

### 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、どう行う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する担い手、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
<b>目標1</b> 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
<b>目標2</b> 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
<b>目標3</b> 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

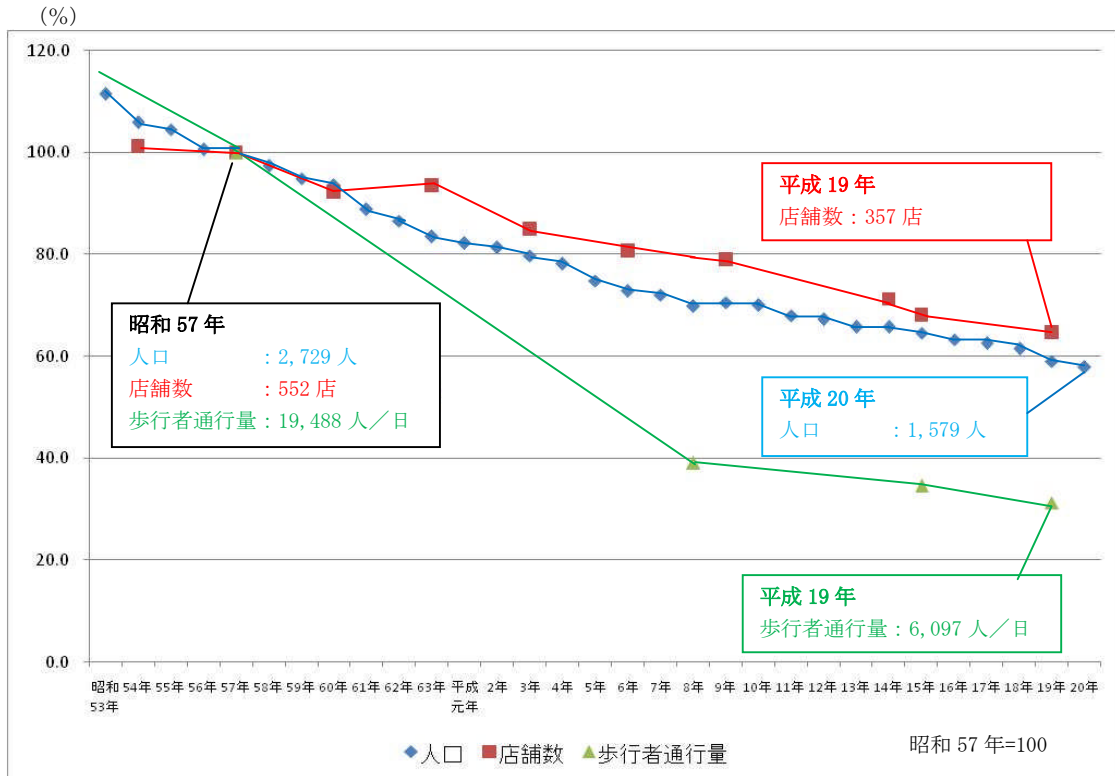
		数値、指標				
		人口*1		店舗数*2	歩行者通行量*3	
		人	市内割合(%)	店	人/日	
昭和50年	○ 42 ジャスコ出店 ○ 43 連雀町商店街近代化  ○ 47 ユニー出店 ○ 48 駅前土地区画整理事業開始 ○ 50 駅南土地区画整理事業開始	42年				
		43年				
		44年				
		45年				
		46年				
		47年				
		48年				
		49年				
		50年				
		51年				
昭和60年	● 57 逆川の氾濫、約30軒駅南へ移転 ○ 59 駅北土地区画整理事業開始 ● 60 郊外店の出店の増加	52年				
		53年	3,043	4.8	—	—
		54年	2,889	4.5	559	—
		55年	2,852	4.4	—	—
		56年	2,745	4.2	—	—
		57年	2,729	4.1	552	19,488
		58年	2,659	4.0	—	—
		59年	2,591	3.8	—	—
		60年	2,552	3.7	509	—
		61年	2,424	3.5	—	—
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	62年	2,363	3.4	—	—
		63年	2,280	3.2	516	10,437
		元年	2,245	3.1	—	—
		2年	2,219	3.0	—	—
平成10年	● 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  ○ 10 駅北土地区画整理事業完了	3年	2,177	3.0	469	—
		4年	2,133	2.9	—	—
		5年	2,042	2.7	—	—
		6年	1,989	2.6	446	—
		7年	1,967	2.6	—	—
		8年	1,906	2.5	439	7,618
		9年	1,926	2.5	436	—
		10年	1,911	2.4	—	—
		11年	1,856	2.3	—	—
		12年	1,834	2.3	—	—
		13年	1,796	2.2	—	—
		14年	1,797	2.2	393	—
		15年	1,764	2.2	376	6,740
		16年	1,728	2.1	—	—
		17年	1,709	2.1	—	—
		18年	1,678	2.0	—	—
		19年	1,611	2.0	357	6,097
		20年	1,579	1.8	—	—

\* 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。

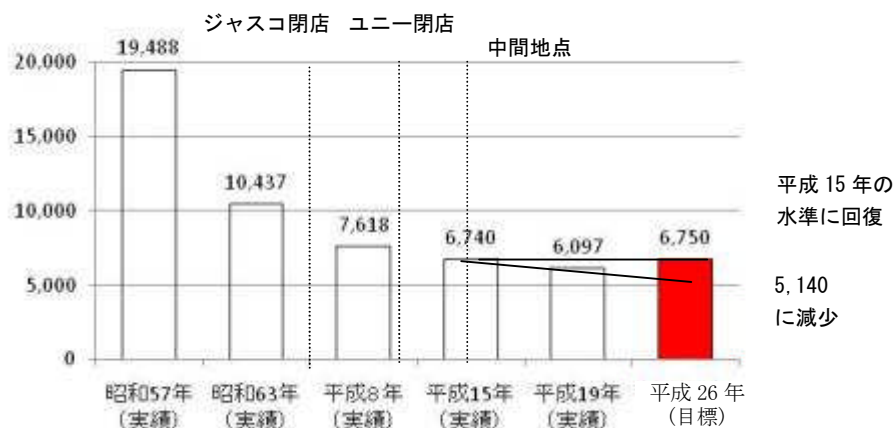
なお、本地区は、従来広域を対象とした商業機能、交通機能、交流機能を有していた。このうち商業機能については、ジャスコ、ユニーの大型店が立地し、一般商店も数多くあって、地区として高い集客力を保持していた。しかし、数年間での大型店2店の撤退により、これまでの広域を対象とした中心商業機能は大きく低下し、中心市街地が持つ商業機能は地域中心型から地区中心型または近隣型に縮小した。またこれにより、まちなかのにぎわいは、休日型から平日型に移行した。このため、目標とする指標の主要7地点の歩行者通行量は、“平日”の歩行者通行量とする。

#### 「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

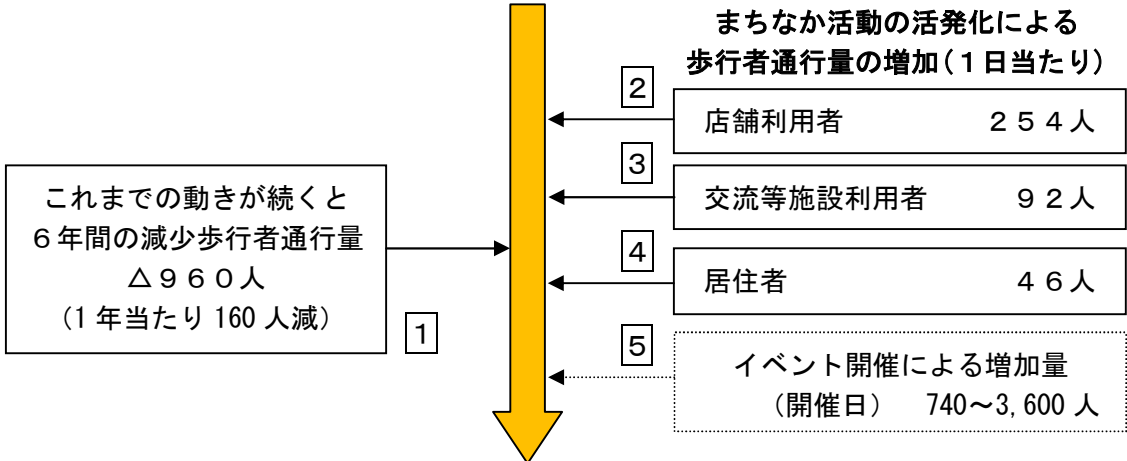
再開発ビルの“商業施設利用者”、“公益施設等利用者”、“施設従業者等”、“住宅居住者”による歩行者通行量増が期待できる。但し、再開発ビル内には、各種の施設が整備され、駐車場もあることからまちなかへの回遊率は低くなると見込んで、通行量が中心市街地の歩行者通行量（いずれも主要7地点の平日値）は、1日当たり1,300人の増加が見込め、6,929人の水準を達成することになる。

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。

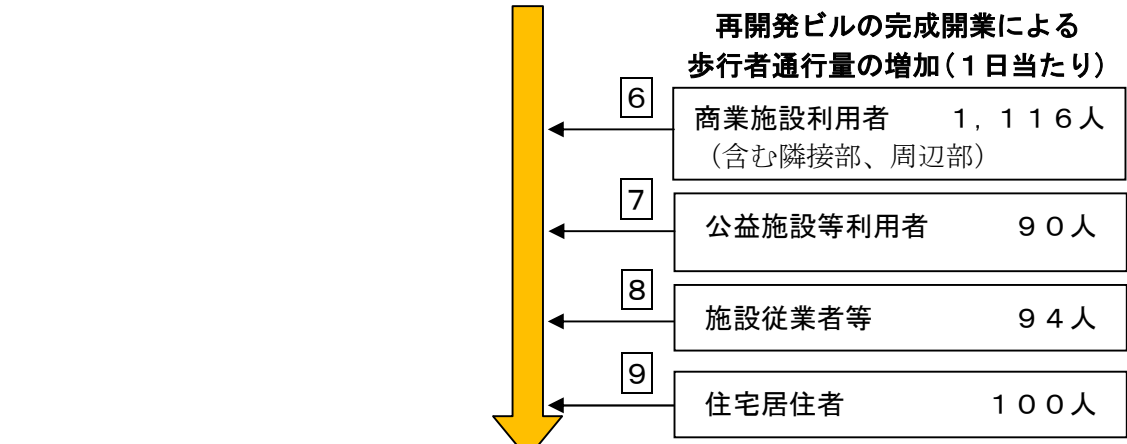
■目標数値の検証

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)



まちなか(再開発地区分を除く)歩行者通行量  
5,529人  
(現況6,097人 - 1 + 2 + 3 + 4 + 5)

イベント日は  
740~3,600人  
が加算される



目標年度(平成25年)の推計歩行者通行量  
6,929人  
(まちなか5,529人 + 6 + 7 + 8 + 9)



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 m<sup>2</sup>  
店舗利用者数 約 508 人（2 m<sup>2</sup>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）

<b>5</b>	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 <b>740 人～3,600 人</b>

<再開発地区分>

<b>6</b>	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 <sup>2</sup>
	再開発ビルの商業施設の売場面積	約 3,120 m <sup>2</sup> (ネット率 65%)
	隣接部等の新規売場面積	600 m <sup>2</sup>
	隣接部等を含む新規売場面積	3,720 m <sup>2</sup>
	商業施設の利用者数	3,720 人 (1 日 1 m <sup>2</sup> 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	<b>約 1,116 人</b> (平均計測回数 2 回)
<b>7</b>	公益施設等の利用者数	
	公益施設等の面積	約 1,000 m <sup>2</sup>
	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	<b>約 90 人</b> (平均計測回数 2 回)
<b>8</b>	施設の従業者数	
	施設の面積	約 6,300 m <sup>2</sup> (4,800 m <sup>2</sup> +500 m <sup>2</sup> +1,000 m <sup>2</sup> )
	施設の従業者数	約 315 人 (20 m <sup>2</sup> 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	<b>約 94 人</b> (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)
<b>9</b>	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	<b>約 100 人</b> (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, 579 人

**平成 26 年度目標値**

**1, 700 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。

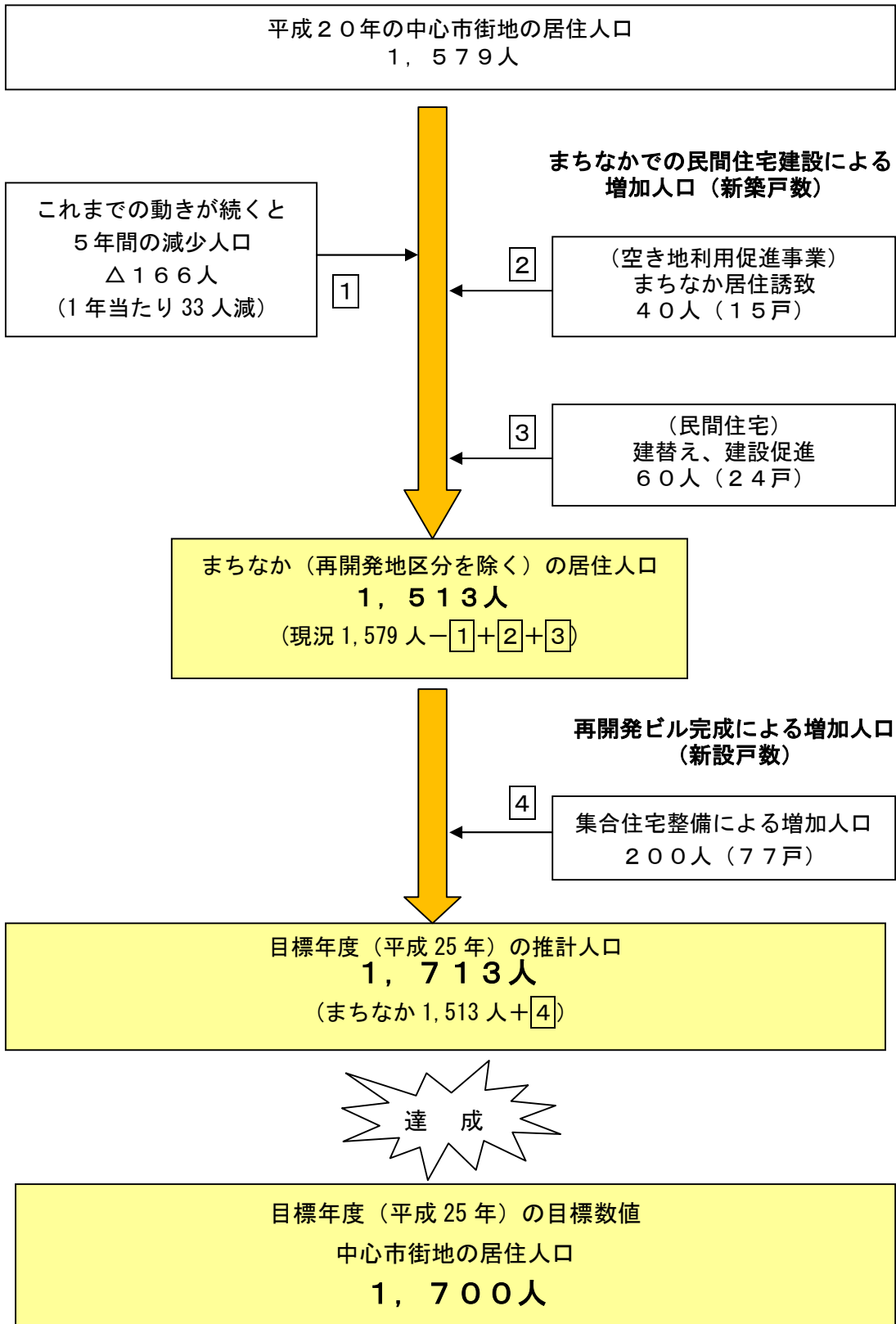
これらのまちなかの動きに加えて、平成 23 年度に完成予定の掛川駅前東街区再開発では、77 戸の住宅の分譲が予定されている。この住宅により約 200 人の人口増加が見込め、まちなか分を加えて、平成 25 年度で 1,713 人となる。

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 P27 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。

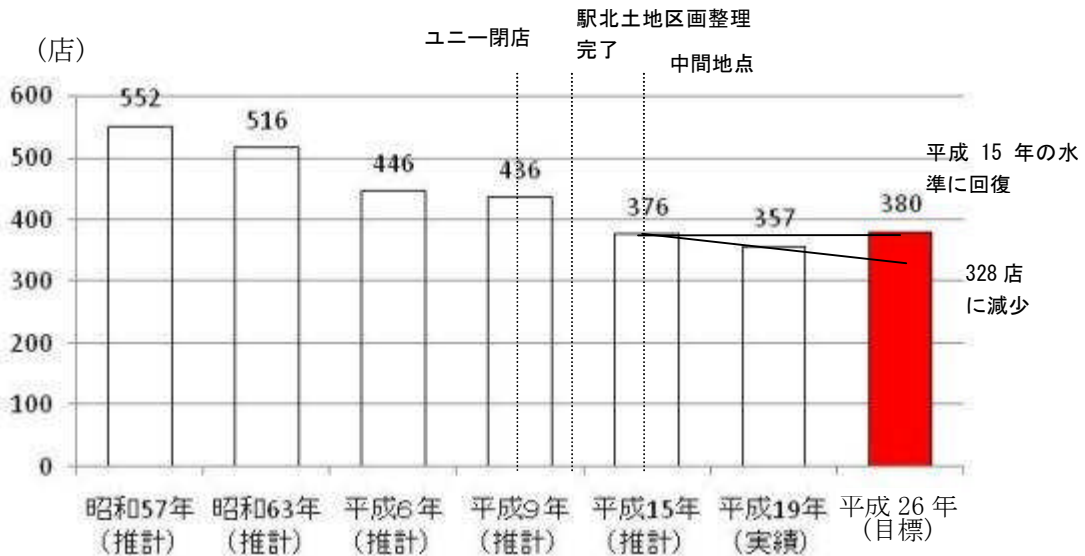
○目標数値は、“平成 15 年の中心市街地での一般店舗の営業店舗の数”とする。

#### 「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

■営業店舗数の目標値



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と、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。

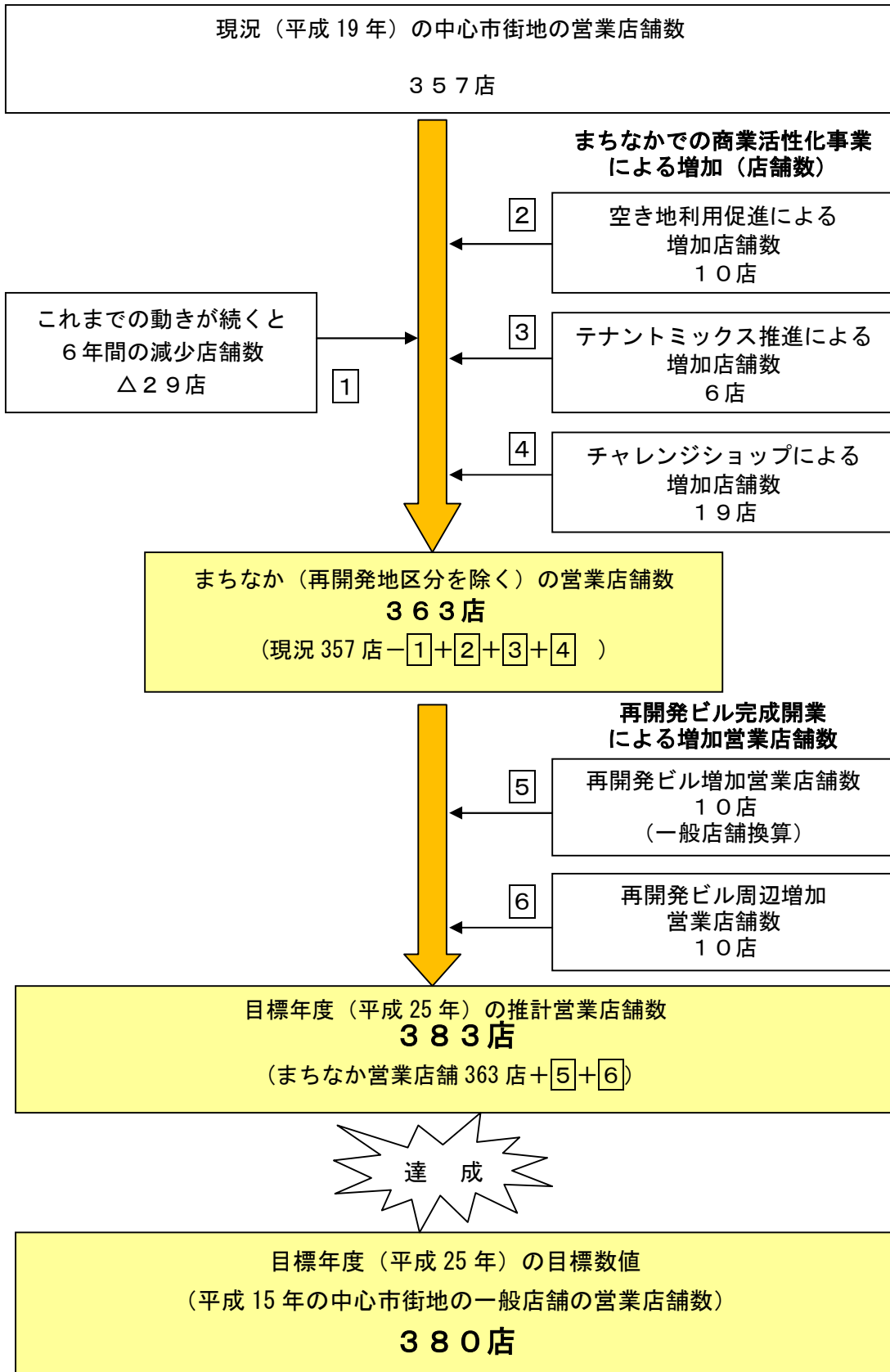
一方、掛川駅前東街区で事業が進められている再開発ビルにおいては、一般店舗に加えてスーパーマーケット及び大型の専門店が出店の予定であり、権利者店舗を除いて少なく見積もって10店舗が計画されている。また、再開発地区における新しい商業集積の形成により、その隣接部や周辺部に集客力をあて込んで新しい営業店舗が10店舗の立地が見込める。

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㎡を想定する

利用される空き地の敷地面積 1,000㎡ (200㎡×5年間)

営業店舗の営業面積 520㎡

(1,000㎡×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㎡)

- 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㎡ (300㎡×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㎡)

### <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。