

## 様式第 4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称：静岡市中心市街地活性化基本計画（清水地区）

○ 作成主体：静岡県静岡市

○ 計画期間：平成 20 年度～平成 25 年度

### 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [1] 静岡市の概要

##### (1) 位置・地勢と気候

平成 15 年 4 月 1 日に旧静岡市、旧清水市が合併して誕生した「静岡市」は、静岡県の県庁所在地として政治、経済、文化、教育などの中枢機能が集積する人口約 72 万 9 千人（平成 20 年 11 月末現在）の政令指定都市である。駿府城下町としての長い歴史・文化を保有するとともに、東海道の要衝として商業を基幹産業に発展し、東京・名古屋・大阪を結ぶ交通結節点として、ヒト・モノ・情報が集まる好立地条件を備えている。同時に国際貿易と遠洋漁業の基地であり特定重要港湾の清水港を擁することで、世界的な視野を持つ物流経済の中心地としての性格をあわせ持っている。

市域は、南は駿河湾から北は長野県や山梨県境の 3,000m 級の山々が連なる南アルプスに至り、その多くは自然豊かな山間地であるが、平野部は居住や移動に適したほぼ平坦な地形である。雪も少なく、日照時間の割に比較的雨量が多い温暖な気候である。



## (2) 沿革

静岡（旧静岡市）の歴史は古く、市内の登呂遺跡(国指定特別史跡)には弥生時代の生活の跡が残されている。奈良時代には国府が置かれ、南北朝、室町、戦国時代には今川氏の城下町として栄えた。徳川家康が駿府城に入城してからは、城下町としてのまちづくりが本格的に進み、大御所時代の徳川家康が居城した駿府城（現在の駿府公園）は、日本の重要な政治経済拠点となった。その後は天領となり、東海道の要衝の地として、交易とともに文化交流の舞台となった。幕末には西郷隆盛と山岡鉄舟が江戸開城について会見し、幕府倒壊後は最後の将軍徳川慶喜が移り住むなど、歴史の表舞台にその名を刻んできた。

清水（旧清水市）は港とともに発展してきたまちとして知られている。清水港が歴史に登場するのは7世紀、駿河国の豪族が率いる水軍が白村江の戦いに参戦したところに始まる。天然の良港を擁することから、今川氏や武田氏などに戦略上の要衝として利用されてきた。17世紀には水運の拠点となり、駿府城の築城や補修の資材は清水港から巴川を遡り運搬された。江戸時代には、富士川水運を利用した年貢の集積拠点となり、清水港から江戸に御廻米が回送された。明治以降、幕府直轄地としての特権が剥奪され一時衰退するが、その後開港場に指定されることで茶を扱う外国商社が多く置かれ、戦前までは茶の主要輸出港として栄えた。

明治22年に旧静岡市が、大正13年に旧清水市が誕生した。近年では、平成15年4月1日に旧静岡市と旧清水市が合併し、現在の静岡市が誕生した。その後、平成17年4月に政令指定都市に移行し、平成18年3月31日に庵原郡蒲原町と、平成20年11月1日に庵原郡由比町と合併した。

## [2] 中心市街地活性化の背景と目的

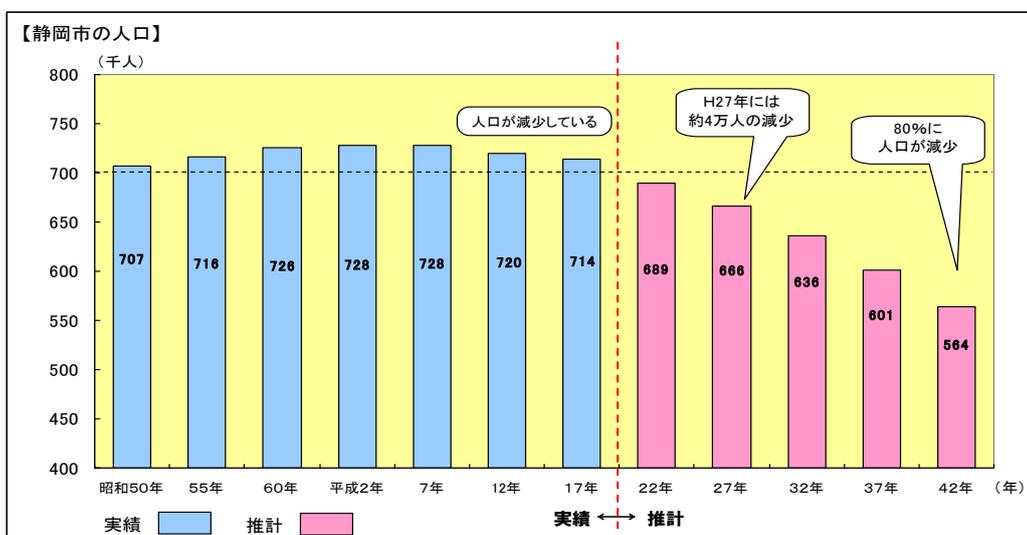
### (1) 背景

#### ① 人口の減少

人口は、平成7年（1995年）の728,306人をピークに減少を続けており、将来的には平成27年に約66.6万人（国立社会保障・人口問題研究所の低位推計による）に、平成42年度には約56.4万人（同）となりピーク時から約80%程度に減少することが予想されている。

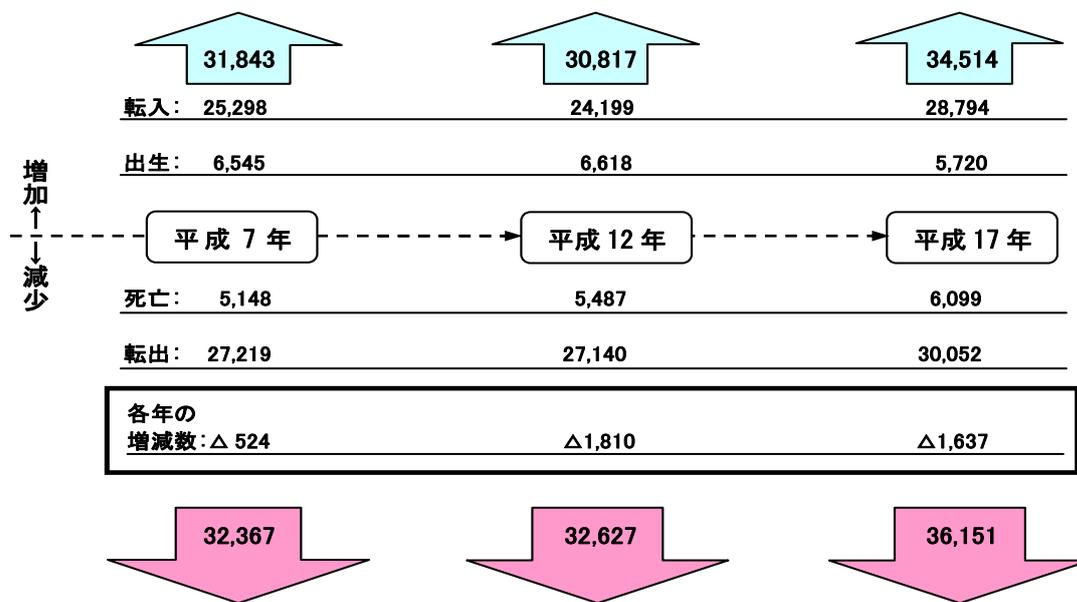
さらに、転入・転出に基づく「社会増減」の状況を見ると、平成7年から平成17年まで、転出人口が転入人口を上回っており、他地域に人口が流出している状況がうかがえる。

#### <人口推移（実績及び推計）>



資料：実績は「国勢調査」、推計は国立社会保障・人口問題研究所による

#### <平成7年～平成17年の人口動態>

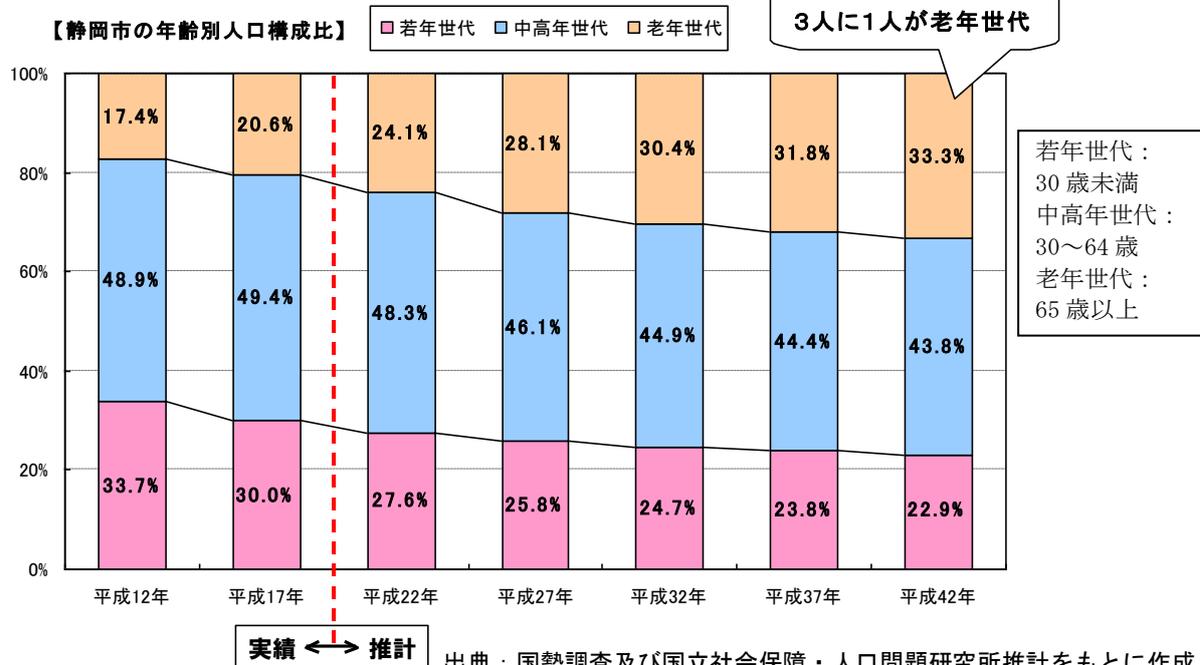


出典：静岡市市政要覧（静岡市）

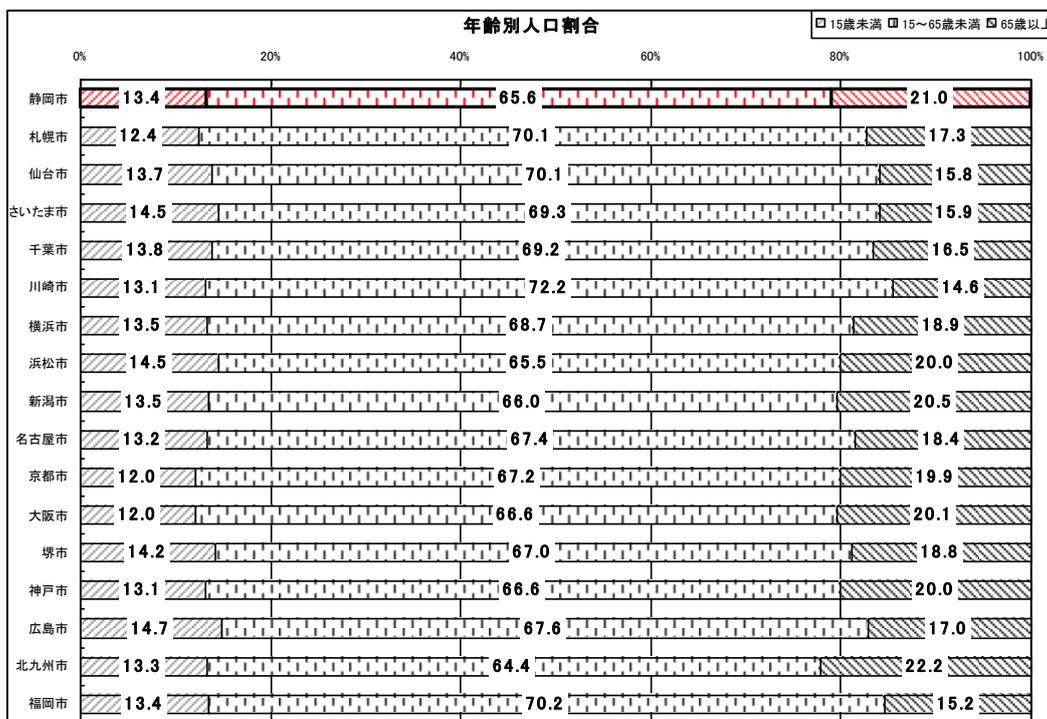
## ②高齢化の進展

高齢化が近年急激に進展しており、将来的には平成27年に約28.1%、平成42年に約33.3%となり3人に1人が高齢者となることが予想されている。

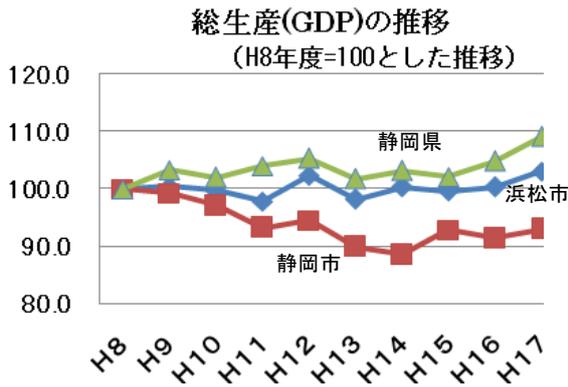
また、全国の政令指定都市との比較においても、高齢化率21.0%（H17）は北九州市22.2%に次いで2番目に高い割合となっている状況である。



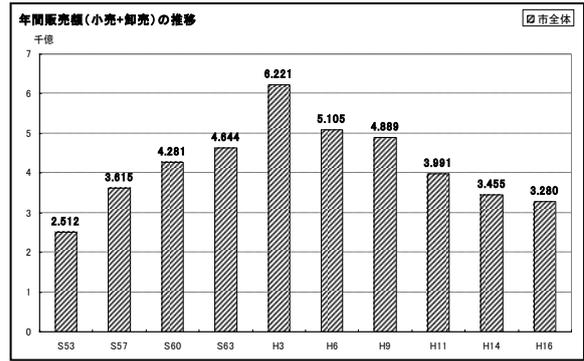
### <年齢別人口割合の政令市比較>







出典：静岡市企業立地戦略指針  
(静岡県企画部統計利用室資料のデータを加工)



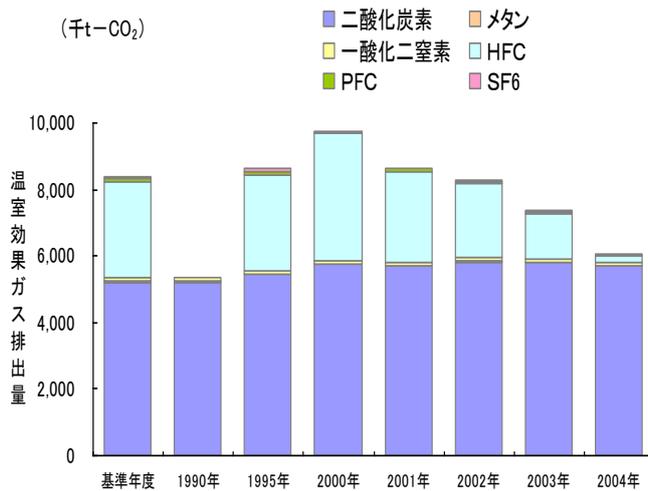
出典：静岡市の商業

### ⑤環境負荷の増大

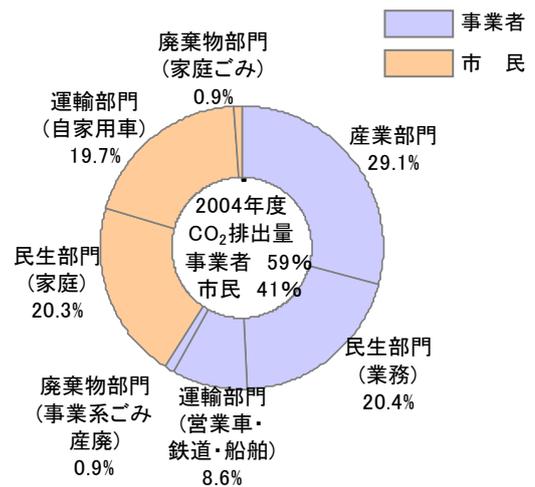
環境問題の事例として地球温暖化問題を取り上げると、静岡市の温室効果ガス排出量は、基準年度から2004年度（平成16年度）にかけて、約28%減少している。しかし、これは大口排出元であった企業の努力等により大幅に削減された結果であり、市民の生活が主要の原因となる二酸化炭素に着目すると約9%増加している。

また、排出状況を部門別にみると運輸部門（自家用車）と民生部門（家庭）が合せて約4割あり、自動車への依存に代表される市民活動由来の二酸化炭素の排出量の割合が高いことが特徴と言える。

※ 静岡市における温室効果ガスの基準年度は、京都議定書に基づき、二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)、メタン(CH<sub>4</sub>)及び一酸化二窒素(N<sub>2</sub>O)は1990(平成2)年度とし、ハイドロフルオロカーボン(HFC)、パーフルオロカーボン(PFC)及び六フッ化硫黄(SF<sub>6</sub>)は1995(平成7)年度としている。



▲温室効果ガスの種類別の推移



▲主体別の二酸化炭素排出量の内訳（2004年度）  
(四捨五入の都合上、合計が一致しない場合がある)

出典：静岡市地球温暖化対策地域推進計画

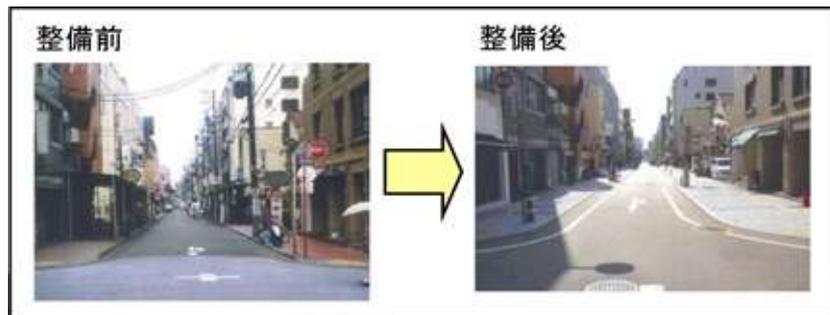
## ⑥多様化・高度化する市民ニーズとユニバーサルデザイン

市民のニーズが多様化しており、これらのニーズに対応して市民サービスの質的な向上が求められている。

さらに、年齢、障害の有無、性別、文化・言語の違いなどにかかわらず、最初からできるだけ多くの人々が利用可能であるようにデザインする「ユニバーサルデザイン」の推進も、サービス全体の平等化・公平化を図る上で大きな課題となっている。



例1：ノンステップバスの導入



例2：歩道整備による段差の解消

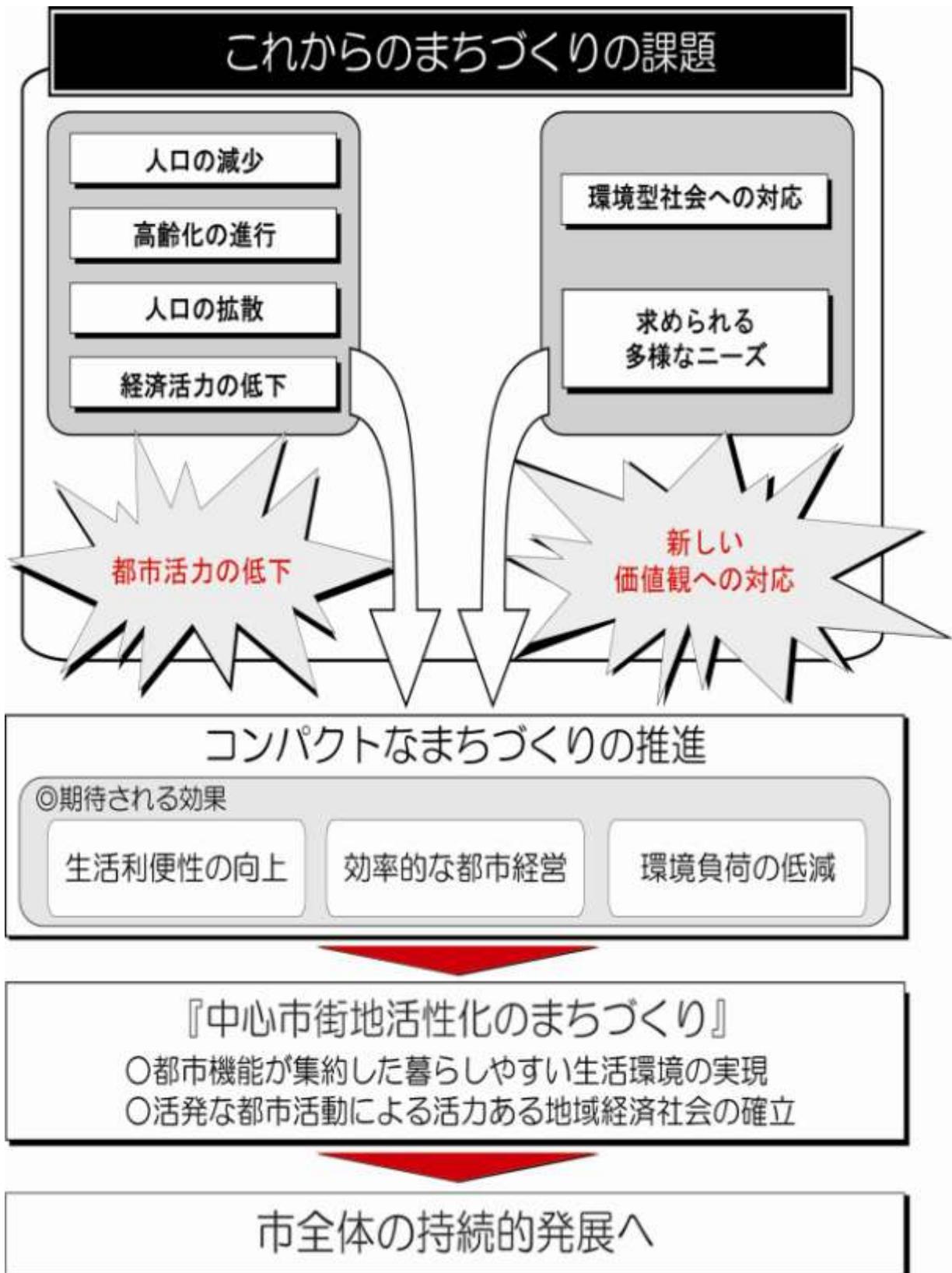
### (2) 目的

モータリゼーションの進展、宅地・公共施設等の郊外化、大型店の郊外立地など中心市街地を取り巻く環境は大変厳しい状況にある。また、人口減少・超高齢化社会の到来、地球温暖化に代表される環境問題への対応など、劇的に変化していく社会経済状況に対応していく必要がある。

以上のような状況を踏まえ、都市機能の無秩序な拡散を防止し、多様な都市機能がコンパクトに集積した集約型の都市構造を構築することにより、高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすく、にぎわいあふれる「コンパクトなまちづくり」を進め、市全体の持続的な発展を目指していく。

このような「コンパクトなまちづくり」の推進により、「生活利便性の向上」「効率的な都市経営」、「環境負荷の低減」を実現し、人口減少・高齢化の進行・人口の拡散・経済活力の低下といった「都市活力低下」に係る課題と、環境保全の重視・多様な市民ニーズやユニバーサルデザインに対応した市民サービスの付加価値向上といった「新しい価値観への対応」に係る課題の解決を図ることを目的とする。

# 中心市街地活性化の背景と目的



### [3]上位計画等における中心市街地の位置づけ

#### (1) 第1次静岡市総合計画

平成15年4月の旧静岡市と旧清水市の合併後に、概ね平成27年における「目指すまちの姿」を明らかにするため、平成17年3月に第1次総合計画を策定した。

その中で、3つの都市核（静岡都心・東静岡都心・清水都心）は特性に応じて都市機能を分担し、その相乗効果による都市活力を創出することとしている。具体的には、静岡都心は商業・中枢拠点集積機能を、東静岡都心は情報文化・メッセ機能を、清水都心は海洋文化機能を担う拠点として位置づけられている。

静岡都心と清水都心は市街地としての長い歴史を持つ拠点であり、東静岡都心は新たな都市計画のもと今後整備を図っていく拠点である。

また、市街地やその周辺にコンパクトな拠点を整備し、それらを交通や情報通信ネットワークで結んだ多核連携型の都市を形成していく必要があるとしており、既存の市街地の集積を生かしてコンパクトなまちづくりを進めていくこととしている。

#### (2) 静岡市都市計画マスタープラン

第1次総合計画に基づいて新市における新たな都市計画のビジョンを示すため、平成18年2月に静岡市都市計画マスタープランを策定した。

この計画においても総合計画に基づき3つの都心の整備を図っていくことが記されており、このうち静岡都心と清水都心を、既存の拠点性や都市機能の集積を生かして、その機能の充実や更新を図っていくべき中心市街地として位置づけている。

静岡都心は、商業・業務拠点として、さらにその機能の更新と集積を図り、清水都心は、海洋文化・レクリエーション拠点として、JR清水駅周辺の商業機能の更新と集積を図るとともに、海洋文化、交流、レクリエーションの機能の集積を図る地域として位置づけられている。

また、中心市街地における土地利用の誘導方針は、商業・業務施設の集積を図り、都市基盤の整備と合わせた土地の高度利用や都市機能の更新を促進することである。特に静岡都心については、地下空間の有効活用によって、活力有る都市空間を目指した土地利用を誘導することとされている。

さらに、中心市街地では、商業、業務のほか、居住、教育、福祉、行政、観光等の多様な機能の導入に向け、都市機能の更新及び土地の合理的かつ健全な高度利用を目指した市街地再開発事業を促進するほか、都市の利便性を有効活用しつつ定住促進を図るため、都市型集合住宅の供給を促進する、という内容が盛り込まれている。

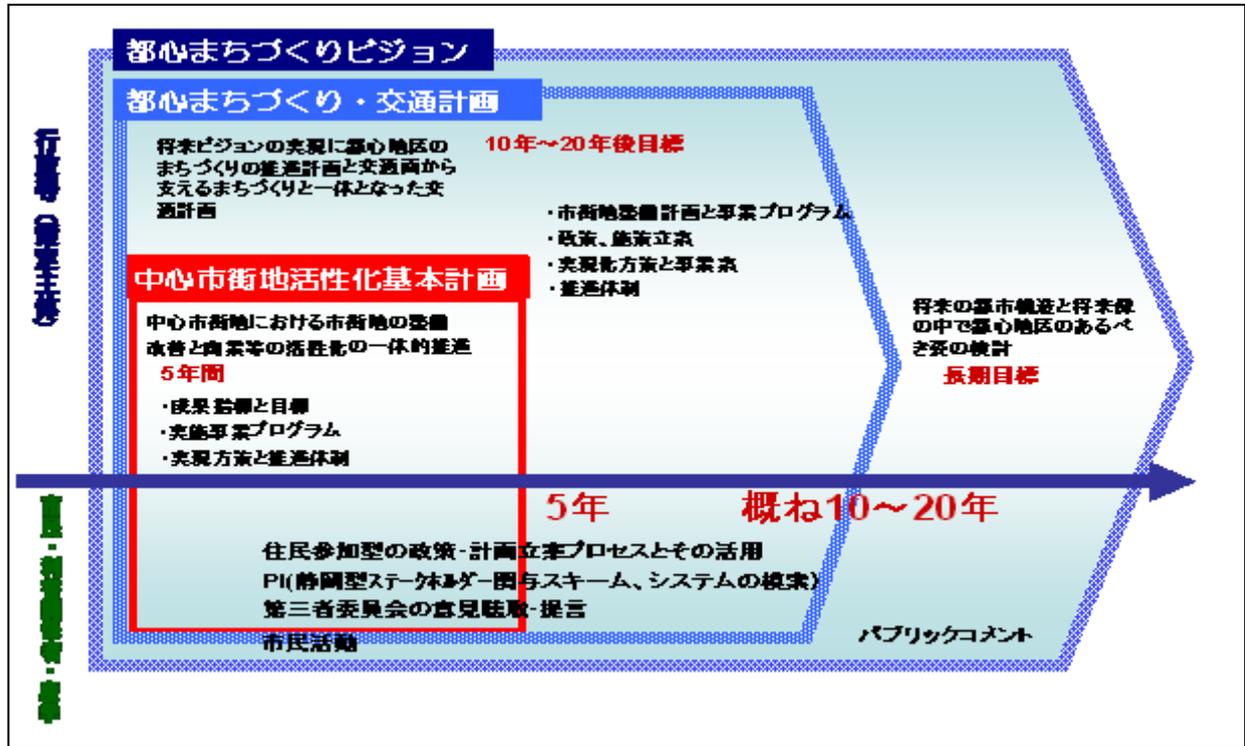
#### (3) 「静岡市まちづくり推進3計画」の一体的推進

平成19年度より「都心地区まちづくりプロジェクト」として、「静岡市まちづくり推進3計画」の策定を一体的に推進している。

この3計画とは、概ね5カ年の短期実行プランである「中心市街地活性化基本計

画」、長期的戦略ビジョンとして将来的な都市構造のあり方を整理する「都心まちづくり計画」、交通政策等中長期的なまちづくり課題・対応策を整理する「都心まちづくり交通計画」である。これらは相互に関連するものとして一体的かつ総合的に計画策定を進めている。

○「まちづくり推進3計画」全体の位置づけ



出典：都心地区まちづくりプロジェクトの取組（静岡市）

○都心地区まちづくりプロジェクトの概要

【目的・方針】

- ★ 定住・交流人口の増加に寄与する政策・施策の展開
- ★ “静岡ブランド”の構築
- ★ 静岡都市圏域で生活、活動する人々にとって、幸福で誇りがもてる都市環境の実現
- ★ 既計画の具現化と実現、次期計画への明確な反映
- ★ 実現に向けた包括的且つ戦略的、先進的な取組みとムーブメント
- ★ 持続可能なまちづくりと効率的なまちの運営活動の開発

【アウトプット】

- ★ 中心市街地活性化基本計画の認定と事業化
- ★ 将来都市構造と将来ビジョンの明確化
- ★ 静岡・清水両都心地区のまちづくりのマスタープランの策定
- ★ まちづくりと一体となった交通施策の検討と展開
- ★ 市民参加型の政策立案、計画策定のシステム構築の試行

**策定主体（静岡市）**

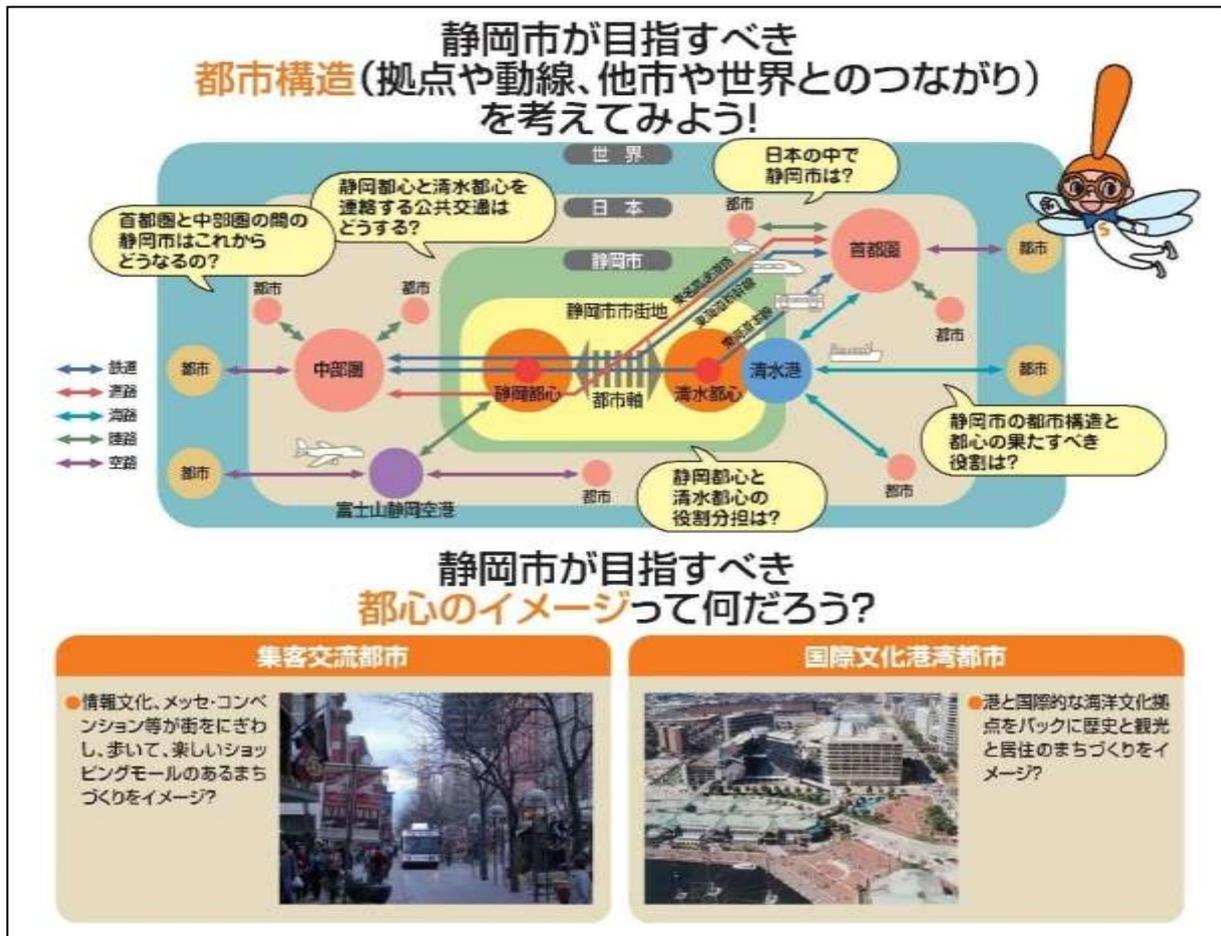
都心まちづくり計画  
都心まちづくり交通計画  
中心市街地活性化基本計画

DO

上位計画への位置付け  
施策・事業の展開

出典：都心地区まちづくりプロジェクトの取組（静岡市）

○プロジェクト全体において整理する都市構造のあり方



出典：都心地区まちづくりプロジェクトの取組（静岡市）

○都心地区まちづくりプロジェクトにおける検討の柱



出典：都心地区まちづくりプロジェクトの取組（静岡市）



## (2) 中心市街地活性化の推進に向けた3つの基本戦略

以上のような、ポテンシャル（強み）及び地域環境の変化（機会）を踏まえ、以下の3つの基本戦略に基づいて中心市街地活性化を推進する。

### 戦略1：既存の都市機能の集積性を活用する

広大な市域を有しながら、地勢的な条件等から東西の主要交通軸を中心として市街地が一定の集積を保って形成されており、特にJR静岡駅周辺においては官公庁・病院・学校等多くの都市福利機能及び高度な商業機能のコンパクトな集積が比較的保全されている。

また、人口についても長期的には市街地から郊外へ拡散傾向にあり、特にJR清水駅周辺では減少傾向にあるが、依然として中心部には一定程度の人口集積が保たれている状況である。

中心市街地活性化の推進に当たっては、このように比較的まとまりのある既存の市街地形成及び都市機能集積を活用し、その集積性・コンパクト性を保全し、さらに高めていく。

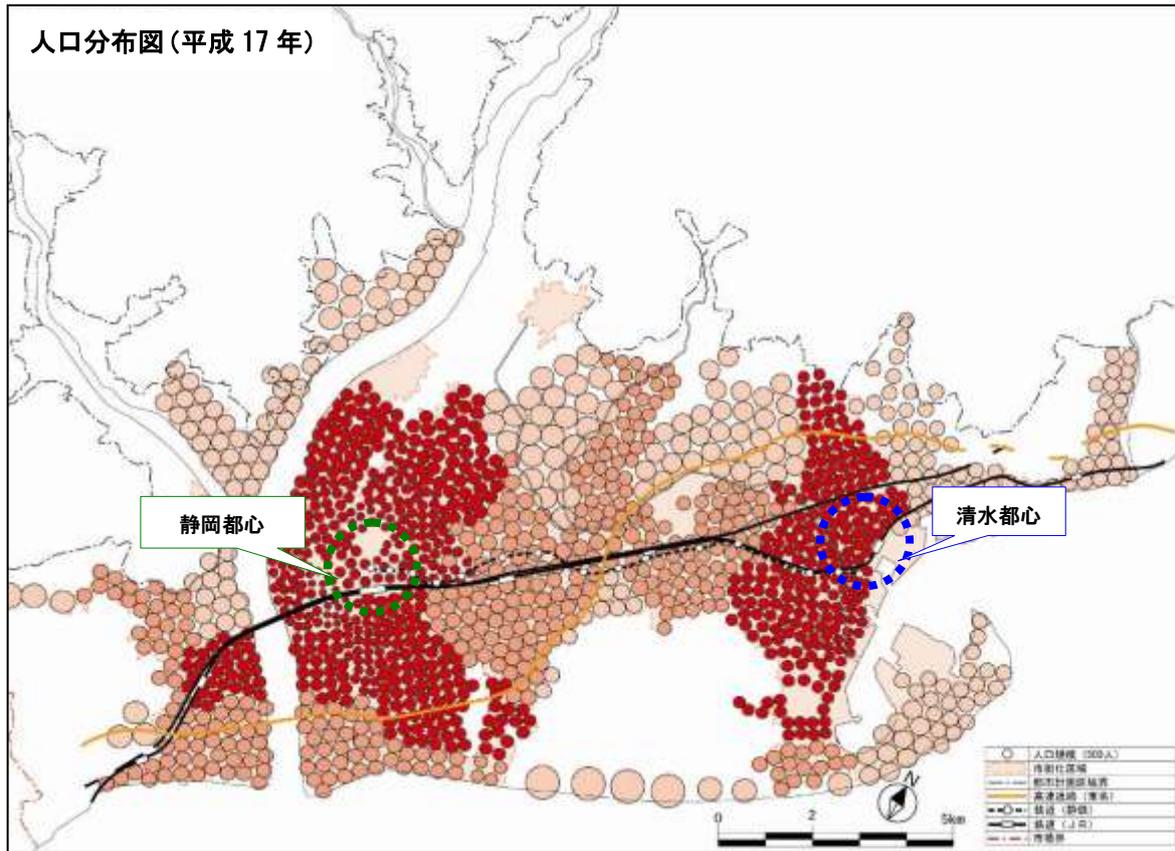
#### 《都市機能の集積保全の状況（他都市比較）》



出典：中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について（H17年8月国土交通省アドバイザー会議報告書）

《市街地への人口集中の状況》

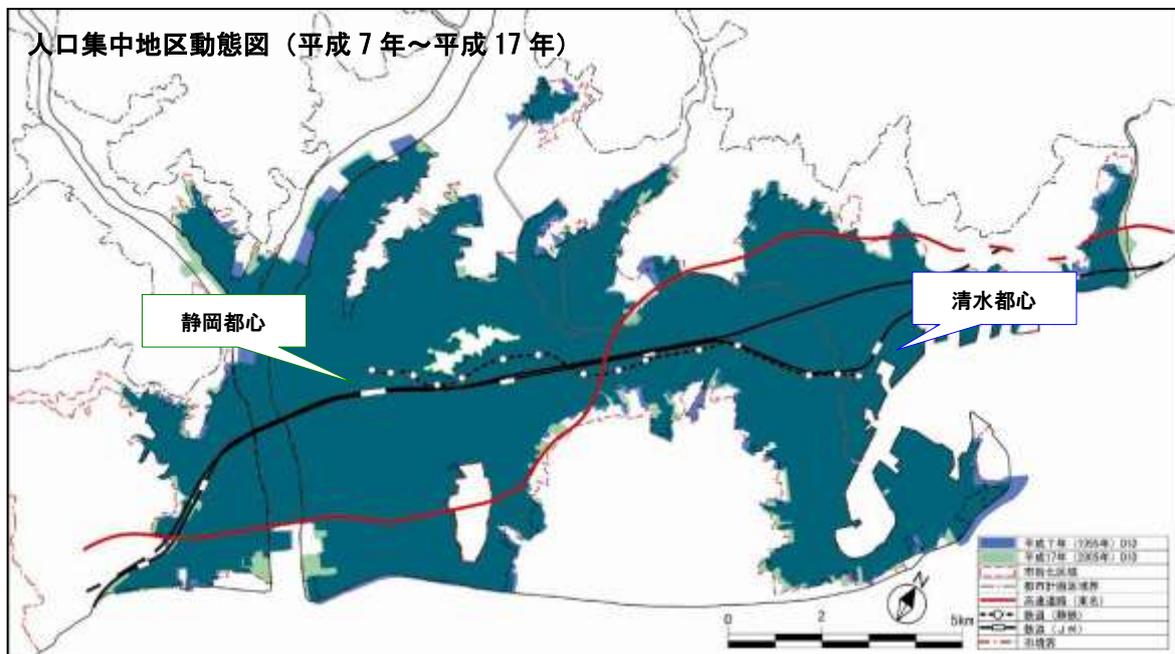
人口分布図(平成17年)



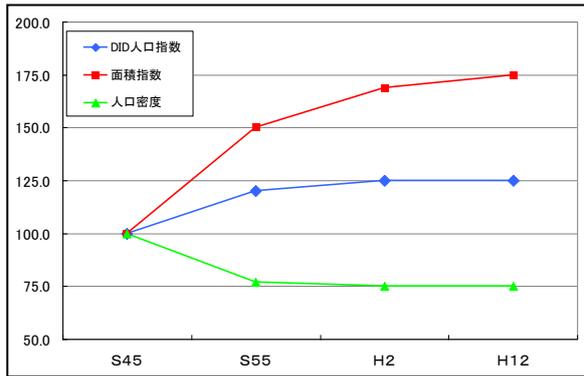
出典：静岡市資料

《人口集中地区の動態状況》

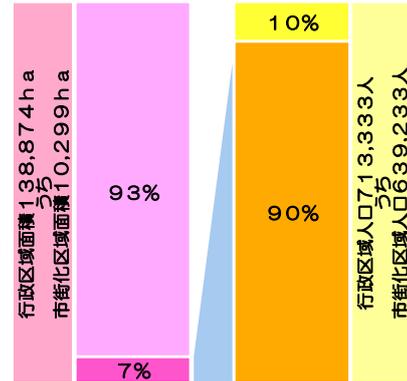
人口集中地区動態図(平成7年～平成17年)



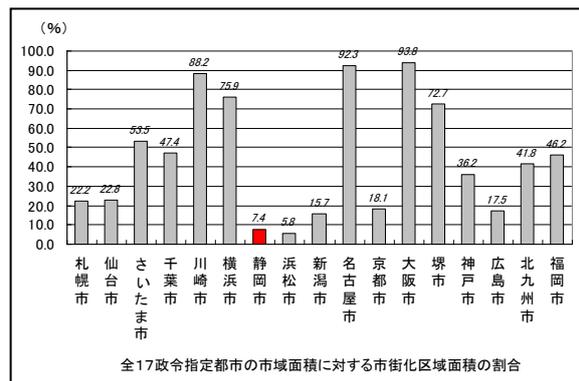
出典：静岡市資料



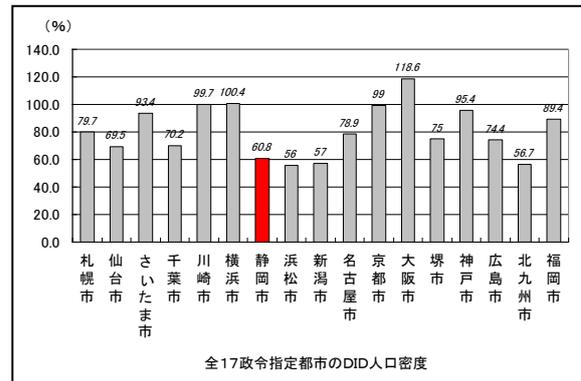
S45～H12の静岡地区と清水地区のD I Dエリアの動向  
(H45を100とした指標表示)



市街化区域の面積の割合と市街化区域人口の割合  
(※H18.3.31現在の統計データより)



H17 都市計画年報 (財) 都市計画協会より



H17 国勢調査より

出典：第1回 静岡市都市みらい創造会議資料 (静岡市)

## 戦略2：独自の個性・拠点性を持つ2つの中心市街地（静岡・清水）の活性化を図る

J R静岡駅を中心とした区域（静岡都心）及びJ R清水駅を中心とした区域（清水都心）の2つは、歴史上、地域の拠点となってきた地域であり、合併前の旧静岡市・旧清水市における中心であった。

静岡都心は、城下町静岡の歴史を持つ、歴史的に政治経済の中枢を担ってきた東海地方の一大拠点である。広域交通の結節点であるとともに、商業・業務・政治・行政・経済・医療・文化など様々な機能を有する拠点である。市民はもとより、周辺の市町の多くの住民が、通勤・通学・買い物等の様々な目的でこの地域を訪れる。市民はこの地域に対して、現在の発展やにぎわいの継続を求めており、今のにぎわいを維持・発展させていくという、「持続的発展」が必要な地域である。

清水都心は、歴史的に港町及び東海道の宿場町として発展してきた。現在は特定重要港湾清水港を有しており、港湾関連の産業・海運の拠点として、また、港から富士山を望むという優れた景観を生かした海洋文化・レクリエーションの拠点としての機能を有している。かつては近隣地域の商業拠点あるいは居住・生活の拠点としても栄えていたが、近年は商業や居住人口の落ち込みが激しく、衰退が著しい。地域が本来持つ資源を生かすことにより衰退を止め、中心市街地としての「再生」が必要な地域である。

この異なる個性や拠点性を持つ2つの地区を「中心市街地」と位置づけ（以下、それぞれ「静岡地区中心市街地」、「清水地区中心市街地」という）、市全体の活性化・魅力向上を図るための双発のエンジンとして、この2地区の活性化に集中的に取り組んでいく。

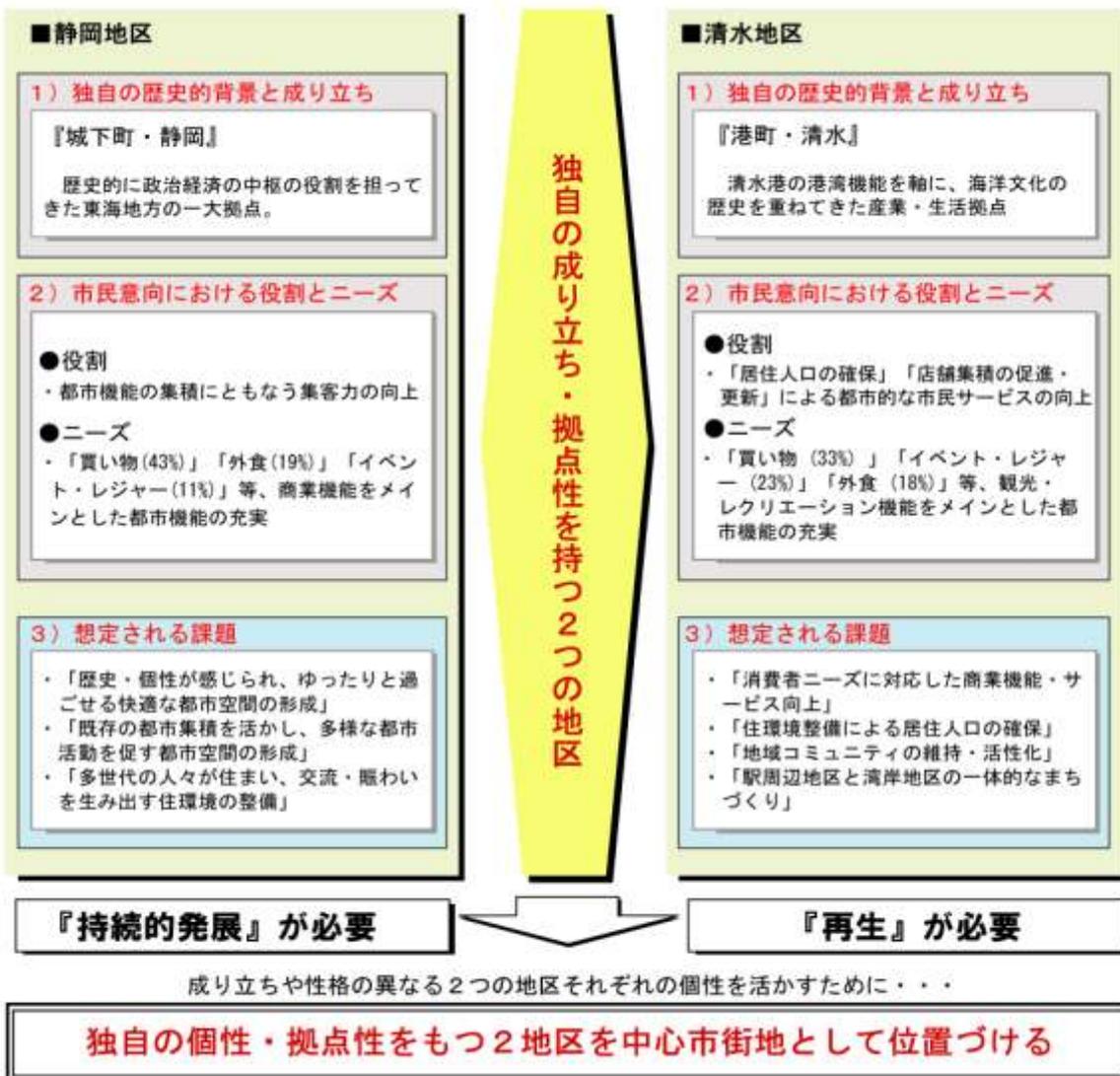


駿府公園（駿府城跡）



清水港

（戦略2のまとめ）



### 戦略3：2地区の機能分担、連携により全市的な活力化を図る

静岡地区中心市街地は、広域的な商業拠点、交通の結節点であり、様々な都市機能が高度に集積した地区である。一方、清水地区中心市街地は、清水区を中心とした地域的な商業拠点、交通の結節点であり、港という資源を活かした観光・レクリエーション拠点である。

静岡地区中心市街地の活性化を図ることにより、広域的な商業機能が持続的に発展すれば、静岡都市圏の広域的な経済が活性化し、波及的に清水地区中心市街地における産業や商業活動も活性化すると考えられる。さらに静岡地区中心市街地の広域的集客力の向上や定住人口の増加により、静岡地区中心市街地と東西の交通軸で連結した清水地区中心市街地への観光・レジャー目的の来街者が増加するなどの効果があると考えられる。

清水地区中心市街地の活性化を図ることにより、地域商業拠点としての機能が回復し、定住人口が増加して街のにぎわいが再生されれば、静岡地区中心市街地の広域的な商業機能や高度な都市機能の利用を目的とした来街者が増えるなどの効果があると考えられる。

このように2つの中心市街地の異なる魅力・資源を活かしつつ、それぞれの役割を分担し、さらに機能を補完しあうことで相乗効果を促し、全市的な活性化を目指す。

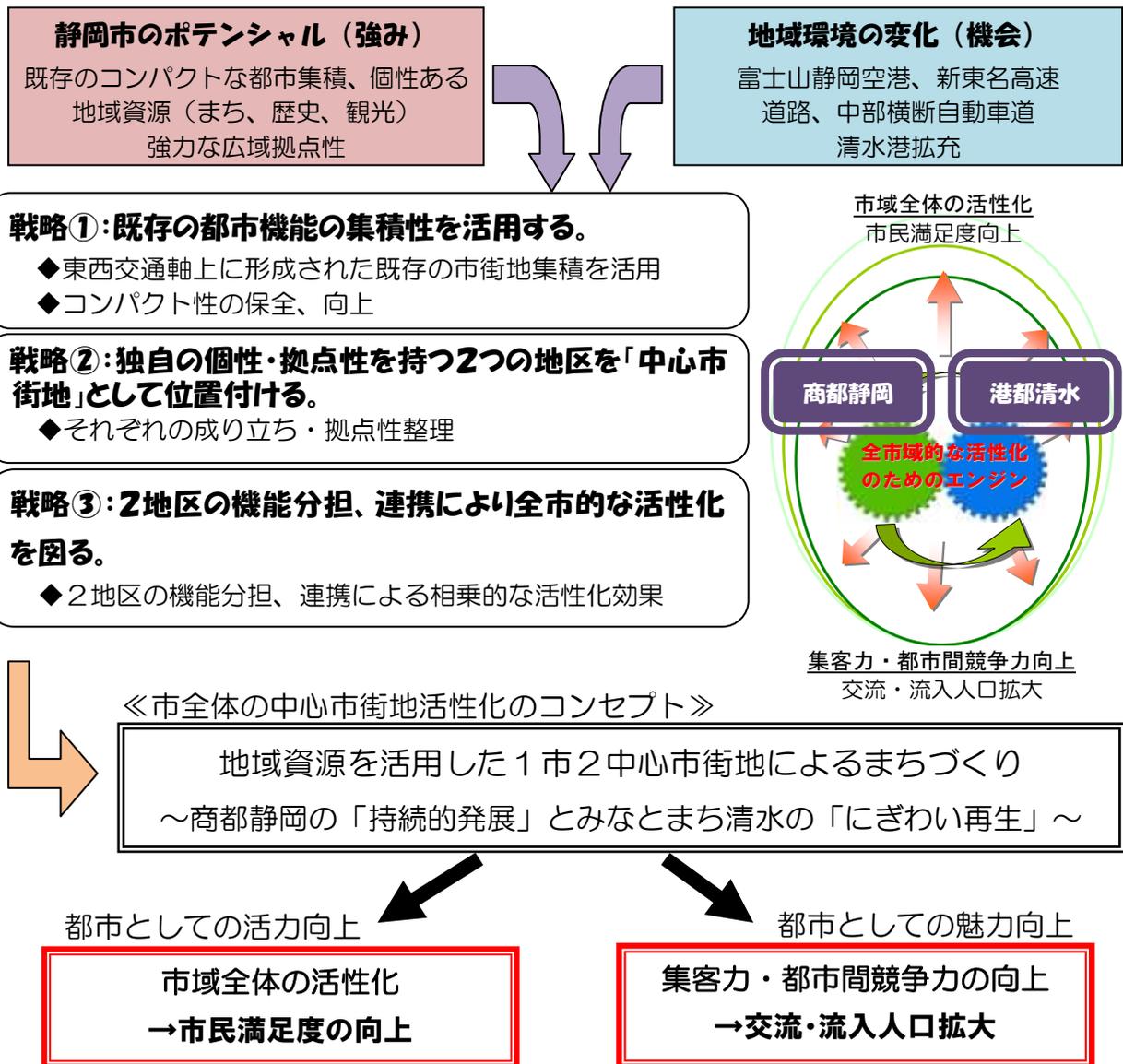


## まとめ

以上、3つの基本戦略を踏まえ、市全体の中心市街地活性化のコンセプトを「**地域資源を活用した1市2中心市街地によるまちづくり～商都静岡の「持続的発展」とみなとまち清水の「にぎわい再生」～**」と設定する。

そして、このコンセプトに基づき、2地区の中心市街地についてそれぞれ取組課題、活性化施策を整理し、市域全体の活性化、都市としての魅力向上を図り、市全体の持続的な発展に向けて取組を進める。

### ■ 中心市街地活性化の推進に向けた基本戦略



**静岡市全体の持続的発展へ**

## **[5]清水地区中心市街地の現状**

### **(1) 中心市街地の概要**

- 清水港を有し、清水港の発展とともに、歴史的に港町及び東海道の宿場町として、商業拠点、居住・生活拠点として栄えてきた。
- 現在は、特定重要港湾清水港を核に、港湾関係の産業・海運拠点としての機能を有する。
- 港湾部では、港町風情を残す町並みや、港から富士山を望む優れたロケーションを備え、海洋文化・レクリエーション拠点としての機能を有する。

### **(2) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源の既存ストック状況の分析及びその有効活用の方法の検討**

#### **①歴史的・文化的資源**

- 戦国時代より、天然の良港（清水港）を擁し、今川氏や武田氏などに戦略上の要所として利用される。また、水運が発展し、水運・海運の拠点となる。
- 明治以降、開港場に指定され、茶を扱う外国商社が多く置かれ、戦前まで茶の主要輸出港として栄える。
- 「清水七夕まつり」や「清水みなとまつり」、「清水港マグロまつり」など全国的にも知名度の高いイベントが開催され、高い集客を集めている。
- 旧清水市出身の漫画家さくらももこ原作の漫画「ちびまる子ちゃん」の舞台としても知られる。また、日本有数のサッカー王国としても知られ、Jリーグ1部「清水エスパルス」のホームタウンである。

#### **②景観資源**

- 清水港は、清水地区中心市街地のアイデンティティーであり、「魚市場」や「河岸の市」、「清水マリパーク」、「船宿末廣」などは、清水の歴史・港風情を感じる優良な景観資源である。
- エスパルスドリームプラザ周辺では、サッカーボールをモチーフとしたオブジェなどがみられ、清水エスパルスのホームタウンとしての装いがみられる。

#### **③社会資源や産業資源**

- 百貨店は存在せず、清水駅を軸に商店街が形成されている。
- 臨海部は工業地帯となっており、缶詰などの水産系工業が多く立地する。
- 清水港は、鮪の水揚げ日本一で知られ、緑茶の輸出も行われている。

### (3) これまでの中心市街地活性化の取組評価

#### ①旧清水市中心市街地活性化基本計画の取組状況

静岡市と合併前の旧清水市では、平成12年3月に、中心市街地の人口減少、中心市街地にある商店街の衰退、歩行者の減少、空き店舗の増加などを踏まえ、旧中心市街地法に基づいて清水市中心市街地活性化基本計画（以下、「旧計画」という）を策定し、その後は毎年、施策の実現に向けた事業の見直しを行ってきた。

旧計画では、中心市街地の衰退傾向に歯止めをかけて再生を図り、中心市街地における賑わい・触れ合い・憩いを取り戻すために、各種の事業を実施した。

旧計画に掲げた事業の実施状況を、完了、実施中、実施予定（未着手）に分けて整理すると下記のようなになる（事業実施率：48.5%）。

JR清水駅周辺の区画整理事業や交通関連施設整備などの緊急性の高いハード事業、商店街が主体となるソフト事業のいくつかは完了または実施中であるが、時代の変化に対応した都市機能の整備、商店街におけるきめの細かいサービスや人材育成事業などソフト事業は、『構想段階から実施にいたるための体制や検討主体が明らかでなく、検討が進まなかった』『情勢の変化や他事業との関連で、事業の必要性や有効性が低下した』等の理由により、未着手の事業が多く残されている。

<旧計画に記載された事業の実施状況>

項目	整備事業数	完了	実施中	未着手	実施率 (%)
①市街地の整備に関する事業計画	25	9	3	13	48.0
②商業等の活性化に関する事業	22	5	6	12	50.0
③その他の事業に関する事業計画	13	5	3	5	61.5
④事業の一体的推進のために必要な事項にかんする事業計画	8	2	0	6	25.0
計	68	21	12	36	48.5

- ※ 1)項目間で再掲した事業は、重複して整備事業数に参入していない。  
2)実施状況が確認できないものは未着手とした。  
3)実施率 (%) = (完了+実施中) / 整備事業数 × 100

＜旧中心市街地活性化基本計画に掲げられた事業＞

NO.	施策・事業名	実施時期	実施状況			NO.	施策・事業名	実施時期	実施状況		
			完	実	未				完	実	未
<b>■市街地の整備に関する事業計画</b>						<b>■その他の事業に関する事業計画</b>					
1	清水駅自由通路整備事業	H12～15	○			37	買物サービス事業	H12			○
2	清水駅舎橋上化事業	H12～15	○			38	商店街トイレ普及事業	H13	○		
3	清水駅東土地区画整理事業	H6～19	○			39	清水魚市場おさかなセンター	短期			○
4	清水駅東地区施設整備事業 整備箇所：5	H12～	○			40	空き店舗有効活用事業	H17～		○	
5	清水駅西土地区画整理事業	H16～24		○		41	港町第二地区市街地再開発事業（再掲）	H13～19		○	
6	自転車歩行者道路整備事業	H10～11	○			42	真砂町1-1ブロック優良建築物等整備事業（再掲）	H20以降			○
7	日の出コミュニティ道路	H13	○			43	真砂町ブラザ地区優良建築物等整備事業（再掲）	H17～21		○	
8	港町第二地区市街地再開発事業	H13～19	○			44	清水駅西第一地区市街地再開発事業（再掲）	H19～23		○	
9	真砂町1-1ブロック優良建築物等整備事業	H20以降		○		45	日の出地区再開発事業（再掲）	短期	○		
10	真砂町ブラザ地区優良建築物等整備事業	H17～21		○		46	駐車場案内システム事業（再掲）	中期			○
11	清水駅西第一地区市街地再開発事業	H19～23		○		47	駐輪場整備事業（再掲）	短・中期			○
12	国道149号清水橋関連事業	短期			○	<b>■その他の事業に関する事業計画</b>					
13	ウォーキングトレイル事業	中期			○	48	清水駅舎橋上化事業（再掲）	H12～15	○		
14	電線地中化事業	短期			○	49	清水駅東土地区画整理事業（再掲）	H6～19	○		
15	第二自由道路整備事業	中期			○	50	清水駅西土地区画整理事業（再掲）	H16～24			○
16	駐輪場整備事業	短・中期			○	51	海上交通網整備事業	中期	○		
17	中心市街地活性化広場公園整備事業	短期			○	52	コミュニティバス推進事業	中期		○	
18	清水駅西地区施設整備事業	中期	○			53	低床バス事業	中期			○
19	都市計画街路事業	長期			○	54	バス利用促進等総合対策事業	短期		○	
20	清水港港湾環境整備事業	短期			○	55	都市型新産業の立地促進のための施設整備事業	H13			○
21	日の出地区再開発事業（都市計画法の活用（地区計画等）/市街地再開発事業/民間活力の導入/特定交通安全施設等整備事業/港湾関連事業（国土交通省）） 整備箇所：5	H5～	○			56	清水テルサ建設事業	H13	○		
22	駐車場案内システム事業	中期			○	57	文化施設建設事業	H13	○		
23	江尻横断歩道橋整備事業	短期			○	58	創業者支援資金利子補給制度	短期	○		
24	多機能トイレ普及事業	短期			○	59	中心市街地と市型産業支援施設出資事業	中期			○
25	放置自転車等対策事業	中期			○	60	清水駅東地区拠点施設整備事業	長期			○
<b>■商業等の活性化に関する事業計画</b>						<b>■事業の一体的推進のために必要な事項に関する事業計画</b>					
26	中心商店街統一イメージ事業 整備箇所：3	—	○			61	地域イメージ戦略事業	中期			○
27	商店街個性化イメージ事業 整備箇所：5	H13～		○		62	まちづくり資源の発掘と情報発信	中期			○
28	イベント実施事業 整備箇所：6	H12、短期		○		63	ピギナーズセミナーの開催	中期			○
29	レンタサイクル事業	H12	○			64	タウンリーダー養成講座の開催	短期			○
30	パーチャルモール推進事業	短期			○	65	おかみさんの発足	短期			○
31	情報化推進事業 整備箇所：2	中期			○	66	まちづくり支援事業	短期			○
32	食品流通円滑化事業				○	67	中心市街地活性化研究会	短期	○		
33	共通駐車券発行事業				○	68	TMO構想・計画策定事業	短期	○		
34	タウンモビリティ事業	H13	○								
35	ショッピングサポーター事業	中期			○						
36	ショッピングサポートセンター				○						

②旧基本計画における取組の評価

旧計画における取組について、施策の体系ごとに評価を行う。

●「市街地の整備に関する事業計画」について … 《実施率：48.0%》

清水駅自由通路整備事業や清水駅舎橋上化事業等により、清水地区の核となるJR清水駅周辺の都市基盤環境は整備され、駅利用者にとっても快適な都市空間を提供している。

また、清水港の港湾環境を活用した日の出再開発事業の整備も行われ、商業・レクリエーション施設等の立地により、多くの観光客を集めている。

一方、電線地中化事業や駐輪場整備事業などの整備は進められておらず、地域の核や拠点の整備は進められているものの、それらを結ぶインフラ等の整備については不十分な点が見受けられる。

●「商業等の活性化に関する事業」について …《実施率：50.0%》

レンタサイクル事業やタウンモビリティ事業などは実施されているが、直接的に商業の活性化に結びついただけと考えられる事業は少ない。より具体的な取組内容を検討していく必要がある。

一方で、イベント実施事業については、清水地区におけるイベントは全国的にも有名であり、高い集客を誇ることから、事業の継続・拡充を図る必要があると考えられる。

●「その他の事業に関する事業計画」について …《実施率：61.5%》

清水テルサ建設事業は完了し、多目的ホールやフィットネス、レストランなど多様な機能を備えた複合施設として、多くの地域住民に利用されている。

また、コミュニティバス推進事業が実施されるなど、中心市街地来街者における移動性・利便性は以前に比べれば向上したが、依然として課題も多い。

●「事業の一体的推進のために必要な事項に関する事業計画」について

…《実施率：25.0%》

中心市街地活性化研究会やTMO構想・計画策定事業などは実施されたが、計画に基づく具体的な事業はほとんど実施されていない。清水中心市街地が持つ地域資源を活用して、多くの市民を巻き込んだ事業展開が不十分であったと言える。

<旧計画における取組の評価～まとめ～>

旧計画に掲げられた課題については、ハード整備を中心とした取組により一定の効果があった。一方で、中心市街地の質的な向上を目指したソフト面での課題については、事業実現に至らない施策が多かった。その要因として、行政、民間を含め、地域における連携不足により事業の担い手確保が進まなかったことなどが挙げられる。

旧計画における反省を踏まえ、計画の策定・推進にあたっては、関係者を巻き込んだ官民協働による地域一体となった取組が不可欠であり、また、施策の推進については、事業主体を明確にし、実現性・実行性を高めるとともに、適切なフォローアップ等により進行管理を確実に行うことが必要である。

#### (4) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

##### ①商業

##### ●清水商圏は縮小傾向にある

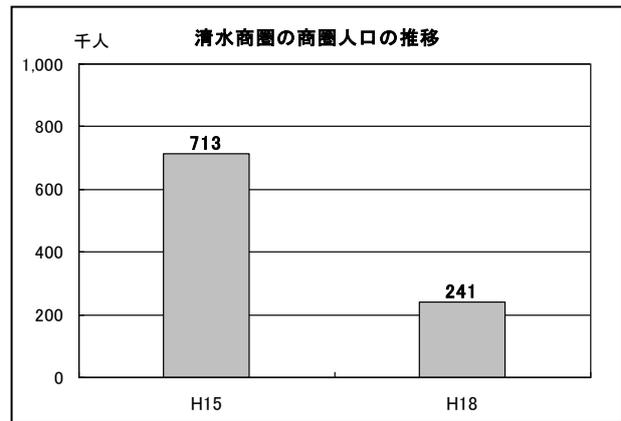
清水地区中心市街地を中心とする「清水商圏」は、商業人口約24万人となっている。(平成18年度現在)前回調査が行われた平成15年度より商圏人口が大幅に減少しており、商圏全体としても、吸引率が減少している地域がみられる。

区分	地域	清水				
		H6	H9	H12	H15	H18
第一次	清水・両河内	76.1	73.2	70.3	73.2	74.1
	清水・庵原	79.6	72.3	68.8	65.1	69.3
	清水・興津	66.8	62.8	63.2	64.3	67.8
	清水*3	73.1	66.5	70.6	68.4	65.9
第二次	由比町	46.8	35.1	25.2	21.2	23.7
第三次						
影響圏						
離脱	旧静岡	-	-	3.2	5.4	1.5
	蒲原	17.3	7.9	6.9	-	-
商圏人口				712,601	240,711	

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



出典：静岡県の消費動向（静岡県）

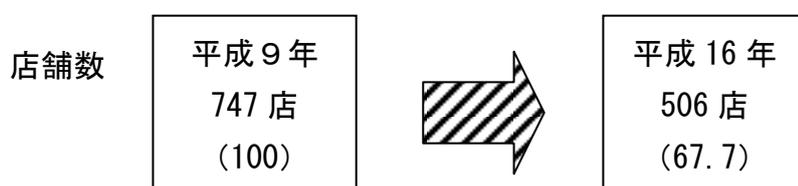
## ●中心市街地の商業活動が低迷している

旧清水市の時代から、店舗数、売場面積、小売商業年間販売額や単位面積当たり販売額等の指標はいずれも減少傾向にあり、来街者数の減少もあって商業機能の衰退が進んでいる。近年では、清水区（旧清水市全体）において商店数や売場面積、従業者数の指標が上昇傾向にあるが、清水地区中心市街地では依然低迷傾向が続いている。

### ○店舗数

中心市街地の商店数は、平成9年から16年にかけて、比率で約32.3%、店舗数で241店舗減少している。

一方、市全体（旧清水市）では、比率で約2.2%、店舗数で75店舗増加している。なお、中心市街地のシェアは7.6ポイント減少している。



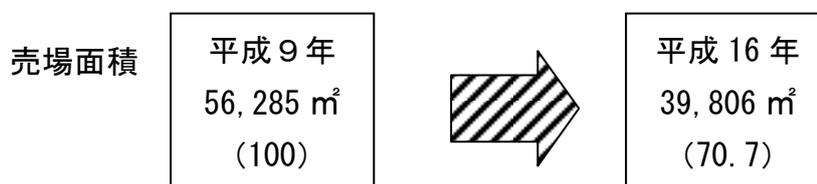
	平成9年	平成16年	増減
旧清水市	3,377店	3,452店	+2.2%
中心市街地	747店	506店	-32.3%
中心市街地のシェア	22.1%	14.5%	-7.6ポイント

出典：商業統計に基づく独自集計

### ○売場面積

中心市街地の売場面積は、平成9年から16年にかけて、比率で29.3%、店舗面積で16,479㎡減少している。

また、市全体（旧清水市）では、比率で0.6%、店舗数で1,566㎡減少している。なお、中心市街地のシェアは6.3ポイント減少している。



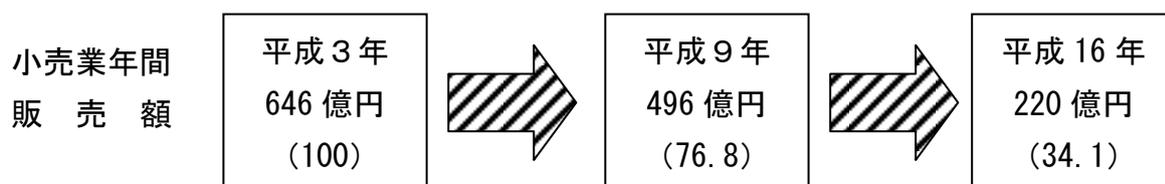
	平成9年	平成16年	増減
旧清水市	259,818㎡	258,252㎡	-0.6%
中心市街地	56,285㎡	39,806㎡	-29.3%
中心市街地のシェア	21.7%	15.4%	-6.3ポイント

出典：商業統計に基づく独自集計

### ○小売業年間販売額

中心市街地の小売業年間販売額は、過去 20 年間で最も高かった平成 3 年から 16 年にかけて、比率で 65.9%、金額で 426 億円減少している。平成 3 年から 9 年の 6 年間で 150 億円減少しているのに対し、平成 9 年から 16 年の 7 年間で 276 億円減少しており、平成 9 年以降、減少傾向にさらに拍車がかかっている。

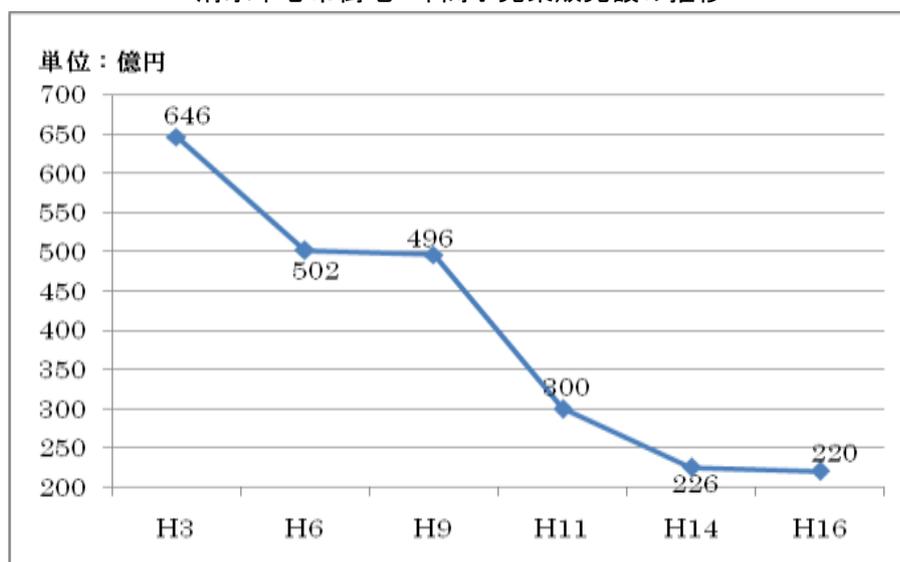
一方、市全体（旧清水市）では、比率で 11.3%、金額で 274 億円の減少であり、中心市街地のシェアは 16.4 ポイント減少している。



	平成3年	平成9年	平成 16 年	増減
旧清水市	2,419 億円	2,520 億円	2,145 億円	-11.3%
中心市街地	646 億円	496 億円	220 億円	-65.9%
中心市街地のシェア	26.7%	18.6%	10.3%	-16.4 ポイント

出典：商業統計に基づく独自集計

清水中心市街地 年間小売業販売額の推移



出典：商業統計に基づく独自集計

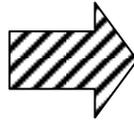
### ○単位面積当たり販売額

中心市街地の単位面積当たり販売額は、平成 9 年から 16 年にかけて、比率で 31.8%、金額で 22 万円/m<sup>2</sup>減少している。

また、市全体（旧清水市）では、比率で 14.4%、金額で 14 万円/m<sup>2</sup>減少している。

売場効率

平成 9 年  
88 万/㎡  
(100)



平成 16 年  
60 万/㎡  
(68.2)

	平成9年	平成 16 年	増減
旧清水市	97 万円/㎡	83 万円/㎡	-14.4%
中心市街地	88 万円/㎡	60 万円/㎡	-31.8%

出典：商業統計に基づく独自集計

### ○小売業従業者数

中心市街地の小売業従業者数は、平成 9 年から 16 年にかけて、比率で 35.5%、人数で 1,067 人減少している。

また、市全体（旧清水市）では、比率で 5.4%、人数で 793 人増加している。

なお、中心市街地のシェアは 7.9 ポイント減少している。

小売業従業者数

平成 9 年  
3,009 人  
(100)

平成 16 年  
1,942 人  
(64.5)

	平成9年	平成 16 年	増減
旧清水市	14,658 人	15,451 人	+5.4%
中心市街地	3,009 人	1,942 人	-35.5%
中心市街地のシェア	20.5%	12.6%	-7.9 ポイント

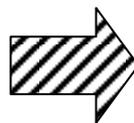
出典：商業統計に基づく独自集計

### ●大型店の郊外への出店が増えている

大型店の出店状況の変化を比較すると、中心市街地への出店は減少しているものの、郊外への出店数は大幅に増加している。

大型店の出店数

昭和 55~59 年  
中心地 3 店  
郊 外 2 店



平成 17 年以降  
中心地 1 店  
郊 外 17 店

出店時期	出店地域別		計
	中心地	郊外	
～昭和 54 年	10	11	21
昭和 55～59 年	3	2	5
昭和 60～平成元年	0	1	1
平成 2～6 年	0	11	11
平成 7～11 年	3	9	12
平成 12～16 年	2	7	9
平成 17 年～	1	17	18
計	19	58	77

出典：商業統計に基づく独自集計

### ●大型商業施設の撤退により中心市街地の空洞化が加速している

長崎屋、丸井、セイフー、ダイエー等の大型商業施設の相次ぐ閉店や、商店街空店舗の増加により中心市街地の空洞化が加速度的に進んでいる。

#### <大規模小売店舗の集積状況>

	中心市街地	郊外	市全体	中心市街地の割合
<b>店舗数(店)</b>	<b>5</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>5.9%</b>
1,000 m <sup>2</sup> 以上	0	10	10	0.0%
3,000～10,000 m <sup>2</sup> 以上	1	19	20	5.0%
1,000～3,000 m <sup>2</sup> 以上	4	51	55	7.3%
<b>店舗面積(m<sup>2</sup>)</b>	<b>12,858</b>	<b>262,204</b>	<b>375,062</b>	<b>3.4%</b>
1,000 m <sup>2</sup> 以上	0	178,548	178,548	0.0%
3,000～10,000 m <sup>2</sup> 以上	7,484	103,790	111,274	6.7%
1,000～3,000 m <sup>2</sup> 以上	5,374	79,866	85,240	6.3%

出典：静岡市商業労政課

＜郊外の大規模小売店舗状況＞

	店舗名	所在地	開店日	店舗面積(m <sup>2</sup> )	業態
1	セントラルスクエア静岡	駿河区石田一丁目	H17.10.28	25,250	総合スーパー
2	清水狐ヶ崎ショッピングセンター	清水区上原一丁目	H11.4.27	22,010	総合スーパー
3	静岡ショッピングセンター	駿河区曲金三丁目	S61.5.28	13,686	総合スーパー
4	蒲原ショッピングセンター	清水区蒲原	H11.11.9	10,195	総合スーパー
5	クレッセ静岡	清水区鳥坂	H15.7.31	8,950	総合スーパー
6	川口ビル(ユースタ清水高橋店)	清水区高橋五丁目	H2.10.27	8,700	総合スーパー
7	ヤマダ電機テックランド静岡店	駿河区馬淵二丁目	S51.3.20	7,612	専門店(家電)
8	コジマNEW静岡店	駿河区国吉田一丁目	H11.12.10	6,483	専門店(家電)
9	カーマホームセンター静岡柳町店	葵区柳町	H18.4.4	6,475	住関連スーパー
10	ニトリ静岡インター通り店	駿河区緑ヶ丘町	H11.4.16	5,298	専門店(家具)
11	栗田家具センター清水店	清水区北脇新田	S52.6.22	5,093	専門店(家具)
12	ジャンボエンチョー下川原店	駿河区下川原二丁目	H18.10.11	4,900	住関連スーパー
13	ジャンボスポーツピアシラトリ静岡店	葵区東町	S50.7.10	4,671	専門店(スポーツ用品)
14	ヤマダ電機テックランド静岡本店	駿河区国吉田一丁目	H17.6.17	4,319	専門店(家電)
15	榊静岡婚礼家具総本店	清水区八坂東一丁目	S49.8.31	4,161	専門店(家具)
16	エスポット静岡東店	葵区上土二丁目	H4.10.31	4,078	総合スーパー
17	カインズホーム静岡羽島店	葵区羽島本町	H8.12.1	3,500	住関連スーパー
18	フィットハウス清水店	清水区長崎南町	H15.4.22	3,260	専門店(衣料品)
19	ジャンボエンチョー静岡店	駿河区大和二丁目	S52.6.17	3,217	住関連スーパー
20	マックスバリュ丸子店	駿河区北丸子一丁目	H16.1.24	3,138	その他スーパー
21	エスポット静岡駅南店	駿河区中村町	S56.3.18	3,098	住関連スーパー
	計			158,094	

出典：静岡市商業労政課

●中心市街地の商店街では空き店舗率が高い

商業全体の低迷が続く中、ここ数年で店舗数は約40%減少し、空き店舗、駐車場、住居系用途への転換が進んでいる。商店街の空き店舗の割合は地域全体で約13%と高く、駅前銀座商店街や清水銀座商店街などが特に高くなっている。なお、全国商店街振興組合連合調べによる20～30万人規模の都市の空き店舗率の平均は8.77%である。

＜主要商店街の店舗数・空き店舗数＞

商店街名	店舗数(店)	空き店舗数(店)	空き店舗率(%)
清水駅前銀座商店街振興組合	90	16	17.8%
清水銀座商店会振興組合	83	27	32.5%
清水港町商店街振興組合	22	8	36.4%
清水中央銀座商店会	11	0	0.0%
次郎長通り商店会	39	1	2.6%
末廣商友会	13	2	15.4%

出典：平成17年商店街実態調査(静岡市)

### 【課題の整理】

中心市街地における商業は、関係指標において危機的な衰退傾向が見られる。

とりわけ商圈人口の激減や、小売業年間販売額では平成3年から16年の13年間で3分の1に減少するなど、特にここ数年間で著しく衰退しており、さらに、清水地区の商業地としての顔であるJR清水駅前の駅前銀座商店街～清水銀座商店街においても空き店舗の増加が進むなど、衰退傾向に歯止めがかからない状況にある。

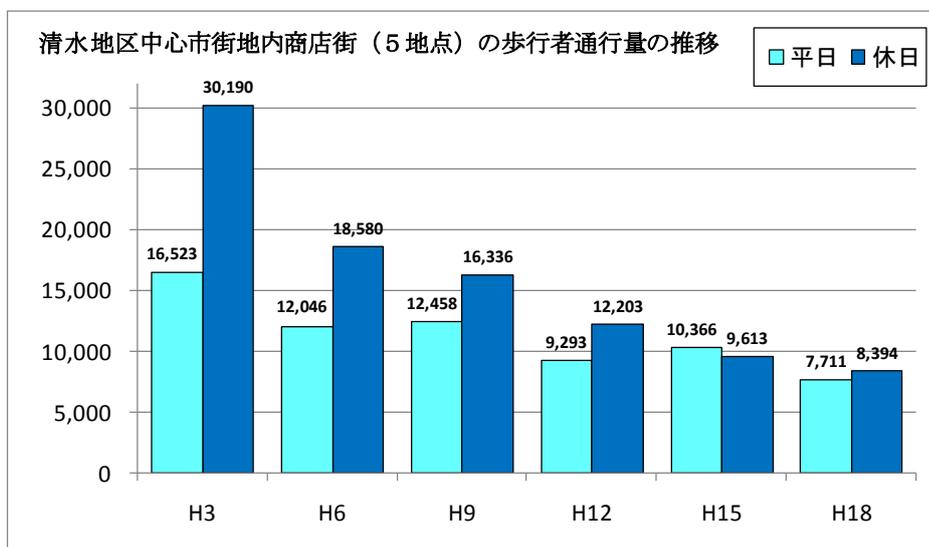
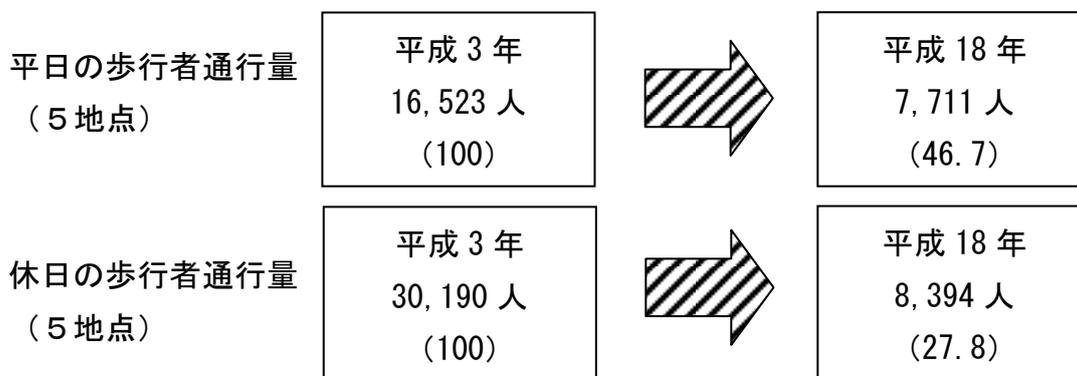
この背景には、商業の核・拠点となっていた大型商業施設の相次ぐ閉店や郊外への新規出店が進み、中心市街地における商業機能・魅力が急激に低下した状況があり、商店街等による取組だけではカバーしきれず、中心市街地全体が生活基盤としての魅力を失い、機能低下している状況がある。

今後は、基本的な商業機能の底上げに向けて、生活基盤の強化と連携したより魅力ある個店・商店街づくりを図っていくことが求められる。

## ②歩行者通行量

### ●商店街の歩行者通行量が急激に減少している

清水地区中心市街地内の商店街の歩行者通行量が減少しており、平成3年から18年の15年間で歩行者通行量は平日で約5割減、休日で約7割減となっている。



## 【課題の整理】

近年、歩行者通行量の減少傾向に歯止めがかからず、特に休日の歩行者通行量は15年間で3分の1以下となるなど、商業拠点としての集客力の低下、経済活力の低下が懸念されている。

今後は、商業機能の強化や都市福利施設の整備を着実に進めるとともに、清水港周辺の賑わいを地域全体に繋げていく取組が求められている。

## ③都市機能の状況

### ●中心市街地に都市福利施設の一定程度の集積が見られる

中心市街地の区域には、静岡市役所清水庁舎をはじめとする行政施設や福利施設等が集積し、日の出地区にはコンベンション施設・イベント広場等の集客施設が集中している。さらにJR清水駅の橋上改築や日の出地区の再開発などにより利便性や集客性の向上が図られている。

一方で、文化センター、中央図書館、社会福社会館、病院等の日常的な市民利用施設は区域外に立地するものが多い。この中には、もともと中心市街地にあったものの、建物の更新、老朽化等の理由により、郊外に移転した施設もあり、昔に比べて拠点性が薄れてきている。

＜都市施設の集積状況＞



＜中心市街地に位置する主な都市福利施設・公共公益施設の一覧＞

施設名	施設内容	利用者数(H17)
清水テルサ (東部勤労者福祉センター)	多目的ホール(500人)、スポーツ施設、保育施設	397,990人
河岸の市	魚市場・食堂	1,063,00人
次郎長生家	展示記念館	22,266人

出典：市統計書

### 【課題の整理】

中心市街地には過去からの投資の蓄積があり、一定の都市福利施設が集積しているが、施設の郊外移転等により都市集積の空洞化につながる兆しが見られる。さらに、利用者が減少傾向にある施設も存在している。

今後は、中心市街地における既存ストックを十分に活用するとともに、効果的かつ集中的な投資を行うことにより、都市機能の集積を持続し、多様な利用目的に対応したまちづくりを推進する必要がある。

## ④都市空間の状況

### ●中心市街地内の拠点が分断され連携が弱い

清水地区中心市街地には、大きく分けて、JR清水駅周辺を中心とした拠点、静岡鉄道新清水駅周辺を中心とした拠点、港に面した日の出地区周辺を中心とした拠点が、それぞれ異なる役割を担いながら、中心市街地を構成している。

しかし、これらの拠点は鉄道の線路や幹線道路で分断されており、拠点間の連携が弱い状況にある。

＜都市空間の状況＞



### 【課題の整理】

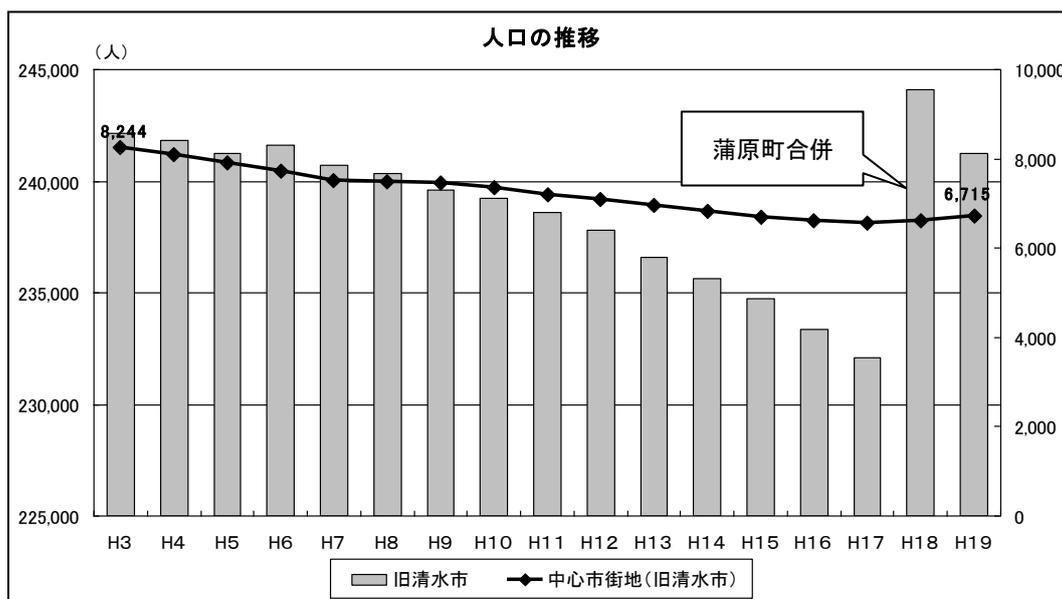
JR清水駅周辺を中心とした拠点、静岡鉄道新清水駅周辺を中心とした拠点、港に面した日の出地区周辺を中心とした拠点が、それぞれ鉄道の線路や幹線道路で分断されており、拠点間の連携が弱い状況にあるため、都市総体としての魅力が損なわれている状態である。

今後は、公共交通の利便性を向上するため、拠点間を繋げる移動手段の確保を積極的に進めるとともに、複数の施設を巡る「滞在型」の都市空間の形成に重点的に取り組む必要がある。

## ⑤人口

### ●中心市街地の人口は減少し続けている

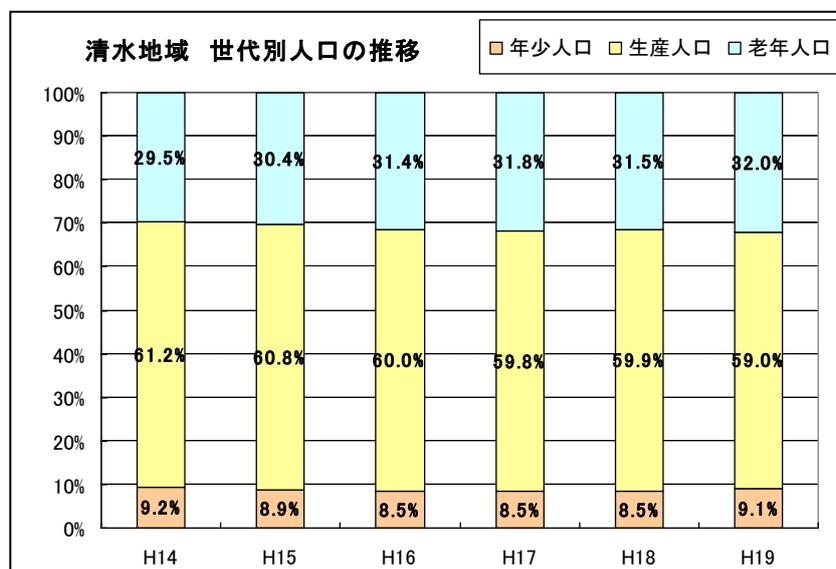
中心市街地の居住人口は、平成3年から19年までの16年間で約2割減少している。しかし、近年は微増がみられ、人口の下げ止まりの傾向にある。



出典：住民基本台帳

### ●老年人口の割合が増加し、生産人口の割合が減少している

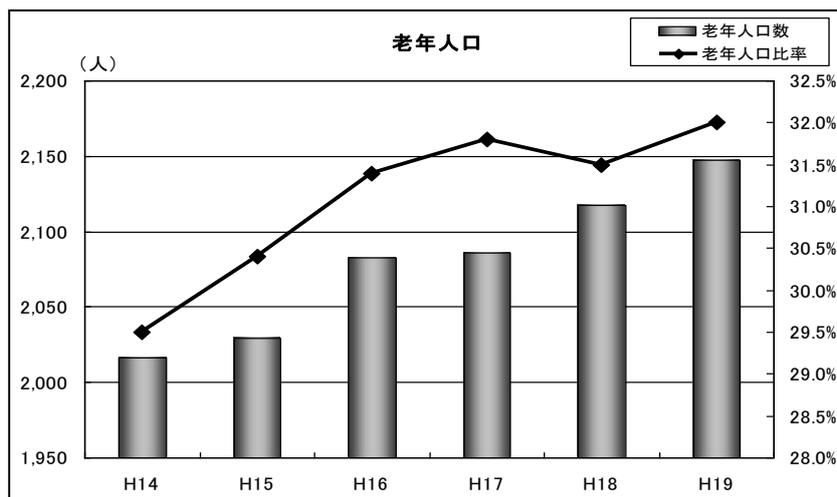
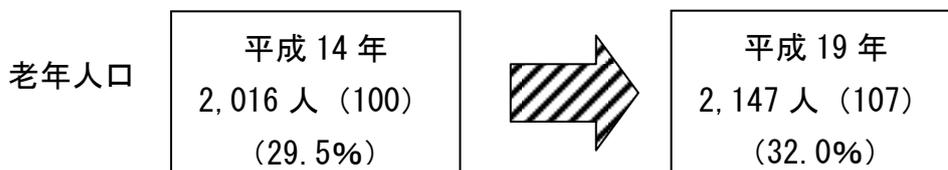
高齢者の割合は旧清水市平均(約19.5%：平成12年国勢調査、約21.8%：平成17年度国勢調査)を大きく上回る30%以上で長年推移しており、早期から高齢化社会が定着している。



出典：住民基本台帳

## ○老年人口

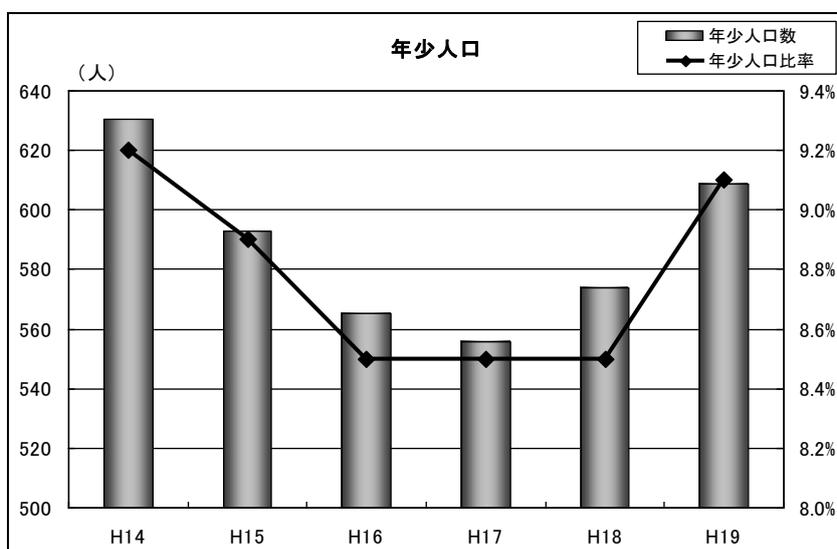
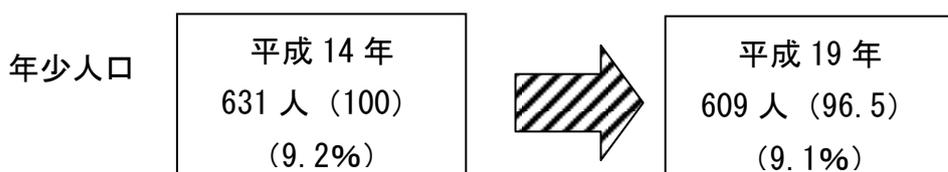
中心市街地の人口は減少しているが、65 歳以上の老年人口は増加している。平成 14 年から 19 年の 5 年間で、老年人口は約 7.0%増加し、老年人口比率（高齢化率）は 2.5 ポイント増加している。



出典：住民基本台帳

## ○年少人口

15 歳以下の年少人口は減少している。平成 14 年から 19 年の 5 年間で、年少人口は約 3.5%減少し、年少人口比率は 0.1 ポイント減少している。



出典：住民基本台帳

●中心市街地でのマンション供給の動きは近年増えたが、現在は落ち着いている

中心市街地内では全体的に人口が減少しているが、鉄道駅の周辺や港に近い日の出地区などでマンション建設が増加し、マンションが建設された地域では近年人口が増加している。

しかし、継続的に建設件数が伸びていく動きは見られず、現在は落ち着いた状況である。

一方、マンション建設・販売関係者からのヒアリングによると、中心市街地における高い生活利便性（特に交通）や良好な景観は大きな居住誘因として受け止められており、それらの向上、訴求により、需要拡大につながっていく可能性を有している。

＜マンション建設件数及び分譲戸数の推移＞

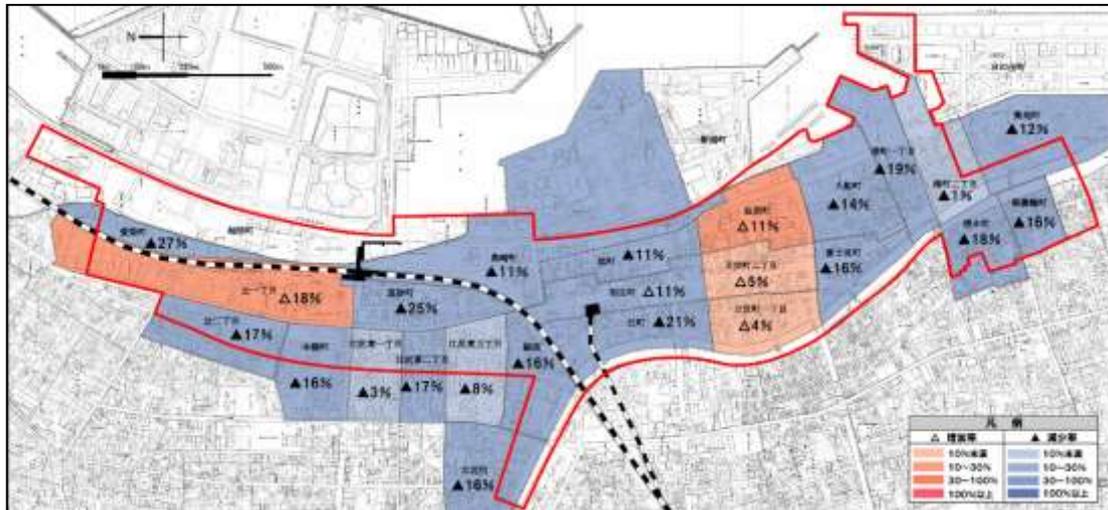
		H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
件数	旧清水市全域	1	2	2	2	2	0	1	0	8	4
	中心市街地	1	1	0	0	0	0	0	0	3	2
	比率(%)	100.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	37.5	50.0
戸数	旧清水市全域	21	55	80	27	59	—	61	—	498	354
	中心市街地	21	23	0	0	0	—	0	—	115	67
	比率(%)	100.0	41.8	0.0	0.0	0.0	—	0.0	—	23.0	18.9

出典：全国マンション市場動向（不動産経済研究所）

＜マンション立地状況図＞



＜中心市街地人口の増減（H9-19）＞



## 【課題の整理】

旧清水市の人口はほぼ横ばいであるにも関わらず、中心市街地の人口は減少している。さらに、老年人口は増加して高齢化率が上昇している一方で、年少人口は減少しており、少子高齢化が急速に進行していることがわかる。人口減少によってかつてのまちの賑わいが低下し、暮らしの場としての環境が劣化することにより、さらに人口が減少するという悪循環に陥り、中心市街地としての基本的機能が低下している状況にある。

今後は、高齢者等にも暮らしやすいコンパクトな生活環境の整備に向けて、再開発により優良な住宅を直接的に提供するとともに、中心市街地に住みたくなる、あるいは住み続けたくなるような魅力的な居住環境を整えることにより民間投資を誘発していくことが必要である。

## ⑥土地

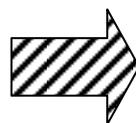
### ●中心市街地の地価が下落している

中心市街地 13 地点の平均地価は、平成 15 年から 19 年で約 15.5%減少している。

また、中心市街地（商業地域）6 地点の平均地価は、平成 15 年から 19 年で約 17.6%減少している。

全地点  
平均地価

平成 15 年  
92,333 円/㎡  
(100)



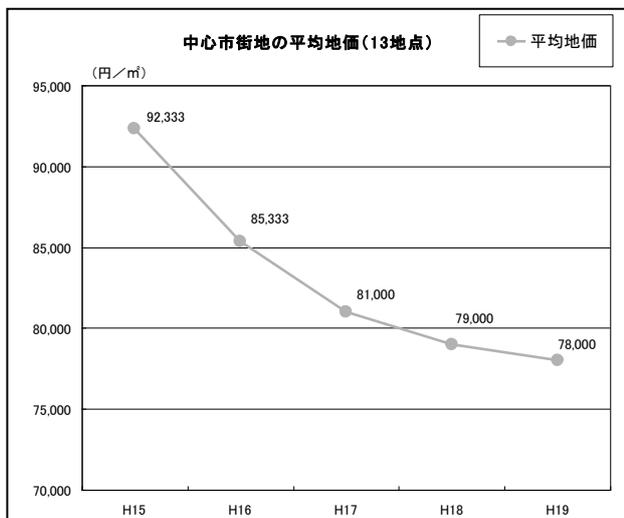
平成 19 年  
78,000 円/㎡  
(84.5)

商業地域  
平均地価

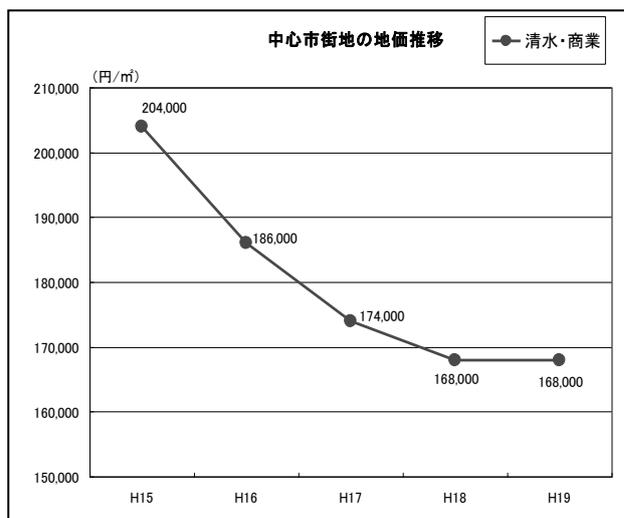
平成 15 年  
204,000 円/㎡  
(100)



平成 19 年  
168,000 円/㎡  
(82.4)



出典：地価調査基準一覧（国土交通省HP）



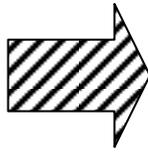
出典：地価調査基準一覧（国土交通省HP）

●低未利用地が増加している

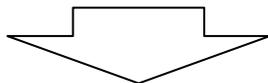
中心市街地の低未利用地は、平成13年から19年の間に約10.9%増加している。  
中心市街地全体に占める割合は、約5.2%である。(平成19年)

低未利用地  
の面積

平成13年  
65,897 m<sup>2</sup>  
(100)



平成19年  
73,086 m<sup>2</sup>  
(110.9)



平成13年度 65,897 m<sup>2</sup> ⇒ 平成19年度 73,086 m<sup>2</sup>



出典：静岡市作成資料

### 【課題の整理】

中心市街地の地価は、近年下落の一途を辿っており、商業の衰退と比例している。また、中心市街地内の低未利用地も増加している。地価下落や低未利用地の増加は、中心市街地の魅力の低下を反映していることにほかならない。

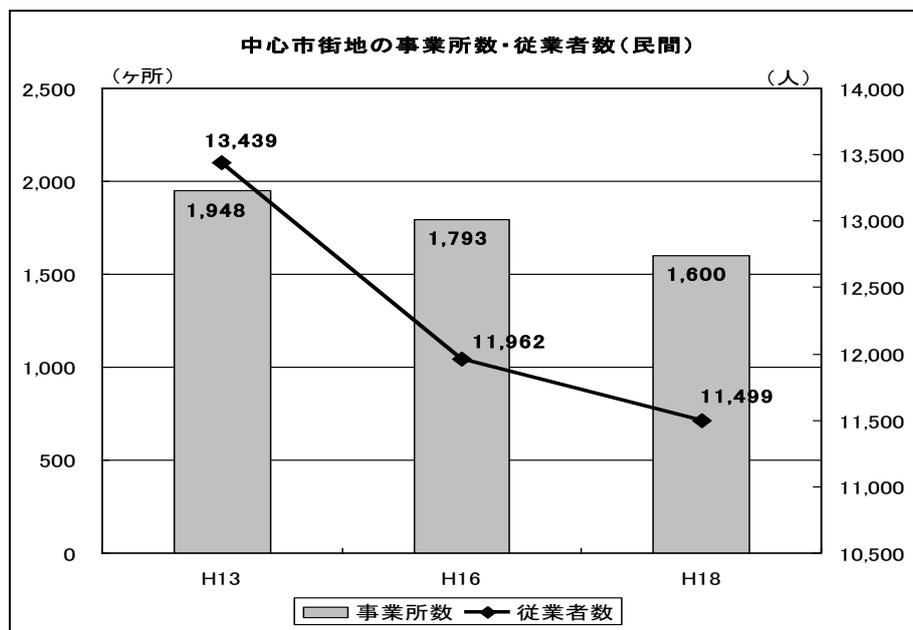
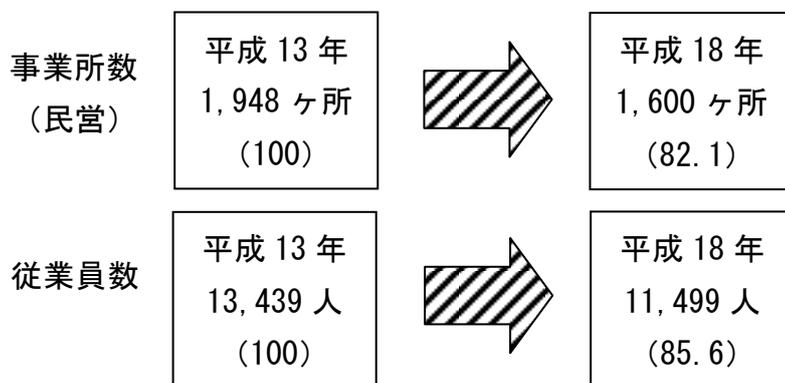
地価の下落は、中心市街地の経済活動に多大な影響を与えるとともに、市の税収（固定資産税）の減少に直結し、都市経営の観点からも危機的状況を迎えている。

今後は、民間投資を誘発することにより低未利用地の有効活用を図るため、都市機能の集積や商業機能の再生を通じ、中心市街地の魅力を向上させる必要がある。

### ⑦産業

#### ●中心市街地の事業所数（民営）、従業員数ともに減少している

中心市街地の事業所数は、平成13年から18年の5年間で約17.9%減少している。また、従業者数は、平成13年から18年の5年間で約14.4%減少している。



出典：静岡市の事業所・企業—事業所・企業統計結果概要—

## 【課題の整理】

中心市街地には一定の業務機能も集積しているが、近年は、事業所と従業者の数がいずれも減少するなど、業務機能の分散傾向がある。

業務機能の集積（事業所数・従業者数）は、中心市街地の歩行者通行量、商業機能、賑わいに直接的に影響を与え、その衰退は中心市街地の賑わい喪失にもつながる。

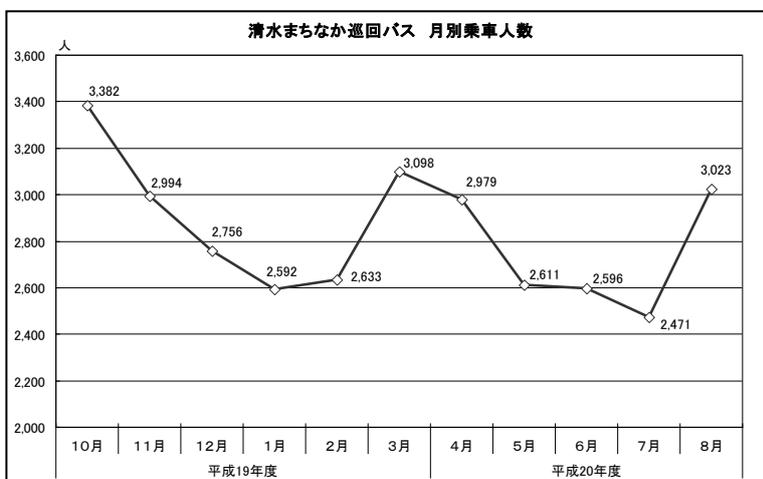
今後は、様々な機能の集積拠点、あるいはネットワークの拠点としての環境を集中的に整備することにより、業務機能の集積を維持することを目指す。

## ⑧交通

### ●中心市街地内の移動が乏しい状況にある

区域内にはJR清水駅周辺、静岡鉄道新清水駅周辺、日の出地区などの拠点がある。それぞれの拠点は清水港を中心とする一体的な関係でありながら、線路や幹線道路で分断されているため一体性に欠けている状況である。さらに、それぞれの拠点を連携する仕組みが少なく、中心市街地の移動性、回遊性が弱い状況である。

そのような状況を踏まえ、中心市街地を中心に各拠点を結ぶ清水まちなか巡回バスが平成19年10月から運行を開始しているが、現状では1台あたりの平均乗車人数が5人程度と低い結果となっている。



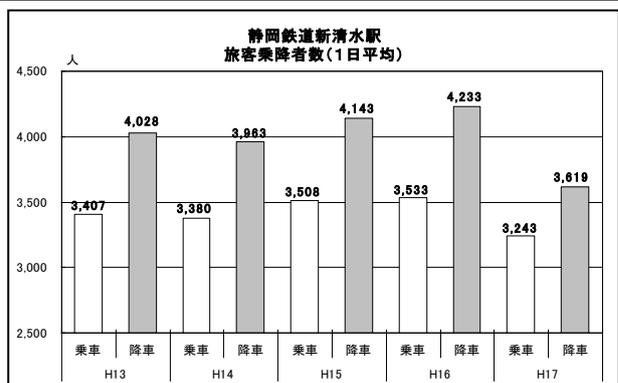
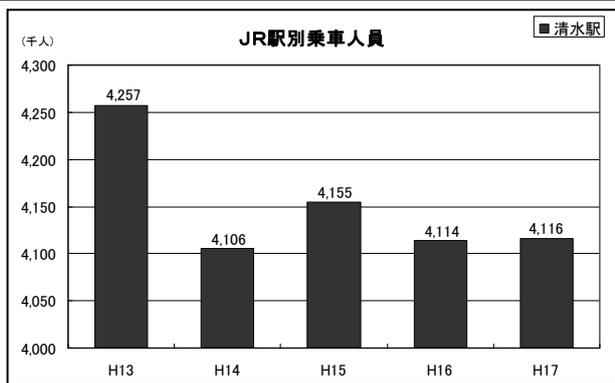
※1日19便、毎日運航

出典：静岡市資料（静岡市）



### ●鉄道駅の利用者数は減少している

中心市街地内には、JRと私鉄の2つの駅（JR清水駅、静岡鉄道新清水駅）が存在している。JR清水駅では、平成13年から平成14年にかけて大幅に減少し、それ以降はほぼ横ばいの状態であり、減少分の回復がみられない。新清水駅の乗降者数は、平成13年から平成16年にかけてはほぼ横ばいであるが、平成16年から17年にかけて大幅な減少を示している。



出典：静岡市統計書（静岡市）

### ●自転車が主要な交通手段になっている

商店街の通行量調査の結果によると、平日、休日ともに自転車利用者が半数近くを占めており、自転車が主要な交通手段になっていることがわかる。

＜商店街ブロック別通行量：歩行者と自転車（上図：平日、下図：休日）＞



出典：通行量調査結果（清水商店街連盟）

## 【課題の整理】

中心市街地には、JRと私鉄の駅やバスターミナルが集中的に立地しており、公共交通の利便性は高い一方、各交通結節点間の連携が弱く、十分に利用されていない状況にある。また、利用者の半数以上を自転車利用者が占めているという特徴がある。

今後は、環境負荷の小さなまちづくりを進める観点から、公共交通や自転車の利用を促進するとともに、まちなかの移動性、回遊性の向上が求められている。

## ⑧観光交流

### ●観光交流拠点としての魅力向上

清水地区中心市街地では、平成11年度から15年度にかけて、旧中心市街地活性化基本計画等に基づいて、海や港といった地域資源を活かした観光集客施設が次々に整備された。中心市街地の観光交流客数は、平成10年度から19年度にかけて、約5.6倍に増加した。

観光交流客数

平成10年  
129万人  
(100)

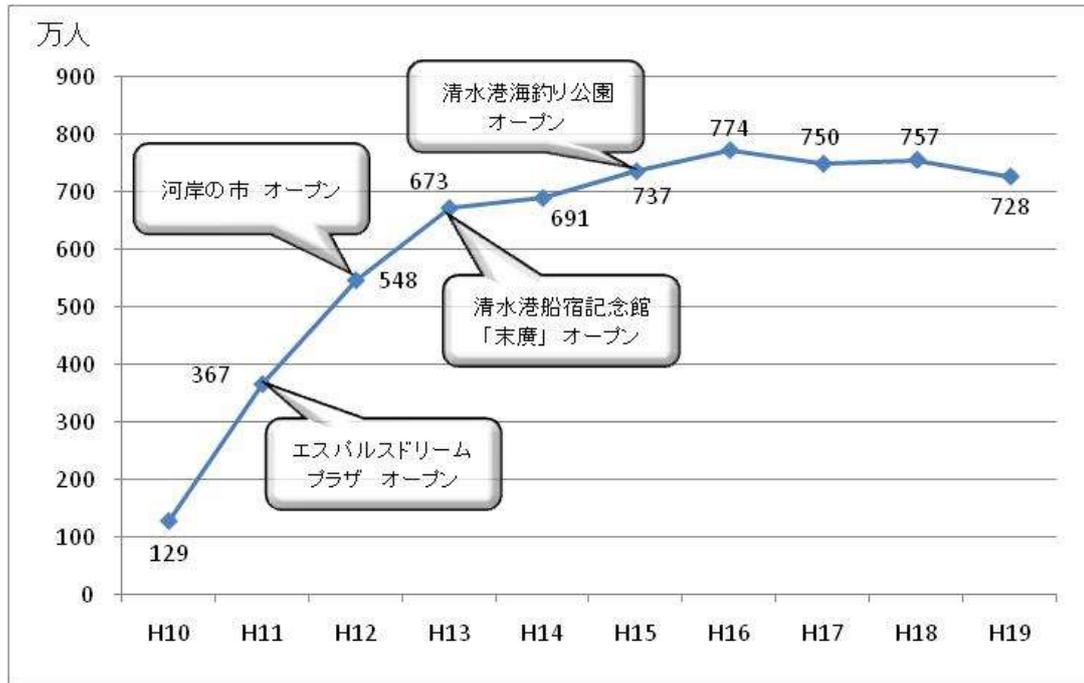


平成19年  
728万人  
(564)

中心市街地に整備された観光集客施設



清水地区中心市街地における観光交流客数の推移



出典：静岡県観光統計データ

**【課題の整理】**

過去10年間に、集客力のある観光交流施設が続々と整備され、国内外から多くの観光客が清水地区中心市街地を訪れるようになった。今後は、富士山静岡空港の開港や中部横断自動車道の整備等がされることにより、交通の利便性が向上し、より一層の集客力向上が見込まれる。

このように観光交流客数が増加している一方で、施設以外の場所における賑わいは回復していない。中心市街地への観光交流施設の集中的な整備が、必ずしも中心市街地全体の賑わいにはつながっていないのが現状である。今後は、観光交流施設という点における賑わいを、面的に拡大していくことが求められる。

## [6] 中心市街地に対する市民のニーズ

平成 19 年に実施した以下の三つの調査の結果をもとに、中心市街地に関する市民のニーズを把握し、分析する。

### ① 静岡市の中心市街地に関するアンケート調査

- 標本数 3,000 人（静岡市に住む 18 歳以上の市民の約 0.853%）
- 標本抽出方法 住民基本台帳より単純無作為による抽出
- 調査実施方法 調査票の郵送、回収

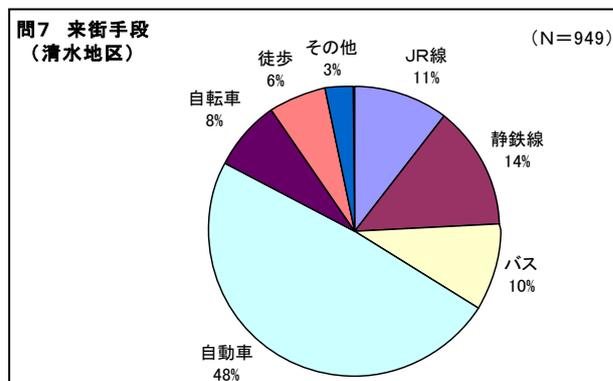
### ② 平成 19 年度市民意識調査「私はこう思う」（広報課実施）

- 標本数 5,887 人（静岡市に住む 20 歳以上の市民の約 1%）
- 標本抽出方法 住民基本台帳より等間隔無作為による抽出
- 調査実施方法 調査票の郵送、回収

### ● 自動車を使って訪れる人が最も多い

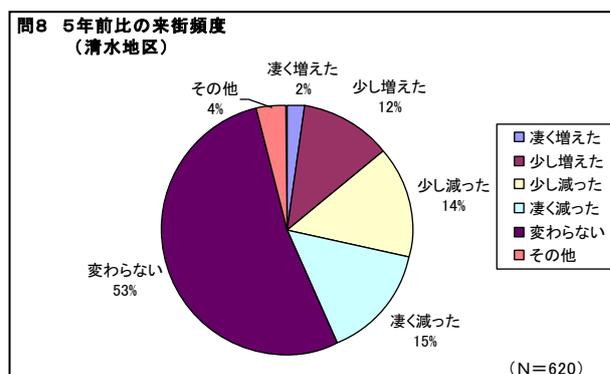
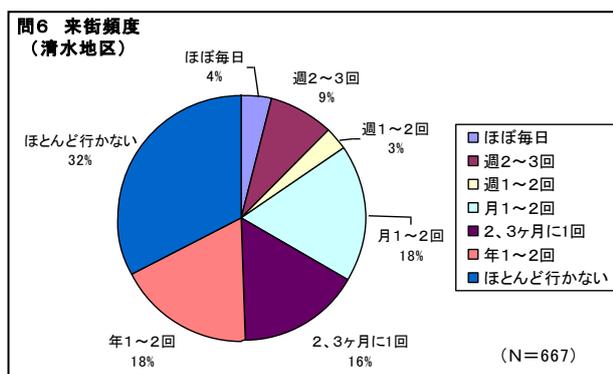
回答者の 48% が自動車を利用し、35% が鉄道やバス等の公共交通を利用して清水地区中心市街地を訪れている。

交通結節点から拠点への移動性、回遊性の乏しいことにより、公共交通が活かされていないことがわかる。



### ● 来街頻度の低さが衰退を加速させ、負のスパイラルに陥っている

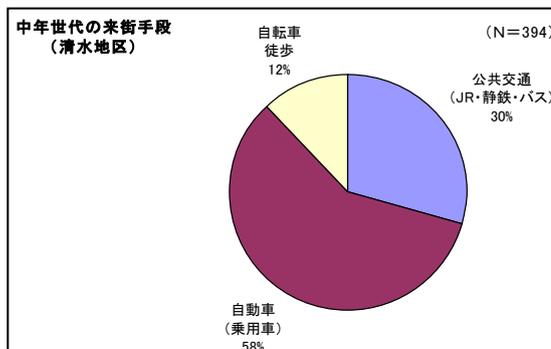
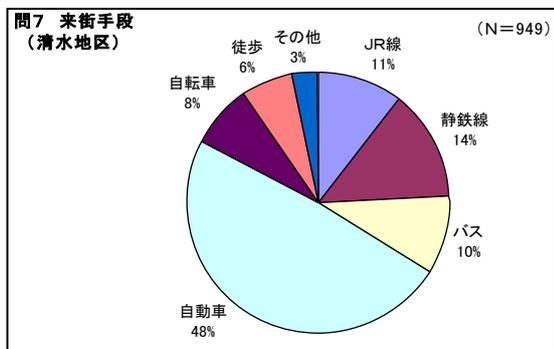
少なくとも週 1 回以上は清水地区中心市街地を訪れる人の割合は全体の 16% であり、また年に 1~2 回もしくはほとんど訪れない人の割合は全体の 50% であり、来街頻度の低さが現状の衰退を証明していると言える。さらに、清水地区中心市街地への来街頻度は、5 年前と比べて、「凄く増えた (2%)」、「少し増えた (12%)」より「少し減った (14%)」、「凄く減った (15%)」とする割合が多く、さらに衰退が進み負のスパイラルに陥っている懸念がある。



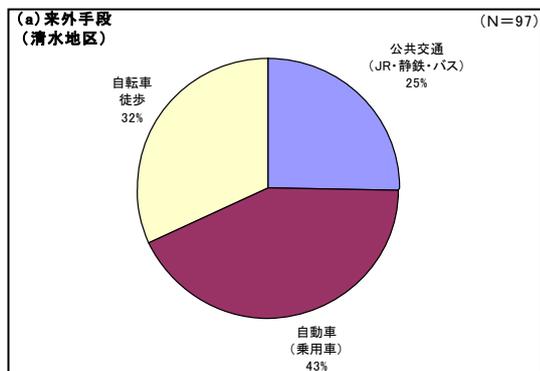
●最も購買意欲の高い中年世代は自動車を利用し、郊外店へ流出している

特に、ファミリー層と考えられる中年世代の自動車利用が、他世代と比べて大きい。また、清水地区中心市街地への来街頻度が高い人の来街手段は、自転車・徒歩の割合が比較的高く、来街頻度の低い人は自動車の割合が非常に高い。

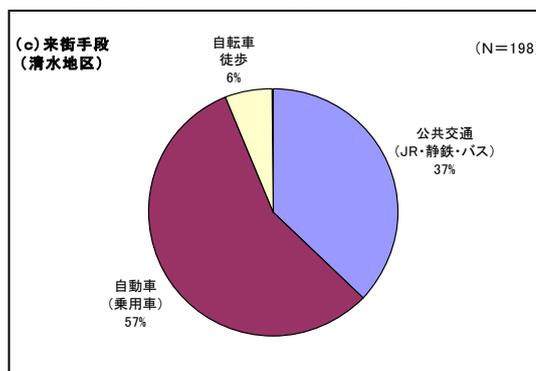
以上の状況から、交通手段の中心として自動車を利用している中年世代が郊外大型店への流出している状況が推定できる。



<来街頻度が高い人の来街手段(清水地域)>



<来街頻度が低い人の来街手段(清水地域)>

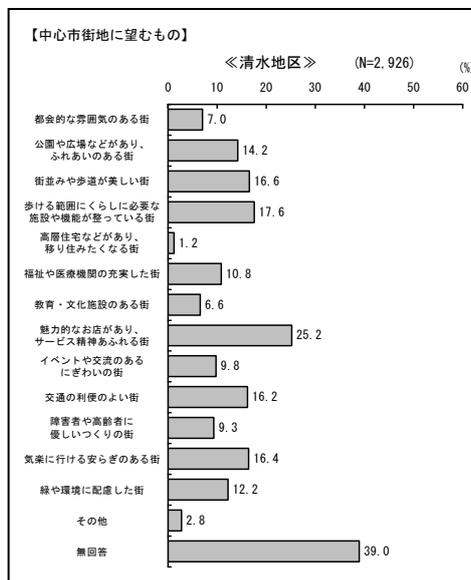
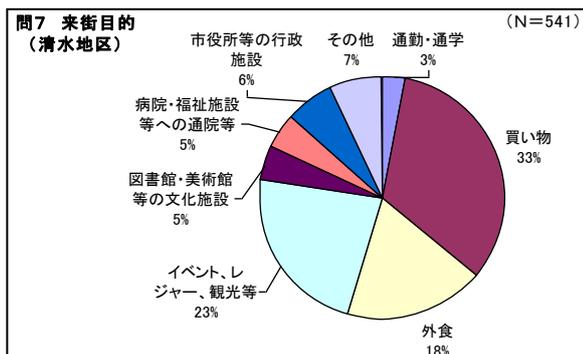


●「魅力的なお店があり、サービス精神があふれる街」が来街者を誘う

回答者の約 50%が買い物と飲食に、23%がイベント、レジャー、観光等を目的に清水地区中心市街地を訪れている。

また、中心市街地に望むものとして回答が最も多いのは、「魅力的なお店があり、サービス精神があふれる街 (25.2%)」という意見で、次いで「歩ける範囲に暮らしに必要な施設や機能が整っている街 (17.6%)」という意見が多い。

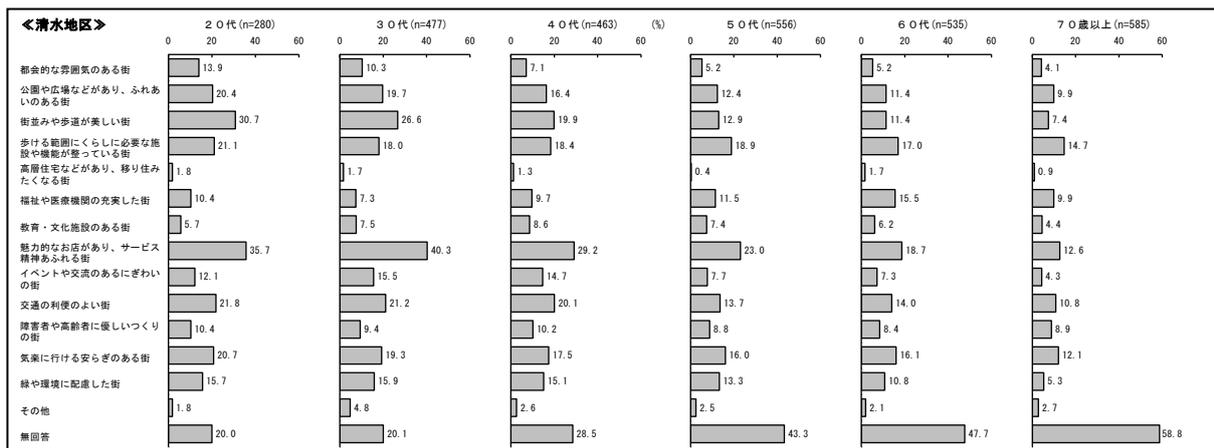
魅力溢れる個店の集積が来街を誘う誘因として最も重要であり、中心市街地の再生に必要である。



●年代が高くなると、「歩ける範囲に暮らしに必要な施設や機能が整っている街」「交通の利便のよい街」「福祉や医療機関の充実した街」を求める人が増える

世代別の傾向を見ると、20代～60代では「魅力的なお店があり、サービス精神あふれる街」という回答が最も多く、50代～70代では「歩ける範囲に暮らしに必要な施設や設備が整っている街」という回答の占める割合が多くなっている。年代に応じてまちの利用方法、まちに望むものは変化するため、それぞれの要求に応じたきめ細かな対応が求められている。

<年代別 中心市街地に望むもの>



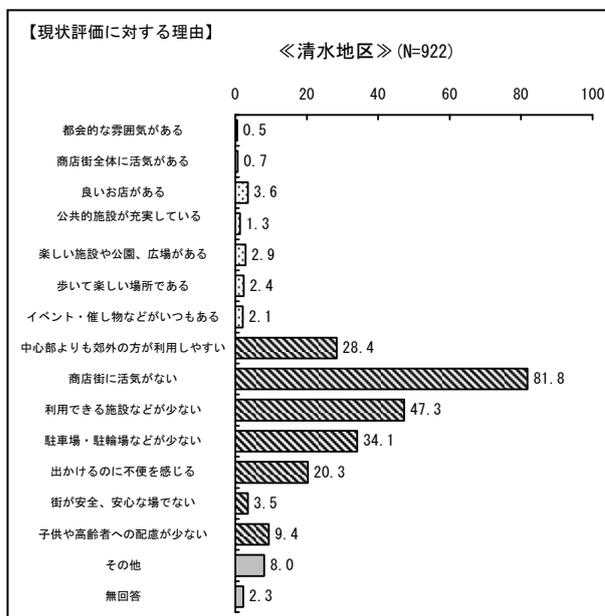
●現在の中心市街地に不満を抱えている利用者が圧倒的に多い

現状の清水地区中心市街地に対し、満足の原因として最も多いのは、「良いお店がある (3.6%)」で、次いで「楽しい施設や公園、広場がある (2.9%)」といった意見がある。

不満の理由として最も多いのは、「商店街に活気がない (80.8%)」で、次いで「利用できる施設などが少ない (47.3%)」、「駐車場・駐輪場などが少ない (34.1%)」という意見が多い。

満足の理由に対し、不満の理由の意見が圧倒的に多く、特に商店街、施設への不満が蓄積していることから、中心市街地の再生のためには、基本的機能としての商店街の魅力向上や都市機能の集中配置、機能向上が、緊急に求められている。

【現状評価に対する理由】



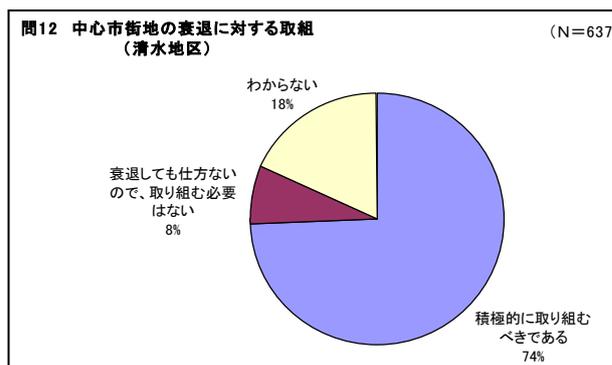
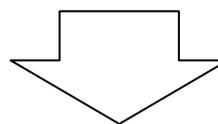
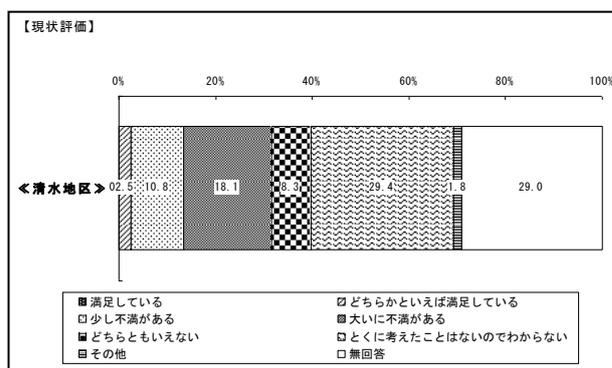
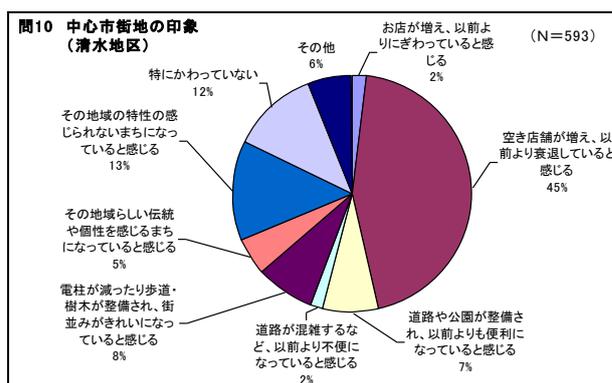
●清水地区中心市街地に対し、以前よりも衰退し、不便になり、特性が感じられないとの不満があり、まち離れにつながっている。積極的な活性化対策が急務である

回答者のうち45%が、以前に比べて清水地区中心市街地が衰退し、不便になったと感じている。さらに13%が、その他の地域の特性の感じられないまちになっていると感じると回答している。

また、大いに不満がある、少し不満があるとの合計が28.9%あり、満足している、どちらかと言えば満足しているとの合計2.6%に対し、圧倒的に高く、定量的な各種データが示す衰退している状況を、利用者のニーズからも証明した形となった。

さらに、特に考えたことがないのでわからないとの意見が29.4%あり、利用者からの関心さえも失い、中心市街地の存在価値にかかわる、正に危機的状況にあると言える。

以上のような清水地区中心市街地の著しい衰退状況に対して、回答者の74%がその衰退を防止し、活性化させるために、積極的な取組をすべきであると考えている。この意見に的確に対応し、緊急かつ積極的に取り組む必要がある。

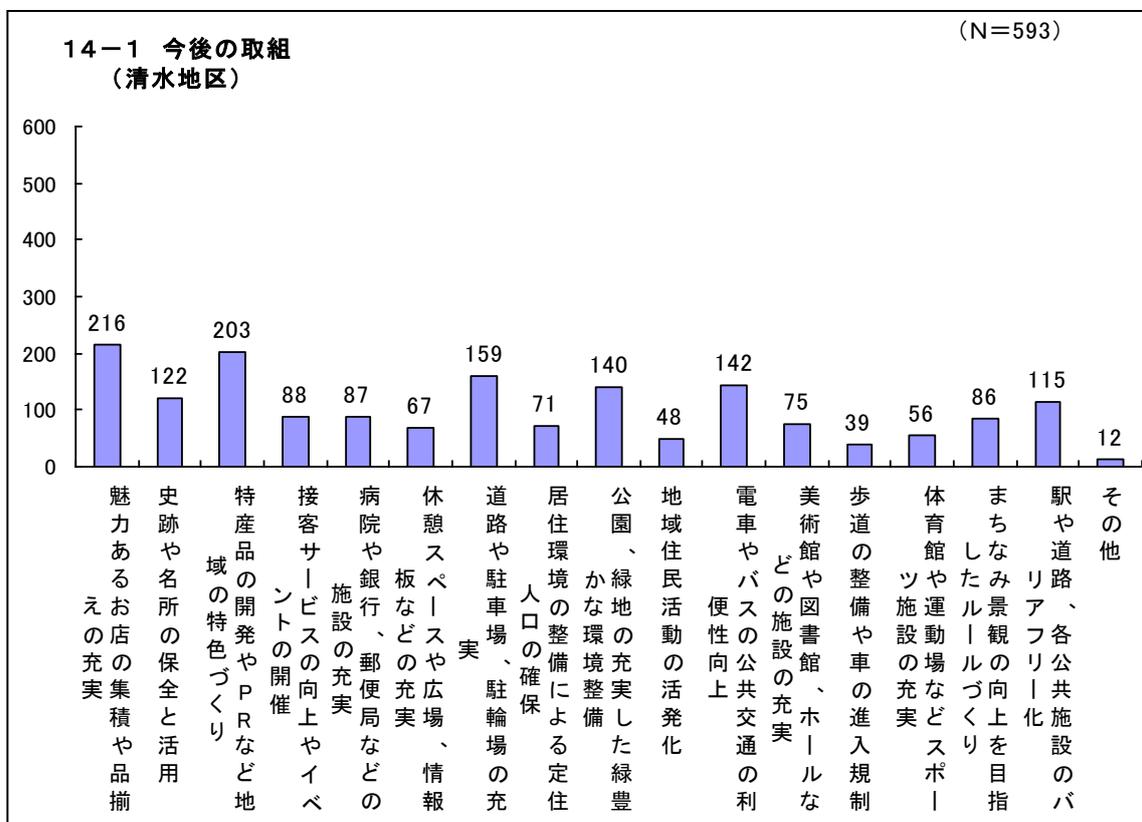


●中心市街地に対する取組として、魅力あるお店の集積や品揃えの充実、特産品の開発やPRなど地域の特色づくりが期待されている

今後、清水地区中心市街地に求めることを尋ねたところ、「魅力あるお店の集積や品揃えの充実」が36%と最も多く、次いで「特産品の開発やPRなど地域の特色づくり」が34%を占めた。

一方、「歩道の整備や車の進入規制」や「地域住民活動の活発化」はそれぞれ7%、8%と低い結果になっている。

今後の活性化対策を戦略的に進めるためには、行政主導の旧来的な手法ではなく、清水港が有する豊富な観光資源に代表される地域の特色を最大限に活用し、各個店、各商店街が自主的に魅力づくりを進めるため、行政との適切な連携を図ることが求められている。



## [7] 中心市街地活性化（清水地区）の基本方針

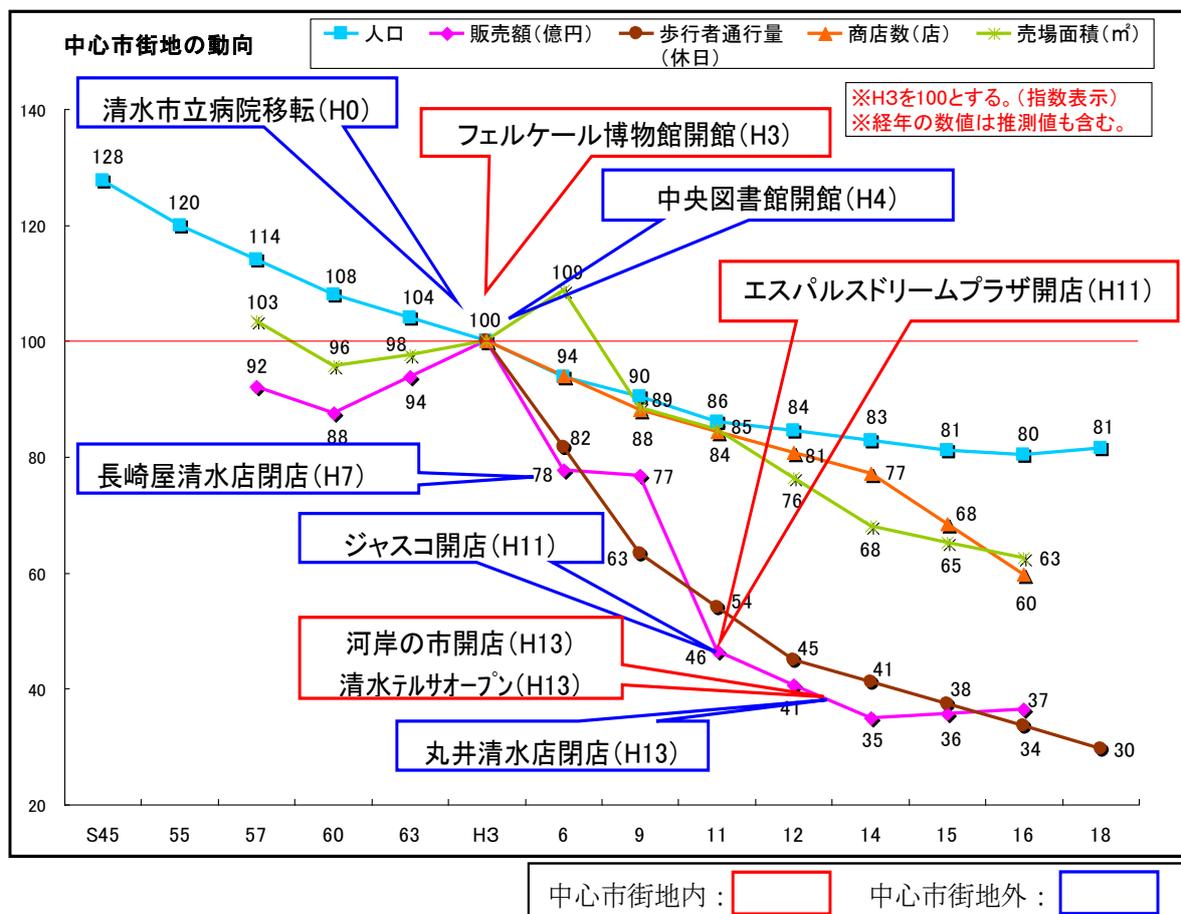
### (1) 清水地区中心市街地の構造的衰退要因

清水地区中心市街地は、東海道宿場町としての歴史とともに、国内有数の貿易港である清水港の港湾機能を軸として、物流や水産加工などの港に関連した産業を中心に栄えてきた。その発展とともに、商業・行政・文化・金融等の様々な機能が集積し、市内外から多くの人を訪れる、名実ともに清水の中心拠点としての役割を果たしてきた。

しかし、近年は全国事例に違わず、モータリゼーションの進展の影響を受けて、ロードサイド型大型店や郊外住宅地が増え、相対的に中心市街地の地位が低下していった。それに加え、オイルショック以後、造船不況やコンテナ革命の影響により、清水の繁栄を支えてきた港湾関連の主要産業が構造的に転換したことも、中心市街地の衰退に拍車をかけた。

そのような中で、総合病院の郊外移転やバス路線の統廃合等により中心市街地の拠点性・利便性が薄れ、居住人口の減少と高齢化や、中心市街地の大型店閉店や商店街の業績悪化による商業機能の衰退が急速に進展した。

＜清水地区中心市街地の動向と主な出来事＞



出典：静岡市統計書、静岡市の商業（静岡市）、通行量調査（清水商店街連盟）

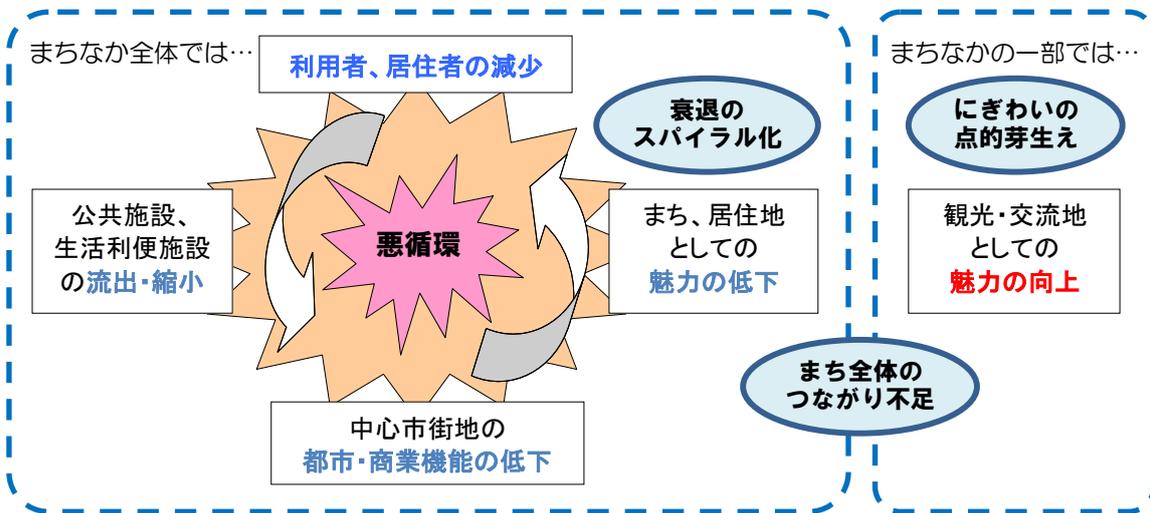
このように中心市街地では、「利用者、居住者の減少」→「公共施設、生活利便施設の流出・縮小」→「中心市街地の都市・商業機能の低下」→「まち・居住地としての魅力低下」という「衰退のスパイラル」に陥っており、このままでは中心市街地が喪失しかねない、危機的な状況となっている（**衰退のスパイラル化**）。

一方で、近年、港周辺の再開発が進み、いくつかの集客力のある観光交流施設が整備され、観光、交流拠点としてのにぎわいが芽生えている（**にぎわいの点的芽生え**）。

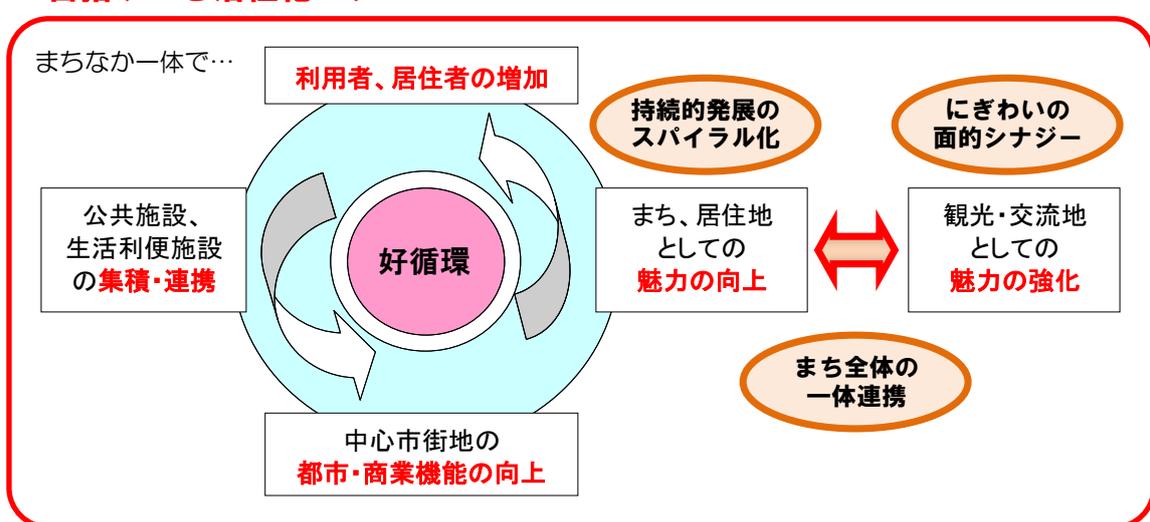
しかし、これらの施設と商店街等の拠点との間の連携が不十分であることから、そのにぎわいは施設周辺に限られたものとなっており、中心市街地全体への波及効果は十分ではない（**まち全体のつながり不足**）。

以上のような衰退要因に対し効果的な対策を講じ、構造的に中心市街地全域の活性化を図っていく必要がある。（**持続的発展のスパイラル化+にぎわいの面的シナジー+まち全体の一体連携**）

### 現在の状態

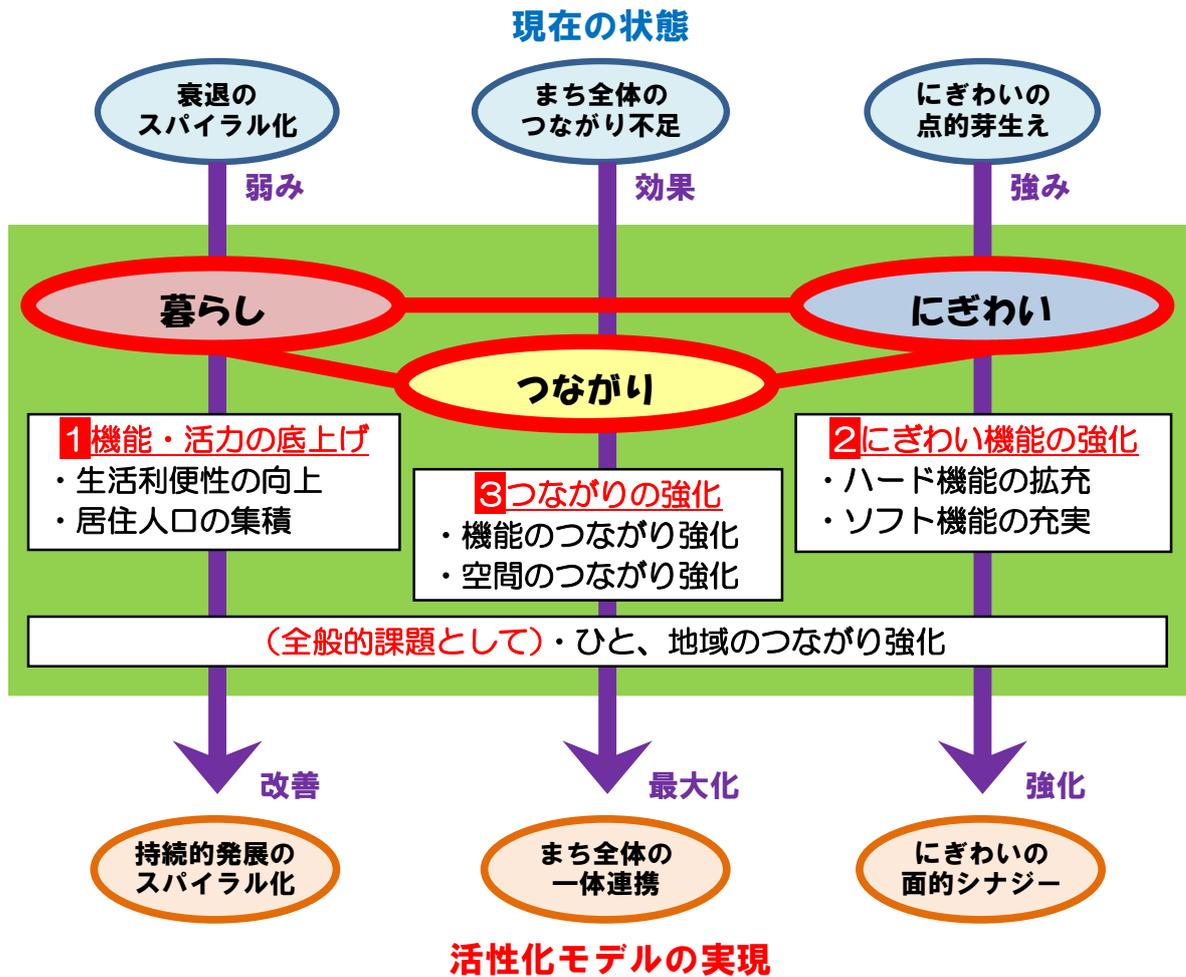


### 目指すべき活性化モデル



## (2) 活性化に向けて取り組むべき課題の整理

目指すべき活性化モデルの実現に向けて取り組むべき課題を整理する。



### ●課題 1 機能・活力の底上げ

<現在の状況>

- 都市福祉施設が中心市街地外に移転・新設されるなど、拠点性が薄れている。
- 商業機能が衰退している。
- 居住人口が減少し続けており、高齢化が進んでいる。
- 地価が下落しており、低未利用地も増えている。
- 歩行者通行量が減少している。
- 事業所数、従業員数が減少している。
- 中心市街地に不満を持ち、魅力を感じない人が増えている。

<取り組むべき課題>

- ◆都市・文化機能の向上と商業の活性化を図り、暮らしを下支えする機能を底上げし、中心市街地の生活利便性の向上を図る。
- ◆中心市街地の活力の根幹であるまちなか居住を推進し、中心市街地の「基礎体力」の向上を図る。

## ●課題2 にぎわいの強化

<現在の状況>

- 港という地域資源を活用し、観光交流拠点としての魅力が向上している。
- イベント、レジャー、観光目的の来街者が多い。

<取り組むべき課題>

- ◆貴重な地域資源である清水港を活用し、ハード・ソフトの両面から更なる観光交流機能の向上を図る。

## ●課題3 つながりの強化

<現在の状況>

- 中心市街地内の拠点が分断され連携が弱い。
- 中心市街地内の移動手段が乏しく、移動性・回遊性が弱い。
- 近年、中心市街地を訪れる観光客は増えたが、商店街では歩行者通行量減少に歯止めがかからず、にぎわいの波及効果が見られていない。
- 交通利便性がよい街を望む声が多い。

<取り組むべき課題>

- ◆拠点間の移動性、回遊性を改善し、空間的なつながりの強化を図る。
- ◆様々な機能（商業、居住、観光等）の連携不足を改善し、機能的なつながりの強化を図る。

### (3) コンセプト

以上の課題整理を踏まえ、活性化に向けた取組の基本的な考え方である「コンセプト」、そして、コンセプトに基づく施策の方向性を示す「基本方針」を、それぞれ次のように設定する。

#### 【清水地区中心市街地活性化のコンセプト】

みなとまち清水 暮らし・にぎわいルネッサンス  
～ひと、まち、港がつながる豊かな暮らし・にぎわい拠点づくり～

#### キーワード



「暮らし」「にぎわい」「つながり」をキーワードとし、生活者、利用者を中心に、まちの機能及び空間が有機的なつながりを持った、豊かな暮らし拠点、にぎわい拠点の形成を目指して、活性化に取り組むことを基本コンセプトとする。

#### 【基本方針】

##### ■基本方針1：暮らやすい生活基盤づくり

便利で暮らしやすい生活環境の実現を図り、暮らし拠点としての魅力を向上することにより、まちなかに居住を推進し、安定して持続的に発展していく活力ある中心市街地の再生を目指す。

##### ■基本方針2：みなとまちを楽しむにぎわいづくり

最大の地域資源である港の持つ観光・レクリエーションとしての機能を最大限に活かし、市内外から多くの人々が訪れ、地域の文化に親しみ、活発に交流するにぎわい拠点としての中心市街地の再生を目指す。

##### ■基本方針3：魅力がつながる連携づくり

中心市街地における拠点間の機能的な連携や、空間的なつながりを促進し、地域の魅力全体の発信を図ることにより、現在の港周辺のみでのワンストップ型利用から、まちなか全体での回遊、滞在型の利用を積極的に提案し、にぎわいの相乗効果の最大化を目指す。