

平成30年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

令和元年5月

掛川市（静岡県）

○計画期間：平成27年4月～令和2年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成30年度終了時点（平成31年3月31日時点）の中心市街地の概況

平成27年3月27日に基本計画の認定を受け、「協働による新たな賑わい創出」をテーマに掲げ、各種事業を実施してきた。

まず、掛川駅周辺では、掛川駅前東街区市街地再開発事業が全て完成し、にぎわい広場で多くのイベントに活用して、来街目的やきっかけ作りを行い、多くの集客が出来た。また、掛川駅前西街区は、公募によって売却先を決定・売却が完了し、開発概要及びスケジュールも提示され、一定の進捗を見せた。その他に、新たな集客施設として、空き店舗に大衆演劇場を誘致し、3月に開業、市外からの客層も多く、今後は更なる集客に期待している。

掛川城を中心とした歴史・文化ゾーンでは、誘客施設と連携し、各施設の入場料や商店街で特典が得られる「まる得パスポート」を継続実施し、更に、大日本報徳社では公益社団法人として施設を一般やイベントなどにも開放するなど、利用者の増加施策を展開して、にぎわいを見せている。

一方で、駅と掛川城を結んだ中間にある商店街では、週末などのイベントでは多くの来場者があるものの「平日の昼間の人通りが少ない」などの声はまだ上がっている。そのような状況ではあるが、若手店主がまちなかでクラフトビール（地ビール）の醸造所を造り、お茶やイチゴなど地元特産品を活かしたクラフトビール開発が進み、クラフトビールフェスなどを開催し、多くの来場者を集めている。更に、空き家対策の専門チームとして立ち上げたNPO法人が商店街と連携して空き店舗をシェアオフィスにリノベーションし、新たな人の流れを作っており、今後の活動にも期待している。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（基準日：毎年度1月1日）

（中心市街地 区域）	平成26年度 （計画前年度）	平成27年度 （1年目）	平成28年度 （2年目）	平成29年度 （3年目）	平成30年度 （4年目）	平成31年度 （5年目）
人口	1,421人	1,376人	1,635人	1,501人	1,496人	
人口増減数	△26人	△35人	60人	△7人	△7人	
自然増減数	△25人	△12人	△12人	△7人	△14人	
社会増減数	△1人	△23人	72人	0人	7人	
転入者数	43人	27人	113人	43人	62人	

2. 平成30年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

掛川市と協議会を開催するとともに、実行組織として市、商工会議所、街づくり会社、掛川城周辺施設管理者、商店街組織などが入り「まちなか連絡協議会」を設け、基本計画に記載されている中心市街地活性化事業の進捗状況や、まちなかに関するイベント情報の共有を図り、新たな取り組みを検討するなど、基本計画を官民協働で取り組むことが出来た。

平成30年度においては、掛川駅前西街区（現まんまえパーキング）を公募により売却先が決定・売却も完了し、事業概要や開発スケジュールも提示され、駅前開発には一定の目処が立った。しかし、想定していたマンションなどの居住施設が無いため、「中心市街地の居住人口」は目標達成不可能と判断する。

掛川駅前東街区市街地再開発事業で整備した「にぎわい広場」を活用したイベントを多数開催してきたが、昨年とは反対に「歩行者通行量」は下がり、事業実施効果が発現していないと判断するが、イベント当日の賑わいは評価出来るため、効果的なソフト事業の実施を検討していただき、賑わい創出に繋げていただきたい。また、「まちなか交流人口」については、数値を減らしながらも、昨年度に引き続き目標を達成したことは十分評価する。

地元商店街や市民からは「まだ昼間の人通りが少ない」、駅を利用した観光客などから「新幹線駅があるのに寂しい」という声もあるため、ソフト事業を更に推進することが必要である。例えば、逆川沿いに咲く掛川桜（平成26年2月認定）やユリなどを活かした取り組み、空き家対策・地域活性化の専門家チームとして設立されたNPO法人（平成29年12月設立）と連携した事業、中心市街地の創業支援を実施、居住人口の増加を図るため、中心商店街で実施されている勉強会などを積極的に開催し、居住施設を含めた開発の検討なども行うことが望まれる。

全体を通すと居住人口に関する部分以外は、概ね順調に進捗していると評価するが、それ以外の評価もあるため、前述に取り上げた取り組みや事業、また、中心市街地全体の情報発信にも取り組み、目標達成に向け、引き続き最大限の努力が必要と判断する。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
まちなかの賑わい創出	歩行者通行量 (平日7地点合計値)	5,285人 (H26)	6,750人 (H31)	5,938人 (H30)	B	①	①
まちなか居住の促進	中心市街地の居住人口	1,459人 (H26)	1,660人 (H31)	1,498人 (H30)	B	①	②
まちなか交流人口の増加	まちなか交流人口 (掛川城周辺施設利用者数)	469,834人 (H25)	541,000人 (H31)	543,718人 (H30)	A	①	①

<基準値からの改善状況>

A：目標達成、B：基準値達成、C：基準値未達成

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

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

2. 目標達成見通しの理由

①「歩行者通行量」

掛川駅前市街地再開発事業が前年度に完成し、商業施設（個店含む）利用者やにぎわい広場での誘客イベントなどを実施したが、歩行者通行量は減少しているため、今後は、掛川城周辺の観光施設とも連携を図りながら、ソフト事業を実施し、街なかへの回遊を促すことで目標達成は可能と考える。

②「中心市街地の居住人口」

掛川駅前東街区市街地再開発事業におけるマンション棟が完成し、77戸全てが入居済みとなったことにより、昨年度の人口は増加したが、今年度はマイナス9人と微減となった。

西街区の開発については、公募により売却先が決定し、所有権移転も完了し、事業概要及びスケジュールも提示され、本計画期間内の完了は見込めず、目標達成は不可能となった。

③「まちなか交流人口」（掛川城周辺施設利用者数）

ステンドグラス美術館は、平成27年開業以後減少しているが、周辺施設周辺の入館者等は「かけがわまる得パスポート」など各施設間と連携を図ったことで伸びを見せ、目標を達成した。

今後も、事業効果を商店街などに広めるため、ソフト事業を実施し、目標達成を維持していく。

3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

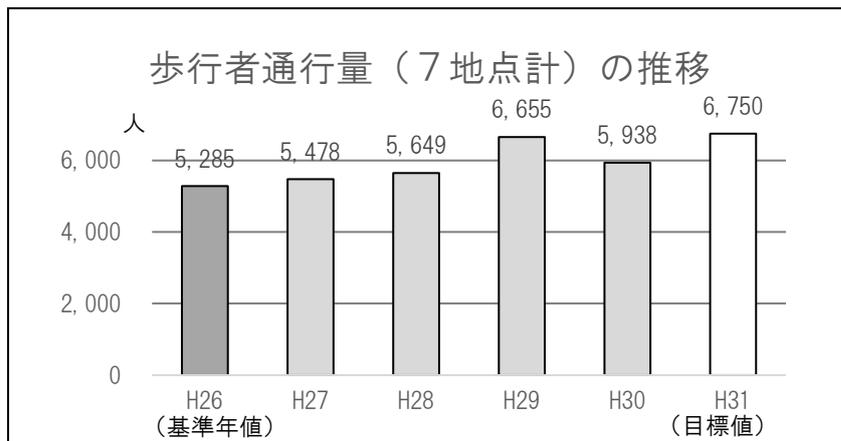
「中心市街地の居住人口」

目標達成見通しについては、平成 29 年度フォローアップまで、掛川駅前西街区開発事業の進捗を想定していたが、公募により、平成 31 年 2 月に民間事業者が決定し、事業概要及びスケジュールの提示があり、本計画期間内の完了が見込めなくなり（②）と評価した。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P80～P83 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人)
H26	5,285 (基準年値)
H27	5,478
H28	5,649
H29	6,655
H30	5,938
H31	6,750 (目標値)

※調査方法：交通量調査（毎年度5月実施）

※調査月：平成31年5月（10時～20時の10時間）

※調査主体：かけがわ街づくり株式会社（第3セクター）

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

- 7地点 ①緑橋 ②ねむの木ギャラリー前 ③中町伊藤菓子舗前 ④連雀みらいふ前
⑤駅通り TOMBILD2 前（旧梅廼家） ⑥駅通り we+138 前（旧ブティックガト）
⑦掛川駅南北自由通路

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 東街区商業集積整備事業（弥栄かけがわ株）

事業実施期間	平成26年度～平成27年度【済】
事業概要	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業により整備される商業施設を取得し、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。店舗床面積 約1,670㎡
国の支援措置名及び支援期間	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（事業）平成26年度～平成27年度 商店街まちづくり事業（中心市街地活性化事業） 平成26年度～平成27年度
事業効果及び進捗状況	平成27年10月1日に開業したが、直営が厳しくなり、キーテナントとして業務用食品スーパーが出店した。 この店舗前の歩行者通行量は、鮮魚、精肉部門の撤退などがあり、集客が落ちたため、店舗前の歩行者通行量が減少している。 調査地点6目標 1,731人：事業目標 1,227人⇒実績 1,220人 ※目標達成に寄与する主要事業の②、③、④の実績を含む。
事業の今後について	事業で整備した、にぎわい広場を活用したイベントを開催し、隣接する商業施設や個店への集客支援を行っていく。

②. 掛川駅前西街区開発事業（島田掛川信用金庫）

事業実施期間	平成 30 年度～令和 4 年度【実施中】 [認定基本計画：平成 29 年度～平成 30 年度]]
事業概要	民間活力を活用し、事務所、こども館、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。敷地面積 3,134.41 m ²
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし 予定：社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）国土交通省（令和 2 年度～令和 4 年度）
事業効果及び進捗状況	平成 27 年度に市議会特別委員会において、西街区の事業手法は、公募型民間開発が望ましいと報告を受け、平成 30 年度に公募を実施し、売却先が決定、所有権移転まで実施した。 現在、事業者は基本設計作成のため関係機関と協議を行っており、効果は発現していない。 調査地点6目標 1,731 人：事業目標 167 人⇒実績 0 人
事業の今後について	西街区に関して、計画期間内の効果発現は見込めないため、東街区で整備された「にぎわい広場」を活用したイベントを実施し、来街するきっかけ作りを行う。

③. 集合住宅居住者（東街区の新規住宅居住者）（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

事業実施期間	平成 25 年度～平成 28 年度【済】（掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業）
事業概要	掛川駅前にふさわしい掛川の顔とすべく、中心市街地におけるにぎわい再生のための中心施設となるリーディングプロジェクトとして、商業施設、にぎわい広場、駐車場、住宅 77 戸を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業） 平成 25 年度～平成 28 年度
事業効果及び進捗状況	平成 28 年 8 月末に完了し、同年 9 月からマンションの入居が始まり、77 戸全て入居は完了している。 調査地点6目標 1,731 人：事業目標 287 人⇒実績 1,220 人 （事業目標内訳：287 人=東街区分:160 人+西街区分:127 人） ※目標達成に寄与する主要事業の①、②、④の実績を含む。
事業の今後について	西街区に関して、計画期間内の効果発現は見込めないため、東街区で整備された「にぎわい広場」を活用したイベントを実施し、来街するきっかけ作りを行う。

④. 集合住宅居住者（西街区の新規住宅居住者）（島田掛川信用金庫）

事業実施期間	平成 30 年度～令和 4 年度【実施中】（掛川駅前西街区開発事業） 西街区：[認定基本計画：平成 29 年度～平成 30 年度]]
事業概要	民間活力を活用し、事務所、こども館、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。敷地面積 3,134.41 m ²

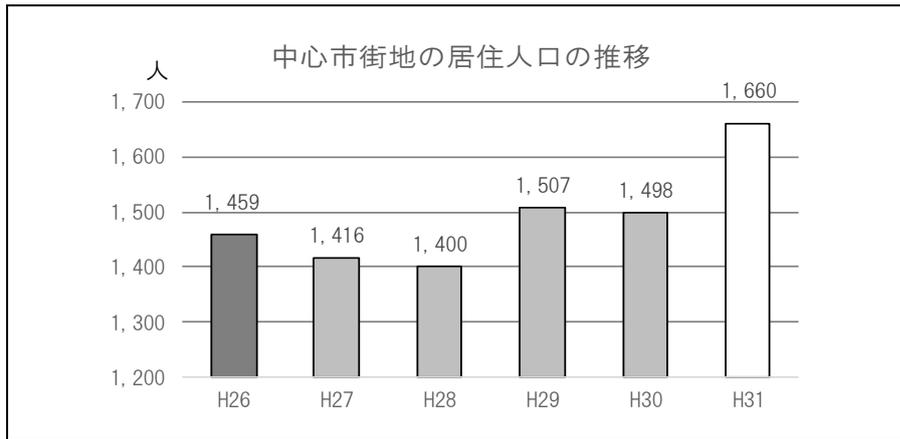
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし 予定：社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業） 国土交通省（令和2年度～令和4年度）
事業効果及び進捗状況	平成30年度に公募を実施し、売却先が決定、所有権移転まで実施した。現在、事業者は基本設計作成のため関係機関と協議を行っている。しかし、基本計画期間内の完成が出来ず、またマンション計画も無いため、西街区の居住者分の通行量は見込めない。 調査地点6目標 1,731人：事業目標 287人⇒実績0人 （事業目標内訳：287人=東街区分:160人+西街区分:127人） ※目標達成に寄与する主要事業の①、②、③の実績を含む。
事業の今後について	西街区に関して、計画期間内の効果発現は見込めないため、東街区で整備された「にぎわい広場」を活用したイベントを実施し、来街するきっかけ作りを行う。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業は概ね順調に進捗しているため、目標達成可能であると見込まれる。今後は、掛川駅前東街区市街地再開発事業により整備された「にぎわい広場」を活用して誘客イベントを商店街と一体となってイベントを開催し、回遊性を持たせさせることで、中心市街地全体に効果を波及させ、賑わい創出へ繋げたい。

「中心市街地の居住人口」 ※目標設定の考え方基本計画 P84～P87 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人)
H26	1,459 (基準年値)
H27	1,416
H28	1,400
H29	1,507
H30	1,498
H31	1,660 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳人口（毎年4月1日現在：中心市街地区域）

※調査月：平成31年4月1日

※調査主体：掛川市

※調査対象：中心市街地区域内の居住人口

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 空き地利用促進事業（掛川市・かけがわ街づくり株）

事業実施期間	平成27年度～平成31年度【未】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	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、新たな住宅を増加させ、居住人口の増加に寄与する。 目標50人⇒実績0人
事業の今後について	平成27年度から、空き店舗対策の一環としての補助事業が出来たので、今後はそれを拡充し、中心市街地活性化協議会とも連携しながら、空き地、未利用地に対する支援を出来るようにする。

②. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（集合住宅整備）（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

事業実施期間	平成25年度～平成28年度【済】
事業概要	掛川駅前にふさわしい掛川の顔とすべく、中心市街地におけるにぎわい再生のための中心施設となるリーディングプロジェクトとして、商業施設、にぎわい広場、駐車場、住宅を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業） 平成25年度～平成28年度
事業効果及び進捗	平成28年9月からマンションの入居が始まり、77戸全ての入居

状況	<p>が完了しており、居住人口の減少幅を抑える効果、高齢化率も市内トップから下がるなどの効果があった。</p> <p>目標 359 人：H29 栄町人口 188 人⇒H30 栄町実績 199 人 （目標内訳：359 人=東街区分:160 人+西街区分:199 人）</p> <p>※目標達成に寄与する主要事業の③の実績を含む。</p> <p>※東街区マンションのみの人口把握が出来ないため、所属する行政区の人口とする。</p> <p>※参考：栄町人口 H28.4 月 50 人</p> <p>※参考：第二地区高齢化率 H28.4：38.7% H29.4：36.3% H30.4：36.7%</p>
事業の今後について	<p>周辺空き地（青空駐車場含む）の集合住宅への利活用や老朽建物の更新を推進するために、地元で勉強会等を開催し、街なか回帰を推進出来るよう機運醸成を図る。</p>

③. 掛川駅前西街区開発事業（島田掛川信用金庫）

事業実施期間	<p>平成 30 年度～令和 4 年度【実施中】（掛川駅前西街区開発事業）</p> <p>西街区：[認定基本計画：平成 29 年度～平成 30 年度]</p>
事業概要	<p>民間活力を活用し、事務所、こども館、多目的ホール、商業施設、駐車場等の整備を行う。敷地面積 3,134.41 m²</p>
国の支援措置名及び支援期間	<p>国の支援措置なし</p> <p>予定：社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業） 国土交通省（令和 2 年度～令和 4 年度）</p>
事業効果及び進捗状況	<p>平成 30 年度に公募を実施し、売却先が決定、所有権移転まで実施した。現在、事業者は基本設計作成のため関係機関と協議を行っているが、マンションは計画上に無いため、効果は発現しない。</p> <p>目標 359 人⇒実績 0 人 （目標内訳：359 人=東街区分:160 人+西街区分:199 人）</p>
事業の今後について	<p>周辺空き地（青空駐車場含む）の集合住宅への利活用や老朽建物の更新を推進するために、地元で勉強会等を開催し、街なか回帰を推進出来るよう機運醸成を図る。</p>

●目標達成の見通し及び今後の対策

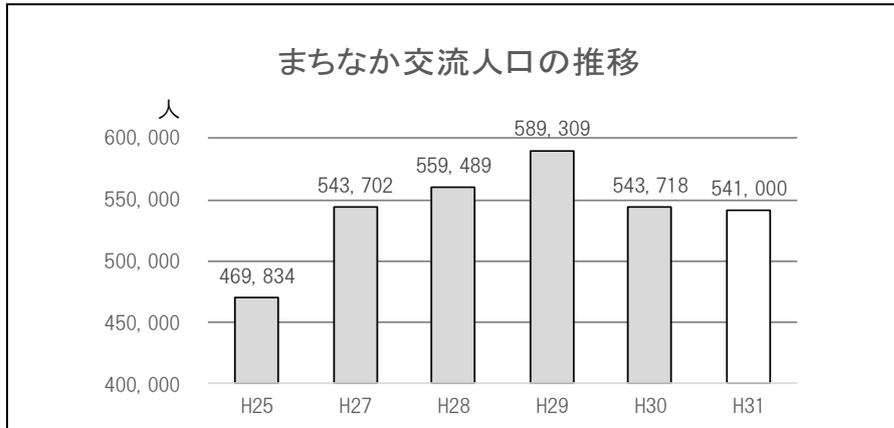
平成 30 年 4 月現在では、居住人口が昨年よりも 9 人減少して 1,498 人となったが、通常よりも低い減少傾向であり、再開発事業の効果が継続していると判断する。

しかし、西街区が住居を除いた開発計画となり、居住人口の目標達成は厳しい見通しとなったため、今後は、目標達成は厳しいが、西街区の開発が決定したことで、周辺の空き地などにアパートやマンションなど民間事業者の投資を呼び込むようソフト事業を推進していく。

「まちなか交流人口（掛川城周辺施設利用者数）」

※目標設定の考え方基本計画 P88～P92 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人)
H25	469,834 (基準年値)
H27	543,702
H28	※1 559,489
H29	※1 589,309
H30	543,718
H31	541,000 (目標値)

※調査方法：掛川市による各施設への聞き取り調査

※調査月：平成31年4月

※調査主体：掛川市

※調査対象：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、二の丸美術館
中央図書館、大日本報徳社

※1 大日本報徳社からの修正依頼
により一部上方修正

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 掛川城等施設管理運営事業（指定管理者：㈱KTS ホスピタリティ公園管理事務所）

事業実施期間	平成26年度～【実施中】
事業概要	掛川城、二の丸茶室、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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	平成30年度は、施設を利用した結婚式を行うなど多彩なイベントを開催したが、天候の影響や外国人観光客の減少が影響し、2万5千人以上減少している。 目標 175,000人⇒実績 159,290人
事業の今後について	まる得パスポートをディステーションキャンペーンに組み込むなど、観光客の増加を図って行く。

②. ステンドグラス美術館施設管理運営事業（指定管理者：掛川市生涯学習振興公社）

事業実施期間	平成27年度～【実施中】
事業概要	ステンドグラス美術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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗	平成27年6月に開業し、入館者数は27年度5.2万人を超えた

状況	が、それ以降減少し、天候の影響や外国人観光客の減少が影響もあり、約 2.7 万人となった。 目標 35,000 人→実績 27,385 人
事業の今後について	まる得パスポートをディスティネーションキャンペーンに組み込むなど、観光客の増加を図っていく。

③. 大日本報徳社利用促進事業（大日本報徳社）

事業実施期間	平成 27 年度～【実施中】
事業概要	掛川城等施設の指定管理者等と連携し、国指定重要文化財である大講堂などの利用者の増加を図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	平成 30 年度は、各種イベントに会場を提供するなど、一般客の来場機会を増やししながら、施設利用者の増加を図っている。施設有料入館者数は、取り組みの効果があり、約 2.6 万人となった。 目標 4,500 人⇒実績 25,995 人 ※事業者からの報告がイベント等の参加者を含まず、一般有料利用者のみとなっていたため、実績数が伸びている。
事業の今後について	掛川城等施設の指定管理者等との連携を継続し、周辺施設の観光客を呼び込む直営イベントなどの検討をし、誘客に繋げる。

④. 中央図書館利用促進事業（掛川市）

事業実施期間	平成 27 年度～【実施中】
事業概要	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る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	平成 30 年度は、独自イベントも多数開催し、各種イベントとも連携し、来場者は約 30.3 万人となった。 目標 318,000 人⇒実績 303,240 人
事業の今後について	掛川城等施設の指定管理者等との連携を継続し、周辺施設の観光客を呼び込む直営イベントなどの検討をし、誘客に繋げる。

⑤. 二の丸美術館利用促進事業（指定管理者：掛川市生涯学習振興公社）

事業実施期間	平成 27 年度～【実施中】
事業概要	二の丸美術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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし

事業効果及び進捗状況	平成 30 年度は、カフェなどのイベントも開催し、来場者は 2.8 万人となった。 目標 25,000 人⇒実績 27,808 人
事業の今後について	まる得パスポートをディスティネーションキャンペーンに組み込むなど、観光客の増加を図って行く。

●目標達成の見通し及び今後の対策

平成 27 年 6 月に開業したステンドグラス美術館は、開業年は目標値を大きく上回る入館者数であったが、その後は減少している。それでも、その他の施設は、掛川城等の周辺施設や商店街と協働で観光パスポート「かけがわまる得パスポート」を発行する取り組みを継続実施するなど交流人口（施設利用者等）の目標を達成した。今後も継続して連携を図り、各施設全てが施設毎の目標を達成するよう実績を伸ばしていきたい。