

掛川市中心市街地活性化基本計画

< 概要書 >

1	前計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	新計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	4
	①中心市街地の位置及び区域・・・・・・・・	4
	②中心市街地活性化の方針・・・・・・・・	5
	③中心市街地活性化の目標・・・・・・・・	6
	④中心市街地活性化の事業・・・・・・・・	10
	⑤実施事業一覧・・・・・・・・・・・・・・	11

平成 27 年 4 月

静岡県掛川市

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(軽微な変更によりH27.2から変更)

■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々が住むまち	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～

【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及び実績値に関する要因分析

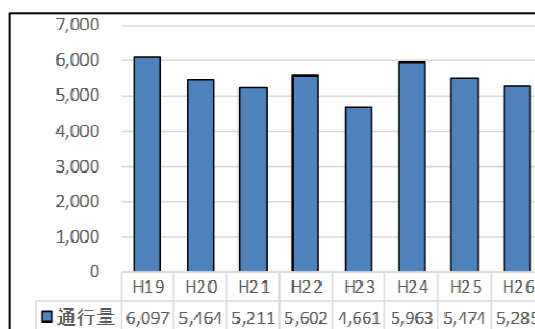
○目標1「様々な目的で人が集う賑わいのあるまち」

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。

■歩行者通行量の推移



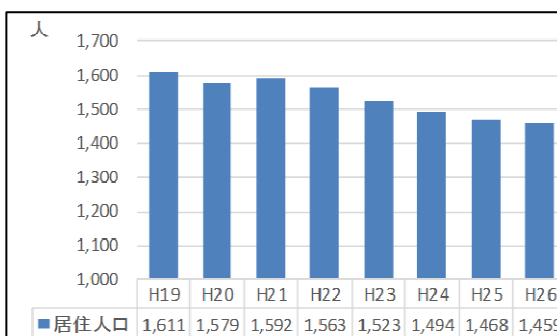
- 地域イベントの波及効果として来街者が若干増加したように、ソフト事業に関しては市民にも好評で多くの来街者があるため、今後も継続して行って、回遊性が向上するような仕組みを構築する必要がある。

○目標 2「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 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。その要因にも駅前東街区市街地再開発事業の遅れが影響している。
- ・空き地利用促進事業の助成支援が出来なかったため、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りが必要。

■居住人口の推移

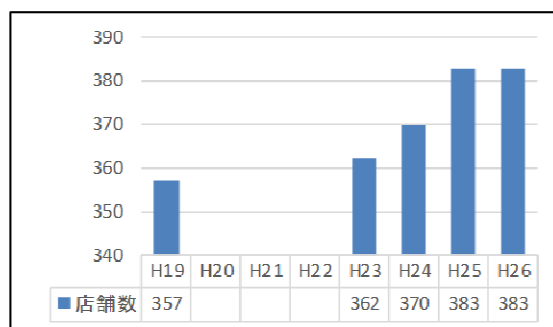


○目標 3「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」

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

- ・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、目標は達成している。。
- ・今後もテナントミックス推進事業や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が必要。

■営業店舗数の推移



■前計画の課題と方向性

・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 人を割り、ピーク時の 1/2 の水準となり、平成 26 年度（4/1 現在）は 1,459 人と減少の一途をたどっている。また、掛川市全体の高齢化率が 23.5%と増加している中、中心市街地は 37.2%と最も高く、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必要。

⇒住みやすい、環境や防災にも配慮した住環境整備、遊休地を生かした整備
⇒駅前西街区の住宅整備を取り入れた開発整備

・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、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核結ぶことで商店街への回遊性を持たせるように図ってきたが、各施設利用者の減少や商店街への来街動機も少なく、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、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なかでの買い物難民の救済など、高齢者が安全・安心で暮らせる便利な生活空間づくりが期待されている。

今後は、「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ることが必要。

⇒歴史文化地区…掛川城天守閣を中心とする掛川城公園が、より多くの市民が誇りと愛着を持ち、憩い（交流）の場として活用される。

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。

⇒駅周辺地区……駅前西街区は住宅だけではなく、都市福祉施設などの都市機能を持たせた整備開発が必要。

⇒ソフト事業……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。

・空き地や空き店舗の解消

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、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。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。

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、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・業務機能が求められている。

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。

⇒空洞化の解消、空き店舗・空地の活用を推進

⇒小規模な空き地や空き店舗を活用した新たな支援事業

2 新計画の概要

①中心市街地の位置及び区域

1) 中心市街地の位置

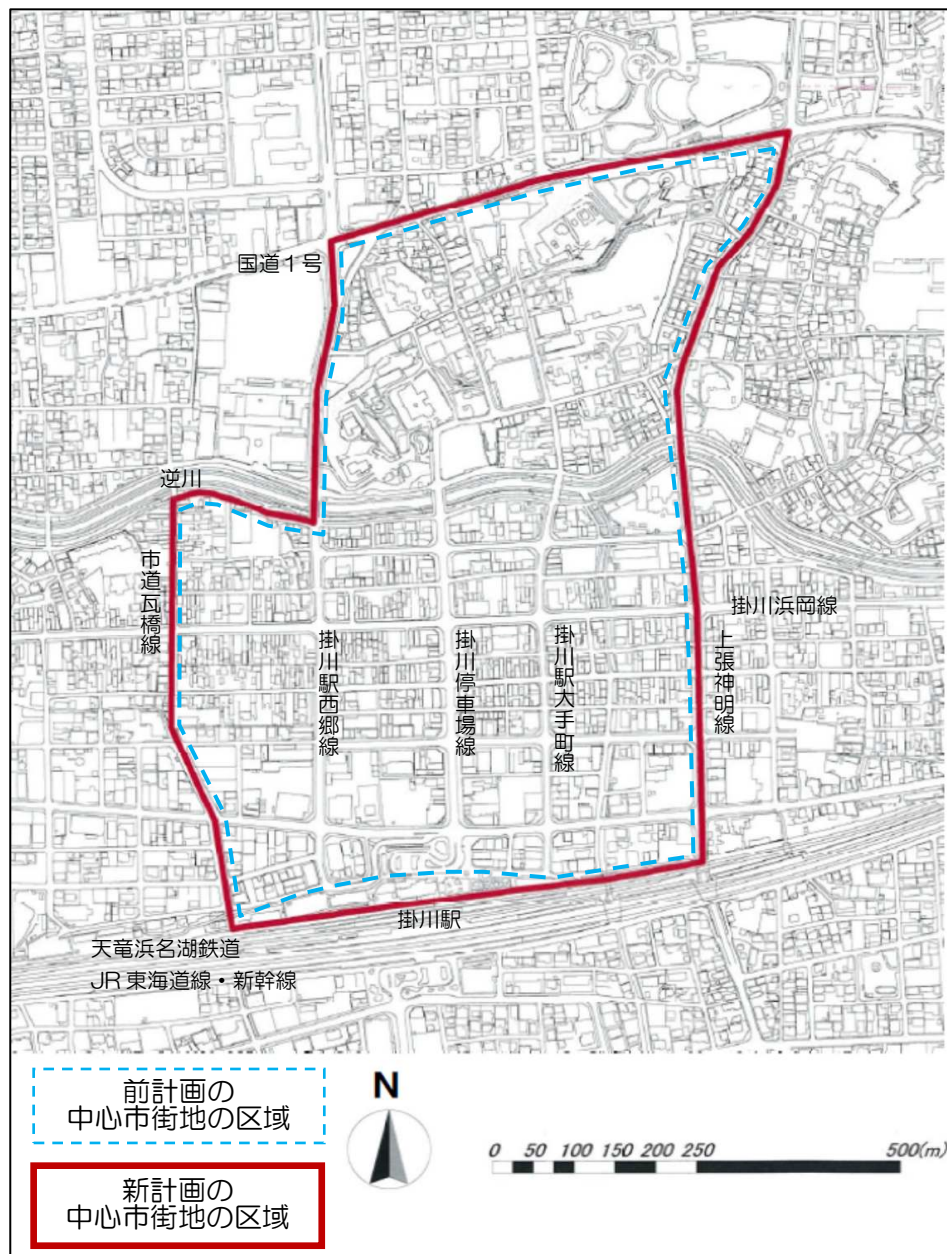
掛川市の中心市街地は、JR掛川駅周辺及び旧東海道を中心とした区域とする。

2) 中心市街地の範囲

中心市街地の範囲を（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）の東西約600m、南北約1,000mとする。

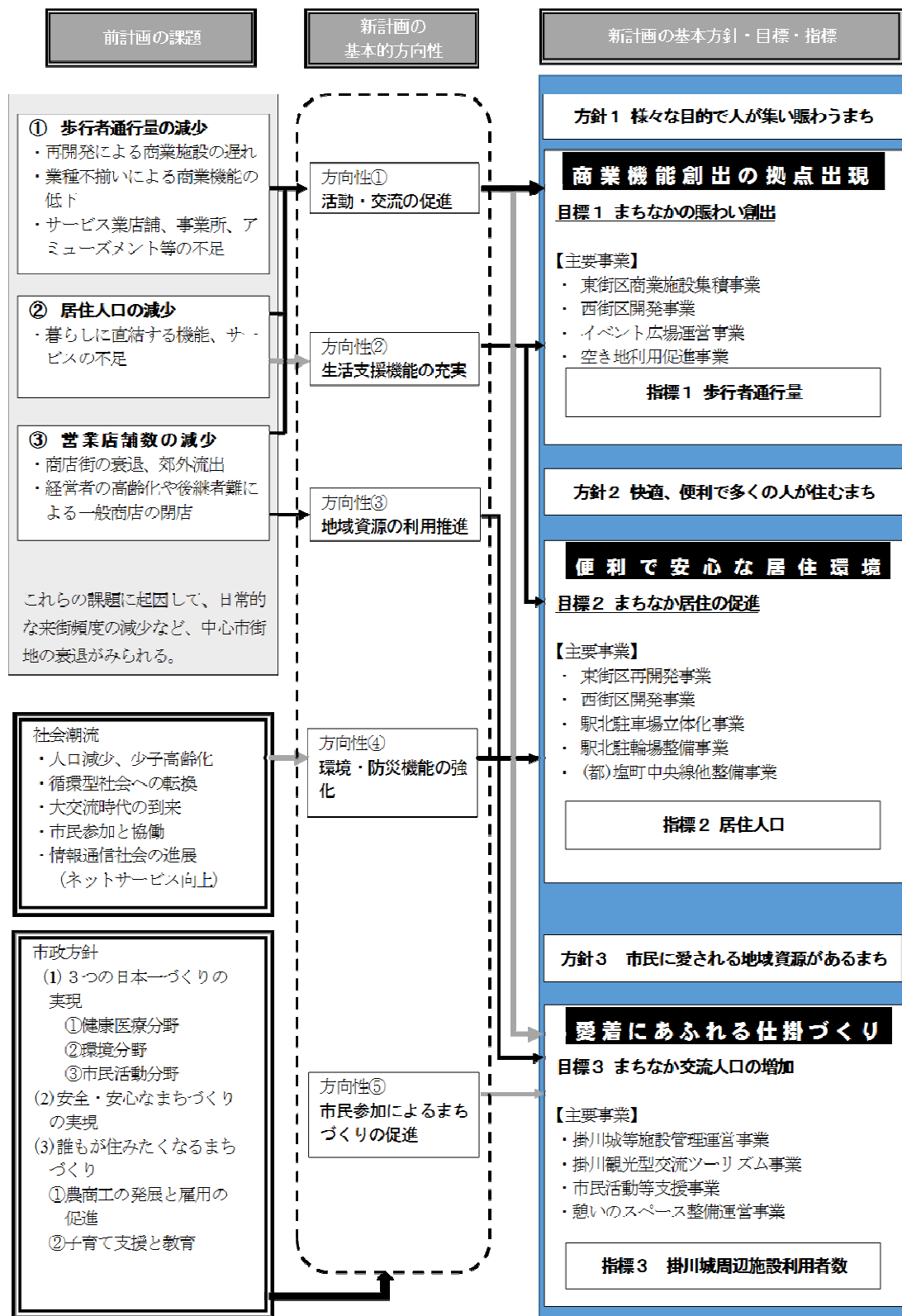
3) 区域の面積

中心市街地の区域の面積は約51.9haである。（前計画：50.5ha）



②中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

「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“まちづくりの方針”を定める。



③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＞

様々な目的で人が集い賑わうまち

快適、便利で多くの人が住むまち

市民に愛される地域資源があるまち

＜活性化の目標＞

まちなかの賑わい創出

まちなか居住の促進

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～

市民の憩えるまち、住んでいる人の幸せを第一とし、幸せな人たちが居るところに外から人が訪れるという、「近き者よろこばば、遠き者来る。」を、市民と一緒にやって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、またスマートシティに対応する整備を行い、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。

■数値目標の設定

目標1 【まちなかの賑わい創出】

■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

平成 19 年から平成 26 年までの実績値を基に、近似式（線形）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

調査：10～20 時の 10 時間 資料：かけがわ街づくり(株)

※H24 の休日は荒天のため調査とりやめ

■歩行者通行量の算出基礎

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】

■中心市街地の居住人口

現況値 (H26)	目標値 (H31)
1,459 人	1,660 人

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。

・居住人口の推移

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

年度	人口		世帯数		世帯人員 (人)	摘要
	(人)	対 57 年比 (%)	(世帯)	対 57 年比 (%)		
S57	2,729	100.0	761	100.0	3.59	
H3	2,177	79.8	672	88.3	3.24	
H9	1,926	70.6	658	86.5	2.93	駅北區画整理完了
H19	1,611	59.0	642	84.4	2.51	
H20	1,579	57.9	620	81.5	2.55	
H21	1,592	58.3	631	82.9	2.52	
H22	1,563	57.3	627	82.4	2.49	
H23	1,523	55.8	617	81.1	2.47	
H24	1,494	54.7	613	80.6	2.44	
H25	1,468	53.8	615	80.8	2.39	
H26	1,459	53.4	614	80.7	2.38	

■居住人口の算出基礎

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】

■まちなか交流人口の増加

現況値（H25）	目標値（H31）
469,834 人	541,000 人

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）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、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。

・交流人口の推移

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	ステンドグラス館	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

■交流人口の算出基礎

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

目標年次

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。

◇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. 都市福祉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	掛川型観光交流ソーリズム推進事業	P109
35	まちなかW i - F i 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