

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成27年5月
掛川市（静岡県）

全体総括

○計画期間：平成21年4月～平成27年3月（6年0月）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

本市の中心市街地活性化基本計画（以下、「前計画」という。）は、平成21年3月に内閣総理大臣の認定を受け、「HOTOKU スピリットによるまちなかにぎわい再生～地域の人たちの参加、協働によるまちづくり～」を基本理念に3つの目標を設定し、中心市街地の活性化に取り組んできた。

特に、中心市街地北部の歴史文化ゾーンは、竹の丸、大日本報徳社の整備が完了し、掛川城を中心とした観光エリアとして充実した。今後、整備された施設の運営を推進し、交流人口の増加が期待されている。

駅と歴史文化ゾーンを結ぶストリートゾーンでは、三の丸広場を活用した各種イベントや、歩行者天国にして行ったけっトラ市、友引ストリートカフェ、おかみさん市などの定期的なイベントが好評であったことから、休日の来街者数が増加している。また、創業開業者促進事業による連雀本陣（屋台村）の開業により店舗数が増加しにぎわいを創出している。

一方、駅周辺ゾーンでは、掛川駅の改修工事が完了したものの、長引いた景気の低迷から、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業の着手が遅れ、まちなか居住人口や歩行者通行量については継続した課題となっている。

しかし、平成28年度に再開発事業が完成する予定となっており、これを起爆剤に中心市街地が変わろうとしている。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由（2.における選択肢の理由）

前計画に掲載している全60事業は、「市街地の整備事業」15事業、「商業等の活性化事業」45事業であるが、「市街地整備事業」は80%、「商業等の活性化事業」は89%の着手率で、未着手合計は、8事業である。

これらの取り組みにより、3つの目標のうち「中心市街地の営業店舗数」は目標値を達成し、中心市街地機能の充実に効果があったが、「中心市街地の居住人口」は目標値の約86%、「主要箇所の歩行者通行量」は目標値の約78%で達成することができなかった。

掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業の遅延が、目標達成できなかった理由として大きく影響している。現在工事が進んでおり、中心市街地に食品を中心とした商業施設と77戸の住宅が完成する。また、再開発事業の完成を見据え、周辺商店街や市民団体などの賑わいづくりの取り組みが検討され始めたため「中心市街地居住人口」および「主要箇所の歩行者通行量」は改善していくと期待される。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

長年の懸案であった掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業が着手し、新たな街づくりに向けた大きな一歩を踏み出した。まずは、同事業を無事遂行するとともに、一体的な施設整備と、それらを有効的に動かすシステム構築が必要である。

計画中に進められてきたJR掛川駅木造駅舎整備事業、掛川城公園の歴史文化ゾーンの各種整備事業を南北の核とし、これらを効果的に結ぶ事業を本計画において再構築すべきと考える。重要なことは、これまで実施してきた各種整備事業を有効活用し、その効果を周辺エリアに波及させていくことであり、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である。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推進が必要である。

魅力ある居住、交流の基盤として、便利で元気な商業活動は不可欠である。飲食店の新規開業は見られるものの、物販店にあっては不足業種が目立つとともに、既存店主の高齢化、後継者難が課題となるなど商店街をとりまく状況は極めて厳しい状況である。

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出していかねばならない。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と考える。

5. 市民意識の変化

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

平成 15 年と平成 25 年の市民ニーズ調査の結果を比べると、街の評価に対しては依然として“環境条件”や“景観イメージ”の事項で評価が高く、“商業活動”に対する評価が低い。

欲しい施設については、平成 15 年では娯楽施設や駐車・駐輪場が上位であったのに対し平成 25 年の調査では公共施設や公園が上位になっているが、欲しい業種については、食品スーパーとレストランが変わらず突出して上位となっている。また、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業についての認知度、期待度共に 50%程度となっているが、年々高くなってきている。

それに伴うように、中心市街地の各商店会の世代交代がみられるようになり、中心市街地の活性化を促進するため、「掛川市中心市街地活性化へのシナリオ勉強会」、「まちなか連絡協議会」などに若手が積極的に参加し、意見を述べるようになった。今後、益々世代交代がなされ中心市街地の活性化に新たな施策が生み出されることが期待できる。

6. 今後の取組

本市の中心市街地は、掛川市および静岡県中東遠地区の玄関口としての新幹線駅、また、東海道の宿場町、城下町として発展し、歴史と文化、伝統が蓄積された“地域個性”がある。これらを受け継ぎ、地域の個性と特性を活かしつつ、これからの掛川市に新たな賑わいの創出を目ざす。

現在は、「掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業」の計画が進行中であるとともに、商店会や地域住民による新たな活動が始動している。

本市では、前計画から継続して中心市街地の活性化を図るため、新「掛川市中心市街地活性化基本計画」を策定し、平成 27 年3月 27 日に内閣総理大臣の認定を受けたところであるが、新計画では、前計画の効果と課題を十分に踏まえた次のステージへのステップアップとして、前述した新たな市民活動と再開発事業等で街なかの居住性を向上させ、全体に波及することで、中心市街地への集客と魅力創出を図る。

また、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業による施設が完成することから、駅前ゾーンと掛川城周辺の歴史文化ゾーンの回遊性を創出する仕組みを展開する。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
様々な目的で人が集うにぎわいのあるまち	歩行者通行量	6,097 人	6,750 人	5,285 人	H26. 5	C
快適で便利に多くの人が住むまち	居住人口	1,579 人	1,700 人	1,459 人	H26. 4	<u>c</u>
活発な商業・業務・サービス活動のあるまち	営業店舗数	357 店	380 店	383 店	H26. 7	A

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

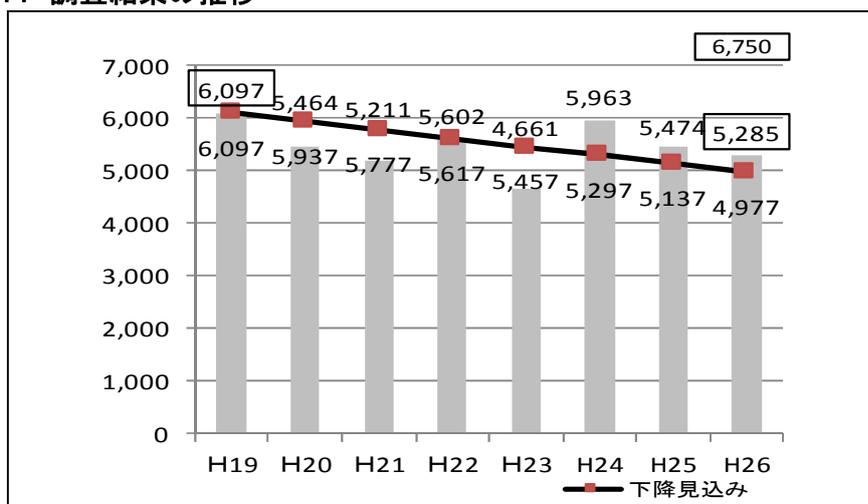
C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P.62～P.68 参照

1. 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	5,285 (目標)

※調査方法：中心市街地主要7地点定点観測調査(平日)
午前10時～午後8時の10時間通行量測定合計値

※調査月：平成24年度まで毎4月中旬
平成25年度から毎5月中旬

※調査主体：かけがわ街づくり(株)

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況(事業効果)

①. テナントミックス推進事業(かけがわ街づくり(株))

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【実施中】平成22年度～
事業概要	街なかの未利用地や空き店舗を利用して商業施設やテナントを戦略的に誘致する。
目標値・最新値	【目標値】75人【最新値】75人
達成状況	達成
達成した(出来なかった)理由	事業として誘導した店舗以外でも、テナント入替、リニューアルが進み達成した。
計画終了後の状況(事業効果)	事業として誘導した店舗以外でも、テナントの入替やリニューアルによる開業があったが、夜間営業中心の店舗が多いため、昼間の賑わいには繋がっていない。
テナントミックス推進事業の今後について	新計画では、空き店舗対策事業を加え、補助事業とし平成27年度は2件の空き店舗利用によるテナントミックスを計画。これを事例として継続的に実施し、昼間の賑わいの創出を図る。

②. 空き地利用促進事業(かけがわ街づくり(株))

支援措置名及び支援期間	掛川市からの助成支援
事業開始・完了時期	【未】平成21年度～
事業概要	中心市街地内の空き地、未利用地での建物建設に対して補助を行い、住宅、都市福祉施設、店舗などの誘致促進を図る。
目標値・最新値	【目標値】125人【最新値】0人
達成状況	未達成

達成した（出来なかった）理由	市からの助成支援策が出来ず、事業を実施できなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	事業未実施のため、空き店舗などが、空き地や未利用地へと増加傾向にある。
空き地利用促進事業の今後について	新計画では、市と街づくり会社が共同で空き店舗対策と併せて支援策を検討し、事業実施に繋げて賑わいの創出を図る。

③. 本陣通り運営事業（掛川社中有限責任組合）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【実施中】平成 25 年度～
事業概要	青年会議所OBが中心となった組合が、屋台形式のチャレンジショップを作り、創業を支援しながら、来街者の増加を図る。
目標値・最新値	【目標値】 50 人【最新値】 33 人
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	20 店舗の内、13 店舗(計画期間内) 出店したが、昼間の営業が少なく、夜間営業のみの店舗が多かったため、歩行者通行量の目標達成には至らなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	まだ予定の 20 店舗には至らないが、徐々に店舗は増加(現在 16 店舗)している。肌感覚ではあるが、夜間は賑わっている。
本陣通り運営事業の今後について	3年間の営業後独立を目指し、空き店舗対策の一環としてもまちなかでの空き店舗への出店に繋げ、屋台村では新規店舗の開業支援を行いながら歩行者通行量の増加を図り、賑わいの創出に繋げる。

④. 観光交流センター運営事業（掛川市）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【済】平成 23 年度
事業概要	情報提供し観光客のための交流拠点を整備し、運営する。
目標値・最新値	【目標値】 16 人【最新値】 0 人
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	再開発事業の着手が遅れた影響で、観光交流センターの設置位置を掛川駅構内へ変更したため、達成できなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	観光交流センターの整備は再開発事業の計画変更により、掛川駅構内に設置したことでまちなかへ回遊する要因が減った。
観光交流センター運営事業の今後について	新計画では、交流人口の増加を目標としており、今後も観光交流の拠点、掛川型観光交流ツーリズムの起点として、まちなかへの賑わいの創出を図る。

⑤. ホテル開設事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【済】平成 20 年度～
事業概要	ビジネスホテル2軒の建設。平成 21 年6月及び平成 25 年4月開業。
目標値・最新値	【目標値】 92 人【最新値】 76 人
達成状況	未達成

達成した（出来なかった）理由	想定した収容人員(200人→180人)よりも低かったため、達成できなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	ビジネスホテルの建設は完了し、利用客(主に観光客)も増加しているように感じる。特に外国人観光客が目立つようになっている。
ホテル開設事業の今後について	本事業は終了となるが、ホテル利用客のデータ等を活用出来るように連携を図り、観光施設管理運営事業において、利用客の回遊を促す事業を実施し、交流人口の増加、歩行者通行量の増加に繋げる。

⑥. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業関連（掛川駅前東街区市街地再開発組合）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金 平成15年度～平成28年度
事業開始・完了時期	【実施中】平成25年度～平成28年度
事業概要	市街地再開発事業により、住宅、商業施設、にぎわい広場、駐車場等を整備する。
目標値・最新値	【目標値】1,400人【最新値】0人
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	安心安全な計画を求め、再三にわたる見直しを行ったため、事業着手が遅れた。
計画終了後の状況（事業効果）	工事中であり、未開業のため、効果は発現していない。
掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業の今後について	再開発事業は、平成26年度から工事着手し、食料品を中心にしたストアや物販、飲食等の店舗が平成27年10月に開業する。また平成28年9月頃にはマンション棟も完成する。居住者数、歩行者通行量も増加する見込みである。

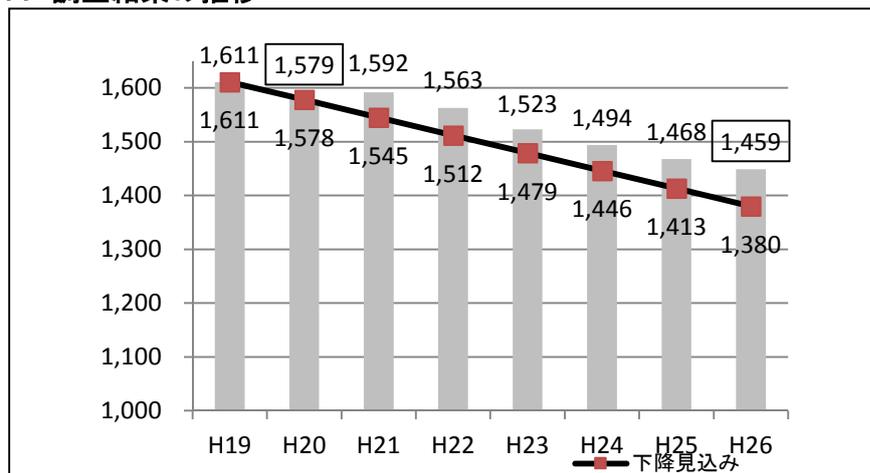
3. 今後について

中心市街地の歩行者通行量増加を指標とした主要事業のうち、テナントミックス推進事業、ホテル開設事業等による歩行者通行量については概ね計画通り増加に繋がったが、空き地利用促進事業は未実施となり、目標達成に繋がらなかった。目標達成に欠かせない掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業が遅延し、竣工に至らなかったため、観光交流センター運営事業の設置場所を変更する影響も出てしまい、基準年より歩行者通行者数が減少するなど目標数値の達成ができなかった。

新計画では、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業が完成するため、「商業施設利用者」、「集合住宅居住者」による賑わい創出を見込み、また、駅前西街区開発事業を確実に推進することで「西街区施設利用者」による更なる集客効果を活かして、各種イベントや歴史文化ゾーンの施設と連携を図り来街者の増加と回遊性の向上を図る。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P.69～P.73 参照

1. 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	1,459 (目標)

※調査方法：掛川市住民基本台帳

※調査月：毎年4月1日

※調査主体：掛川市

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 空き地利用促進事業（かけがわ街づくり（株））

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【未】平成 21 年度～
事業概要	未利用地を活用し、新期居住者の増加を図るとともに、土地所有者や事業者の投資意欲を高め、空き地利用を促進する。
目標値・最新値	【目標値】 40 人 【最新値】 0 人
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	市からの助成支援策が出来ず、事業を実施できなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	事業未実施のため、空き店舗などが、空き地や未利用地へと増加傾向にある。
空き地利用促進事業の今後について	新計画では、市と街づくり会社が共同で空き店舗対策と併せて支援策を検討し、事業実施に繋げて賑わいの創出を図る。

②. 集合住宅整備事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【済】平成 21 年度
事業概要	土地所有者や民間デベロッパーによる集合住宅建設。
目標値・最新値	【目標値】 60 人 【最新値】 54 人
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	民間事業者により 24 戸の集合住宅が建設されたが、居住者数は当初の想定よりも若干少なかったが、ほぼ達成した。
計画終了後の状況（事業効果）	入居者の家族構成が変化していくため居住者数は変化するが、空室がないため居住者数の増加促進に繋がっている。
集合住宅整備事業	本事業は終了となるが、居住者人口の増加に向けた検討は継続して行い、

業の今後について	新計画においては、空き地利用促進事業の中で実施していく。
----------	------------------------------

③. 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業（市街地再開発組合）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(再開発事業) 平成 15 年度～平成 28 年度
事業開始・完了時期	【実施中】平成 25 年度～平成 28 年度
事業概要	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。
目標値・最新値	【目標値】 200 人 【最新値】 0 人
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	安心安全な計画を求め、再三にわたる見直しを行ったため、事業着手が遅れた。
計画終了後の状況（事業効果）	事業が竣工していないため、効果は発現していない。
集合住宅整備事業、空き地利用促進事業の今後について	平成 26 年度に再開発事業による工事が着手し、計画通り 77 戸の住宅が平成 28 年度完成する。全戸完売しており、居住者人口は増加する。

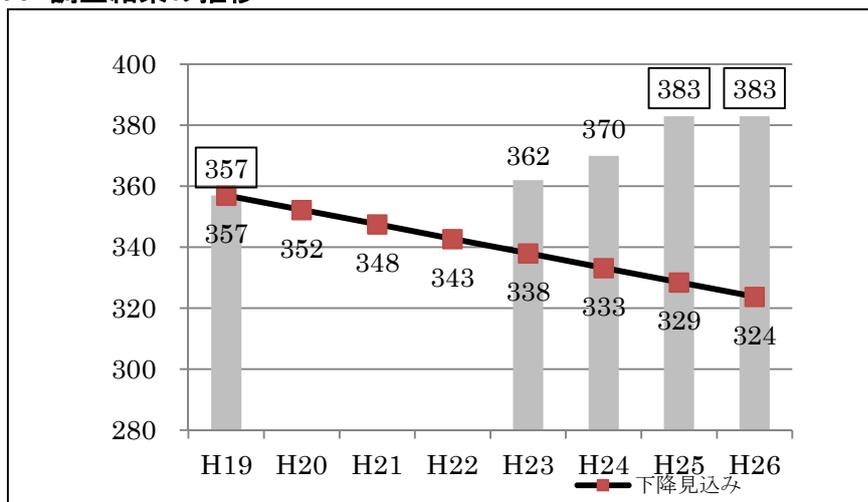
3. 今後について

民間事業者による集合住宅の建設は計画通り進捗したが、空き地利用、再開発による居住人口の増加ができず、基準年よりも人口が減少し目標値を達成することができなかった。

人口減少社会や超高齢化社会の到来により、自動車の利用も困難な人が増加することが予想されるため、歩ける範囲で生活が充足できる環境整備が重要と考えられる。そのため、新計画においても誰もが暮らしやすく住み続けたい街として、都市機能が集約し、徒歩圏で多様なサービスを受けることができるコンパクトなまちの整備を進めるとともに、街なかの未利用地への居住促進を図り、まちなか居住を推進する。

「営業店舗数」※目標設定の考え方基本計画 P.74～P.79 参照

1. 調査結果の推移



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

※調査方法：独自調査

※調査月：毎7月

※調査主体：掛川市中心市街地活性化推進室

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 空き地利用促進事業（かけがわ街づくり（株））

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【未】平成 21 年度～
事業概要	街なかの未利用地を利用して商業施設やテナントを戦略的に誘致する。
目標値・最新値	【目標値】 10 店 【最新値】 0 店
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	市からの助成支援策が出来ず、事業を実施できなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	事業未実施のため、空き店舗などが、空き地や未利用地へと増加傾向にある。
空き地利用促進事業の今後について	新計画では、市と街づくり会社が共同で空き店舗対策と併せて支援策を検討し、事業実施に繋げて賑わいの創出を図る。

②. テナントミックス推進事業（かけがわ街づくり(株)）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【実施中】平成 22 年度～
事業概要	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。
目標値・最新値	【目標値】 6 店 【最新値】 13 店
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	飲食、物販、サービスなど6店舗のテナントを誘導し、7店舗へ情報提供を行った結果、タイミングや条件等の取り合わせがよく事業が進んだ。
計画終了後の状況（事業効果）	新規開店により、来街の動機付けに繋がっている。特に飲食店が多いため、各店舗の独自性を打ち出し、魅力アップにも繋がっている。
テナントミックス	まちなかの商業活動を活発にするため、空き店舗の解消も図りつつ有力な

ス推進事業の今後について	店舗を誘致することにより、賑わいの創出を図る。特に、昼間の来街を促す店舗の誘致を行っていく。
--------------	--

③. 本陣通り運営事業（掛川社中有限責任組合）

支援措置名及び支援期間	-
事業開始・完了時期	【実施中】平成 24 年度～
事業概要	青年会議所OBが中心となった組合が、屋台形式のチャレンジショップを作り、創業を支援しながら、物販・飲食・サービス等を試みる新規商業者の開業を促進する。
目標値・最新値	【目標値】19 店 【最新値】 13 店
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	20 店舗の内、13 店舗出店した。しかしながら、出店は飲食店のみで、物販、サービスなどの店舗の出店が無かったため、達成出来なかった。
計画終了後の状況（事業効果）	起業者が 13 店舗出店したが、昼間営業の物販などが無いため、組合と起業者が一緒になり、ランチ事業やフードバトル等のイベントを打ち出し、昼間の賑わいを創出する努力をしている。
本陣通り運営事業の今後について	新計画でも継続して実施し、3年間の営業後独立を目指し、空き店舗対策の一環としてもまちなかでの空き店舗への出店に繋げ、屋台村では新規店舗の開業支援を行いながら、賑わいの創出に繋げる。

④. 東街区商業集積整備事業（弥栄かけがわ(株)）

支援措置名及び支援期間	商店街まちづくり事業(中心市街地活性化事業) 平成 26 年度～平成 27 年度
事業開始・完了時期	【実施中】平成 26 年度～平成 27 年度
事業概要	市街地再開発事業区域内において、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。
目標値・最新値	【目標値】 20 店 【最新値】 0 店
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	安心安全な計画を求め、再三にわたる見直しを行ったため、事業着手が遅れ、施設が竣工に至らなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	事業が竣工していないため、効果は発現していない。
東街区商業集積整備事業の今後について	再開発事業は、平成 26 年度から工事着手し、食料品を中心にしたストアや物販、飲食等の店舗が平成 27 年 10 月に開業する。また平成 28 年9月頃にはマンション棟も完成し、全店舗完成する。新規営業はテナントを含め、8店舗を見込む。

3. 今後について

テナントミックス推進事業、本陣通り運営事業については、概ね目標数を達成したが、夜間営業を中心とした店舗であった。未利用地への店舗誘導及び再開発による店舗数は事業が予定どおり進捗しなかったため、達成できなかった。

新計画では、空き地利用促進や空き店舗対策に併せ、日常生活に欠かせない小売業など、中心市街地に不足している業種の解消に努めるとともに、新たな担い手を育成するため、女性や若手をはじめとした創業支援や繁盛店づくりへの支援に取り組む。また、創業支援の一環としてファンドを設立し、支援者を広げ、まちなかでの出店推進を図る。