

## 平成25年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成26年3月

掛川市（静岡県）

○計画期間：平成21年3月～平成27年2月

### I. 中心市街地全体に係る評価

#### 1. 平成25年度終了時点(平成26年3月31日時点)の中心市街地の概況

平成21年3月に計画の認定を受け、基本計画に掲げた各種事業を取り組んできた。

ハード事業については、平成21年度に大日本報徳社大講堂整備、龍華院大猷院霊屋修復が完了し、掛川城周辺の文化施設の整備を進めたが、再開発事業の着手に遅れが生じ、関連事業が未着手となっているため、計画に遅れが生じている。

ソフト事業については、けっトラ市(軽トラック市)をはじめ各種イベント等によるにぎわい創出等の取り組みが概ね計画通りに進んでいる。

基本計画に掲載された総事業60事業のうち、51事業が実施中又は完了し、進捗率としては約85%となっている。

目標指標である「歩行者通行量」は、23年度の悪天候で減少したことを考慮すると、22、24年度は増加傾向に転じていたが、25年度では再び減少しており、目標達成は厳しい状況である。

「営業店舗数」に関しては、減少傾向に歯止めが掛かり、また、民間投資(若手起業家等)が進んだことで目標を達成した。

「居住人口」は、再開発事業が25年度に着手したが、計画期間内の完成が出来ず、代わりに、未利用地対策の一環として城下町風街づくり事業を実施したが、再開発事業ほど効果を上げることはなく、目標達成は見込めなくなった。

今後は、再開発事業の計画期間内の完成が出来ないことを考慮し、未利用地・空き店舗対策の強化を図り、「歩行者通行量」は目標達成に向けて事業実施し、「営業店舗数」は更なる増加に向けて事業を推進し、「居住人口」については、増加又は維持が出来るよう商工会議所、街づくり会社及び建築事業者等とも協力しながら未利用地対策を推進し、第2期計画へ繋げる施策を検討していく。

#### 2. 平成25年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

掛川市と年3～4回協議会を開催するとともに、実行組織である「街なか応援隊」を設けて、新規事業の検討を行うなど、官民と協働して取り組むことが出来た。

商店街振興組合からは、「街なかにホテルが出来たことで、観光客やビジネス客が増えた」「夜は、賑やかになってきた」などの声も聞いている反面、「昼間は人通りが少ない」という声も上がっており、基本計画は概ね順調に進捗している評価と、順調に進捗していない評価もあるため、目標達成に向けて引き続き最大限の努力が必要と評価する。

## II. 目標毎のフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
様々な目的で人が集う賑わいのあるまち	歩行者通行量	6,097 (H19)	6,750 (H26)	5,474 (H25)	③	③
快適で便利に多くの人が住むまち	居住人口	1,579 (H20)	1,700 (H26)	1,468 (H25)	④	④
活発な商業・業務・サービス活動のあるまち	営業店舗数	357 (H19)	380 (H26)	383 (H25)	③	①

#### <取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

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

### 2. 目標達成見通しの理由

#### ①「歩行者通行量」

ソフト事業に関してはほぼ計画通りに実施され、特にけっトラ市等のイベントは多くの来場者を集めている。しかしながら、ハード事業の核となる再開発事業が事業未実施となっており、目標達成に至っていない。再開発事業は平成25年度完了予定だったが、キーテナントの撤退、公共床断念、戦略補助金の廃止、消費税増税及び安心・安全な計画（保留床の確実な処分、保留床取得者の地権者法人及び街づくり会社の安定経営）のため、事業計画の見直しに多大な時間を費やし、やっと平成25年度着手（組合設立、実施計画及び権利変換計画策定）したが、計画期間内での完成は出来ないこととなった。それでも前述けっトラ市等のイベントを実施し、情報発信をしたことにより、中心市街地が注目され、開催日以外でも来街者の増加に繋がってきたが、25年度は再度減少となってしまった。今後、イベント実施の際に、歩行者が回遊することを念頭に置き、かつ商店の魅力アップを図る施策に力を入れ、更に中心市街地からの情報発信をすることで目標達成は可能と考える。

#### ②「居住人口」

マンション・アパートの建設、街なかへの回帰も見られ、一旦は増加に転じたが減少（自然減）は続いており、目標達成に至っていない。①同様、再開発事業におけるマンション完成は計画期間内に見込めず、代わりに城下町風街づくり事業等を実施したが効果は少なく、目標達成は見込めない。そのため、未利用地対策としてアパートなどの集合住宅を民間活力によって建築を推進しながら居住人口の増加（社会増）を目指し、第2期基本計画へ繋がる施策を検討していく。

### ③「営業店舗数」

24年度までは、チャレンジショップやテナントミックスによる空き店舗対策を実施し、飲食店・学習塾・オフィス等が入居したことで微増となっていたが、25年度では、若手起業家組織による創業者支援事業などを実施した結果、目標を達成した。今後も、若手を中心とした民間活力を呼び込むように支援する。

### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

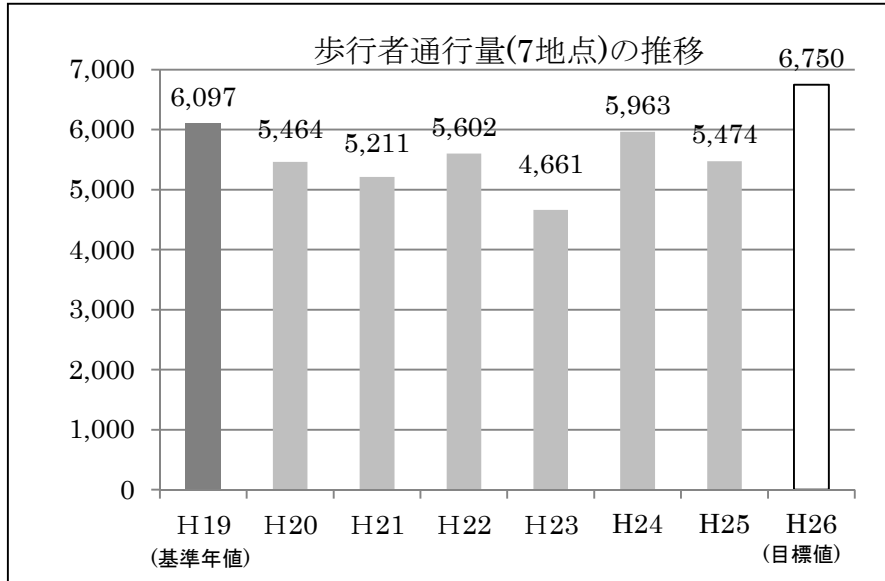
前回フォローアップでは、「営業店舗数」の見通しが「③」であったが、今回においては「①」となった。

理由は、若手起業家による創業支援事業を展開した結果、13店舗の増に繋がり、目標を達成したため。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P62～P67 参照

##### ●調査結果の推移



年	(単位：人)
H19	6,097 (基準年値)
H20	5,464
H21	5,211
H22	5,602
H23	4,661
H24	5,963
H25	5,474
H26	6,750 (目標値)

※調査方法：交通量調査（毎年度5月実施：H24まで4月実施）

※調査月：平成25年5月（10時～20時の10時間）

※調査主体：かけがわ街づくり株式会社（第3セクター）

※調査対象：歩行者、自転車、バイク、自動車の各通行量（休日及び平日）指標対象は平日の歩行者  
7地点①緑橋 ②ねむの木ギャラリー前 ③中町伊藤菓子舗前④連雀みらいふ前 ⑤駅通り梅廻家前 ⑥駅前ブティックガット前⑦掛川駅南北自由通路）

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### ①. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

事業完了時期	【実施中】平成28年度
事業概要	掛川駅前にあふさわしい掛川の顔とすべく、中心市街地におけるにぎわい再生のための中心施設となるリーディングプロジェクトとして、商業施設、にぎわい広場、駐車場、住宅を整備する。
事業効果又は進捗状況	まちなかの大規模遊休地の解消、店舗数の増加、居住人口及び交流人口の増加、歩行者通行量の増加に直接的に大きく寄与する。 現在、平成25年度から事業着手したが、計画期間内の完成は見込めない。

###### ②. 城内広場整備事業（掛川市）

事業完了時期	【済】平成25年度
事業概要	城内広場や駐車場、掛川城周辺施設の修繕及びトイレの設置をし、来街を促すよう一体的に整備する。
事業効果又は進捗状況	整備することで、まちなかの交流人口の増加、来街者の回遊を促すことができる。また、掛川市の歴史伝統をより強くアピールし、来街の動機付けが多様となり、歩行者通行量の増加に繋がる。

③. 駐車場及びにぎわい広場整備運営事業（かけがわ街づくり株・弥栄かけがわ株）

事業完了時期	【未】平成 26 年度
事業概要	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業により整備される駐車場を取得し、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て運営する。
事業効果又は進捗状況	駐車場は、再開発施設の利用者のみならず、商店街へ回遊する来街者の利便性を高める。また、様々なイベント活動の場となる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イベントを開催し、駐車場と同様に中心市街地の歩行者通行量の増加に繋がる。

④. テナントミックス推進事業（かけがわ街づくり株式会社）

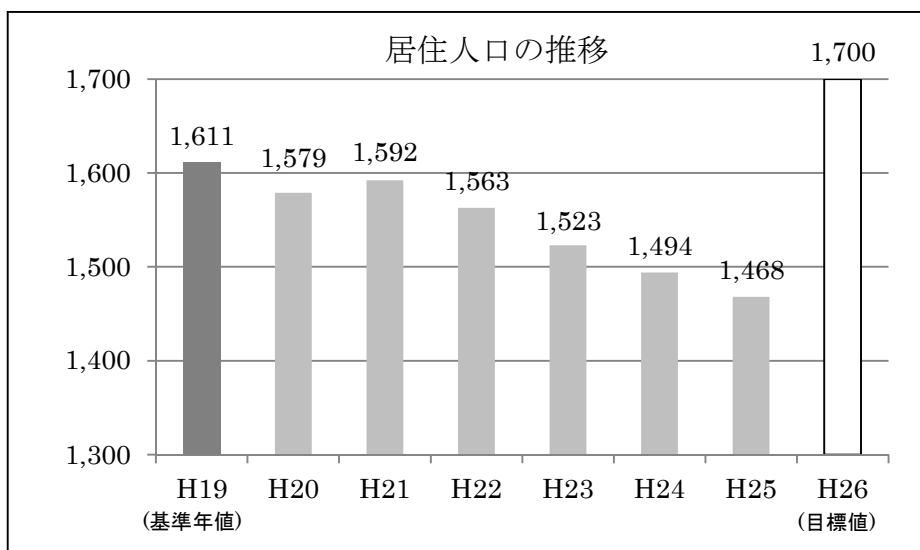
事業完了時期	【実施中】
事業概要	まちなかの商業活動を活発にするため、まちなかの空き店舗を利用して、有力なテナントを戦略的に誘致する。
事業効果又は進捗状況	空き店舗対策を兼ねて、望ましい業種や商業者を積極的に誘導し、まちなかの商業の魅力を向上させることにより、来街者が増加し、中心市街地の商業力が飛躍的に向上する。平成 24 年度までに、飲食店、学習塾、オフィス等を6件誘導した。 今後は、若手起業家組織による創業者支援事業などを行い、来街者を増加させる。

●目標達成の見通し及び今後の対策

目標達成に大きく寄与する再開発事業は、平成 25 年度に事業着手したが、計画期間内の完成は見込めないため、今後は、若手起業家組織による創業者支援事業などを行い、まちなかの商業の魅力を向上させることで、目標は達成出来ると考える。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P69～P73 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人)
H19	1,611 (基準年値)
H20	1,579
H21	1,592
H22	1,563
H23	1,523
H24	1,494
H25	1,468
H26	1,700 (目標値)

※調査方法；住民基本台帳人口（毎年4月1日現在：中心市街地区域）  
 ※調査月；平成24年4月1日  
 ※調査主体；掛川市  
 ※調査対象；中心市街地区域内の居住人口

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

事業完了時期	【未】平成28年度
事業概要	【再掲】P3参照
事業効果又は進捗状況	約70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食い止め、増加に転じさせる。 現在、平成25年度から事業着手したが、計画期間内の完成は見込めない。

②. 集合住宅整備事業（民間事業者）

事業完了時期	【済】平成21年度
事業概要	民間事業者による分譲マンション(16戸)及び賃貸住宅(8戸)の建設により、中心市街地の居住人口の増加を図る。
事業効果又は進捗状況	民間事業者により、平成21年度に分譲マンション16戸及び賃貸住宅(8戸)の供給が図られ、併せて少なくとも50人以上の増加をした。

●目標達成の見通し及び今後の対策

民間事業者による分譲マンション建設により、平成21年度の中心市街地の居住人口は前年度対比13人の微増であった。しかし、街なかへの回帰が少なからずあるものの、平成22年度からは再度減少が続いている。

目標達成に大きく寄与する再開発事業の完成が計画期間内に見込めず、目標は達成出来ないため、代わりに、未利用地対策の一環として城下町風街づくり事業を実施したが、再開発事業ほど効

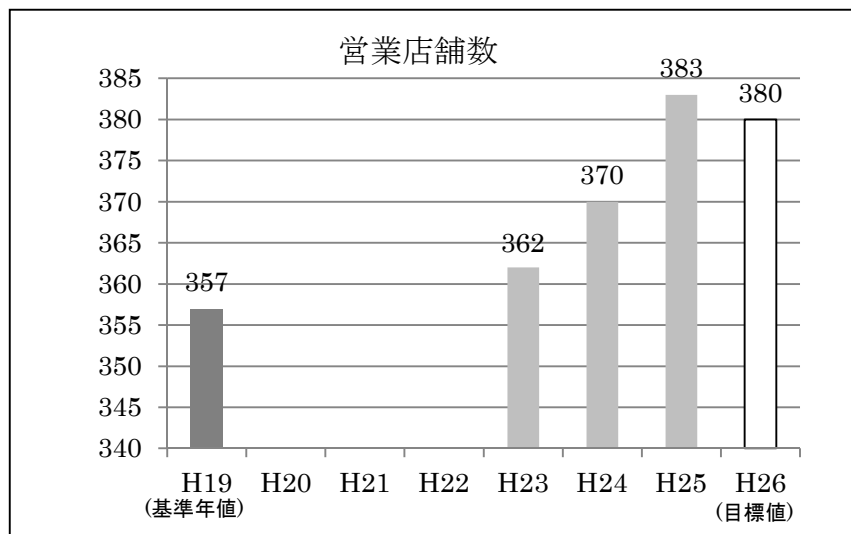
果を上げることが出来ず、目標達成は見込めなくなった。

今後は、引き続き城下町風街づくり事業等を実施し、居住者の増加又は維持を図るよう最大限努力し、民間事業者による未利用地対策として共同住宅等の推進が出来るように、また、老朽化により建て替えが必要なビル（共同ビル含む）を含めた地区ごとに勉強会を開催し、第2期基本計画へ繋げていく。

また、第2期基本計画において、未利用地対策を積極的に図れるように、街なか居住を推進するため、助成事業を実施出来る仕組み作りも併せて行う。

「営業店舗数」※目標設定の考え方基本計画 P74～P78 参照

●調査結果の推移



年	(単位：店)
H19	357 (基準年値)
H20	
H21	
H22	
H23	362
H24	370
H25	383
H26	380 (目標値)

※調査方法；掛川市による現地確認（H25 年度）

※調査月；平成 26 年 2 月

※調査主体；掛川市

※調査対象；中心市街地地域の営業店舗（1 階店舗部分のみ。不動産、診療所は除く）

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 東街区商業集積整備事業（弥栄かけがわ株式会社）

事業完了時期	【未】平成 23 年度
事業概要	掛川駅前東街区第一種市街地再開発により整備される商業床を取得し、商業集積を図る。
事業効果又は進捗状況	平成 22 年 10 月に、再開発事業における商業床のホルダー会社として、権利者法人の弥栄(いやさか)かけがわ株式会社を設立した。 弥栄かけがわ株式会社が商業床を取得・運営することによって、不足業種や集客力の高い業種を集積でき、営業店舗数の増加を図ることができる。 現在、平成 25 年度から事業着手が決定したが、計画期間内の完成は見込めない。

②. かけがわまちゼミ開催事業（掛川商工会議所）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	街なかの商店主が講師となり、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。
事業効果又は進捗状況	中心市街地の活性化の鍵を握る個店の魅力アップを行い、商業機能の改善を図り、活発な商業活動をすることによって、営業店舗数の増加に寄与する。24 年度から第1回目の街ゼミを開催。今後も継続して個店のPR及びスキルアップを図っていく。



③. テナントミックス推進事業（かけがわ街づくり株式会社）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	【再掲】P4参照
事業効果又は進捗状況	空き店舗対策を兼ねて、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。平成 24 年度までに、飲食店、学習塾、オフィス等を6件誘導した。 25 年度は、未利用地対策を兼ねて、屋台形式の飲食店、物販などを誘導した。

④. 掛川本陣通り運営事業（掛川社中創業支援組合）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	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。
事業効果又は進捗状況	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。25 年度は、13 店舗新規出店。

●目標達成の見通し及び今後の対策

空き店舗対策を兼ねて、テナントミックスの推進を図ることができ、2年連続の増加で8店舗の増となった。今後も、かけがわ街づくり株式会社を中心に情報発信して、よりよい商業者の誘導を図る。目標達成に大きく寄与する再開発事業の完成が計画期間内に見込めないため、若手起業家組織による創業者支援事業を行い、屋台形式の飲食店や物販などを誘導したことで、目標は達成出来た。今後も引き続き、事業を推進する。