

## 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