計			182

資料：掛川市調査（平成 26 年 10 月現在）

・**用途地域**

中心市街地は、商業地域31.48haが最大で62.3%を占める。近隣商業地域は3.44ha、6.8%を占め商業系用途を合わせると34.92ha、69.1%を占めている。

その他、第1種中高層住居専用地域が10.65ha、21.1%あり、住宅とともに文化施設等が多く立地している。

■**中心市街地の用途別面積**

用途	面積（ha）	構成比
第1種中高層住居専用地域	12.05	21.1%
第2種住居地域	1.42	2.8%
準住居地域	3.51	7.0%
近隣商業地域	3.44	6.8%
商業地域	31.48	62.3%
合計	51.90	100.0%

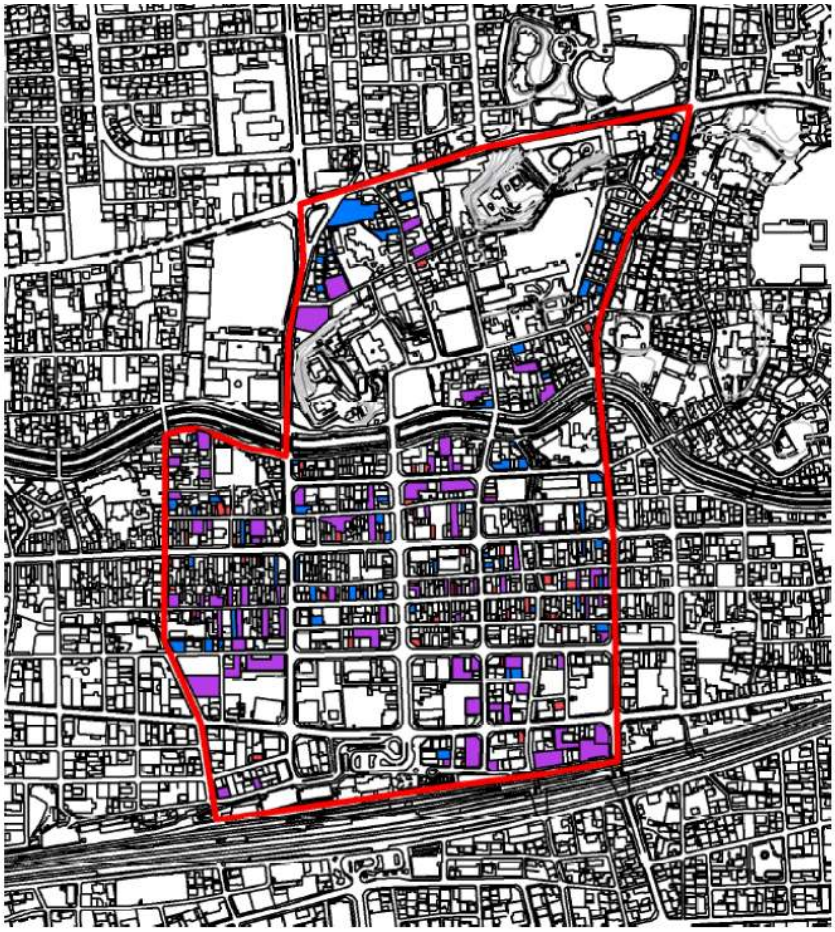
資料：掛川市都市政策課

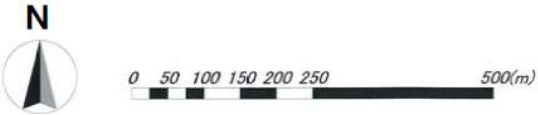
・**空き地、空き店舗等**

中心市街地には、空き地や空き店舗に加えて、未利用地、暫定利用と思われる平面駐車場が数多く分布している。

駅周辺には、大規模小売店舗の跡地を含む大型の平面駐車場が多くあり、中町、連雀町等の商店街部分を中心に空き店舗や小規模空き地や駐車場の分布が多い。

中心市街地において、駐車場は必要であるが、現在ある空き地、平面駐車場の有効な土地利用の促進が期待される。また、空き地についても家賃や用途について所有者の理解、協力を求め、利用することが望まれる。





凡　例
空き店舗
空き地(個人P)
月極駐車場

空き店舗、空き地等分布図

資料:掛川市調査(平成 26 年 10 月現在)

□問題点と課題

①中心市街地の空洞化

　中心市街地には、歴史文化施設の集積があり、金融機関や医療機関等の立地も多い。しかし、公共公益施設の中心市街地外への移転が空洞化の大きな要因である。

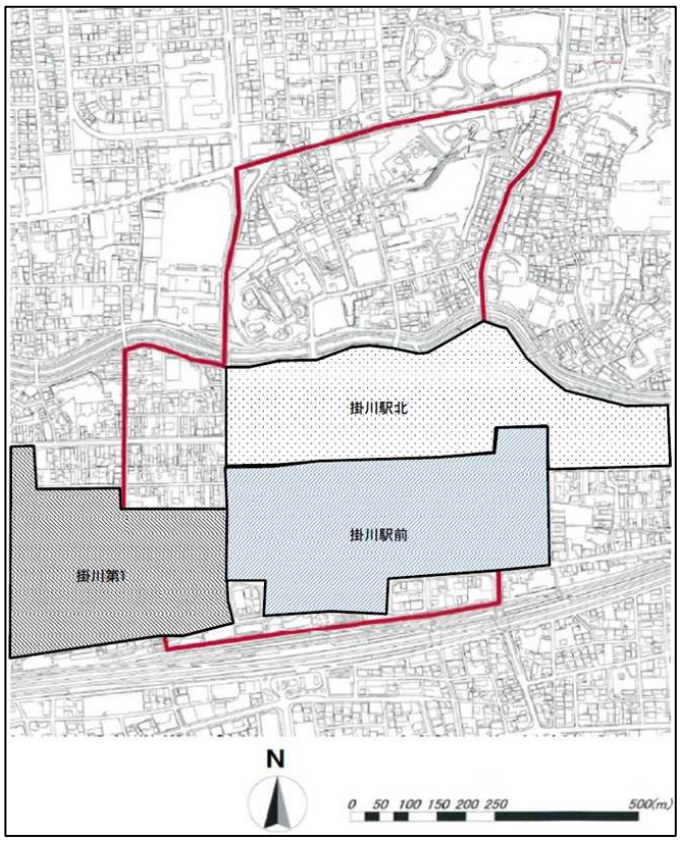
②集合住宅の開発

　小規模な集合住宅はあるが、大規模な集合住宅が少ない。再開発事業をはじめとする民間開発事業などの大規模な開発が必要である。

・土地区画整理事業

中心市街地には３カ所、25.9ha の範囲（一部地区外）で土地区画整理事業が施行された。事業は昭和 35 年から始められ、昭和 43 年には「掛川第 1」、平成 2 年には「掛川駅前」、平成 10 年には「掛川駅北」のそれぞれの地区で事業は完了している。その範囲は、中心市街地の約半分を占め、駅周辺地区で積極的に基盤整備事業が進められている。

■土地区画整理事業の状況



■中心市街地の土地区画整理事

地区名	施行者	施行年度	施行面積	進捗状況
掛川第 1 土地区画整理事業	掛川市	昭和 35 年～昭和 43 年	23.4ha	完了
掛川駅前土地区画整理事業	掛川市	昭和 48 年～平成 2 年	15.4ha	完了
掛川駅北土地区画整理事業	掛川市	昭和 58 年～平成 10 年	13.9ha	完了

資料：掛川市都市政策課

□問題点と課題

①低未利用地の活用

中心市街地の約半分を占める駅周辺地区では積極的に土地区画整備事業が進められてきた。しかし、（２）で示されたように、大型の平面駐車場や空き店舗、小規模空き地が多く見られ、有効な土地利用には至っていないと考えられる。

②平日の歩行者通行量

歩行者通行量が休日は増加傾向がみられるのに対して、平日は 5,000 人前後で推移している。休日の増加には各種イベント等の効果も影響していると考えられる。

（３） 地域住民のニーズ等の把握・分析

① 来街者の行動実態とニーズ

ａ． 調査の概要

・目 的 掛川駅周辺での来街者の客層及び行動を調査するとともに、駅周辺地区の評価、期待等を把握する。

・対 象 掛川駅周辺及び中心商店街における来街者

・実施日 平成 25 年 10 月 5 日（土）、6 日（日）、7 日（月）

・場 所 連雀、駅前通交差点周辺 掛川駅北口広場西 掛川駅北口広場東 以上 3 カ所

・抽 出 無作為抽出 サンプル数 1 日当たり 250 票 3 日間計 750 票

・方 法 調査員の側面聞き取りによる

ｂ． 回答者のプロフィール

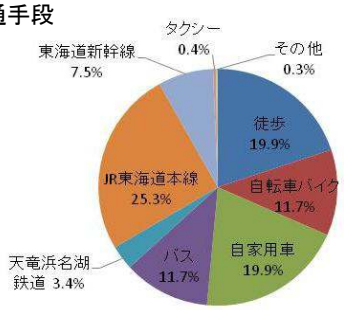
回答者の 44.7%が男性、55.6%が女性である。年齢は、比較的格年代に分散し、最多は「60 歳代」で 17.8%、最少は「20 歳代」の 10.8%である。 居住地は、「掛川市」が 61.5%と他を圧倒しており、県内からは「袋井市」（5.7%）、「浜松市」（4.7%）、「菊川市」（3.7%）が続いている。なお、県外も 13.2%あり、土日の週末に県外客の比率がやや増加する。

ｃ．来街の形態

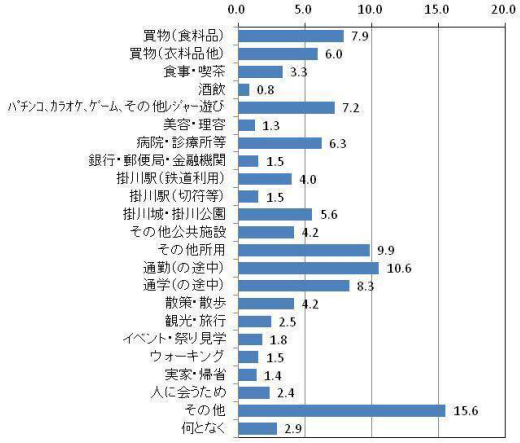
来街者の調査地点までの交通手段は、駅前及び周辺 の位置特性もあり、「JR 東海道本線」が 25.5%と多く、「自家用車」19.7%、「徒歩」19.3%と続いている。「徒歩自転車客」は、連雀で約 1/2 であるのに対して駅広周辺では 1/5 程度に減少して両地点での客層の違いが顕著である。来街者の 71.4%は「1 人」での来街であり、とりわけ平日においては 82.8%と多い。

来街の目的は、「通勤通学」18.7%が最大で、「買物」13.5%、「駅の利用」10.6%、「その他所用」、「公共施設利用」、「散策散歩」など目的が多岐にわたっており、平日は通勤通学が 1/4 を超えている。駅、中心商店街への来街頻度は、「毎日隔日」が 31.0%と多く、

■交通手段



■来街の目的

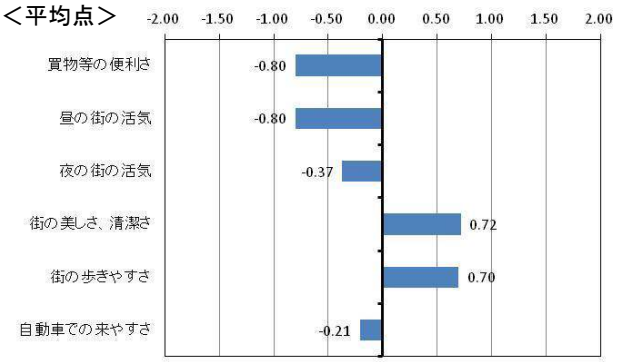


特に平日は反復利用者が中心であるものの、週末になると初来訪者やほとんど来ない人たちの割合が増加する。

d．街の評価

街の評価を５段階評価の平均点でみると、調査事項６項目で最も評価が高いのは、歩道等が整備され、城下町風の街並みが整備されていることが寄与して、「街の美しさ清潔さ」＋0.70、「街の歩きやすさ」＋0.68 である。一方、比較的低い評価であるのが「昼の街の活気」が －0.81、「買物等の便利さ」－0.80 であり、大型店の撤退や商店街の空洞化、機能低下が大きく影響している。マイナス評価であるものの、「昼の街の活気」より「夜の街の活気」が高く評価されている。また、「車での来やすさ」については、駅前に大型駐車場が設置されているもののマイナス評価であり、これは、郊外のように無料ではなく、有料であることが影響していると推測される。

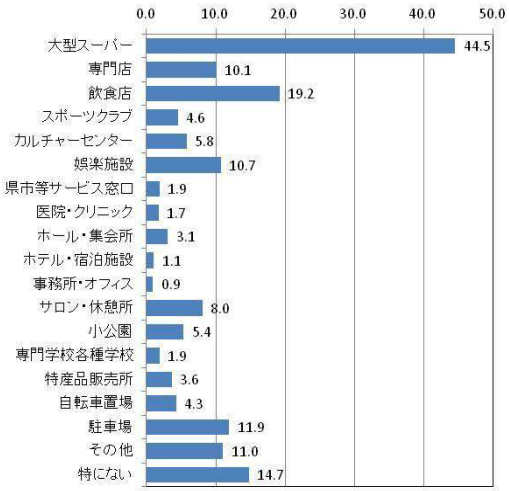
■街の評価＜平均点＞



e．欲しい施設

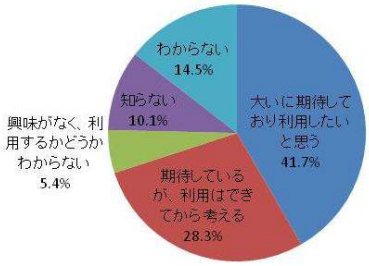
駅周辺や中心商店街に欲しい施設として、「大型スーパー」が 44.0%と第一位に挙げられている。次いで、「飲食店」が 19.1%、「駐車場」が 11.7%、「娯楽施設」が 10.7%の順となる。以前駅前に、ユニー、ジャスコの大型店があったことから、その頃の良さが思い出されている感がある。これに対して、「専門店」が 9.7%と下位にあり、より大型商業施設の期待が大きい。 また、商業施設以外としては、「サロン休憩所」7.9%、「小公園」5.3%、「カルチャーセンター」5.8%、「スポーツクラブ」4.6%が上位にある。

■欲しい施設



ｆ．商業施設計画への期待

■商業施設計画への期待



東街区で計画されている商業施設について、「大いに期待しており利用したいと思う」が 41.5%から支持されている。次いで、「期待しているが利用はできてから考える」が 28.0%である。 一方、プロジェクトを「知らない」とする人は 10.4%に留まっており、商業施設の内容はともかく、再開発計画そのものについてはかなり周知されているものと思われる。

駅の周辺や都市の中心市街地には、その地域から様々な人が、様々な目的を持って集まってくる。特定の目的ではなく、様々な目的を持って多くの人たちが集まってくるのが中心市街地の特徴であり、掛川市の駅前や中心市街地も、来街者調査をみれば、その状況が垣間みられる。 但し、掛川市においては、来街の目的は、通常は上位にある「買物」や「飲食」が目立たず下位にあり、鉄道駅利用に集中しているのは、他地区の中心市街地比べて異なる点であるといえる。 掛川市においては、以前駅前に２店舗あった大型店はいずれも閉店撤退し、長らく駐車場として利用されていた。さらに、中心市街地にあった食料品スーパーも昨年閉店し、中心市街地に移動スーパーや引き売りが巡回してもおかしくない、商業施設が空洞化した状況にある。 このような中で、中心市街地への来街者は、中心商店街の景観や通りの管理、演出については、地区計画で整備された城下町風まちづくり等に対して高い評価をしている。しかし、大型店の撤退に加えて一般商店の空き店舗化等により、買物の便利さや街の活気については極めて低い評価を下している。 中心市街地のインフラの機能低下が深刻である。中心市街地のインフラとは、道路や交通や下水道、ライフラインだけではなく、生活するに必要な商業施設や都市施設も該当する。当地区においては、道路等については土地区画整理事業等で整備が進んでいるものの、必要な商業施設や都市施設が公的施設、民間施設を問わず転出や閉鎖しており、不足して生活の利便性を大きく損なっている。 中心市街地に欲しい施設については、レジャー、娯楽等の時間消費のための施設よりも、生活のためのインフラ施設が求められている。

② 居住者の買い物実態とニーズ

a．調査の概要

・目 的　駅周辺の中心市街地に居住する高齢者を含む住民について、ライフスタイル、買物行動や街や店に対する評価、要望を調査する。

・対 象　掛川市中心市街地及びその周辺部に居住する世帯

・実施時期　平成 25 年 11 月

・抽 出　無作為抽出 3,000 世帯を対象とする

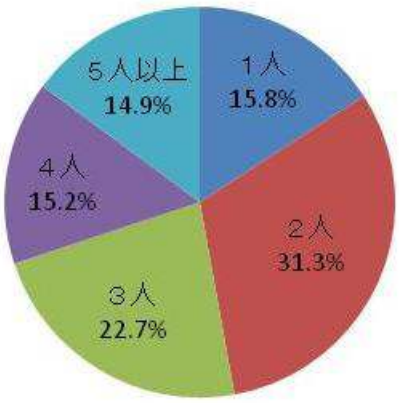
	配付数	回収数	回収率
掛川市中心部	９８４世帯	４００世帯	４０．７％
その周辺部	２，０１６世帯	７５２世帯	３７．３％
計	３，０００世帯	１，１５２世帯	３８．４％

・方 法　郵送配布、郵送回収

b．回答者のプロフィール

本調査の回答者に関する同居世帯人員は「2人」が最多で31.3%、次いで「3人」22.７%であり、中心市街地で世帯人員が少なくなっている。　(P80参照)
現在地での居住年数は、「20年以上」が57.2%と多く、とりわけ中心市街地では78.0%と高率を示している。 70歳以上の同居世帯は全体で38.7%あり、中心市街地では55.2%と多い。

■回答者の同居世帯人員



c．日常の買物

食料品全般では、「街なか周辺スーパー」での利用が多く42.5%を占め、次いで「郊外スーパー」が28.2%と続いている。 薬化粧品は、「ドラッグストア」が72.9%と大きくシェアを確保しており、「近所の小売店」は8.5%と健闘している。 実用衣料品は、「郊外スーパー」25.1%、「郊外専門店」24.6%、「浜松方面の店」23.5%と3分化されている。一方、ファッション衣料は、「浜松方面の店」が45.6%と多く、「郊外専門店」19.2%、「郊外スーパー」16.8%と続いている。 靴はきものは、ファッション衣料と同様に「浜松方面の店」が34.5%と多く、「郊外スーパー」19.8%、「郊外専門店」12.9%の順である。 時計宝飾品も、「浜松方面の店」が35.4%と多く市外流出し、「静岡方面の店」13.9%、「近所の小売店」13.8%、「郊外専門店」12.9%と続いている。 書籍文具は、「郊外専門店」が40.59%と多く、「近所の小売店」が29.3%と続く。 家具インテリアは、「郊外専門店」が35.1%、「浜松方面の店」が35.0%と分け合う。ギフト贈答品は、「近所の小売店」が24.0%、「浜松方

面の店」が23.1%でほぼ並ぶ。 家族での外食は「郊外の専門店」が43.3%と多く、「近所の店」24.0%、「浜松方面の店」が23.1%と続く。一方、仲間友人との飲食は、「近所の店」が39.3%と多くなる。

日常の買物については、街中の商店等の集積に応じた結果となっており、集積度の高い飲食関係については地元の店を利用する比率が高くなっている。街中で手に入りにくいものを周辺の駐車場完備しているスーパーマーケットを利用し、趣味性の高いものについても市外の店を利用する傾向となっている。このため、街中で購入する環境が整えば街中での買物をする比率は向上するものと考えられる。

最近１年間の商品別買物場所　　単位：%

買物場所 / 買物商品	掛川市内							掛川市外		その他		合計（%）
	近所の小売店・街なか商店街	郊外の小売店・郊外の専門店	コンビニエンスストア	生鮮野菜取扱店（さすが市、道の駅、西の市）	街なか周辺スーパー（サンゼン、掛川スーパー、遠鉄ストア）	郊外スーパー（アピタ、バロー、しずてつストア、ビッグディ、ベイシア）	ドラッグストア（杏林堂、ハックドラッグ、セイジョー、ウインダーランド）	浜松市及び磐田市、袋井市等の浜松方面のお店	静岡市及び島田市、藤枝市等の静岡市方面のお店	生協・配食・御用聞き	ネットスーパー・通信販売	
食料品全般	2.9	0.9	4.9	3.9	42.5	28.2	6.6	2.3	0.6	6.7	0.6	100
薬・化粧品	8.5	1.7	0.3	0.0	0.4	3.3	72.9	2.8	0.9	1.1	8.0	100
実用衣料品	9.3	24.6	0.1	0.1	0.8	25.1	0.8	23.5	5.6	1.0	9.0	100
ファッション衣料品	6.9	19.2	0.0	－	0.3	16.8	0.1	35.8	9.8	0.5	10.7	100
靴・はきもの	11.0	15.2	－	0.0	0.4	19.8	0.1	34.5	9.0	0.4	9.5	100
時計・宝飾品	13.8	12.9	－	0.0	0.3	8.3	0.1	37.9	13.9	0.2	12.5	100
書籍・文具	29.3	40.5	2.6	0.1	0.8	7.0	2.2	8.7	2.4	0.3	6.1	100
家具・インテリア	7.6	35.0	0.2	－	0.1	3.7	0.1	35.1	6.1	0.3	11.8	100
ギフト・贈答品	13.3	17.8	0.3	0.5	9.7	15.4	1.2	23.0	6.3	1.5	11.1	100
家族での外食	24.0	43.3	0.6	0.2	0.4	1.0	0.1	23.1	7.1	0.2	0.0	100
仲間友人との飲食	39.3	30.7	0.4	0.1	0.5	0.6	0.0	21.0	7.3	0.0	－	100

d．食料品の買物

○中心市街地の居住者

精肉、鮮魚、野菜・果物の三品については、いずれも「遠鉄ストア」の利用率が 20～25％で第１位を確保し、「郊外のスーパー・大型店」がこれに続いている。場所を選ぶ基準として、精肉、野菜・果物はいずれも「品数や品揃えが豊富だから」、「価格が安いから」の順で示されており、鮮魚については、価格より「商品が新鮮または品質がよいから」が重視されて他とは異なる行動を示している。また、野菜の「道の駅・さすが市・西の市」の産直施設での購入は 10％を超している。

嗜好品である菓子、パンについては、「郊外のスーパー・大型店」が最も利用されているが、これに続く店として、菓子は「遠鉄ストア」が第２位にあるのに対して、パンは「近所の店・街なか商店街」が支持されており、買物の行動が異なっている。また、利用する理由として、菓子は「品数や品揃えが豊富だから」、「価格が安いから」の順で重視されるのに対して、パンは「家に近くて歩いて行けるから」、「味がよいから、おいしいから」の順であり、他の商品とは異なっている。

総菜については、「遠鉄ストア」、「郊外のスーパー・大型店」の順で購入され、選定理由として、「品数や品揃えが豊富だから」、「味がよいから、おいしいから」が重視されている。 生麺豆腐の日配品は、「遠鉄ストア」、「郊外のスーパー・大型店」がやや優位にあり、購入理由としては、「品数や品揃えが豊富だから」、「価格が安いから」が上位に指摘されている。

酒についても、「郊外のスーパー・大型店」の利用が多く、「近所の店・街なか商店街」がこれに続いている。その場所で購入する理由は「品数や品揃えが豊富だから」、「価格が安いから」が上位にある。 調味料、乾物については、「郊外のスーパー・大型店」、「遠鉄ストア」の順で利用され、購入理由として「品数や品揃えが豊富だから」、「価格が安いから」が重視されている。

ギフトについては、「郊外のスーパー・大型店」、「遠鉄ストア」の順で利用されている。「これっしか処」での購入は全般に少ないが、調査商品の中ではギフト利用が多くなっている。各店舗での購入理由は「品数や品揃えが豊富だから」とともに「ブランド品、有名品があるから」が重視されている。

なお、現在の購入場所の満足度は、総菜については「満足している」割合が 50％を割るものの、他の商品はいずれも 50％を上回っており、特に精肉、野菜で 60％弱を示している。

品揃えが豊富で価格が安いことが上位にあげられていることから、車を利用できるスーパーマーケットを利用している。一方、街中で製造販売をおこなっている店のパンについては近所の店が２位となっており、魅力ある商品を扱う商店であれば地元の店を利用する結果となっている。酒については、街中に酒屋が複数あることによる集積度の結果であると考えられる。

○中心市街地周辺部

大きくは、中心市街地居住者とほぼ同様の食料品に関する買物行動を示している。但し、当然ながら中心商店街からやや距離を隔てることになるため、「近所の店・街なか商店街」の利用が減り、中心市街地と郊外の中間地にある遠鉄ストア、サンゼン、掛川スーパー等の利用が増える。 また、「郊外のスーパー・大型店」の利用は、各商品ともに中心市街地内居住者と比べて多くなっている。

基本的に車での買物となることから、駐車場の完備しているスーパーマーケットを利用する傾向があり、車での利用制約が買物行動の結果となっている。

食料品の買物場所と選定理由＜中心市街地居住者＞

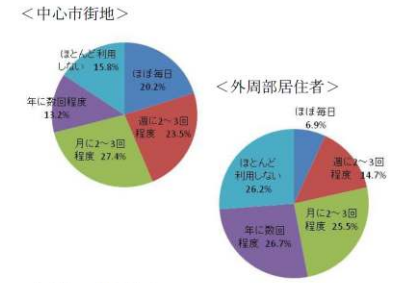
	主に買物する場所		買物する理由	
	第１位	第２位	第１位	第２位
精肉	遠鉄ストア	郊外大型店	品揃えが豊富	価格が安い
鮮魚	遠鉄ストア	郊外大型店	品揃えが豊富	新鮮、品質がよい
野菜	遠鉄ストア	郊外大型店	品揃えが豊富	価格が安い
果物	遠鉄ストア	郊外大型店	品揃えが豊富	価格が安い
菓子	郊外大型店	遠鉄ストア	品揃えが豊富	価格が安い
パン	郊外大型店	近所の店	歩いて行ける	おいしい
惣菜	遠鉄ストア	郊外大型店	品揃えが豊富	おいしい
生麺豆腐	遠鉄ストア	郊外大型店	品揃えが豊富	価格が安い
酒	郊外大型店	近所の店	品揃えが豊富	価格が安い
調味料	郊外大型店	遠鉄ストア	品揃えが豊富	自動車で行きやすい
乾物	郊外大型店	遠鉄ストア	品揃えが豊富	自動車で行きやすい
ギフト	郊外大型店	遠鉄ストア	品揃えが豊富	ブランド品がある

ｅ．中心商店街の利用状況

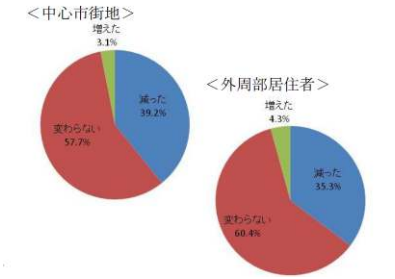
中心市街地居住者の中心商店街の利用は、「ほぼ毎日」が 20.2%、「週に２～３回程度」が 23.5%と日常的な利用がみられる。一方、外周部居住者は、それぞれ 6.9%、14.7%と日常的利用は約 20%の水準となり、中心商店街への依存度が異なる。

この結果、中心市街地居住者は、歩行が主で車が従であり、外周部居住者は車が主であると考えられ、大量の買い物が出来ないが、気軽に買い物が出来る歩行利用の方が利用頻度は高くなっているものと考えられる。

□中心市街地の利用状況



□3 年前との利用頻度



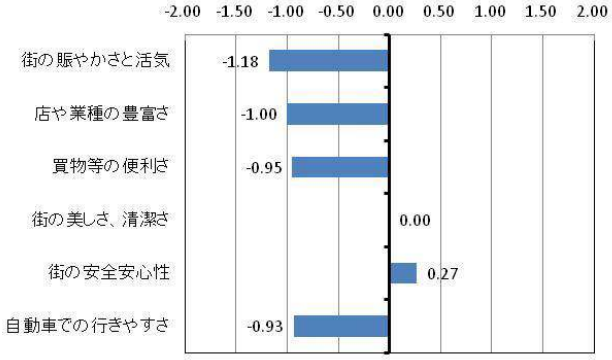
中心市街地に行く目的としては、中心市街地の居住者は、「銀行・金融機関」が61.6%と第1位で、「食料品の買物」が44.1%と続いている。外周部では、「銀行・金融機関」が42.1%、「まつり・イベント」37.4%、「主因」33.9%と続いている。3年前の利用頻度との比較では、中心市街地居住者で39.2%、周辺部居住者で35.3%が「減った」としている。 利用減少の理由として、「欲しい商品を売っている店がない」、「行きたいと思う魅力のある店がない」がそれぞれ56.0%、51.8%と個店の魅力低下に集中している。

外周部居住者の利用目的は、銀行・金融機関のようなピンポイントの目的となっていることから、外周部居住者は街中の商店を日常的に利用する環境になっていない。街中の商店にはそこにしかないものを販売すること以外に外周部からの買物客を呼び込むことは困難であると考えられる。

f．中心商店街の評価

街の評価を5段階評価の平均点でみると、調査事項6項目で最も評価が高いのは、「街の安全安心性」が＋0.27と唯一プラス評価となっている。続いて±0の「街の美しさ清潔さ」である。 評価が低いのは、「店や業種の豊富さ」、-1.00、「買物等の便利さ」－0.95であり、「自動車での行きやすさ」が-0.93となっている。空洞化に伴う商業の機能に係る事項に対して厳しい評価がなされているとともに、居住者の日常的な生活の不便さが想像される。 また、これらの評価は来街者の評価と類似し、空間、環境面については比較的評価がなされているものの、商業機能のなさが強く指摘されており、中心市街地の課題となる。

■中心市街地の評価＜平均点＞

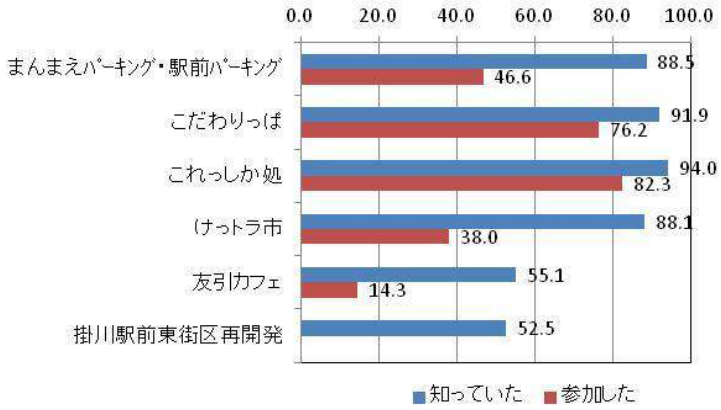


g．施設の利用、行事の参加

中心市街地に関する施設の存在を、「駅前・まんまえパーキング」は88.5%、「こだわりっぱ」が91.9%、「これっしか処」が94.0%で認知されている。イベントの「けっトラ市」は88.1%、「友引カフェ」は55.1%である。一方、こられの施設やイベントへの利用、参加は、「これっしか処」が82.3%、「こだわりっぱ」が76.2%と比較的高率であるのに対して、「けっトラ市」が38.0%、「友引カフェ」が14.3%と低調である。

このことから、固定された施設は認知度、利用度とも高くなっているが、一時的なイベントについては、認知度は高くても利用度は低くなっており、イベントのあり方について検討をしていく必要がある。

■施設の利用、行事参加

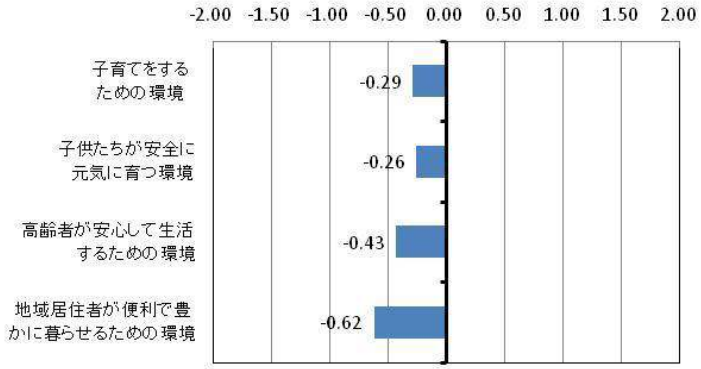


h．中心市街地の満足度

中心市街地に関して、「子育てをするための環境」-0.29、「子供たちが安全に元気に育つ環境」-0.26、「高齢者が安心して生活するための環境」-0.43、「地域居住者が豊かに暮らせるための環境」-0.62と4項目とも、居住者の評価はマイナスである。中心市街地にすんでいいと思うことは、「駅に近くどこにでも行くのに便利」91.0%、「金融機関等が近くにあり便利」63.3%で評価されている。しかし、「高齢者の施設が整っている」、「子育ての施設が整っている」はそれぞれ0.3%、0.8%と評価は低い。

このことから、便利であるが子育てをする環境が脆弱であるという結果となっている。このため、子育て世代の居住を促進するためには、子育て環境の充実が求められる。

■中心市街地の満足度＜平均点＞

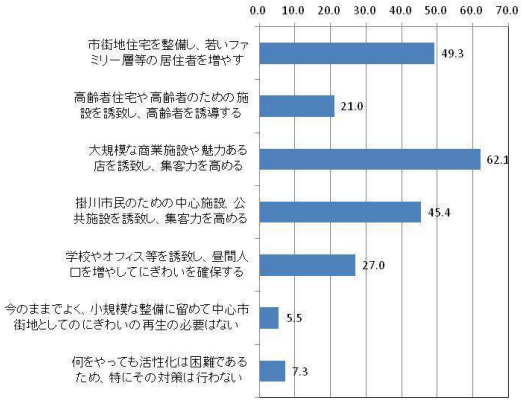


ｉ．中心市街地のまちづくり

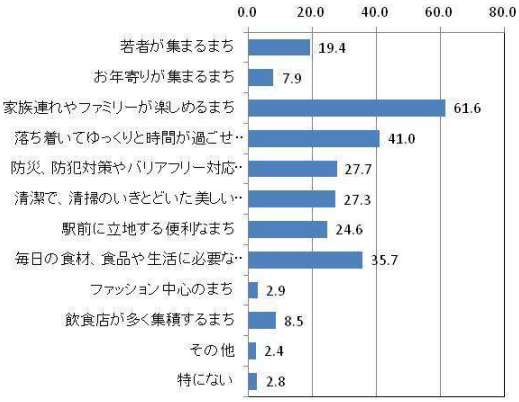
中心市街地の再生、活性化について、その方策として、「大規模な商業施設や魅力ある店の誘致」が62.1％と最も大きく期待され、次いで、「市街地住宅を整備し若いファミリー層等の居住者を増やす」49.3％、「掛川市民のための中心施設、公共施設を誘致する」45.4％が上位にある。 街のイメージとしては、「家族連れやフェミリーが楽しめる街」が61.6％から支持されて最上位で、「落ち着いてゆっくりと時間が過ごせる街」41.0％、「毎日の食材商品や生活に必要なサービスが受けられる街」35.7％への期待が大きい。

このため、居住者を増やすマンション、商業施設を整備する東街区再開発事業は中心市街地のまちづくりのニーズに応えるものとなっている。

■再生・活性化策



■街のイメージ

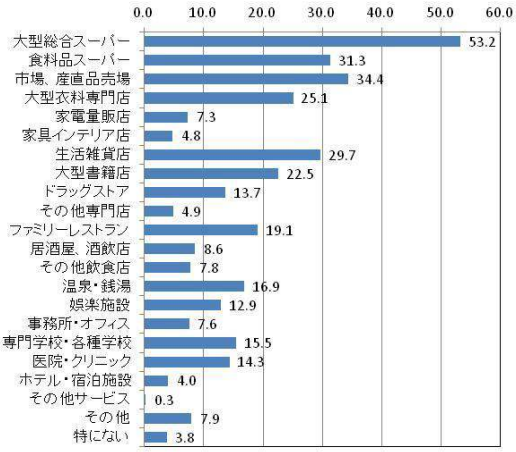


ｊ．中心市街地に欲しい施設

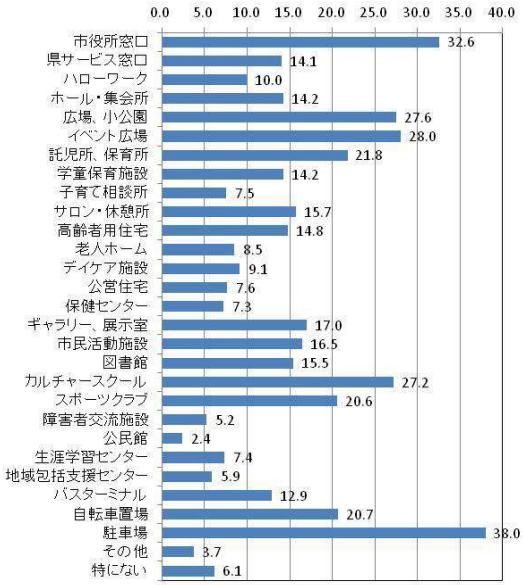
商業施設としては、「大型総合スーパー」が第１位で 53.2％から支持されている。続いて、「市場・産直品売場」34.4％、「食料品スーパー」31.4％、「生活雑貨店」29.7％、「大型衣料専門店」25.1％が上位に並んでいる。 公的や生活支援施設としては、「駐車場」の 38.0％がトップで期待が大きく、「市役所窓口」が 32.6％で続く。次いで「「イベント広場」28.0％、「広場小公園」27.6％、「カルチャースクール」27.2％と僅差で並んでいる。

この結果から、車の利用に困らない日常の買い物の買物が出来る施設を望んでいることがうかがえる。商業施設、駐車場、多目的広場をする東街区再開発事業は欲しい施設をある程度満たす施設であるといえる。

■欲しい施設（商業等）単位%



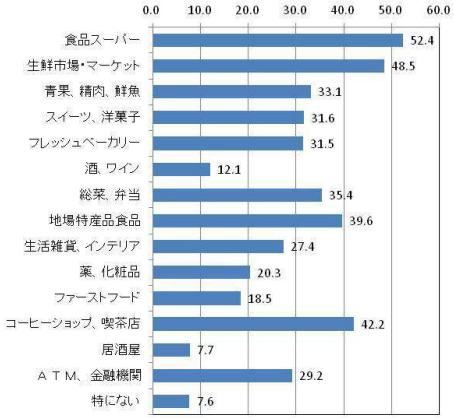
■欲しい施設（公的）単位%



ｋ．東街区の再開発

掛川駅前東街区の再開発計画について、「施設の内容は知らないが計画は知っている」が49.4%、「知らない」が45.3%と別れており、中心市街地周辺部にその認知度は低い。 計画する商業施設として、希望する業種業態として、「食品スーパー」が52.4%で最も期待され、続いて、「生鮮市場・マーケット」48.5%、「コーヒーショップ・喫茶店」が2位にある。 「地場特産品食品」39.6%、「惣菜・弁当」35.4%，「青果・精肉・鮮魚」33.1%、「スイーツ・洋菓子」31.6%、フレッシュベーカリー」31.5%等がいずれも30%以上の居住者からの支持を受けて上位にある。 このように、2位の「コーヒーショップ・喫茶店」を除いてはいずれも食品であり、生活関連商品である。

■欲しい商業施設（上位15位）単位%



中心市街地に居住する世帯は、居住年数が長く、高齢者世帯や高齢者が同居する世帯が他地域と比べて高い割合を示している。

中心市街地及びその周辺の若い世帯は、自動車で郊外部や中間地点の食品スーパーに気軽に出向き、あまり不便さを感じていないように感じられる。一方、高齢者の世帯においては、食品の総合店がなくなり、少なくなった街なかの一般商店を利用しているものの、生活必需品すら揃わない状況になりつつある。

街なかに住んでよくないと思うことについて、「何でも揃う大型店がなく、買物に不

便である」、「食利用品等が近くで買えずに不便である」がともに上位を占めており、問題は深刻である。

このため、欲しい商業施設として、「大型総合スーパー」、「市場・産直品売場」、「食料品スーパー」の生活の基礎的商品を売る店が切望されており、嗜好性の強い業種は二の次となっている。

このような環境にありながら、「これまで長く住んでおり、このまま今の場所に住み続けたい」、「交通の便がよいことは他のものに代え難く、このまま住み続けたい」が70.0%を占める等定住意向が強い。

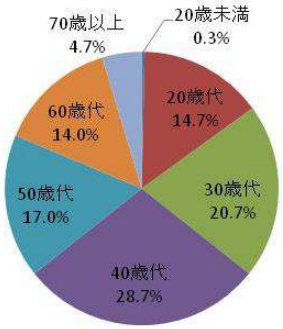
なお、街なか居住者は、商業施設の不便さとともに、施設の転出や未整備な状況から、子育てや高齢者が住む環境ではないとしている

③ 駐車場の利用実態とニーズ

ａ．調査の概要

・目 的　駅前等の駐車場の利用を調査し、自動車来街者の実態とニーズを把握する。
・対 象　まんまえパーキング及び掛川駅前パーキングの利用者
・実施日　平成 25 年 11 月 16 日（土） 11 月 17 日（日） 11 月 18 日（月）
・場 所　まんまえパーキング 掛川駅前パーキング 以上２カ所
・抽 出　無作為抽出 サンプル数 16 日 各地点 50 票　17 日 各地点 50 票
　　18 日 各地点 50 票 計 300 票
・方 法　調査員の側面聞き取りによる

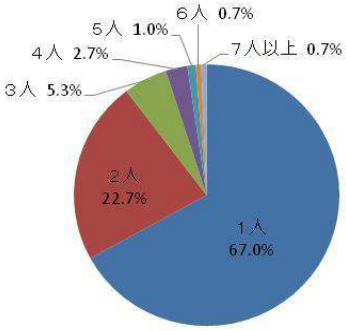
■年齢



ｂ．利用者のプロフィール

利用者は、「男性」が43.3%、「女性56.7%と女性がやや上回る。 年齢は、「40歳代」が28.7%と最も多く、「30歳代」が20.7%で続いている。 居住地は、「掛川市」が56.3%と集中し、次いで「菊川市」が11.0%、「袋井市」が6.7%で、他は５%未満と分散する。

■乗車人員



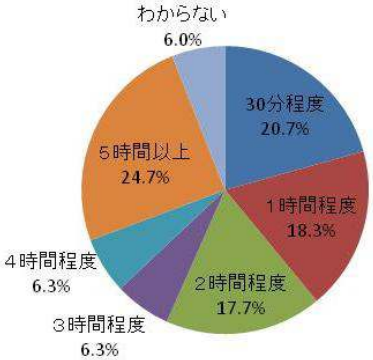
ｃ．利用の状況

1台当たりの乗車人員は、「1人」が67.0%を占め、「2人」が22.7%と1台当たり2人以下の乗車が90%近くを占めている。 駐車時間は、「30分程度」が20.7%と最も多く、次いで「1時間程度」が18. 3%続き、

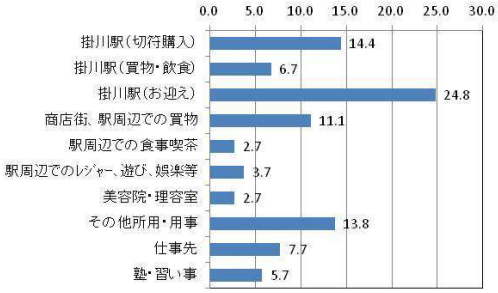
1時間程度の駐車が全体の4割程度を占めている。 利用した駐車場を選んだ理由としては、「目的地が近いから」が54.7%、「駅に近いから」が42.6%と集中しており、対象駐車場の利点として、立地条件の良さであることがわかる。

利用した駐車場の利用は、「年に数回」が21.8%、「月に2～3回程度」が19.5%、「月に１回程度」が19.1%と、リピーターが中心である。 駐車した後の目的地は、「掛川駅（お迎え）」が24.8%と多く、「掛川駅（切符購入）」14.4%、「その他の所用・用事」13.8%、「商店街・駅での買物」11.1%が続く。 全体として、対象駐車場の位置条件から駅との関係が強く、駐車場の利用者の半数程度が駅及びその関係の所用者であると推測される。

■駐車時間



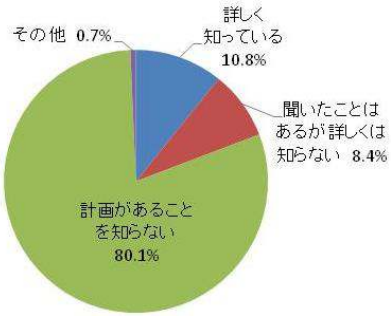
■立寄施設（上位 10 位）単位%



d．立体駐車場計画

駅前パーキングの整備計画について、「詳しく知っている」人は10.8%、に留まり、「計画があることを知らない」が80.1%を占めている。 建て替わる立体駐車場について、「使ってみたい」人が62.2%を占め、「駐車スペースが小さい」なとを心配して「使いたくない」とする人が17.7%いる。

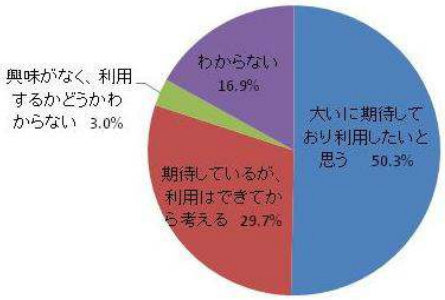
■整備計画



e．商業施設計画

東街区で計画している市場風の商業施設については、「大いに期待しており利用したいと思う」が50.3%、「期待しているが利用はできてから考える」が29.7%となり、ほぼ80%の人から歓迎されていると思われる。

■商業施設の利用



掛川駅前パーキング、まんまえパーキングの利用者は、大半が送迎や切符購入、食事、買物等の掛川駅への所用者であり、「目的地に近い」という理由で利用されている。 乗車は「1人」、「2人」で9割近くを占めている。 駐車時間は、「5時間

以上」と「30分程度」がそれぞれ24.7%、20.7%とやや集中するが全般にばらついている。

5時間以上の利用者は、鉄道利用であると考えられ、30分程度は駅利用や送迎によるもの、その中間については駐車場周辺施設での買物や食事をする利用であると考えられる。

④歩行者通行量と自動車交通量の実態

ａ．調査の概要

・目 的 主要地点での歩行者の通行量、自動車の交通量を調査し、人、車の流動や 中心市街地の回遊状況を把握する。

・対 象 歩行者、自動車、二輪車等

・地 点 中央二丁目交差点、ＮＴＴ前交差点、掛川駅前交差点、塩町南交差点、以上 4 地点

・実施日 平成 25 年 11 月 10 日（日） 11 月 11 日（月）

・時 間 7 時から 22 時の 15 時間

・方 法 調査員による計測

ｂ．自動車の交通量と流動

調査を行った 4 交差点の 15 時間当たりの進入台数を比較する。

○中央二丁目交差点

日曜の進入台数は 19,676 台、平日は 23,021 台である。 日曜、平日ともに袋井市方面からが最大である。

○ＮＴＴ前交差点

日曜の進入台数は 11,951 台、平日は 15,097 台である。 日曜、平日ともに掛川駅北口方面からが最大である。

○掛川駅北口交差点

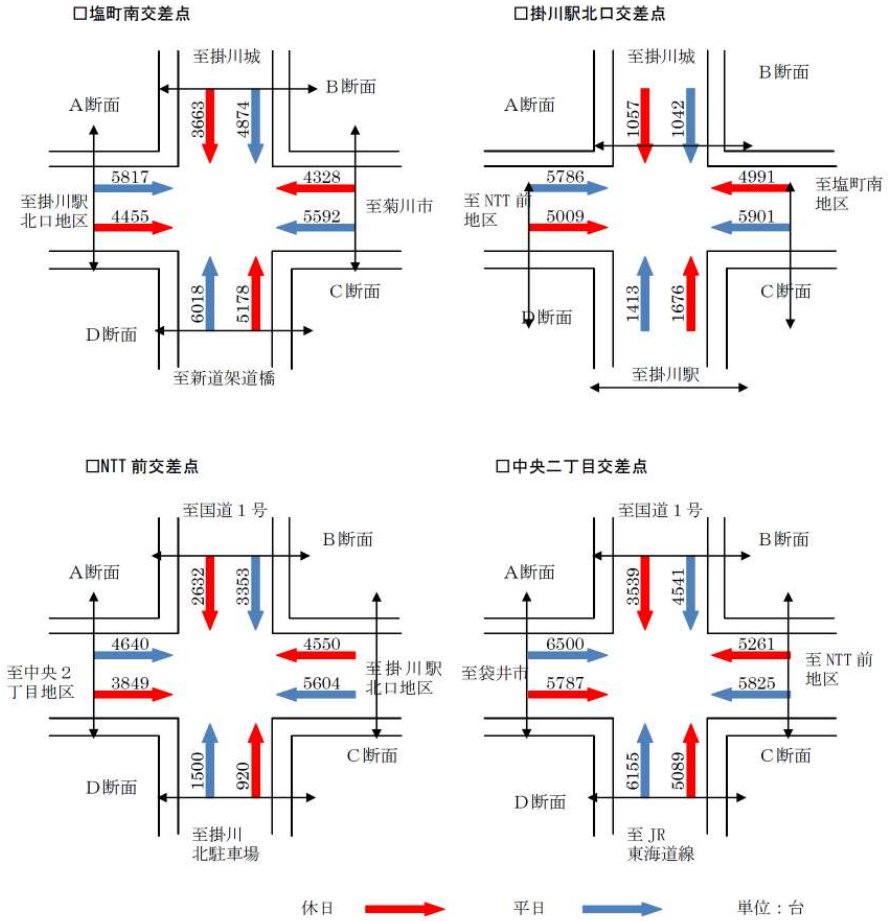
日曜の進入台数は 12,733 台、平日は 14,142 台である。 日曜はＮＴＴ方面から、平日塩町南方面からが最大である。

○塩町南交差点

日曜の進入台数は 17,624 台、平日は 22,301 台である。 日曜、平日ともに新道架道橋方面からが最大である。

交差点別交差点進入車両台数(15 時間)　　単位:台

	日曜	平日
中央二丁目交差点	１９，６７６	２３，０２１
ＮＴＴ前交差点	１１，９５１	１５，０９７
掛川駅北口交差点	１２，７３３	１４，１４２
塩町南交差点	１７，６２４	２２，３０１



ｃ．歩行者等の通行量と流動

再開発事業が進められている掛川駅前東街区に向かう、調査 4 交差点における 7 時～22 時の 15 時間の歩行者及び自転車の流れを把握する。

○歩行者

駅から約１ｋｍを隔てる「中央二丁目」では、日曜で 138 人、平日で 158 人の歩行者の通行があり、特にピーク時間はみられない。駅に近付いた「ＮＴＴ前」では、日曜で 820 人、平日で 1,856 人、「中央二丁目」の 6～12 倍の通行となる。また、通勤

通学の動線となって平日が日曜の 2.3 倍となり、夕方の通行がピークとなる。 「掛川駅前北口」では、駅から北行きの流れは、日曜で 699 人、平日で 844 人となる。駅前広場と接続しているが、「ＮＴＴ前」と比べて日曜 85%、平日で 45%の水準であり、特定のピークの時間帯は見られない。掛川駅より東に位置する「塩町南」では、日曜で 149 人、平日で 246 人と、「ＮＴＴ前」、「掛川駅前北口」と比べて大幅に減少する。

平日の減少は、空き店舗等の増加により商業地としての魅力がなくなってきているものと考えられる。また、日曜日は、特に南北方向が増えていることから、掛川駅から歴史文化ゾーンへの観光目的の歩行者が増えているものと考えられる。

○自転車

自転車の通行は、ほぼ歩行者と同様の傾向を示しており、各地点とも平日が日曜を上回っている。 通行が最も多いのが「ＮＴＴ前」で、日曜で 266 台、平日で 349 台である。最少は「掛川駅前北口」で、日曜 51 台、平日 121 台である。

地点別通行量（７時～２２時・東街区行きの片方向）

		平成２５年 １１月１０日（日）	平成２５年 １１月１１日（月）	計
歩行者（人）	中央二丁目（東行）	１３８	１５８	２９６
	ＮＴＴ前（東行）	８２０	１，８５６	２，６７６
	掛川駅前北口（北行）	６９９	８４４	１，５４３
	塩町南（西行）	１４９	２４６	３９５
	計	１，８０６	３，１０４	４，９１０
自転車（台）	中央二丁目（東行）	７０	１９６	２６６
	ＮＴＴ前（東行）	２２６	３４９	５７５
	掛川駅前北口（北行）	５１	１２１	１７２
	塩町南（西行）	７７	２２６	３０３
	計	４２４	８９２	１，３１６

d．経年変化による分析

商店街部分の通行量をみると、最大地点は平日、日曜ともに「駅南北自由通路」で、平日 1,717 人、日曜で 1,906 人を示している。これに次いで、平日は「駅通ブティックコザト前」が 895 人と続くが 52%の水準であり、大きく水をあけられている。日曜は、掛川城につながる「緑橋」が 1,894 人とほぼ「駅南北自由通路」と同じ水準にある。

全体として、駅及び南北の駅通りに人の流れが多く、「中町伊藤菓子舗前」、「連雀みらいふ前」の東西の商店街部分はその 1／2 から 1／3 に留まっている。

歩行者の経年変化をみると 7 地点の合計値で、平成 19 年と比べて平日は 89.8%と減少しており、逆に日曜は、132.8%と増加している。地点別には、平日は「連雀み

らいふ前」を除いてすべて減少し、日曜は7地点すべてで増加している。

商店街の通行量の変化（両方向・10時間）　　単位：人

		平成19年	21年	23年	25年	25/19年
1	緑　　橋	955	608	529	725	75.9%
		1,314	1,587	1,765	1,894	144.1%
2	ねむの木ギャラリー前	577	497	437	469	81.3%
		554	733	696	931	168.1%
3	中町伊藤菓子舗前	310	270	216	274	88.4%
		235	234	240	232	98.7%
4	連雀みらいふ前	450	496	427	667	148.2%
		368	396	410	491	133.4%
5	駅通梅廼家前	855	695	662	727	85.0%
		727	905	860	1,139	155.8%
6	駅通ﾌﾞﾃｨｯｸコザト前	1,173	969	763	895	76.3%
		1,014	1,200	1,027	1,212	119.5%
7	駅南北自由通路	1,777	1,676	1,627	1,717	96.6%
		1,666	2,187	1,608	1,906	114.4%
合　　計		6,097	5,211	4,661	5,474	89.8%
		5,878	7,242	6,606	7,805	132.8%

上段は平日、下段は日曜

中心市街地の自動車の流動をみると、通過交通が進入しにくい道路体系から、中心市街地内での発生交通が通行の中心であり、交通環境としては比較的穏やかである。再開発により新たな交通の発生が予想されるが、大きな問題にならないようである。 一方、中心商店街の歩行者通行量については、集客施設が不在であることから比較的少ない。週日では全般に通行量が減少しているが、イベントや観光に係る積極的なアピールにより、週末には観光客等の来訪が増加している。

（４）これまでの中心市街地活性化に対する取り組みの検証

［１］旧掛川市中心市街地活性化基本計画

①旧計画の概要

事業期間　当　初　平成 12 年 4 月～平成 16 年 3 月
　　第二期　平成 17 年 4 月～平成 21 年 3 月

区域面積　70ha

基本方針　中心市街地がかかえる課題等を踏まえ、今後街なかの再生を図っていく上で、これからのまちづくりの目標として、掛川駅及び掛川城公園を中核に形成された、住んでいる人が満足し、掛川市民の誰もが利用し、歩き、楽しみ、心から誇りと愛着を持ち、そして掛川を訪れる様々な人を暖かく迎える、「掛川の顔」にふさわしい街なかを目指す。

目　　標
(1)　歴史と伝統を大切にし育むまちづくり
(2)　生涯学習の中心核として豊かな心を育てるまちづくり
(3)　愉快で楽しい出会いのあるまちづくり
(4)　快適な居住の場として多くの人が暮らせるまちづくり
(5)　快適で美しい環境を有したまちづくり
(6)　活発な商業・業務・サービス活動が展開するまちづくり
(7)　魅力的な観光の玄関口となるまちづくり
(8)　安全で便利な人に優しい交通機能を有するまちづくり

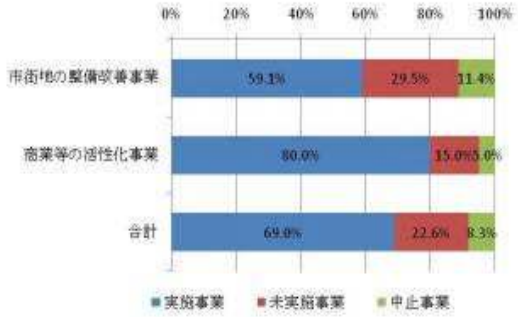
②事業の進捗状況

事業は、「市街地の整備改善事業」44 事業、「商業等の活性化事業」40 事業を掲げ全体で 84 事業を計画した。

・各種事業の着手・完了状況

84 事業の内、59 事業が完了し 70%の完了となった。

なお、ソフト事業は、支援事業のため単年度継続事業のため、完了として扱っている。



・計画期間内に変更した事業

84 事業の内、関係者との合意形成が得られないため 7 事業を中止した。

・未完了又は未着手の事業に関する要因分析

84 事業の内 18 事業が未着手である。

未着手の要因は、主に東街区再開発事業に起因した事業で、権利者との合意形成の遅延によるものである。

③目標指標の達成状況

・各目標指標の実績値の推移と最新値の状況

生涯学習の核となる街を目指す主要施設の１つである「掛川市立中央図書館」は、中心市街地の求心力が低下する中で年間利用者数 311 千人を超える多数の利用者を維持している。また、市民の誰もが我がふるさとの顔として誇りを感じる街を目指す主要施設である「掛川城」の年間利用者数は、平成 16 年までは減少が続いたが、大河ドラマの舞台となった年では 324 千人を超えて急増を示し、放映後は年間 125 千人に減少している。

中心市街地の事業所や居住人口が減少し、通行量が激減する一方、このように、地域住民用、観光客用共に、施設の利用は盛んである。このことから、地域住民から中心市街地における住民サービス施設、交流施設、情報発信施設等の公共、民間の中心施設、利便施設の立地、集積が求められている。

来街者の目的は、商業に対するウエイトは低いものの、「観光」、「散歩」、「買物」等、多種、多彩である。来街者における現在の中心市街地への評価は、満足度がプラス評価で高いのは、「歩きやすさ」、「親しみやすさ」、「休憩場所」等のイメージや環境に対する事項である。これに対して、マイナス評価は「店の業種の多さ」、「品揃え」、「価格」等の、商業活動に関連する事項に集中している。

事業実施が遅れている東街区再開発事業などのハード事業による「街なかの魅力創出」、「まちなみ景観、環境の形成」事業や地域団体との連携を組み込んだ「健康福祉活動の支援」が求められている。

・各目標指標の実績値に関する要因分析

水辺環境（逆川）の形成」、「道路、歩道、路地の再生」、「街なかシンボル道路の整備」等の基盤整備に係る事業については、ほぼ全事業で完了または着手済みである。

「掛川城址公園の充実」、「歴史的建築物の保全・修復」等の観光関連施設の整備に係る事業も比較的実施率が高かった。これに対して、「街づくり核の創出」、「再開発、共同建築の推進」においては未着手事業が多くあり、拠点開発に係る事業の推進について今後に課題を残した。

④定性的評価

・計画期間前後における地域住民の意識の変化

平成 14 年にＴＭＯとしての認定を受け“かけがわ街づくり株式会社”が設立されたことにより、掛川市と一体で、駐車場の管理事業やイベントの開催、空き店舗対策など中心商店街などと連携し地域支援活動に取り組んだ結果、地域の協働協力意識が感じられるようになった。

・協議会の意見

掛川市の街なかの商業等の活性化を進めるにあたっては、ライフスタイルの多様化や消費者嗜好の変化に対応した魅力ある商店街の形成を図るとともに、大規模店舗の移転や中心市街地の人口ドーナッツ化現象の影響による賑わいの低迷に対処するため、集客機能や商業機能の集積を再構築することを目指しつつ、次の問題点や課題に留意する必要がある。

a　観光客が回遊出来るような複合的な魅力が不足

b　行政サービス機能や市民交流機能など、公益サービスの充実

c　生鮮三品マーケット機能の強化、最寄り品対応の商業集積

d　高齢化、福祉等に対応した都市型住宅の供給

⑤参考資料（各事業の着手・完了状況）

■市街地の整備改善事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
掛川城址公園の充実	中央図書館建設事業	完了	
	三の丸広場整備事業	完了	
	子角山整備事業①	完了	
	蓮池整備事業	完了	
	子角山整備事業②	完了	
	城内広場整備事業	着手済	
	平和観音移設事業	中止	
	歴史民俗博物館建設事業	中止	
歴史体験の館（竹の丸）の整備	竹の丸整備事業（計画策定）	完了	
	竹の丸整備事業（工事）	着手済	平成 20 年度完了予定
歴史的建築物の保全・修復	淡山翁記念報徳図書館修復工事	完了	
	大日本報徳社講堂修復工事	完了	
	歴史体験型歩行空間整備事業	着手済	完了年度は未定
	親水河川化	着手済	完了年度は未定
	建築物修復事業（宿泊・土産物売り場）	中止	
	建築物修復事業（武器庫）	未着手	竹の丸建物整備後に実施
水辺環境（逆川）の形成	緑の精神回廊整備事業（橋）	完了	
	緑の精神回廊整備事業（歩道）	完了	
	緑の精神回廊整備事業（サイン）	着手済	平成 20 年度完了予定
交通支援センターの設	まんまえパーキング整備事業	完了	

立	市街地循環バス事業	完了	西循環線
	駐車場管理センター	未着手	再開発事業内で検討
	共同駐車場整備	未着手	かけがわ街づくり㈱により実施検討
道路・歩道・路地の再生	掛川駅西郷線整備事業	着手済	
	暮らしの道づくり事業	着手済	市の財源が不足のため事業
街づくり核の創出	掛川駅前東街区市街地再開発事業調査設計計画	着手済	
	掛川駅前東街区市街地再開発事業　共同施設整備	未着手	再開発事業として進行中
	総合福祉会館整備事業	中止	近隣区域で進行中
	広場整備事業	未着手	再開発事業として進行中
武家屋敷復元	都市計画決定	着手済	住民との調整中
	建築・外構事業	未着手	事業計画策定後着手
	建築セットバック	未着手	地区計画策定後着手
	電柱地中化	未着手	地区計画策定後着手
街なかシンボル道路の整備	照明灯・案内板整備事業	着手済	完成年度は未定
	バリアフリー歩行空間整備	着手済	完成年度は未定
	暮らしの道づくり事業（道路・歩道）	着手済	完成年度は未定
大規模空き店舗の活用	既存建築物補強改装工事	完了	対象建物を解体し駐車場として活用
	複合機能施設整備	完了	
	賃貸型住宅	中止	
再開発･共同建築の推進	路上停車帯（連雀）	未着手	権利者との調整が必要
	建築共同化事業（駅周辺）	未着手	権利者との調整が必要
	公営住宅の建設（連雀）	未着手	権利者との調整が必要
共同建築の推進	建築共同化事業	未着手	権利者との調整が必要
	建築共同化事業（観光案内所）	未着手	権利者との調整が必要

■商業の活性化事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
観光サービスの展開	イベント（山車・獅子パレード）	完了	
	掛川商工まつり	着手済	継続開催　1回/年
	ザ・朝市『遠州春一番』	着手済	継続開催　1回/年
	掛川戦国城下市	着手済	継続開催　1回/年

	納涼まつり	着手済	継続開催　1回/年
	掛川城楽市と七草粥ウォーキング	着手済	継続開催　1回/年
	三の丸楽市	着手済	継続開催　1回/月
	掛川大祭まつり広場	着手済	継続開催　1回/3年
	お花の朝市・交換会	着手済	継続開催　1回/年
	フラワーフェスティバル	着手済	継続開催　1回/年
	グリーンキャンペーン	着手済	継続開催　1回/年
	市内の観光拠点との連携	着手済	マップ作成
	宿泊施設の運営	中止	民間による建設計画が進行中
	トラベルサービス（市内観光案内）	着手済	市民ﾎﾞﾗﾝﾃｨｱにより進行中
都市交通の管理	大手門駐車場管理運営	着手済	指定管理者制度の導入
	連雀パーキング管理運営	着手済	指定管理者制度の導入
空き店舗の活用	空き店舗対策事業1号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業2号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業3号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業4号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業チャレンジショップ	着手済	かけがわ街づくり㈱
	屋台会館運営	中止	
	公共空間管理	未着手	かけがわ街づくり㈱で検討中
	スーパー経営	未着手	東街区再開発事業内で検討
敷地の再編成	整序型区画整理事業	未着手	権利者との調整が必要
健康福祉活動の支援	救急・消防活動	完了	
	ボランティア活動と在宅看護支援業務	着手済	民間事業者による
	デイ・ケア支援とホームドクター制度運営	着手済	
街なかの魅力創出	ファサード整備	着手済	景観事業の補助事業
	観光ルート整備事業	着手済	進行中
	賑わい・たまり場整備	未着手	東街区再開発事業内で検討
	名物土産物創作	着手済	
	名物料理創作	着手済	

事業者の支援	賃貸型店舗・住宅管理・運営	着手済	かけがわ街づくり㈱
	人材派遣・育成	着手済	商工会議所により実施
	経営指導・事業指導	着手済	商工会議所により実施
町並み・景観・環境 の形成	植樹や緑化の推進	着手済	市民ﾎﾞﾗﾝﾃｨｱにより進行中
	表通りの１階用途を商業･業務に	未着手	かけがわ街づくり㈱で検討中
	ウインドウショッピング	未着手	かけがわ街づくり㈱で検討中
	ごみや産業廃棄物の減量	着手済	

［２］前掛川市中心市街地活性化基本計画

①前計画の概要

計画期間　平成 21 年 3 月から平成 27 年３月

区画面積　50.5ha

基本的な方針及び目標

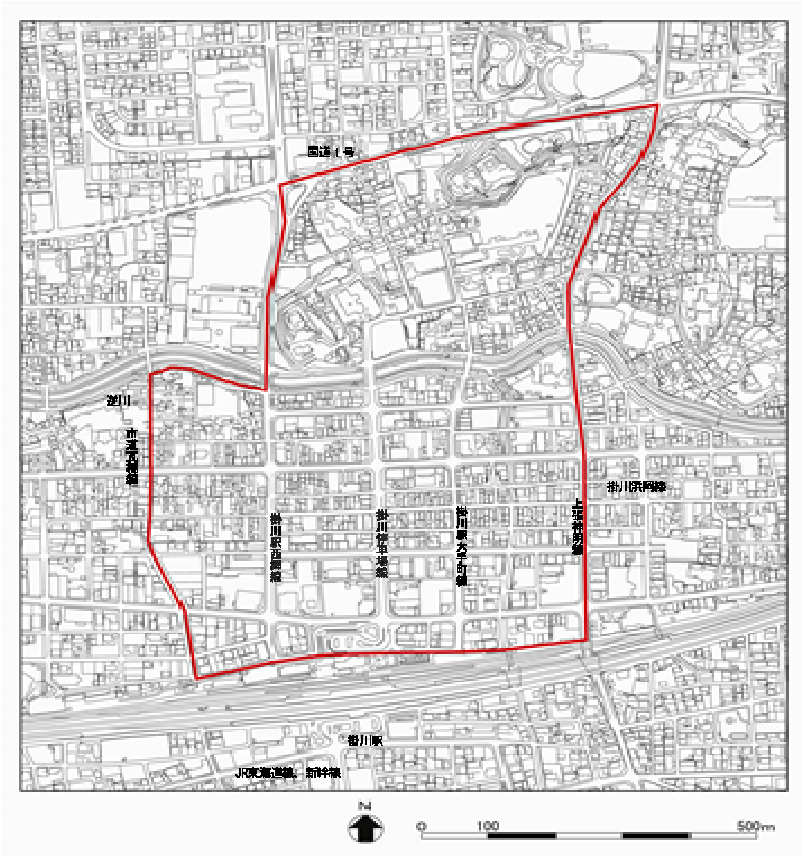
まちづくりの方針	中心市街地活性化の目標	目標指数	基準値	目標値
様々な人が訪れ、多くの人が暮らす	様々な目的で人が集う賑わいのあるまち	主要地点の歩行者通行量	6,097 人（H19）	6,750 人（H26）
掛川らしい魅力あふれる店がある	快適で便利に多くの人が住むまち	中心市街地の居住人口	1,579 人（H20）	1,700 人（H26）
市民が協力参加し、自ら活動する	活発な商業・業務・サービス活動のあるまち	中心市街地の営業店舗数	357 店（H19）	380 店（H26）

テーマ

“ＨＯＴＯＫＵ”スピリットによる　まちなか賑わい再生

～地域の人達の参加、協働によるまちづくり～

■計画区域



②事業の進捗状況

平成 21 年 3 月に本市が作成した前計画では、「市街地の整備改善」6 事業、「都市福利施設の整備」5 事業、「街なか居住の推進」4 事業、「商業の活性化」42 事業、「公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進」3 事業を掲げて推進してきた。これらの事業の実施率は平成 26 年 3 月末現在で 60 事業のうち、51 事業が実施中又は完了し、進捗率としては 85%となっている。

	記載事業数	実施事業数				未着手事業数
		完了	着手済	小計	実施率	
市街地の整備改善事業	6	4	1	4	66.6	1
都市福利施設の整備	5	4		4	80	1
街なか居住の推進	4	2	1	3	75	1
商業の活性化	42			37	88.1	5
公共交通の利便増進	3	3		3	100	0

・各事業の着手・完了状況

■「市街地の整備改善」のための事業

事業名	実施状況	備考
城内広場整備事業	完了	
掛川駅舎整備事業	完了	
掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業	着手済	
中町連雀快適空間整備事業	未着手	
観光交流センター運営事業	完了	
まちなかもてなし施設設置事業	完了	

■「都市福利施設の整備」のための事業

事業名	実施状況	備考
大日本報徳社大講堂整備事業	完了	
龍華院大猷院霊屋修復事業	完了	
ホテル開設事業	完了	
空き地利用促進事業	未着手	
竹の丸運営事業	完了	

■「街なか居住の推進」のための事業

事業名	実施状況	備考
掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業	着手済	
集合住宅整備事業	完了	
空き地利用促進事業	未着手	
ヘルシー商店街事業	完了	

■「商業の活性化」のための事業

事業名	実施状況	備考
掛川市中心市街地魅力発掘事業	完了	
東街区商業集積整備事業	未着手	
掛川音楽通りの演出事業	完了	
掛川ひかりのオブジェ展開催事業	完了	
アートを活かした地域資源活性化プロジェクト事業	完了	
花をテーマとした掛川城公園花壇運営事業	完了	
とろろ汁で町おこしＢ級グルメ大会事業	完了	
戦国城下茶会事業	完了	
戦国ウォーキング事業	完了	
掛川城天守閣への大河ドラマ関連展示事業	完了	
スタンプラリー事業	完了	
三の丸広場でのイベント事業	完了	
市外への観光ＰＲ事業	完了	
街なかストリート診断事業	完了	
街づくり推進人材育成事業	完了	
掛川うまいもの展開事業	完了	
駐車場及び賑わい広場整備運営事業	未着手	
おかみさん市開催事業	着手済	
けっトラ市開催事業	着手済	
友引ストリートカフェ開催事業	着手済	
コミュニティビジネス等推進事業	着手済	
市民活動スペース提供事業	完了	
かけがわまちゼミ開催事業	着手済	
掛川本陣通り運営事業	着手済	
掛川おもてなしイベント開催事業	着手済	

中町連雀快適空間整備事業	未着手	
まちなか創業開業者促進事業	完了	
まちなか駐車場運営事業	着手済	
憩いのスペース提供事業	完了	
まちなかガイドマップ発行事業	着手済	
まちなかミュージアム展開事業	着手済	
売り出し事業	完了	
連雀、中町商店街の再々開発の推進事業	未着手	
個店の魅力アップ推進事業	着手済	
中心市街地現地実態調査事業	着手済	
市民活動等支援事業	完了	
商店街活性化現地特派員事業	完了	
空き地利用促進事業	着手済	
商業人材育成事業	完了	
テナントミックス推進事業	着手済	
地域限定プレミアム買物券発行事業	完了	
城下町風街づくり事業	完了	

■「公共交通機関の利便増進」のための事業

事業名	実施状況	備考
天竜浜名湖鉄道利用促進事業	完了	
市内循環バス運行事業	完了	
静岡空港連絡バス運行事業	完了	

・計画期間内に変更した事業

第１回変更　平成 22 年３月 23 日

かけがわ交流センター整備事業の見直し（名称、面積、年度変更）

掛川駅舎整備事業の追加

第２回変更　平成 23 年３月 31 日

補助事業名変更（まちづくり交付金→社会資本整備総合交付金）

第３回変更　平成 23 年 11 月 24 日

掛川駅舎整備事業年度変更（平成 22 年～平成 23 年→平成 23 年～平成 25 年）

第４回変更　平成 26 年３月 28 日

期間延長（平成 26 年３月→平成 27 年２月）、掛川駅前東街区第一種市街地再開発

事業見直し（施設計画、年度変更）、かけがわ地域交流センター事業廃止、東街区商業集積整備事業追加

第５回変更　平成 26 年７月 29 日

補助事業名変更（東街区商業集積整備事業）

・未完了又は未着手の事業に関する要因分析

平成 21 年３月に本市が作成した（前）掛川市中心市街地活性化基本計画では、「市街地の整備事業」15 事業、「商業等の活性化事業」45 事業を揚げて推進してきた。これらの事業実施率は平成 26 年３月末現在 85%と実施率は高い。

未着手事業の要因としては、駐車場や広場の整備、食品スーパー経営など掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業の遅延が起因しているものが多い。

③目標指標の達成状況

・各目標指標の実績値の推移と最新値の状況

目標１「様々な目的で人が集う賑わいのあるまち」

目標指標	基準値（H19）	実績値（H26）	目標値（H26）
歩行者通行量	6,097 人	5,285 人	6,750 人

目標２「快適で便利に多くの人が住むまち」

目標指標	基準値	実績値	目標値
居住人口	1,611 人	1,459 人	1,700 人

目標３「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」

目標指標	基準値	実績値	目標値
営業店舗数	357 店	383 店	380 店

・各目標指標の実績値に関する要因分析

目標１では「主要７地点合計の平日の 10 時間の歩行者通行量」を設定した。

目標を達成できなかった要因として駅前東街区第１種市街地再開発事業の着手が遅れたことが大きな要因と考えられる。テナントや公共床撤退、補助金の廃止等があり、見直しを継続して行ったためである。平成 25 年度に事業を着手したものの、計画期間内の完成は出来ないため、見込みどおりの効果はでなかったと考えられる。

しかし、地域イベントの波及効果として来街者が若干増加したように、ソフト事業に関しては市民にも好評で多くの来街者があるため、今後も継続して行って、回遊性が向上するような仕組みを構築する必要がある。

目標２では「中心市街地の居住人口」を設定した。

居住人口の下降見込みよりは増加しているが、基準値を下回り、決して見込みどおりとは言えない。その要因にも掛川駅前東街区の再開発の遅れが影響していると考えられる。

また、空き地利用促進事業の助成支援が出来なかったので、今後は民間による集合住宅整備を推進し、それを支援する仕組みを作っていく。

目標 3 では「中心市街地での一般店舗の営業店舗の数」を設定した。

飲食・物販・サービスなど 6 店舗のテナント誘致し、また、青年会議所 OB による屋台村のチャレンジショップの展開等が効果を発現し、目標は達成の見込みである。本計画では、遅れていた掛川駅前東街区の再開発の効果を反映できるよう、空き店舗を活用したテナントミックス推進事業を促進する。

また、街なかに興味をもつ団体を集めて開催しているコミュニティビジネス検討会を通じて、空き店舗活用の支援等を行っていく。

④定性的評価

・計画期間前後における地域住民の意識の変化

中心市街地の各商店会の世代交代がみられるようになり、中心市街地の活性化を促進する「掛川市中心市街地活性化へのシナリオ勉強会」、「まちなか連絡協議会」などに若手が積極的に参加し、意見を述べるようになった。今後、益々世代交代がなされ中心市街地の活性化に新たな施策が生み出されることが期待できる。

・中心市街地活性化協議会の意見

当市の中心市街地活性化事業は、平成 11 年の旧掛川市ＴＭＯ計画、そして 21 年 3 月認定の第 1 期計画と、各時代を見据えた 5 ヶ年計画を策定してきましたが、次代の趨勢は思った以上に早く、また社会経済状況の変動も大きく、その時々に大きな判断を求められることも少なくありません。

まちづくりは、一歩一歩の積み重ねが重要です。現状把握とともに、次代を先読みした積極的な対応が求められます。各事業の進捗状況を常に把握するとともに、定期的に反省、評価を行い、時には計画見直しや改善を行いながら進める仕組みが必要です。そして、さらに重要なことは、やる気のある意欲的なまちづくりに対してはきちんと評価し、関係者が相互に協力しあい、活動の気運を高めあう関係とプロセスを構築することだと考えます。

最後に、中心市街地活性化基本計画の円滑な推進には、少子高齢化の進展、地球環境問題の深刻化、都市間競争の激化を背景に、中心市街地活性化は掛川市全体の今後のまちづくりにとって非常に重要であることを、広く掛川市民に理解してもらうことが大切です。そのための広報、周知に様々な機会、場面を捉えて積極的に取り組まれることが望まれる。

（５）中心市街地活性化の課題

地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析、地域住民のニーズの把握・分析、これまでの中心市街地活性化に対する取り組みの検証等から、今後の中心市街地活性化の課題は次の 3 つに集約される。

① 人口減少を見据えたまちなか居住の推進

居住人口の状況は、駅前東街区再開発事業の事業着手の遅れも影響し、平成 20 年には 1,600 人を割ってピーク時の 1/2 の水準となり、平成 26 年度は 1,449 人と減少の一途をたどり、平成 31 年には 1,309 人に減少する見込みである。

掛川市全体の老年人口も 22.7%と増加している中、中心市街地は 35.9%と最も増加率が高く、また同居世帯人員も 3 人以下の世帯が 54%と核家族化、少子化による小世帯化の傾向が顕著に現れている。今後進展すると予想される人口減少を見据えたまちづくりが重要視される。まちなかの賑わい創出のためにも住みやすい住環境を整備する必要があり、遊休地を生かした整備が求められていることから、駅前西街区の平面駐車場の立地条件を生かした住宅整備を図る必要がある。

② 歩行者通行量増加に繋げるための事業展開

今まで進めてきた、公共交通の拠点となる掛川駅（木造駅舎）を核とした駅周辺ゾーンと掛川城公園周辺の歴史文化ゾーンを核とし、２核をモールで結ぶことで中心商店街への回遊性を図ってきたが、各施設利用者の減少も影響して週末の歩行者通行量は増加したものの平日の増加に繋げることができなかった。

アンケート調査から、中心市街地は食品スーパーなどの商業施設が少なく、郊外のように駐車場が無料でないことが来街者の減少要因にもなっていることがわかる。

このことからも、東街区で進めている商業施設の充実を図ることと、高齢者が集中する街中での買い物難民の救済など、高齢者が徒歩で暮らせる安全安心で便利な生活空間づくりが期待されている。

今後は、駅周辺地区（西街区）の整備を進め、「歴史文化地区」と「駅周辺地区」という２つの明確な拠点の創出を図った上で、両拠点をつなぐ中心軸を明確に位置づけることで安定した都市構造の創出を図る。その上で、賑わい創出に寄与するソフト事業を実施しながら中心軸のポテンシャルを向上させ、沿道の機能更新や土地の高度利用及び共同化を促す。そして前計画において整備された掛川城天守閣を中心とする掛川城公園が、より多くの市民に憩い（交流）の場として活用され、誇りと愛着を持てる場となるよう、市、指定管理者、市民団体などと連携を図っていく。大型商業施設や観光客に因らない求心力の創出は、いわば、”近き者説（よろこ）び、遠き者来（きた）る”こととなり、そのためには新たなまちなかの賑わい創出をすることで歩

行者通行量の増加に繋げていくことが必要となる。

③　空き地や空き店舗の解消

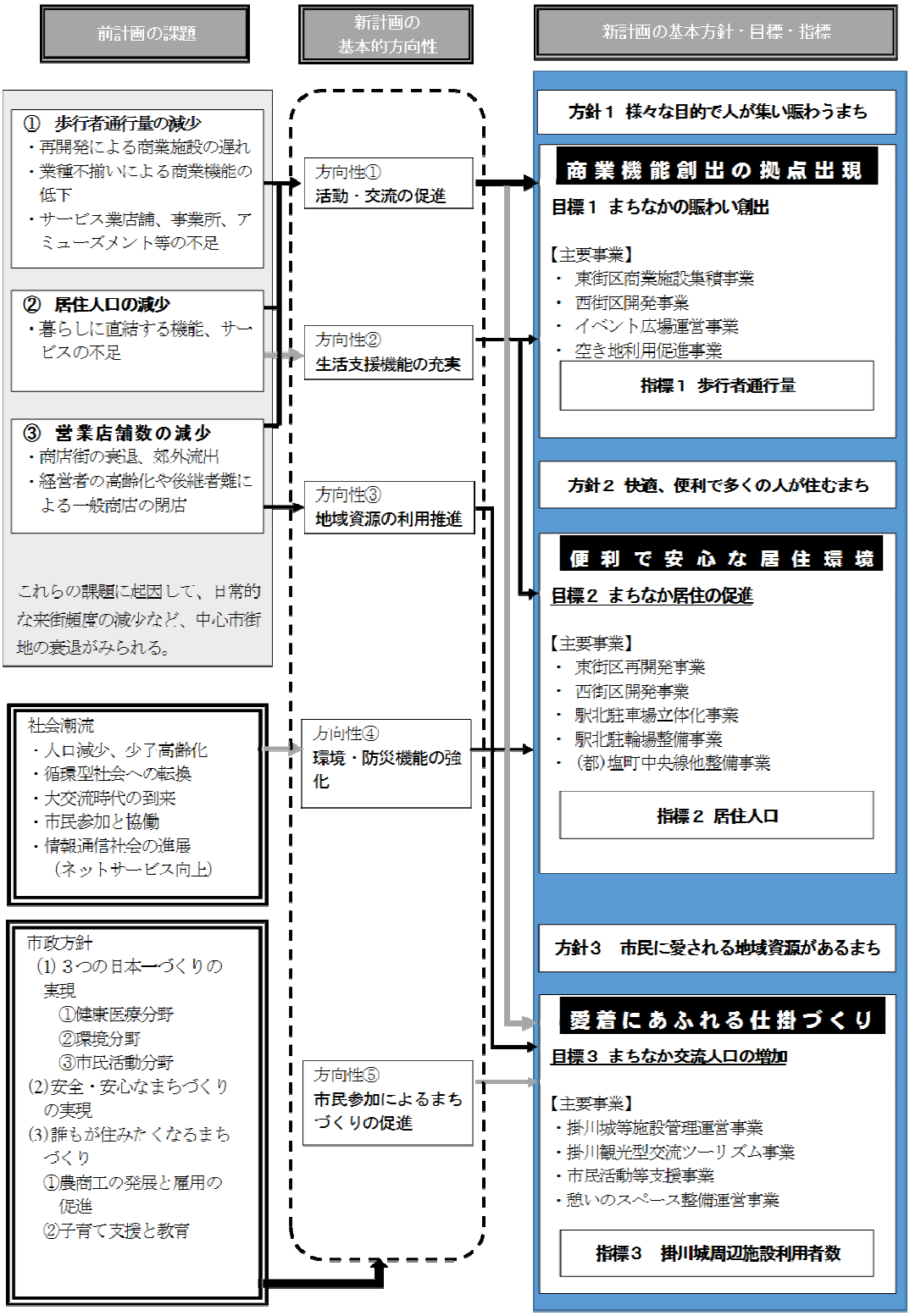
中心市街地やその近隣部の居住者においては、生活のための業種、業態に対する要望が強い。中心市街地は「店の業種の多さ」「品揃え」「価格」の点で厳しい評価がなされており、中心市街地にふさわしい魅力ある商業立地の期待は大きい。

ニーズ調査でも買い物等の不便さがあげられている。中心市街地での飲食店舗による夜間人口は増加していると推測されるが、大型店の撤退により日常的な生活用品を欠く業種構成になっており、業種の不揃い等の商業機能の低下により集客力を大幅に落としている。サービス業店舗及び事業所、アミューズメント施設等の立地も少ないため、中心市街地にふさわしい魅力ある商業機能が求められる。

また、集客力低下の影響で一般店舗の閉店、転出が続き、中心市街地の商業集積規模が大幅に縮小している。地区内では、郊外移転とともに経営者の高齢化や後継者難により一般商店の閉店が進み、空き店舗や空き地が増大している。空き店舗、空地の活用を推進するとともに、小規模な空き地や空き店舗を活用した新たな支援事業に取り組み、空洞化を解消する必要がある。

（６）中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

現状分析で整理した「現状と課題」、「掛川市の方針」、「社会ニーズへの対応」から、掛川市中心市街地活性化基本計画に向けての“街づくりの方針”を定める。



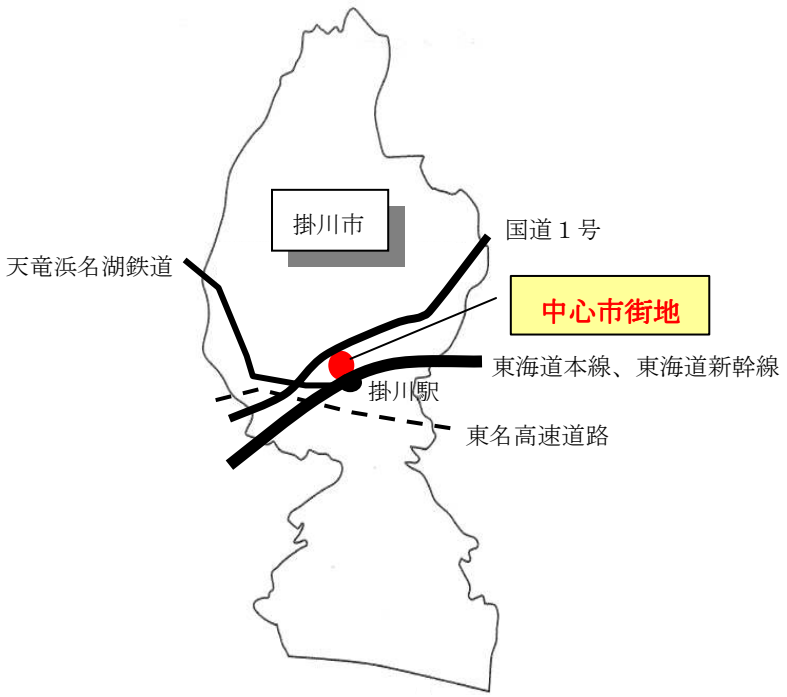
２．中心市街地の位置及び区域

（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、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条各号の用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、ＪＲ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、掛川西高等があって、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。

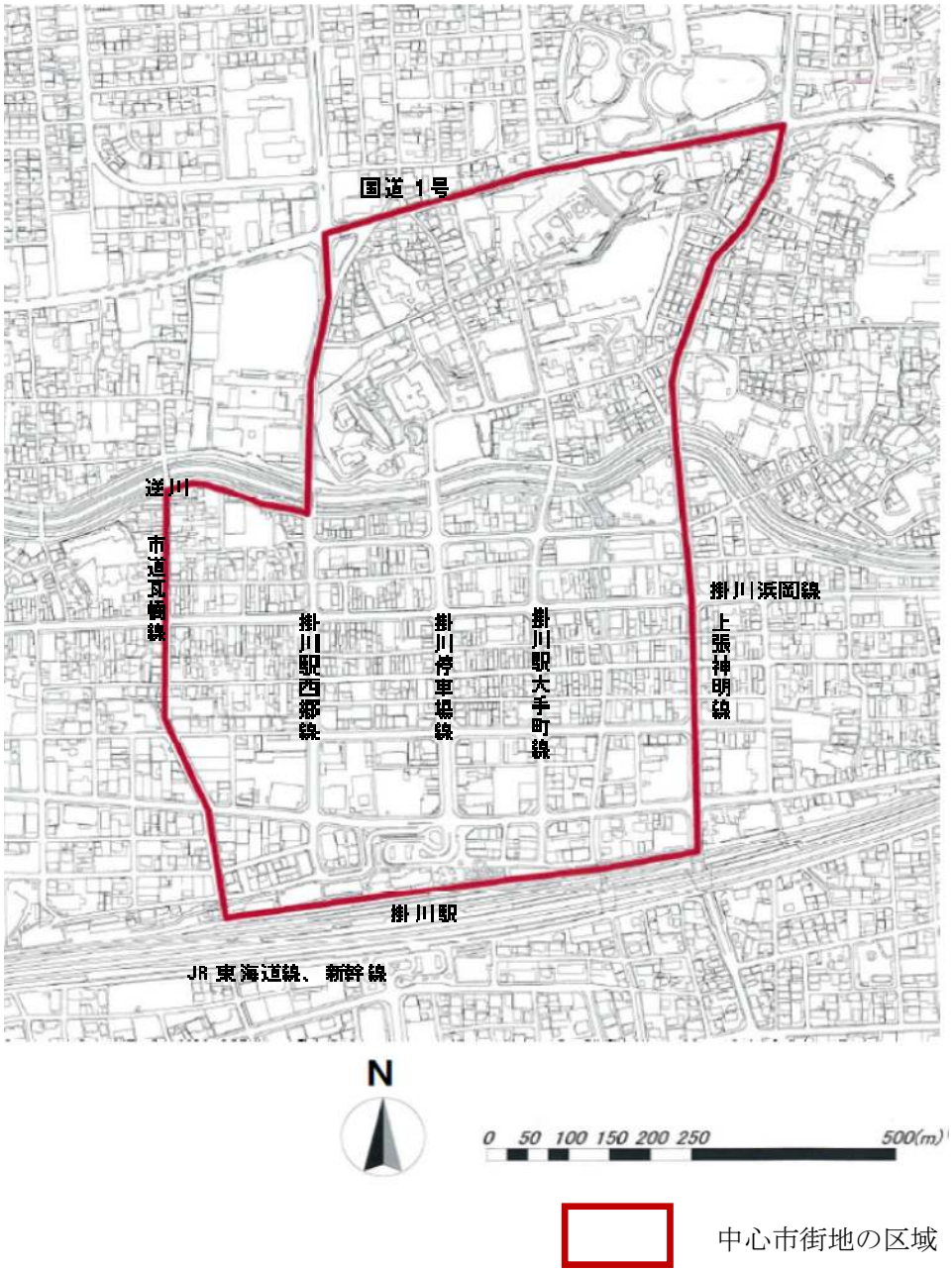
区域の面積

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

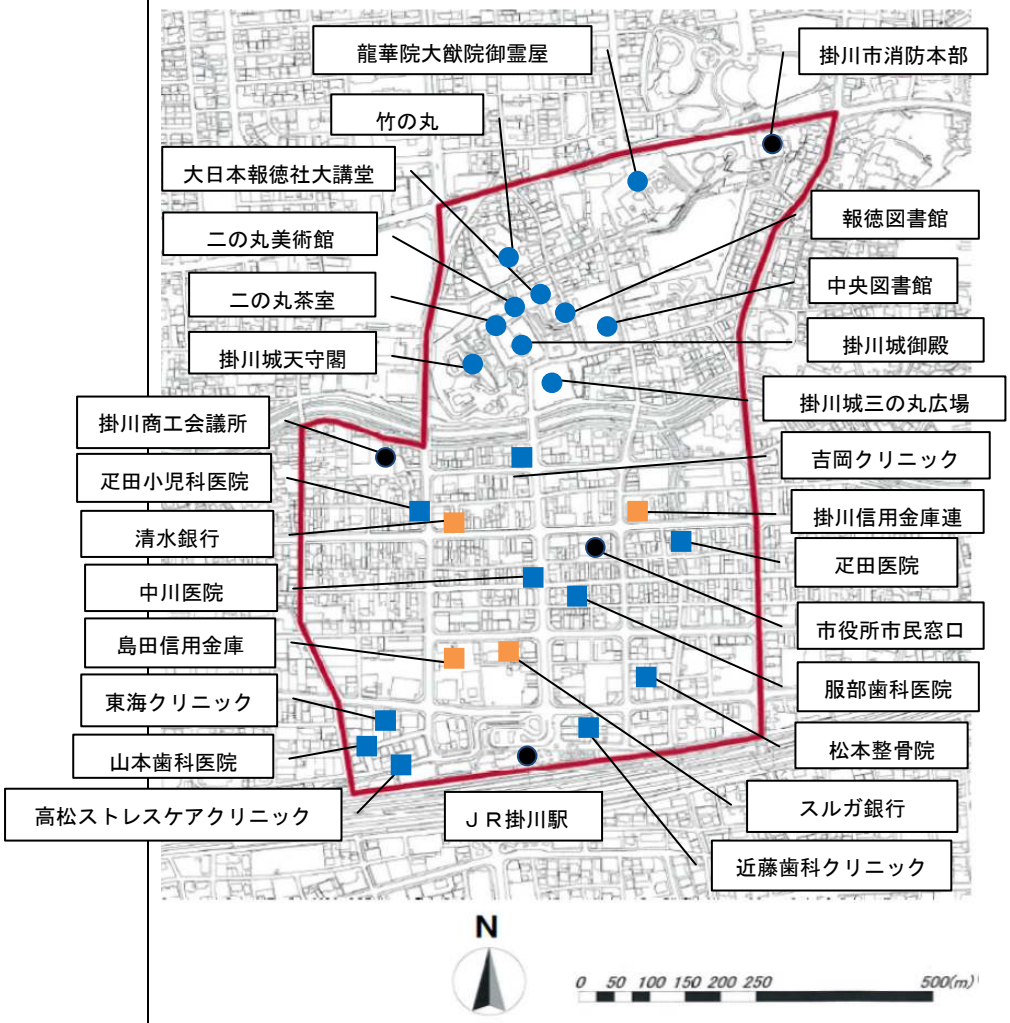
掛川市の用途地域指定面積 2,452.5ha に対し、中心市街地の区域は 51.9ha で、面積割合としては 2.1%であるが、歴史文化 10 施設、9 つの商店会がある東西約 600m、南北約 1,000m、11 町（大手町、連雀、肴町、緑町、中町、瓦町、紺屋町、栄町、研屋町、城内、松尾）のエリアとした。

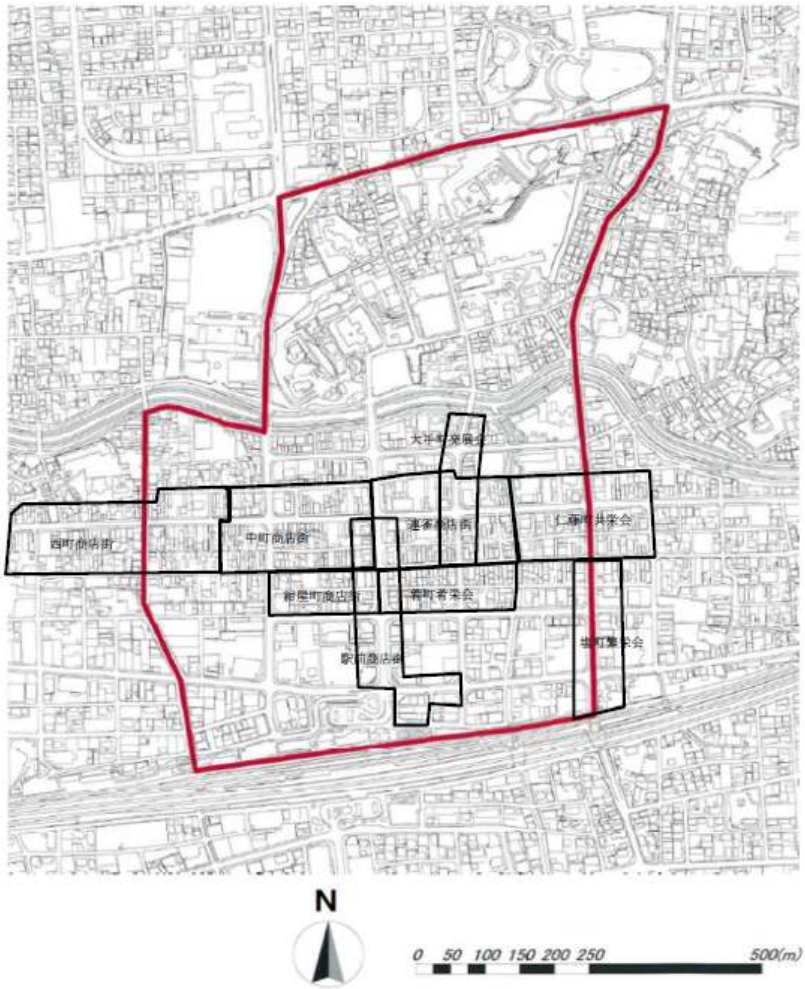
■位置図


国道 1号
逆川
市道瓦幡線
掛川駅西郷線
掛川停車場線
掛川駅大手町線
掛川浜岡線
上張神明線
掛川駅
JR 東海道線、新幹線
N
0 50 100 150 200 250 500(m)
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
（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。）**	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。 　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。 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。 　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。

要　件	説　明
	■公共公益施設等の分布  ●　：歴史文化施設 ●　：公共公益施設 ■　：医療機関 ■　：金融機関 ③商店街の立地 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。

要　件	説　明
	■中心市街地の商店街の分布  ④商業の集積 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 ㎡の集積がある。 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。

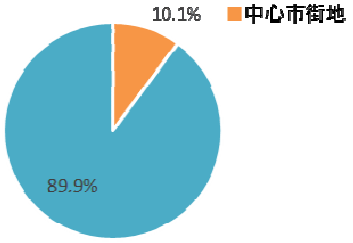
要　件	説　明

■小売業の状況

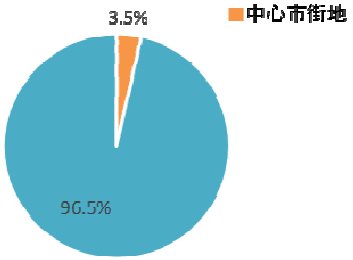
	中心市街地			掛川市			中心市街地対市割合(%)		
	H6	H19	H24	H6	H19	H24	H6	H19	H24
商店数（店）	158	105	80	1,308	1,055	996	12.1	10.0	8.0
従業者数（人）	828	474	684	6,079	6,760	6,636	13.6	7.0	10.3
年間販売額（百万円）	12,149	4,210	3,494	119,797	121,990	170,682	10.1	3.5	2.0
売場面積（㎡）	18,679	6,323	5,480	104,383	154,608	133,987	17.9	4.1	4.1

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

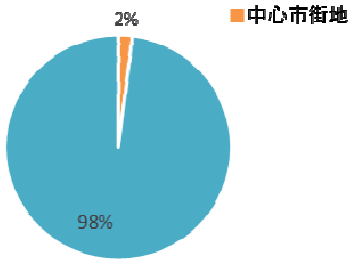
平成6年の中心市街地シェア
（年間販売額）



平成19年の中心市街地シェア
（年間販売額）



平成24年の中心市街地シェア
（年間販売額）

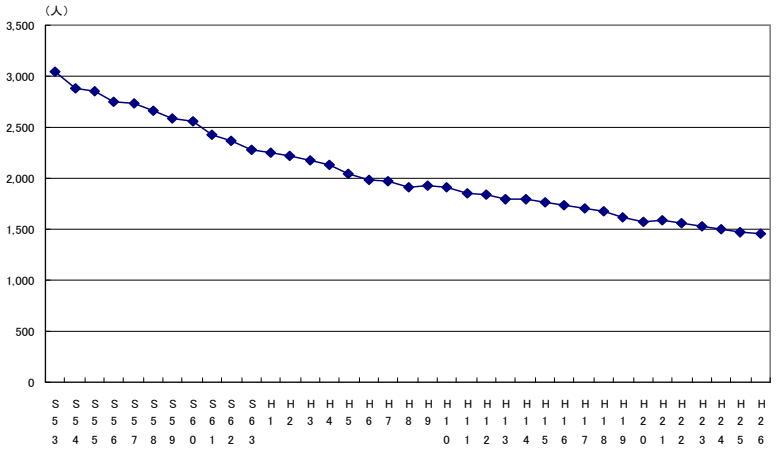


要　件	説　明
（イ）第２号要件 **（当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。）**	「１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針」（４）これまでの中心市街地に対する取り組みの検証で示したように、前計画の取り組みの推進によって第１期計画の目標指数である「営業店舗数」は目標値をクリアしたものの、「居住人口」、「歩行者通行量」はクリアせず活性化が進まなかった。 掛川市を取り巻く、地方分権による地域経営、経済の低成長、急速に進む人口減少、少子高齢化など、今後についても不安要素は多く、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。 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。 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。

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



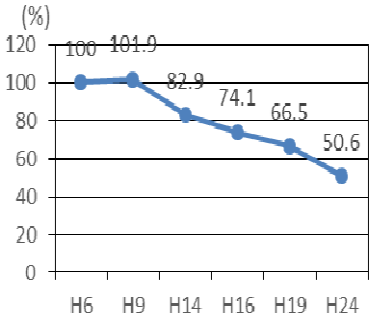
資料：住民基本台帳各年３月末現在

②小売業の機能低下

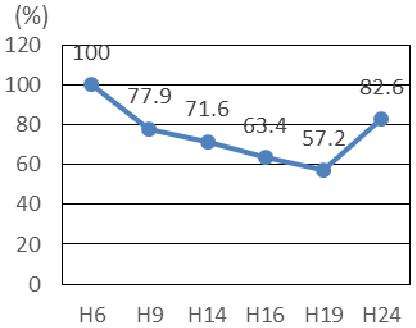
中心市街地に 2 店舗あった大型店（ジャスコ、ユニー）それぞれ平成 6 年、9 年に撤退したことが大きく影響し、商業機能、集客力ともに大幅に低下している。

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



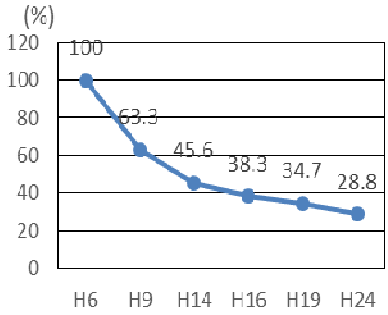
■従業者数



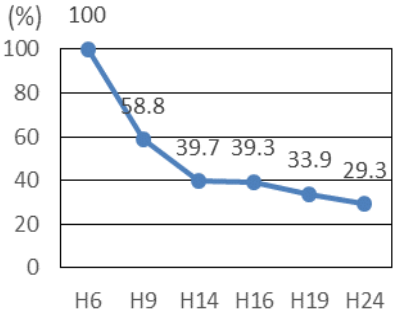
資料：商業統計　立地環境特性別統計編

要　件	説　明

■年間販売額



■売場面積



資料：商業統計　立地環境特性別統計編

③空き店舗の増加

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。

■中心市街地の空き店舗の推移

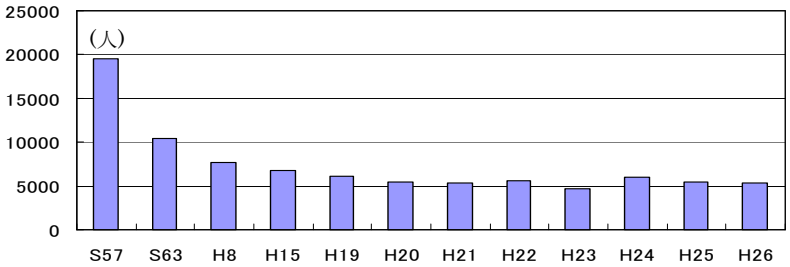
	平成 15 年	平成 19 年	平成 26 年	増加
空き店舗	59 店	63 店	72 店	13 店 (22.0%増)

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）

④歩行者通行量の変化

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。

■歩行者通行量（主要７地点の平日合計値）の推移



資料：かけがわ街づくり㈱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

要　件	説　明
（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。）**	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、“志太榛原・中東遠地域”の目標像を次のようにしている。 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。 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。 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。 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、私鉄駅があって、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。 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。

要　件９	説　明
	⑤交流機能の集積と活動支援 　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。 ⑥商業機能の向上による地域ニーズの充足 　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。 ⑦歴史伝統拠点の確保と継承 　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。 ⑧住居環境の整備 　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。

３．中心市街地の活性化の目標

（１） 中心市街地活性化の目標

中心市街地のまちづくりの３つの方針に沿って、次の３つの具体的な目標を設定し、中心市街地全体へ効果をより波及させるため、活性化のテーマを設定して取り組む。

＜まちづくりの方針＞		＜活性化の目標＞
様々な目的で人が集い賑わうまち		まちなかの賑わい創出
快適、便利で多くの人が住むまち	⇨	まちなか居住の促進
市民に愛される地域資源があるまち		まちなか交流人口の増加

中心市街地活性化のテーマ

「協働による新たな賑わい創出」～協働によるまちづくり～

まちなかにおいては、「宿場町」、「城下町」の歴史と文化、伝統が蓄積された“地域個性”がある。これらの蓄積を受け継ぎ、地域の個性と特性を生かしつつ、これからの掛川市に新たな賑わいの創出を目指す。

目標１　　まちなかの賑わい創出

商業施設、交流施設等のまちなかにある各種の施設がそれぞれの役割や機能を発揮し、連携を図って地域住民に様々な活動や交流を促す。中心市街地においては、“観光客が多い”“買物客が多い”との単純な構成ではなく、様々な人が様々な目的をもって来街し、活動し、生活し、参加、協働し、コミュニティ活動を活発化し、賑わいを創出する。

目標２　　まちなか居住の促進

人口減少、少子化、高齢化社会の到来に対応し、誰もが便利で安心して、快適に暮らせる生活基盤機能の整備を行い、多様な都市機能がコンパクトに集積した市街地を形成する。また、良好な都市型住宅等の整備、誘導により、まちなか居住の促進を図る。

目標３　　まちなか交流人口の増加

掛川城天守閣周辺の歴史・文化ゾーンには、既存及び整備された地域資源が多くあり、観光客も多く訪れているが、もっと多くの市民が訪れ、利活用され、憩いの場として愛着をもち、誇りをもてるように、施設管理者や市民団体などと協働して来場者等の増加を図ることで、まちなか交流人口の増加を図る。

中心市街地活性化の方策

３つの中心市街地の活性化の目標に対して、実現のための対応方向と本計画における対応方策を検討する。

目標	対応方向	基本計画における方策
目標１ まちなかの賑わい創出	掛川公園周辺の歴史文化施設の魅力を活かし市民が憩える生涯学習の活動拠点として、日常的に活用できる事業を推進する。 経営者の高齢化や施設の老朽化、魅力機能の低下、後継者難などから一般商店の閉店が進行し、空き地・空き店舗の増加が進んでいるため支援事業などにより防止対策を推進する。 事業所、アミューズメント施設等の立地が少ないため、生活利便の高い業種が求められている。	・民間活力による掛川城周辺施設の一括管理を行い市民サービスの向上 ・東街区商業施設集積事業の推進 ・西街区開発事業による生活利便の向上 ・空き店舗、空き地活用の支援事業の展開 ・駐車場運営事業による商店会等との連携
目標２ まちなか居住の促進	少子高齢化社会、人口減少時代の中で、中心市街地に欠けている商業施設等の利便性を高め、公共交通の結節点を活かした事業を展開する。まちなかの賑わい創出のため住みやすい住環境整備が必要であり、大規模遊休地を活用した住宅整備を図る必要がある。	・東街区再開発事業による住宅の整備 ・西街区開発事業による住宅整備 ・民間住宅の整備促進 ・塩町中央線整備事業の整備促進
目標３ まちなか交流人口の増加	掛川市の財産である掛川城周辺地施設の地域資源を積極的に活かし、観光客をはじめ、様々な文化活動に市民が積極的に参加出来る仕組みを整え中心市街地の活性化を推進する。 賑わい創出に寄与するソフト事業を実施しながら中心軸のポテンシャルを向上させ、沿道の機能更新や土地の高度利用及び共同化を促す。	・掛川城等施設運営事業と周辺施設の連携及び市民交流の推進 ・再開発地区の商業集積整備により掛川産を活用した６次産業開発の推進 ・掛川らしいまち並みの整備 ・掛川観光型交流ツーリズム事業、憩いのスペース整備運営事業の推進

（２） 計画期間の考え方

目標年次は、新規事業が完了し、事業効果が発現する時期を考慮し、平成 31 年度とする。よって、本計画期間は、平成 27 年 4 月から平成 32 年 3 月までの 5 年とする。

（３） 目標指標の設定の考え方

本市における新計画は、その基本的な方向性については前計画と変更はないが、部分的に新しい視点から目標を設定する。

まず、前計画の目標「様々な目的で人が集う賑わいのあるまち」として「平日の歩行者通行量」を指標としたが、本計画でも賑わいを明確な数値で示すことができ、過去のデータと比較出来る「平日の歩行者通行量」とする。

また、前計画同様の「居住人口」を指標とする目標「まちなか居住の促進」として、まちなかの居住人口の増加に取り組む。居住人口が全ての社会経済活動の源泉であり、賑わいに繋がることから引き続き設定する。

次に、「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」として「営業店舗数」を指標として各種事業を展開してきた結果、若手起業家が創業支援を基本とする店舗展開などに繋がり、目標を達成した。そのため、今回は、掛川市を代表する地域資源である掛川城や竹の丸など多くの歴史文化施設が集積する掛川城公園を中心に、市民に愛される地域資源が多くあるということから、まず市民にもっと利用され、市民の憩いの場となるように、目標を「市民に愛される地域資源が多くあるまち」と設定し、指標を「まちなか交流人口（掛川城周辺施設利用者数等）」とする。さらに、この目標は、各種事業を展開することで、掛川市が掲げる「健康・環境・市民活動日本一」にも繋がるものである。

目標１：まちなかの賑わい創出

（ａ）定量的な指標の設定

①指標設定の考え方

「まちなかの賑わい創出」の指標として、中心市街地における様々な目的での来街者を包括する「主要地点の歩行者通行量」とする。

中心市街地の主要地点については、区域内の回遊性を図ることが可能な、定点観測を行っている 7 地点を設定する。

また、観測調査については、“平日”、“休日”の両日とも実施するが、日々の賑わいが重要であることから、“平日”を指標とする。

このため、目標とする指標の「歩行者通行量」は、“平日”とし、数値は「平日の主要 7 地点合計の 10 時間の歩行者通行量」とする。

②歩行者通行量の推移

中心市街地の歩行者通行量を主要 7 地点の合計でみると、平成 26 年の平日で 5,285 人、休日で 9,025 人である。平成 19 年と比較すると平日は 812 人減少しているが、休日は 3,147 人増加している。

■中心市街地の歩行者通行量の推移

		平日	休日
主要7地点合計	平成19年	6,097	5,878
	平成20年	5,464	7,652
	平成21年	5,211	7,242
	平成22年	5,602	7,030
	平成23年	4,661	6,606
	平成24年	5,963	―
	平成25年	5,474	7,805
	平成26年	5,285	9,025

資料：かけがわ街づくり㈱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
※平成 24 の休日は荒天のため調査とりやめ

（ｂ）数値目標の設定

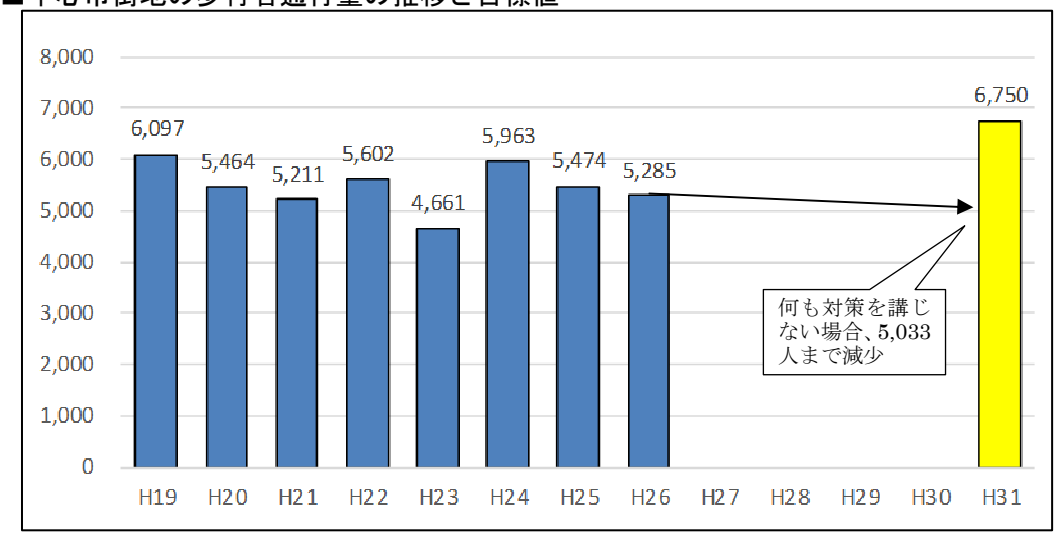
平成 19 年から平成 26 年までの実績値を基に、近似式（線形近似）から推計すると、何も対策を講じない場合、平成 31 年の歩行者通行量の推計値は、5,033 人/日となる。

本計画においては、現況値より約 27%増やすことを目指し、数値目標を設定する。

■歩行者通行量（平日）（７地点の合計値）

現況値（H26）	目標値（H31）
5,285 人	6,750 人

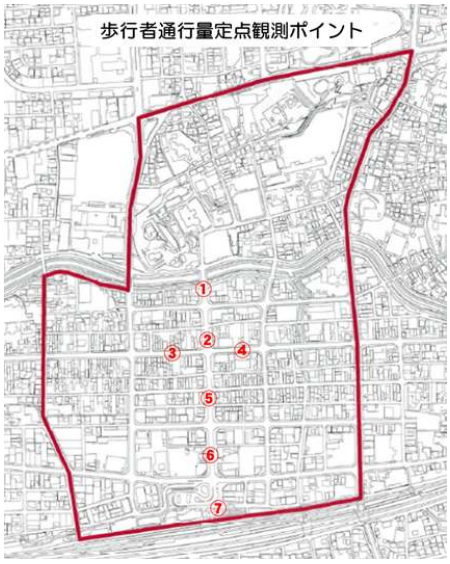
■中心市街地の歩行者通行量の推移と目標値



■中心市街地の歩行者通行量（平日）（７地点）の推移

番号	地点名	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
1	緑橋	955	605	608	741	529	711	725	515
2	ねむの木ｷﾞｬﾗﾘｰ前	577	487	497	507	437	566	469	467
3	中町伊藤菓子舗前	310	286	270	257	216	318	274	278
4	連雀みらいふ前	450	438	496	404	427	503	667	725
5	駅通梅廼家前	855	688	695	807	662	800	727	776
6	駅通りﾌﾞﾃｨｯｸｺｻﾞﾄ前	1,173	1,099	969	994	763	1,005	895	881
7	駅南北自由通路	1,777	1,861	1,676	1,892	1,627	2,060	1,717	1,643
年度計		6,097	5,464	5,211	5,602	4,661	5,963	5,474	5,285

資料：かけがわ街づくり㈱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



■歩行者通行量の算出基礎

1 これまでの推移による歩行者通行量の推計値

・平成 19 年から平成 26 年までの推移から、近似式（線形）を用いて目標年次の推計値を求める。（主要 7 地点、平日 10 時間、以下同じ）

○小計　平成 31 年推計値　5,033 人

2 東街区商業施設の利用者数

東街区商業集積事業（掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業）において整備される商業施設利用者から歩行者通行量を算定する。

・「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示第 16 号）を参考に集客数を算定する。

掛川市の人口は 40 万人未満であるため、「1,100－30Ｓ（Ｓ＜５）」を用いる。

S=1.2 千㎡　1,100－30×1.2 千㎡＝1,064 人/千㎡

1,064 人/千㎡×1.2 千㎡＝1,277 人（１日あたりの来場者数）

・来店方法割合(事業者のマーケティング調査から、徒歩来店割合を 50%と見込む。)

・歩行者の通過ポイント(歩行者は、観測ポイント⑥を往復通過)

・歩行者数算定

１日あたり来場者数×徒歩割合×観測ポイント⑥（往復）

＝1,277 人×50%×2 回　＝　1,277 人

○小計　歩行者通行量　1,277 人

3 西街区開発事業における施設利用者数

西街区開発事業（優良建築物等整備事業予定）において整備される施設利用者から歩行者通行量を算定する。

・想定する商業施設面積 300 ㎡、多目的ホール 700 ㎡の利用者から歩行者数を求める。

予定店舗の H25 実績データから、1 日あたり 860 人を見込む。

多目的ホールは、美感ホール及び商工会議所ホールの実績から、1 日あたり 186 人を見込む

・来店方法割合（東街区を参考に、徒歩割合 50%と想定）

・歩行者の通過ポイント（観測ポイント⑥を往復通過）

・歩行者の通過割合（歩行者通行量調査から南北からの割合を推計し、16%とする）

・歩行者数算定

１日あたり来場者数×徒歩割合×観測ポイント⑥（往復）×通過割合

＝（860 人＋186 人）×50%×2 回×16%　＝　167 人

○小計　歩行者通行量　167 人

4 集合住宅居住者

東街区及び西街区の新規住宅居住者の歩行者通行量を算定する。

・新規戸数（東街区 67 戸＋西街区 84 戸）

・１戸あたり世帯人数　2.38 人　　（住民基本台帳により算定　P79,80 参照）

・増加人数　151 戸×2.38 人　＝　359 人

・転入者割合（市外から及び市内地区外から）

再開発事業での分譲マンションの「みらいふ掛川」の実績から割合を算定。

市外からの転入者　43%、市内地区外からの転入者　37%　……　合計 80%

・歩行者の通過ポイント

居住者は、外出時に観測ポイント⑥を通過（みらいふ掛川の行動アンケートにより１日平均１回外出、調査時間が 10 時からのため１回で算定）

・歩行者数算定

増加人数×転入割合×観測ポイント⑥（1 回）

＝359 人×80%×1 回　＝　287 人

5 目標値合計

番号	項　　目	増加数
1	目標年次推計値	5,033 人
2	東街区商業施設利用者数	1,277 人
3	西街区商業施設利用者数	167 人
4	集合住宅居住者	287 人
合　　計		6,764 人

目標数値　6,750 人

目標２：まちなか居住の促進

（ａ）定量的な指標の設定

①指標設定の考え方

“快適、便利で多くの人が住むまち”の成果は、そこに住む人の数で示される。このことから、目標とする指標は「中心市街地の居住人口」とする。中心市街地の人口は、年々減り続けており、この減少を食い止め、増加に転じることを目標の成果とする。

②人口の推移

平成 21 年を境に、市全体の人口も減少し始め、中心市街地における人口も、核家族化、少子化、居住の郊外化等により、減少が続いている。

■中心市街地の人口、世帯数、世帯人員の推移

	人口		世帯数		世帯人員（人）	摘要
	（人）	対 57 年比（%）	（世帯）	対 57 年比（%）		
昭和 54 年	2,889	105.9	791	103.9	3.65	
昭和 57 年	2,729	100.0	761	100.0	3.59	
昭和 60 年	2,552	93.5	737	96.8	3.46	
昭和 63 年	2,280	83.5	674	88.6	3.38	
平成 3 年	2,177	79.8	672	88.3	3.24	
平成 9 年	1,926	70.6	658	86.5	2.93	駅北区画整理完了
平成 10 年	1,911	70.0	666	87.5	2.87	
平成 12 年	1,834	67.2	648	85.2	2.83	
平成 13 年	1,764	64.6	630	82.8	2.80	
平成 14 年	1,797	65.8	651	85.5	2.76	
平成 15 年	1,764	64.6	648	85.2	2.72	
平成 18 年	1,678	61.5	650	85.4	2.58	
平成 19 年	1,611	59.0	642	84.4	2.51	
平成 20 年	1,579	57.9	620	81.5	2.55	
平成 21 年	1,592	58.3	631	82.9	2.52	
平成 22 年	1,563	57.3	627	82.4	2.49	
平成 23 年	1,523	55.8	617	81.1	2.47	
平成 24 年	1,494	54.7	613	80.6	2.44	
平成 25 年	1,468	53.8	615	80.8	2.39	
平成 26 年	1,459	53.4	614	80.7	2.38	

資料:住民基本台帳各年 3 月末日

（ｂ）目標数値の設定

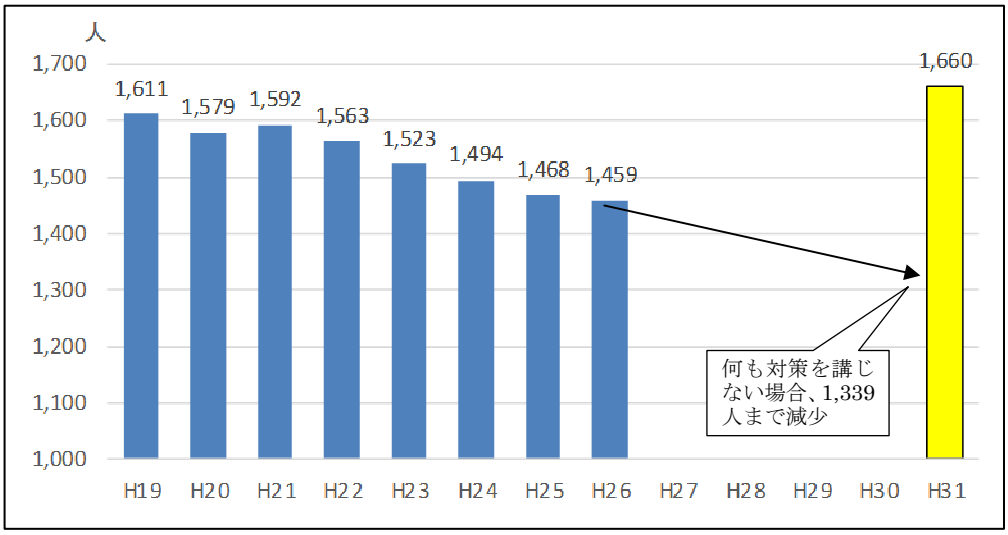
平成 19 年から平成 26 年までの推移から、近似式（線形）を用いて推計すると、何も対策を講じない場合、平成 31 年の中心市街地の居住人口の推計値は、1,339 人となる。

本計画においては、現況値より約 14%増やすことを目指し、数値目標を設定する。

■中心市街地の居住人口

現況値（H26）	目標値（H31）
1,459 人	1,660 人

■中心市街地の居住人口の推移



■平成26年度中心市街地居住人口　　4/1現在

行政区	世帯数	人口計	0～14歳	15～64歳	65歳以上
肴町	77	206	28	102	76
栄町	22	57	4	25	28
紺屋町	65	130	8	69	53
中町	80	201	17	107	77
緑町	66	184	24	96	64
連雀	64	155	12	97	46
大手町	11	34	7	17	10
松尾町	83	192	21	91	80
城内	58	129	10	63	56
研屋町	88	171	13	105	53
合計	614	1,459	144	772	543

資料：掛川市統計書

※中心市街地の1世帯あたりの人数

1,459人÷614世帯＝　　2.38　人

■居住人口の算出基礎

1 これまでの推移による居住人口推計値

平成 19 年から平成 26 年までの推移から、近似式（線形）を用いて推計値を求める。

○小計　　中心市街地の居住人口推計値　　1,339 人

2 空き地利用促進事業（P103 参照）

中心市街地の未利用地での建物建設に対して補助を行い、民間による戸建て及び集合住宅の建設を推進する。建築業者及び地権者への投資意欲を高め、戸建て住宅は 5 年間で 5 戸、集合住宅は 5 年間で 16 戸分の整備を、現時点(H26.10 月)での建築相談等の情報から想定する。

建設想定戸数	21 戸
中心市街地の 1 世帯平均人数	2.38 人（P84,85 参照）

21 戸×2.38 人≒50

○小計　　居住者数　　50 人

3 掛川駅前東街区及び西街区の再開発事業等における集合住宅の整備（P102,103 参照）

掛川駅前東街区における市街地再開発事業において、平成 28 年度に集合住宅が整備され、居住が始まる。総戸数 77 戸のマンションで、67 戸を一般分譲する。また、西街区においては、平成 30 年度に 84 戸の分譲想定している。

新規住宅戸数	151 戸
中心市街地の 1 世帯平均人数	2.38 人（P84,85 参照）

○小計　　居住者数　　359 人

4 目標値合計

2～3の居住者数に転入割合（市外から及び市内地区外）を乗じて、新規増加人数を求め、目標値の合計を算出する。

転入割合は、中心市街地内で実施された再開発事業の「みらいふ掛川」の入居者の転入率を参考にする。

みらいふ掛川（分譲マンション）	市外からの転入者	43%
	市内からの地区外転入者	37%
	計	**80%**

番号	項　　目	居住人数	転入率	増加数
1	目標年次推計値	1,339 人	－	1,339 人
2	空き地利用促進事業	50 人	80%	40 人
3	東街区、西街区再開発事業	359 人	80%	287 人
合　　計				1,666 人

目標数値　1,660 人

目標３：まちなか交流人口の増加

（ａ）定量的な指標の設定

①指標設定の考え方

前計画の事業において、掛川城周辺施設の整備がほぼ完了し、また平成 26 年度から掛川城周辺施設の指定管理者が新たな民間事業者となり、周辺施設との連携を実施することが検討され、改めて施設利用者等の増加が見込まれるようになった。

そのため、本計画においては、新たな目標として掲げた”市民に愛される地域資源があるまち”の指標を「まちなか交流人口の増加」とし、掛川城周辺施設の施設利用者数等の増加を成果とする。

掛川城天守閣は平成 6 年に、市民から多くの募金が集まり、本格木造復元され、掛川市を象徴するものとなった。完成後は多くの観光客が訪れ、賑わいをみせたが、ここ数年は 11 万人程で横ばいとなっている。

掛川城周辺には、御殿、二の丸茶室、二の丸美術館、竹の丸、大日本報徳社、中央図書館、など歴史・文化施設や水天宮、おびんづる、三光稲荷などの地域資源が多くあり、集客する資源として非常に高いポテンシャルを持っている。また、二の丸美術館北側にステンドグラス美術館が現在建設中で、平成 27 年 4 月オープン予定である。

このような地域資源豊富な掛川城周辺施設が、市民のいこいの場として、まず多くの市民に利用され、愛され、誇りを持つことで、情報発信やＰＲができて、より多くの観光客が来ることに繋がっていくと考える。まさに、論語にあるように「近きもの説（よろこ）び遠き者来る」ことを目指し、さらに商店街や市民団体などと連携を図ることで、回遊性がある施策の展開をして新たな賑わいを創出する。

②まちなか交流人口の推移（掛川城周辺の歴史・文化施設利用者等に限る）

平成 21 年から年間 50 万人以下を推移している。

■掛川城周辺歴史・文化施設利用者等の推移

年度	掛川城	二の丸茶室	竹の丸	二の丸美術館	大日本報徳社	中央図書館	ｽﾃﾝﾄﾞｸﾞﾗｽ館	合計
H21	111,154	13,346	25,282	33,392	－	308,422	－	491,596
H22	105,908	13,588	12,473	29,007	－	303,400	－	464,376
H23	111,113	14,070	10,798	28,741	－	316,099	－	480,821
H24	114,508	14,099	11,411	26,876	2,084	310,844	－	479,822
H25	109,857	13,082	17,004	23,126	2,464	304,301	－	469,834

資料：掛川市統計書（大日本報徳社は聞き取り調査（H26.10）、それ以外は掛川市統計書（H26.4））

（ｂ）目標数値の設定

まちなか交流人口（掛川城周辺施設利用者等）は、平成 25 年まで減少が続いており、近似式（線形近似）で目標年次を推計すると、何も対策を講じない場合、約 454,800 人となる。

本計画においては、掛川城を中心に各施設や商店街と連携を図ることで、現況値より約 15%増やすことを目指し、数値目標を設定する。

■まちなか交流人口（掛川城周辺施設利用者数）

現況値（H25）	目標値（H31）
469,834 人	541,000 人

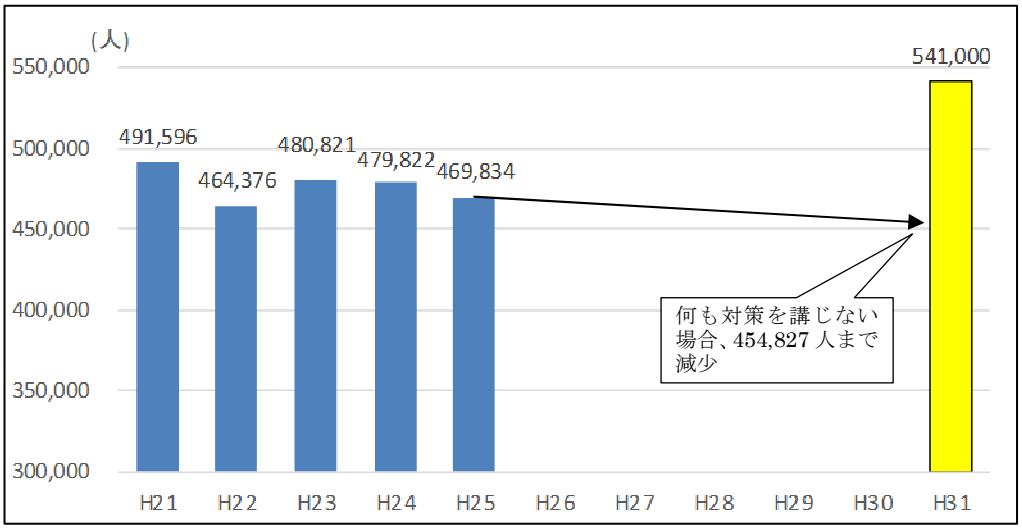
※対象施設は以下の通りとする。

指定管理施設　：掛川城天守閣（御殿）、二の丸茶室、竹の丸、
　　ステンドグラス美術館（予定）

掛川市管理施設：二の丸美術館、中央図書館

民間管理施設　：大日本報徳社

■まちなか交流人口の推移



■まちなか交流人口の算出基礎

1　これまでの推移による交流人口推計値

・平成 21 年～25 年の推移から近似式（線形）を用いて推計値を求める。

○小計　　まちなか交流人口推計値　　454,827 人（目標年次）

2　掛川城天守閣・御殿、二の丸茶室、竹の丸（指定管理施設）

平成 26 年度から指定管理を受けた民間事業者が実施する増加施策をもとに、来場者数の増加を図る。

・基礎数値（H24 実績）：140,000 人

・掛川城等施設管理運営事業（P100 参照）

市民の憩いの場とするため、ベンチ整備、ガーデンライブラリーなどを隣接する中央図書館や二の丸美術館と連携して事業を実施し、来場者の増加を図る。

商店街との連携も行い、スタンプラリーなど相互協力をし、回遊性を持たせ、交流人口増、賑わい創出を図る。

※　平成 26 年度から指定管理を受託している民間企業者の事業計画では、来場者数を平成 24 年実績値から毎年 5%アップさせ、７年目の平成 32 年には 20 万人の来場者数を目標としている。

本計画では、目標年次を平成 31 年度としているため、平成 24 年度実績値の 14 万人を基準にして、指定管理者の事業計画を基に毎年 5%の交流人口増を見込む。

・140,000 人×5%×5 年　＝　35,000 人

○小計　　施設利用者等増加数　　35,000 人（目標年次）

3　大日本報徳社

前計画において整備し、国指定重要文化財となった大講堂や関係施設を広く一般に活用してもらうイベント等を実施することで、利用者の増加を図る。

・大日本報徳社利用促進事業（P100 参照）

大講堂を研修施設として、民間企業へ研修利用促進としてＰＲや情報発信を行う。また、大講堂を多目的ホール的な柔軟な活用をし、一般市民向けに各種講座なども開催し、利用者の増加に繋げる。

なお、掛川城等の指定管理者と協力し、共通入場券など施設間連携を図ることも検討していく。

※　事業者の事業計画では、基準値は平成 26 年の利用者見込数の 3,000 人を基準とし、毎年基準値の 10%の利用者増を目標としている。

本計画では、同様に事業者の事業計画を基に、毎年 10%の交流人口増を見込む。

・基礎数値（H26 見込）：3,000 人

・3,000 人×10％×5 年　＝　1,500 人

○小計　　施設利用者等増加数　　1,500 人（目標年次）

4　掛川市立中央図書館

掛川城等の指定管理者と協力、連携して、入館者数の増加を図る。

・中央図書館利用促進事業（P101 参照）

掛川城等の指定管理者と連携して、ガーデンライブラリーなどを実施し、掛川城公園を広く活用し、市民の憩いの場としての演出をすることで、入館者の増加を図る。その他、読み聞かせなど子供を対象とした事業を実施し、親子での来場を促す。

※　管理者の実施計画において、目標年次の入館者数を 318,000 人としている。

本計画では、同様に管理者の実施計画を基に、目標年次の入館者数を 318,000 人に設定し、交流人口増を見込む。

・基礎数値（H25 実績）：304,301 人

・318,000 人－304,301 人　＝　13,699 人

○小計　　施設利用者等増加数　　13,699 人（目標年次）

5　二の丸美術館

減少傾向にある入館者数を、掛川城等の指定管理者やと連携して増加を図る。

・二の丸美術館利用促進事業（P101 参照）

新たにオープンするステンドグラス美術館や掛川城等の指定管理者と連携して、各種事業を展開することで、入館者の増加を図る。

※　管理者の実施計画において、目標年次の入館者数を 25,000 人としている。

本計画では、同様に管理者の実施計画を基に、目標年次の入館者数を 25,000 人に設定し、交流人口増を見込む。

・基礎数値（H25 実績）：23,126 人

・25,000 人－23,126 人　＝　1,874 人

○小計　　施設利用者等増加数　　1,874 人（目標年次）

6　ステンドグラス美術館

二の丸美術館北側にステンドグラス美術館が、平成 27 年度に開館するため、多くの入館者が見込まれる。

・ステンドグラス美術館管理運営事業（P100 参照）

新たな施設が、歴史文化ゾーンにオープンすることで、集客力アップとなるため、周辺施設と連携し、回遊性をもたせ、滞留時間を延長させることで賑わいを創出し、

交流人口の増加を図る。

※　管理者の事業計画において、目標年次の入館者数を 35,000 人としている。

本計画では、同様に管理者の事業計画を基に、目標年次の入館者数を 35,000 人に設定し、交流人口増を見込む。

・H31 推計値：35,000 人

○小計　　施設利用者等増加数　　35,000 人（目標年次）

7　目標値合計

番号	項　　目	増加数
1	交流人口推計値	454,827 人
2	掛川城天守閣・御殿、二の丸茶室、竹の丸	35,000 人
3	大日本報徳社	1,500 人
4	掛川市立中央図書館	13,699 人
5	二の丸美術館	1,874 人
6	ステンドグラス美術館	35,000 人
合　　計		541,900 人

目標数値　541,000 人

（4）フォローアップの時期及び方法

目標１

中心市街地の主要７地点の歩行者通行量を数値目標とするため、毎年調査を実施し、数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。また、最終年度の 31 年度以降についても、再度数値目標の検証を行うものとする。

目標２

中心市街地の居住人口を数値目標とするため、毎年４月１日現在の住民基本台帳を基に算定し、数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。また、最終年度の 31 年度以降についても、再度数値目標の検証を行うものとする。

目標３

まちなかの交流人口を数値目標とするため、毎年度ごとに数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。また、最終年度の 31 年度以降についても、再度数値目標の検証を行うものとする。

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

掛川市では、昭和 40 年代前半から中心市街地の整備に着手し、平成 2 年には駅前土地区画整理が完工し、平成 11 年には駅北土地区画整理が完工するなど、都市基盤整備を積極的に進めてきた。また、昭和 63 年には新幹線駅を開業させ、駅前広場の整備、前計画では掛川駅舎を木造で整備し、中東遠地域の玄関口に相応しい街並み形成と市街地整備を進めてきた。

しかしながら、急速な高齢化や平成 18 年に公布されたバリアフリー法への対応が遅れており、歩道や施設のバリアフリー化が課題になっている。また、急速なモータリーゼ-ションの進展により、商業、流通、居住の郊外化が進み、駐車場の整備が遅れた市街地は、来客数や居住者数の減少が顕著となった。

このことから、駅前地区の市街地開発事業の推進により、市民に利便性の良い都市機能の確保を図るとともに、駐車場や駐輪場、安全で快適な歩行空間の確保が必要である。本計画では、中心市街地北ゾーンに駐車場を、南ゾーンに駐車駐輪場を、東街区市街地再開発地区周辺には安全で快適な歩道を整備し、良好な市街地環境を進めていく。

〔２〕具体的事業の内容

① 区分

(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
事業名：掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業 内容：市街地再開発事業により、住宅、商業施設、公益施設（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	掛川駅前東街区市街地再開発組合	中心市街地の賑わい創出のため、複合施設を整備す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、商業施設等の再立地により、賑わいの創出、居住の促進、交流人口の増加といずれにも直接的に大きく寄与する。 また、今後のまちなか活性化事業の導火線として期待できる必要不可欠な事業である。	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～28 年度	

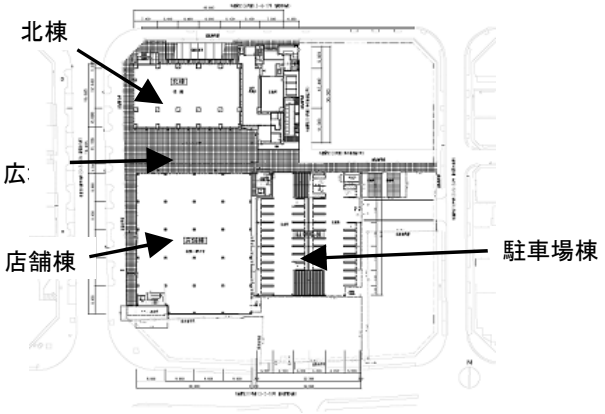
事業名：掛川公園 内容：掛川城公園北側の城内広場において、駐車場を整備する。 施工面積：2,300 ㎡ 実施時期：平成 27 年度～29 年度	掛川市	歴史文化施設や商店街を訪れる来街者のための駐車場を整備する。 まちなかに不足する駐車場を増設することにより、車による中心市街地への来街を容易にし、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。	措置の内容：社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（掛川駅北地区）） 実施時期：平成 27 年度～29 年度	
事業名：都市計画道路塩町中央線他整備事業 内容：歩道改良により段差を解消し安全安心に歩行できる歩行区間を整備する。 整備延長：450m 実施時期：平成 27 年度～28 年度	掛川市	歩道改良により安全安心な補歩行空間を確保することで、目標であるまちなか居住の促進に寄与する。 掛川駅前東街区市街地再開発事業にあわせて、歩車道の段差解消をし、居住環境が改善され、高齢者などの居住者や来街者が安全安心に歩いて暮らせる生活空間を実現するために必要な事業である。	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 27 年度～28 年度	
事業名：掛川駅前広場 内容：駅西側からの同線がバリアフリー化されていないため、スロープを設置し、利用者の利便性向上を図る。 施工面積：500 ㎡ 実施時期：平成 27 年度～29 年度	掛川市	前計画において木造駅舎の復元をした掛川駅北口において、市の玄関口である駅前広場を整備し、機能を充実させることにより、利用者、観光客等の誘導を図り、賑わいの創出に繋げる必要な事業である。	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（掛川駅北地区）） 実施時期：平成 27 年度～29 年度	

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㎡
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

	北棟	店舗棟	駐車場棟	合計
店舗	1,203 ㎡	1,668 ㎡	－	2,871 ㎡
住宅	7,942 ㎡（77 戸）	－	－	7,942 ㎡
駐車場	－	屋上Ｐ44 台	4,379 ㎡(192 台)	4,379 ㎡
その他	－	60 ㎡	－	60 ㎡
計	9,145 ㎡	1,728 ㎡	4,379 ㎡	15,252 ㎡

平面図



⑵②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

⑶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

⑷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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：掛川駅前西街区検討事業 内容：優良建築物整備事業により、住宅84戸、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備検討 敷地面積　4,500㎡ 実施時期：平成27年度～28年度	掛川市	本事業は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に続く中心市街地の賑わい創出のための事業である。大規模遊休地の活用を図ると共に公共交通の結節点という立地条件を生かし、住宅と併せた多目的な交流施設を整備するにあたり、地権者や市民の声を繁栄することにより、地域が一体となって、まちなかの交流、賑わいの創出に寄与するため必要な事業である。		
事業名：掛川駅前西街区開発事業 内容：優良建築物整備事業により、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。 敷地面積　4,500㎡ 住宅　84戸 多目的ホール等 実施時期：平成29年度～30年度	民間事業者	本事業は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に続く中心市街地の賑わい創出のための事業で、駅前の大規模遊休地の解消を図るとともに、公共交通の結節点である駅前の立地を活かし、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備により、賑わいの創出、居住の促進、交流人口の増加といずれにも直接的に大きく寄与する。 また、民間活力により東街区に続き今後のまちなか活性化事業の導火線として期待できる必要不可欠な事業である。		社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）予定

事業名：掛川駅北駐車場・駐輪場整備事業 内容：駅北駐車場の立体整備と老朽化した駐輪場の整備に伴い、増加しているサイクリストにも対応する施設を建築する。 実施時期：平成 29 年度～30 年度	掛川市	西街区開発事業に伴い不足する駐車場の保管と老朽化した駐輪場の整備を行う。掛川駅北口西側にある駐車場の立体化整備と駐輪場の建替に併せ、近年増加しているサイクリングやツーリング愛好家の拠点としてサイクルステーションの整備もおこない賑わいを創出し、まちなかへのポンプ機能を併せ持つ施設となるため、賑わいの創出に寄与する事業である。		社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（掛川駅北地区））予定

掛川駅北駐車場・駐輪場整備事業の概要

所 在 地：静岡県掛川市駅前
施 行 者：掛川市
敷地面積：駐車場：１，３６７㎡　　駐輪場：９０７㎡
構　　造：駐車場：鉄骨造４層式　　駐輪場：鉄骨造３層式
床 面 積：駐車場：３，０１２㎡　　駐輪場：１，９７６㎡
台　　数：駐車場：１３３台　　駐輪場：１，２９２台
施設内容：自動車・自転車等駐輪場及びサイクルステーション

５．都市福利施設を整備する事業に関する事項

〔１〕都市福利施設の整備の必要性

掛川市の中心市街地は、約 500 年前に掛川城が築城された時の掛川城御殿や、明治 35 年に建てられた大日本報徳社大講堂､明治 17 年に建立され昭和 13 年に移築された有栖川宮邸など重要指定文化財が集約された区域となっている。

平成 6 年の掛川城天守閣復元を契機に、大手門の復元、中央図書館、二の丸美術館、二の丸茶室などの文化施設を整備し、前計画では、大日本報徳社大講堂の周辺整備や竹の丸の修復工事、龍華院大猷院御霊屋の整備を行い、景観に配慮された歴史文化ゾーンを形成した。このような取り組みにも関わらず、各施設への来場者数は減少傾向にあるため、今後は歴史文化の魅力を活かした市民利用の促進が課題である。

〔２〕具体的事業の内容

① 区分

(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

なし

(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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：新産業会館建設事業 内容：商工会議所の老朽化により産業交流施設の拠点として整備。 敷地面積：1,140 ㎡ 実施期間：平成 29 年度～30 年度	掛川商工会議所	掛川商工会議所の建替に伴い、多目的ホールや会議室、駐車場等を整備し、各種の講演会や講習会を開催すると共に、一般市民も利活用出来る休憩スペースも併せて整備することで目標である賑わいの創出に寄与する。	措置の内容：静岡県及び掛川市からの助成	

事業名：掛川駅前西街区検討事業(再掲) 内容：優良建築物整備事業により、住宅84戸、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備検討 敷地面積　4,500㎡ 実施時期：平成27年度～28年度	掛川市	本事業は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に続く中心市街地の賑わい創出のための事業で、大規模遊休地の活用を図ると共に公共交通の結節点という立地条件を生かし、住宅と併せた教育等の場としての多目的な交流施設の整備にあたり、地権者や市民の意見を繁栄し、地域と一体になって、まちなかの交流、賑わいの創出に寄与するため必要な事業である。		
事業名：掛川駅前西街区開発事業（再掲） 内容：優良建築物等整備事業により、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。 敷地面積　4,500㎡ 住宅　84戸 多目的ホール等 実施時期：平成29年度～30年度	民間事業者	本事業は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に続く中心市街地の賑わい創出のための事業で、駅前の大規模遊休地の解消を図るとともに、公共交通の結節点である駅前の立地を活かし、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備により、賑わいの創出、居住の促進、交流人口の増加といずれにも大きく寄与する。 また、民間活力により東街区に続き今後のまちなか活性化事業の導火線として期待できる必要不可欠な事業である。		社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）予定
事業名：再々開発検討事業 内容：中町・連雀地区の老朽施設の活性化を図り住みよい環境を整備する。 実施期間：平成27年度～31年度	掛川市	連雀ニューセンター等の老朽施設の建替を図ることにより、目標であるまちなか居住の促進に寄与する。建築から50年近く経過していることから老朽化が進み再築時期を迎えている。 よって、郊外転出への歯止めに必要な事業である。		
事業名：空き地利用促進事業 内容：中心市街地内の空き地、未利用地での建物建設に対して支援	掛川市・かけがわ街づくり㈱	新規利用者の発生により、目標である賑わい創出や交流人口の増加に寄与する。 増加傾向にあるまちなかの空き地の活用を促進し、土地所		

を行い、高齢者・介護施設とその医療施設の誘致促進を図る。 実施時期：平成 27 年度～31 年度		有者や事業者の投資意欲を高めることになり、有効かつ必要な事業である。		
事業名：掛川城等施設管理運営事業 内容：掛川城、三の丸茶室、竹の丸の各施設を民間企業への指定管理により一元管理することで経験と実績、企業ならではのノウハウを生かした事業を展開する。 実施期間：平成 26 年度～	指定管理者（㈱ＫＴＳホスピタリティ公園管理事務所）	市民の生涯学習の場として、地域の伝統文化など地域価値のある歴史文化施設を一元管理し、民間企業の実績を活かした事業を展開することで、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。 中心市街地の核である掛川駅と歴史文化施設を結ぶモール部分の商店街への回遊性向上、賑わい創出、交流人口の拡大に向け商店街や周辺施設の関係団体と連携するために必要な事業である。		
事業名：ステンドグラス美術館管理運営事業 内容：ステンドグラス館を民間企業への指定管理により、経験と実績、企業ならではのノウハウを生かした事業を展開する。 実施期間：平成 27 年度～	指定管理者（民間事業者）	新たに建設される施設を掛川市の文化・芸術及び教育の振興に位置づけ、指定管理により、民間企業の実績を活かすことで、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。 開館することで、多くの交流人口の増加を見込め、さらに周辺施設と連携を図ることで、回遊性を持たせ、賑わいを創出するために必要な事業である。		
事業名：大日本報徳社利用促進事業 内容：掛川城等施設の指定管理者等と連携し、大講堂利用者の増加を図る。 実施期間：平成 27 年度～	（公社）大日本報徳社	掛川城等施設の指定管理者等と連携することで、大講堂の利用者増加に繋げ、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。 前計画で整備し、国指定重要文化財となった大講堂等を様々な学習活動に市民などが実践できる場として、広く活用するため、掛川城等施設指の定管理者と連携し実施する		

		ために必要な事業である。		
事業名：中央図書館利用促進事業 内容：掛川城等施設の指定管理者等と連携し、施設利用者等の増加を図る。 実施期間：平成 27 年度～	掛川市	掛川城等施設の指定管理者等と連携することで、施設利用者、来場者の増加に繋げ、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。		
事業名：二の丸美術館利用促進事業 内容：掛川城等施設の指定管理者等と連携し、来場者増加を図る。 実施期間：平成 27 年度～	掛川市	掛川城等施設の指定管理者等と連携することで、施設利用者、来場者の増加に繋げ、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。		

６．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔１〕街なか居住の推進の必要性

掛川市の人口は、11 万人を超えたものの平成 22 年から減少傾向になっている。中心市街地の人口においても、昭和 47 年から平成初期に行われた郊外地の区画整理による住宅地の整備と昭和57年の台風18号による激甚災害による中心市街地の区画整理によって人口が減少し続けており、平成 22 年から平成 26 年の 5 年間の下落率も本市全体の人口下落率の 4 倍となっている。

このまま活性化の取り組みをしない場合、5 年後には居住人口が 8.2%（約 120 人）減少すると推計される。市民アンケートにおいても中心市街地の満足度では「子育てをする環境」、「高齢者が安心して生活するための環境」、「地域居住者が豊かに暮らせるための環境」がマイナス評価であり、中心市街地の評価においても「買い物等の便利さ」がマイナス評価となっている。

このことから、生活利便性業種を呼び込むためにも、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業を完成させ、さらに西街区での集合住宅整備や空き地活用の促進により中心市街地の住環境（質）と住戸（器）を整備し、居住者を増加させ、好循環をつくることが必要である。

〔２〕具体的事業の内容

① 区分

(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
事業名：掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（再掲）（集合住宅整備） 内容：市街地再開発事業区域内において、77 戸の集合住宅を整備する 実施時期：平成 25 年度～28 年度	掛川駅前東街区市街地再開発組合	新規居住者の増加により、目標である居住人口の増加に寄与する。 77 戸の集合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。さらに、この事業がきっかけとなり、まちなかへの集合住宅建設の誘導が可能となり、賑わいづくりに必要不可欠な事業である。	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～28 年度	

⑵②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

⑶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

⑷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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：掛川駅前西街区開発事業（再掲）（集合住宅整備） 内容：優良建築物整備事業により、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。 敷地面積　4,500 ㎡ 住宅　84 戸 多目的ホール等 実施時期：平成 29 年度～30 年度	民間事業者	本事業は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に続く事業で、駅前の大規模遊休地の解消を図るとともに、公共交通の結節点である駅前の立地を活かし、住宅、多目的ホール、駐車場等の整備により、目標である賑わいの創出、居住の促進、交流人口の増加といずれにも直接的に大きく寄与する。 また、民間活力により今後のまちなか活性化事業の導火線として期待できる必要不可欠な事業である。		社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）予定
事業名：空き地利用促進事業（再掲） 内容：中心市街地内の空き地、未利用地での建物建設に対して支援を行い、住宅の誘致促進を図る。 実施時期：平成 27 年度～平成 31 年度	掛川市・かけがわ街づくり㈱	新規利用者の発生により、目標であるまちなか交流人口の増加に寄与する。 増加傾向にあるまちなかの空き地の活用を促進し、土地所有者や事業者の投資意欲を高めることにより、新たな住宅が増加するために必要な事業である。		
事業名：ヘルシー商店街事業 内容：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が立地する地域住民の健康づくりを支援する。 実施時期：平成 19 年度～	掛川市	まちなか居住者の生活支援により、目標であるまちなか居住の促進に寄与する。 人口の増加の直接的要因ではないものの、市が掲げる健康日本一を目指すため、地域での健康づくりを推進し、人口の定住促進に寄与する。		

７．中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

〔１〕経済活力の向上の必要性

掛川市の中心市街地は、経済活動の中心として栄え、昭和 40 年代から、駅前通り・連雀通り・中町通りとして大型商業施設の立地とともに本市の顔として広域的な商業活動を担ってきた。

しかしながら、モータリーゼ-ションの進展とともに周辺都市への大型ショッピングセンターの立地やロードサイド店の進出が相次ぐことにより、消費者の郊外流出が進む一方、消費者事情の変化に合わなくなった中心市街地は、中心市街地の高齢化とともに魅力が低下し衰退していった。

前計画では中心市街地ならではの役割を検討し、けっトラ市や友引カフェ等きめ細かなサービスやイベントを行ってきたが、休日のイベント時には一定の集客があるものの平日歩行者通行量は目標に達しなかった。

このことから、平日の賑わいが課題であり、東街区商業集積整備事業、憩いのスペース整備運営事業、まちなかウォーキング推進事業等による、中心市街地を生活の場とする人口を増加させることが必要である。平日の交流人口が増すことにより、休日のイベントや歴史文化施設への来場者の増加、空き店舗活用や市民活動の活発化につなげて行くことが必要である。

〔２〕具体的事業の内容

① 区分

(1) 法に定める特別の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
事業名：東街区商業集積整備事業 内容：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商業施設を取得し、不足業種や集客力の高い業種による商業集積を形成する。（約 1,670 ㎡） 実施時期：平成 26 年度～27 年度	弥栄かけがわ㈱	商業施設を整備・取得することにより、目標である賑わいの創出に寄与する。 商業機能の低下が顕著な中心市街地において、商業集積を下げ止め、商業機能を継続し、向上させる必要がある。 現在の当地区の立地ポテンシャルから考えて核的施設や有力店舗の床取得には限界がある。このため、所有と利用の分離をするとともに、定期借地権を導入し、事業成立の確	措置の内容：特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定 実施時期：平成 26 年度～27 年度	商店街まちづくり事業（中心市街地活性化事業）（実施時期：平成 27 年度） 株式会社日本

		実性を高める。より魅力的な商業構成のために、核店舗や不足業種の誘導とともに、家賃軽減等入居するテナント商業者を経営支援するために必要な事業である。		政策金融公庫による低利融資（実施時期：平成27年度） 当該事業の用に供する不動産を取得した際の登録免許税の軽減（実施時期：平成27年度）

⑵①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
事業名：東街区商業集積整備事業（再掲） 内容：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商業施設を取得し、不足業種や集客力の高い業種による商業集積を形成する。（約1,670㎡） 実施時期：平成26年度～27年度	弥栄かけがわ㈱	商業施設を整備・取得することにより、目標である賑わいの創出に寄与する。 商業機能の低下が顕著な中心市街地において、商業集積を下げ止め、商業機能を継続し、向上させる必要がある。 現在の当地区の立地ポテンシャルから考えて核的施設や有力店舗の床取得には限界がある。このため、所有と利用の分離をするとともに、定期借地権を導入し、事業成立の確実性を高める。より魅力的な商業構成のために、核店舗や不足業種の誘導とともに、家賃軽減等入居するテナント商	措置の内容： 商店街まちづくり事業（中心市街地活性化事業） 実施時期： 平成26年度～27年度 特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定 実施時期： 平成26年度～27年度 株式会社日本	

		業者を経営支援するために必要な事業である。	政策金融公庫による低利融資 実施時期： 平成 27 年度 当該事業の用に供する不動産を取得した際の登録免許税の軽減 実施時期： 平成 27 年度	
事業名：全国軽トラック市サミット誘致・開催事業 内容：サミットを誘致し、駅通りなどを歩行者天国にし、全国の軽トラック市を中心市街地で開催する。 実施時期：平成 29 年度	掛川市・けっトラ市実行委員会	中心市街地の活性化や農商工連携施策として全国に広がりを見せる軽トラック市だが、県内最初の開催市として、全国サミットを掛川市に誘致し、中心市街地を歩行者天国にして開催することで、賑わい創出に寄与する。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成 29 年度	
事業名：掛川おもてなしイベント開催事業 内容：市内で行われる大規模イベント（つま恋、エコパなど）にあわせ、来街者を回遊させるために、歩行者天国を開催し、賑わいを創出する。 実施時期：平成24年度～	掛川市・実行委員会	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 市内で行われる大規模イベントにあわせ、来街者を中心市街地へ回遊させるために、駅通りを歩行者天国にしたおもてなしイベントを開催し、賑わいの創出を図る。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成 27 年度～31 年度	

(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	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
事業名：掛川駅前東街区駐車場管理運営事業 内容：市街地再開発事業により整備される駐車場(192台)を取得し、管理運営を行う。 実施時期：平成27年度～	かけがわ街づくり㈱	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、弥栄かけがわ㈱等と連携し無料駐車券などを発行し、駐車場を管理運営する。 まちなかに不足する駐車場を増設することにより、車による中心市街地への来街を容易にし、目標である賑わいの創出に寄与する。		
事業名：掛川駅前西街区開発事業（再掲） 内容：優良建築物等整備事業により、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。 敷地面積　4,500㎡ 住宅　84戸 多目的ホール等 実施時期：平成29年度～30年度	民間事業者	本事業は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に続く中心市街地の賑わい創出のための事業で、駅前の大規模遊休地の解消を図るとともに、公共交通の結節点である駅前の立地を活かし、住宅、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備により、賑わいの創出、居住の促進、交流人口の増加といずれにも大きく寄与する。 また、民間活力により東街区に続き今後のまちなか活性化事業の導火線として期待できる必要不可欠な事業である。		社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）予定
事業名：自転車等シェアリング事業 内容：駅北駐輪場に整備するサイクルステーションを起点にレンタサイクルを行う。 実施時期：平成30年度～	掛川市・民間事業者	駅北駐輪場の建替に伴い整備するサイクルステーションにおいて、レンタサイクルを行い、観光拠点である歴史文化施設や商店街へのポンプ機能を果たすことで、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。		

事業名：憩いのスペース整備事業 内容：来街者やウォーキング、ランニングの休憩所として、またエイドステーション機能を持ったスペースを整備、民間事業者で運営をする。 実施時期：平成 28 年度～	掛川市・民間事業者	逆川沿いの緑の精神回廊を、ウォーキング、ランニング等の利用者を中心に来街者も含めて利用出来るエイドステーション機能も併せ持った休憩所を整備することで、まちなか滞留時間を延ばし、目標である賑わい創出に寄与する。		
事業名：にぎわい広場運営事業 内容：イベントや情報発信の場など賑わい・交流の拠点として、また市民の憩いの場となるよう事業展開する。 実施時期：平成 27 年度～	弥栄かけがわ㈱	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広場の活用により、目標である賑わいの創出に寄与する。市民の憩いの場として、様々な活動や交流を促し、各種団体と連携し、賑わいの拠点として活用するために必要な事業である。		
事業名：買い物サポート車運営事業 内容：中心市街地及び周辺の高齢者など買い物難民を中心市街地の商店街へ誘導する。 実施年度：平成 28 年度～	掛川商工会議所・かけがわ街づくり㈱	中心市街地商店街とその周辺の食品スーパーを周回するワゴン車を運行させ、中心市街地に居住する高齢者等の買い物の足として利用してもらい、買い物弱者を支援することで、目標である賑わいの創出に寄与する。		
事業名：商店街宅配事業 内容：出歩くことが出来ない買い物弱者を中心に、商店街の利便性向上を図る一環として、宅配事業を実施する。 実施年度：平成 28 年度～	商店街・掛川商工会議所	出歩くことが出来ない買い物弱者を中心に、商店街の利便性向上を図る一環として、宅配事業を実施することで、商店街から情報発信を行い、健常者には来街するきっかけ作りを行う事業であり、目標である賑わいの創出に寄与する。		
事業名：まちなか案内所推進事業 内容：来街者に対してイベント、観光案内をまちなかの商店でも情	商店街・掛川観光協会	来街者に対するサービス向上を図るため、まちなかの商店で、イベント案内、観光案内などの情報提供を簡単に出来るシステムを開発し、各商店		

報提供出来るシステムを開発し、まちなか案内所として来店者の増加を図る。 実施年度：平成 27 年度～		がまちなか案内所となり、来店者の増加に繋げることで、目標の賑わいの創出に寄与する。		
事業名：掛川型観光交流ツーリズム推進事業 内容：歴史文化施設を活用して、観光協会ビジターセンター「旅のスイッチ」を起点に、交流型観光モデルを構築し、市民を含め来街者に提案する。 実施時期：平成 27 年度～	掛川観光協会	前計画において整備された歴史文化施設を活用し、観光協会ビジターセンター「旅のスイッチ」を起点に、交流型観光モデルを提案することにより、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。		
事業名：まちなかＷＩ－ＦＩ推進事業 内容：来街者に情報を受信出来るように通信設備を整備する。 実施時期：平成 27 年度～	商店街・掛川観光協会	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業において整備される商業施設を起点に、商店街と連携し、来街者へのサービス向上を図るため、ＷＩ－ＦＩで情報を得られるようにする。特に外国人観光客の使用が見込め、来街のきっかけ作りとなるために必要な事業であり、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。		
事業名：コミュニティビジネス等推進事業 内容：街なか出店に興味があるが、単独では出店出来ない事業者などを集め、異業種交流を行い、コラボによる空き店舗への共同出店などに繋げることにより交流人口を増やす。 実施時期：平成 24 年度～	かけがわ街づくり㈱	新規利用者の発生により、目標である交流人口の増加に寄与する。 街なかへの出店に興味があるが、単独では出店出来ない事業者などを集め、異業種交流を行い、空き店舗へ共同出店などに繋げ交流人口を増やす有効な事業である。		

事業名：テナントミックス推進事業 内容：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。 実施時期：平成 22 年度～	かけがわ街づくり㈱	まちなかの商業活動を活発にするため、本事業は空き店舗の解消も図りつつ有力な店舗を誘致することにより、賑わいの創出に寄与する。 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ため必要な事業である。		
事業名：まちなか創業支援事業 内容：まちなかの空き地や空き店舗を利用して物販や飲食・サービス業を試みるチャレンジャーに場所を提供してまちなかの創業、開業を促進する。 実施時期：平成 28 年度～	掛川商工会議所･かけがわ街づくり㈱･掛川市	まちなかで創業したい意欲的な商業者等の増加につながり、目標である賑わいの創出に寄与する。 中心市街地での新規参入は少なく、後継者のいない店は順次閉店していくのが現状である。これに対して、まちなかの活力向上のためには、外部の商業者等の新規参入、活動が必須である。これらのチャレンジャーのインキュベーター施設として有効であり、目標である賑わいの創出に必要な事業である。		
事業名：まちなか創業支援ファンド設立事業 内容：まちなかでの創業を支援することを目的にファンドを設立。 実施時期：平成 28 年度～	かけがわ街づくり㈱	まちなかでの創業を支援すること目的に、支援ファンドを設立し、創業支援を幅広く行い新規店舗を増やすことで、目標である賑わいの創出に寄与する。		
事業名：掛川本陣通り運営事業 内容：空き地を活用し、創業・開業支援を行う屋台村の運営を行う。 約590㎡　20店舗 実施時期：平成25年度～	掛川社中創業支援組合	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 増加しつつあるまちなかの空き地を活用し、創業・開業支援を行う屋台村を運営する。 ３年間で独立を目指し、空き店舗へ出店を誘導し、新たな店舗が増加するために必要な事業である。		

事業名：空き地利用促進事業（再掲） 内容：中心市街地内の空き地、未利用地での建物建設に対して支援を行い、製造販売施設等の誘致促進を図る。 実施時期：平成 27 年度～	掛川市・かけがわ街づくり㈱	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 増加傾向にあるまちなかの空き地の活用を促進し、土地所有者や事業者の投資意欲を高めることにより、新たな店舗が増加する事業である。		
事業名：空き店舗対策事業 内容：中心市街地の商店街にある空き店舗に魅力ある店舗、事業所などを誘致する。 実施年度：平成 27 年度～	かけがわ街づくり㈱	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 空き店舗へ魅力ある店舗・事業所を誘致するため、内装費用等の一部を助成し、新たな店舗が増加する事業である。	措置の内容：掛川市助成	
事業名：中心市街地現地実態調査事業 内容：中心市街地において毎年、歩行者等の交通量等の定点観測調査、空き店舗調査、業種配列調査を行って、まちなかを時系列、動態的に把握する。 実施時期：平成 19 年度～	かけがわ街づくり㈱	中心市街地において定期的に歩行者等の交通量等の定点観測調査、空き店舗調査、業種配列調査を行って、まちなかを時系列、動態的に把握する。事業成果の目標設定計測等のために活用、また、継続的に調査することで、その結果を商業者等に提供し、個店のマーケティングデータとして活用でき、商業活動を活発にするために必要な事業である。		
事業名：市民活動等支援事業 内容：様々な市民活動に対して支援する。 実施時期：平成 21 年度～	かけがわ街づくり㈱・市民活動団体	市民活動団体の育成を支援し、活動の場を中心市街地に提供することで、目標の賑わい創出に寄与する。 市民団体の相互間の連絡が図れるように協議会等を設け、活発な活動が図られるよう支援する事業である。また、掛川市が掲げる「市民活動日本一」に大きく貢献する事業である。		

事業名：市民活動スペース提供事業 内容：市民活動を行う場所を街なかで提供し、来街を促す。 会議室２部屋（125㎡） 実施時期：平成21年度～	掛川市	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 市民活動を行う上で、会議などを行う場所を街なかに提供することで、来街を促し、まちなかに人を誘導する有効な事業である。		
事業名：まちなか駐車場運営事業 内容：新しく開設を予定する東街区駐車場以外のまちなか駐車場の運営を受託する。 実施時期：平成 23 年度～	かけがわ街づくり㈱	駐車場を運営し、利用改善を図ることで、目標である賑わいの創出に寄与する。 新規に取得運営する東街区駐車場以外の中心市街地駐車場を一体的に管理運営することで、より効率的な運用を図り、まちなかへ再投資する原資確保に必要な事業である。また、利用が円滑になるように共通券システムを検討する。		
事業名：城下町風街づくり事業 内容：掛川城の前景となる地域において、建築物の形態を地区計画によって城下町風に統一。新築改築時の工事費のうち外観に係る経費の 1/2 以内で限度額 100 万円を補助する。 実施時期：平成６年度～	掛川市	ファサード整備により、目標である賑わいの創出に寄与する。 掛川城天守閣の復元にあわせ、城下町風の景観に統一することで、まちの一体感が生まれ、歴史文化ゾーンから商店街への誘客を図る。まちなかへ来街動機を高めるために必要な事業である。		
事業名：掛川ひかりのオブジェ展開催事業 内容：駅前にイルミネーションを設置するとともに光をテーマとした市民手づくりのオブジェをまちなかに展示する。 実施時期：平成 12 年度～	好きですかけがわのまち実行委員会	展示の新たな見学者により、目標である賑わいの創出に寄与する。 イルミネーションや光のイベントを開催し、市民の中心市街地への来街の動機付けとなる。駅前やまちなか全体に作品を展示することで、中心市街地での回遊性を高めるために必要な事業である。		

事業名：街中美術館開催事業 内容：市内の幼稚園～小学校の絵画を商店街に展示する。 実施時期：平成 21 年度～	掛川おかみさん会	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 まちなかの文化性のさらなる向上が図られる。中心市街地のイメージアップにつながる事業であり、親子での集客も効果的で、必要な事業である。		
事業名：けっトラ市開催事業 内容：軽トラックの荷台を活用して新鮮な野菜などの販売を行う。商工業者と農家を繋ぎ、新たな賑わいを創出する。 実施時期：平成 22 年度～	けっトラ市実行委員会	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 街なかに不足している生鮮野菜などを販売することにより、高齢者などの買い物弱者を支援し、農商工が連携することで地域経済の活性化が図れる事業である。		
事業名：おかみさん市開催事業 内容：街なかの歩道で、こだわりの新鮮野菜、食品、スィーツなどを販売し、街なかの買い物弱者を支援しながら、賑わい創出を図る。 実施時期：平成８年度～	掛川おかみさん会・生産者・かけがわ街づくり㈱	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 街なかの歩道で行うことによって、買い物弱者の支援をしながら、新たな客を街なかへ呼び込むことにより、地域経済の活性化が図れる事業である。		
事業名：友引ストリートカフェ開催事業 内容：緑豊かな駅前通りを歩行者天国にし、オープンカフェを運営する。市内和菓子店や飲食店を巻き込み新たな賑わい創出を図る。 実施時期：平成 22 年度～	友引ストリートカフェ実行委員会	新規利用者の発生により、目標である賑わいの創出に寄与する。 市内若手有志が地元和菓子店や喫茶店、茶商組合と協力してオープンカフェを運営する。さらに、雑貨市や街なかの魅力を引き出すイベントとコラボレーションしながら賑わいを創出する有効な事業である。		

事業名：かけがわまちゼミ開催事業 内容：街なかの商店主が講師となり、店舗でゼミを開催することで、個店の魅力アップ、店主のスキルアップ、集客に繋げる。 実施時期：平成 24 年度～	掛川商工会議所	街なかの商店主が講師となり、店舗でゼミを開催することで、個店の魅力アップ、店主のスキルアップ、集客に繋げ、目標である賑わいの創出に寄与する。 中心市街地の活性化の鍵を握る個店を舞台にした、必要不可欠な事業である。		
事業名：まちなかウォーキング推進事業 内容：ウォーキングイベントの起終点を中心市街地におき、また掛川城公園周辺のウォーキングマップを作成することでまちなかへの回遊性を向上させる。 実施期間：平成 27 年度～	掛川市・掛川観光協会・市民活動団体	ウォーキングイベントの起点、終点を掛川城公園などの中心市街地に設定し、さらに日常のウォーキングコースに中心市街地を歩くマップを市民団体と一緒に作成し、またまちなかの回遊ルートにはベンチを設置することで、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する。		
事業名：四季折々花の演出事業 内容：掛川城公園の花壇や逆川沿いに花の植樹を行い、花をテーマとした潤い空間を演出する。 実施時期：平成 27 年度～	掛川市・フラワーエンジェル・市民活動団体	掛川城公園の花壇や逆川添いに花の植樹を行い、四季折々の花をテーマとした潤い空間を演出し、市民の憩いの場となることで来街の動機付けになり、目標である賑わいの創出や交流人口の増加に寄与する事業である。		
事業名：商業集積ビル建設事業 内容：老朽化した施設の建て替えに伴い、飲食店等テナント募集するビルを建設する。 実施時期：平成 27 年度～	民間事業者	老朽化した施設の建て替えに伴い、飲食店等をテナントとして募集するビルを建設することで、新規利用者が増加し、目標である賑わいの創出に寄与する事業である。		

８．４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

〔１〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

掛川駅は、ＪＲ東海道新幹線及び東海道本線、天竜浜名湖鉄道、バス交通との結節点で、広域及び地域の交通拠点の機能を備えている。平成 24 年のＪＲと天竜浜名湖鉄道を合わせた掛川駅乗車人数は１日あたり平均で約 11,900 人となっている。また、市内には 12 バス路線あり、掛川駅からは 10 路線が発着している。そのうち２路線は、中心市街地への誘導を意図して設けられた循環バスで、中心市街地と周辺施設を 30 分で結び毎年 150,000 人の利用があり、高齢者や子ども等交通弱者の交通手段となっている。

しかしながら、本市においても他の地方都市同様、モータリーゼ-ションの進展によって、自動車が生活交通の中心であり、中心市街地へのアクセスも自家用車が中心となっている。前計画でも環境対策と市民生活向上のため「天竜浜名湖鉄道利用促進事業」、「市内循環バス運行事業」、「静岡空港連絡バス運行事業」を行ってきたが、公共交通の利用者数は増加していない。

このような中、本市では低炭素なまちづくりを推進しまた、市民の高齢化が進み交通弱者が増加することが推測されることから、駐輪場の整備や自転車のシェアリング事業と連携しながら、天竜浜名湖鉄道や路線バスの運行本数の増便、シャトル運行の導入、既存バスルートの見直し等を行い公共交通の利用を促進していく必要がある。また、中心市街地の魅力促進を行い、公共交通を利用して来る中心市街地来街者数を増していく必要がある。

〔２〕２具体的事業の内容

①　区分

(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

なし

(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

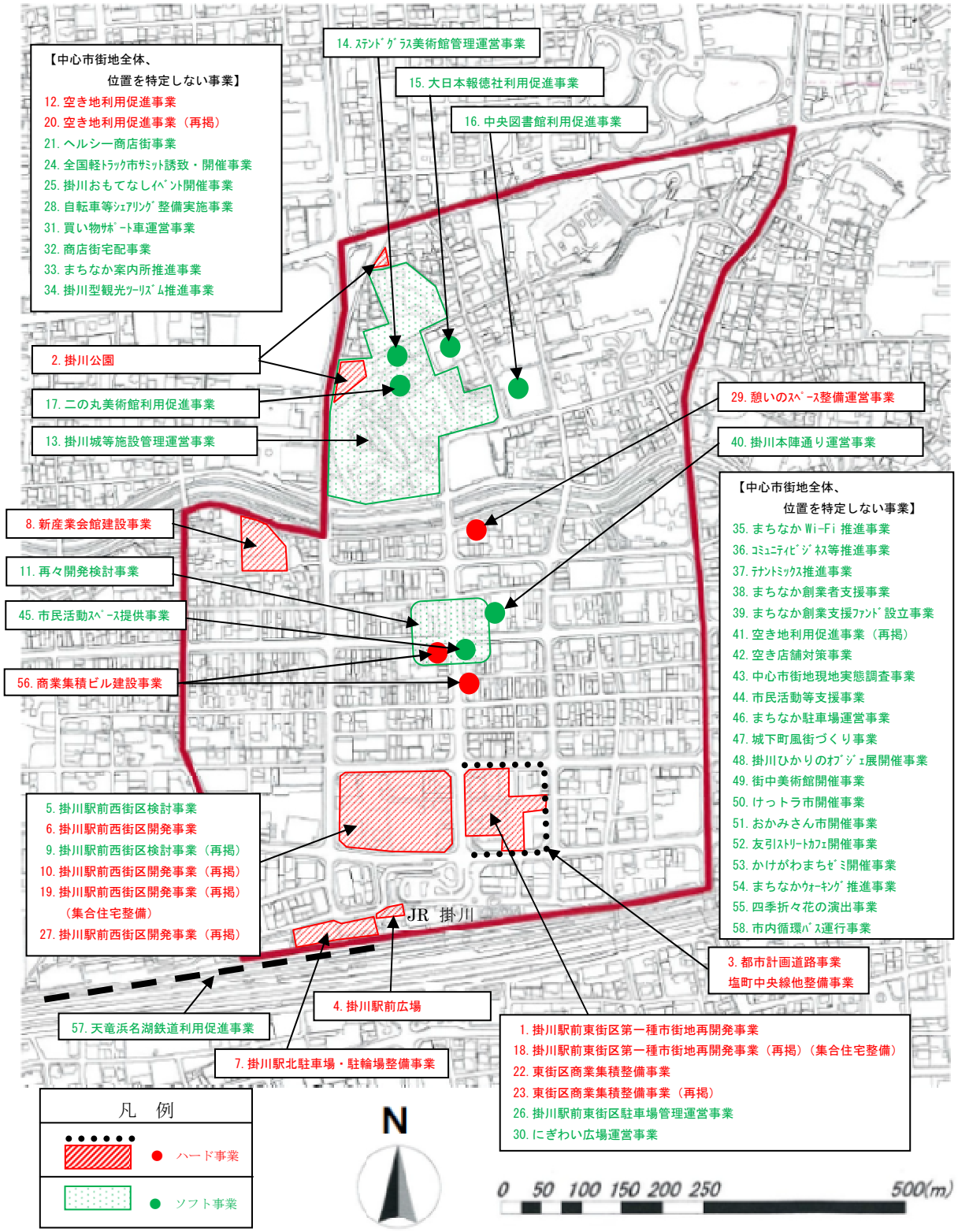
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

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
事業名：天竜浜名湖鉄道利用促進事業 内容：誘客対策の検討及びシャトル運行導入調査等を実施する。 実施時期：平成 20 年度～	天竜浜名湖鉄道㈱	天竜浜名湖鉄道の運行本数を増やし市街地への利便性を高める事業であり、目標である賑わいの創出に寄与する。このため、本事業は、にぎわい実現につながる事業として位置づけられ、中心市街地にとって必要な事業である。	措置の内容：地域公共交通確保維持改善事業費補助 実施時期：平成 20 年度～	

(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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：市内循環バス運行事業 内容：既存の路線ルートや乗降場所、本数等を見直し、より利便性の高い条件を整える。 実施時期：平成 20 年度～	掛川市	循環バスの見直し、特に増便により、目標である賑わいの創出に寄与する。 いずれのバスも駅前通りを経由するルートとし、中心市街地への誘導を図る。高齢者や子ども等交通弱者が、中心市街地へ来るための交通手段を整備することで、中心市街地への集客力が見込め来街者の増加につながる必要不可欠な事業である。		

◇４から８までに掲げる事業及び措置の実施場所



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	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業	P93
2	掛川公園	P94
3	都市計画道路事業塩町中央線他整備事業	P94
4	掛川駅前広場	P94
5	掛川駅前西街区検討事業	P96
6	掛川駅前西街区開発事業	P96
7	掛川駅北駐車場・駐輪場整備事業	P97
５．都市福利施設を整備する事業に関する事項		
8	新産業会館建設事業	P98
9	掛川駅前西街区検討事業（再掲）	P99
10	掛川駅前西街区開発事業（再掲）	P99
11	再々開発検討事業	P99
12	空き地利用促進事業	P99
13	掛川城等施設管理運営事業	P100
14	ステンドグラス美術館管理運営事業	P100
15	大日本報徳社利用促進事業	P100
16	中央図書館利用促進事業	P101
17	二の丸美術館利用促進事業	P101
６．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項		
18	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（再掲）（集合住宅整備）	P102
19	掛川駅前西街区開発事業（再掲）（集合住宅整備）	P103
20	空き地利用促進事業（再掲）	P103
21	ヘルシー商店街事業	P103
７．中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項		
22	東街区商業集積整備事業	P104
23	東街区商業集積整備事業（再掲）	P105
24	全国軽トラック市サミット誘致・開催事業	P106
25	掛川おもてなしイベント開催事業	P106
26	掛川駅前東街区駐車場管理運営事業	P107
27	掛川駅前西街区開発事業（再掲）	P107

28	自転車等シェアリング整備実施事業	P107
29	憩いのスペース整備運営事業	P108
30	にぎわい広場運営事業	P108
31	買い物サポート車運営事業	P108
32	商店街宅配事業	P108
33	まちなか案内所推進事業	P108
34	掛川型観光交流ツーリズム推進事業	P109
35	まちなかＷｉ－Ｆｉ推進事業	P108
36	コミュニティビジネス等推進事業	P109
37	テナントミックス推進事業	P110
38	まちなか創業者支援事業	P110
39	まちなか創業支援ファンド設立事業	P110
40	掛川本陣通り運営事業	P110
41	空き地利用促進事業（再掲）	P111
42	空き店舗対策事業	P111
43	中心市街地現地実態調査事業	P111
44	市民活動等支援事業	P111
45	市民活動スペース提供事業	P112
46	まちなか駐車場運営事業	P112
47	城下町風街づくり事業	P112
48	掛川ひかりのオブジェ展開催事業	P112
49	街中美術館開催事業	P113
50	けっトラ市開催事業	P113
51	おかみさん市開催事業	P113
52	友引ストリートカフェ開催事業	P113
53	かけがわまちゼミ開催事業	P114
54	まちなかウォーキング推進事業	P114
55	四季折々花の演出事業	P114
56	商業集積ビル建設事業	P114
８．４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項		
57	天竜浜名湖鉄道利用促進事業	P116
58	市内循環バス運行事業	P116

９．４から８までに掲げる事業及び措置と総合的かつ一体的推進に関する事項

（１）掛川市の推進体制の整備等

掛川市中心市街地活性化基本計画の策定及び進行管理を行うとともに、中心市街地活性化施策の重要案件について、まちづくり業務に係る担当部課の連携により総合的な協議・調整を行い、中心市街地活性化基本計画の円滑で効率的な推進を図ることを目的に、庁内の関係部課が連携し共同で業務にあたった。

また、商業者、事業者、市民、関係団体、行政が協働して活性化事業に取り組むため平成 19 年１月に「掛川市中心市街地活性化協議会」を設置した。

①中心市街地活性化推進に係る担当の設置

本市では中心市街地の活性化を図るため、都市建設部都市政策課を中心に関係各課において政策事業を実施してきた。

■中心市街地活性化推進係の要員

所　　属	要員数
都市建設部都市政策課	４名

②庁内の連絡調整のための会議等

中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進を図るため庁内組織で、基本計画の検討及び連絡調整を行った。

また、計画策定後は中心市街地活性化協議会に点検結果報告するため、中間時に報告会を開催し協議改善を図っていく。このようなＰ（計画）・Ｄ（実行）・Ｃ（点検）・Ａ（改善）サイクルの進行管理を行い継続的な改善を図るものとする。

・中心市街地活性化基本計画策定関係課長協議

都市建設都市政策課、環境経済部商工観光課、企画制作部企画調整課を中心とし、前計画の評価・総括の実施と新計画策定に向けた作業を推進し、計画案の作成・検討を行った。

・中心市街地活性化基本計画策定関係部長協議

前述の「中心市街地活性化基本計画策定関係課長協議」と同様、前計画の評価・総括の実施と新計画策定に向けた検討を行った。

■協議参加者

中心市街地活性化基本計画策定関係部長協議	中心市街地活性化基本計画策定関係課長協議
総務部理事	管財課長
企画政策部長	企画調整課長
企画政策部付参与	財政課長
健康福祉部長	農林課長
環境経済部長	商工観光課長
教育委員会教育次長	土木課長
都市建設部長	福祉課長
都市建設部参与	都市政策課長
担当事務局	担当事務局

③市議会における中心市街地活性化に関する審議の内容

平成 26 年 2 月の市議会全員協議会において、前計画を平成 27 年 2 月までとし、新計画については平成 27 年 3 月に内閣総理大臣の認定を受けるべく進めることを報告。

平成 26 年 2 月議会の一般質問において「掛川駅から文化エリアの市街地活性化」について質問があり方向性について回答を行った。

質問要旨

a　中心市街地活性化基本計画の進捗状況と今後の計画

b　掛川駅前より、掛川城等までの文化エリアまでの街づくりについて

c　掛川駅前の西街区の再開発事業計画について

回答要旨

a　３つの目標指標に対しての, 達成状況、今後の予定について報告

b　今後の計画について中心市街地の目ざす方針、方向性を明確にし、具体的にどのような事業手法を活用すべきかを中心市街地活性化基本計画の中で議論検討を進めていく。

c　西街区については、方向性としては民間活力の導入を始め、多くの市民の中心市街地へのまちづくりへの参画、愛着を感じる仕組みとして、市民ファンドのような活用も検討しながら、ハード・ソフト両輪による事業展開を図っていきたい。

平成 26 年 11 月議会行政報告において、市街地の活性化は継続した取り組みが重要であり、新たに平成 27 年 4 月から 5 年間の計画を策定するよう作業を進めており、市議会全員協議会で報告させていただき、内閣府へ申請する予定で進めていることを報告。

④地域住民、有識者、民間事業者等を交えた中心市街地活性化に関する

・ 関係者との勉強会の実施

中心市街地商業者を中心に、再開発事業地権者や地元市議会議員、行政関係者らを含め、前計画の実施状況や新計画における基本的な考え方を説明、経済産業省や国土交通省の支援策などの紹介を行い、中心市街地の活性化に向けた今後について、定例会(毎週金曜日)を設け、協議検討を行った。

年　月　日	協　議　検　討　事　項
26．4．22	概要、方針、方向性の確認
5．9	中心市街地の現況の確認
5．16	東街区再開発事業現況、課題案件
5．23	地域資源、産業業界
5．30	店舗の建て替え計画
6．6	ＩＴ産業業界
6．13	高齢化対策、環境型まちづくり
6．27	街なか今昔話
7．4	人づくり街づくり
7．11	イベント情報、提案
7．18	農業振興現況
7．25	コミュニティ施設検討提案
8．1	さまざまなNPO活動
8．8	まちづくり協働センターセンター案
8．22	地域ブランディング、マーケティング
8．29	全体のとりまとめ
9．5	中心市街地活性化に向けた提言等の総括

・民間事業者との検討会

○　前計画の成果と反省点を確認（平成26年4月14日）
○　中心市街地の現状と課題について確認（平成26年6月24日）
○　中心市街地活性化基本計画の方向性の確認（平成26年7月11日）
○　中心市街地活性化基本計画の骨子について確認（平成26年8月20日）
○　中心市街地活性化基本計画（案）の確認（平成26年9月18日）

（２）掛川市中心市街地活性化協議会に関する事項

① 協議会の概要

掛川商工会議所とかけがわ街づくり㈱が共同設立者となり、平成 19 年 1 月 15 日、掛川市中心市街地活性化協議会（以下、「協議会」という。）を設立した。

協議会は、法に基づく掛川市中心市街地活性化基本計画の実施にあたって必要な事項について協議し、様々な主体が参画するまちづくりの運営を横断的、総合的に調整する組織である。協議会の構成員は、商工会議所、まちづくり会社、行政、事業者、地権者、住民、ＮＰＯ、ボランティア団体等、協議会の目的に賛同する関係者の参加によって活動を行うこととしている。

協議会の目的

掛川市中心市街地活性化基本計画の実効性を高め、中心市街地の活性化を図り、市勢の発展に寄与する。

協議会の役割

・まちづくりに関するアイデアや事業提案の受け皿
・事業提案等の具体化への検討、事業推進サポート
・関係者の横の連携と情報共有の場の形成

② 開催状況及び構成員

中心市街地活性化基本計画策定に伴う中心市街地活性化協議会との確認協議

開 催 日　平成 26 年 7 月 1 日(火)
議　　題　中心市街地活性化基本計画について
議事概要　前計画の総括について

開 催 日　平成 26 年 7 月 22 日(火)
議　　題　新規中心市街地活性化基本計画(素案)について
議事概要　事業メニュー等について

開 催 日　平成 26 年 9 月 30 日(火)
議　　題　新規中心市街地活性化基本計画(案)について
議事概要　基本計画の概要説明

開 催 日　平成 26 年 10 月 20 日(月)
議　　題　新規中心市街地活性化基本計画策（案）について
議事概要　基本計画（案）に対する意見について

開 催 日　平成 26 年 11 月 4 日(火)
議　　題　新規中心市街地活性化基本計画（案）の意見書提出
概　　要　中心市街地活性化に向けた市長との意見交換

中心市街地活性化協議会構成員名簿

■掛川市中心市街地活性化協議会構成員名簿

団体名	根拠法令	役職等
掛川商工会議所	15 条第１項（商工会議所）	会頭
かけがわ街づくり株式会社	15 条第１項 （市街地系まちづくり会社）	取締役
掛川市	15 条第４項（掛川市）	都市建設部長
掛川駅前東街区市街地再開発準備組合	15 条第４項 （基本計画実施に密接な関係者）	理事長
掛川商店連盟	15 条第４項 （商業活性化事業を行う者）	会長
連雀商店街振興組合		理事長
中町商店街振興組合		理事長
掛川おかみさん会		代表
掛川タクシー(株)	15 条第４項（公共交通機関の利便増進事業者）	取締役社長
中部電力(株)掛川営業者	15 条第４項 （居住環境向上事業者）	所長
掛川茶商協同組合	15 条第８項 （地域経済）	理事長
掛川信用金庫		業務部長
掛川市消費者協会		会長
(社)静岡県建築士会小笠支部		
掛川建設業協同組合	15 条第８項（開発・整備）	理事長
掛川市社会福祉協議会	15 条第８項（医療・福祉）	会長
(社)掛川シルバー人材センター		理事長
掛川市区長会連合会	15 条第８項 （環境・コミュニティ）	会長
ＮＰＯ法人スローライフ掛川		代表理事
オブザーバー		
掛川警察署	15 条第８項（治安・防災）	
静岡県産業部商業まちづくり室	15 条第８項（関係行政機関）	

③　法第 15 条の適合

第３項の規定の適合

インターネットにより、協議会を組織したときに、内閣府令・経済産業省令・国土交通省令で定めるところによりその旨及び内閣府令・経済産業省令・国土交通省令で定める事項を公表している。

第４項、第５項の規定の適合

協議会の構成員でない者からの申し出はない。

④ 基本計画の作成に際して協議会から提出された意見書

平成 26 年 11 月 4 日

掛川市長
松　井　三　郎　様

掛川市中心市街地活性化協議会
会 長　　仁　科　雅　夫

掛川市中心市街地活性化基本計画(案)に関する意見書

中心市街地の活性化に関する法律第 15 条第 9 項の規定に基づき「掛川市中心市街地活性化基本計画(案)」に対する意見書を提出します。

（意見）

掛川市中心市街地活性化基本計画（案）（以下「本計画」）は、前計画における実績と課題、そして今後に必要な事業等を盛り込んだ計画として概ね妥当なものと考えます。

ただし、意見とりまとめの過程において出された、本計画への期待と重視する事項を付帯意見として以下に記します。

（付帯意見）

１．基本的方針に関するもの

本計画は、平成 21 年 3 月に内閣総理大臣の認定を受けた「掛川市中心市街地活性化基本計画」を継承する性格を有してはいますが、同計画期間の実績および社会経済変動など環境変化を的確に把握したうえで、掛川市の価値を高める役割を果たす「中心」となることを目指す計画であるべきだと考えます。

２．中心市街地の位置及び区域に関するもの

前計画の実効性、当市中心市街地の現状と課題等を踏まえ、限られた財源で 5 ヵ年という期間で活性化の効果を出していくには、今の区域が概ね妥当だと考えます。

３．中心市街地活性化の目標に関するもの

中心市街地活性化は、居住：「住むまち」と交流：「訪れるまち」の機能の向上が両輪となって推進されるべきだと考えます。さらに、住むまちとしての魅力を高めることに交流機能が貢献し、訪れるまちとしての魅力が住む人達との交流やふれあいによって高められる。そのような２つの機能が良い方向で影響し、相乗的に効果を発揮していくことが重要です。そのためには、居住と交流機能とが相互に魅力を高め合うことができる高い質を保ちながら、有機的な連携を図ることが大切となります。

当市は、報徳思想を今日に受け継ぐ地であり、東海道新幹線新駅設置事業をはじめとする基盤整備事業を市民らの推譲（寄付金）で賄ってきました。そして、現在は「協働による街づくり」をスローガンに掲げ、行政・市民・企業が“地域活性化” に向けて取り組んでいます。この活動の輪を拡大することで、本計画の目標を達成できるものと思います。市がイニシアティブを発揮してこそ、市民・企業が各種計画を実行し、やがて目標・指標に到達するものと考えます。

４．事業に関する意見

長年の懸案であった駅前東街区市街地再開発事業が事業着手し、新たな街づくりに向けた大きな一歩を踏み出しました。まずは、同事業を無事遂行するとともに、一体的な施設整備と、それらを有効的に動かすシステム構築が求められます。

前計画中に進められてきたＪＲ掛川駅木造駅舎整備事業、掛川城公園の歴史文化ゾーン整備事業を南北の核とし、これらを効果的に結ぶ事業を本計画において再構築すべきと考えます。重要なことは、これまで実施してきた整備事業を有効活用し、その効果を周辺エリアに波及させていくことであり、中心市街地内の面的な回遊を促すための機能配置や魅力あるルートづくりです。特に、旧東海道の東西軸線の強化が大きな課題であり、拠点づくりや街並み整備の取り組み推進が求められます。

魅力ある居住、交流の基盤として、便利で元気な商業活動は不可欠です。飲食店の新規開業は見られるものの、物販店にあっては不足業種が目立つとともに、既存商店主の高齢化、後継者難が課題となるなど商店街をとりまく状況は極めて厳しい状況です。中心市街地エリアの特性に応じた、個性ある商業集積への転換を実現する道筋を見出していかなければなりません。それは、大きな、そして難しい課題であり、個店や商店街だけでなく官民立場を超えて知恵をしぼり、重点的に取り組んでいくべきだと考えます。

そこで、これらの課題を解消していくためにも、地元商業者と連携を図りながら、掛川市中心市街地活性化協議会等が主体となり実施する中心市街地活性化施策事業を以下の通り提案をします。

【1】街なかストリート・イベント広場化

ＪＲ掛川駅と掛川城の二核間において、市民と地域商店街が一体となったイベント開催を増加させ、交流人口の拡大をはかるとともに、市民による街使いを定着化させる。

【2】個店の魅力アップ推進事業

岡崎市発祥の「得するまちのゼミナール（まちゼミ）」を中心市街地各店参加のもと開催し、各店の魅力を情報発信する。また、「街なかストリートけっトラ市」をはじめとする各種イベント開催時に、各店が趣向を凝らした販促事業を展開し、新規顧客獲得と来店頻度の向上を誘発する。

【3】憩いのスペース提供事業

前計画において、市民有志「街なか応援隊」を結成し、空き店舗を活用した街なか無料休憩所「おいでぇ家」の運営を行った。そのノウハウを活用し、地域住民や来街者らが集う空間を開設し、情報収集および配信を行っていく。

【4】創業・後継者育成事業

現在、掛川市が策定中である「掛川市創業支援事業計画」に基づき、中心市街地エリアにおける新規開業者の支援（事業計画作成、資金調達、店舗など物件紹介など）を実施する。また、個性的な商品等を取り扱いながら高齢等で営業継続が困難な商店等の後継者選定作業を実施し、商業活動の活性化を図る。

５．推進体制に対する意見、推進に際して留意すべき事項等

中心市街地は、掛川市民共通の財産であり、みんなの誇りとなるべき地であると考えます。まちづくりは、中心市街地エリア内の関係者のみで進めるべきではなく、また進められるものではありません。行政、市民、企業等が志を同じくし、各々の役割を分担しながら取り組むことこそ「協働」であり、他力本願では事業の成功はつかめません。

当中心市街地活性化協議会は、様々なまちづくり活動への支援や関係者間の連携強化に取り組んでいきたいと考えております。掛川市におきましても、リーダーシップをいかんなく発揮されますとともに、今後もこうした活動及び協議会の運営に対する、効果的な支援に積極的に取り組まれることを要望します。

⑤ 協議会の規約

掛川市中心市街地活性化協議会規約

（設置）

第１条 掛川商工会議所及びかけがわ街づくり株式会社は、中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号。以下「法」という。）第 15 条第１項の規定に基づき、

共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

（名称）

第２条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、掛川市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

（目的）

第３条 協議会は、掛川市中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、掛川市、民間事業者が作成する計画について協議し、推進することによって、掛川市の発展及び秩序ある整備をはかり、市民生活及び経済の向上に寄与することを目的とする。

（活動）

第４条 協議会は、その目的を達成するため、次の活動を行う。

(1) 掛川市が作成する中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」という。）、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出

(2) 民間事業者が国の認定、支援を受けようとする事業計画に関しての協議

(3) 中心市街地活性化のための勉強会、研修会の実施

(4) その他、中心市街地活性化に係る活動の企画の実施

（事務所）

第５条 協議会の事務所は、掛川商工会議所内に置く。

（構成員）

第６条 協議会は、次の者をもって構成する。

(1) 掛川商工会議所

(2) かけがわ街づくり株式会社

(3) 法第 15 条４項及び８項に規定する者

(4) 前各号に掲げる者のほか、協議会において特に必要があると認める者

２ 法第 15 条第４項に該当する者であって、協議会の構成員でない者は、自己を協議会の構成員として加えるよう協議会の事務局を通じて申し出ることができる。この場合においては、協議会は、法及び協議会の目的、活動から逸脱する等の適当な理由がある場合を除き、当該申し出を拒むことができない。

３ 前項の申出により、協議会の構成員となった者は、法第 15 条第４項に規定する者でなくなったとき、又は、協議会が認めたときは協議会を退会するものとする。

（委員）

第７条 協議会は、前条に該当する委員をもって組織する。ただし、企業・団体等にあっては、その構成員の指名するものを委員とする。

２ 委員の任期は２年とする。ただし、再任は妨げない。

３ 委員の任期中に変更が生じた場合、当該委員の属する構成員の後任者が引き継ぐものとし、その任期は前任の残任期間とする。

（公表）

第８条 協議会の公表は、法の定めるところにより行う。

（役員及び職務）

第９条 協議会には、役員として会長１名、副会長２名、監事２名を置く。

２ 会長は、委員の中から互選し、会務を総理し、協議会を代表する。

３ 副会長及び監事は、会長が指名し、協議会の同意を得て選任する。

４ 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長の職務

を代理する。
5 監事は、協議会の事業並びに運営を監査する。また監事は、監査をおこなったときは、その結果を協議会に報告しなければならない。
6 役員の任期及び任期中の変更については、第７条第２項及び第３項を準用する。
（ワーキンググループの設置）
第 10 条 協議会の活動について必要な協議又は調整を行うため、構成員に属する実務者等で構成するワーキンググループを設置することができる。
2 ワーキンググループの組織、運営その他必要な事項は、会長が別に定める。
（会議）
第 11 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。
2 会長は、委員の４分の１以上の者から会議の招集の請求があるときは、会議を招集しなければならない。
3 会長は、会議を招集するときは、会議の開催場所及び日時並びに会議に付すべき事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。
4 会長は必要に応じて、協議会を円滑に運営するため役員会、事業別分科会を招集することができる。
（会議の運営）
第 12 条 会議は、委員の２分の１以上の者が出席しなければ、開くことができない。
2 各会議の議長は、原則会長とする。
3 会議の議事その他会議の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。
（協議会結果の尊重）
第 13 条 協議会の構成員は、会議において協議が整った事項について、その協議結果を尊重しなければならない。
（事務局）
第 14 条 協議会の事務を処理するため、事務局を置く。
2 事務局の運営に必要な事項は、掛川商工会議所とかけがわ街づくり株式会社が共同して処理する。
（会計）
第 15 条 協議会の収入は、負担金、会費、補助金及びその他の収入による。
2 負担金、会費は、必要に応じ別途定める。
3 協議会の支出は、調査、通信費、事務費、会議費その他運営に要する経費とする。
4 協議会の会計年度は、毎年４月１日から翌年３月 31 日までとする。
（解散の場合の措置）
第 16 条 協議会が解散した場合においては、協議会の収支は、解散をもって打ち切り、掛川商工会議所がこれを決算する。
（補則）
第 17 条 この規約に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。
附則
1 この規約は、平成 19 年１月 15 日から施行する。
2 第７条第２項及び第９条第６項の定めにかかわらず、設立時の委員ならびに役員の任期は、平成 20 年３月 31 日までとする。
3 第 15 条第４項の定めにかかわらず、初年度の会計年度は、設立に要した費用の発生日

から平成 19 年３月 31 日までとする。

⑥ その他

本計画の実効性を高めるため、市及び協議会設立後は協議会において市民意見交換会が開催された。

（３）基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等

（ａ）客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

① 前計画に基づく事業の実施状況及び評価模様

前計画の事業の実施状況や数値目標の達成状況を客観的に整理し、分析を行った。事業着手の着手率は 85％であり、３つの目標のうち１つが達成見込みであり、２つが未達成である。詳しくは下記項目の中で整理している

「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活性化に対する取り組みの検証

① 旧法計画、前回計画の概要

② 事業の進捗状況

③ 目標指標の達成状況

④ 定性的評価

② 統計的データによる客観的把握・分析

統計データ等に基づき、中心市街地の現状と課題について整理を行った。中心市街地の人口、中心市街地の年間商品販売額、売場面積、地価ともに減少傾向にある。詳しくは下記項目の中で整理している。

「１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針」

（２）地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

① 市町村全体、ＤＩＤ地区、中心市街地ごとに分けた人口動態等

② 経済活力関係

③ 地域住民及び商圏内の消費者を対象とした中心市街地の都市機能へのニーズ調査

来街者や市民を対象にしたアンケート調査を平成 25 年に実施し、中心市街地の印象や来街手段、来街目的等について把握し、分析を行った。その結果、中心市街地の活性化を必要と感じている市民が多いことや、商業の魅力向上が必要なことなどが判明した。詳しくは下記項目の中で整理している。

「１． 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」

（３）地域住民のニーズ等の把握・分析

① 来街者の行動実態とニーズ

② 居住者の買い物実態とニーズ

③ 歩行者通行量と自動車交通量の実態

④ 駐輪場の利用実態とニーズ

（ｂ）様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

前計画においては、街なか観光資源の整備やイベントなどによる人の集客を核として進めこれらと結びついた商業の振興を図るため、イベントを推進する団体を官民連携で組織し、事業を展開してきた。こうした中、中心市街地では新たな動きも生まれてきており、既存団体との連携を図ることで、新たな事業展開が期待される。詳しくは下記項目の中で記載している。

① 掛川市中心市街地活性化協議会

「９．４から８までに掲げる事業及び措置と総合的かつ一体的推進に関する事項」

（２）掛川市中心市街地活性化協議会に関する事項

② まちなか連絡協議会

商店街組織や地元関連団体などで組織されており、街なか全体をベースに回遊性を高め、歴史文化施設と街なかの誘客連動を図るべきであると考え、情報の交換や共有を目的に平成 23 年に発足し、年４回の定例会を行っている。

③ 掛川市中心市街地活性化へのシナリオ勉強会

中心市街地の商業者を中心に、再開発事業地権者や地元市議会議員、行政関係者らを含め皆生が和紙中心市街地の今後について、毎週定例会を設け、自らの主体事業実施事業の検討と掛川市及び中活関係者への提言提案づくりを協議検討している。

④ 民間事業者による活動団体

・おかみさん会

・好きですかけがわの街実行委員会

・かけがわストリートけっトラ市実行委員会

・かけがわストリートカフェ実行委員会

⑤ かけがわ街づくり株式会社

平成 14 年に設立され、中心市街地に関わる各団体等と連携し、空き店舗支援事業、駐車場管理運営事業等の活性化の支援を行っている。

１０．中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

（１） 都市機能の集積の促進の考え方

都市計画マスタープラン（H21.4）における将来都市像では、掛川駅を中心とする都市拠点については、本市の中心市街地を有する拠点としてさまざまな都市機能の集積と高度化を図るとともに、本市の魅力と個性を表現する都市空間形成を図るとしている。

また、将来都市構造では中心市街地ゾーンについて、商業・業務地や都市型住宅が立地し、東西及び南北方向の鉄道・道路交通体系が結節している掛川駅周辺を「中心市街地ゾーン」として位置付け、さまざまな都市機能が集積・結節する本市の都市活動の中心地として、交流とにぎわいのある快適な都市空間形成を図るとしている。

第１次掛川市総合計画（H19.4）において、都市基盤分野の主要課題として、商業施設とともに住宅や公共施設、生活に必要な施設・機能を中心市街地に集積させて、市民の利便性の向上と賑わいの創出などを図る「歩いて暮らせるまちづくり＝コンパクトシティ」の考え方を視野に入れ、空洞化が進む中心市街地の活性化をめざすことが求められるとしている。

（２）都市計画手法の活用

・準工業地域への特別用途地区の指定

中心市街地への都市機能の集積を促し、コンパクトなまちづくりを目ざすために、平成18年8月、本市の準工業地域において10，000㎡をこえる大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の都市計画決定と掛川市特別用途地区建築条例の改正を行った。

・中心市街地

主として、区画整理事業実施地区において地区計画を指定し、東街区・西街区については、「駅前広域集客施設地区」とし、広域集客施設の再開発を積極的に誘致することとしている。また、歴史文化ゾーンの南側地区は、「城下町風街づくり重点地区」とし、公共空間や建築デザインを歴史的城下町の雰囲気を随所に表現した景観に統一することとし、「掛川市城下町風街並みづくり事業補助金」を交付している。そのほか、地区の特性に合わせ、「商業・業務地区」、「商住協調地区」、「旧東海道地区」を指定している。

東街区の0.9haについては、平成25年度から駅前東街区第一種市街地再開発事業を実施し、掛川市の「顔」、おもてなしの「玄関口」として中心市街地活性化事業の核として位置付けている。

（３）都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

本市の中心市街地には、歴史文化施設が 10、公共公益施設が３、医療・診療所が 10、金融機関が４、宿泊施設が 10、月極駐車場が 87（1207 台）、時間貸し駐車場が 16（803 台）、実施中の第１種市街地再開発事業にも駐車場が計画されている。

また、旧計画で取り組んだ城内広場整備事業, 掛川駅舎整備事業、まちなかもてなし施設設置事業、大日本報徳社大講堂整備事業、龍華院大猷院霊屋修復事業、ホテル開設事業が予定通り完了している。

公園緑地については、掛川城公園, 龍華院子角山公園など５箇所が整備されている。

以上のように、都市機能の集積・適正立地及び既存ストックの有効活用を推進している。

（４）都市機能の集積のための事業等

・掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業
・掛川公園駐車場整備事業
・都市計画道路事業塩町中央線他整備事業
・掛川駅前広場整備事業
・掛川駅北駐車駐輪場整備事業
・掛川駅前西街区開発計画検討事業
・新産業会館建設事業

１１．その他中心市街地の活性化に資する事項

（１）基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

・建築工事空き店舗対策事業

平成 15 年から、かけがわ街づくり（株）が、商店街の空き店舗を活用し、空き店舗対策事業を行った。

テナントミックスの推進を図り、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向上する。平成 24 年度までに、洋裁店、飲食店、学習塾、オフィス等を６件誘導した。現在も各店舗が経営を継続しており、日中も商店等が連なったストリートを創出している。

今後は、テナントミックスの推進を図り、望ましい業種や商業者を積極的に誘導して、まちなかの商業の魅力を向上させ、更なる活性化を目指す。

・買い物サポート車

平成 21 年に照応会議所が実施した「徒歩圏内マーケット実現可能性調査」結果から、街なかに居住する 60 歳以上の者のうち 55.5%が「食料品の購入に不便を感じている」との回答があった。

この結果から、本事業は、中心市街地に居住する高齢者の買物利便性を向上させるとともに、消費者と商業者の接点を作りだす商業振興を目的として、平成 23 年８月から平成 24 年２月まで、中心市街地を周回する「買い物サポートカー」の実証実験を行った。10 人乗りワゴン車を１周４５分運行させ、そのために 2 人を臨時採用した。

結果として、十分周知が行き渡った頃合いで事業が終わってしまったが、事業期間の平均で 20 人／日の利用者があり継続の要望もあった。今後については、人件費等も含め事業の分析をした上で、新たな補助金等の財源確保と併せ事業を実施する。

・商店街宅配事業

中心市街地の調剤薬局が薬を処方し届ける際に、買い物等の要望を訊きお届けするというサービスを行っている。高齢者等に評判がよいため、商工会議所と連携し事業化を進めたい。

（２） 都市計画等との調和

① 第１次　掛川市総合計画　後期基本計画との整合について

第４章（産業経済分分野）　4-1-1、4-2-1

第５章（都市基盤分野）　5-2-2～5-3-3

都市基盤分野の主要課題として、商業施設とともに住宅や公共施設、生活に必要な施設・機能を中心市街地に集積させて、市民の利便性の向上と賑わいの創出などを図る「歩いて暮らせるまちづくり＝コンパクトシティ」の考え方を視野に入れ、空洞化が進む中心市街地の活性化をめざすことが求められるとしている。

② 掛川市都市計画マスタープランとの整合について

■地域別構想編　２－１　東中学校区将来まちづくり構想

将来都市像では、掛川駅を中心とする都市拠点については、本市の中心市街地を有する拠点としてさまざまな都市機能の集積と高度化を図るとともに、本市の魅力と個性を表現する都市空間形成を図るとしている。

将来都市構造のゾーン形成では中心市街地ゾーンについて、商業・業務地や都市型住宅が立地し、東西及び南北方向の鉄道・道路交通体系が結節している掛川駅周辺を「中心市街地ゾーン」として位置付け、さまざまな都市機能が集積・結節する本市の都市活動の中心地として、交流とにぎわいのある快適な都市空間形成を図るとしている。また、拠点の形成では都市拠点として中心市街地ゾーンのうち、本市の玄関口にあたる掛川駅周辺一体を「都市拠点」として位置づけ、市街地再開発事業などによる都市機能の更新・集積と都市住宅の立地誘導を図り、商業・業務、文化・娯楽、行政サービスなど、さまざまな都市機能を享受することができる本市の核としての環境整備や防災性の向上を図り、掛川城などの歴史・文化資源との連携を強化するとともに、城下町風街づくりなどの推進により、拠点性を高めるとしている。

（３） その他の事項

特になし

１２．認定基準に適合していることの説明

基　準	項　目	説　明
第１号基準基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	「３．中心市街地の活性化の目標」（Ｐ77～92）に記載
	認定の手続き	「９．４から８までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体推進に関する事項」（Ｐ120～131）に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「２．中心市街地の位置及び区域」（Ｐ65～76）に記載
	４から８までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	「９．４から８までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体推進に関する事項」（Ｐ120～131）に記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	「10．中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項」（Ｐ132～133）に記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11．その他中心市街地の活性化のために必要な事項」（Ｐ134～135）に記載
第２号基準基本計画が中心市街地の活性化の実現に寄与するものであると認められること	中心市街地の活性化を実現するために必要な４から８までの事業等が記載されていること	「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の市街地の整備改善のための事業に関する事項」～「８．４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項」（Ｐ93～116）に記載
	基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	事業等ごとに掲載した「目標達成のための位置付け及び必要性」（Ｐ93～116）に記載
第３号基準基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	事業等ごとに掲載した「実施主体」（Ｐ93～116）に記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	事業等ごとに掲載した「実施時期」（Ｐ93～116）に記載