

掛川市中心市街地活性化基本計画

平成 21 年 3 月

静岡県掛川市

平成 21 年 3 月 27 日認定

平成 22 年 3 月 23 日変更

平成 23 年 3 月 31 日変更

平成 23 年 11 月 24 日変更

平成 26 年 3 月 28 日変更

平成 26 年 7 月 29 日変更

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〕掛川市の都市づくりの方向性	1
〔2〕中心市街地の土地利用	4
〔3〕中心市街地の現状分析	8
〔4〕中心市街地における市民の行動及び意向の把握	3 0
〔5〕旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価	3 5
〔6〕中心市街地活性化の課題と街づくりの方針	4 2
2. 中心市街地の位置及び区域	4 3
〔1〕位置	4 3
〔2〕区域	4 4
〔3〕中心市街地要件に適合していることの説明	4 6
3. 中心市街地活性化の目標	5 4
〔1〕中心市街地の活性化の目標	5 4
〔2〕数値目標指標の設定	5 9
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	8 0
〔1〕市街地の整備改善の必要性	8 0
〔2〕具体的事業の内容	8 1
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	8 4
〔1〕都市福利施設の整備の必要性	8 4
〔2〕具体的事業の内容	8 5
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 業等のに関する事項	8 7
〔1〕街なか居住の推進の必要性	8 7
〔2〕具体的事業の内容	8 8
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化 のための事業及び措置に関する事項	9 0
〔1〕商業の活性化の必要性	9 0
〔2〕具体的事業の内容	9 1

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 0 5
〔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	… 1 0 5
〔2〕具体的事業の内容	… 1 0 6
◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	… 1 0 7
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 1 1
〔1〕掛川市の推進体制の整備等	… 1 1 1
〔2〕掛川市中心市街地活性化協議会に関する事項	… 1 1 5
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 2 5
〔1〕都市機能の集積の促進の考え方	… 1 2 5
〔2〕都市計画手法の活用	… 1 2 5
〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	… 1 2 8
〔4〕都市機能の集積のための事業等	… 1 3 3
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	… 1 3 5
〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	… 1 3 5
〔2〕都市計画との調和等	… 1 3 7
〔3〕その他の事項	… 1 3 8
12. 認定基準に適合していることの説明	… 1 3 9

- 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 21 年 4 月から平成 27 年 3 月

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 掛川市の都市づくりの方向性

(1) 市の概況

掛川市は静岡県の西部に位置し、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。

昭和 29 年（1954 年）から昭和 35 年（1960 年）にかけての昭和の合併によって、掛川市と大須賀町が誕生し、昭和 48 年（1973 年）には大浜町と城東村が合併して大東町が誕生した。そして、平成 17 年（2005 年）4 月 1 日に掛川市、大東町、大須賀町が合併して、新しい掛川市が誕生した。

掛川市の中央部には、J R 東海道新幹線、J R 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。さらに市北部では第二東名高速道路が建設中であるほか、掛川市の東側約 15 km に富士山静岡空港が開港する予定である。このように、掛川市は日本の広域幹線交通等の大動脈を抱えており、広域交通の要衝となっている。

掛川市は、東京と大阪のほぼ中間に位置し、関東、関西の両経済圏にアクセスしやすく、「もの」の生産や供給に有利な条件を備えている。一方で、掛川市は、広域商業地区を抱える静岡市と浜松市のほぼ中間に位置することから、商業集積がやや進みにくい環境にある。

掛川市においては、玄関口である掛川駅から掛川城の中心市街地において、歴史、文化の蓄積があり、関連施設の立地が多い。しかし、2 つの大型店の撤退が大きく影響して、商業等機能の空洞化が顕著に進行している。これに対して、住民側からは商業をはじめとする中心機能の再生が強く要望され、行政側の都市政策面でもコンパクトシティとしての中心市街地の再生が大きな課題となっている。

■掛川市の位置



（２）歴史と文化

①掛川市の歴史と文化

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。

掛川市は遠州灘に面し、温暖な気候と生活しやすい地形に恵まれている。このため、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、徳川、武田攻防の要所として高天神城を舞台とした戦いが行われ、多くの武将たちがこの地をめぐる戦いを繰り返してきた。その後、掛川城と横須賀城を中心に城下町が形成された。人々の暮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 つの宿場町が栄え、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。

掛川市には、大日本報徳社本社があり、古くから「報徳」の精神が尊重されている。この流れを汲んで、掛川市では、「生涯学習」が都市づくりの重点方針の一つとして位置づけられ、まちづくりが進められている。その一環として、掛川城天守閣の復元（平成 6 年）が行われ、「生涯学習」を基本コンセプトとしたまちづくりが進められている。本市においては、新幹線掛川駅の新設（昭和 63 年）、オレゴン生涯学習村の開設（平成元年）、エコポリスの建設（平成 3 年）、東名掛川 IC の建設（平成 5 年）が行われ、これらは市民や企業の資金協力を得て行われたものであり、報徳スピリットが具現化されたものである。



掛川城址



掛川城御殿



大日本報徳社本社

②歴史文化と中心市街地

掛川市の中心市街地は、「掛川城」とその城下町を範囲とするとともに、「旧東海道」が中央部を横断し、宿場町を兼ねていた。城下には、多くの人が住み、街道は多くの往来で賑わっていた。

中心市街地は、城周辺とまち側に分けられる。復元された「掛川城」の天守閣は、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 125 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、二の丸茶室等の観光施設があり、また、二の丸美術館、竹の丸、中央図書館等建て替えや修復により文化的遺産が活用されている。

まち側には「大手門」が復元され、昭和 40 年代には旧東海道に沿って形成された商店街が広域を対象として賑わっていた。しかし、市街地の拡大と郊外化に伴い居住人口の

減少、大型核店舗の撤退、空き店舗の増加等の空洞化が進んでいる。

掛川城の周辺においては、城下町風街づくり地区として、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。

なお、中心市街地においては、500年の歴史を誇り、掛川市の歴史、文化の象徴である「掛川大祭」が3年に一度開かれ、多くの市民を集めている。



城下町風の街並み



掛川大祭



大手門

③工業の発展と中心市街地

掛川市の工業は製造業が中心であった。近代工業化は太平洋ベルト地帯の立地を備えながら、用地、水源、交通等の問題が障害となり、昭和60年頃迄は県内でも後発の地域であった。しかし、昭和60年以降積極的対応に転じ、“自然と人と産業が共存する”エコポリスの開発に着手した。昭和63年の新幹線駅の誘致開設、平成5年の東名掛川ICの開設により、広域交通条件が大幅に改善され、工場進出が盛んになって、飛躍的に出荷額が増加し、生産財、消費財と各分野にわたっている。

工場立地は、中心市街地ではなく郊外に造成された工業団地等が中心であった。これらの郊外への新しい工場の進出により、高速道路のインターチェンジが“物流”の玄関口であるのに対し、掛川駅では広域交通の“人流”の玄関口の役割を果たしている。このことにより、掛川駅を抱える中心市街地は立地ポテンシャルを高め、にぎわいを創出している。

(3) 都市づくりの方向性

①まちづくりの基本理念

掛川市の都市づくりの方向性については、「第1次掛川市総合計画基本構想」においては以下のように示されている。

「連携と交流」のまちづくり	(連携と交流による活力の向上)
「生涯学習と価値創造」のまちづくり	(生涯学習と地域価値の創造)
「協働と持続的発展」のまちづくり	(協働と持続的発展体制の構築)
「健康と豊かさ」のまちづくり	(健康と豊かさの実感)

②掛川市の将来像

掛川市は、掛川の「海」と「山」が融合し、さらに「街道」と連携することによって、地域資源や歴史文化を土台としながら、市民の「夢」を実現し、希望ある「未来」を創造していくことができるまちを目指している。

さらに、市民の暮らしの視点における実現すべき姿として「健康・安全・安心、幸せを感じるまち掛川」を掲げている。

掛川市民は、日々の暮らしの中で、少しでも多くの「幸せ」を実感できるよう行動し、健康で安全な環境の中で安心して暮らすことができ、郷土の歴史や文化に「誇り」を感じ、自分、家族、隣人、地域に対して「愛」を育み、市民一人ひとりが「幸せ」を実感できるまちを目指している。

「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち」

～健康・安全・安心、幸せを感じるまち 掛川～

[2] 中心市街地の土地利用

(1) 「掛川市総合計画」(平成19年3月)における土地利用の方針

①土地利用の方針

土地利用については、国土づくりの指針である「国土形成計画」の趣旨を念頭に置きつつ、掛川市の持つ優れた立地条件を市域全体の発展に活かすとともに、「市の将来像」である「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち～健康・安全・安心、幸せを感じるまち掛川～」を実現していくため、次のような土地利用方針に沿って、総合的かつ計画的な土地利用を進める。

- ・ 自然環境との共生
- ・ 田園環境との調和
- ・ 歴史と文化の尊重
- ・ 質の高い生活環境の形成
- ・ 調和と効率化への貢献
- ・ 国土軸の有効活用

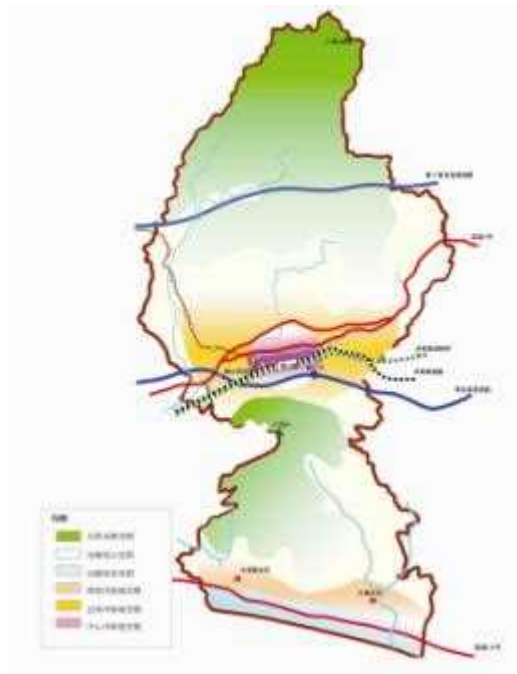
②ゾーン形成の考え方

掛川市において、基本的な考え方は6つに分けられる。

自然水源空間／田園里山空間／
田園里浜空間／南部市街地空間／
近郊市街地空間／中心市街地空間

そのうち、当中心市街地である
「中心市街地空間」については、
ＪＲ掛川駅を中心とした中心市街
地の形成を目指す空間である。商
業機能、業務機能、アミューズメ
ント機能等の立地を促すとともに
に、都市機能の集積、土地利用の
高度化を積極的に推進して、掛川
市の顔となる賑わい空間の創出に
努める。

■土地利用ゾーンイメージ



③政策大綱

「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち ～健康・安全・安心、幸せ感じるまち 掛川～」を実現していくため、次の7つの「政策大綱」を掲げ、まちづくりを進める。

・保健医療福祉分野

「市民だれでもが健康で幸せに暮らせるまち」

・環境生活分野

「地球環境を守り、豊かな自然と人が未来に向かって共生するまち」

・教育文化分野

「生涯にわたり自己を高め、心豊かに暮らせるまち」

・産業経済分野

「多様な産業が調和しながら発展し、市民が豊かに暮らせるまち」

・都市基盤分野

「利便性に優れ、快適な暮らしを創出できるまち」

・防災危機管理分野

「災害に強く、市民が安心して暮らせるまち」

・協働・広域・行財政分野

「協働の力にあふれ、効率的で良質なサービスが提供できるまち」

なお、「産業経済分野」、「都市基盤分野」については、以下のように対応を進める。

「産業経済分野」

有力企業の誘致、地元企業への支援充実等を通じて企業の立地と成長を促進し、雇用機会を拡大するとともに、恵まれた立地環境を生産や流通等産業経済の発展に活かすことにより、活力あるまちを目指す。さらに、買物客の利便性向上、観光振興と連携させた魅力ある商店街の形成、コミュニティビジネスの育成等を通じて、賑わいのある商業地域の創出に努めます。また、農業の持つ多面的機能を活かすとともに、茶を中心とした多彩な農産物のブランド化、地産地消の推進等を通じて、農業の個性と競争力を強化する。

「都市基盤分野」

新市としての一体性向上や地域全体の均衡ある発展に向けて、南北幹線道路をはじめとする道路網の整備や地域公共交通の充実に努める。さらに、新幹線や東名高速道路等の広域交通体系や情報通信基盤を有効活用して利便性を高め、人、もの、資金、情報が活発に交流する舞台を創出する。集客力に優れた魅力ある中心市街地の形成をはじめとして、市民が暮らしやすい質の高い生活基盤の創出に努める。

（２）掛川市都市計画マスタープラン（平成 11 年 2 月）における土地利用の方針

①基本方針

a. 掛川市発展の原点「溜池谷田文化」の尊重

- ・豊かな自然地形に恵まれた掛川市では、いわゆる溜池谷田文化の発祥の地と呼ばれる旧町村単位の村銀座が源となり、今日の都市的発展が牽引されてきた。
- ・掛川独自の力強い発展を今後も持続させるためには、歴史的・伝統的な地域エネルギーを大切に育て続ける必要がある。

b. 流域にはぐくまれた地域文化の継承

- ・掛川市は市境を尾根に囲まれ、完結された流域構造をしている。
- ・また、市域の中は尾根と谷が複雑に入り組み、人の手のひらの様に細かな流域に分かれている。
- ・この自然的条件を基に、掛川の文化の発祥の地である村銀座が、地域独自の特性を各々持ちながら発展してきた。
- ・掛川市において市民生活に密着した地域単位のまちづくりを検討するためには、この流域構造を重視する必要がある。

c. 1つの核とそれを取り巻く5つの地域の形成

- ・掛川市の都市形成の歴史、都市特性の原点、市民活動の原風景、自然地形、水系、分水嶺等を考慮し、まちづくりを検討する際の概念の原点となる都市骨格像について、次のような「1つの核とそれを取り巻く5つの地域」からなる6流域として把

握する。

②将来の都市構造

既存市街地では、以下のことが記載されている。

- ・掛川の市民生活の実情にあった都市的土地利用（商業・業務、工業、居住等）を推進する市街地であり、掛川の都市的活動の振興地及び掛川の顔として育てる。
- ・市街地を既存市街地、新市街地、南郷・西南郷に分類し、掛川市の複合的な都市エネルギーが集結・結接する「核」となる流域と位置づけられる。
- ・既存市街地は掛川市の歴史的・伝統的な中心市街地の機能を果たしてきた地域と位置づけ、今後とも掛川市民が誇りと愛着を持つことができる都心機能の形成を図る。
- ・新市街地では、時代にあった広域的な機能を有する大規模な商業・業務機能の集積を図り、掛川市の都市活動をリードする活力拠点の形成を図る。
- ・南郷・西南郷では、森と農地と河川が有する自然環境の循環共生体系を保全するとともに、自然環境との調和・共存については積極的に連携を図り、優良な住環境の保全と形成を目指す。

③土地利用

旧くから市街地の形成が進んだ既存市街地は、掛川市の歴史・伝統・文化の拠点として、また、出会いや触れ合いを大切にしたい情報発信・交換や世代を越えた賑やかな交流の場を目指すとともに、全市民が「我が町・掛川」の顔として、玄関口として誇れるような市街地の形成を図る。

■「既成市街地」の土地利用の方針

- ＜掛川の顔となる都心機能の形成＞
- ＜商業・業務機能と居住機能の複合型中心市街地の形成＞
- ＜掛川市を代表する歴史・伝統・文化拠点の形成＞
- ＜掛川らしい下町の雰囲気をもった住宅地や近隣商業の形成＞
- ＜路地の雰囲気を活かした出会いと交流の場の形成＞
- ＜商業・業務等の都市機能の集積地に近接した利便性の高い市民生活の場の形成＞

[3] 中心市街地の現状分析

(1) 人口、世帯数

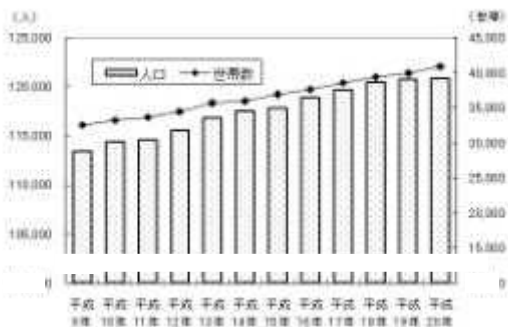
①人口の推移

平成 20 年 3 月末現在の掛川市の人口は 120,903 人、世帯数は 40,909 世帯である。平成 10 年（旧掛川市、旧大東町、旧大須賀町の合計）をみると、人口は 114,411 人、世帯数は 33,325 世帯で、ここ 10 年間で人口は 5.7% の増加、世帯数は 22.8% の増加を示している。世帯人員は平成 20 年が 2.96 人／世帯で、平成 10 年の 3.43 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。

中心市街地の人口は、平成 20 年 3 月末現在 1,579 人、平成 10 年 3 月末現在 1,911 人で 17.4% の減少である。中心市街地のすべての地区で減少し、中でも中町、城内、研屋町、栄町の減少が大きい。中心市街地の世帯数は平成 20 年で 620 世帯、平成 10 年で 666 世帯とここ 10 年間で 6.9% 減少している。

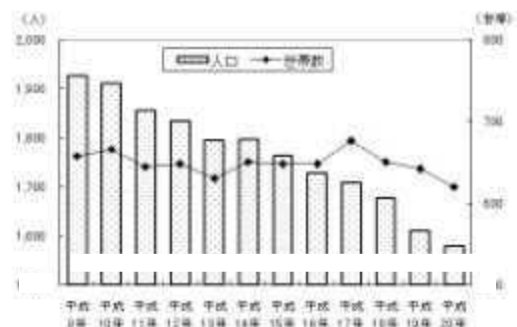
平成 17 年の 676 世帯がここ 10 年間でピークであったが、その後減少傾向にある。中心市街地の世帯人員は、平成 20 年で市全体の 2.96 人／世帯に対し 2.55 人／世帯と、市全体の水準よりさらに小世帯化が進んでいる。

■掛川市の人口及び世帯数の推移



資料：住民基本台帳 3 月末現在（外国人を含む）

■中心市街地の人口及び世帯数の推移

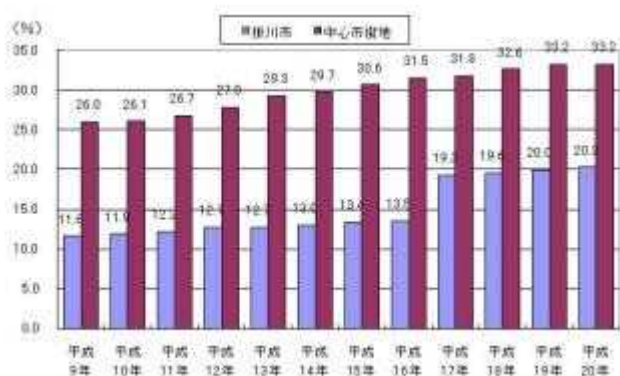


資料：住民基本台帳 3 月末現在（外国人を含む）

②老年人口の推移

掛川市の平成 20 年の老年人口（65 歳以上）の割合は 20.3% であり、ここ 10 年間で 8.4 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 33.2% と高率で、平成 10 年の 26.1% から 7.1 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（外国人を含む）

□問題点と課題

①居住人口の減少

中心市街地の居住人口は大きく減少しており、平成20年には1,600人を割ってピーク時の1/2の水準にある。にぎわい再生のためには、中心市街地における居住人口を増やす策が不可欠である。

②高齢化の進行

掛川市全体が高齢化しており、中心市街地においてはさらにその傾向は顕著である。高齢者が集中することにより、従来からあった地域コミュニティの崩壊が懸念される。また、中心市街地においては、高齢者にも安心して便利な生活空間の実現が求められる。

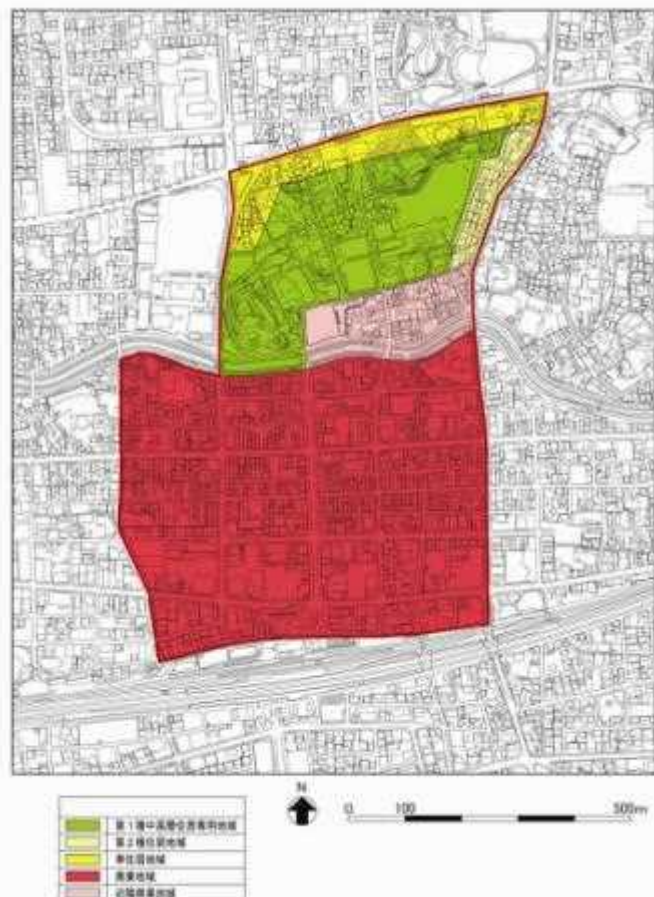
(2) 土地利用・建物利用

①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。

■用途地域図



■ 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	10.65	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	50.50	100.0%

②土地利用の現況

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。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。

このように、当該地区は、駅周辺「商業用地」が中心であり、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。



凡	例
	公共用地
	商業用地
	住宅用地
	工業用地
	公園・運動場等
	河川・水路等
	道路等



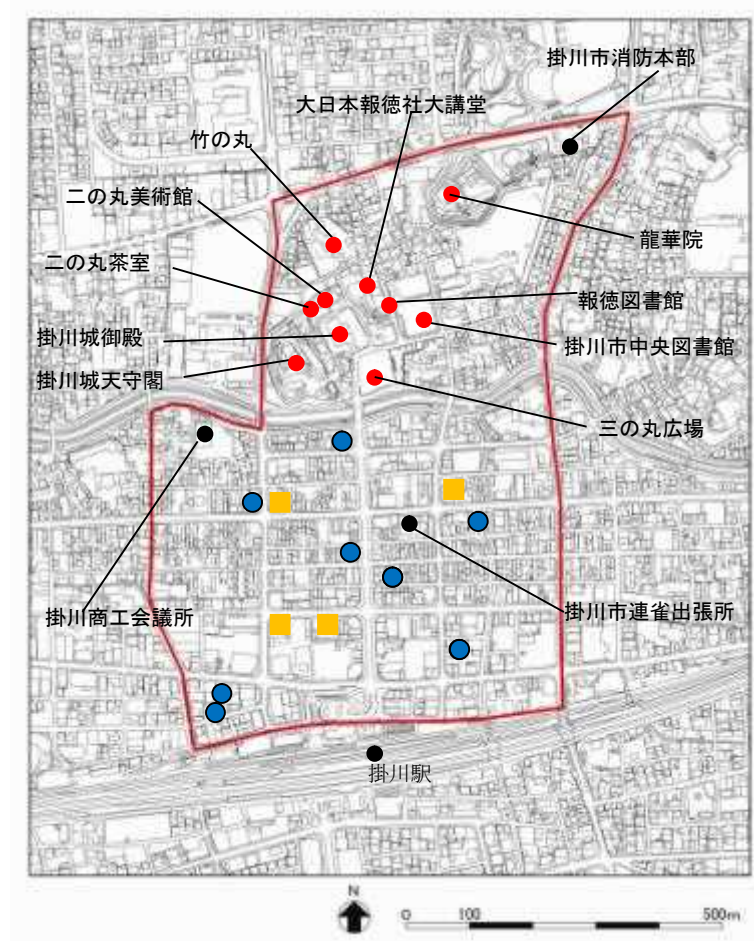
0 100 500m

土地利用現況図

③都市施設の状況

中心市街地の北部には、掛川城天守閣、二の丸美術館、竹の丸、二の丸茶室、掛川城御殿、大日本報徳社大講堂、掛川市中央図書館等の歴史文化系施設の集積がある。中心市街地の南部には、金融機関や医療機関等の立地も多く、中心市街地としての都市機能を備えている。なお、中心市街地には、以前「掛川市役所」が立地していたが、平成8年に長谷地区に移転した。また、「法務三庁（静岡地方法務局掛川支局、掛川簡易裁判所）」が掛川駅北土地地区画整理事業や逆川の氾濫災害等により、昭和60年に掛川駅の南側に移転した。

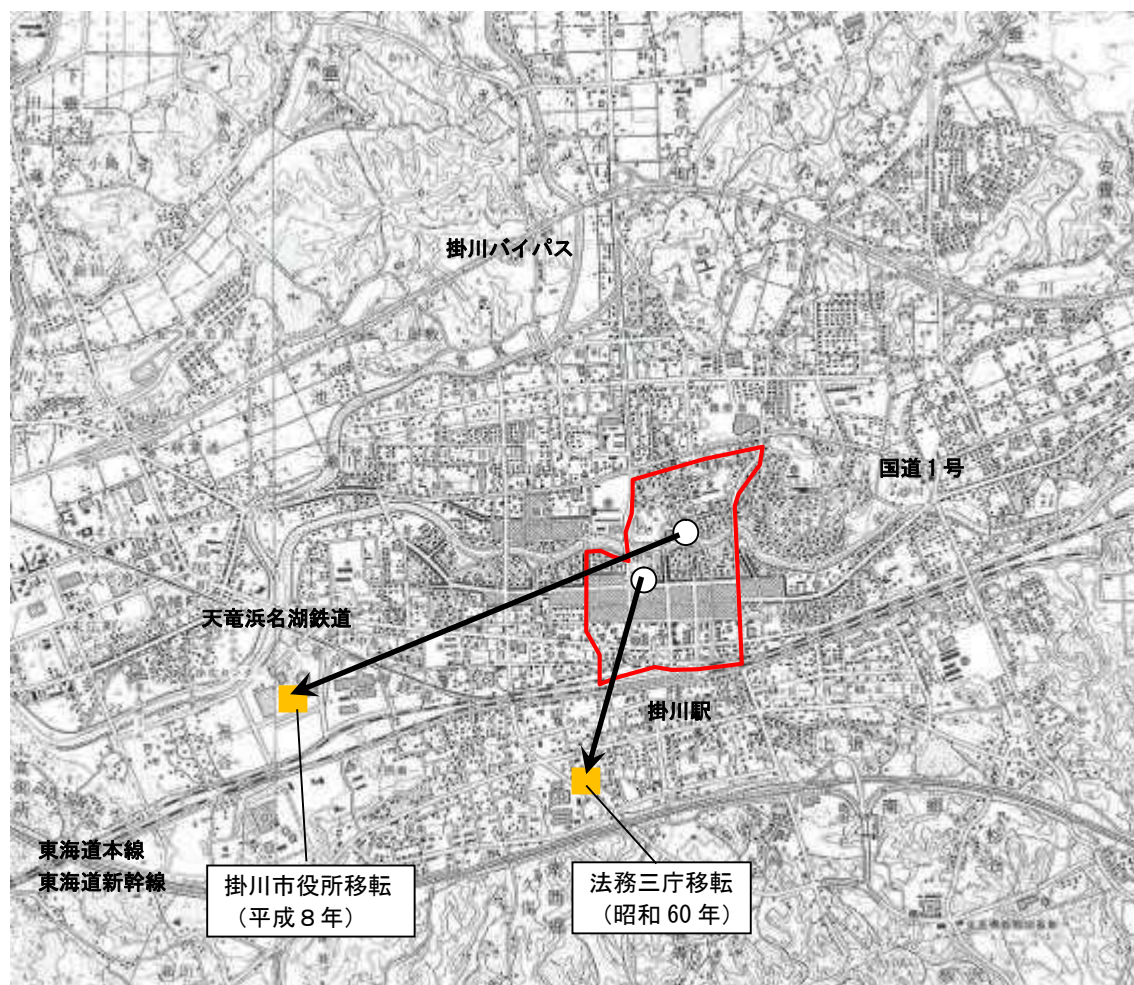
■都市施設の状況



凡 例

	施設分類	施設数 (施設)
●	歴史文化	10
●	医療機関	8
■	金融機関	4
●	その他公共 公益施設	3

■ 中心市街地からの公共公益施設の撤退状況

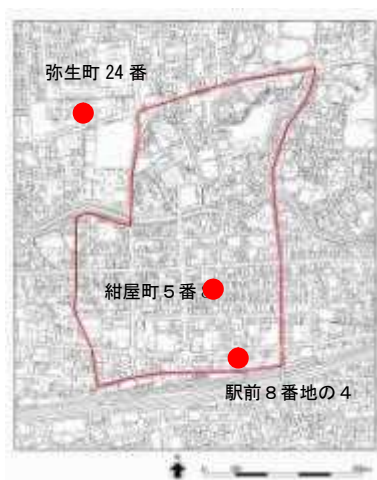


④地価

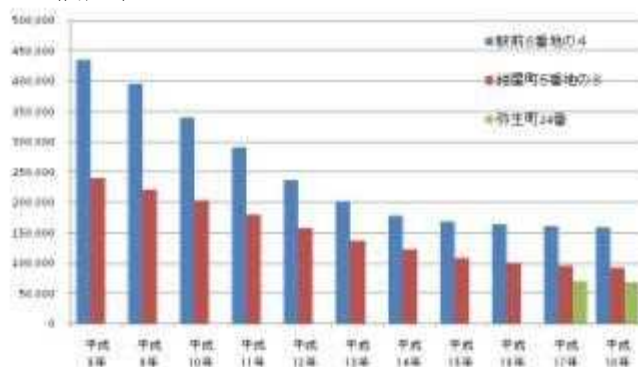
平成 18 年の公示価格の掛川市内の最高値は、「駅前 8 番地の 4」で 158,000 円/㎡である。同じ中心市街地の「紺屋町 5 番地の 8」では 92,300 円/㎡と駅前の約 58%の水準に下がる。また、商業集積が進む国道 1 号沿いの「弥生町 24 番」は 68,700 円/㎡で「紺屋町 5 番地の 8」と比べて約 74%の水準であり、地価水準が近づいている。

公示価格はバブルの崩壊後も下げ続け、ここ 10 年間で、「駅前 8 番地の 4」では 435,000 円/㎡が 158,000 円/㎡と 63.7%、「紺屋町 5 番地の 8」では 240,000 円/㎡が 92,300 円/㎡と 61.5%大幅に下落している。

■中心市街地の地価公示地点図



■中心市街地の主な地点の公示地価
(円/㎡)



資料：国土交通省地価公示

⑤駐車場

平成 19 年現在、中心市街地には 66 ケ所の駐車場があり、月極が 58 ケ所、時間貸が 8 ケ所となっている。その駐車台数は 1,089 台である。4 年前の平成 15 年には 58 ケ所あり、その後 8 ケ所、12.1%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	平成 19 年	増減
時間貸	箇所 (所)	5	8	3
	台数 (台)	433	487	54
月極	箇所 (所)	53	58	5
	台数 (台)	538	602	64
計	箇所 (所)	58	66	8
	台数 (台)	971	1,089	118

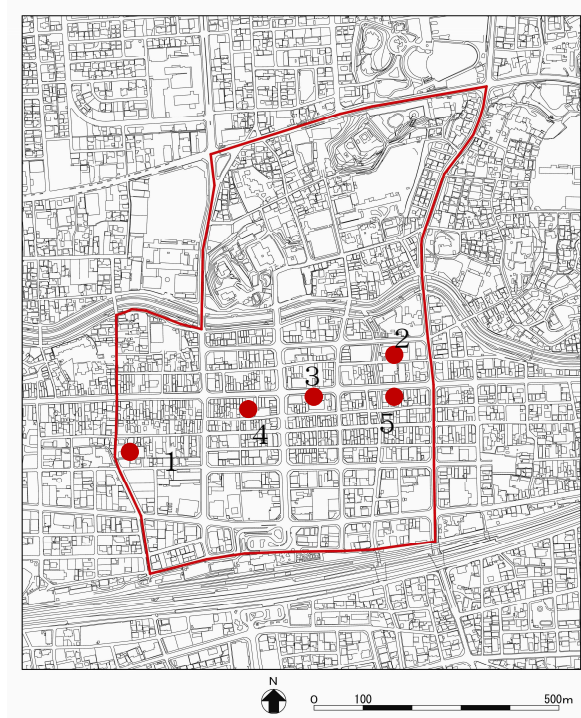
資料：平成 15 年 TMO サポート事業現地実態調査、平成 19 年調査

⑥住宅

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2棟58戸、分譲1棟39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。これに加えて、建設中が2棟24戸あるが、当地区における集合住宅の建設意欲はあるがあまり高いとはいえない。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約77戸が予定されているのみである。

■集合住宅の分布

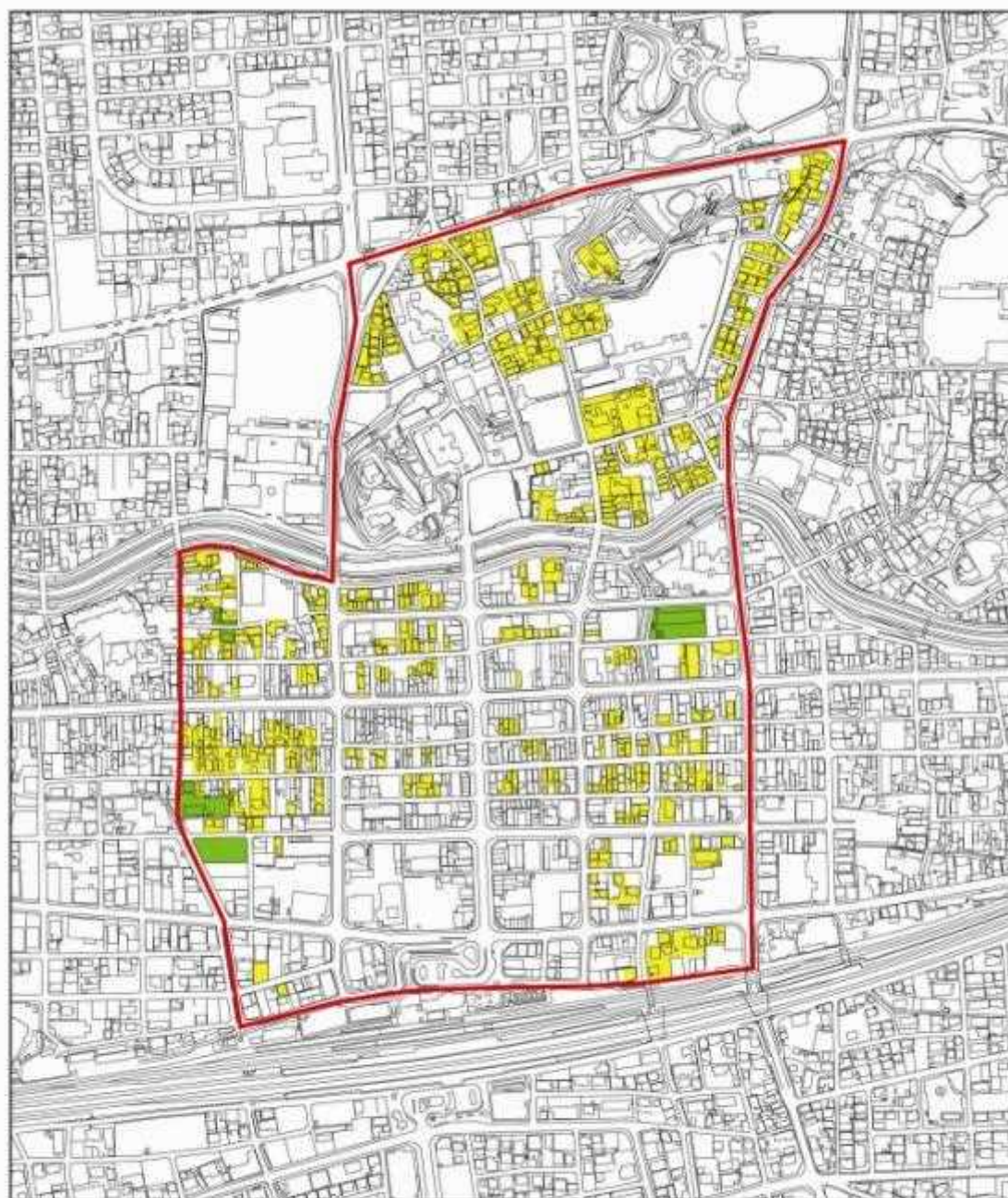


● : 集合住宅

■中心市街地の集合住宅の状況（平成以降）

		名称	戸数	形態	備考
既存	1	フォルテN	26 戸	賃貸	
	2	仁藤市営住宅	32 戸	賃貸	平成元年建設
	3	みらいふ掛川	39 戸	分譲	平成7年完成
		小 計	97 戸		
新設	4	グランカーム掛川中町	16 戸	分譲	平成20年完成予定
	5	仁藤ユミヤ跡	8 戸	賃貸	建設中
		小 計	24 戸		
合 計			121 戸		

資料：掛川市、平成20年3月末日現在



凡	例
黄色	戸建て
緑色	集合住宅



0 100 500m

住宅分布図

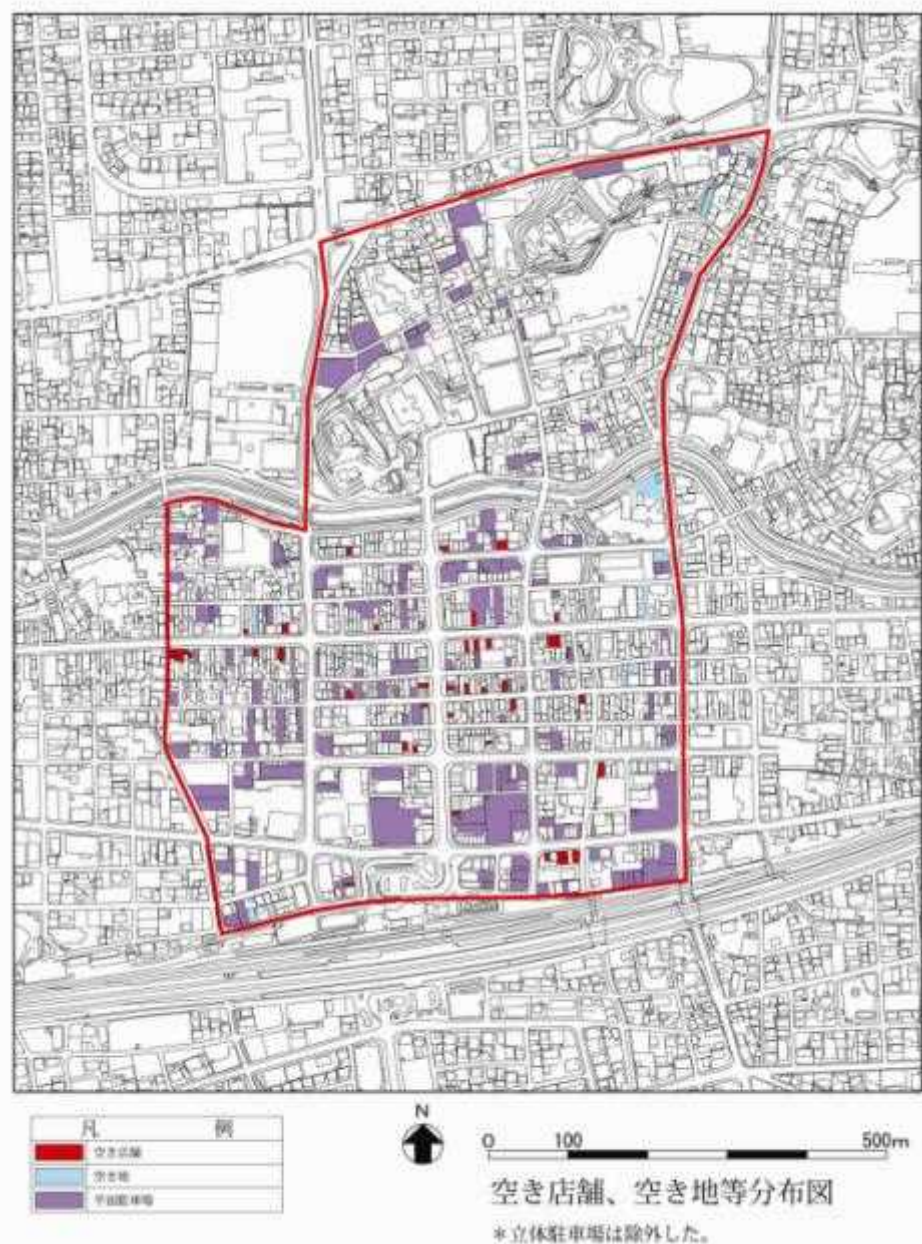
*戸建て住宅は、専用住宅のみ。

⑦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。



□問題点と課題

①施設の集積と空洞化の進行

地区には、掛川城を中心として歴史文化施設の集積が高く、駅の周辺には公益民間の住民サービス施設の集積が高い。しかし、都市の郊外化により施設の移転が目立ち、空き地が増える等中心市街地の拠点機能が低下し、空洞化が進行している。

②集合住宅の立地が少ない

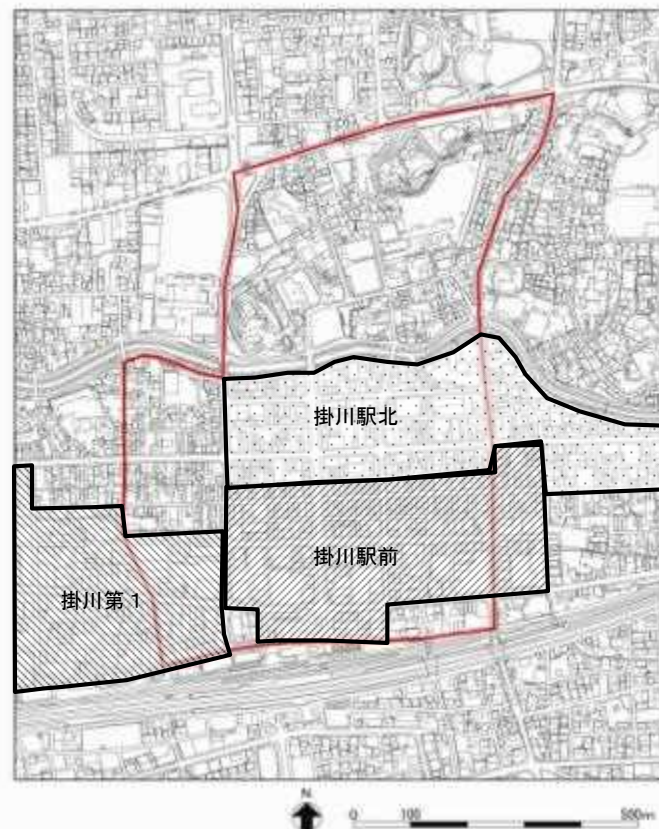
中心市街地には、戸建住宅が数多く立地し、都市型の集合住宅は少ない。住宅の新しい供給は少なく、新幹線、東海道線の駅はあるものの、中心市街地における集合住宅の建設意欲は未だ顕在化していない。駅前の立地条件を生かし高齢者用、ファミリー用、単身者用の多様な都市型の集合住宅の誘致が望まれている。

(3) 市街地整備

①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、中心市街地地域の約半分を占め、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業の状況

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：掛川市都市整備課

②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、8.9%である。

■ 都市公園の状況



■ 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		8.9%

資料：掛川市都市整備課

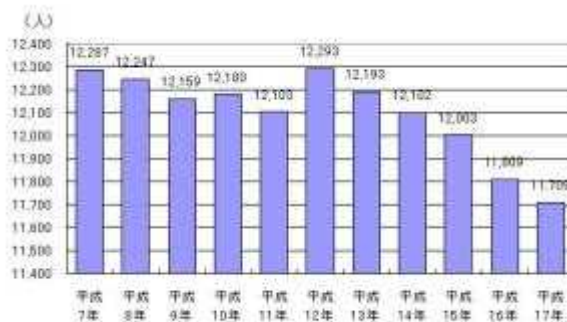
③ 鉄道

東海道新幹線、東海道線のＪＲ掛川駅の１日平均乗車人員は11,079人である。ここ10年間で最大であった平成12年と比べて平成17年は584人減である。ここ10年間をみると、平成15年迄は１日12千人の水準を保っていたが平成16、17年は落ち込みが大きくなっている。

天竜浜名湖鉄道掛川駅も、ここ10年で平成12年の1,600人を最大に減少に転じており、平成17年は1,187人、74.2%となっている。

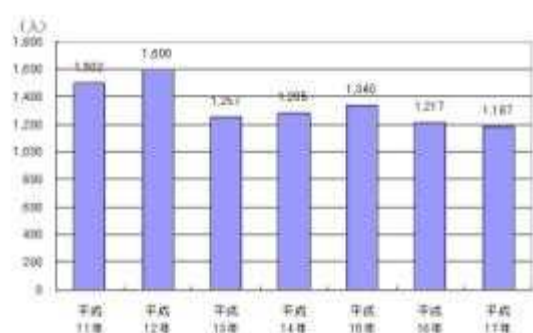
このように、掛川駅の利用者の減少が顕著になりつつあり、中心市街地への流入の減少がうかがえる。

■ ＪＲ掛川駅



資料：ＪＲ東海

■ 天竜浜名湖鉄道掛川駅

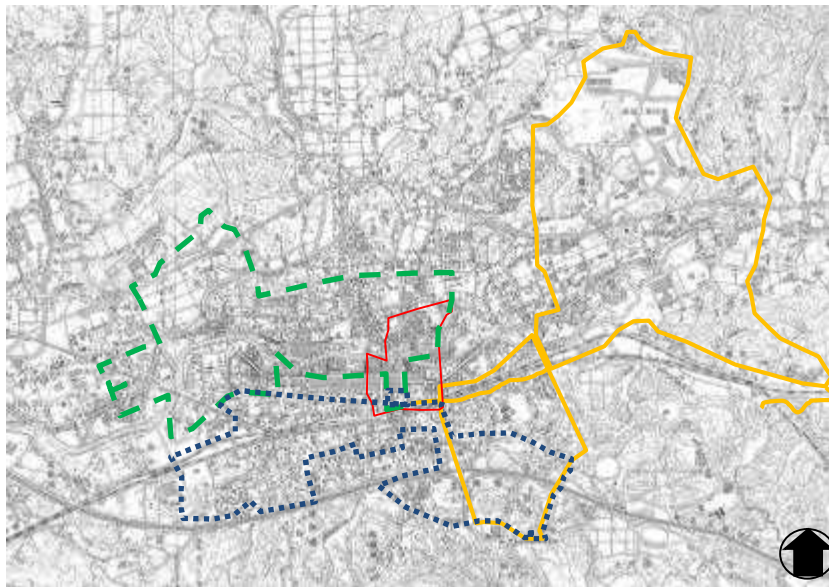


資料：天竜浜名湖鉄道

④ バス

市内には、12のバス路線あり、そのうち9路線が掛川駅を発着または経由している。中心市街地への来街を容易にし、利便性を高めるための循環バスは、北回り、南回りが平成15年5月から開始され、平成19年度は1日18便が運行され、1日平均北回りで357人、南回りで205人の利用実績がある。また、平成19年4月からは新たに東循環バスが運行され、さらに西循環バスの運行が20年11月から始まった。このことにより、中心市街地に向けて東西南北の4つの循環バスが運行されることになり、中心市街地へのバスによるアクセス条件が飛躍的に改善される。

■市内の循環バス路線図



--- 北回り循環線
... 南回り循環線
— 東循環線

⑤歩行者通行量

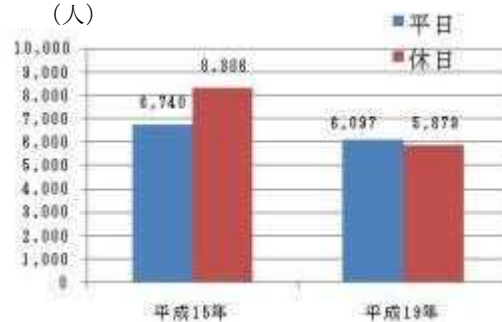
中心市街地の歩行者通行量を主要7地点の合計でみると、平成19年の平日で6,097人、休日で5,879人である。また、平成15年と比較すると平日で643人、9.5%、休日で2,427人、29.2%減少し、特に休日の減少が顕著である。中心市街地の機能が広域中心の週末型から日常性の高い週日型への移行を示している。

地点別では、平成19年で掛川駅と近接した「地点7：掛川駅南北自由通路」が平日1,777人、休日1,666人と、平日休日ともに歩行者通行量は最も多い。

平日では駅に近い駅前通りの「地点6：駅通りブティックコザト前」が1,173人で続き、掛川駅周辺の通行量の多さがわかる。休日では、「掛川駅南北自由通路」に次いで駅通りの掛川城に近い「地点1：緑橋」が1,314人である。このように、休日においては、掛川城に近い「緑橋」の方が駅側の「駅前通」より歩行者が多い。

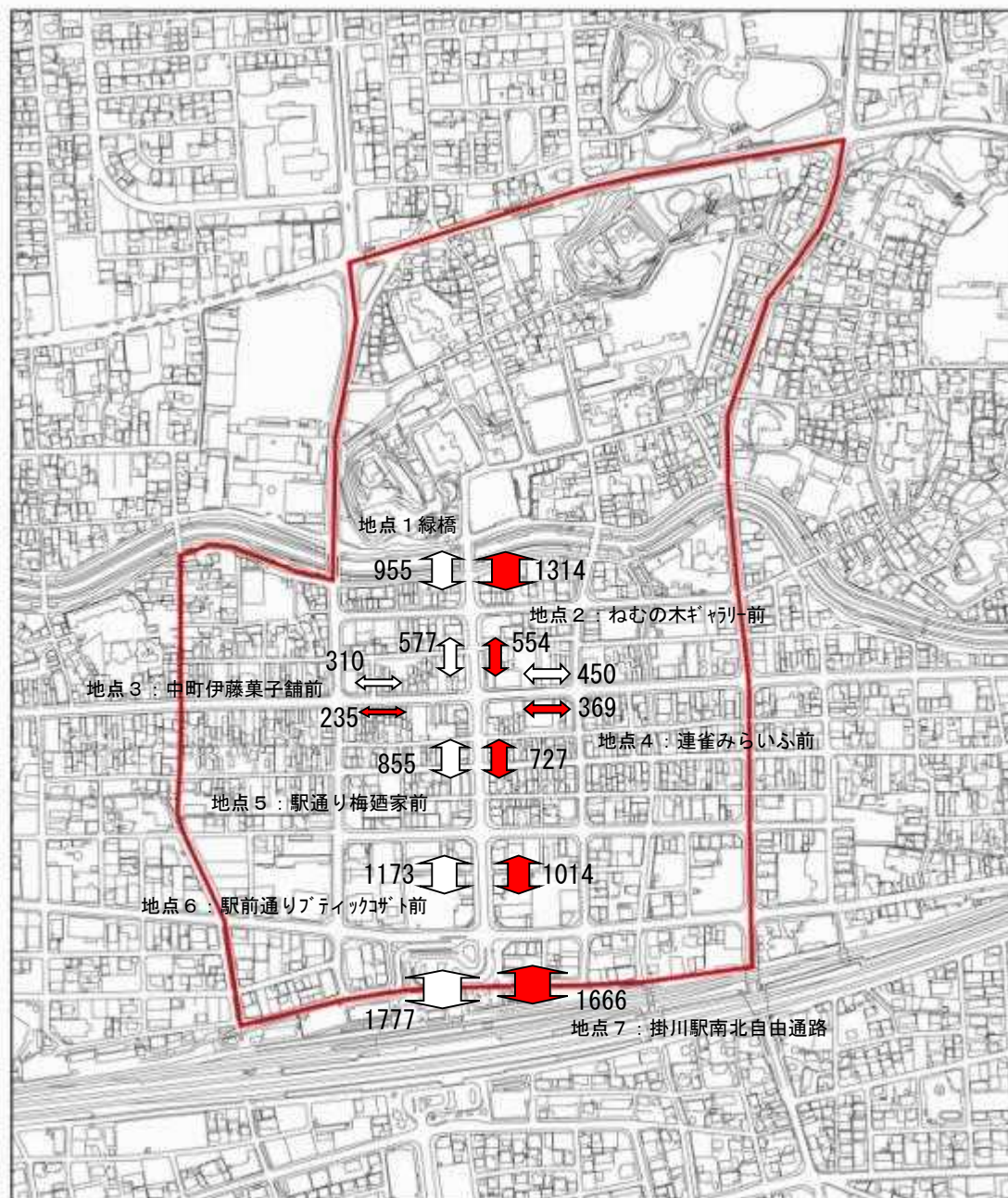
なお、「緑橋」を除いて、他の地点ではすべて平日が休日の通行量を上廻っている。

■主要7地点の歩行者通行量 (人)



資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査、平成19年調査
 調査時間 午前10時～午後8時

■主要7地点の歩行者通行量



⇔ 平日

⇔ 休日

単位：人



0 100 500m

- ・調査日 平成19年4月22日(日)
平成19年4月23日(月)
- ・調査時間 午前10時～午後8時(10時間)

平成 15 年と比較すると、平日の減少率が高い地点は駅前通りにあり駅に比較的近い「地点 6：駅通りブティックコザト前」で、平日で平成 15 年が 1,598 人、平成 19 年が 1,173 人と 26.6%と減少している。平日で、駅通り掛川城に近い「地点 1：緑橋」、駅前の「地点 7：掛川駅南北自由通路」は 15 年対比で 97 人、11.3%、73 人、4.3%の増加している。しかし、平日はこの 2 地点以外は、休日に全地点で通行量は減少している。

■中心市街地（主要 7 地点）歩行者通行量

	平成 15 年		平成 19 年	
	平日	休日	平日	休日
地点 1：緑橋	858	2,036	955	1,314
地点 2：ねむの木ギャラリー前	608	1,018	577	554
地点 3：中町伊藤菓子舗前	398	320	310	235
地点 4：連雀みらいふ前	588	586	450	369
地点 5：駅通り梅廻家前	986	952	855	727
地点 6：駅通りブティックコザト前	1,598	1,592	1,173	1,014
地点 7：掛川駅南北自由通路	1,704	1,802	1,777	1,666
合計	6,740	8,306	6,097	5,879

資料：平成 15 年 TMO サポート事業現地実態調査、平成 19 年調査

調査時間：午前 10 時～午後 8 時(10 時間)

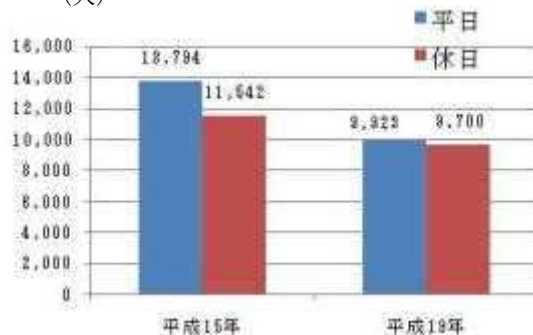
⑥自動車交通量

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、1 日 10 時間当たり平日で 9,923 台、休日で 9,700 台である。平成 15 年と比べて平日で 3,871 台、28.1%、休日で 1,842 台、16.0%減少している。

中心市街地内での自動車交通には、地区内を目的とした発生交通と通過交通が含まれる。中心市街地の自動車交通量の減少は、周辺地区の道路整備により通過交通の減少もあるものの、地区内の居住者の減少、事業所、商店の減少等の空洞化に伴う発生交通量の減少によるところが大きい。

■自動車交通量の推移

(人)



資料：平成 15 年 TMO サポート事業現地実態調査、平成 19 年調査
調査時間 午前 10 時～午後 8 時

□問題点と課題

①不活発な土地利用

中心市街地の 3/5 近くで土地区画整理事業が実施され、道路、公園等が整備されている。一方、地区の土地は、未利用地や平面駐車場が多く、空き店舗が目立っている。住宅、施設用地としての土地利用の促進や土地の高度化利用を促すとともに既設の空き店舗の利活用を図ることが必要である。

②歩行者通行量の減少

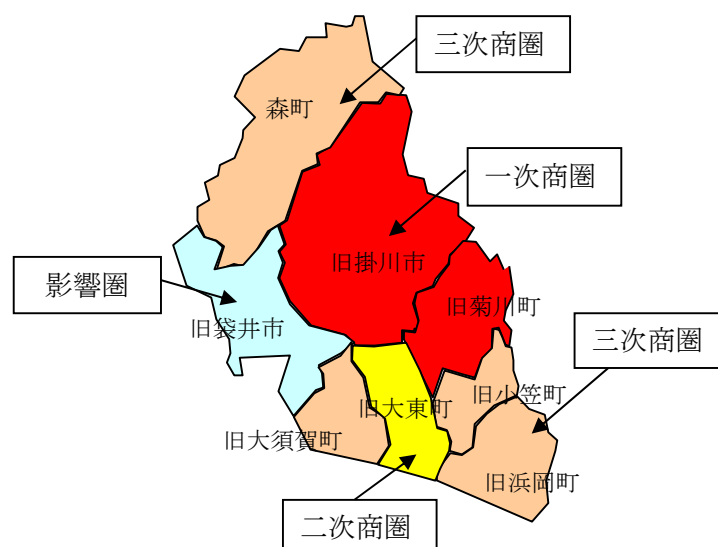
駅や各種の都市施設の集積は高いが、特に平日を中心として中心市街地の歩行者の減少が顕著である。商業施設や住民活動施設等の集客力の向上を図るとともに、中心市街地内の施設間の連携を密にし、地区内の歩行者の回遊性の向上を図る必要がある。

(4) 商業等

①掛川市の商圈

掛川市は広域商圈を持つ。旧掛川市とともに隣接する旧菊川町が一次商圈、旧大東町が二次商圈として位置づけられ、その外周部である森町、旧小笠町、旧浜岡町、旧大須賀町が三次商圈となる。ここ数年、一部商圈内の移動があるものの、商圈範囲の大幅な変化、変更はない。この一～三次商圈の商圈人口は平成 18 年で約 181 千人である。

なお、上記の広域商圈は、以前は大型店 2 店を抱え、中心市街地区で保持していた。しかし、平成 6 年、9 年相次いで大型店の撤退により中心市街地の商圈は小さくなり、代って郊外部の大型店が広域商圈化を保持している。



■掛川市の商圈と吸引率（衣料品）

商圈	都市名	吸引率（％）		平成 15 年からの増減 （ポイント）
		平成 15 年	平成 18 年	
一次商圈	旧掛川市	68.7	67.3	△1.4
	旧菊川町	28.9	30.5	1.6
二次商圈	旧大東町	27.1	23.9	△3.2
三次商圈	旧小笠町	22.4	18.0	△4.4
	旧大須賀町	9.8	13.5	3.7
	旧浜岡町	10.5	12.9	2.4
	森町	8.3	10.3	2.0
影響圏	旧袋井市	6.3	5.8	△0.5

資料：「静岡県の消費動向調査」

「静岡県の消費動向調査」において、「一次商圈は（30％以上）、二次商圈は（20～30％）、三次商圈は（10～20％）、影響圏は（5～10％）の範囲と定めており、これに準じた。

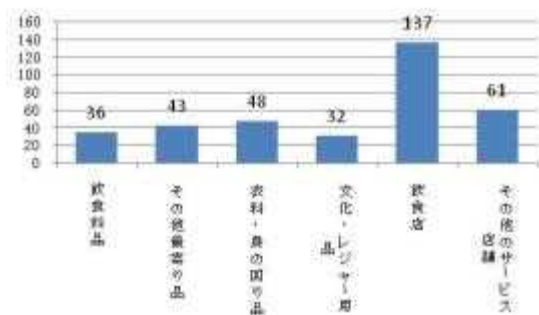
②営業店舗

中心市街地の営業店舗数は、357 店である。

業種別にみると「小売業」が 159 店、44.5％、飲食店が 137 店、38.4％、「その他のサービス店舗」が 61 店、17.1％である。

小売業の中では、『衣料品・身の回り品』、『文化・レジャー用品』の買回り品が 80 店、22.4％、『飲食料品』、『その他最寄り品』の最寄品が 79 店、22.1％である。

■中心市街地の営業店舗数構成（平成 19 年）
（店）



資料：平成 19 年調査

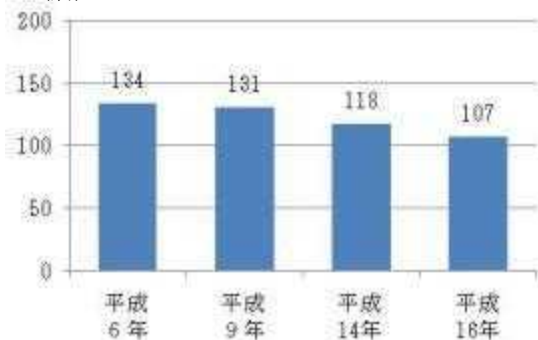
③小売業

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。

a. 商店数

中心市街地の小売商店数は平成 16 年が 107 店で、平成 14 年の 118 店と比べると 11 店、9.3％減少している。10 年前の平成 6 年には 134 店あり、以降 27 店、20.1％の減少と、大幅に落ち込んでおり、中心市街地の商業機能の低下が著しい。

■中心市街地（商店街）の小売商店数の推移
（店）

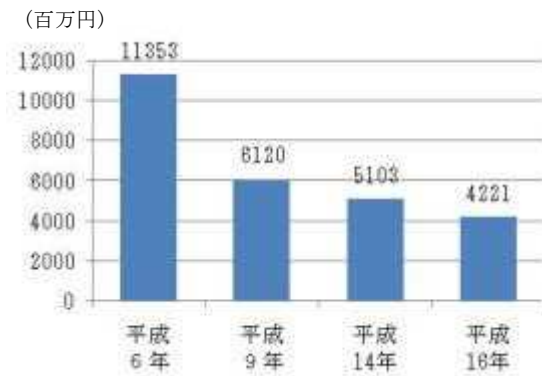


資料：商業統計立地環境特別編

b. 年間販売額

小売年間販売額の減少は商店数に比べてさらに大幅である。平成6年に約114億円あった売上げが、平成9年には約61億円と46.1%減少している。これは中心市街地に2店あった大型店が平成6年、9年に相次いで撤退したことが要因となっている。しかし、以後も減少の傾向が続き、平成16年は42億円と対平成6年比で62.8%の減少となっている。

■中心市街地（商店街）の小売年間販売額の推移

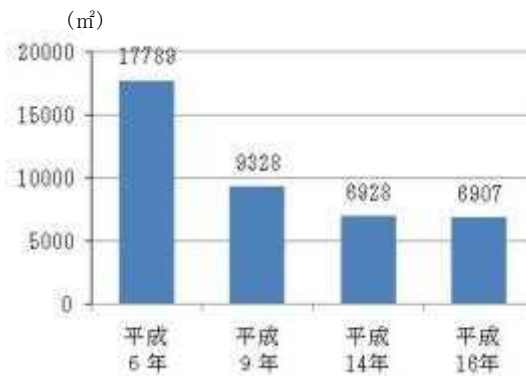


資料：商業統計立地環境特別編

c. 売場面積

売場面積は、平成16年で6,907㎡である。平成6年の17,789㎡から平成9年には9,328㎡と47.6%減少している。これは小売年間販売額と同様に、2店の大型店が撤退したことによる。

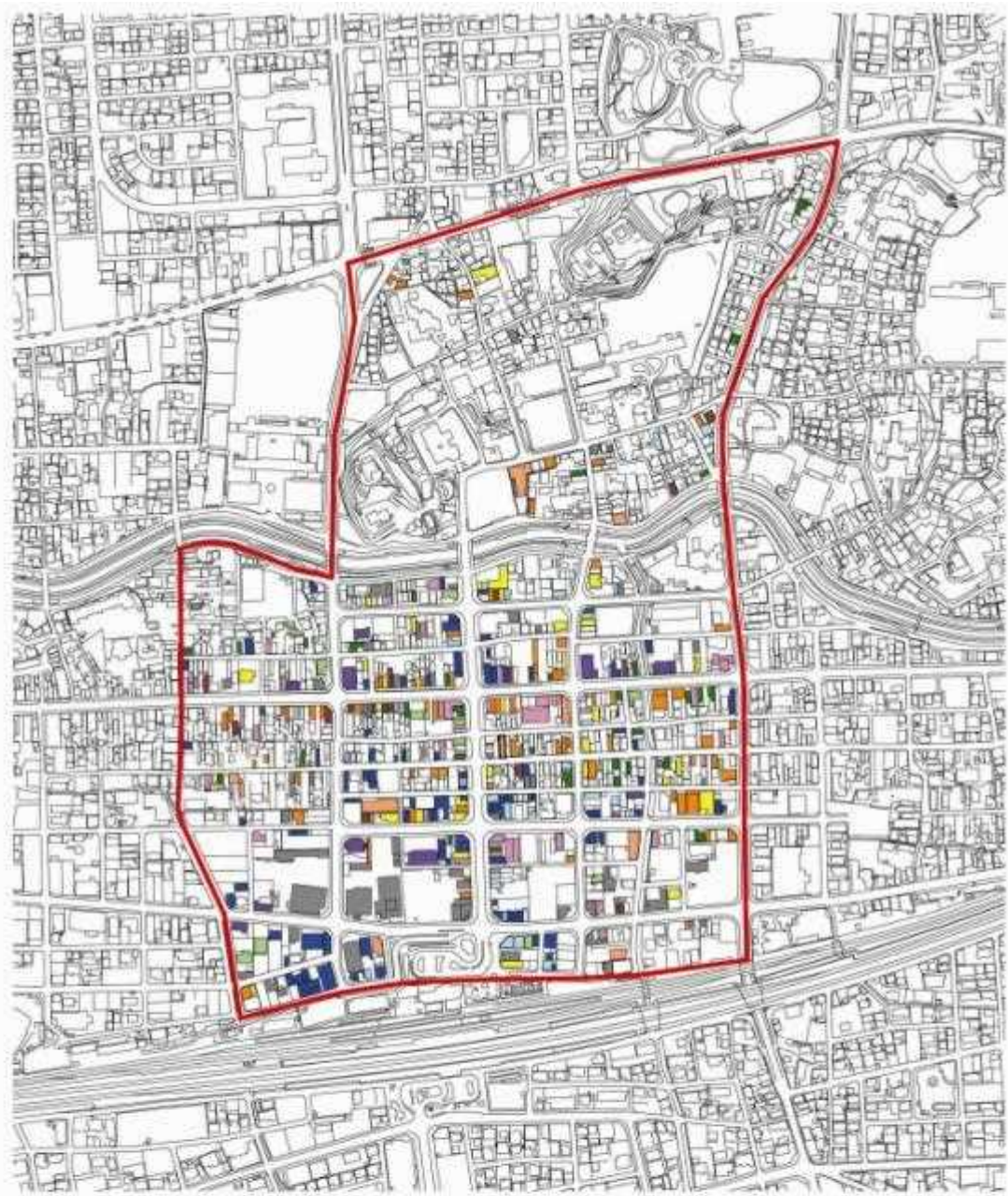
■中心市街地（商店街）の小売売場面積の推移



資料：商業統計立地環境特別編

④商店の分布

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
	各種商品小売業
	繊維・衣類・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
	美容・理容・美容・診療業
	その他のサービス業店舗



0 100 500m

営業店舗分布図

*店舗系の事業所のみ

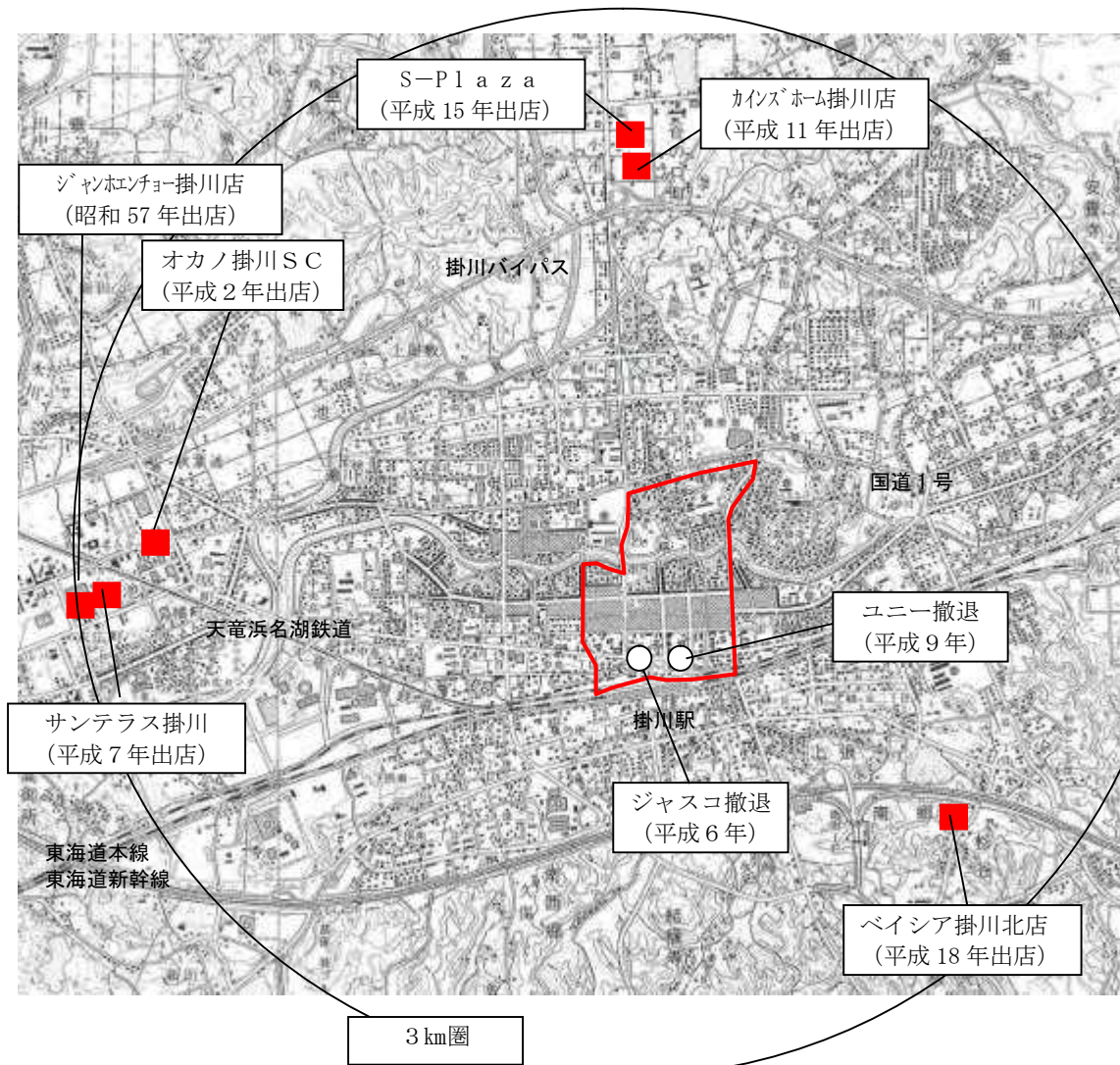
⑤大型店の状況

掛川市内には10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「ロックタウン大須賀」で18,313㎡である。

中心市街地から約3km圏内には「オカノ掛川ショッピングセンター」(店舗面積4,865㎡)、「サンテラス掛川」(同11,797㎡)、「ジャンボエンチャー掛川店」(同4,904㎡)「カインズホーム掛川店」(同6,179㎡)、「S-Plaza」(同3,310㎡)、「ベイシア掛川北店」(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45.9%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。

■中心市街地周辺の大型店(3000㎡以上)の状況<3km圏内>



■大型店の状況（店舗面積 3,000 ㎡以上）

	市町村名	所在地	大規模小売店舗の名称	開店日	店舗面積 (㎡)	小売業者の概要
①	掛川市	上西郷508-1外	S-plaza(Bブロック)	H15. 11. 19	3,310	(株)静鉄ストア (株)高田薬局 (株)セルフウメキ
②	掛川市	大池539外	オカノ掛川ショッピングセンター	H2. 11. 27	4,865	(株)オカノ
③	掛川市	上西郷505外	カインズホーム掛川店	H11. 6. 30	6,179	(株)カインズ
④	掛川市	大池字十ノ坪 2826外	サンテラス掛川	H7. 3. 24	11,797	ユニー(株)
⑤	掛川市	大池字十ノ坪 2849外	ジャンボエンチャー掛川店	S57. 8. 7	4,904	(株)エンチャー
⑥	掛川市	杉谷47街区2外	ベイシア掛川北店	H18. 12	4,143	(株)ベイシア
⑦	掛川市	西大淵3320外	ロックタウン大須賀	H11. 6. 16	18,313	イオン(株) (株)ドライバーズスタンド (株)大創産業
⑧	掛川市	大阪字鷺田601-1外	カインズホーム大東町店	H10. 10. 22	7,987	(株)カインズ (株)プラグシティ
⑨	掛川市	大阪字鷺田539外	(協)大東ショッピングプラザ	S62. 12. 11	5,991	マックスバリュ東海(株) (株)ごとう
⑩	掛川市	大坂2733外	大東ショッピングプラザフォーレ	H12. 3. 18	3,846	(株)主婦の店 (株)あかのれん
大型店舗の面積計					71,335	
掛川市の売場面積					155,373	
掛川市に占める大型店舗のシェア					45. 9	

□問題点と課題

①商業集積の減少

平成6年と9年に相次いで大型店が撤退した。その影響で一般店舗の閉店、転出が続いて、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る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、空地の活用を進めるとともに、市街地再開発事業等により、地区に波及する商業集積を図る必要がある。

②商業機能の低下

食料品部門を抱えた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いる。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。新しい業種、業態やサービス業、アミューズメント等の立地が少なく、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。

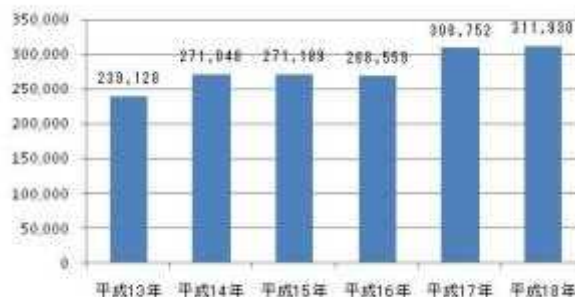
[4] 中心市街地における市民の行動及び意向の把握

(1) 施設の利用実態

①中央図書館の入館者数

中央図書館の年間の入館者は、平成 18 年度で約 312 千人、1 日平均 1,122 人である。毎年入館者は増えており、平成 13 年度から平成 18 年度までの 5 年間で 30.4%増加している。

■中央図書館入館者数
(人)



資料：掛川市教育文化課

②掛川城の入館者数

掛川市のシンボリック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 324 千人を数えた。平成 19 年度は大幅に減少し 125 千人の水準に留まっている。これ迄では天守閣の復元が公開された平成 6 年度で年間約 494 千人で入館者が最も多く、以降平成 16 年度は約 88 千人、17.8%と大幅な減少となっている。

■掛川城入館者数
(人)



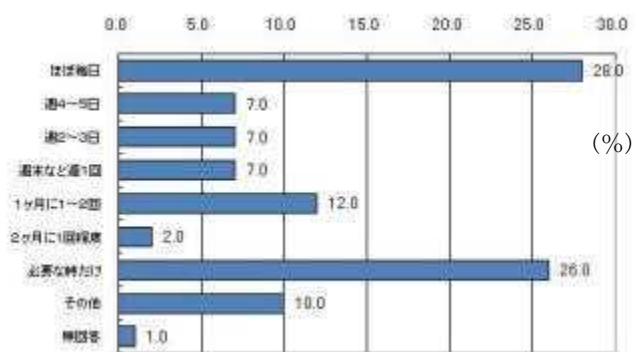
資料：掛川市教育文化課

(2) 市民の行動

①来街頻度

来街者が中心市街地に訪れる頻度は、「ほぼ毎日」が 28.0%で最も多く、「週 4～5 日」、「週 2～3 日」を合わせると、来街者の 4 割強が日常的に中心市街地を訪れている。一方、「必要な時だけ」が 26.0%と比較的多く、頻度の低い来街者が多く含まれている。

■中心市街地への来街頻度

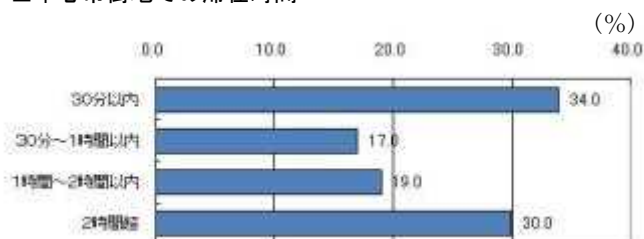


資料：平成 15 年 TMO サポート事業現地実態調査
(来街者調査) サンプル数:100 人

②滞在時間

中心市街地での滞在時間は「30分以内」が34.0%、「2時間超」が30.0%とほぼ同数である。必要施設等のみに立ち寄る短時間の通過型と、就学、就業やゆっくり観光の長時間の滞在型の両極にわかれている。

■中心市街地での滞在時間

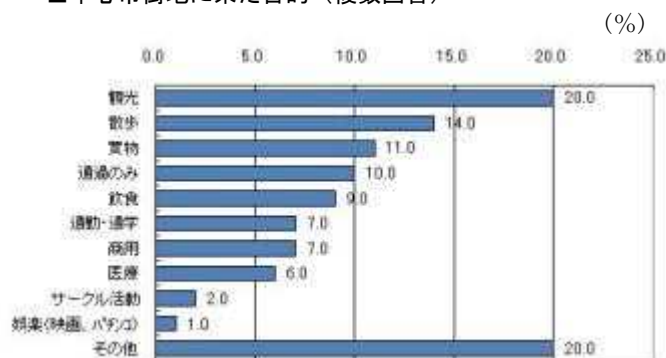


資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査
(来街者調査) サンプル数:100人

③来街目的

中心市街地への来街目的は、掛川城等の「観光」が20.0%と最も多い。次いで「散歩」が14.0%と続いている。多目的な来街者が多いことは中心市街地として評価ができる。しかし、「買物」目的での来街が11.0%、「飲食」9.0%、「娯楽」が1.0%と商業施設を目的としての来街は少数であり、中心市街地の商業力の低さを示している。

■中心市街地に来た目的（複数回答）



資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査
(来街者調査) サンプル数:100人

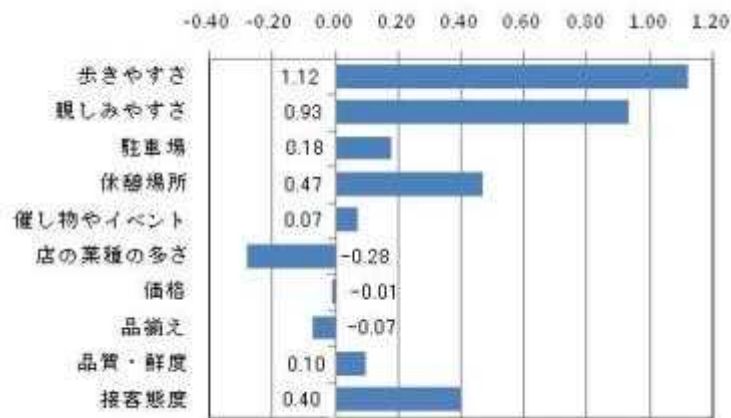
(3) 市民の意向

①印象、評価

来街者の中心市街地への評価について、満足度が最も高いのは「歩きやすさ」で評価指数1.12を示している。次いで「親しみやすさ」が0.93、「休憩場所」が0.47となっており、「イメージ」や「環境条件」についての事項で評価が高い。

一方、マイナス評価は「店の業種の多さ」が-0.28と最下位である。「品揃え」が-0.07、「価格」で-0.01とマイナス評価されておりいずれも商業活動に関連する事項である。

■ 中心市街地の印象



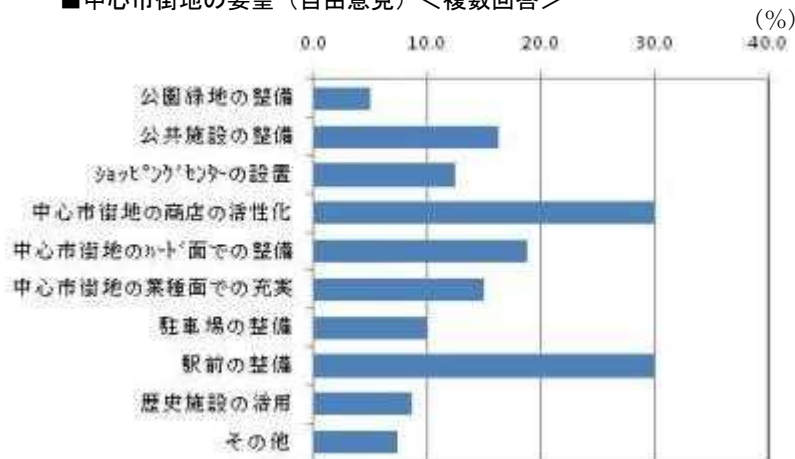
料：平成 15 年 TMO サポ
ト事業現地実態調査（買
動向調査） サンプル
： 500 人

注）評価指標は「満足」
を +2、「やや満足」
を +1、「ふつう」を
±0、「やや不満」を
-1、「不満」を -2
として指標化した。

② 要望

「商店の活性化」、「業種面での充実」、「ショッピングセンターの設置」の商業面に対する要望が多い。さらに、「駅前整備」、「ハード面での整備」、「公共施設の整備」等の基盤整備の要望が続いている。

■ 中心市街地の要望（自由意見）＜複数回答＞



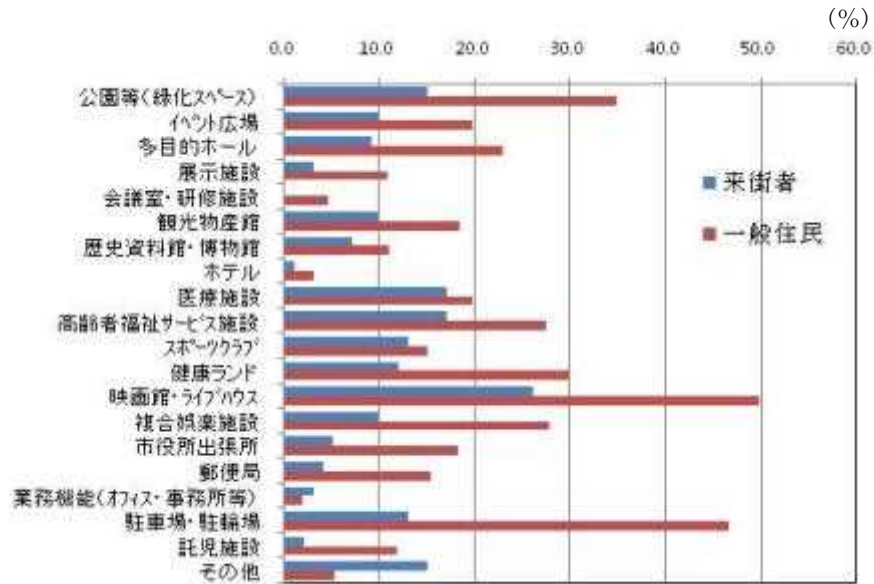
資料：平成 18 年 9 月～10 月 掛川市国土利用計画市民意識調査

③ 中心市街地にほしい施設

来街者は、ほしい施設として「映画館・ライブハウス」が最上位である。「医療施設」、「高齢者福祉サービス施設」を中心市街地に欲しい施設としている。

一方、一般市民は来街者と同様に「映画館・ライブハウス」が最上位にあり、「駐車場・駐輪場」、「公園等（緑化スペース）」が続いて上位にある。このように、来街者と一般市民の中心市街地への期待は多少異なるものの、中心市街地に繁華街としての期待が大きく、いずれも娯楽関連施設等がほしい施設の上位である。

■ 中心市街地にほしい施設（複数回答）



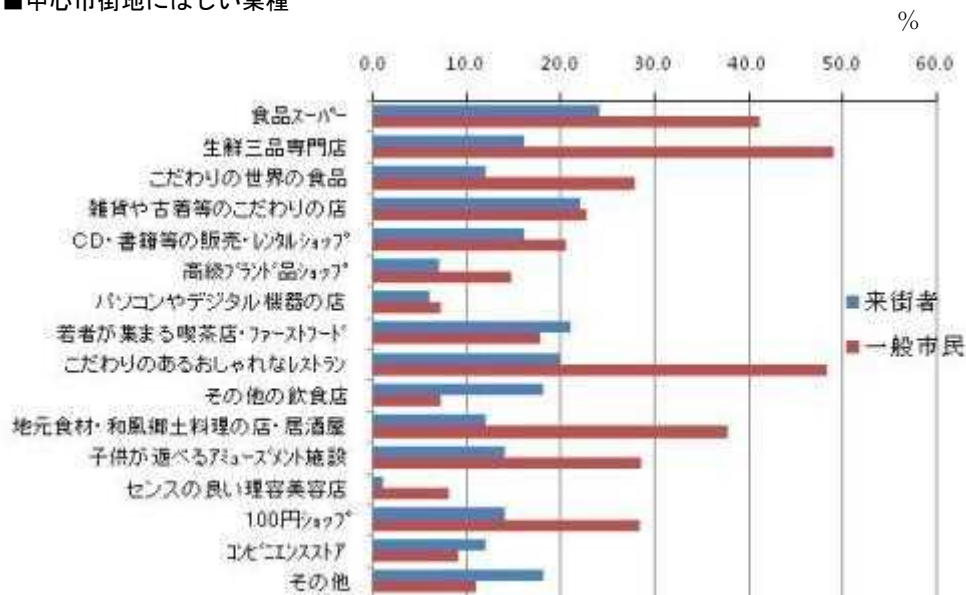
資料：平成 15 年 TMO サポート事業現地実態調査（来街者調査、買物動向調査）

④ 中心市街地にほしい業種

中心市街地にほしい業種として、「生鮮三品専門店」、「食品スーパー」が上位に上げられて、来街者、一般市民ともに食品に対する期待が大きい。食品は現状の中心部における不足業種であり、さらに多様化、高度化する食生活に対する期待の大きさによるものと考えられる。

次いで、レストランや郷土料理店等の飲食店が上位である。

■ 中心市街地にほしい業種



資料：平成 15 年 TMO サポート事業現地実態調査（来街者調査、買物動向調査）

（４）市民のニーズ

中心市街地の地域住民向け主要施設の１つである「中央図書館」では、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、観光客のための主要施設である「掛川城」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。短時間利用、長時間利用と様々な利用がなされており、空洞化は進行しているものの、中心市街地に対する高度で多様な都市機能の集積の要望は強くその必要性を覗かせている。

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。

これらのことに加え、中心市街地に欲しい施設として、「生鮮三品専門店」「食品スーパー」、「こだわりショップ」が上位に上げられている。また、おしゃれで若者が集まる「飲食店」や「映画館・ライブハウス」が要望されている等、機能低下が著しい商業施設に対する期待が大きい。とりわけ、中心市街地やその近隣部の居住者において、以前に中心市街地にあつていずれも撤退した「食品スーパー」や「生鮮食品専門店」等の生活のための業種、業態に対する要望が強い。

□問題点と課題

①コミュニティ拠点としての都市機能の集積活用

中心市街地におけるコミュニティ活動のための施設の集積は高く、地域住民用、観光客用共に、施設の利用は盛んである。今後は、コミュニティ拠点として、さらに、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。

②魅力ある商業施設の要望

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。中心市街地の評価は、「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。

〔５〕旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価

（１）事業の実施

平成 11 年 3 月に本市が作成した（旧）掛川市中心市街地基本計画では、「市街地の整備改善事業」44 事業、「商業等の活性化事業」40 事業を掲げて推進してきた。これらの事業の実施率は平成 20 年 3 月末現在「市街地の整備改善事業」で 59.1%、「商業等の活性化事業」は 80.0%と「商業等の活性化事業」で実施率が高い。

■旧基本計画の記載事業の進捗状況（平成 20 年 3 月末現在）

単位：事業

	記載 事業数	実施事業数				未着手 事業数	中止 事業数
		完了	着手済	小計	実施率		
市街地の整備改善事業	44	13	13	26	59.1%	13	5
商業等の活性化事業	40	2	30	32	80.0%	6	2
合計	84	15	43	58	69.0%	19	7



（２）市街地整備プロジェクトの取り組み状況

「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实施率が高い。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課題を残している。

■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立	まんまえパーキング整備事業	完了	
	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(株)により実施検討

■市街地の整備改善事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
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実施が遅れている。
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

（３）商業活性化プロジェクトの取り組み状況

「市街地の整備改善事業」に比べると実施率が高い。実施されているのは、駐車場管理等の「都市交通の管理」事業や、イベントを中心とした「観光サービスの展開」事業である。これらの大半は、旧中心市街地活性化法により設立され、TMOとしての認定を受けた“かけがわ街づくり株式会社”であり、イベント及び駐車場の管理、空き店舗の対策等の事業を中心に推進している。

事業の実施が遅れているのは、関係者の合意形成を必要とするハード事業が中心の「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」である。

■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	市民ボ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	

■商業の活性化事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
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(株)
	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	市民ボ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(株)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(株)で検討中
	ごみや産業廃棄物の減量	着手済	

■街づくり会社の概要

○かけがわ街づくり株式会社

- ・設 立 平成14年8月
- ・資本金 146百万円
 - 出資 掛川市 50.3%
 - 商工会議所 6.9%
 - 地元事業者 21.7%
 - その他 21.1%
- ・認定等 平成14年9月 TMOとして掛川市より認定
- ・趣 旨 旧中心市街地活性化法の街づくり推進機関として位置付けられ、商業の活性化事業を中心に展開している。活性化法が改められた以降は「掛川市中心市街地活性化協議会」に“経済活動の向上推進者”として参画している。
- ・事 業 空き店舗の活用
 駐車場の管理運営
 イベントの実施
 市民活動等の支援
 まちづくりの推進
 施設の管理運営
 その他

(4) 中心市街地活性化の取り組みの評価と課題

旧基本計画における未着手事業について、本基本計画の4つの柱に組み替えて整理、評価する。

①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

駅北側地区の土地区画整理事業が終了しており、道路、公園等の基盤整備事業の積み残しは比較的少ない。

本基本計画における課題は、駅前東側地区で予定する市街地再開発事業であり、拠点施設や駐車場、集合住宅等の計画がある。

その他、未利用地の利用や老朽化が進む地区での建物の共同化が課題である。

■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」の推進（継続）
- ・駅周辺地区における建築共同化の推進
- ・その他の基盤整備事業の推進

②都市福祉施設を整備する事業に関する事項

歴史文化施設の整備が進んでいるが、未着手なものも少なくない。武家屋敷の復元や武器庫等の修復等の歴史的建築物の保全、修復が待たれる。

未着手事業は、地域住民のための施設より観光客等の交流人口に向けての施設が多いが、地域生活者のための施設整備が本基本計画においての課題である。

■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」での都市福祉施設の整備
- ・建築共同化の推進と地域生活者のための施設整備
- ・その他の拠点、交流施設整備事業の推進

③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向上のための事項

駅前東街区の市街地再開発事業地区の集合住宅の整備を除いては、一部民間での対応はあるもののその他の計画はされていない。

旧基本計画における住宅整備プロジェクトは数少ない。本基本計画においては、重点プロジェクトとして、駅前東街区市街地再開発事業とともに、位置づけて、推進のための方策を講じる必要がある。

■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」での都市型住宅の整備
- ・建築共同化の推進と公営住宅の整備
- ・住宅建設の誘導

④中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

商業の活性化プロジェクトのうち、ハード事業に係る事業を中心に未着手事業が多い。

ハード事業のうち、第1の課題は商業施設の誘致、商業機能の向上である。かけがわ街づくり(株)において積極的に空き店舗対策が行われている。また、駅前東街区市街地再開発事業でスーパーマーケットを含む新しい商業集積の整備が計画されており、早期の実現が期待される。このことにより、地区の商業の集客力が高まり、空き店舗の再活用と新しい立地が望まれる。また、ソフト事業については、継続事業を含めて引き続き事業の構築を図る。

■本基本計画への課題

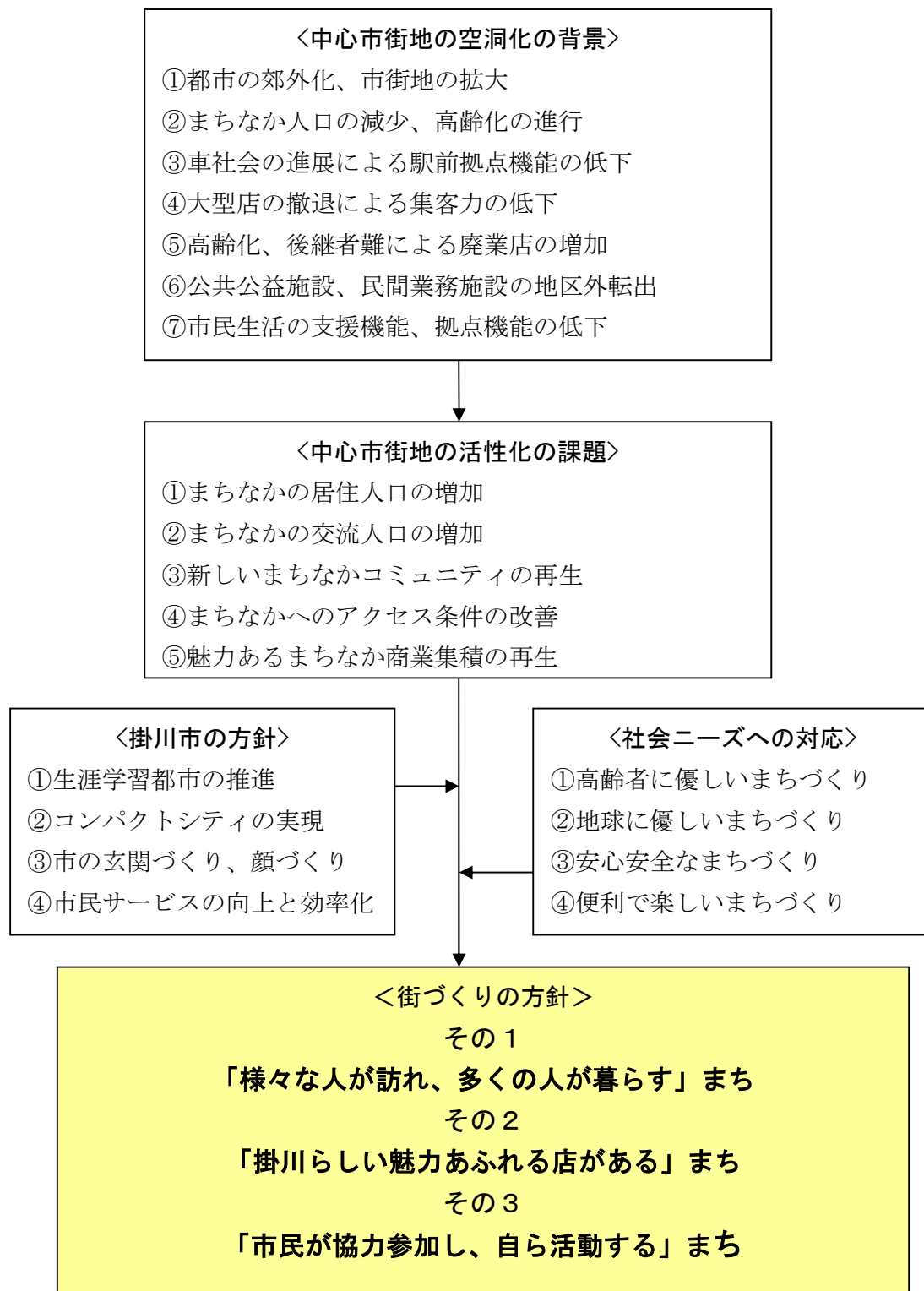
- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」での新しい商業施設の運営
- ・駐車場の整備、運営
- ・空き店舗の活用
- ・その他まちなかマネジメントの推進

■中心市街地活性化のための未着手事業

	旧基本計画における未着手事業
①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	掛川駅前東街区市街地再開発事業(共同施設整備) 広場整備事業 路上停車帯(連雀) 建築共同化事業(駅周辺) 整序型区画整理事業
②都市福利施設を整備する事業に関する事項	建築物修復事業(武器庫) 建築・外構事業 建築セットバック 電柱地中化 建築共同化事業 建築共同化事業(観光案内所)
③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向上のための事項	公営住宅の建設(連雀)
④中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	駐車場管理センター 共同駐車場整備 公共空間管理 スーパー経営 賑わい・たまり場整備 表通りの1階用途を商業・業務に ウインドウショッピング

〔6〕 中心市街地活性化の課題と街づくりの方針

現状分析で整理した「現状と課題」と、「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掛川市の“顔”としての役割を担ってきた。

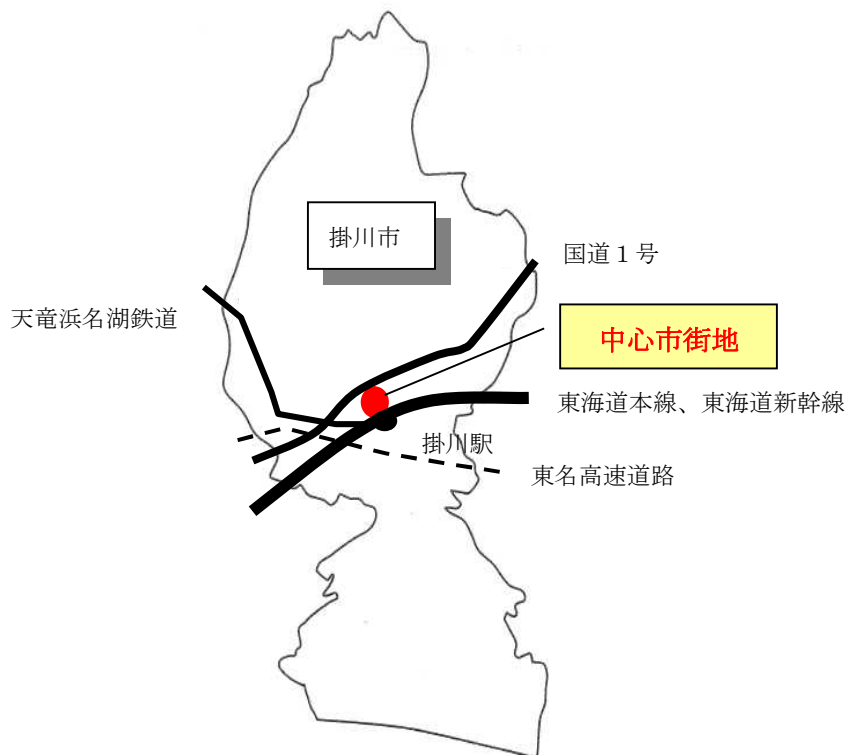
掛川駅は新幹線、J R 東海道本線及び天竜浜名湖鉄道が結節し、バスを加えた交通のターミナルとして機能している。都市の郊外化やモータリゼーションの進展により、鉄道等の大量交通機関への依存が減った。このため、駅の機能は低下しつつあるものの交通拠点としての機能を保持し、掛川駅周辺地区は依然として、掛川市の玄関口の役割を担っている。

掛川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、公共施設などが集積しており、掛川市の歴史、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、新しい掛川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、掛川市の中心市街地は、J R 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

(1) 区域設定の考え方

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「(旧)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。

また、新しい中心市街地の区域は「(旧)掛川市中心市街地活性化基本計画」で定めた約 70ha をよりコンパクトにし、歩いて移動できる範囲とする。

(2) 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、掛川西高等があつて、市街地の連続性に欠けるため除外する。

③南側：J R 東海道線とする。

掛川駅が平成 21 年開港予定の富士山静岡空港から最も近い新幹線駅となる。このため、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。

(3) 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 のエリアとする。

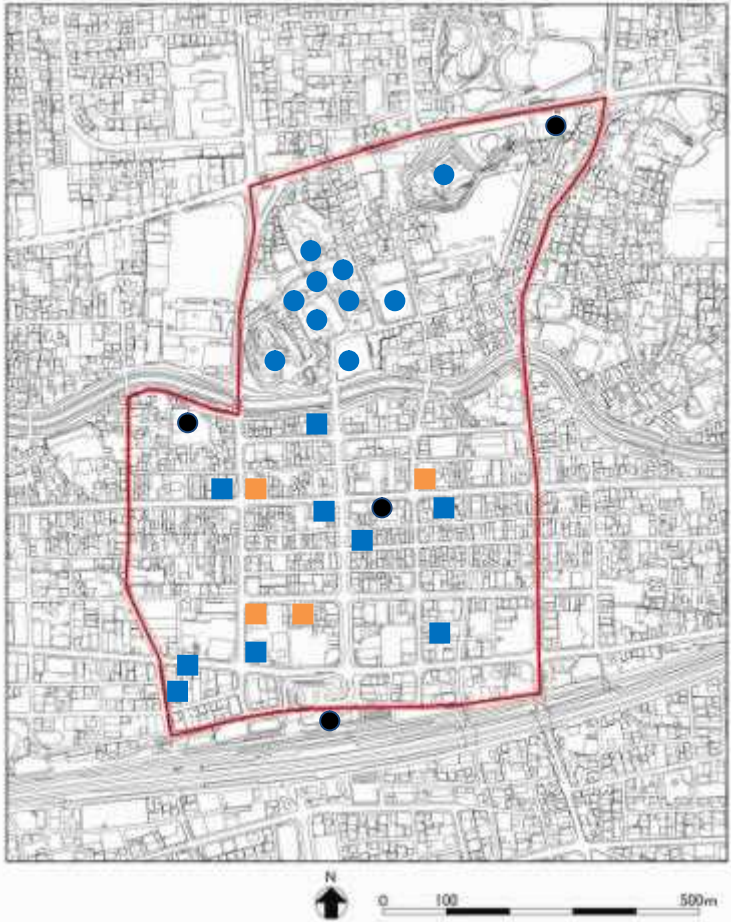
(4) 区域の面積

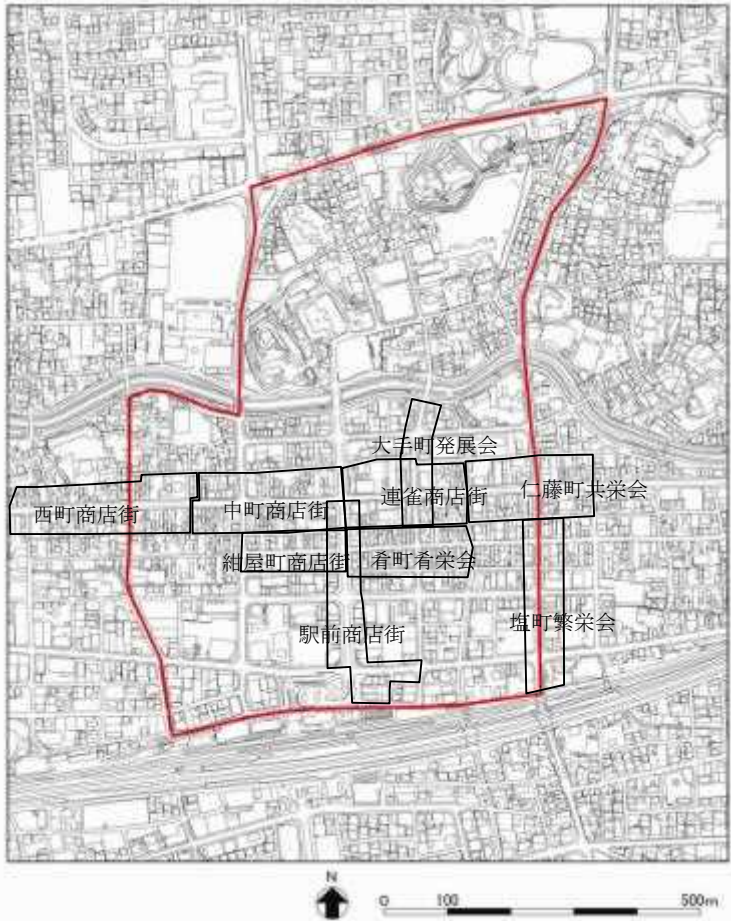
中心市街地の区域は約 50.5ha

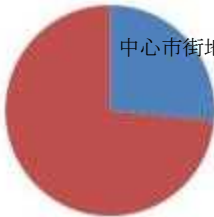
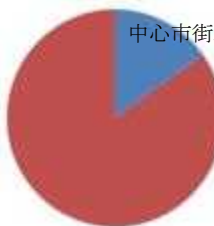
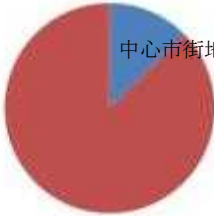


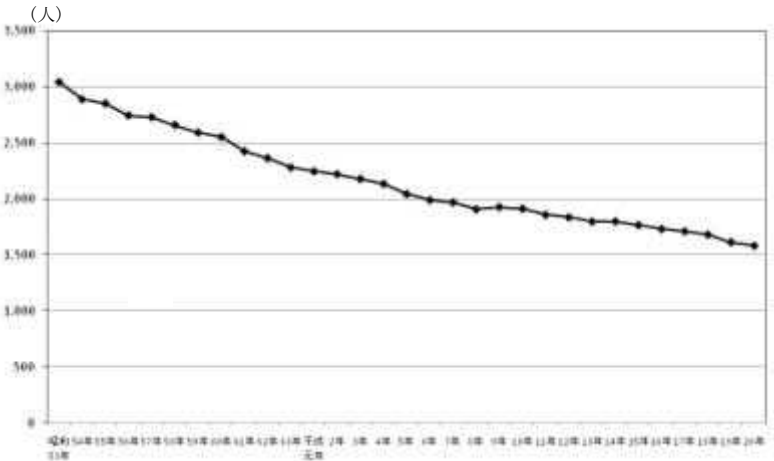
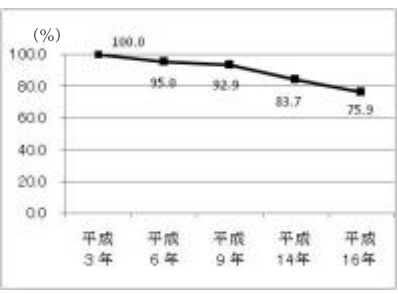
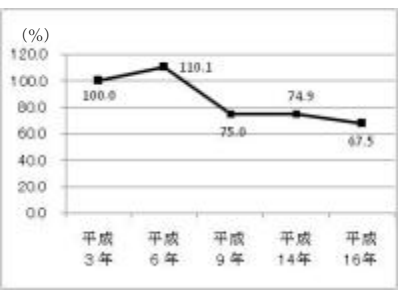
〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明
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18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25千人を数えている。 バス路線については、従来からの路線に加えて、東西南北の4つの循環線が整備され、市内を中心に中心市街地へのアクセス条件が大きく改善されている。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 16 年で商店数 107 店、従業者数 446 人、年間販売額は 42 億円、売場面積 6,907 ㎡の集積がある。旧掛川市に占める割合は、平成 3 年では、旧掛川市で商店数 15.1%、年間販売額は 15.7%、売場面積は 24.7%のシェアを誇っていた。さらに、中心市街地の最盛期であった昭和 54 年には対市の年間販売額シェアが約 30%近くを示すなど小売商業者の集積が高かった。しかし、平成 16 年では、商店数で 12.7%、従業者数で 8.1%、年間販売額で 4.4%、売場面積で 6.4%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		旧掛川市		中心市街地対市割合 (%)	
		平成 3 年	平成 16 年	平成 3 年	平成 16 年	平成 3 年	平成 16 年
	商店数 (店)	141	107	935	840	15. 1	12. 7
	従業者数 (人)	661	446	3, 977	5, 525	16. 6	8. 1
	年間販売額 (百万円)	12, 121	4, 221	77, 180	94, 945	15. 7	4. 4
	売場面積 (㎡)	18, 202	6, 907	73, 592	107, 446	24. 7	6. 4
	資料：商業統計、立地環境特別編						
	■平成 54 年の中心市街地シェア (年間販売額)			■平成 3 年の中心市街地シェア (商店数)			
							
	■昭和 16 年の中心市街地シェア (商店数)			旧掛川市に対するシェアを示す。			
							

要 件	説 明
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 20 年では 1/2 の水準の 1,579 人迄落ち込んでいる。 ■中心市街地の人口の推移  資料：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、平成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。 中心市街地の小売商店数、年間販売額、売場面積はいずれも減少している。特に年間販売額、売場面積について平成3年の 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別編

要 件	説 明																																												
	■年間販売額 <table><caption>年間販売額 (割合)</caption><thead><tr><th>年次</th><th>割合 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>平成 3 年</td><td>100.0</td></tr><tr><td>平成 6 年</td><td>93.7</td></tr><tr><td>平成 9 年</td><td>50.5</td></tr><tr><td>平成 14 年</td><td>42.1</td></tr><tr><td>平成 16 年</td><td>34.8</td></tr></tbody></table> ■売場面積 <table><caption>売場面積 (割合)</caption><thead><tr><th>年次</th><th>割合 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>平成 3 年</td><td>100.0</td></tr><tr><td>平成 6 年</td><td>97.7</td></tr><tr><td>平成 9 年</td><td>51.2</td></tr><tr><td>平成 14 年</td><td>38.1</td></tr><tr><td>平成 16 年</td><td>37.9</td></tr></tbody></table> 資料：商業統計立地環境特別編 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 <table><tr><td></td><td>平成 15 年</td><td>平成 19 年</td><td>増加</td></tr><tr><td>空き店舗</td><td>59 店</td><td>63 店</td><td>4 店 (6.8%増)</td></tr></table> 資料：平成 15 年TMOサポート事業現地実態調査、平成 19 年調査 ④歩行者通行量の減少 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、休日で 5,879 人である。(いずれも 10 時間)。中心市街地の通行量は、昭和 40 年代をピークに、平成期に入って大幅に減少している。2つの大型店の撤退が大きく影響し、主要 7 地点の撤退前(昭和 57 年)の通行量と比べて約 31%の水準に落ち込んでいる。 ■歩行者通行量（主要 7 地点の平日合計値）の推移 <table><caption>歩行者通行量 (人)</caption><thead><tr><th>年次</th><th>通行量 (人)</th></tr></thead><tbody><tr><td>昭和57年</td><td>19,438</td></tr><tr><td>昭和63年</td><td>10,437</td></tr><tr><td>平成8年</td><td>7,613</td></tr><tr><td>平成15年</td><td>6,740</td></tr><tr><td>平成19年</td><td>6,097</td></tr></tbody></table> 資料：平成 15 年TMOサポート事業現地実態調査、平成 19 年調査 調査時間：午前 10 時～午後 8 時(10 時間)	年次	割合 (%)	平成 3 年	100.0	平成 6 年	93.7	平成 9 年	50.5	平成 14 年	42.1	平成 16 年	34.8	年次	割合 (%)	平成 3 年	100.0	平成 6 年	97.7	平成 9 年	51.2	平成 14 年	38.1	平成 16 年	37.9		平成 15 年	平成 19 年	増加	空き店舗	59 店	63 店	4 店 (6.8%増)	年次	通行量 (人)	昭和57年	19,438	昭和63年	10,437	平成8年	7,613	平成15年	6,740	平成19年	6,097
年次	割合 (%)																																												
平成 3 年	100.0																																												
平成 6 年	93.7																																												
平成 9 年	50.5																																												
平成 14 年	42.1																																												
平成 16 年	34.8																																												
年次	割合 (%)																																												
平成 3 年	100.0																																												
平成 6 年	97.7																																												
平成 9 年	51.2																																												
平成 14 年	38.1																																												
平成 16 年	37.9																																												
	平成 15 年	平成 19 年	増加																																										
空き店舗	59 店	63 店	4 店 (6.8%増)																																										
年次	通行量 (人)																																												
昭和57年	19,438																																												
昭和63年	10,437																																												
平成8年	7,613																																												
平成15年	6,740																																												
平成19年	6,097																																												

要 件	説 明
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18年に策定された「静岡県総合計画（地域計画）」において、“志太棒原・中東遠地域”の目標像を次のようにしている。 陸・海・空の交通結節地域として、地域内都市や中山間地域、海岸地域が連携し、本県の新たな玄関口にふさわしい都市圏づくりや国内外との交流拠点の形成、特色ある産業集積を図るなど、多重心型の地域とする。 また、この中で、JR掛川駅周辺の市街地について「再開発等による都市基盤の整備を進める」としている。 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、掛川の顔となるにぎ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、私鉄駅があつて、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	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“生涯学習による街づくり”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、大きく機能低下し、商圈は大きく縮小している。このため、中心市街地の商業は、最寄品を中心に不足業種が多い。このような中で、中心市街地において、核店舗を誘致し、商業集積を高めることにより、地区のニーズを充足できる。また、高齢者を中心に広域の商業ニーズに応えることができ、商品、サービス、情報などの提供により、地域の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 中心市街地には、掛川市の歴史、文化、伝統をアピールする施設の集積が多い。また、歴史ある祭りなどが中心市街地において開催されている。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。中心市街地における祭りの担い手を確保することとなり、地域の誇りである催事が継承されることになる。

3. 中心市街地活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の目標

(1) 中心市街地活性化の目標

前項（P42）で定めた掛川市中心市街地の街づくりの3つの方針に沿って、次の3つの具体的な目標を設定する。

①街づくりの方針と3つの目標

<街づくりの方針>

様々な人が訪れ、多くの人が暮らす

掛川らしい魅力あふれる店がある

市民が協力参加し、自ら活動する

<活性化の目標>

様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち

快適で便利に多くの人が住むまち

活発な商業・業務・サービス活動のあるまち

②中心市街地活性化の目標

目標1 様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち

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、にぎわいを創出する。

目標2 快適で便利に多くの人が住むまち

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、まちなかにおける居住者の促進を図る。

目標3 活発な商業・業務・サービス活動のあるまち

商店数、年間販売額ともに最盛期より大幅に減少し、近年も下げ止まらずに推移している。まちなかの集客力を高め、商業業務機能の充実のための拠点を整備し、イベントの開催、住民サービス等の提供を行う。中心市街地としての多様な商業、業務、サービス機能の充実を図り、掛川市の「玄関口」としてのまちなかの活発な経済活動を推進する。

（２）中心市街地活性化のテーマ

① “すまい” と “交流” の歴史と伝統

掛川のまちなかは、古くは掛川城の「城下」（すまい）と東海道掛川宿の「宿場」（交流）の２つの役割をもってにぎわっていた。

城下町には武士、商人が多く住み、城下に居住する人を対象として、生活の拠点としてにぎわいを形成していた。街道には多くの人々が往来し、宿場町に人々が宿泊して、人々の交流の場としてにぎわいをみせていた。

近年では、居住人口の減少と大型店をはじめとする交流施設の転出が中心市街地の活力低下の大きな要因である。このため、中心市街地の活性化は“居住”と“交流”の機能を高め「城下町」、「宿場町」の機能を再生することを目指す。

② “報徳” スピリットによるまちづくり

掛川市は、昭和 54 年に日本で初めて生涯学習都市宣言を行い、“生涯学習”によるまちづくりをスタートさせた。

掛川市における“生涯学習”は、一般に言われている社会教育分野の充実とは異なり、まちづくりそのものが“生涯学習”の理念をもって進められている。

掛川市における“生涯学習”とは、「一生涯を通して学び、人生を豊かにすること」であり、「地域に感謝し社会に奉仕すること」である。これらは、いずれも地域の伝統である道徳と経済の調和と実践を説く「報徳の精神」にもとづくものである。中心市街地の再生に際しては、過去に農村の経済再生を行った“報徳スピリット”を継承して進めるものとする。

③ 中心市街地活性化のテーマ

掛川市の中心市街地活性化に向けては、掛川市のまちなかにおける「“すまい”と“交流”の歴史と伝統」と「“報徳”スピリットによるまちづくり」の地域文化を継承し、地域の人達の参加、協働を促しながら、次のテーマをおいて推進する。

“HOTOKU” スピリットによる まちなかにぎわい再生

～地域の人達の参加、協働によるまちづくり～

● 「報徳」によるコミュニティの再生

「報徳」とは、「至誠」「勤労」「分度」「推譲」に基づき、自分の住む町を価値あるものとして次に引き継いでいくためにどう行動するかという考えである。このような考えに沿って、掛川市では、行政と市民が一体となってまちづくりを進めてきた。

特に新幹線駅の設置や掛川城の本格木造による復元などは、市民募金を事業費の一部に充てて行われた。中心市街地において、土地区画整理事業による基盤整備が円滑に進んだことも、市民のまちづくりに対する理解の高さと協力にある。

本計画では、市民参加のまちづくり「報徳」の考え方を『「HOTOKU」スピリット』として継承し、市民大学の卒業生等による様々な市民活動を活かすため、中心市街地に活動の場を設け、にぎわいや住みやすさを創出しコミュニティの再生をめざす。

□「報徳」は4つの柱で構成されている。

- “至誠” すべてのことに対して真心をもって接することが重要である。
- “勤労” 大きな目標に向かって行動を起こす時、小さいことからつつましく勤めなければならない。
- “分度” 現状の自分にとって、どう生き、どう行ふべきかを知ることが大切である。
- “推譲” 分度をわきまえ、少しでも他者に譲れば、周囲も自分も豊かになるものである。

●「HOTOKU」スピリットによるにぎわいの再生

掛川市のまちなかにおいては、「宿場町」として数多くの人をあたたかい心で“おもてなし”をした伝統と、「城下町」として多くの人が生活し、活動した歴史と文化、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て、掛川市のまちなかのにぎわいの再生を目指す。

□「HOTOKU」とは

「HOTOKU」は、「HOT・O-K・U」を略したものであり、次の頭文字を組み合わせて表現したものである。“あたたかい”おもてなしと歴史と文化に裏付けされた“地域個性”の精神を示す。

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| “HOT・O” | h o t & o w n |
| | 「あたたかさ」と「地域個性」 |
| “K・U” | k a k e g a w a u r b a n i t y |
| | 「かけがわ まちなか」 |

■報徳スピリット（生涯学習）による主なまちづくりの実践

昭和 53 年	生涯学習の提唱、市民総代会システムの開始
昭和 53 年	モデル定住圏の指定
昭和 54 年	全国初「生涯学習都市宣言」、市政 25 周年記念
昭和 55 年	生涯学習 10 か年計画パートⅠのスタート
昭和 55 年	婦人会議（後の女性会議）の開始
昭和 58 年	全国初の「生涯学習センター」の開館
昭和 59 年	“愛 365 日”市立総合病院の新設開業
昭和 63 年	生涯学習アドバイザーの設置
昭和 63 年	新幹線掛川駅の開業（総事業費 110 億円。うち市負担 60 億円の半分 30 億円を市民募金で賄う。）
平成元年	第三セクターオレゴン生涯学習村の設立
平成 2 年	生涯学習 10 か年計画パートⅡのスタート
平成 3 年	掛川市生涯学習まちづくり土地条例の施行
平成 5 年	東名掛川インターチェンジの供用開始
平成 6 年	本格木造復元「掛川城天守閣」の開門（総事業費 11 億円のうち 10 億円をの市民募金で賄う。）
平成 7 年	「とはなにか学舎」（掛川市民大学校）の開設（まちづくりの担い手育成）
平成 8 年	生涯学習の「総本山」と位置づけた市役所新庁舎業務の開始
平成 12 年	生涯学習 10 か年計画パートⅢのスタート
平成 13 年	中央図書館、報徳図書館の開館
平成 14 年	かけがわ街づくり㈱の設立、市民参画による運営
平成 15 年	乳幼児センター「すこやか」の開園（幼保一元化）
平成 15 年	総合体育館「さんり～な」の完成
平成 16 年	市政 50 周年、生涯学習 25 周年記念

■“生涯学習”の特徴

- 特徴①：新幹線掛川駅、東名掛川インター、掛川城などのハード整備においても、市民の寄付や協力等の生涯学習の理念をもってまちづくりが進められている。
- 特徴②：民間で行っているカルチャータ的な講座は基本的に市では開設せず、市はまちづくり活動につながる事業やその担い手を育成する事業に集中投資している。
- 特徴③：一人ひとりの生涯学習活動で自己を高めた市民が、このまちで活躍し、さらにこのまちをよくなる担い手、主体として社会参画してもらうような仕掛けや事業を実施している。

(3) 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基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 様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち	歴史文化施設等の整備充実を図る 宿泊施設を誘致する 市民活動施設の整備充実を図る その他公共公益施設の整備充実を図る 民間事業所を誘致する 交通アクセス、歩行者ネットワークを整備する 駐車場を整備する 市民活動、団体との連携、支援を進める	大日本報徳社等の修復 ホテルの誘致 再開発地区での施設整備 竹の丸等の改修と施設提供 観光交流センターの整備 空き店舗、空地の活用 新循環バスの運行 空港連絡バスの運行 再開発地区の駐車場整備 駐車場の運営受託、効率運用 市民活動、団体の支援
目標2 快適で便利に多くの人が住むまち	高齢者住宅を整備、誘導する 一般家族用住宅を整備、誘導する 社宅、社員寮を整備、誘導する 居住環境を整備する 安全に歩ける道づくりを進める 住民サービス施設の整備充実をする	再開発地区での住宅建設 集合住宅建設の働きかけ 共同化の上層階利用促進 道路修景事業 歩行者空間の整備 商店街組織との連携
目標3 活発な商業・業務・サービス活動のあるまち	生活支援商業施設を充実する 個性的店舗を誘致する 新しい業種、業態を誘致する 掛川市の特産品を開発、販売する アミューズメント施設を整備する 業務サービス施設を誘致する イベントによりにぎわいを創出する 歩行者ネットワークを整備する 人材を育成する	再開発地区の商業集積整備 食品スーパー等の誘致 個店の魅力アップ 空き店舗の活用 掛川うまいものの開発 空地の活用 商店街地区の再開発の促進 商店街通りの環境整備 掛川らしい町並みの整備 人材育成研修

[2]数値目標指標の設定

(1) 中心市街地の動き

掛川市の中心市街地は、商店街の活況に加えて、ジャスコ、ユニーの出店があり、昭和40年から50年代後半に最もにぎわいをみせていた。

当時の人口は旧掛川市の4～5%のシェアを示していた。小売業の販売額も昭和54年には年間約119億円、市内シェアは29.2%と高率であった。

その後、駅前等の土地区画整理事業が始まり、一方で郊外における宅地化により郊外居住が進み、中心市街地の人口は減少の途を辿った。平成20年には人口が1,579人と昭和53年と比べて52%の水準に陥り、旧市におけるシェアは2%までに落ち込んでいる。

中心市街地に立地する事業所の減少は、ほぼ人口と同様の傾向にある。人口及び事業所の減少は、駅前、駅北の土地区画整理事業の影響もあるが、都市の郊外化によるところが大きい。さらに、人口の減少は、昭和57年に起きた逆川の氾濫災害による住宅の駅南移転も原因の1つである。

小売業の販売額の落ち込みはさらに激しい。昭和57年には年間約131億円の売り上げを示していたが、平成16年では約42億円と約1/3の規模に縮小し、旧掛川市シェアは26%から4%に大きく落ち込んでいる。

同様に、売場面積は昭和57年には23,843㎡を示していたが、平成16年には6,907㎡と販売額より激しく1/3以下に縮小している。

小売業の減少は、都市の郊外化が背景にあるものの、直接要因として大型店2店の中心市街地からの撤退が大きく、市役所、法務三庁の移転の影響も否めない。

このことにより、地区の商業機能を大幅に変えることになった。中心市街地の商業ポテンシャルは大きく低下し、当時の広域商圈から近隣、地区商圈に大幅に縮小した。

駅通りを中心とした通行量は、人口、事業所、大型店、商店数の減少に伴って減少が著しく、平成19年では昭和47年の1/4近くの水準に激減している。

掛川市の中心市街地は、居住及び商業、事業活動の郊外化の動き等の外部要因により相対的地位の低下により空洞化が進行している。一方、大型店の閉店に加えて、内部要因として、事業所経営者の高齢化や後継者難がある。さらに、本地区においては、これらの事項に加えて、周辺の土地区画整理事業による市街地の拡大化が進んだこと、昭和48年から始まった駅前地区、昭和59年から始まった駅北地区の中心市街地内での土地区画整理事業の実施が、中心市街地の中での居住や事業活動に影響を与えたことも空洞化を進行させた要因の1つである。

■ 中心市街地の変遷

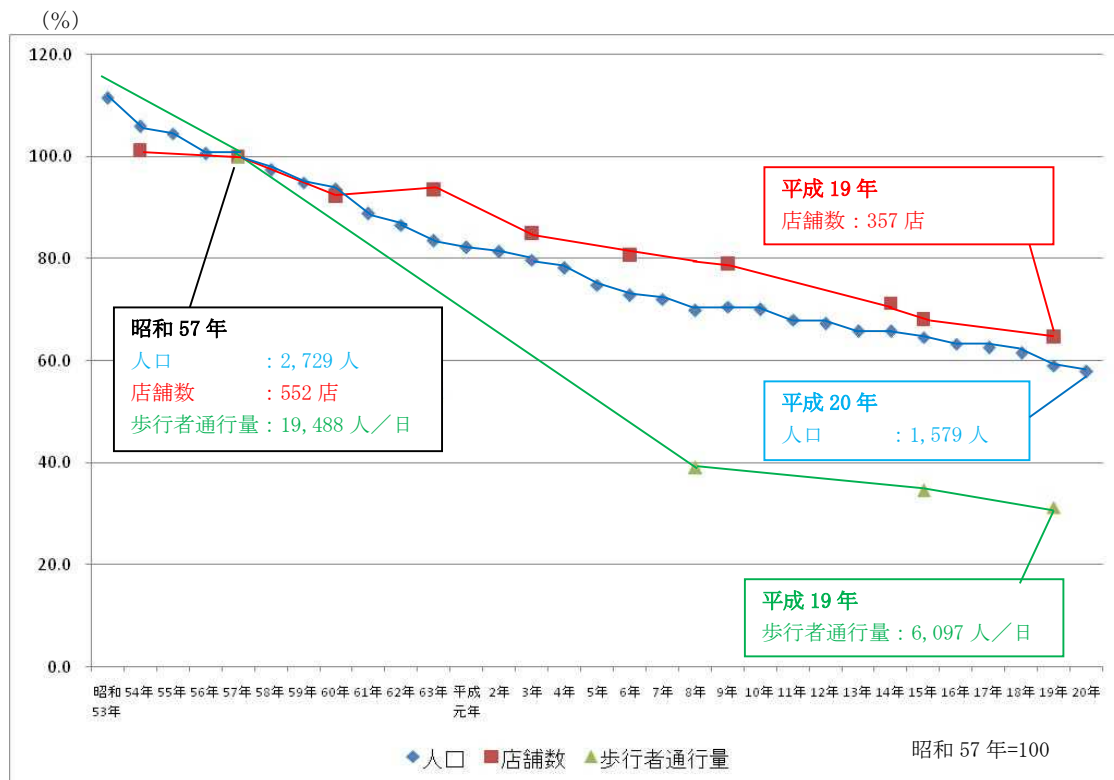
			数値、指標			
			人口＊１		店舗数 ＊２	歩行者通 行量＊３
			人	市内割合 (%)	店	人／日
昭和50年	○ 42 ジャスコ出店 ○ 43 連雀町商店街近代化 ○ 47 ユニー出店 ○ 48 駅前土地区画整理事業開始 ○ 50 駅南土地区画整理事業開始	42年				
		43年				
		44年				
		45年				
		46年				
		47年				
		48年				
		49年				
		50年				
		51年				
昭和60年	● 57 逆川の氾濫、約30軒駅南へ移転 ○ 59 駅北土地区画整理事業開始 ● 60 郊外店の出店の増加	52年				
		53年				
		54年				
		55年				
		56年				
		57年				
		58年				
		59年				
		60年				
		61年				
平成元年	○ 63 駅南土地区画整理事業完了 ○ 63 新幹線掛川駅開業 ○ 2 駅前土地区画整理事業完了 ● 3 バブル経済の崩壊 ● 6 ジャスコ撤退 ○掛川城復元 ● 8 市役所長谷へ移転 ● 9 ユニー撤退	62年				
		63年				
		元年				
		2年				
		3年				
		4年				
		5年				
		6年				
		7年				
		8年				
平成10年	○ 10 駅北土地区画整理事業完了	9年				
		10年				
		11年				
		12年				
		13年				
		14年				
		15年				
		16年				
		17年				
		18年				
		19年				
		20年				
		11年				
		12年				
		13年				
		14年				
		15年				
		16年				
		17年				
		18年				
		19年				
		20年				

＊１：中心市街地の人口（住民基本台帳３月31日現在）

＊２：平成19年(実数値)、平成15年（一部推計）、その他は推計値

＊３：平日における主要７地点の10時～20時の10時間の通行量

■ 中心市街地の数値指標



(2) 目標年次

掛川市では中心市街地活性化のための中核的事業として、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業を推進し、これに関連する事業を本基本計画に一体的に盛り込んでいる。

しかし、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業が平成 25 年度からの着手となったため、本基本計画の目標年次は、効果が発現する平成 26 年度とする。

よって、本基本計画の計画期間は、平成 21 年 3 月から平成 27 年 2 月までとする。

(3) 数値目標の設定

目標 1 : 「様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」

①指標設定の考え方

人が集う指標、にぎわいの指標として、中心市街地の主要な施設の利用者数、イベント等の参加者数、まちなかへの来街者数、主要地点の歩行者通行量等がある。

このうち、主要施設の利用者数については、各施設のみの数値となるため区域全体のにぎわいを測ることには適さない。イベント等の参加者数については、実施日が限られるとともに、実施日に集中し、通年の値とはならない。また、まちなかへの来街者数は、その数値の実数の計測が困難である。

このようなことから、「様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」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**」が適切である。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。

②歩行者通行量の推移

中心市街地の歩行者通行量は、居住人口と同様に減少が止っていない。昭和57年での主要7地点合計の1日平均通行量は、平日で約19.5千人、休日で約24.8千人の水準を示していた。しかし、徐々に減少し、24年を経た平成19年では、主要7地点合計で、平日約6.1千人、休日約5.9千人と大幅に減少している。とりわけ休日においては、昭和57年の主要7地点合計と比べ23.7%の水準に激減している。因みに昭和57年から平成19年の間には、2つの土地区画整理事業の実施、完了により中心市街地の都市基盤整備が進んだが、大型店2店の相次ぐ撤退、市役所等の主要な集客施設の移転があり、通行量の減少の要因となっている。大型店2店の撤退後も現在に至るまで歩行者通行量の減少が続いている。

■中心市街地の歩行者通行量の推移

		平日		休日	
		人	%	人	%
主要 7 地点 合計	昭和57年	19,488	100.0	24,781	100.0
	昭和63年	10,437	53.6	18,934	76.4
	平成8年	7,618	39.1	12,907	52.1
	平成15年	6,740	34.6	8,306	33.5
	平成19年	6,097	31.3	5,879	23.7

調査：10～20時の10時間

資料：商店街診断等

主要7地点はP22参照

③目標とする数値

中心市街地において、以前は2つの大型店が立地し、にぎわいをみせていた。一方、掛川駅前東街区の再開発地区では、中心市街地活性化の再生策の1つとして、規模はやや縮小されるが食品スーパーを中心とした商業施設の誘致を予定している。

このような中で、中心市街地の活性化に向けては、将来は大型店があった当時のにぎわいの再生をめざすものとする。しかし、中心市街地内の歩行者通行量の減少が激しいことからここ5年間で下げを止めることは困難である。このため、本計画の目標値は、既にジャスコは撤退したもののユニーが営業し集客していた時点（平成9年）から現在の中間地点であり、計測値のある“平成15年の中心市街地での歩行者通行量”を「様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の数値目標とする。

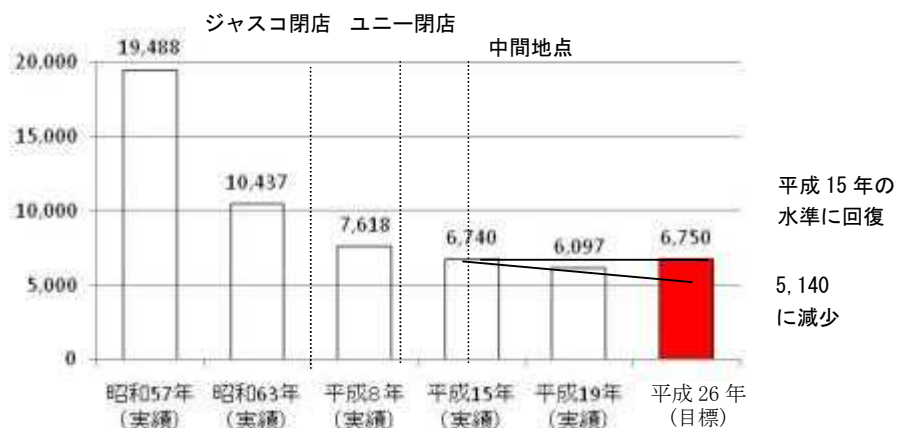
なお、本地区は、従来広域を対象とした商業機能、交通機能、交流機能を有していた。このうち商業機能については、ジャスコ、ユニーの大型店が立地し、一般商店も数多くあって、地区として高い集客力を保持していた。しかし、数年間での大型店2店の撤退により、これまでの広域を対象とした中心商業機能は大きく低下し、中心市街地が持つ商業機能は地域中心型から地区中心型または近隣型に縮小した。またこれにより、まちなかのにぎわいは、休日型から平日型に移行した。このため、目標とする指標の主要7地点の歩行者通行量は、“平日”の歩行者通行量とする。

「様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の数値目標

○2店舗あった大型店のうち、ジャスコが撤退したがユニーが営業を続けていた直後の平成9年と現在までの中間地点である“平成15年のにぎわい再生”の回復を目標とする。

○中心市街地の歩行者通行量の数値は、“主要7地点合計の平日の10時間の歩行者通行量”とする。

■歩行者通行量の目標値



「様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の数値目標

平成 19 年実績値 6, 097 人

平成 26 年度目標値 6, 750

④目標達成の見通し

中心市街地の歩行者通行量は年々減少し続けている。ここ4年間で主要7地点の合計で、年に160人のペースで減少している。このため、このままで推移すると、主要7地点合計の平成19年の実績値6,097人に対し、平成25年度の目標年次に向けての6年間で960人の減少を予想しなければならない。

これに対して、再開発を除くエリアの歩行者通行量の増加見込みは、

- ・新規立地や空き地空き店舗等の“店舗利用者”による歩行者通行量の増加
- ・整備される交流、観光等の“その他施設利用者”による歩行者通行量の増加
- ・新たに整備される住宅の“居住者”による歩行者通行量の増加
- ・新規または拡大して開催される“イベント参加者”による歩行者通行量の増加
- ・新たに立地する施設の従業者等による歩行者通行量の増加（本数値は少数とみられるため、計上しない）
- ・市民活動による“その他施設利用者”による歩行者通行量の増加

が期待される。このうち、“イベント参加者”については開催日のみの増加であることから除外し、“店舗利用者”、“施設利用者”及び“居住者”による歩行者通行量（いずれも主要7地点の平日値）を推計すると、1日当たり合わせて392人の増加が期待できることになる。このことから、再開発ビルの完成による増加を除いた歩行者通行量の差引減少数は568人となり、平成19年の6,097人に対して、5,529人に減少する。

一方、新設の再開発ビルの完成開業により、次の歩行者通行量の増加が期待される。

- ・大半が新規に出店する再開発ビル及び隣接部の“商業施設利用者”による歩行者通行量の増加
- ・新規に開設される再開発ビルの“公益施設等利用者”による歩行者通行量の増加
- ・再開発ビルの“施設従業者等”による歩行者通行量の増加
- ・新規に建設される再開発ビルの“住宅居住者”による通行量の増加

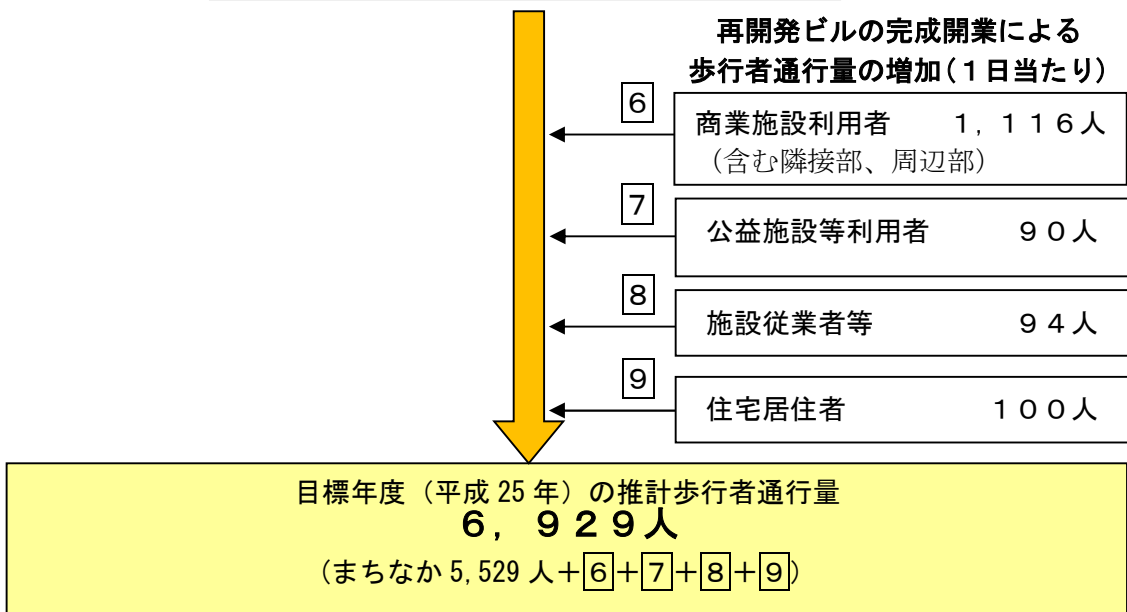
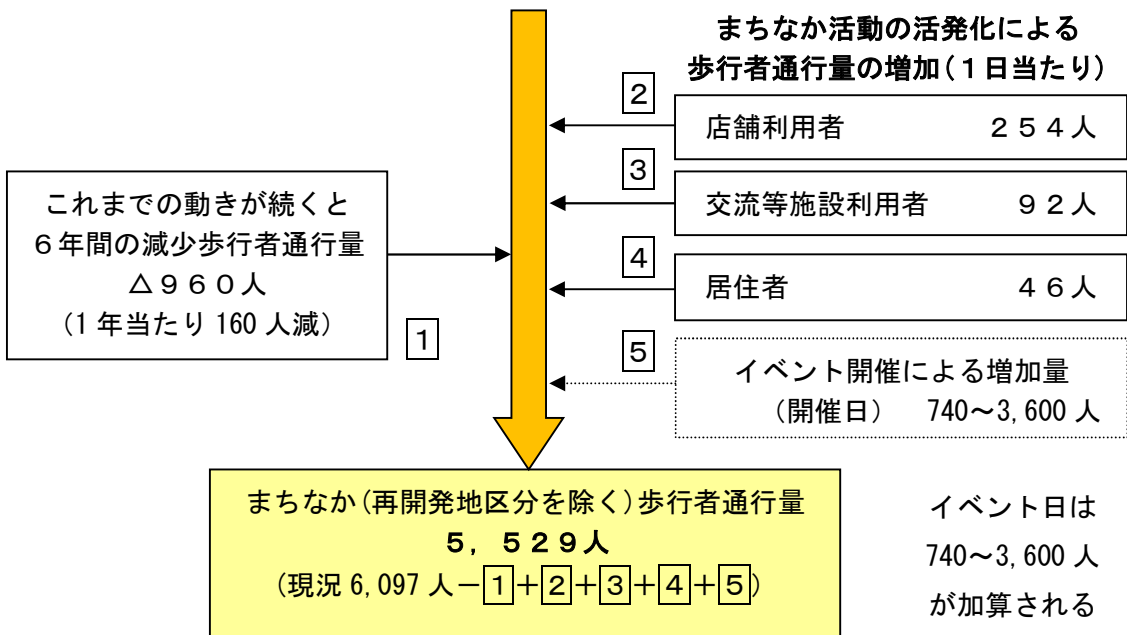
再開発ビルの“商業施設利用者”、“公益施設等利用者”、“施設従業者等”、“住宅居住者”による歩行者通行量増が期待できる。但し、再開発ビル内には、各種の施設が整備され、駐車場もあることからまちなかへの回遊率は低くなると見込んで、通行量が中心市街地の歩行者通行量（いずれも主要7地点の平日値）は、1日当たり1,300人の増加が見込め、6,929人の水準を達成することになる。

これに対して、“平成15年のにぎわいの回復”を目指した平成25年度の数値目標は、1日当たり6,750人であり、中心市街地内での活性化の動きと再開発事業の実現により、十分にその目標を達成することができる。

※本基本計画の期間は当初設定していた平成26年3月から、平成27年2月へ変更したが、これに伴う事業効果の増減、推計値は考慮せず、目標値は据え置くものとする。

■目標数値の検証

平成19年の平日1日当たり歩行者通行量
6,097人
(10時間・主要7地点合計)



目標年度(平成25年)の目標数値
(平成15年の平日1日当たり主要7地点の歩行者通行量)
6,750人

■歩行者通行量の算出基礎

<まちなか分>

1

これまでの推移による歩行者通行量自然減少数

平成 15 年～19 年の 1 年当たり平均の減少数が 160 人（主要 7 地点、平日 10 時間、以下同じ）であり、この推移が平成 25 年度迄の 6 年間続くと予想する。

○小計 主要 7 地点通行量 **△960 人**（△160 人／年×6 年）

2

新規店舗利用者による歩行者通行量増加数

まちなかの新規店舗や空き地空き店舗への誘致店舗の立地が期待されるとともに、新たな店舗利用者により歩行者通行量の増加が期待される。

店舗等の新規立地 35 店（P77 参照）

新規店舗売場（営業）面積 約 1,015 m²

店舗利用者数 約 508 人（2 m²当たり 1 日 1 人）

まちなか回遊数 約 127 人（まちなか回遊率 25%）

○小計 主要 7 地点歩行者通行量 **約 254 人**（平均計測回数 2 回）

3

交流観光施設等利用者による通行量増加数

○交流等施設

地域交流センター、観光交流センターの新設による交流施設の新規利用者により通行量の増加が期待される。

年間利用者数 約 10 千人（新規）

1 日当たり平均利用者数 約 31 人（年間開館 320 日）

まちなか回遊数 約 8 人（まちなか回遊率 25%）

主要 7 地点歩行者通行量 約 16 人（平均計測回数 2 回）

○ホテル宿泊客

まちなかで建設が予定されているホテル 2 棟の収容人員を 200 人と想定し、その宿泊客による歩行者通行量の増加が期待される。

収容人数 200 人（2 施設）

1 日利用者数 約 150 人（稼働率 75%）

まちなか回遊数 約 38 人（まちなか回遊率 25%）

主要 7 地点歩行者通行量 約 76 人（平均計測回数 2 回）

○小計 主要 7 地点歩行者通行量 **約 92 人**

4

新規居住者による歩行者通行量増加数

民間住宅に加え、「空き地利用促進事業」の制度を活用して誘導する住宅の新規の居住者による歩行者通行量の増加が期待される。

新規住宅想定戸数 34 戸

増加居住者数 90 人（1 戸当たり 2.55 人）

まちなか回遊数 約 23 人（まちなか回遊率 25%）

○小計 主要 7 地点歩行者通行量 **約 46 人**（平均計測回数 2 回）

5	イベント参加者による歩行者通行量増加数	
	広域を対象とした比較的大規模な“地域イベント”や地域密着した”農商工連携イベントの開催や拡大展開を予定している。これらのイベント参加者による歩行者通行量の増加が期待される。	
	○地域イベント	
	1 回当たり参加者数	約 7,500 人（年 12 回開催）
	まちなか回遊数	約 1,800 人（まちなか回遊率 25%）
	主要 7 地点歩行者通行量	約 3,600 人（平均計測回数 2 回）
	○農商工連携イベント（おかみさん市）	
	1 回当たり参加者数	約 1,500 人（年 12 回開催）
	まちなか回遊数	約 370 人（まちなか回遊率 25%）
	主要 7 地点歩行者通行量	約 740 人（平均計測回数 2 回）
	○小計 主要 7 地点歩行者通行量	約 740 人～3,600 人
<再開発地区分>		
6	商業施設の利用者数	
	再開発ビルの新規商業施設の面積	約 4,800 m ²
	再開発ビルの商業施設の売場面積	約 3,120 m ² （ネット率 65%）
	隣接部等の新規売場面積	600 m ²
	隣接部等を含む新規売場面積	3,720 m ²
	商業施設の利用者数	3,720 人（1 日 1 m ² 当たり 1 人）
	まちなか回遊数	558 人（まちなか回遊率 15%）
	○小計 主要 7 地点歩行者通行量	約 1,116 人（平均計測回数 2 回）
7	公益施設等の利用者数	
	公益施設等の面積	約 1,000 m ²
	1 日当たり利用者数	約 300 人
	まちなか回遊数	45 人（まちなか回遊率 15%）
	○小計 主要 7 地点歩行者通行量	約 90 人（平均計測回数 2 回）
8	施設の従業者数	
	施設の面積	約 6,300 m ² (4,800 m ² +500 m ² +1,000 m ²)
	施設の従業者数	約 315 人（20 m ² に 1 人）
	まちなか回遊数	47 人（まちなか回遊率 15%）
	○小計 主要 7 地点歩行者通行量	約 94 人（平均計測回数 1 回） (10 時～20 時のため夕方の方のみの片道分を算入)
9	集合住宅の居住者	
	新規住宅想定戸数	77 戸
	増加居住者数	200 人（1 戸当たり 2.55 人）
	まちなか回遊数	50 人（まちなか回遊率 25%）
	○小計 主要 7 地点歩行者通行量	約 100 人（平均計測回数 2 回）

⑤フォローアップの方法

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 7 地点の歩行者通行量を調査し、目標達成に必要な措置を講ずるものとする。

計画期間の中間年度に当たる平成 23 年度と駅前東街区再開発事業完了後の平成 24 年度にはそれらを踏まえ数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。

また、最終年度に当たる平成 26 年度の終了後には、検証した事項を含め再度検証する。

目標２：「快適で便利に多くの人が住むまち」

①目標指標の考え方

“快適で便利に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、「快適で便利に多くの人が住むまち」を目標とする指標は「**中心市街地の居住人口**」とすることが適切である。中心市街地の人口は、年々減り続けている。この減少をくい止め、増加に転じることを本目標の成果とする。

②人口の推移

市全体の人口は増加しているが、中心市街地における人口は、核家族化、少子化、居住の郊外化等により、大きく減少している。

昭和 50 年頃は、3,000 人の水準を保っていた。しかし以降、減少が始まり、昭和 63 年においては 2,280 人と、昭和 57 年の 83.5% の水準に減少している。

平成 9 年以降は、世帯数は下げ止まっているものの、世帯人員の減少により人口の減少は止まらず、平成 20 年では昭和 57 年の 57.9% の水準に落ち込んでいる。

■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	

資料：住民基本台帳各年 3 月末日

③目標とする数値

「中心市街地の居住人口」は、ここ 10 年間では 1 年平均 33 人強の減少をみせている。この居住人口の減少は、モータリゼーションの進展や都市の郊外化が背景にあり、土地区画整理事業や事業所の閉鎖、転出、河川氾濫災害の移転等による社会減が大きな要因となっている。しかし、駅北地区の土地区画整理事業が完了した平成 9 年以降は、社会減が落ち着き、世帯数がほぼ横這いになって、世帯人員の減少等による自然減が地区の人口減の主な原因になった。

このような中で、中心市街地における居住人口の急激な最盛期への回復は困難である。このため、ここ 5 年間の目標とする数値をまず社会減が一段落した平成 9 年の水準に置くこととし、以降さらに増加を目指すこととする。なお、少子化等による世帯人員の減少の流れはくい止めることが困難であるため、平成 9 年時の人口は、平成 9 年の世帯数 × 平成 20 年の世帯人員 (2.55 人) ≒ 1,700 人とする。

「快適で便利に多くの人が住むまち」の数値目標

○中心市街地の人口の社会減が一段落した“平成 9 年の中心市街地の居住人口”とする。

○少子化等による世帯人員の減少が顕著なため、平成 9 年時の人口は、平成 9 年の世帯数 × 平成 20 年の世帯人員とする。

■居住者数の目標値



「快適で便利に多くの人が住むまち」の数値目標



平成 20 年実績値 1, 5 7 9 人



平成 26 年度目標値

1, 7 0 0 人

④目標達成の見通し

平成 10 年から 20 年のここ 10 年間で、中心市街地の居住人口は年平均 33 人減少している。世帯数は比較的安定して大幅な減少はないが、核家族化、少子化による世帯人員の減少による人口減が大きく影響している。平成 20 年以降もこのまま推移するとすれば、現在の 1,579 人の人口が平成 25 年ではさらに 166 人強の減少となることになり、さらに空洞化の進行することが懸念される。

一方、地区内では民間の 24 戸（分譲 16 戸、賃貸 8 戸）の小規模な集合住宅の建設が進んでいる。今後、「空き地利用促進事業」により住宅等への投資意欲を引き出すとともに、まちなかでの居住を誘導する。これらのまちなか居住のためのはたらきかけにより、ここ 5 年間で 15 戸程度、建設中を合わせて 39 戸の住宅の整備が見込まれる。

これらのまちなかの住宅建設の動きにより、ここ 5 年間で約 100 人の新規の居住者が見込めることになる。一方、中心市街地内では今後の 5 年で約 170 人の自然減少が予想されることから、差し引き 70 人の減少で、人口は 1,513 人の水準となる。

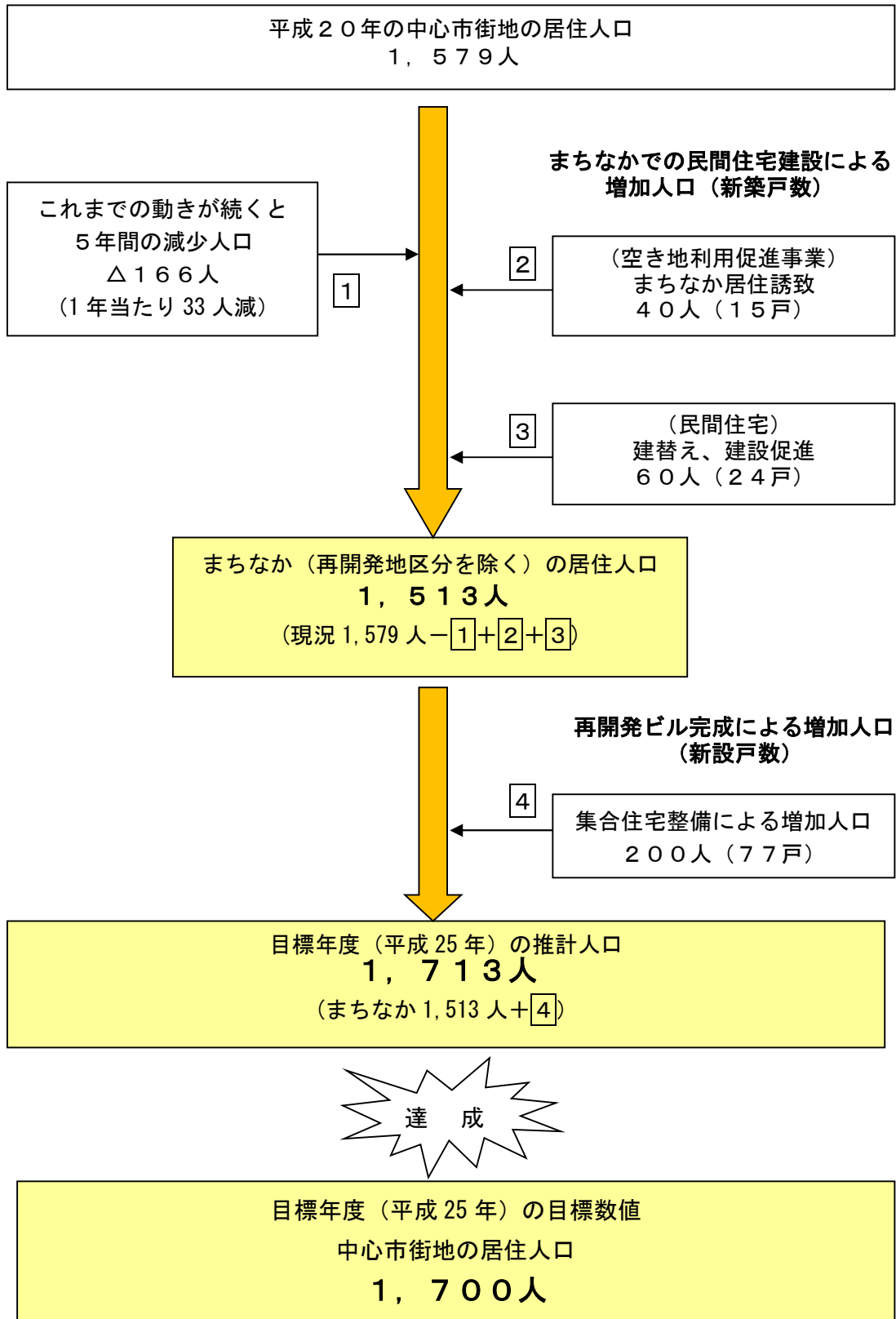
これらのまちなかの動きに加えて、平成 23 年度に完成予定の掛川駅前東街区再開発では、77 戸の住宅の分譲が予定されている。この住宅により約 200 人の人口増加が見込め、まちなか分を加えて、平成 25 年度で 1,713 人となる。

本計画における目標数値は、平成 25 年度で約 1,700 人であり、上記のように目標数値がほぼ達成できることになる。

なお、今後は中心市街地の立地条件の良が見直され、生活環境、住居環境等の改善や再開発ビルの波及により周辺地区での住宅の建替、新設が促進される。また、中町、連雀町を中心とした再々開発の推進によってさらに居住者の増加が期待される。

※本基本計画の期間は当初設定していた平成 26 年 3 月から、平成 27 年 2 月へ変更したが、これに伴う事業効果の増減、推計値は考慮せず、目標値は据え置くものとする。

■目標数値の検証



■居住人口の算出基礎

<まちなか分>

1 これまでの推移による居住人口自然減少数

平成 10 年～20 年の中心市街地の年間平均の人口減少数は 33 人であり、この推移が平成 25 年度まで 5 年間続くと予想する。

○小計 中心市街地の居住人口 **△約 166 人** (△33 人／年×5 年)

2 空き地利用促進事業

「空き地利用促進事業」により、民間による住宅の建設を推進する。年間 3 戸、5 年間で 15 戸の整備を想定する。

住宅建設想定戸数 15 戸

○小計 増加居住者数 **約 40 人** (1 戸当たり 2.55 人)

3 その他まちなか住宅の建設

空地活用や建て替えにより、分譲、賃貸を含む自主的な民間住宅の確保を想定する。当面は、現在建設中の分譲 16 戸、賃貸 8 戸への入居による人口増を期待する。

住宅建設想定戸数 24 戸

○小計 増加居住者数 **約 60 人** (1 戸当たり 2.55 人)

<再開発地区分>

4 集合住宅の整備、居住

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 23 年度に集合住宅が整備され、居住が始まる。77 戸の分譲マンションの予定である。

新規住宅戸数 77 戸

増加居住者数 **約 200 人** (1 戸当たり 2.55 人)

⑤フォローアップの方法

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居住人口を算定し目標達成に必要な措置を講ずるものとする。

計画の中間年度に当たる平成 23 年度と駅前東街区再開発事業完了後の平成 24 年度には、それらを踏まえ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ていく。

また、最終年度に当たる平成 26 年度の終了後には、検証した事項を含め再度検証する。

目標 3 : 「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」

①目標指標の考え方

商店や事業所の活動の成果は、その販売額や従業者数でみるのが、最も妥当である。しかし、地区全体のこれらの数値の把握は、極めて困難である。このため、販売額や従業者数に変わる「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の指標として、中心市街地の「**中心市街地の営業店舗数**」とする。

但し、店舗数は、営業店舗（不動産、診療所は除く）とした。なお、以降の数値の把握はかけがわ街づくり(株)が行う商店街台帳により継続的に調査を行うこととする。

②中心市街地の営業店舗の推移

中心市街地は、昭和 40 年代前半の最盛期を経て、以降、都市の郊外化の流れとともに、土地区画整理事業の実施、大型店の閉店等の内部要因が加わり、大きくその地位を低下させた。これに伴い、中心市街地内の営業店舗は、閉店や転出が相次いで、減少が続いている。

中心市街地の営業店舗数は、調査を始めた昭和 54 年では既に減少が始まっており、559 店を示していた。しかし、その後は増えることは全くなく、継続して減少の途にある。平成 15 年では 376 店、平成 19 年では 357 店と、それぞれ平成 57 年の 68.1%、64.7%の水準に落ち込んでいる。また、平成 15 年から 19 年の間も 19 店舗減少して下げ止まらない。

■中心市街地の営業店舗数の推移

	営業店舗数	
	店	対 57 年比
昭和 54 年	559	101.3
昭和 57 年	552	100.0
昭和 60 年	509	92.2
昭和 63 年	516	93.5
平成 3 年	469	85.0
平成 6 年	446	80.8
平成 9 年	436	79.0
平成 14 年	393	71.2
平成 15 年	376	68.1
平成 19 年	357	64.7

*「営業店舗」とは、小売店、飲食店と店舗形態をしたサービス店を対象とする。詳細は P 27 を参照のこと。

*平成 15 年、19 年は実績値、昭和 54 年～平成 14 年は推計値。

③目標とする数値

中心市街地の営業店舗の減少は、外部環境、内部条件の複合の要因を背景として続いた。これに対して、外部環境の意図的改善は困難であるため、空洞化が進んだ中心市街地の内部条件の改善に努め、中心市街地のにぎわいの再生を目指すことになる。

中心市街地の内部条件の改善に向けては、アクセス条件の向上、まちなか居住の誘導、各種施設の集積による集客力の拡大等に加えて、商業施設の充実がある。商業施設の充実については、まちなかでは、有力店舗の誘導やチャレンジショップによる新しい商業者の育成がある。一方、掛川駅前東街区の再開発においては、スーパーマーケットのほか、大型専門店や一般商店の誘致が行われる計画である。

これらの状況から、本計画が目標とする平成 25 年度においては、現状の店舗立地に加え、大型店 1 店の立地とその他の商店の集積が予想される。平成 25 年度には、大型店の立地の波及効果はまだ表面化しないものの、本地区に大型店が立地営業していたころの再現が期待される。このため、駅北土地区画整理事業が終息（終息は平成 10 年）に向かい、2 店舗あった大型店のうちユニーが撤退した直後の平成 9 年のにぎわいの再生を最終的な目標とするが、当面の目標として、平成 9 年から現在までの中間地点である“平成 15 年の中心市街地での一般店舗の営業店舗数”を「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の数値目標とする。

なお、ここでの「営業店舗」は、小売店、飲食店とサービス店の店舗形態の店舗とする。

「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の数値目標

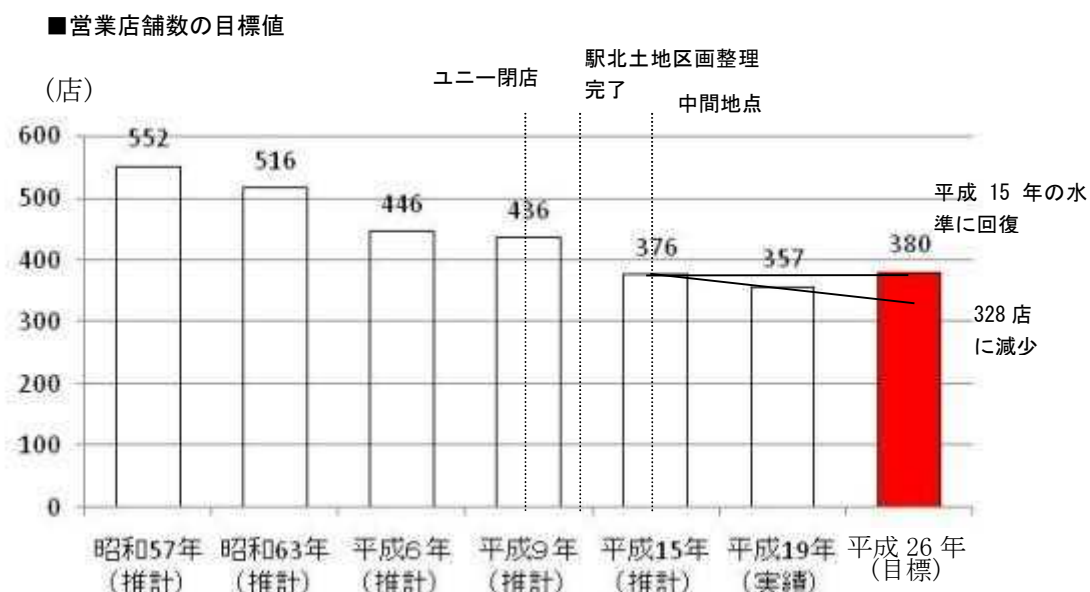
○ユニーが撤退した直後の平成 9 年と現在までの中間地点である“平成 15 年のにぎわいの再生”を目標とする。

○目標数値は、“平成 15 年の中心市街地での一般店舗の営業店舗の数”とする。

「活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の数値目標

平成 19 年実績値 357 店

平成 26 年度目標値 380 店



④目標達成の見通し

現状（平成19年）の中心市街地には357店の営業店舗が立地している。平成15年～19年の4年間に1年平均4.75店の減少がみられ、既存店ベースでこの状態が続くとする、平成25年までに29店の減少となる。

中心市街地内での新しい商業立地や集積は、本計画に合わせて行う「空き地利用促進事業」、「テナントミックス事業」、「チャレンジショップ事業」による成果で、合わせて35店の立地が期待できる。

このように、まちなかにおいては、自然減の店舗に代わって、民間の活性化事業、誘致事業により新しい店舗の進出があり、差し引き6店の営業店舗の純増が期待できることになる。

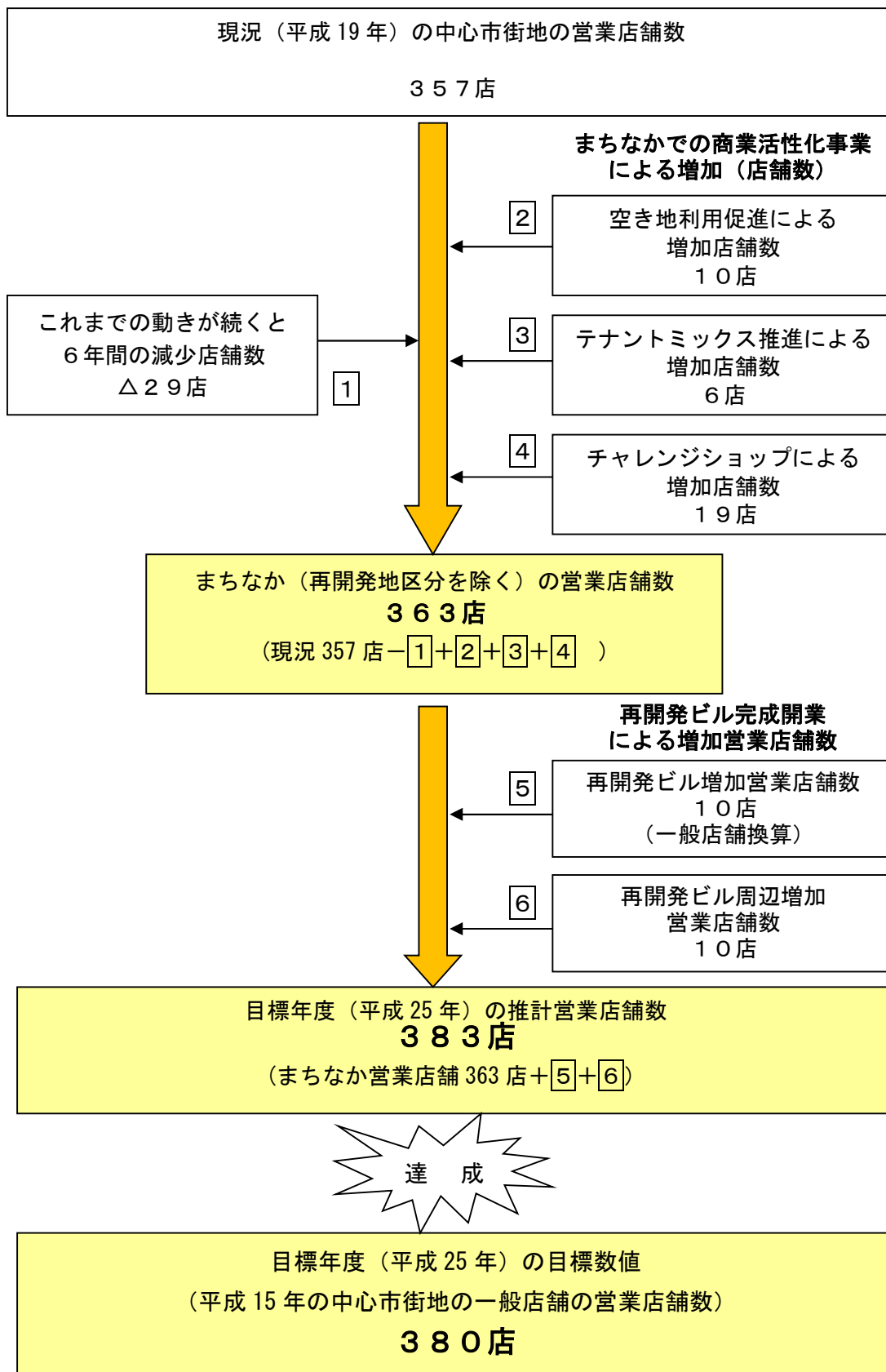
一方、掛川駅前東街区で事業が進められている再開発ビルにおいては、一般店舗に加えてスーパーマーケット及び大型の専門店が出店の予定であり、権利者店舗を除いて少なく見積もって10店舗が計画されている。また、再開発地区における新しい商業集積の形成により、その隣接部や周辺部に集客力をあて込んで新しい営業店舗が10店舗の立地が見込める。

このことから、中心市街地においては、平成25年時点で383店相当の営業店舗の立地が期待できることになる。これに対して、目標3で設定した数値は“平成15年時の店舗集積の再生”の約380店であり、目標数値を達成できることになる。

なお、他に「個店の魅力アップ推進事業」や「掛川うまいもの展開事業」等があり、相乗効果によりさらに新規の営業店舗の立地を期待したい。

※本基本計画の期間は当初設定していた平成26年3月から、平成27年2月へ変更したが、これに伴う事業効果の増減、推計値は考慮せず、目標値は据え置くものとする。

■目標数値の検証



■営業店舗数の算出基礎

<まちなか分>

- 1** これまでの推移による営業店舗の自然減少
中心市街地における店舗系の営業店舗は、平成 15 年～19 年の 4 年間で 19 店の減少があり、1 年平均約 4.75 店の減少があったことになる。この推移が今後 6 年間続くと想定する。
○小計 中心市街地の営業店舗数 **△29 店** (△4.75 店／年×6 年)
- 2** 空き地等の利用による営業店舗数の増加
新しく制度化する「空き地利用促進事業」により、空き地、未利用地の利用が促進される。年間 1 区画、平均敷地面積 200 m²を想定する
利用される空き地の敷地面積 1,000 m² (200 m²×5 年間)
営業店舗の営業面積 520 m²
(1,000 m²×建ぺい率 80%×ネット率 65%)
○小計 新規営業店舗数 **10 店** (1 店平均 50 m²)
- 3** テナントミックス推進による営業店舗数の増加
空き店舗に魅力ある有力テナントを誘致する。5 年間で現在の 63 店舗のうちの 10%相当の 6 店舗を誘致する。
○小計 有力テナント新規営業店舗 **6 店**
- 4** チャレンジショップによる営業店舗数の増加
空き地を活用して屋台などの簡易店舗を設け、創業、起業を試みるチャレンジャーに開放する。
空き地の活用 195 m² (300 m²×ネット率 65%)
○小計 チャレンジショップ出店店舗数 **19 店** (1 店平均 10 m²)

<再開発関連分>

- 5** 商業施設の出店による営業店舗数の増加
「掛川駅前東街区」の再開発では、大規模な商業施設の開業が予定されている。商業施設は、南棟に 1 階 6 店舗、2 階 4 店舗合わせて 10 店舗が計画されており、平成 25 年に向けて確実に増加が期待できる。
商業施設の営業店舗数 **10 店**
- 6** 再開発ビル周辺における営業店舗数の増加
再開発地区における新しい商業集積の形成により、その隣接部、周辺部で再開発ビルの集客力をあて込んで新しい営業店舗の立地が期待される。
隣接部、周辺部での波及新規商業店舗 **10 店**
(再開発ビルの店舗数と同等とする。)

⑤フォローアップの方法

中心市街地の営業店舗数を数値目標とするため、毎年7月に調査員による調査を行い、目標達成に必要な措置を講ずるものとする。

中間年度に当たる平成23年度と駅前東街区再開発事業完了後の平成24年度にはそれらを踏まえ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ていく。

また、最終年度に当たる平成26年度の終了後には、検証した事項を含め再度検証する。

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

① 現況分析

土地区画整理事業は、旧掛川市において昭和 35 年から実施し、平成 19 年度末までに 23 地区 604ha の整備が完了し、現在 3 地区 39ha での事業が進行中である。

駅周辺地区においては、駅北、駅南地区ともに土地区画整理事業が終了し、中心市街地地区の道路、駅前広場、公園等の整備は進んでいる。しかし、大型店の閉店や公益施設、金融機関の転出があり、土地利用意欲が比較的低調であることから、大中規模空き地が多く発生し、空洞化が進行している。

② 必要性

モータリゼーションの進展、郊外部の市街地化、移転居住等により、中心市街地での空き地、空き店舗が数多く発生している。中心市街地の中で、商店や事業所の閉鎖、定住人口の高齢化及び減少が顕著で、都市機能の低下が著しい。

このような中で、空き地空き店舗の活用や、未利用地、低利用地の高度利用が必要である。事業が推進されている掛川駅前東街区での再開発事業を早期に実現させ、住宅、商業施設、公共施設等複合拠点の実現が期待される。また、老朽化が進み空き地が増加する連雀・中町地区での建物整備等を推進し、土地利用の促進と中心市街地にふさわしいまちなみの形成が望まれる。さらに、“にぎわい”、“もてなし”、“くらし”の地区の目標を達成するための基盤整備や環境整備が求められる。

なお、街路整備については、中心市街地へのアクセス性を高めるため、隣接地区の都市計画道路の葛川下俣線の早期完成が必要である。

③ フォローアップの考え方

事業の進捗状況について、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための改善措置を講ずる。

〔2〕具体的事業の内容

（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：城内広場整備事業 内容：城内広場、駐車場を一体的に整備する。 実施時期：平成 23 年度～26 年度	掛川市	新規利用者の発生により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 まちなかの人の交流、人の回遊を促すことができ、掛川市の歴史、伝統をより強くアピールし、来街の動機づけが多様となるなどの効果があり、中心市街地に必要な施設である。	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（緑の精神回廊地区）） 実施時期： 平成23年度～26 年度	
事業名：掛川駅舎整備事業 内容：昭和8年に建築された東海道本線では唯一の木造駅舎を耐震化する。現存の歴史的な木造駅舎の形態を残しつつ整備を行う。 施行面積：380㎡ 実施時期：平成 23～25 年度	掛川市 JR 東海	利用者の安全を図るための耐震整備事業であると同時に、歴史的建造物を残すことにより、景観などからまちの価値を高める資源として期待される。	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（緑の精神回廊地区）） 実施時期： 平成23年度～25 年度	
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、公共公益施設、にぎわい広場、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	複合した施設構成により本計画の「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」、「目標 2：快適・便利で多くの人が住むまち」、「目標 3：活発な商業業務サービス活動のあるまち」の 3 つ基本テーマに沿った目標達成のための事業である。中心市街地におけるにぎわい再生のための新しい中心施設とな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、大型店の再立地、居住人口の増加、交流人口の増加、歩行者通行量の増加いずれにも直接的に大きく寄与する。 また、今後のまちなかの活性化事業の導火線として期待できるなど、中心市街地の活性化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～27 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 m²

構 造：北棟 鉄筋コンクリート造 地上12階

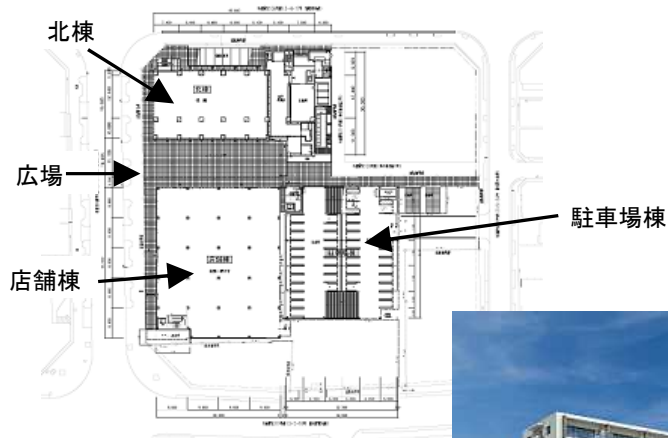
南棟 鉄骨造 地上2階

駐車場棟 鉄骨造 地上4階

延床面積

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

平面図



完成予想図



(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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：中町連雀快適空間整備事業 内容：昭和 40 年以前に設置され老朽化したアーケード（約 860m）を撤去し、オープンモールとして整備するとともに、城下町のイメージを持つファサードを形成する。 実施時期：平成 22 年度～	掛川市	市が行う道路整備と商店街が行うファサード整備を行うことにより、「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 アーケードは老朽化し、舗装面がはがれるなど、商店街の道路環境は悪化している。このため、まず、安心安全な買物環境を確保することが急務である。さらには視覚面での快適性を演出してまちなからしいまちなみ環境を創造することが望まれる。 		
事業名：観光交流センター運営事業 内容：情報発信や情報提供等を行う。観光客のための交流拠点を掛川駅構内に整備し、運営する。 実施時期：平成 23 年度～	掛川市	新規施設利用者の来訪により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 本事業により、まちなかへの観光客の誘導が図られ、観光客のまちなか回遊が促進される効果が見込め、まちなかの交流人口が増加し、歩行者通行量の増加のために必要な施設である。		
事業名：まちなかもてなし施設設置事業 内容：公衆トイレ、小規模花公園等をまちなか各所に設置する。 実施時期：平成 21 年度～	掛川市	「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 まちなかの来街者への“利便性”、“もてなし性”を高める有効な施設である。まちなかでの快適性を向上させ、間接的にまちなかへの来街者を増やすために必要である。		

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

①現況分析

中心市街地では、生涯学習施設、中央図書館等の文化教育施設の立地が多い。また、掛川城及び城下には、関連する歴史施設の集積度が高い。

一方、住民サービスのための施設は、郊外部での整備が進み、中心市街地においては比較的手薄になっている。

②必要性

中心市街地の活性化の目標の1つとして、「地域の人達の参加、協働の参加のあるまち」がある。また、本計画の中心市街地活性化のテーマである「“HOTOKU”スピリットによるにぎわい再生」をめざすため、生涯学習の推進、市民等の活動の支援、活動に向けての人材の育成が不可欠である。中心市街地におけるこれからの活動拠点の整備、確保が必要であり、合わせて、支援システムや体制づくりが求められる。

また、中心市街地において、昼間人口の増加が目標の1つになっている。都市福利施設の誘導により、交流人口を増やし、来街者の増加をさせるためには本施設は必要である。

③フローアップの考え方

事業の進捗状況について、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための改善措置を講ずる。

〔2〕具体的事業の内容

（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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：大日本報徳社大講堂整備事業 内容：県指定文化財の大講堂の周辺の整備を行う。 実施時期：平成 21 年度～	(社)大日本報徳社	施設の利用者が訪れることにより、「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 “HOTOKU”スピリットのシンボル施設の 1 つであり、掛川市及びまちなかの文化財として地域と歴史と文化を継承する、まちなかの活性化に必要な施設である。この整備により、より大きな集客力が期待でき、まちなかの交流人口、歩行者通行量の増加につながる。		
事業名：龍華院大猷院霊屋修復事業 内容：徳川家光を祀り、県指定文化財である龍華院大猷院霊屋の彩色等の修復を行う。 実施時期：平成 20 年度～21 年度	(宗)龍華院	施設の利用者が訪れることにより、「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 掛川市のまちなかの文化財として地域と歴史と文化を継承する施設の 1 つである。他の歴史的施設と連携しつつ集客力を向上し、観光客や歩行者通行量の増加のために必要な施設である。	措置の内容： 静岡県文化財保存費補助金 実施時期： 平成 20 年度～21 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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：ホテル開設事業 内容：ビジネスホテル（掛川駅北ビジネスホテル客室48室）が1軒、温泉やエステ等を併設したホテルが1軒建設される。 実施時期：平成20年度～	民間事業者	新規利用者により、「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 中心市街地内に地区居住者とは異なる夜間人口の増加が期待でき、地区の通行量を増大させ、周辺地区のにぎわいを支援する中心市街地の都市機能の1つとして必要な施設である。		
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補助を行い、都市福利施設の誘致促進を図る。 実施時期：平成21年度～	かけがわ街づくり(株)	3つの目標すべてを達成する事業である。 増加しつつあるまちなかの空き地の利用を促進し、土地所有者や事業者の投資意欲を高めることになり、有効かつ必要な事業である。このことにより、施設の集積が高まり来街者を増加させる。	措置の内容：掛川市からの助成支援（新設） 実施時期：平成21年度～	
事業名：竹の丸運営事業 内容：歴史的建造物の竹の丸を修復整備し、市民の活動拠点として運営する。 実施時期：平成21年度～	掛川市	施設利用者の増加により、「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 東街区市民活動拠点施設と同様に、地域の活動支援スペースが確保され、活発な地域活動を推進することができる。このことにより、人が集まる拠点が確保でとともに、“HOTOKU”スピリットによるまちづくりの推進するために必要な施設である。		

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

①現況分析

中心市街地の居住者は平成 20 年 3 月末現在約 1,579 人で、人口密度が 31 人/ha と少なく、10 年前と比べて激減している。本市における中心市街地の空洞化の一因は定住人口の減少にある。

一方、本市は市営住宅 17 団地を有しており、適正な家賃での住宅供給を推進している。しかし、1 団地を除いては中心市街地外または郊外での立地である。

②必要性

本市において、中心市街地を活性化させ賑わいを取り戻すためには、定住人口を増加させることが重要であり、有効である。掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業における住宅供給をリーディングプロジェクトとし、居住環境の整備を図りつつ順次住宅型民間プロジェクトを誘導し、まちなか居住を推進していく。民間の住宅建設の誘導策として、国等の制度の活用も視野に入れて検討する。本事業の展開により、従来の交通の便利さがより発揮できることになり、各種のプロジェクトに波及する。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況について、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための改善措置を講ずる。

〔2〕 具体的事業の内容

（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	市街地 再開発 組合 民間事 業者	新規居住者の増加により、「目標 2：快適で便利に多くの人に住むま ち」の目標である居住人口の増加に 寄与する。 77 戸の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 くい止め、増加に転じさせる。さら に、この事業がきっかけとなり、ま ちなか及び周辺の集合住宅建設の 誘導を図ることが可能となり、にぎ 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～ 27 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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：集合住宅整備事業 内容：土地所有者や民間 等のディベロッパー等 が集合住宅計画を進め る。 実施時期：平成 18 年度 ～21 年度	民間事 業者	新規居住者の増加により、「目標 2：快適で便利に多くの人に住むま ち」の目標である居住人口の増加に 寄与する。 分譲マンション（16 戸）、賃貸住 宅（8 戸）が建設されている。小規 模な計画であるが集合住宅の建設 は中心市街地の居住人口の増加を 着実に進める有効な手段であり、必 要な施設である。今後さらに、地主 等に働きかけ、誘導、促進していく。		
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 建設に対して補助を行 い、住宅施設の誘致促進 を図る。 実施時期：平成 21 年度 ～	かけが わ街づ くり(株)	新規居住者の増加により「目標 2：快適で便利に多くの人に住むま ち」の目標である居住人口の増加に 寄与する。 本事業の導入により、増加しつ つあるまちなかの空き地の利用を促 進するために必要な事業である。ま た、土地所有者や事業者の投資意欲 を高めることになる。	措置の内容： 掛川市からの 助成支援 （新設） 実施時期： 平成21年度～	

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
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の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 2：快適で便利に多くの人が住むまち」の目標である居住人口の増加に寄与する。 人口の増加の直接的要因ではないものの、地域での健康づくりを通じて住みやすさを支援し、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その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

〔1〕商業の活性化の必要性

①現況分析

中心市街地における大規模小売店舗は、平成6年（ジャスコ）、平成9年（ユニー）と相次いで撤退し、現在、大規模小売店舗は立地していない。

中心市街地の小売業は、平成16年で店舗数107店、年間販売額約42億円、売場面積6,907㎡である。旧掛川市の中心市街地が占めるシェアは、店舗数12.7%、年間販売額4.4%、売場面積6.4%で、年々低下の傾向にある。

市民の評価は、中心市街地のよくない点として、「人通りが少なく、街に活気が乏しい」、「空き店舗が多く、閑散としている」、「行きたいと思えるこだわり商店や飲食店がない」等が指摘されている。良いところは、「歴史的な雰囲気やし、落ち着きを感じる」が上げられている。また、欲しい施設は、「劇場、映画館、ライブハウス」等の娯楽施設、欲しい業種は「生鮮三品専門店」が上位にある。

②必要性

中心市街地の商店街では、かけがわ街づくり株式会社と連携しながら、様々なイベントの開催、空き家、空き店舗の活用、駐車場の設置運営等、多様できめ細かな施策展開を図っているが空洞化の有効な歯止め策とはなっていない。

このような中で、中心市街地の既存商業施設の再編成と新規の誘導を進め、郊外の大規模商業施設との棲み分けを図りつつ商業機能を補強、充実させることが必要である。また、独自のアイデアや地域の特性を生かしたイベントの開催を行うとともに、中心市街地の各種情報の発信、提供を進めて、市民に認知される中心市街地とすることが有効である。

このため、各種のソフト面での対応を進めるとともに、商業機能の向上と集客力の確保を図るため、先導事業として、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業に新しい商業施設を誘導する。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況について、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための改善措置を講ずる。

〔２〕 具体的事業の内容

（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 1,500 ㎡） 実施時期：平成 26 年度～27 年度	弥栄か けがわ (株)	以前、大型店の立地した当時の通行量と商店集積の再生のための基幹事業となり、「目標３：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 また、商店数の減少が止まらず、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、定期借地権や信託等の導入を検討し、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は、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。	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	

(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：掛川市中心市街地魅力発掘事業 内容：中心市街地におけるニーズをアンケート等により把握し、今後の施設整備、計画作りに反映する。 実施時期：平成 25 年度	かけがわ街づくり(株)	中心市街地におけるニーズをアンケート等により把握し、今後の必要な施設整備、計画づくりに反映する。「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」、「目標 2：快適・便利で多くの人々が住むまち」、「目標 3：活発な商業業務サービス活動のあるまち」の 3 つ基本テーマに沿った目標達成のための事業である。	措置の内容： 中心市街地魅力発掘・創造支援事業 実施時期： 平成 25 年度	
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 1,500 ㎡) 実施時期：平成 26 年度～27 年度	弥栄かけがわ(株)	以前、大型店の立地した当時の通行量と商店集積の再生のための基幹事業となり、「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 また、商店数の減少が止まらず、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、定期借地権や信託等の導入を検討し、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は、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。	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	
事業名：掛川音楽通りの演出事業 内容：毎月 1 回、まちなかの空き店舗を利用してミニコンサートを開催する。また、年に 2 回、商店街や三の丸広場でストリートコンサートを開催する。 実施時期：平成 19 年度～	音楽通り実行委員会	コンサートの参加者により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 定期的にコンサートを開催することで、中心市街地への馴染みを高め誘客を図ることができ、まちの文化度を上げ、イメージアップが図られるなどまちなかの活性化に必要な事業である。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成 20 年度～21 年度	掛川市助成事業

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	展示の見学者により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 イルミネーションや光のイベントを開催することにより、市民の中心市街地への誘導の動機付けとなる。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。	措置の内容：中心市街地活性化ソフト事業 実施時期：平成 20 年度～21 年度	掛川市 助成事 業
事業名：アートを活かした地域資源活性化プロジェクト事業 内容：掛川市の中心市街地にある文化・歴史施設を利用し、美術品の企画展や茶会、作家のトークショー等アートをテーマとした各種事業を行う。 実施時期：平成 20 年度～21 年度	掛川 の 現 代 美 術 研 究 会	展示会などの参加者により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 中心市街地の施設を利用して歴史、文化の展示会、トークショー等を開催することにより、来街動機を高める効果があり、ひいては中心市街地の歩行者通行量の増加につながる必要な事業である。	措置の内容：中心市街地活性化ソフト事業 実施時期：平成 20 年度～21 年度	掛川市 助成事 業
事業名：花をテーマとした掛川城公園花壇運営事業 内容：戦国の館跡地への花壇造成や逆川土手への花植樹を行い、掛川城公園の花をテーマとした潤い空間を演出する。また、花壇造成等は市が行い、花の管理をフラワーエンジェルが担当する 実施時期：平成 20 年度～21 年度	フ ラ ワ ー エ ン ジ ェ ル	公園の入場者の増加により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 掛川城公園を花で飾り来場者をもてなし、イメージアップを図る。市民が親しめる掛川城公園とするために必要であり、有効的な事業である。	措置の内容：中心市街地活性化ソフト事業 実施時期：平成 20 年度～21 年度	掛川市 助成事 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：とろろ汁で町おこしB級グルメ大会事業 内容：掛川は昔から山芋が採れた地域であり、今でも各家庭に独自の作り方が残っている。その食材や調理法を利用し、B級グルメ大会を開催する。 実施時期：平成20年度～21年度	掛川観光協会	大会の参加者により「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 別途行う「掛川うまいもの展開事業」のPR拡大に有効な事業である。市内、市外からの来街動機の1つとなり、そのリピーターとなることにより、まちなかへ来街者を誘導する有効的な手段となり、掛川のうまいものの定着には必要な事業である。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成20年度～21年度	掛川市助成事業
事業名：戦国城下茶会事業 内容：文化協会茶道部の協力の下、戦国時代をテーマにした茶会を開催する。 実施時期：平成20年度～21年度	掛川市文化協会	茶会参加者により「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 まちなかで茶会を開催することにより、市内、市外からの誘客を図ることができ、まちなかへの来街者が増加するなどまちなかへ来街者を促すために必要な事業である。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成20年度～21年度	掛川市助成事業
事業名：戦国ウォーキング事業 内容：掛川歩こう会と協力し、戦国をテーマとしたウォーキングイベントを行う。七草粥ウォーキング等と共催する 実施時期：平成20年度～21年度	掛川観光協会	「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 ウォーキングイベントにより、まちなかの再発見、再認識がなされるとともに、まちなかへの親しみが増大するために有効かつ必要な事業である。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成20年度～21年度	掛川市助成事業
事業名：掛川城天守閣への大河ドラマ関連展示事業 内容：大河ドラマをテーマとした展示会を開催する。マスメディアと提携し、天守閣や御殿に大河ドラマをテーマとした展示を行う。 実施時期：平成20年度～21年度	実行委員会	参加者により「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 大河ドラマでの知名度を生かし市内外からの誘客を図り、中心市街地のイメージアップが期待でき、まちなかの活性化に必要な事業である。	措置の内容： 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期： 平成20年度～21年度	掛川市助成事業

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:スタンプラリー事業 内容:市内の観光施設などを周遊するスタンプラリーを開催する。 掛川市の各観光施設をスタンプポイントとしたスタンプラリーを開催する 実施時期:平成20年度～21年度	実行委員会	参加者により「目標1:様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 スタンプラリーを開催することにより、中心市街地の観光施設など認知が広がり、中心市街地での滞留時間を長くするために必要な事業である。	措置の内容: 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期: 平成20年度～21年度	掛川市助成事業
事業名:三の丸広場でのイベント事業 内容:三の丸広場、三の丸広場ステージを活用したイベントを開催する。 実施時期:平成20年度～21年度	実行委員会	イベント参加者により、「目標1:様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 イベントを開催することにより、掛川城来場者の満足度が拡大し、中心市街地への誘導の動機付けとなり、有効かつ必要な事業である。	措置の内容: 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期: 平成20年度～21年度	掛川市助成事業
事業名:市外への観光PR事業 内容:頑張る地方応援プログラム事業を市外へPRするため、新聞広告やエージェント訪問など効果的な宣伝を調査研究し、実施する 実施時期:平成20年度～21年度	実行委員会	市外での掛川のまちなかの知名度が上がり「目標1:様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に間接的に寄与する。 市外へのアピールやPRは、まちなかへの誘客には必要不可欠な事業である。	措置の内容: 中心市街地活性化ソフト事業 実施時期: 平成20年度～21年度	掛川市助成事業
事業名:街なかストリート診断事業 内容:中心市街地の商店街で、車歩道の空間整備や植樹帯、アーケードの設置等について専門家による分析、評価を行い、提言、助言等を行う。 実施時期:平成19年度～	中心市街地活性化協議会	「目標3:活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 中心市街地の活性化のためには、まずは商店街の環境整備や個店機能の向上等のパワーアップを図ることが急務である。この診断事業により商店街に対する問題提起と意識啓発を行い、パワーアップのための糸口づくりを図り、個店及び商店街の活動を促すために必要な事業である。	措置の内容: 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 実施時期: 平成20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

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：街づくり推進人材育成事業 内容：市民フォーラムや研修会を開催したり、市民活動の支援を行うことにより、街づくりを推進する人材の育成を行う。 実施時期：平成 19 年度～	中心市街地活性化協議会	3つの目標すべてを達成するための事業である。 中心市街地活性化の精神的バックボーンである「生涯学習」、「H O T O K U」スピリット等を養い、市民の街づくりに対する意識の高揚を図ることにより、より有効でより効果のある街づくりのために必要な事業である。	措置の内容： 中心市街地商業活性化診断・サポート事業 実施時期： 平成21年度～	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関する事業

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：掛川うまいもの展開事業 内容：「とろろ汁」等の地域の特産品を活用した“うまいもの”を開発し、販売する。 実施時期：平成 21 年度～	掛川商工会議所 かけがわ街づくり(株) 商店街、 個店	新規利用者が訪れることにより、「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する事業である。 まちなかで名物を食したり、購入することは来街動機となる。それが楽しみとなり、まちなかの話題性が高まれば、まちなかへの来街者が増加するとともに、まちなかでの滞留時間が長くなることが可能となる。	措置の内容： 小規模事業者新事業全国展開支援事業 実施時期： 平成21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：駐車場及びにぎわい広場整備運営事業 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駐車場(192台)を取得し、管理運営を行う。また、商業施設に併設して、にぎわい広場(約300㎡)を	かけがわ街づくり(株)・弥栄かけがわ(株)	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の駐車場を運営する。また、市民が交流し、様々なイベントを開催するにぎわい広場を整備し、イベントビューローを設けの利便性を高め、また、にぎわい広場でのイベント等への参加により、		

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
整備し、イベントビュー ローを設置して管理運 営を行う。 実施時期：平成 26 年度 ～		まちなかへの親近感を高めることになる。このことにより、商店街を含む中心市街地の集客力を高めることになるなど、活力を失いつつある掛川市の中心市街地にとって、当該事業の必要性は極めて高い。 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 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。また、様々なイベント活動の場となるにぎわい広場の整備も「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 オープンスペースが少ない中心市街地において、常設イベント開催や市民活動、情報発信のための空間の確保の要請がある。これに対して、にぎわい広場の設置によって、地域の交流と市民の活動スペースが確保され、自主企画や市民参加のイベント開催やPR等により、駐車場と同様に中心市街地の歩行者通行量の増加につながる。また、イベントビューローにより、より多くの市民、地域住民の利用が促され、本計画のテーマである「地域の人達の参加、協働によるまちづくり」が実現できることになる。		
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、スイーツなどを販売し、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(株)	新規利用者の発生により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 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、地域の経済の活性化が図れる事業である。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
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 1:様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 街なかには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の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を創出を図る。 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 1:様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 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: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、空き店舗へ共同出店などに繋げる。 実施時期:平成24年度～	かけが わ街づ くり(株)	新規利用者の発生により、「目標 3:活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する 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、空き店舗へ共同出店などに繋げる有効な事業である。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
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 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 市民活動を行う上で、会議などを行う場所を街なかで提供することで、来街を促し、まちなかに人を誘導するのに有効な事業である。		
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 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 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：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 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 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することで、新たな店舗が増加するための必要な事業である。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
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、おもてなしイベントを開催し、賑わいを創出する。 実施時期：平成24年度～	実行委員会	新規利用者の発生により「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 市内で行われる大規模イベントにあわせ、来街者を回遊させるために、おもてなしイベントを開催し、賑わいを創出する有効な事業である。		
事業名：中町連雀快適空間整備事業（再掲） 内容：昭和40年以前に設置され、老朽化したアーケード（約860m）を撤去し、オープンモールとして整備するとともに、城下町のイメージを持つファサードを形成する。 実施時期：平成22年度～	中町商店街振興組合 連雀商店街振興組合	市が行う道路整備と商店街が行うファサード整備により、「目標1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 アーケードは老朽化し、舗装面がはがれるなど、商店街の道路環境は劣悪である。このため、まず、安心安全な買物環境を確保し、さらには視覚面での快適性を演出してまちなからしいまちなみ環境を創造することが必要な事業である。		
事業名：まちなか創業開業者促進事業 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22年度～	中心市街地活性化協議会	減少を続ける商店街の空き店舗数の歯止めとなり、意欲的な事業者の増加につながり、「目標3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 中心市街地での新規事業者の参入は極めて少なく、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、外部の事業者の立地とともに、新規事業者の参入、活動が必須である。本施設においては、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、中心市街地の活性化に必要な事業である。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：まちなか駐車場 運営事業 内容：新しく開設を予定 する東街区駐車場を含 む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(株)	駐車場利用の改善により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわい のあるまち」の目標である歩行者通 行量の増加に寄与する。 新規に取得運営する東街区駐車 場以外の中心市街地内の駐車場の 一体的管理運営を行うことにより、 より効率的な運用が可能となり、各 種のまちづくり事業の原資が確保 できる事業であり、中心市街地の活 性化に必要な事業である。また、利 用が円滑になるように誘導システ ムを検討する。		
事業名：憩いのスペース 提供事業 内容：中心市街地の空き 地や空き店舗、ストリー ト等を利用し、市民が休 憩や交流できるスペー ス等を整備し、提供す る。 実施時期：平成 20 年度 ～	中心市 街地活 性化協 議会	新規利用者の発生により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわい のあるまち」の目標である歩行者通 行量の増加に寄与する。 まちなかでの人の交流、人の回遊 を促すことにより、来街者や居住者 を増やすことにつながる。また、リ ラクゼーション効果が高まれば、高 齢者等の来訪も期待できる。まちな かに人を誘導するのに有効な事業 である。		
事業名：まちなかガイド マップ発行事業 内容：主要施設や店を紹 介した実用性の高いま ちなかのガイドマップ を作成し、配布する。 実施時期：平成 22 年度 ～	かけが わ街づ くり(株) 商店街	「目標 1：様々な目的で人が集う にぎわいのあるまち」の目標である 歩行者通行量の増加に寄与する。 現状ではまちなかに関する情報 が少なく、とりわけ、観光客には店 情報がほとんど提供されていない。 観光客にも市民にも便利なまちな かガイドを提供することは、来街者 の増加につながる効果が高くなる。 また、中心市街地に来街するモチベ ーションを高めると思われるため、 必要な事業である。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：まちなかミュージアム展開事業 内容：既実施の「二の丸美術館企画展開催事業」と「街中美術館開催事業」を連携、強化し、まちなかミュージアムとして展開する。 実施時期：平成 21 年度～	イ ベ ン ト ビ ュ ー ロー	既存、新規利用者の発生により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 これまで別々に行われていた 2 つのイベントを一体化することにより、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、人を集めるために効果的であり、必要な事業である。		
事業名：売り出し事業 内容：12 月初旬より約 1 ヶ月間、商品の魅力を高めて加盟店で謝恩くじ引きセールを行う。 実施時期：平成 12 年度～	掛 川 商 店 連 盟	新規利用者の開拓が図られ、「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 日頃の買物利用を謝恩し、消費者に利益を還元することができ、これにより、消費者と商店街の関係をより密にすることができる。一方、開催期間中は多くの来街者を集め、まちなかのにぎわいに寄与できる事業である。		
事業名：連雀、中町商店街の再々開発の推進事業 内容：連雀、中町の商店街において再々開発に向けての研究、計画作成を進める。 実施時期：平成 21 年度～	商店街、 かけが わ街づ くり(株)	商店街の推進事業により「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 駅前通りとともに、掛川市のメインストリートとして期待される連雀、中町地区が再々開発されることにより、以前のにぎわいに大幅に近づくことをめざした事業である。このため、再整備に向けて、関係者の意識を啓発し、意向集約、合意形成等の準備を進める。中町連雀町快適空間整備事業の波及効果を期待する。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
事業名：個店の魅力アップ推進事業 内容：中心市街地の個店の魅力アップをめざして、勉強会や個店診断を行い、オンリーショップの展開や地区商店街のブランド化を進める。 実施時期：平成 19 年度～	中心市街地活性化協議会	個店の魅力アップを図ることにより、「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 中心市街地の活性化の鍵を握る個店の魅力アップを行うことにより、商業機能の改善が図れ、集客力の増大等が大きく望める必要不可欠な事業である。いきなり各店の参加が困難であるなら、一部の有志者による事業開始を検討する。		
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、自動車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(株)	「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 事業成果の目標設定計測等のために活用することができる。また、継続的に生データやその分析を商業者等に提供することにより個店のマーケティングのためのデータとして活用でき、商業活動への活用が可能となり、中心市街地の活性化には必要な事業である。		
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(株) 市民活動団体	3つの目標すべてを目標を達成する事業である。 市民活動団体を育成し、その成果に対して「(仮称) 街づくり達人」等の授与を行うことにより、活動の目標を明確にする。また、市民団体の相互間の連絡が図れるように、新しい協議会等を設けることにより、中心市街地の活性化に寄与する事業である。		
事業名：商店街活性化現地特派員事業 内容：中心商店街に、市の職員を派遣し、商店街の問題、課題について相談にのる。 実施時期：平成 17 年度～	掛川市	「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 中心商店街のもつ問題点や課題等を市の職員も共有することができ、生きた情報の下に種々の施策の展開や支援ができ、商店街にとっても力強い味方や相談者ができる事業である。本事業は、中心市街地の活性化のために必要不可欠な事業である。		

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	国以外の支援 措置の内容及 び実施時期	その他 の事項
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補助を行い、商業施設の誘致促進を図る。 実施時期：平成 21 年度～	かけがわ街づくり(株)	新規利用者の発生により、「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 増加しつつあるまちなかの空き地の利用を促進し、土地所有者や事業者の投資意欲を高めることになり、新たな店舗が増加するための必要な事業である。	措置の内容：掛川市からの助成支援（新設） 実施時期：平成 21 年度～	
事業名：商業人材育成事業 内容：これまでの人材育成施策を再整理し、商業経営者、後継者、従業員や新しい商業者等を育成し、人材育成のプログラムを作成展開する。 実施時期：平成 21 年度～	中心市街地活性化協議会	「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 人の育成、活動がまちなかの活性化において極めて重要である。本市の伝統である「HOTOKU」スピリットをもって活動する人材の輪を広げることにより、より中心市街地活性化が推進される必要不可欠な事業である。		
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(株)	まちなかの商業活動を活発にする目標に対して、まちなか全体の商業機能と魅力向上を図ることが有効である。本事業は空き店舗の解消を図りつつ中核をなす有力な店舗を誘致することにより、「目標 3：活発な商業・業務・サービス活動のあるまち」の目標である営業店舗数の増加に寄与する。 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。また、まちなかの商業機能を高めるためには、高い感性を持つ商業者や有力な商店や企業の参画が不可欠である。		

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	国以外の支援 措置の内容及び 実施時期	その他 の事項
事業名：地域限定プレミアム買物券発行事業 内容：まちなかの小売店等で利用できる買物券を市民に発売する。1割程度のプレミアム（金額付加）を付け利用者に特権をつける。 実施時期：平成 21 年度～	掛川商店連盟ほか	来街者の動機の 1 つとなり、「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 プレミアムの付加により、消費者に利益を提供することができ、これにより、まちなかへの来街動機が高まり、利用頻度が増えるなど、まちなかのにぎわいのためにも必要な事業である。		
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する事業である。新築改築時の工事費のうち外観に係る経費の 2 分の 1 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 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 活性化区域の中央部分が城下町の景観に統一されることにより、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が期待できる。まちなかへ来街動機を高めるために必要な事業である。	措置の内容：掛川市からの助成 実施時期：平成 6 年度～	

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

①現況分析

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、広域及び地域の交通拠点の機能を備えている。平成18年のＪＲ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25千人を数えている。また、市内には、13のバス路線あり、そのうち掛川駅から10路線が発着している。そのうち中心市街地と周辺を結ぶ循環バスが4路線が運行されている。中心市街地への誘導を意図して設けられた循環バスは、北回り、南回りが平成15年5月から、平成19年4月1日からは東循環バスが運行されている。平成20年11月から西循環バスの運行も始まった。

②必要性

中心市街地に向けて南、北、東、西の循環バスが走っており、中心市街地への高齢者、子ども等交通弱者の交通手段が確保され、中心市街地への誘導により活性化が図られる。

また、天竜浜名湖鉄道の運行本数の増便により、市街地への利便性が高められる。

なお、交通機関の利便性の増進と合わせて、まちなかへの来街の動機付けを一方で行う必要があることはいうまでもない。

③フローアップの考え方

事業の進捗状況について、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための改善措置を講ずる。

〔2〕具体的事業の内容

（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(株)	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 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。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 活性化・再生 総合事業（国 土交通省） 実施時期： 平成 21 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	国以外の支 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 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 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。老人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。		
事業名：静岡空港連絡バ ス運行事業 内容：平成 21 年の静岡空港の開港に合わせて、掛川駅南口より連絡バスの運行を開始する 実施時期：平成 21 年度～	民 間 事 業者	新規利用者の発生により「目標 1：様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち」の目標である歩行者通行量の増加に寄与する。 バスの乗客は多数を期待することは困難であるが、掛川市の玄関口としての機能を確保でき集客力の向上の一助となる事業である。		

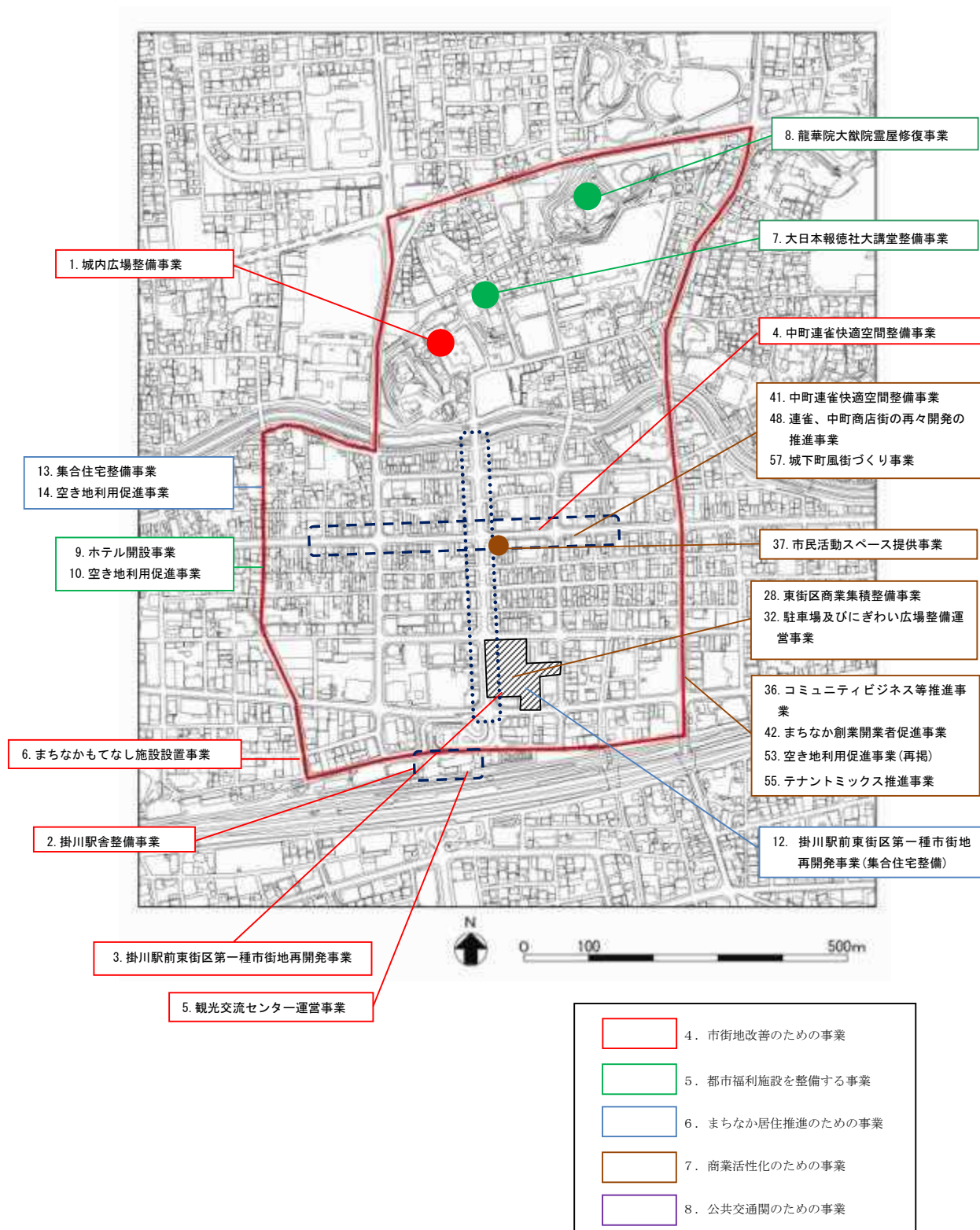
◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

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	城内広場整備事業	(2) ①
2	掛川駅舎整備事業	(2) ①
3	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業	(2) ①
4	中町連雀快適空間整備事業	(4)
5	観光交流センター運営事業	(4)
6	まちなかもてなし施設設置事業	(4)
5. 都市福祉施設を整備する事業に関する事項		
7	大日本報徳社大講堂整備事業	(4)
8	龍華院大猷院霊屋修復事業	(4)
9	ホテル開設事業	(4)
10	空き地利用促進事業	(4)
11	竹の丸運営事業	(4)
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		
12	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（集合住宅整備）	(2) ①
13	集合住宅整備事業	(4)
14	空き地利用促進事業（再掲）	(4)
15	ヘルシー商店街事業	(4)
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項		
16	掛川音楽通りの演出事業	(2) ①
17	掛川ひかりのオブジェ展開催事業	(2) ①
18	アートを活かした地域資源活性化プロジェクト事業	(2) ①
19	花をテーマとした掛川城公園花壇運営事業	(2) ①
20	とろろ汁で町おこしB級グルメ大会事業	(2) ①
21	戦国城下茶会事業	(2) ①
22	戦国ウォーキング事業	(2) ①
23	掛川城天守閣への大河ドラマ関連展示事業	(2) ①
24	スタンプラリー事業	(2) ①
25	三の丸広場でのイベント事業	(2) ①
26	市外への観光PR事業	(2) ①
27	掛川市中心市街地魅力発掘事業	(2) ①

28	東街区商業集積整備事業	(2) ①
29	街なかストリート診断事業	(2) ②
30	街づくり推進人材育成事業	(2) ②
31	掛川うまいもの展開事業	(3)
32	駐車場及びにぎわい広場整備運営事業	(4)
33	おかみさん市開催事業	(4)
34	けっトラ市開催事業	(4)
35	友引ストリートカフェ開催事業	(4)
36	コミュニティビジネス等推進事業	(4)
37	市民活動スペース提供事業	(4)
38	かけがわまちゼミ開催事業	(4)
39	掛川本陣通り運営事業	(4)
40	掛川おもてなしイベント事業	(4)
41	中町連雀快適空間整備事業（再掲）	(4)
42	まちなか創業開業者促進事業	(4)
43	まちなか駐車場運営事業	(4)
44	憩いのスペース提供事業	(4)
45	まちなかガイドマップ発行事業	(4)
46	まちなかミュージアム展開事業	(4)
47	売り出し事業	(4)
48	連雀、中町商店街の再々開発の推進事業	(4)
49	個店の魅力アップ推進事業	(4)
50	中心市街地現地実態調査事業	(4)
51	市民活動等支援事業	(4)
52	商店街活性化現地特派員事業	(4)
53	空き地利用促進事業（再掲）	(4)
54	商業人材育成事業	(4)
55	テナントミックス推進事業	(4)
56	地域限定プレミアム買物券発行事業	(4)
57	城下町風街づくり事業	(4)
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		
58	天竜浜名湖鉄道利用促進事業	(3)
59	市内循環バス運行事業	(4)
60	静岡空港連絡バス運行事業	(4)

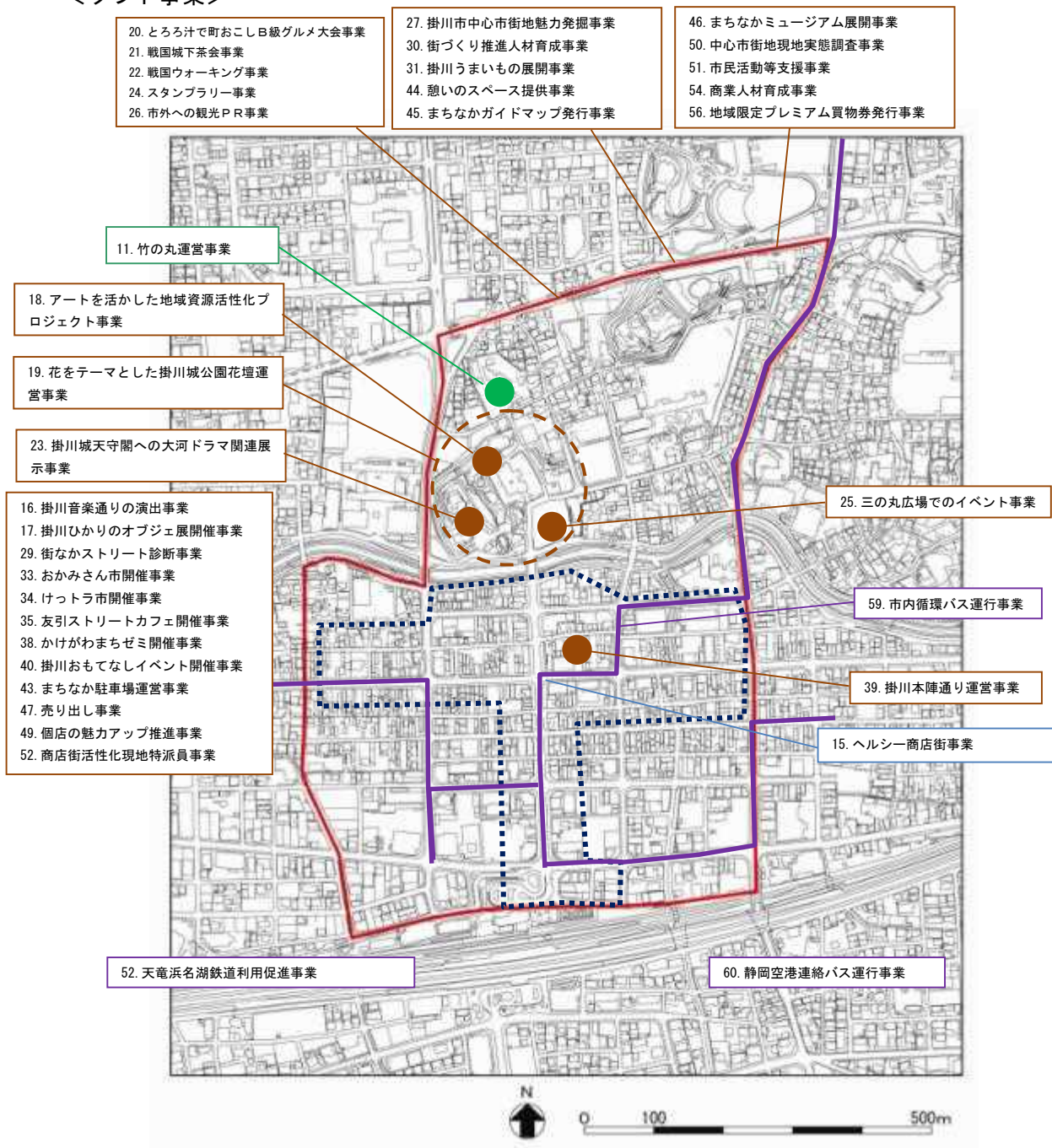
◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

<ハード事業>



◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

<ソフト事業>



:

4.	市街地改善のための事業
5.	都市福利施設を整備する事業
6.	まちなか居住推進のための事業
7.	商業活性化のための事業
8.	公共交通機関のための事業

9. 4 から 8 までは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

（1）掛川市における内部の推進体制

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、庁内連携組織として平成 18 年に「新まちづくり計画プロジェクト会議」を設置した。

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、経済建設部都市整備課を中心に関係各課において政策事業を実施してきた。

■街なか再生係の要員

所 属	要員数・役割
経済建設部都市整備課	3 名

②庁内の政策決定

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に「新まちづくり計画プロジェクト会議」を組織し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。

■新まちづくり計画プロジェクト会議

年月日	会議名・議題等
平成 18 年 6 月 14 日	会議名：第 1 回新まちづくり計画プロジェクト会議 議題：中心市街地活性化法改正の概要と今後の取り組みについて
平成 18 年 7 月 14 日	会議名：第 2 回新まちづくり計画プロジェクト会議 議題：基本計画区域の設定と関連事業抽出
平成 18 年 9 月 11 日	会議名：新まちづくり計画プロジェクト会議作業部会 議題：上位計画との整合、関連事業の抽出
平成 19 年 1 月 12 日	会議名：第 3 回新まちづくり計画プロジェクト会議 議題：基本計画書の内容検討
平成 19 年 6 月 11 日	会議名：第 1 回新まちづくり計画プロジェクト会議 議題：再開発事業（関連事業）における公共床利用計画

■新まちづくり計画プロジェクト会議

年月日	会議名・議題等
平成 19 年 7 月 6 日	会議名：第 1 回新まちづくり計画プロジェクト作業部会 議題：再開発事業における公共床利用計画
平成 19 年 7 月 17 日	会議名：第 2 回新まちづくり計画プロジェクト作業部会 議題：再開発事業における公共床利用計画
平成 19 年 8 月 22 日	会議名：第 2 回新まちづくり計画プロジェクト会議 議題：再開発事業における公共床利用計画の検討

■掛川市「新まちづくり計画プロジェクト会議」委員会名簿

区 分	所 属・役 職
委 員 長	市長
副 委 員 長	副市長
委 員	理事兼企画総務部長
	交通防災課長
	企画調整課長
	地域振興課長
	I T 政策課長
	福祉課長
	商工労働観光課長
	建築住宅課長
	幼児教育課長
	生涯教育課長
事 務 局	経済建設部長
	経済建設部次長兼都市整備課長
	区画整理室長
	街なか再生係長
	経済建設部調整室長

(2) 掛川市議会における中心市街地活性化に関する審議又は討議の内容

■掛川市議会における検討経過

年 月 日	審議・討議の内容
平成 19 年 5 月 18 日 (経済建設常任委員会)	議題：中心市街地活性化基本計画策定について 質問：策定の意義 答弁要旨：中心市街地の衰退は、市全体の消長に直接関わってくることである。よって、市としても、中心市街地活性化は非常に重要な問題であると考えている。今回の街づくり三法の改正により、基本計画を策定し期間と目標を数値化し P D C A サイクルで計画的に進めることに意義がある。
平成 19 年 5 月 22 日 (全員協議会)	議題：中心市街地活性化基本計画策定について 質問：目標値や事業の選定について 答弁要旨：中心市街地の現状を把握するため、概ね 10 年前から現在までの様々なデータの収集分析を行った。それにより、中心市街地活性化に必要な要因を割り出し、目標値を設定することとしている。また事業については、目標値達成のための手段として、今後 5 年をめぐりに事業化できるものを掲載していく。
平成 19 年 6 月 12 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：掛川駅前東街区再開発事業について 質問：中心市街地の活性化と再開発事業の関連について 答弁要旨：中心市街地の現状（人口、商業統計等）から中心市街地の衰退がわかる。再開発事業は、居住人口の増加、商業の活性化、公共施設の設置等を目的としており中心市街地活性化に寄与するものと考えている。
平成 19 年 7 月 9 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：掛川駅前東街区再開発事業について 質問：再開発事業の実現性についてどう考えるか 地権者からの意見聴取 答弁要旨：地権者、民間事業者、行政が一体となって取り組むことにより、よりよいものができると考えている。民間の持つ資金力、ノウハウを最大限に生かすことが有効である。平成 22 年 3 月開港予定の富士山静岡空港から一番近い新幹線駅であり、この土地の潜在的なポテンシャルは高いと考えている。再開発事業は中心市街地の核となる施設であり、活性化に寄与すると考えられる。

■掛川市議会における検討経過

年 月 日	審議・討議の内容
平成 19 年 8 月 1 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：中心市街地の公共施設について 質問：中心市街地へどのような公共施設を設置することが望ましいと考えるか。 答弁要旨：中心市街地へ市民が訪れるために、要望のあるものをと考えている。市民アンケートでは、市民活動支援関連、男女共同参画関連、IT 情報関連施設、福祉関連等となっている。現在、再開発事業内の公共施設については、市民活動支援センター、IT 情報関連施設、身障者作業所（喫茶店）を考えている。市民の希望があるので、再開発ビルに収まらないものについては、空き店舗等を有効に活用していくことも視野に入れている。
平成 19 年 9 月 5 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：中心市街地活性化基本計画の概要について 質問：基本計画の運用について 答弁要旨：中心市街地活性化協議会を設置し、計画の進捗等についてチェックをし、PDCA サイクルによって運用していく予定である。また、数値目標についても、調査し更に中間報告を行うようになっている。これにより、計画を実効性のあるものとする。
平成 19 年 10 月 22 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：準工業地域における大規模集客施設の立地制限について 質問：制限をすることによって問題点は発生しないか 答弁要旨：今回規制を受ける準工業、7 地域で 10,000 m²以上取れる地域は実際にはない。今回の規制による反対意見はなく、むしろ、郊外への出店を規制することで、中心市街地活性化へ寄与すると考えられる。
平成 19 年 11 月 6 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：再開発事業について提言 要旨：中心市街地の衰退は著しく、市としても取り組まなければならない大きな問題である。再開発事業は、中心市街地の衰退をとめる一つの方法として、また今後の事業の起爆剤として必要と考える。

■掛川市議会における検討経過

年 月 日	審議・討議の内容
平成 19 年 12 月 12 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：再開発事業内の公共施設について 質問：再開発事業内の公共施設のあり方について 答弁要旨：施設の用途を限定せず、他用途で利用できるものが望ましいと考える。広いスペースを確保し、使用目的に合わせて区切ることができるようなものがよいのではないかと。 中心市街地を活性化するためには、市民が使いやすいことが前提であり、中心市街地活性化に寄与すると考える。
平成 20 年 2 月 15 日 (総合計画・駅前再開発問題等特別委員会)	議題：再開発事業内の公共施設のあり方について 意見：市民が喜ぶ公共施設であり、なおかつ再開発ビルに人が集まるということを前提に考えること。 会議室として一定の場所を確保しながらオープンにできる、会議もできることを検討する必要がある。 答弁要旨：多くの方が利用でき、又中心市街地の活性化に寄与できるような用途を検討していく。

〔2〕掛川市中心市街地活性化協議会に関する事項

（1）組織の概要

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。

（2）今後の検討事項

中心市街地活性化基本計画、認定基本計画及びその実施に関し必要な意見を提出する。また、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を行う。加えて、中心市街地活性化のための勉強会、研修会を行う。その他、中心市街地活性化に係る活動の企画及び実施を行う。

(3) 法第 15 条第 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。

(4) 法第 15 条第 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。

(5) 構成員、所掌事項（役割）、開催経過に関する資料

① 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）	副会頭
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）	代表取締役
掛川市	15 条第 4 項（掛川市）	経済建設部長
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）	副理事長
掛川商店連盟	15 条第 4 項 （商業活性化事業を行う者）	副会長
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）	代表理事
掛川信用金庫		常務理事
掛川市消費者協会		会長
(社)静岡県建築士会小笠支部		支部長
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）	

②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。

③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

④開催状況

■開催状況

回数	年月日	議題	議事内容	議決状況
第1回	平成19年1月15日	協議会設立	・三法改正説明 ・協議会の役割、規約	承認
第2回	平成19年2月22日	先進地視察	・豊田市活性化協議会	
第3回	平成19年3月19日	街づくりフォーラム	・専門家による三法改正と街づくり事例説明	
第4回	平成19年3月20日	研修会	・中小機構による街づくり事例研修	
第5回	平成19年3月29日	関係機関との情報交換会	・経産局、中企庁、中小機構との意見交換	
第6回	平成19年5月8日	平成19年度総会	・事業計画予算審議 ・基本計画審議	承認
第7回	平成19年6月19日	基本計画の報告	・掛川市による基本計画報告会	
第8回	平成19年8月27日	基本計画の報告	・基本計画概要について	
第9回	平成19年11月9日	全体会	・基本計画（案）の意見書の提出	
第10回	平成20年3月6日	全体会 街づくりフォーラム	・中心市街地活性化基本計画策定中間報告 ・まちづくりとは	

回数	年月日	議題	議事内容	議決状況
第 11 回	平成 22 年 2 月 10 日	全体会	・基本計画変更について	
第 12 回	平成 22 年 8 月 26 日	全体会 県政タリミーティング	・進捗状況報告 ・意見交換会	
第 13 回	平成 23 年 3 月 1 日	全体会	・基本計画変更について ・進捗状況報告	
第 14 回	平成 23 年 9 月 30 日	全体会	・基本計画変更について	
第 15 回	平成 24 年 3 月 7 日	全体会	・進捗状況報告 ・フォローアップについて	
第 16 回	平成 24 年 11 月 8 日	全体会	・進捗状況報告	
第 17 回	平成 25 年 4 月 18 日	全体会	・進捗状況報告 ・フォローアップについて	
第 18 回	平成 25 年 9 月 11 日	全体会	・2 期中活計画について	
第 19 回	平成 26 年 1 月 22 日	全体会	・1 期中活計画の変更、延長について ・2 期	
第 20 回	平成 26 年 5 月 8 日	全体会	・フォローアップについて ・東街区商業集積事業について（変更及び事業推進） ・2 期中活計画について	
第 21 回	平成 26 年 6 月 17 日	全体会	・2 期中活計画について（東街区商業集積事業の位置付け）	

（６）中心市街地活性化協議会による意見書

平成 19 年 11 月 27 日付で、中心市街地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)」に対する意見書が以下の内容で提出されました。

（意見）

掛川市中心市街地活性化基本計画(案)（以下「基本計画」）は、今後 5 カ年間の掛川市の中心市街地活性化に向けた基本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、基本計画への期待と重視する事項を付帯意見として次に記します。

（付帯意見）

①基本的方針に関するもの

本市の中心市街地が、合併後の新市の顔として、大東地区や大須賀地区等の南部地区住民にとっても誇りとなり、次世代が自慢に思い、新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

限られた財源で事業を展開し、5 カ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。将来的には、大東地区、大須賀地区との一体的なまちづくりや、富士山しずおか空港の開港を視野に入れ検討していく必要があります。

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。

また当市は、報徳を今日に受け継ぐ地であり、これまでの各種事業も報徳精神があったからこそ推進できたものと考えます。こうした地域文化を前面に据え、歴史、文化、交通等恵まれた環境を最大限に活用しながら、掛川スタイルの魅力ある住まい方、質の高いふれあいやもてなしによる交流等「まちの中身（ソフト）」の充実を行うことが求められます。そこで当協議会は、基本計画の重点目標として以下の通り提案します。

**“城下の町、宿場の街、報徳のまち”
地域文化による都市機能、コミュニティの再生**

④事業に関する意見

駅前東街区の市街地再開発事業は、本基本計画における先導的事業と位置づけられます。その円滑な推進と実現が、中心市街地活性化にとって肝要であると考えます。また、それ以上に重要なことは、その効果を周辺エリアに波及させていくことです。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が重要です。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が求められます。

掛川城をはじめとする歴史施設、図書館や二の丸美術館等の文化施設、ＪＲ東海道新幹線掛川駅等の拠点は一定の集客力を有しています。これら拠点のにぎわいをいかに市街地全体に広げていくかは、これまでも大きな課題でした。そのため、回遊性強化に関わる事業は出来るだけ早期に着手すべき事業と考えます。

魅力ある居住、交流の基盤として、便利で元気な商業は不可欠です。しかし、商店街をとりまく状況は極めて厳しく、組織は弱体化しています。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い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。

NO	事業名／概要	実施機関	実施時期
1	個店の魅力アップ推進事業 中心市街地の逸品発掘・創出、統一ブランド化を進める。H19 掛川経営学院にてスタート	掛川商工会議所 掛川商店連盟	19 年度～
2	憩いのスペース提供事業 中心市街地の空き地や空き店舗を活用し、市民が休憩や交流ができる施設等の整備、運営	掛川市中心市街地 活性化協議会 掛川商店連盟	20 年度～
3	創業・街なか開業者促進事業 屋台のような簡易店舗スペースを設け、中心市街地で物販や飲食・サービス業を試みる者に提供	掛川市中心市街地 活性化協議会	20 年度～
4	街なかストリート診断事業 中心市街地商店街の車歩道や植樹帯、アーケードの利活用等についての専門家による分析と提案	掛川市中心市街地 活性化協議会	19 年度～

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となるべきだと考えます。そのまちづくりは、中心市街地エリア内の人達だけで進めるべきではなく、また進められるものでもないと考えます。多様な人が中心市街地をそれぞれの立場で使いこなし、楽しむことで中心市街地を活性化させていく。そのような進め方が望まれます。そのためには、まちづくりに多様な人が関与しやすい仕組みや環境づくりが重要です。当中心市街地活性化協議会も、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く考えでおります。掛川市におきましても、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。

⑥その他

中心市街地活性化は一朝一夕でできるものではありません。まちづくりは一步一步の積み重ねが重要です。しかし、一方ではめまぐるしく変化する社会状況への適切な対応が求められます。各活性化事業や進捗に関し、定期的に反省、評価を行い、計画の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を要望します。

(7) 協議会規約

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つて、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・団体等にあつては、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。

(8) 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ました。

■地域住民との意見交換開催状況

年月日	対象	会場	内容	参加人数
平成 18 年 9 月 5 日	中心市街地の各団体代表者	商工会議所	市街地活性化対策について	30 人
平成 18 年 9 月 19 日	中心市街地の各団体代表者	商工会議所	個別ヒアリング事前説明会	14 団体
平成 18 年 10 月 2 日	中心市街地の各団体代表者	街なか再生サロン	個別ヒアリング	14 団体
平成 18 年 12 月 26 日	市内全域	商工会議所	活性化基本計画の概要と活性化協議会について	50 人
平成 19 年 6 月 19 日	中心市街地活性化基本計画区域内の住民及び事業者	商工会議所	中心市街地活性化基本計画の概要説明	40 人
平成 19 年 6 月 28 日	中心市街地活性化基本計画区域内の住民及び事業者	商工会議所	中心市街地活性化基本計画の概要説明	48 人
平成 19 年 9 月 19 日～27 日 (全 6 回)	市内全域	市内各所	市内準工業地域すべてにおいて大規模集客施設の建設の制限についての説明	135 人

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

①第１次掛川市総合計画基本計画（再掲）

商業機能、業務機能、アミューズメント機能などの立地を促すとともに、都市機能の集積、土地利用の高度化を積極的に推進して、掛川市の顔となるにぎわい空間の創出に努める。

②掛川市都市計画マスタープラン（再掲）

掛川市の歴史、伝統、文化の拠点として、また、出会いや触れ合いを大切にしたい情報発信や世代を超えたにぎやかな交流の場をめざすとともに、全市民が「わがまち・掛川」の顔、玄関口として誇れるような市街地の形成を図る。

〔２〕都市計画手法の活用

□掛川市都市計画審議会報告事項

市街地大規模集客施設の立地制限について

特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の都市計画決定

①主旨

掛川市内の準工業地域すべてに特別用途地区大規模集客施設制限地区を指定し、床面積の合計が１万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する。

②理由

全国的に、人口減少・少子高齢化を迎えるなか、国が今までの拡散型のまちづくりからコンパクトなまちづくりに大きく政策転換を図ったことを踏まえ、掛川市では、「第１次掛川市総合計画」の中で、都市機能の無秩序な拡散の防止や既存資本の有効活用等に努め都市機能の集約を図り中心市街地の活性化を進めることとしている。

一方、平成１８年８月の都市計画法の改正において、大規模集客施設の立地は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の３用途に限定されることとなったが、この中で、郊外部での立地については、準工業地域が可能である。しかし、郊外への大型店舗の出店は都市機能の拡散要因のひとつでもあり、コンパクトシティを実現するうえで大きな課題のひとつと言える。

そこで、掛川市では、今後の都市機能の拡散防止施策として、郊外での大規模集客施設の立地抑制を図ることとし、その具体化方策として、準工業地域に特別用途地区として大規模集客施設制限地区を指定する。

③掛川市内の特別用途地区の状況

	規制範囲	目的	規制内容
大規模集客施設 制限地区 ＜新規＞	準工業地域全域 面積：219.0ha	郊外への大規模集客施設の立地を抑制することで、都市機能の拡散を防止しコンパクトシティの実現を図る	建築物の建築制限 床面積1万㎡超の大規模集客施設が対象
特別業務地区 ＜昭和48～＞	準工業地域の一部 面積：26.4ha 小市地区 矢崎地区＜平成4＞	自動車関連サービス業及び流通関連業務施設等の利便の増進を図る	建築物の建築制限
特別工業地区 ＜昭和62～＞	準工業地域の一部 面積：25.0ha 国道沿線 二瀬川・城西地区	自動車関連、茶精製、家具製造等に関する工場の立地を図りつつ、地域環境を保全する	建築物の建築制限 建築物の構造の制限

④住民説明会開催状況

a. 回数及び参加人数

全6回、全参加人数135人

	開催日	時間	会 場	参加人数
1	9月19日（水）	19:30～20:30	大東支所 会議室	28人
2	9月20日（木）	19:30～20:45	市役所 会議室	14人
3	9月21日（金）	19:30～20:30	市役所 会議室	35人
4	9月25日（火）	19:30～20:30	市役所 会議室	23人
5	9月26日（水）	19:30～20:30	市役所 会議室	18人
6	9月27日（木）	19:30～20:30	細沢地区 公会堂	17人

b. 参加者質問・意見等

- ・規制により、今後の生活にどのような影響があるか。
- ・規制により商業施設進出時の整備がなくなることは困る。
- ・規制により都市間競争に影響が出るのではないか。
- ・都市の拡散を防ぐために準工業地域のための規制で足りるのか。
- ・中心市街地の活性化が主目的でそのための規制という点がひっかかる。
- ・中活基本計画の内容及びスケジュールはどうなっているのか。

c. その他

電話等による問い合わせ……数十件

- ・規制に反対する意見は出されていない。

⑤都市計画決定スケジュール

平成 20 年 2 月 6 日	掛川市都市計画審議会へ付議
平成 20 年 2 月 8 日	県知事同意協議書の送付
平成 20 年 2 月下旬	県知事同意
平成 20 年 2 月下旬	告示（都市計画決定、図書の縦覧（告示～2 週間）
平成 20 年 2 月 26 日	条例議会上程
平成 20 年 3 月 21 日	掛川市特別用途地区建築条例公布・施行

〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

掛川市の公共施設をみると、中心市街地では、行政機関が少なく、周辺部にそれぞれの施設が立地している。

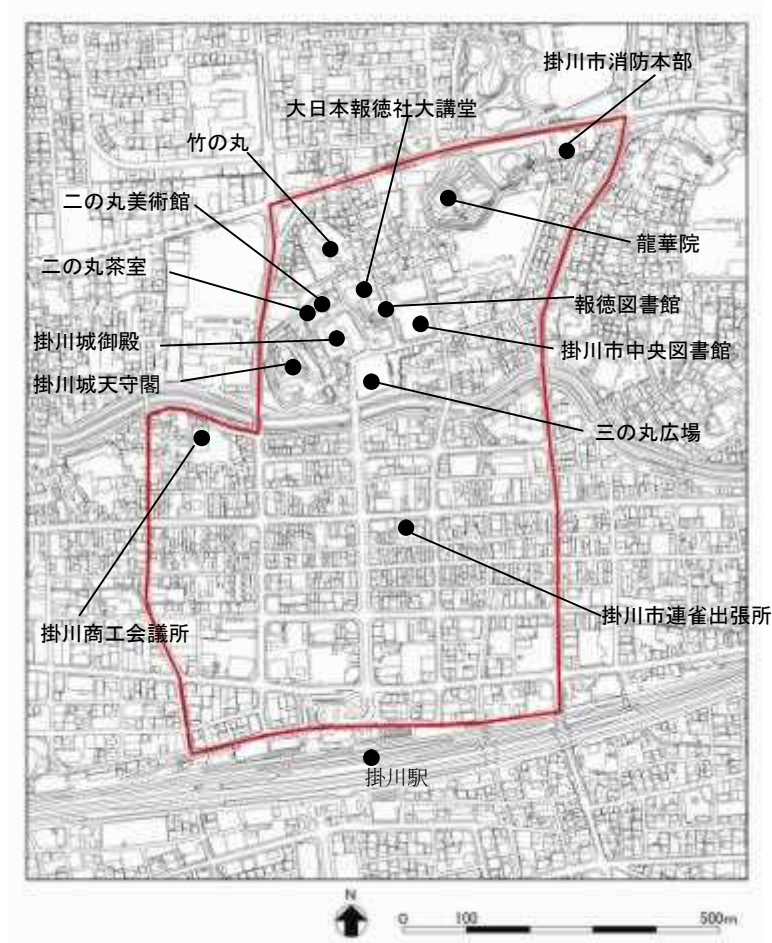
一方、観光施設などとして、掛川城天守閣、二の丸美術館、大日本報徳社、中央図書館等が中心市街地の北側に立地している。

■掛川市の公共施設

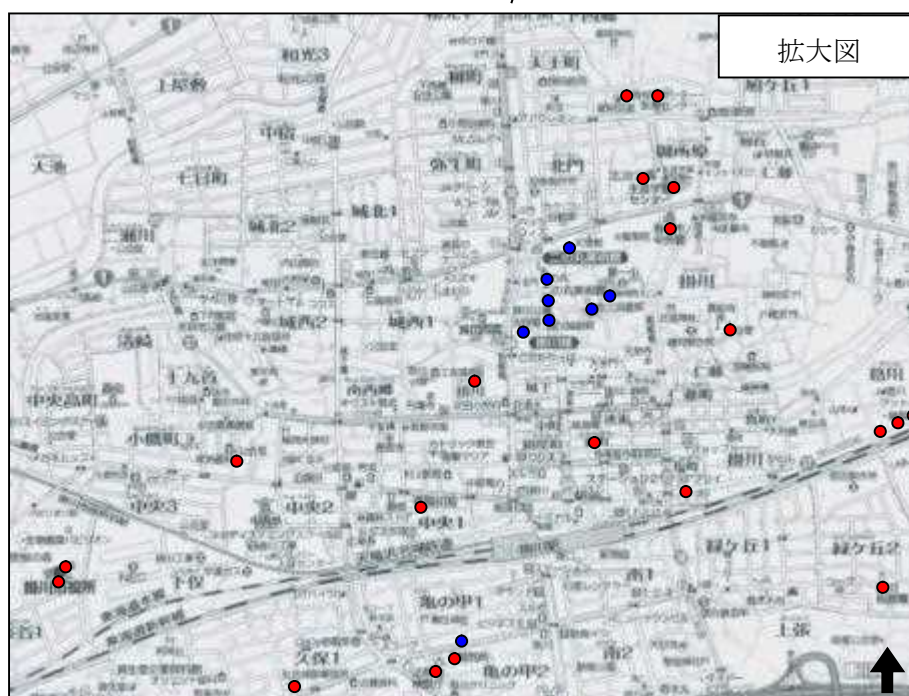
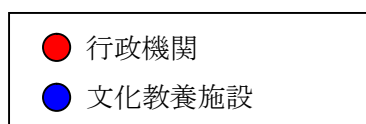
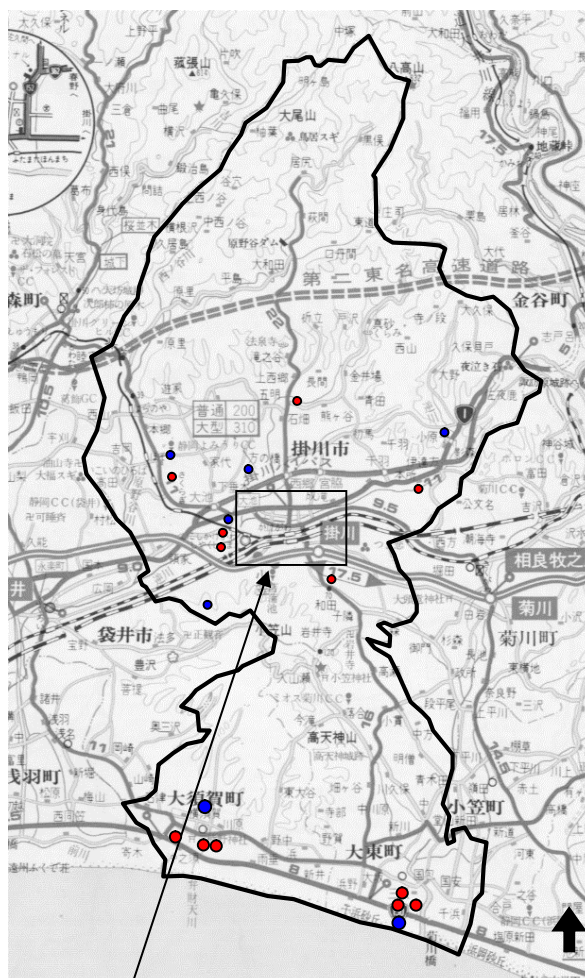
	掛川市	中心市街地
幼稚園・保育所	38	1
小・中学校	32	1
高等学校	4	0
大学	1	0
子育て支援施設	7	0
図書館	4	1
行政機関	26	4
文化教養施設	15	6

資料：掛川市

■中心市街地内の公共、観光施設



■行政・文化教養機関施設



■掛川市の行政施設（学校は除く）

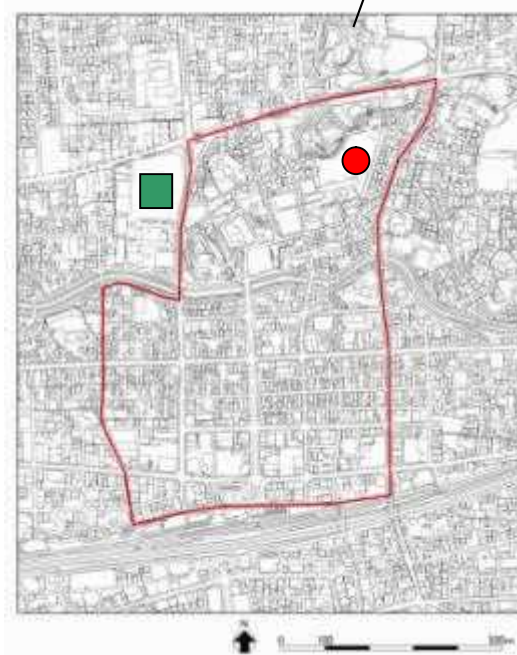
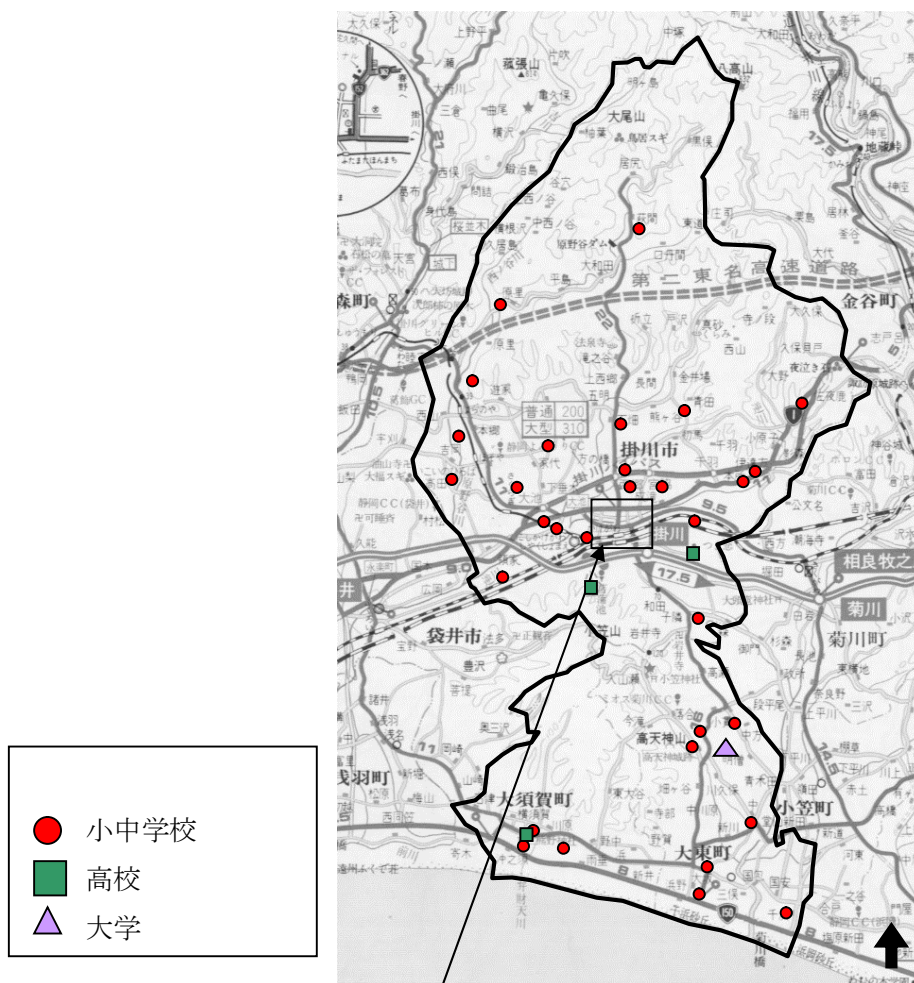
	施設名	施設概要	所在エリア
1	掛川市役所		中心市街地外
2	掛川市市民課出張所	市民課窓口	中心市街地
3	掛川市消防本部		中心市街地
4	水道事業所		中心市街地外
5	環境資源ギャラリー	ごみ焼却施設	中心市街地外
6	生物循環パビリオン	下水処理場	中心市街地外
7	掛川市立総合病院	医療機関	中心市街地外
8	徳育保健センター	保健センター	中心市街地外
9	掛川市社会福祉協議会		中心市街地外
10	掛川警察署		中心市街地外
11	中東遠健康福祉センター掛川支所		中心市街地外
12	静岡県袋井土木事務所		中心市街地外
13	ハローワーク掛川		中心市街地外
14	静岡社会保険事務局掛川事務所		中心市街地外
15	静岡県総合教育センター		中心市街地外
16	静岡地方法務局掛川支局		中心市街地外
17	静岡地方裁判所掛川支部		中心市街地外
18	掛川郵便局		中心市街地外
19	掛川税務署		中心市街地外
20	掛川商工会議所		中心市街地
21	掛川市役所大須賀出張所		中心市街地外
22	大須賀保健センター		中心市街地外
23	大須賀商工会		中心市街地外
24	大須賀郵便局		中心市街地外
25	掛川市役所大東出張所		中心市街地外
26	大東商工会		中心市街地外
27	大東保健センター		中心市街地外
28	大東郵便局		中心市街地外

■文化教養施設

	施設名	施設概要	所在エリア
1	生涯学習センター	文化センター	中心市街地外
2	美感ホール	文化センター	中心市街地外
3	掛川市中央図書館		中心市街地
4	掛川城天守閣		中心市街地
5	二の丸御殿		中心市街地
6	二の丸美術館		中心市街地
7	二の丸茶室		中心市街地
8	大日本報徳社		中心市街地
9	報徳図書館		中心市街地
10	総合体育館「さんりーな」		中心市街地外
11	総合グラウンド「いこいの広場」		中心市街地外
12	総合グラウンド「安養寺運動公園」		中心市街地外
13	下垂木多目的広場		中心市街地外
14	大須賀運動公園		中心市街地外
15	大東総合運動公園		中心市街地外
16	小笠山総合運動公園		中心市街地外

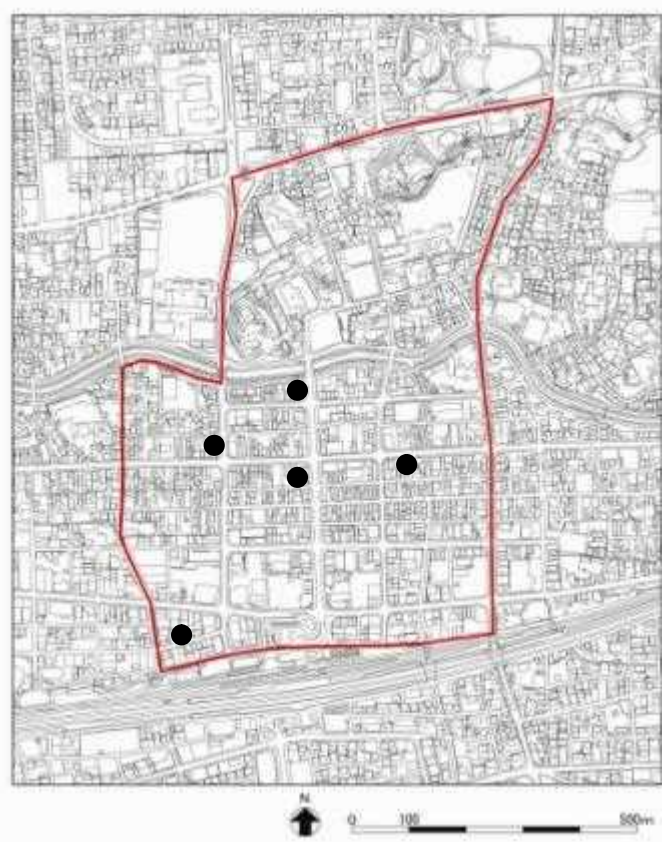
■教育機関

(小・中学校、高校、大学)



拡大図

■ 中心市街地の医療機関



● : 医療機関

資料：小笠医師会の医療機関（開業医）

■ 掛川市の医療機関

小笠医師会の医療機関＋掛川市の医療機関

	病院数	備考
小笠医師会の医療機関		
中心市街地	5	
中心市街地以外	54	
計	59	
掛川市の医療機関	2	中心市街地にはない
計	61	

〔４〕都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のための事業等の一覧

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
 - ・かけがわ地域交流センター整備事業
 - ・城内広場整備事業
 - ・掛川駅舎整備事業
 - ・掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業
 - ・中町連雀町快適空間整備事業
 - ・まちなかもてなし施設設置事業
5. 都市福利施設を整備する事業
 - ・掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業(市民活動拠点施設整備)
 - ・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
 - ・空き地利用促進事業
 - ・竹の丸運営事業
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
 - ・掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（集合住宅整備）
 - ・集合住宅整備事業
 - ・空き地利用促進事業(再掲)
 - ・ヘルシー商店街事業
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業
 - ・駐車場及びにぎわい広場整備運営事業
 - ・駐車場及びにぎわい広場整備運営事業(再掲)
 - ・掛川音楽通りの演出事業
 - ・掛川ひかりのオブジェ展開催事業
 - ・アートを活かした地域資源活性化プロジェクト事業
 - ・花をテーマとした掛川城公園花壇運営事業
 - ・とろろ汁で町おこしB級グルメ大会事業
 - ・戦国城下茶会事業
 - ・戦国ウォーキング事業

- ・掛川城天守閣への大河ドラマ関連展示事業
- ・スタンプラリー事業
- ・三の丸広場でのイベント事業
- ・市外への観光PR事業
- ・街なかストリート診断事業
- ・街づくり推進人材育成事業
- ・掛川うまいもの展開事業
- ・おかみさん市（農商工連携）開催事業
- ・東街区商業集積整備事業
- ・中町連雀快適空間整備事業(再掲)
- ・まちなか創業開業者促進事業
- ・まちなか駐車場運営事業
- ・憩いのスペース提供事業
- ・まちなかガイドマップ発行事業
- ・まちなかミュージアム展開事業
- ・売り出し事業
- ・連雀、中町商店街の再々開発の推進事業
- ・個店の魅力アップ推進事業
- ・中心市街地現地実態調査事業
- ・市民活動等支援事業
- ・商店街活性化現地特派員事業
- ・空き地利用促進事業(再掲)
- ・商業人材育成事業
- ・テナントミックス推進事業
- ・地域限定プレミアム買物券発行事業
- ・城下町風街づくり事業

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

- ・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

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

①個店の魅力アップ推進事業

中心市街地における消費購買力を向上させ、見て回って、買って楽しい中心市街地を再興するため、既存個店の魅力アップを図る。(1)個性と魅力ある商品を揃え、消費者に訴えかけるための「一店逸品運動」、(2)圏内の魅力ある商品・サービスをまとめた「統一ブランド化事業」、(3)UD、店員の接遇を向上させるなどし、気軽に立ち寄れてゆったりと買物ができる環境整備「おもてなし一番店運動」、以上3点を積極的に推進する。平成19年度より試行、平成20年度に本格稼動。

②憩いのスペース提供事業

中心市街地内に高齢者や子どもたちが集い、交流できる簡易スペースの提供を行う。歩道やアーケード道へテーブル、ベンチなどを配し、圏内生活者や来訪者らが一時休憩したり、趣味や談笑したりできる空間を設置し、地域文化によるコミュニティ再生を目指す。また、かけがわ街づくり株式会社管理の土地・建物、圏内の空き店舗などの活用とし、軽食や飲物の提供を行える施設を設置・運営。交通拠点の利便性を活かし、遠方からの来客対応、商談スペースとして、まちなかに不足している喫茶コーナーの補完として、市民ボランティアの協力を得ながら賑わい、人だかりを作る。平成20年度より実施。

③街なか創業開業者促進事業

まちなかの空き地、駐車場スペースなどを利用して屋台風の簡易店舗を設置。生鮮三品などまちなかに不足している業種・業態を一時的に補完する。出店にあたっては市内既存事業者のほか生産者（団体）等と直結し、ここでしか入手できないモノ、わざわざ買いたくなるモノを取り揃える。また、まちなかへの新規出店を検討する者のチャレンジ店舗として、期間限定で安価な貸し出しも行う。これら出店者（開業者）には、中活協派遣の経営コンサルタント等が経営支援にあたるほか、行政や自治会・商工団体などが実施するイベント等に際して積極的に関与し、地域コミュニティの醸成に努める。平成20年度より調査・企画を開始、平成21年度以降に本格稼動。

④街なかストリート診断事業

まちなか回遊性を向上させるため、歩行者、自転車、自動車など各々の移動手段から街形成の現状を調査・研究し、圏内に住む人、過ごす人、通る人が快適と思われる街並み形成を推し進める。例えば、旧東海道筋約1.2kmのアーケード商店街。昭和40年代に設置されたアーケードは老朽化し、耐震・防災等の構造面で、また各店舗のファサード等の景観面でも検討が必要である。地権者や市民、専門家等の意見聴取、意見交換を通して既存アーケードの対策について答えを導き出す。また、路上駐車対策への対応、まちなか駐車場の一括管理、トランジットモール、市街地循環バス等の公共交通機関の走行路なども調査・研究し、都市機能の利便性向上に向けた実験事業、

改善提案なども行う。ストリート看板、植樹帯、花壇など、街（通り）を彩る事業を管理し、一体感・統一感を持たせる。平成 20 年度より調査・企画を開始、一部事業に着手。平成 21 年度以降に本格稼動。

⑤ “報徳のまち” を推進するための事業（外部活動を含む）

a. 報徳グッズの開発および販売 ～ 市内の企業・団体等が、二宮尊徳の語録等を活用した商品の開発を積極的に展開中。掛川城下の観光物産施設「こだわりっば」では、「勤労」「分度」「推譲」の文字を配したTシャツやキーホルダー、「報徳弁当」など販売。当市特産の葛湯パッケージに報徳語録を記した商品も好評発売中。平成 20 年 1 月に大日本報徳社大講堂の修復工事が完成した後、新たな報徳ブームがまちなかで起こっている。

b. 報徳掛け軸を市内に配置 ～ 報徳の師・二宮尊徳の語録を記した掛け軸 50 本を製作。圏内の事業所や施設等に飾り、まちなかを訪れる人々に関心を高めてもらう。設置場所の管理者が掛け軸に書かれた言葉等の解説を行い、まちなかを訪れた人々とのコミュニケーションに役立てようとする意図もある。今後も掛け軸のみならず、報徳に関する資料やグッズの開発も予定。平成 20 年度より実施。

⑥ 市民有志による「掛川まちなか応援隊」の結成と上記事業の推進

市民による、市民のための中心市街地活性化を推進するため、掛川市民らに「掛川まちなか応援隊」への参画を呼び掛けた。募集から約 2 ヶ月で 20～70 代の老若男女約 30 名の参加申し出あり。職種や居住区も異なる者達が、大好きな掛川のまちなかのために、中活協が実施する各種事業の企画・運営等を担当してくれることとなった。今後もさらに隊員を増やしていく。平成 20 年 7 月に発会式を行った。

〔２〕都市計画との調和等

基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その法令に基づく種々の計画との整合性について

①第１次掛川市総合計画基本計画（再掲）

商業機能、業務機能、アミューズメント機能などの立地を促すとともに、都市機能の集積、土地利用の高度化を積極的に推進して、掛川市の顔となるにぎわい空間の創出に努める。

□まちづくりの基本理念

「連携と交流」のまちづくり	（連携と交流による活力の向上）
「生涯学習と価値創造」のまちづくり	（生涯学習と地域価値の創造）
「協働と持続的発展」のまちづくり	（協働と持続的発展体制の構築）
「健康と豊かさ」のまちづくり	（健康と豊かさの実感）

□掛川市の将来像

「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち」

～健康・安全・安心、幸せ感じるまち 掛川～

②掛川市都市計画マスタープラン（再掲）

掛川市の歴史、伝統、文化の拠点として、また、出会いや触れ合いを大切にしたい情報発信や世代を超えたにぎやかな交流の場をめざすとともに、全市民が「わがまち・掛川」の顔、玄関口として誇れるような市街地の形成を図る。

□既成市街地の土地利用

- ・掛川の顔となる都市機能の形成
- ・商業、業務機能と居住機能の複合型中心市街地の形成
- ・掛川市を代表する歴史、伝統、文化拠点の形成
- ・掛川らしい下町の雰囲気をもった住宅地や近隣商業地形成
- ・路地の雰囲気を活かした出会いと交流の場の形成
- ・商業、業務等の都市機能の集積地に近接した利便性の高い市民生活の場の形成

□既成市街地地区の目標

a．環境づくりの目標

掛川の顔となる出会いと触れ合いのあるにぎわいの地域

教育・文化・福祉施設等の充実した安全で人に優しい地域

b．生活空間の目標

歴史・伝統・文化と商業・業務・居住機能が調和したまち

緑地環境や都市景観に優れた環境を有する市街地

③（旧）掛川市中心市街地活性化基本計画（平成 11 年 3 月）（再掲）

a. 中心市街地まちづくりの目標

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、そして掛川を訪れた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。

b. まちづくりのための 8 つの具体的目標

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

〔3〕その他の事項

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	掛川市中心市街地において、 その1:「様々な人が訪れ、多くの人が暮らす」まち その2:「掛川らしい魅力あふれる店がある」まち その3:「市民が協力参加し、自ら活動する」まち を中心市街地のめざす姿としていることを記載している(1. [6] 掛川市中心市街地活性化基本方針参照)。
	認定の手続	当基本計画の内容については、掛川市中心市街地活性化協議会と協議を行っており、平成19年11月27日付けで答申を受けている(9. [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項参照)。
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	中心市街地の位置及び区域は、中心市街地の各要件を満たしている(2. [3] 中心市街地要件に適合していることの説明参照)
	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	市町村の推進体制、中心市街地活性化協議会との関係、客観的現状分析等及び様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整について、十分取り組んでいる(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的推進参照)。
	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	掛川市の各種計画において、コンパクトなまちづくりの考え方を基本に、中心市街地における都市機能の集積等に取り組むことが明確となっている(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参照)。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	個別事業に関しては、関係者、行政が一体となって事業を推進することになっている。

基 準	項 目	説 明
第2号基準 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 るものであると 認められること	目標を達成するために必要 な4から8までの事業等が 記載されていること	目標に掲げる公共交通の利便性の向上、賑 わい拠点の創出、まちなか居住の推進の達 成に必要な事業を、4から8において記載 している。
	基本計画の実施が設定目標 の達成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	記載している各事業の実施が、数値目標の 達成に寄与することを合理的に説明してい る。(3. 中心市街地の活性化の目標参照)
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	4から8に実施主体を記載。
	事業の実施スケジュールが 明確であること	4から8にスケジュールを記載。