

2. 中心市街地の位置及び区域

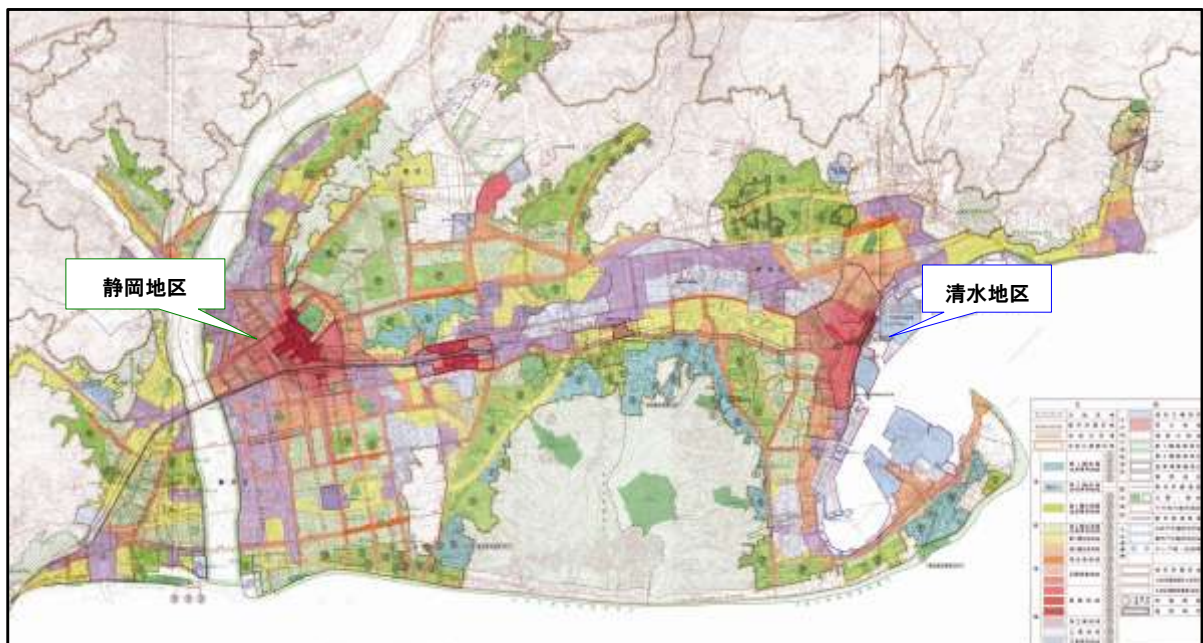
[1] 位置

位置設定の考え方

清水地区中心市街地は、東海道江尻宿の宿場町及び清水港に面した港町であり、陸上・海上の交通の結節点として、商業・産業・居住・文化・行政など様々な機能が集積し、周辺地域の拠点として発展してきた。静岡県内唯一の特定重要港湾である清水港を有し、国道52号線により山梨県とのアクセスも良く、広域物流の拠点となっている。さらに、港を活かした観光・レクリエーション拠点として、多くの市民や観光客が訪れる場所でもある。

市民に、清水の中心部として広く認識されている地域であり、旧静岡市と旧清水市の合併後は、清水都心として位置づけられ、旧清水市、その後合併した旧蒲原町、旧由比町の区域も含めた、人口約25万人の静岡市清水区の拠点としての役割を果たしている。

当該市街地の活性化に取り組むことは、清水区全体や市全体、さらには静岡県や近隣県の発展にも効果が及ぶものと考えられることから、この地域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（「暮らしやすい生活基盤づくり」、「みなとまちを楽しむにぎわいづくり」「魅力がつながる連携づくり」）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として設定する。（工場、冷蔵庫団地、SOLAS 条約規制区域等を除く）

- ・ 主要な交通拠点である「JR 清水駅」「静岡鉄道新清水駅」及びその周辺。
- ・ JR 清水駅西側の商店街及びその周辺。（旧東海道沿いの旧江尻宿）
- ・ 港と交通拠点に隣接し、新たなにぎわい拠点としての開発ポテンシャルを備えた、JR 清水駅東側の袖師臨港道路に面する区域およびその周辺。
- ・ 行政・公共機関（市役所清水庁舎・清水合同庁舎など）及びその周辺。
- ・ 市民の親水空間である巴川及びその周辺。
- ・ 大型商業施設「エスパルスドリームプラザ」、イベント広場「清水マリンパーク」といった港にちなんだ観光集客施設及びその周辺。
- ・ 港町清水の拠点であり、清水の次郎長にちなんだ歴史的資源も多い、次郎長通り及びその周辺。

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】袖師臨港道路、清水港（魚市場、ヨット係留場、物揚場、日の出埠頭等）

【南側】道路（港町2丁目1号線、港町2丁目築地町2号線、築地町2号線、日の出押切線）、町界・字界（日の出町、港町2丁目）

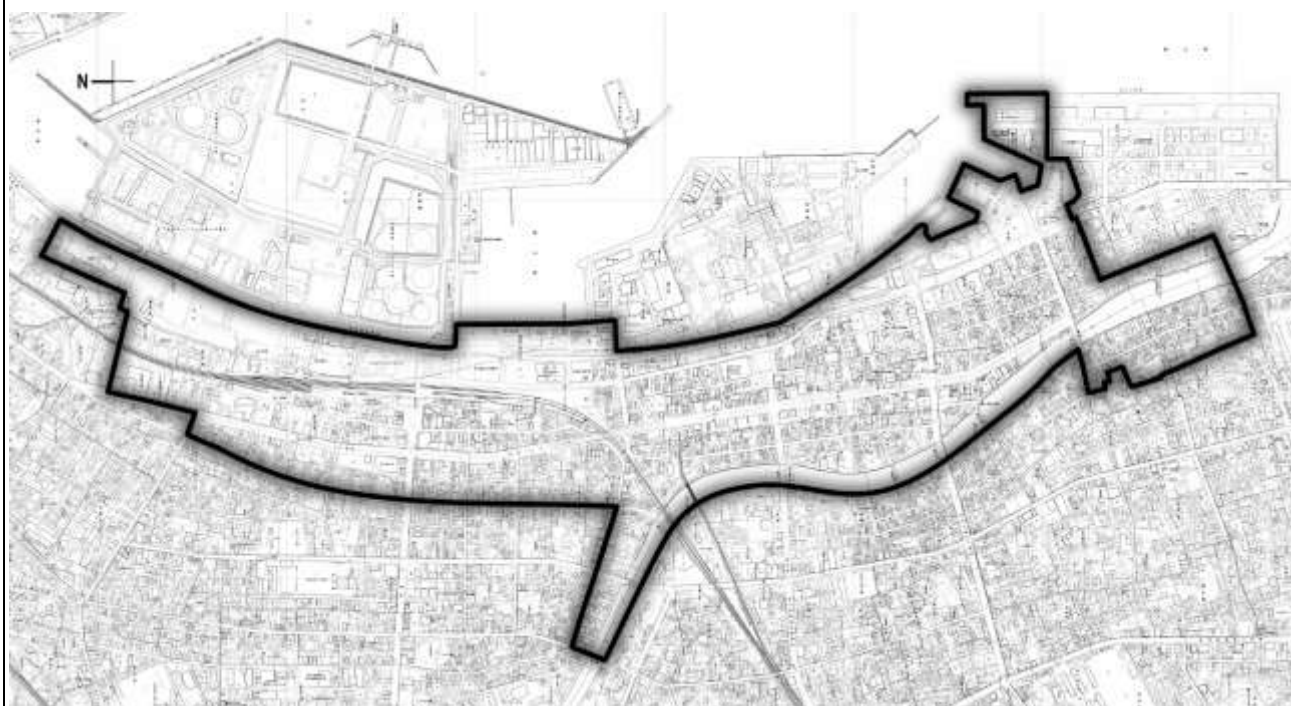
【西側】道路（八千代町清水線、清水富士宮線、港橋右岸線、上一丁目千歳町4号線、入江一丁目1号線、江尻町7号線、江尻東三丁目銀座線、入江一丁目入江東三丁目線、江尻東一丁目二丁目2号線、本郷町辻二丁目線、辻町北脇1号線、国道1号線）、町界・字界（清水町）、巴川右岸

【北側】道路（愛染1号線・2号線、袖師町8号線、袖師町3号線）

(2) 面積

約 139.5ha

(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>第1号要件</p> <p>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>清水地区中心市街地は、面積では旧清水市の市街化区域の約3.7%、人口では旧清水市全体の約2.8%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、静岡市清水区（旧清水市・旧由比町・旧蒲原町の区域）の中核的地域としての役割を担っている。</p> <p>○小売商業の集積</p> <p>清水地区中心市街地は、静岡市清水区全体における小売業年間販売額の約11.0%、小売業従業者数の約12.6%、商店数の約14.5%を占めているなど、小売商業の集積が見られる。</p> <p><小売業の集積状況></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>清水地区 中心市街地</th> <th>旧清水市全体</th> <th>中心市街地 が占める割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>年間販売額</td> <td>236億円</td> <td>2,145億円</td> <td>11.0%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>1,942人</td> <td>15,451人</td> <td>12.6%</td> </tr> <tr> <td>店舗数</td> <td>506店</td> <td>3,452店</td> <td>14.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：静岡市の商業（静岡市）</p> <p>○各種事業所（民営）の集積</p> <p>清水地区中心市街地には、小売業、サービス業、飲食店等の様々な事業所が存在しており、静岡市清水区全体の事業所数（民営）の約12.9%、従業者数の約10.5%を占めるなど、業務機能の集積が見られる。</p> <p><業務機能の集積状況></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>清水地区 中心市街地</th> <th>旧清水市全体</th> <th>中心市街地 が占める割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(民営)</td> <td>1,600事業所</td> <td>12,407事業所</td> <td>12.9%</td> </tr> <tr> <td>従業員数</td> <td>11,499人</td> <td>109,108人</td> <td>10.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：静岡市の事業所・企業（静岡市）</p> <p>○公共公益施設の集積</p> <p>清水地区中心市街地には、公共機関、文化施設、交通拠点等の都市機能が集積している。</p>		清水地区 中心市街地	旧清水市全体	中心市街地 が占める割合	年間販売額	236億円	2,145億円	11.0%	従業者数	1,942人	15,451人	12.6%	店舗数	506店	3,452店	14.5%		清水地区 中心市街地	旧清水市全体	中心市街地 が占める割合	事業所数(民営)	1,600事業所	12,407事業所	12.9%	従業員数	11,499人	109,108人	10.5%
	清水地区 中心市街地	旧清水市全体	中心市街地 が占める割合																										
年間販売額	236億円	2,145億円	11.0%																										
従業者数	1,942人	15,451人	12.6%																										
店舗数	506店	3,452店	14.5%																										
	清水地区 中心市街地	旧清水市全体	中心市街地 が占める割合																										
事業所数(民営)	1,600事業所	12,407事業所	12.9%																										
従業員数	11,499人	109,108人	10.5%																										

<中心市街地に立地する主な施設>

種 別	施 設 名
公 共 機 関	静岡市役所清水庁舎・清水区役所、静岡県清水港管理局、静岡地方法務局清水出張所、清水税関支署、清水公共職業安定所、清水社会保険事務所、清水海運支局、清水海上保安部、清水郵便局、清水商工会議所 ほか
文 化 施 設	清水テルサ、フェルケール博物館、清水港船宿記念館「末廣」ほか
交 通 拠 点	JR清水駅、静岡鉄道新清水駅、清水駅西口バスターミナル

○広域的な商圈の拠点

清水地区中心市街地を拠点に、静岡市清水区（旧蒲原町・旧由比町を含む）の区域を範囲とする商圈が形成されている。

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	-	-
商圈人口				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 庵原を除く富士
- *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)
第三次	(10%以上)
影響圏	(5%以上)



H18 清水商圈の吸引率

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

清水地区中心市街地には、小売業年間販売額が大きく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も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

清水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、売場面積、店舗数などほとんどの指標が大きく減少しており、著しい衰退傾向にある。いずれの指標も全体（旧清水市の区域）に比べ、中心市街地がより大きく落ち込んでおり、中心市街地が占める割合も低下している。

また、商店街では空き店舗が増加し、駐車場、住居系用途への転換も進んでいる。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。

<年間小売販売額>

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

出典：商業統計に基づく独自集計

<小売業従業者数>

	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

<店舗数>

	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>

	平成 9 年	平成 16 年	増減
旧清水市	259,818 m ²	258,252 m ²	-0.6%
中心市街地	56,285 m ²	39,806 m ²	-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

<主要商店街(一部)と店舗数・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%
次郎長通り商店会	39	1	2.6%
末廣商友会	13	2	15.4%

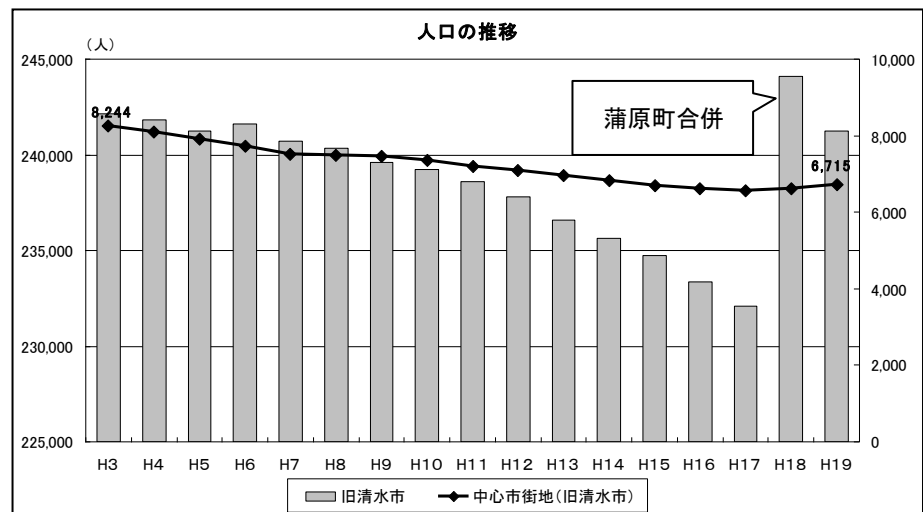
出典：H17 静岡市調査

○居住人口の状況

清水地区中心市街地の人口は、平成 3 年から 19 年までの間に約 1,500 人(約 19%)減少しており、旧清水市全体では約 10,000 人の減少(5%程度の低下)であるのに対して、人口減少の程度が大きい。

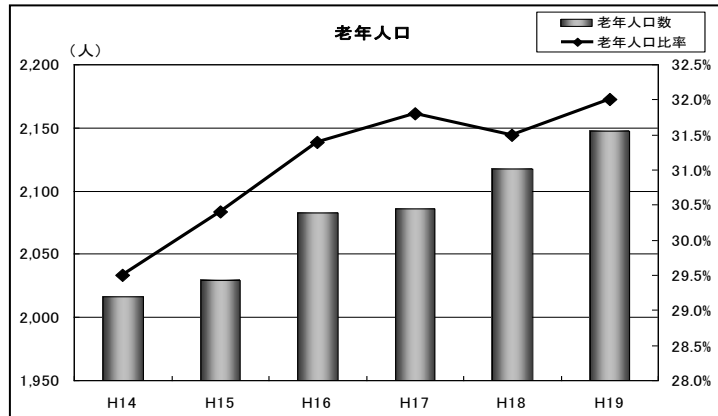
また、若年人口がほぼ横ばいであるに対して、老年人口は増加しており、高齢化が進んでいる。

<居住人口の推移>

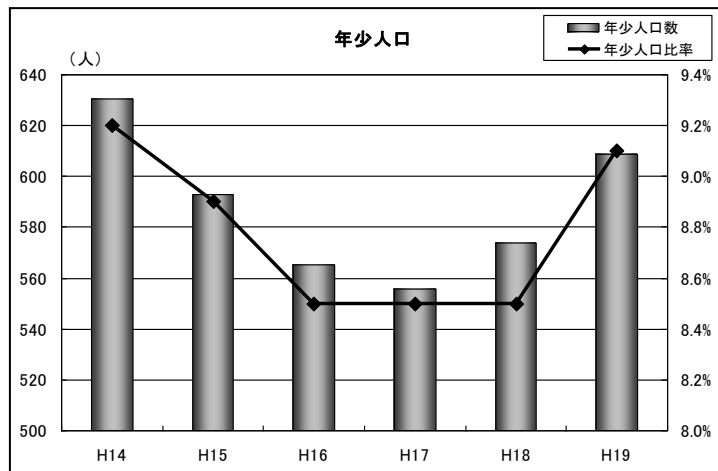


出典：住民基本台帳

<老年人口・高齢化率>



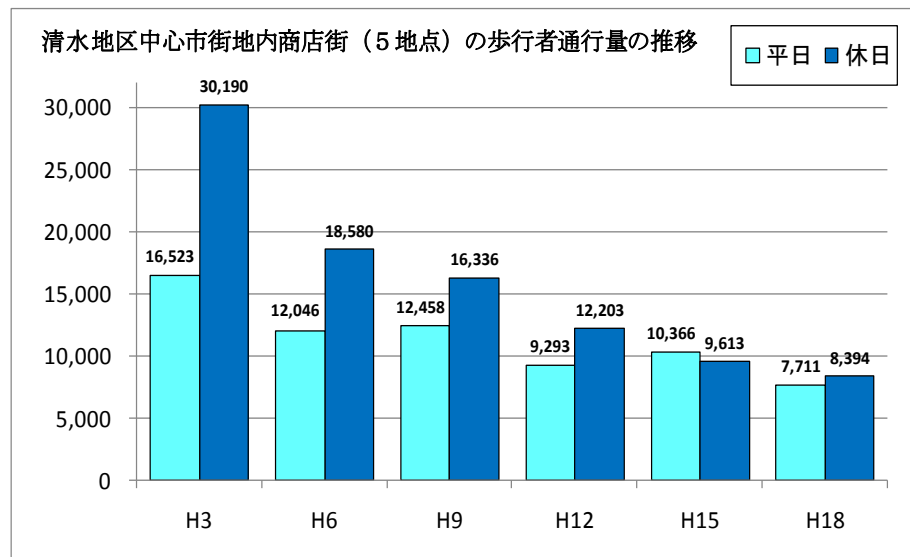
<年少人口・年少人口比率>



出典：住民基本台帳

○歩行者通行量の減少

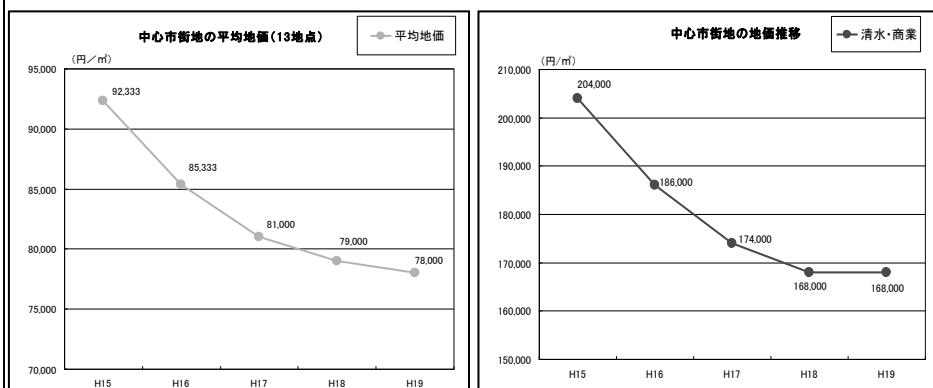
清水地区中心市街地の歩行者通行量は、平成3年から18年の間に、平日で53.3%、休日で72.2%減少しており、来街者が大幅に減少している。特に休日の通行量は3分の1以下に減少しており、深刻な状況である。



出典：通行量調査（清水商店街連盟）

○土地の状況

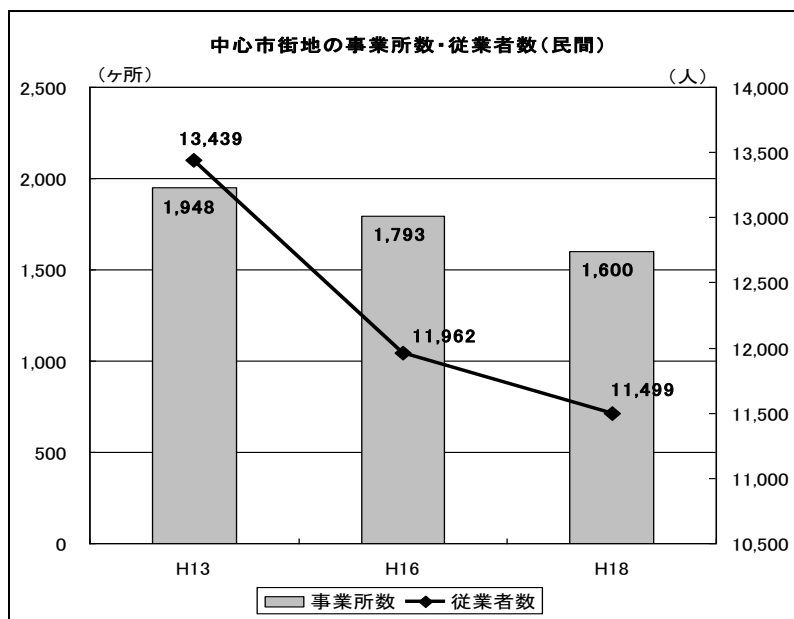
清水地区中心市街地の地価はここ数年、一貫して減少傾向にある。一方、過去5年間で低未利用地が約10%増加している。



出典：地価調査基準一覧（国土交通省HP）

○事業者数・従業員数の減少

清水地区中心市街地では、平成13年から18年の5年間で、事業所数が約18%、従業員数が約14%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－

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

清水地区中心市街地は、「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、市東部地域の都市核として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、人口約25万人を数える静岡市清水区における拠点地域として、清水区を中心とした地域への波及効果と相乗効果が期待されている。さらには、静岡市の東の重要な都市核として市全体の発展にも波及効果を及ぼすことも期待されている。

清水地区中心市街地では、かつて多くの都市機能が郊外に拡散したが、近年、様々な社会資本が比較的まとまって投下されるようになっており、各種機能が集積しつつある。本計画の推進によってこの傾向を継続し、さらに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、静岡市清水区及びその周辺地域の発展を牽引し、静岡地区中心市街地とともに静岡市の発展を担う双発のエンジンの一つとして、市全体の成長を牽引していくことが可能である。

清水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。

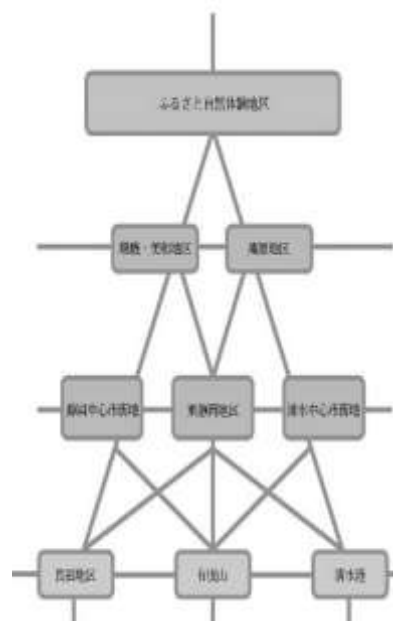
その中で、清水都市核は海洋・レクリエーション拠点と位置づけられており、海とのふれあいや美しい景観と調和したリゾート感覚あふれる海洋文化交流拠点として整備することとされている。

＜各都市核の位置づけ＞

⇒静岡（商業・業務拠点）

⇒清水（海洋文化・レクリエーション拠点）

⇒東静岡（高度行政機能、情報・芸術拠点）



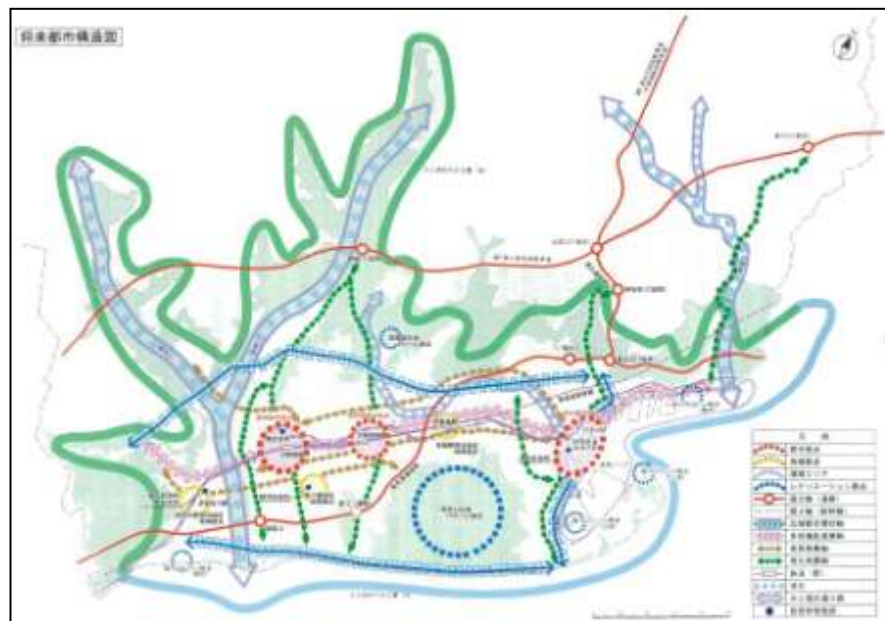
○第1次静岡市総合計画（平成17年3月策定）における位置づけ

市総合計画では、JR清水駅を中心とする中心市街地は、臨港地区の交流施設などとの連携をはかりながら、市街地再開発事業などにより商業業務地としての整備および都市型居住地の整備を促進するとともに、交通結節点としての環境づくりを総合的にすすめて、港町の文化を活かした個性豊かな交流拠点形成する地域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、清水地区中心市街地は「海洋文化・レクリエーション拠点」として位置づけられている。

清水地区中心市街地においては、低未利用地等の有効利用を図りながら商業・業務機能の集積を進め、人が集いにぎわいのあるまちづくりが必要であるとされている。



出典：静岡市都市計画マスタープラン（静岡市）