

## 2. 中心市街地の位置及び区域

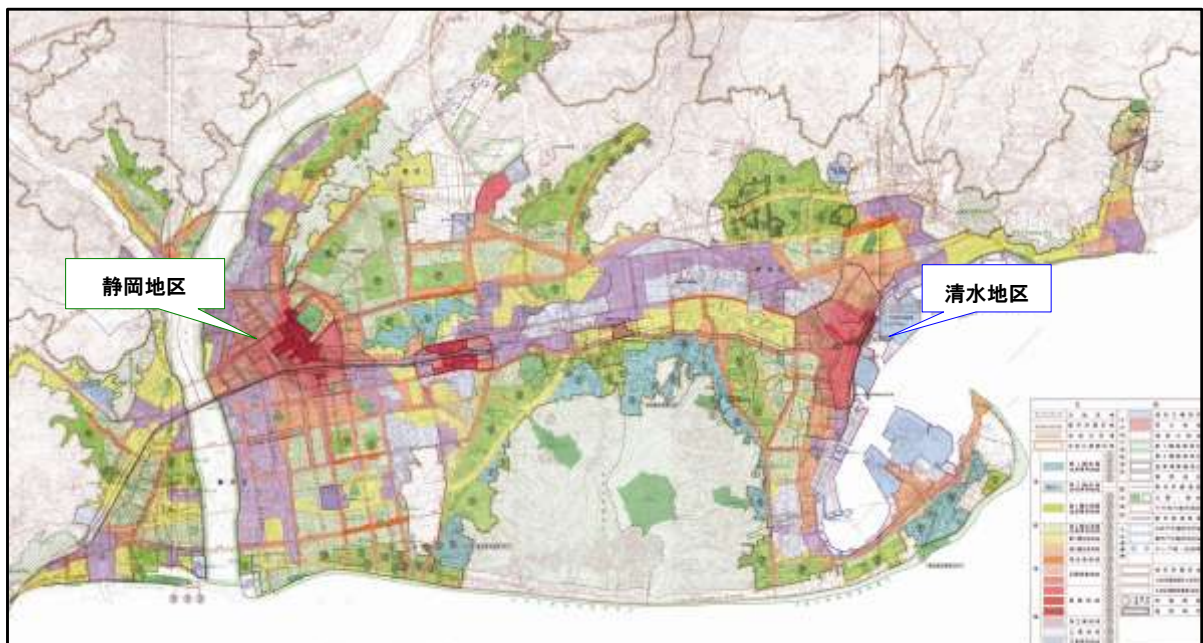
### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

静岡地区中心市街地は、徳川家康が築いた駿府城を中心に形成された城下町駿府をもとに発展したまちである。交通の結節点であるJR静岡駅と静岡鉄道新静岡駅を中心に、公園、官公庁、病院などの公共施設、複数の商店街や百貨店を中心とした、商業集積が面的に広がっている。特に、中心商店街は、近年相対的な地位がやや低下しつつあるものの、依然として静岡県内有数の規模と賑わいを維持しており、商業を主要産業として発展してきた“商都静岡”の拠点としての役割を果たしている。

市民（近隣市町の住民を含む）に、通勤、通学、買い物、飲食に出かける中心街として広く認識されている地区であり、本市及び静岡県中部地域の拠点となっている。

当該市街地の活性化に取り組むことは、市全体やその周辺、さらには静岡県全体の発展にも効果が及ぶものと考えられることから、この地区を中心市街地に設定する。



出典：静岡市都市計画図

## [2] 区域

### 区域設定の考え方

#### (1) 区域の考え方

中心市街地活性化の基本方針（「“ゆったり” 滞在型都市空間づくり」、「“わくわく” 集客・交流型都市機能づくり」）に基づいて戦略的に施策を実施するため、以下の区域を中心市街地の区域として設定する。

- ・ 主要な交通拠点である「JR静岡駅」「静岡鉄道新静岡駅」及びその周辺の区域
- ・ 駿府城跡である「駿府公園」及びその周辺の区域
- ・ JR静岡駅北西側の、行政機関、病院、百貨店、商店街、事業所、飲食店等が集積する区域
- ・ JR静岡駅北東側の、公共施設、商店街、事業所、学校等が集積する区域
- ・ JR静岡駅南側の、商店街、事業所、ホテル、公園等が集積する区域

上記の区域を含んだ中心市街地の境界は、以下の通りである。

【東側】道路（静岡環状線）

【南側】道路（静岡環状線）

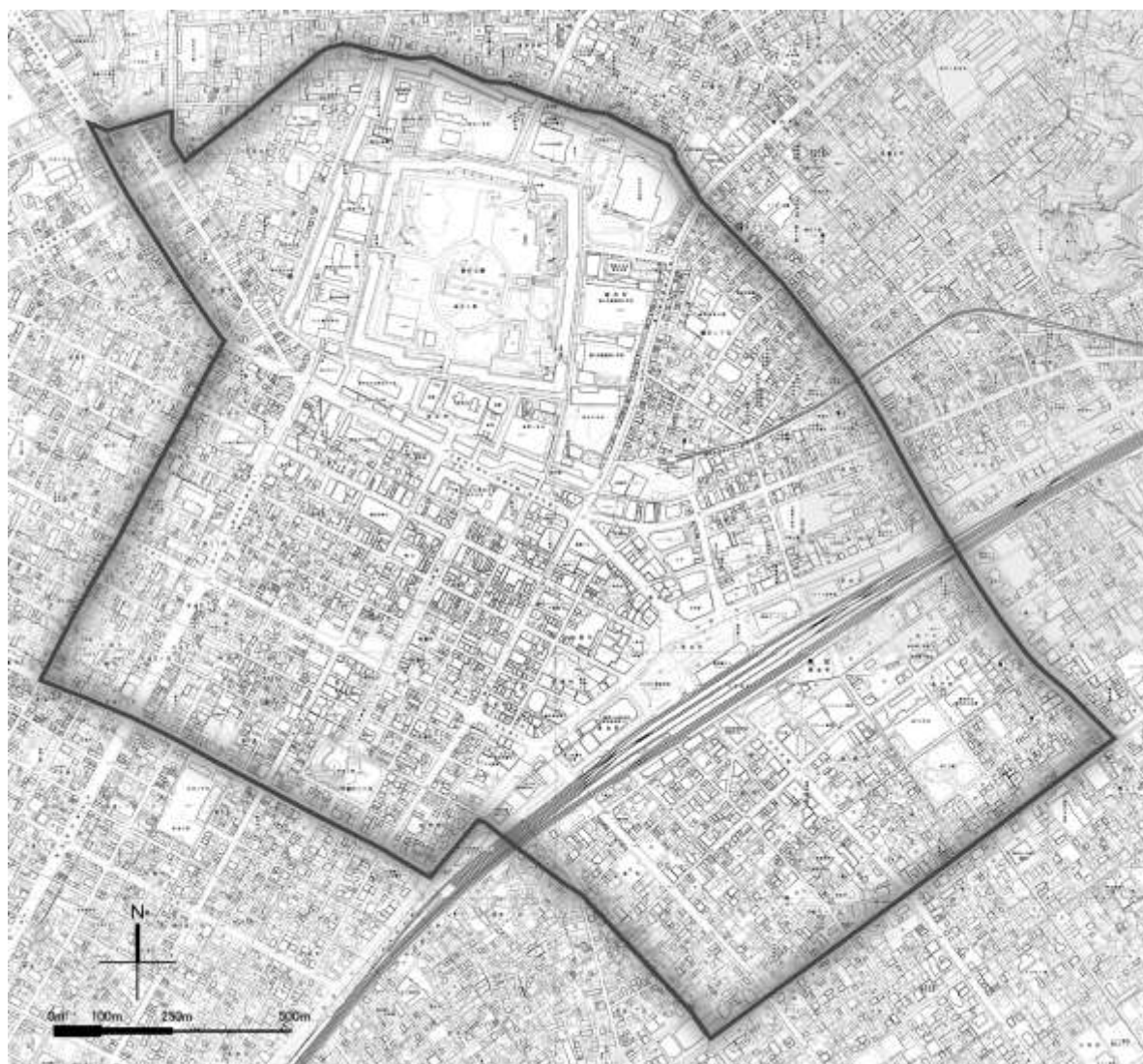
【西側】道路（馬淵一丁目西島線、馬淵一丁目黒金町線、国道1号線、西門町新富町線）

【北側】道路（車町新富町線、屋形町金座町線、金座町馬場町1号線、井川湖御幸線、浅間神社線、麻機街道線）

#### (2) 面積

約 250ha

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																							
<p><b>第1号要件</b> 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</p>	<p>静岡地区中心市街地は、面積では旧静岡市の市街化区域の約 4.1%、人口では旧静岡市全体の約 3.2%を占めるに過ぎないが、小売商業の集積、業務機能の集積、公共公益施設の集積が見られ、これらの集積を核として、静岡市はもとより、静岡県中部地域や静岡県全体の中核的地域としての役割を担っている。</p> <p><b>○小売商業の集積</b></p> <p>静岡地区中心市街地は、静岡市葵区・駿河区（旧静岡市の区域）全体における小売業年間販売額の約 26.8%、小売業従業者数の約 21.6%、商店数の約 24.6%を占めている。</p> <p>また、静岡市葵区・駿河区全体の大型小売店舗のうち、約 26.9%が中心市街地に集中しており、店舗面積では約 48.0%が集中している。特に店舗面積の大きな店舗が中心市街地に集中している傾向にあるなど、小売商業の集積が見られる。</p> <p>&lt;小売業の集積状況&gt;</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">静岡地区 中心市街地</th> <th style="text-align: center;">旧静岡市全体</th> <th style="text-align: center;">中心市街地 が占める割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>年間販売額</td> <td style="text-align: center;">1,576 億円</td> <td style="text-align: center;">5,877 億円</td> <td style="text-align: center;">26.8%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td style="text-align: center;">7,053 人</td> <td style="text-align: center;">32,580 人</td> <td style="text-align: center;">21.6%</td> </tr> <tr> <td>店舗数</td> <td style="text-align: center;">1,320 店</td> <td style="text-align: center;">5,359 店</td> <td style="text-align: center;">24.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：静岡市の商業（静岡市）</p> <p>&lt;小売業店舗の立地状況&gt;</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">静岡地区 中心市街地</th> <th style="text-align: center;">旧静岡市全体</th> <th style="text-align: center;">中心市街地 が占める割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">店 舗 数</td> <td style="text-align: center;"><b>合計</b></td> <td style="text-align: center;"><b>14 店</b></td> <td style="text-align: center;"><b>52 店</b></td> <td style="text-align: center;"><b>26.9%</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td style="text-align: center;">6 店</td> <td style="text-align: center;">8 店</td> <td style="text-align: center;">75.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,000~10,000 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">1 店</td> <td style="text-align: center;">13 店</td> <td style="text-align: center;">7.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,000~3,000 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">7 店</td> <td style="text-align: center;">31 店</td> <td style="text-align: center;">22.6%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">店 舗 面 積</td> <td style="text-align: center;"><b>合計</b></td> <td style="text-align: center;"><b>124,078 m<sup>2</sup></b></td> <td style="text-align: center;"><b>258,600 m<sup>2</sup></b></td> <td style="text-align: center;"><b>48.0%</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td style="text-align: center;">107,407 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">146,343 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">73.4%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,000~10,000 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">6,918 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">63,707 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">10.9%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,000~3,000 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">9,753 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">48,550 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">20.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：静岡市の商業（静岡市）</p>		静岡地区 中心市街地	旧静岡市全体	中心市街地 が占める割合	年間販売額	1,576 億円	5,877 億円	26.8%	従業者数	7,053 人	32,580 人	21.6%	店舗数	1,320 店	5,359 店	24.6%	区分		静岡地区 中心市街地	旧静岡市全体	中心市街地 が占める割合	店 舗 数	<b>合計</b>	<b>14 店</b>	<b>52 店</b>	<b>26.9%</b>	10,000 m <sup>2</sup> 以上	6 店	8 店	75.0%	3,000~10,000 m <sup>2</sup>	1 店	13 店	7.7%	1,000~3,000 m <sup>2</sup>	7 店	31 店	22.6%	店 舗 面 積	<b>合計</b>	<b>124,078 m<sup>2</sup></b>	<b>258,600 m<sup>2</sup></b>	<b>48.0%</b>	10,000 m <sup>2</sup> 以上	107,407 m <sup>2</sup>	146,343 m <sup>2</sup>	73.4%	3,000~10,000 m <sup>2</sup>	6,918 m <sup>2</sup>	63,707 m <sup>2</sup>	10.9%	1,000~3,000 m <sup>2</sup>	9,753 m <sup>2</sup>	48,550 m <sup>2</sup>	20.1%
	静岡地区 中心市街地	旧静岡市全体	中心市街地 が占める割合																																																					
年間販売額	1,576 億円	5,877 億円	26.8%																																																					
従業者数	7,053 人	32,580 人	21.6%																																																					
店舗数	1,320 店	5,359 店	24.6%																																																					
区分		静岡地区 中心市街地	旧静岡市全体	中心市街地 が占める割合																																																				
店 舗 数	<b>合計</b>	<b>14 店</b>	<b>52 店</b>	<b>26.9%</b>																																																				
	10,000 m <sup>2</sup> 以上	6 店	8 店	75.0%																																																				
	3,000~10,000 m <sup>2</sup>	1 店	13 店	7.7%																																																				
	1,000~3,000 m <sup>2</sup>	7 店	31 店	22.6%																																																				
店 舗 面 積	<b>合計</b>	<b>124,078 m<sup>2</sup></b>	<b>258,600 m<sup>2</sup></b>	<b>48.0%</b>																																																				
	10,000 m <sup>2</sup> 以上	107,407 m <sup>2</sup>	146,343 m <sup>2</sup>	73.4%																																																				
	3,000~10,000 m <sup>2</sup>	6,918 m <sup>2</sup>	63,707 m <sup>2</sup>	10.9%																																																				
	1,000~3,000 m <sup>2</sup>	9,753 m <sup>2</sup>	48,550 m <sup>2</sup>	20.1%																																																				

### ○各種事業所の集積（民営）

静岡地区中心市街地には、小売業、サービス業、飲食店・宿泊業等の様々な事業所が数多く存在しており、静岡市葵区・駿河区全体の事業所数（民営）の約 23.1%、従業者数の約 26.6%を占めるなど、業務機能の集積が見られる。

#### <業務機能の集積状況>

	静岡地区 中心市街地	旧静岡市全体	中心市街地 が占める割合
事業所数(民営)	6,074 事業所	26,337 事業所	23.1%
従業員数	62,056 人	233,334 人	26.6%

出典：静岡市の事業所・企業（静岡市）

### ○公共公益施設の集積

静岡地区中心市街地には、公共機関、文化・体育施設、教育施設、医療・福祉施設、交通拠点等の都市機能が集積している。

#### <中心市街地に立地する主な施設>

種 別	施 設 名
公 共 機 関	静岡市役所静岡庁舎・葵区役所、追手町消防署、静岡県庁、静岡県警察本部、静岡中央警察署、静岡地方裁判所、静岡家庭裁判所、静岡地方検察庁、静岡地方法務局、静岡税務署、静岡労働局、静岡中央郵便局、静岡商工会議所 ほか
文化・体育施設	静岡市民文化会館、静岡市中央体育館、静岡市立御幸町図書館、静岡音楽館AOI、静岡アートギャラリー、市民ギャラリー一、駿府博物館、静岡科学館「る・く・る」 ほか
教 育 施 設	城内中学校、葵小学校、伝馬町小学校、森下小学校、静岡大学付属小・中学校、大成中・高校、英和女学院中・高校、常葉学園中・高校 ほか
医療・福祉施設	静岡市立病院、静岡赤十字病院、静岡市中央福祉センター ほか
交 通 拠 点	JR静岡駅、静岡鉄道新静岡駅・日吉町駅、静岡駅北口バスターミナル、静岡駅南口バスターミナル、新静岡バスターミナル ほか

## ○広域的な商圈の拠点

静岡地区中心市街地を拠点に、静岡県内最大規模の広域商圈（静岡県中部地域のほぼ全域と東部地域の一部を含む）が形成されている。

静岡商圈の吸引率(指標＝衣料品吸引率) (%)

区分	地域	静岡					
		H6	H9	H12	H15	H18	
第一次	旧静岡	85.7	85.6	84.9	81.9	86.4	
	由比町	19.9	15.2	14.6	29.8	37.8	
第二次	本川根	22.9	40.9	25.2	19.5	25.8	
	清水*3	17.0	21.5	18.8	20.4	23.4	
	清水・興津	19.5	20.3	18.5	15.6	20.7	
第三次	清水・庵原	10.7	14.0	15.9	16.2	17.0	
	岡部	22.0	22.8	16.5	16.4	16.7	
	蒲原	13.5	10.7	10.3	17.8	14.1	
	焼津	17.0	16.1	14.8	12.1	12.0	
	藤枝	13.7	11.4	10.3	9.5	10.2	
影響圏	清水・両河内	11.7	11.8	13.2	22.0	9.8	
	吉田町	10.8	10.5	7.8	6.7	9.4	
	川根町	5.8	7.3	6.9	5.9	8.3	
	島田*1	7.6	8.4	6.6	6.8	7.6	
	榛原	8.7	9.0	6.6	6.3	7.5	
	大井川町	10.1	8.6	7.9	4.9	7.4	
	富士川町	8.0	8.6	6.5	7.7	7.3	
	中川根	11.5	8.4	5.3	4.8	7.3	
	相良町	8.8	8.0	6.8	6.8	6.9	
	金谷	9.7	7.1	5.8	5.6	6.7	
	富士*2	-	-	-	4.0	5.2	
	鷹岡	5.3	4.2	6.2	3.4	5.1	
	御前崎	6.5	6.3	5.6	3.4	5.1	
	離脱	初倉	9.1	7.5	4.1	5.5	-
	芝川	-	2.4	5.1	3.3	-	
商圈人口		1,239,182	1,484,774	1,189,747	1,575,458		

(静岡県の消費動向平成6年度～18年度版)

\*1 初倉を除く旧島田

\*2 鷹岡を除く富士

\*3 興津、庵原、小島両河内を除く旧清水

第一次	70%以上
第二次	30%以上
第三次	(20%以上)
影響圏	(10%以上)
	(5%以上)



H18 静岡商圈の吸引率

出典：静岡県の消費動向（静岡県）

## 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

静岡地区中心市街地では、小売業年間販売額が減少するなど商業活動が衰退傾向にあるほか、事業所数が減少するなど業務機能の集積も以前に比べて弱まっている。また、居住人口、歩行者通行量、地価、都市福利施設の利用者数などの数値が減少・低下しており、機能的な都市活動の確保や経済活動の維持に支障を生じている状況にある。

### ○商業活動の状況

静岡地区中心市街地の商業は、小売業年間販売額、小売業従業者数、売場面積あたりの販売額が大きく減少するなど、衰退傾向にある。全体（旧静岡市の区域）でも数値は低下もしくは横ばいであるが、中心市街地の数値はそれ以上の落ち込みを見せており、全体に対して中心市街地が占める割合も低下している。

#### <年間小売業販売額>

	平成9年	平成16年	増減
旧静岡市全体	7,288億円	5,877億円	-19.4%
中心市街地	2,680億円	1,576億円	-41.2%
中心市街地のシェア	36.8%	26.8%	-10ポイント

出典：商業統計調査に基づく独自集計

#### <小売業従業員数>

	平成9年	平成16年	増減
旧静岡市全体	32,022人	32,580人	+1.7%
中心市街地	9,272人	7,053人	-23.9%
中心市街地のシェア	29.0%	21.6%	-8.4ポイント

出典：商業統計調査に基づく独自集計

#### <売場効率>

	平成9年	平成16年	増減
旧静岡市全体	136万円/㎡	102万円/㎡	-25.0%
中心市街地	149万円/㎡	87万円/㎡	-41.6%

出典：商業統計調査に基づく独自集計

### ○居住人口の状況

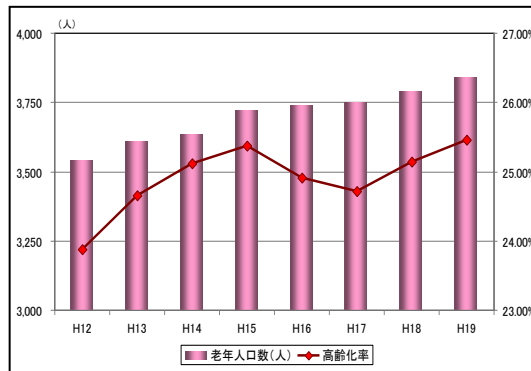
平成3年から20年の間に静岡市（旧静岡市）全体の人口がほぼ横ばいであるにもかかわらず、静岡地区中心市街地の人口は、約13.3%減少している。また、老年人口が増加、年少人口が減少傾向にあり、少子高齢化が進行している。

### <居住人口>

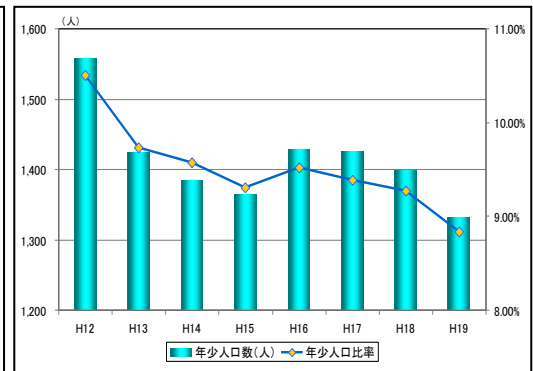


出典：住民基本台帳

### <老年人口・高齢化率>



### <年少人口・年少人口比率>



出典：住民基本台帳

## ○歩行者通行量の減少

静岡地区中心市街地の歩行者通行量は、平成10年から19年の間に11%減少しており、来街者が減少している。平成19年には新規に大型商業施設が開店したが、かつての通行量を回復するまでには至っていない。

### <歩行者通行量>



出典：通行量調査・お買物調査(静岡商工会議所)



### ○都市福利施設利用者数の減少

静岡地区中心市街地には、多くの都市福利施設が集積しているが、多くの施設で利用者数が減少している。

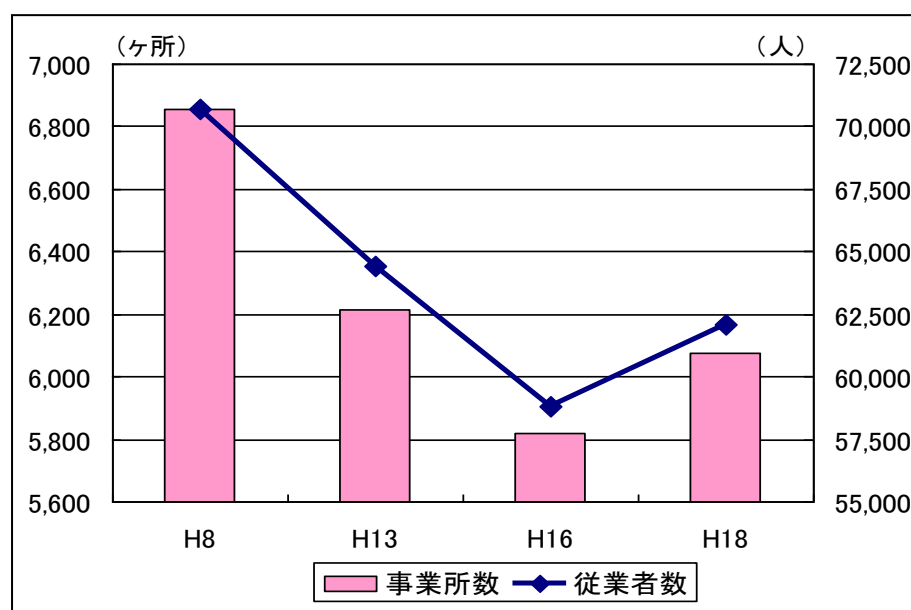
#### <都市福利施設の利用状況>

都市福利施設	利用状況
静岡アートギャラリー	29.3%減 (H13→H19)
市民ギャラリー	27.8%減 (H13→H19)
静岡科学館「る・く・る」	19.0%減 (H16→H19)
静岡市民文化会館	6.6%減 (H13→H19)

出典：静岡市統計書

### ○事業所数・従業員数の減少

静岡地区中心市街地では、平成8年から18年の間に、事業所数（民営）と従業員数が10%程度減少している。



出典：静岡市の事業所・企業—事業所・企業統計調査結果概要（静岡市）

### 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

静岡地区中心市街地は、「新市建設計画」「静岡市総合計画」「静岡市都市計画マスタープラン」等の市の上位計画において、広域的な政治・経済・文化拠点、高度な商業・業務拠点、都市居住のモデル的地域等と位置づけられており、この地域の都市機能の増進及び経済活力の向上を図ることにより、静岡市に加えて、静岡県中部地域や静岡県全体への波及効果と相乗効果が期待されている。

400年前、徳川家康によってその礎を築かれた静岡地区中心市街地には、東海地方や静岡県を代表する都市として、現在に至るまで多くの社会資本が集中的に投下され、各種機能がコンパクトに集積している。これらの既存ストックを活用することで、最小の投資で最大の効果をあげ、静岡市、静岡県中部地域、静岡県全体を牽引することが可能である。

静岡地区中心市街地活性化の推進は、市及び周辺地域の発展にとって有効かつ適切であると言える。

#### ○新市建設計画（平成14年2月策定）における位置づけ

新市に3つの都市核（静岡、清水、東静岡）を形成して複数の都市拠点を配置し、交通・情報ネットワークで有機的に結び、新市全体の均衡ある発展と都市機能の飛躍的な向上を図ることとされている。

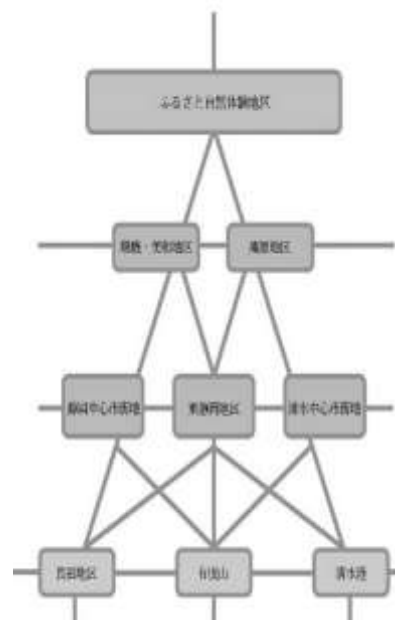
その中で、静岡都市核は商業・業務拠点と位置づけられており、商業・業務機能の一層の高度化、多様化を図るとされている。

＜各都市核の位置づけ＞

⇒東静岡（高度行政機能、情報・芸術拠点）

⇒静岡（商業・業務拠点）

⇒清水（海洋文化・レクリエーション拠点）



#### ○第1次静岡市総合計画（平成17年3月策定）における位置づけ

市総合計画では、JR静岡駅を中心とする中心市街地は、市街地再開発事業などにより、地下空間も含めた土地の高度利用をすすめ、高度な商業業務機能の集積と都市型住宅地の確保をはかるとともに、人にやさしい総合的な交通環境の整備や風格のある環境づくりをすすめ、様々な人々が活発に交流するにぎわいに満ちた、静岡県の中心エリアとしてふさわしい土地利用を形成する地区として位置づけられている。

## ○静岡市都市計画マスタープラン（平成 18 年 2 月策定）における位置づけ

静岡市都市計画マスタープランの将来都市構造では、静岡地区中心市街地は「商業・業務拠点」として位置づけられている。

静岡地区中心市街地においては、政令指定都市にふさわしい風格ある景観を形成するため、駅前広場や駐車場、シンボルロードの整備を推進するとともに、市街地再開発事業等の導入により、土地の高度利用や都市機能の更新を図ることとされている。



出典：静岡市都市計画マスタープラン（静岡市）