

中心市街地の今後の方向性

～人口の集約に向けて～



静岡県 掛川市 都市政策課

1. 掛川市立地適正化計画

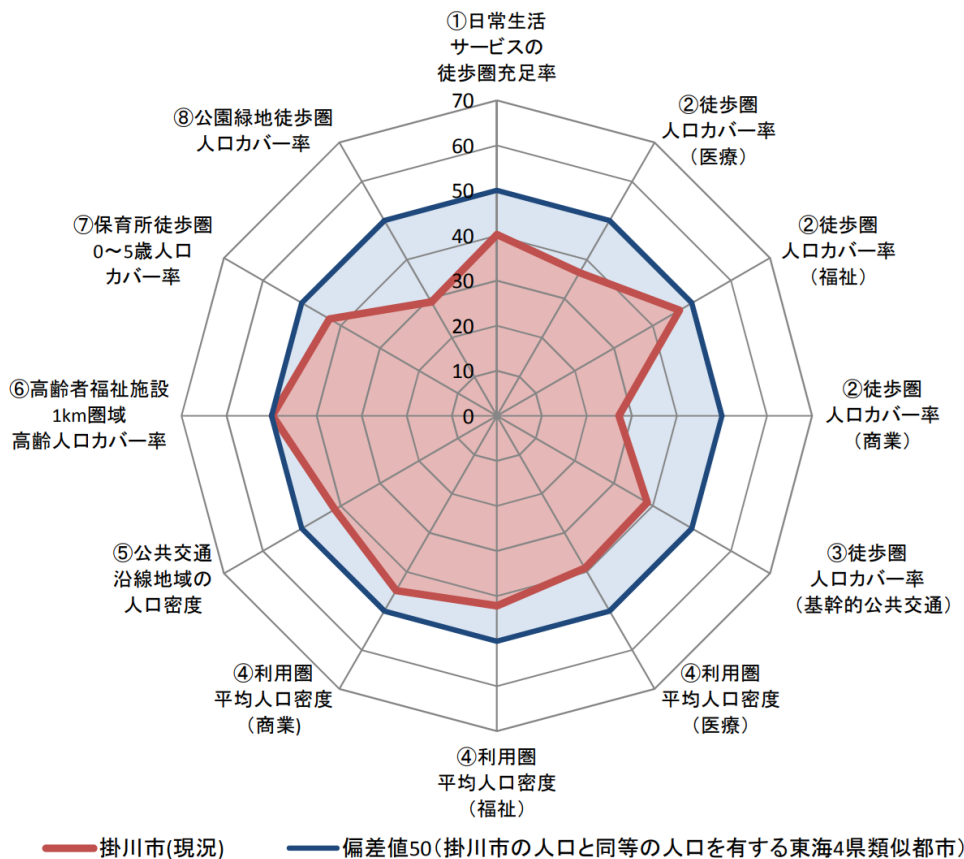
○現在の都市構造の評価結果

医療施設や福祉施設、商業施設とも、東海地方の類似都市と比較し、周辺の人口密度が低い。

特に基幹的公共交通路線や商業施設の徒歩圏人口カバー率が低く、徒歩でのアクセス利便性が低い状況。

→人口密度を高くしていく必要がある。

■生活利便性に関する都市構造の評価結果(東海4県類似都市との比較による偏差値)

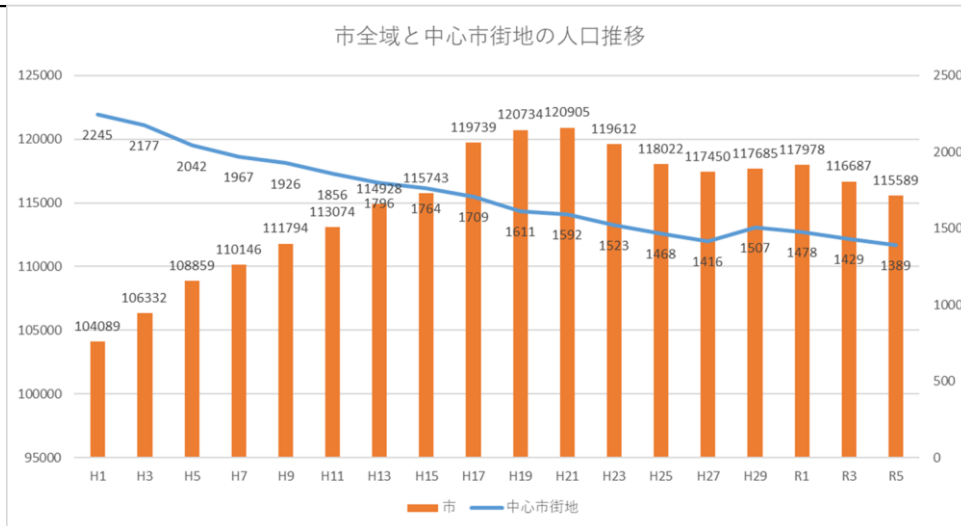


2. 中心市街地の推移

中心市街地の状況①

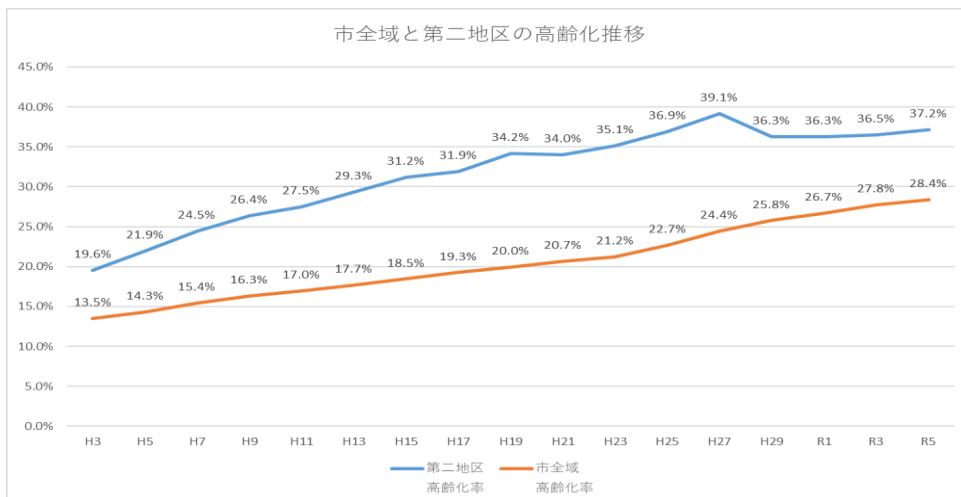
○中心市街地の居住者の推移

- ・ 中心市街地の居住人口は平成元年と比較し2/3に減少
- ・ 市全域の人口も平成21年をピークに減少（今後も減少が進む想定）



○高齢化推移

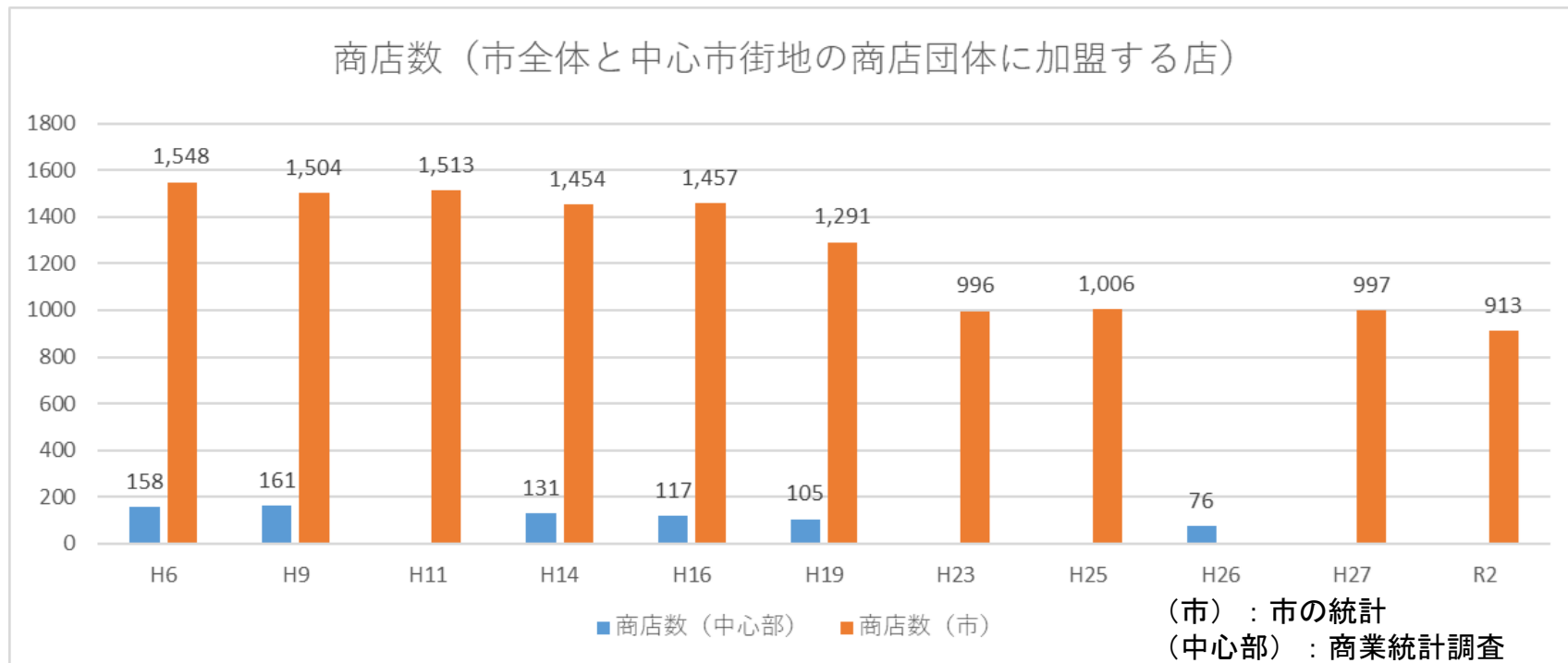
- ・ 第二地区の高齢化率は市全域と比較しても高い状況
- ・ 独居老人も他地区より多い状況



3. 中心市街地の推移

中心市街地の状況②

○商店数



個人商店は減少している。（近隣市に郊外型大規模店舗ができた影響もあり）
また、商店も店主の高齢化、後継者が不在といった課題がある

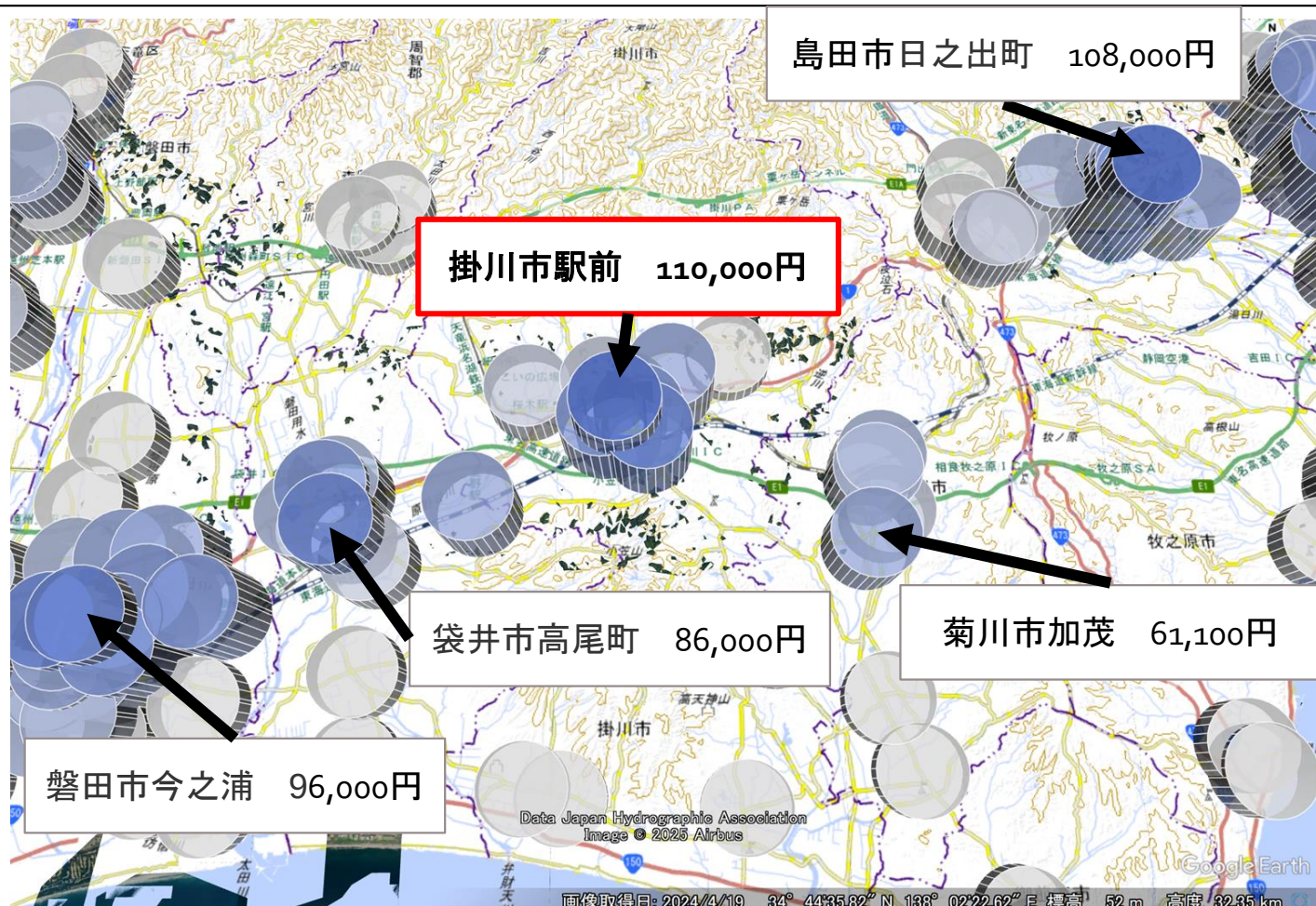
4. 近隣市との比較

地価公示価格の比較

地価公示価格
は、近隣市より
も高い



- ・不動産の需要が高い
- ・利便性が高い



図：地理院地図, Google Earthを使用

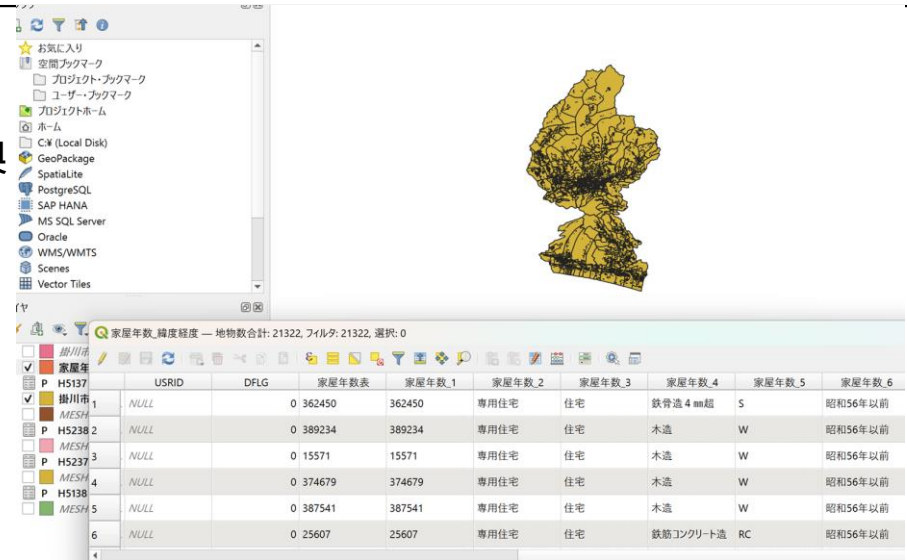
国土交通省 国土数値情報ダウンロードサイト
地価公示データ（令和3年）より作成

5.可視化に向けたデータ処理

使用データ

○市で所有していた家屋データ
(S56年以前の家屋)の活用

- ・平面直角座標系から緯度経度へ変換
- ・ポリゴンデータをポイントデータに変換
- ・e-statの500mMESHデータに戸数を追加



○e-stat(国勢調査2020年)からダウンロード

- ・国勢調査データから75歳以上の人口データを抽出し、500mMESHデータに追加



6.データ活用

中心市街地内の住民に向けた説明資料

昭和56年以前の建物数
を高さで表現
75歳以上（後期高齢
者）の人口を色で表現



高いほど古い建物が多
く（今後の活用が難し
く）、濃いほど、今後
居住者がいなくなる
（空き家が増える）可
能性のあるエリア

不動産の需要はある



今後、地元に向けた説明会を開催（予定）
～根拠に基づいた資料として活用していく～

図：e-stat（国勢調査2020年）、国土交通省地価公示データ（令和3年）、地理院地図, Google Earthを使用

○掛川桜の紹介

掛川城の南側を流れる逆川沿いの両岸に約2キロメートルに渡り約300本が植えられています。

2月下旬から3月上旬が見ごろです。

開花時期には夜間ライトアップを行います。

JR掛川駅（新幹線停車駅）から徒歩10分。



掛川市は、東経138度、北緯34度45分とほぼ日本の真ん中に位置します。

静岡県においては、西部と中部の接するところにあり、東海道新幹線掛川駅は、静岡駅と浜松駅の間にあります。

