

I. 平成23年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間：平成21年3月～平成26年3月（5年1月）

1. 概況

・計画に位置付けられた事業の進捗状況は、総事業78事業のうち、19事業が完了、56事業が実施中、1事業が実施検討中、2事業が未着手となっており、主要事業ではすべて順調に進捗している。

・主要事業では、商業機能と住宅を一体整備し、良好な都市型住宅の提供を推進する事業として、平成22年8月に「清水銀座45-1地区優良建築物等整備事業」、平成23年3月に「真砂町プラザ第1地区優良建築物等整備事業」が、それぞれ完了・供用開始された。

・清水駅周辺では、「清水駅西土地地区画整理事業」が、地権者との交渉・移転が平成22年度までに完了し、当初計画の通り平成24年度に事業が完了する見込み。平成23年11月には「清水駅西第二地区優良建築物等整備事業」が完了し、商業機能・住宅等が一体的に整備され、清水駅前の新しいランドマークとして、良好な都市空間が提供されている。

・「清水駅西第一地区市街地再開発事業」では、商業施設と住宅を持つ再開発ビルが、当初計画通り平成24年に竣工し、供用開始される見込みで、完成後は居住人口の増加等が期待される。また、同再開発ビル内に整備予定の「こどもクリエイティブタウン」については、平成25年1月のオープンに向け、施設の指定管理者を平成23年12月から募集開始したほか、開館に向けた準備作業が順調に進捗している。

・清水駅東地区では、「清水駅東地区文化施設の整備」による「清水文化会館・マリナート」の建設工事が平成22年から実施中であり、平成24年8月に開館予定。また、清水魚市場再整備事業では、観光と商業が結び付いた水産複合施設が平成24年度中に整備される予定で、建設工事が順調に進捗している。これら施設のオープンにより、観光交流客数の増加が期待される。

・これらのハード事業の進捗に加え、イベント等のソフト事業の実施により、まちの魅力を発信するなど、中心市街地の活性化に向けた取組が進められている。

・平成23年3月の東日本大震災に伴う復旧作業に使用するため、清水港海釣り公園が設置されていたメガフロート（大型浮体式構造物）が譲渡され、同公園の休園が続いている。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
暮らしたくなるみなとまち （機能・活力の底上げ）	居住人口 （人）	6,715 （H19）	7,484 （H25）	6,710 （H23）	—	②
にぎわいあふれるみなとまち （にぎわいの増幅）	観光交流客数 （万人）	728 （H19）	800 （H25）	672 （H22）	—	②
魅力がつながるみなとまち （つながりの強化）	歩行者通行量 （人）	8,394 （H18）	8,400 （H25）	15,698 （H23）	—	①

注) ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。

②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

基本計画では、①暮らしたくなるみなとまち、②にぎわいあふれるみなとまち、③魅力がつながるみなとまち、の3点を目標（目指すべきまちの姿）とし、具体的な数値目標として、①居住人口、②観光交流客数、③歩行者通行量を掲げている。

「居住人口」については、清水地区においても、人口減少の社会状況と同様の傾向にあるが、日常生活の利便性を備えたまちなか居住が見直され始めており、再開発等による高層住宅の需要の伸びが期待される。さらに、清水駅周辺の施設等整備事業の完了に伴う居住環境に関する価値の高まりにより、今後既存住宅への入居率の向上が見込まれる。これらに加え、供給開始後間もない住居への入居が今後進む見込みであることや、今後完成を控えた再開発ビル等の住宅の供給開始により、居住人口が増加することが期待される。

しかしながら当面は、平成23年3月の東日本大震災に伴う津波被害により、臨海部居住に対する敬遠感が見られていることから、目標の達成は可能とは見込まれない状況である。今後は、再開発等により供給される住宅を中心としたまちなか回帰が進むよう、新規整備される施設等と連携したソフト事業の拡充等を実施し、まちなかの利便性・快適性を高めることにより、指標の改善に努めていく。

「観光交流客数」については、基本計画の登載事業の進捗状況は、概ね予定通りであり、平成24年度以降の「こどもクリエイティブタウン」、静岡市清水文化会館「マリナート」、水産複合施設などの整備による観光交流客数の増加が期待されるものの、世界的景気の低迷による平成21年度からの急激な落ち込みからの回復が遅れている。

今後の見通しとしては、指標の積算根拠施設である清水港海釣り公園が平成23年4月以降休園となっており、平成23年以降の指標数値の大幅な減少が見込まれる。また、国内景気の先行不透明感や、東日本大震災後の風評被害、記録的な円高の進行などの外的要因により、海外からの観光客の大幅な減少傾向が続くものと見込まれることなどから、目標の達成は可能とは見込まれない状況である。今後は、ソフト事業の拡充等を実施し、指標の改善に努めていく。

「歩行者通行量」については、近年の観光交流客数の減少や、平成20年以降の経済の減速も一因となり、平成21年まで減少が続いていたが、効果的なイベントなどのソフト事業の実施により平成22年以降は上昇に転じた。今後は、居住人口の増加や、都市・文化施設の整備事業の完了等の歩行者通行量の増加要因があることから、目標の達成は可能と見込まれる。

4. 今後の対策

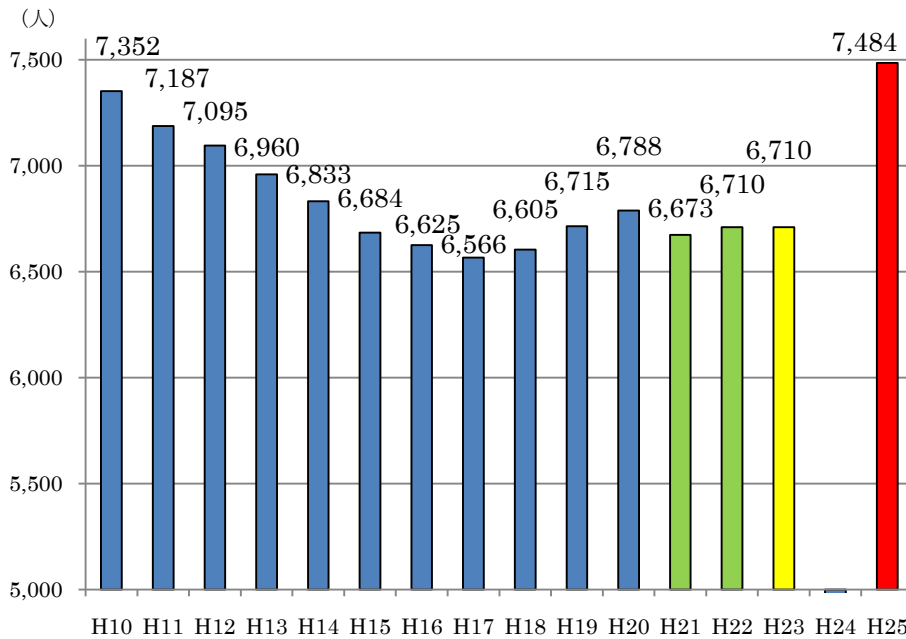
今後とも計画登載事業を着実に実施するとともに、各事業の進捗状況を踏まえ、中心市街地活性化協議会を中心として各事業実施主体の連携を図り、必要に応じた改善策を講じていく。具体的には、ハード面の事業の順調な進捗にあわせ、「こどもクリエイティブタウン」等の整備と連携したイベント等のソフト事業のさらなる拡充により、中心市街地内での回遊性を高め、中心市街地を活性化させるよう努めていく。

また、清水地区まちづくりの目玉事業と位置付けられている「(仮称)ちびまる子ちゃんのまちづくり計画策定事業」については、平成23年度末に計画策定され、平成24年度からは具体的な取組みが開始される予定であるため、取組みによるにぎわい創出効果が期待されている。市としてもシティプロモーションを施策の柱の一つとしており、積極的にまちの魅力を発信していくことで、各指標の改善を図っていく。

II. 目標毎のフォローアップ結果「暮らしたくなるみなとまち（機能・活力の底上げ）」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P67 参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H19 (基準値)	6,715
H20	6,788
H21	6,673
H22	6,710
H23 (最新値)	6,710
H24	—
H25 (目標値)	7,484

※調査方法：中心市街地区域での住民基本台帳登録人口

※調査月：平成 23 年 9 月末時点調査、10 月取りまとめ

※調査主体：静岡市

※調査対象：中心市街地内居住者

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①清水駅西第一地区市街地再開発事業（清水駅西第一地区市街地再開発組合）

事業完了時期	【未】平成 24 年 11 月
事業概要	大型商業施設、事務所、住宅（140 戸）を備えた民間再開発ビルの整備。（延床面積：約 33,700 m ² 、構造：鉄筋コンクリート造、階数：地下 1 階・地上 26 階、用途：商業（3,159 m ² ）、業務（2,788 m ² ）、住宅（約 140 戸）、駐車場（約 240 台））
事業効果又は進捗状況	平成 22 年 5 月に権利変換計画が認可され、平成 22 年 7 月に着工した。概ね当初の計画通りの平成 24 年 9 月の竣工を予定し、工事を進めている。完成後は、住宅の供給により、中心市街地への新規居住者の誘導が見込まれる。

②清水駅西第二地区優良建築物等整備事業（清水駅西第二地区優良建築物整備事業建設組合）

事業完了時期	【済】平成 23 年 11 月
事業概要	商業、業務、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備。（延床面積：約 3,098 m ² 、構造：鉄筋コンクリート造、階数：地上 13 階、用途：店舗（397.52 m ² ）・事務所（2 戸）・共同住宅（31 戸）・駐車場（35 台））
事業効果又は進捗状況	平成 23 年 11 月に竣工し、約 40 戸の住宅が供給され、75%以上の入居率となっており、順調に入居が進んでいる。居住人口の増加により、歩行者通行量の増加を見込んでいるが、歩行者通行量調査の調査日が竣工直後であり、未入居の物件の多い時期であったため、効果が反映されていない。

③清水銀座 45-1 地区優良建築物等整備事業（清水銀座 45-1 地区優良建築物建設組合）

事業完了時期	【済】平成 22 年 8 月
事業概要	商業、事業所、診療所、住宅、駐車場を備えたビルを清水銀座商店街内に整備。（延床面積：4,137 m ² 、構造：鉄筋コンクリート造、階数：A棟 地上4階 B棟 地上10階、用途：A棟 1階…店舗 2階…業務 3階～4階 住宅、B棟 1階～10階 住宅 駐車場：13台）
事業効果又は進捗状況	平成 22 年 8 月に竣工し、63 戸の住宅が供給された。賃貸物件であったことなどから、住民登録者数の増加となつての効果が見込んでいたほど現れていないが、実態としては入居が進んでおり、歩行者通行量などの周辺へのにぎわい創出効果として現れている。

④真砂町プラザ第 1 地区優良建築物等整備事業（清水真砂町プラザ第 1 地区優良再開発建築物整備事業共同施工者組合）

事業完了時期	【済】平成 23 年 3 月
事業概要	商業、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルを清水駅前銀座商店街に整備。（延床面積：約 11,770 m ² 、構造：高強度鉄筋コンクリート造（免震装置採用）、階数：地上 20 階、用途：商業施設（400 m ² ）、住宅（92 戸）、駐車場（92 台）
事業効果又は進捗状況	平成 23 年 3 月に竣工し、92 戸の住宅が供給されたことにより、本物件を含む町（大字）の人口が 28%以上増加するなど、居住人口の増加効果が現れている。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

清水地区では一貫して人口の減少傾向が続いてきたが、平成 17 年に下げ止まり、平成 18 年から平成 20 年まで増加が続いている。平成 21 年に一旦減少したものの、平成 22 年には再び増加に転じ、平成 23 年は横ばいの状況である。全市的には人口減少傾向にある中で、平成 17 年以降の民間マンション建設や再開発事業の効果と考えられ、中心市街地における、住宅需要が底堅いと考えられる。また、日常生活の利便性を備えたまちなか居住が見直されてきており、高層住宅の需要の伸びが期待される。この住宅需要に対して、計画に登載されている再開発事業等による住宅の供給によって、居住人口の増加が期待される。

清水駅西土地区画整理事業については順調に進んでおり、この地区では、平成 23 年 11 月に清水駅西第二地区優良建築物等整備事業による再開発ビルが完成し、75%以上の入居率となっており順調に入居が進んでいる。

また、清水駅西第一地区市街地再開発事業も平成 24 年 11 月の竣工予定であり、この地区が J R 清水駅西口に隣接する交通至便な立地環境であることから、入居が進むことが期待される。

J R 清水駅西口の南側に位置する真砂町の清水駅前銀座では、平成 23 年 3 月に優良建築物整備事業による住宅が供給された。清水駅前銀座から続く清水銀座においても、平成 22 年 8 月に優良建築物等整備事業が完了し、住宅供給が進み、新規居住者の中心市街地への誘導が図られている。

今回の居住人口の最新値は平成 23 年 9 月末日のものであることから、清水駅西第二地区優良建築物整備の都心住宅整備事業による入居者数は反映されていない。また、清水駅西第一地区再開発事業の入居者数が最新値として反映されるのは、平成 25 年 3 月末日の数値であるが、真砂町プラザ第 1 地区優良建築物等整備事業の入居などにより、平成 22 年は対基準値（平成 19 年）では△5 人の減少であるものの、対前年比では 37 人の増加となっており、また、平成 23 年は、全市的な人口減少傾向の中で平成 22 年から横ばいとなるなど効果が現れてきている。

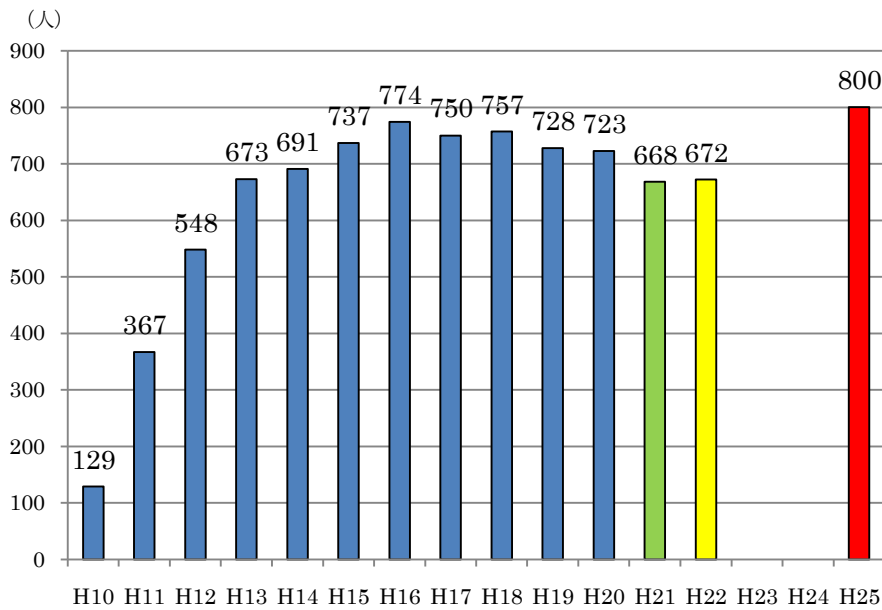
しかしながら、短期的には、平成 23 年 3 月の東日本大震災での甚大な津波被害により、臨海部居住に対する敬遠感が当面見られることから、目標の達成は可能とは見込まれない状況である。今後

は、再開発等により供給される住宅を中心としたまちなか回帰が進むよう、新規整備される施設等と連携したソフト事業の拡充等を実施し、まちなかの利便性・快適性を高めることにより、指標の改善に努めていく。

Ⅲ. 目標毎のフォローアップ結果「にぎわいあふれるみなとまち（にぎわいの増幅）」

「観光交流客数」※目標設定の考え方基本計画 P67 参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H19 (基準値)	728
H20	723
H21	668
H22 (最新値)	672
H23	
H24	
H25 (目標値)	800

※調査方法：年間施設利用者数及びイベント集客数の合計

※調査月：平成 23 年 6 月実施、7 月取りまとめ

※調査主体：静岡市

※調査対象：中心市街地の 14 施設の年間施設利用者及び中心市街地区域の 9 イベントの集客

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①清水駅東地区文化施設の整備（静岡市）

事業完了時期	【未】平成 24 年 8 月
事業概要	老朽化した清水文化センターの移転、新築。（延床面積：約 12,300 m ² 、大ホール（約 1500 席、小ホール（約 300 席）、ギャラリー（500 m ² ）、駐車場等）
事業効果又は進捗状況	平成 21 年度から建設工事に着手し、平成 24 年 8 月の開館に向けて工事を進んでいる。開館後は、観光交流客数の増加を見込んでいる。

②（仮称）こどもクリエイティブタウン整備事業（静岡市）

事業完了時期	【未】平成 25 年 1 月
事業概要	多くの人たちが訪れるにぎわい拠点を整備し、広域的な集客を図るとともに、関連するイベント等の実施により、中心市街地における日常的な賑わいの創出とその波及を図る。（建物の概要： J R 清水駅西第一地区市街地再開発事業施設「えじりあ」内、地上 25 階建て鉄筋コンクリート造（高層棟）の 3 階・4 階、床面積：1,810.3 m ² （3 階 910.55 m ² 、4 階 899.75 m ² ）
事業効果又は進捗状況	施設が入居する建物は、平成 22 年 7 月に着工し、平成 25 年 1 月の開館を予定し、工事が進んでいる。施設の指定管理者を平成 23 年 12 月から募集中。施設の開館後は、広域からの集客及び来街者の回遊性向上、賑わいの向上を図り、観光交流客数の増加を見込んでいる。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

観光交流客数の増加に寄与する施設として、「こどもクリエイティブタウン」は、施設が入居する清水駅西第一地区市街地再開発事業による再開発ビルが平成24年11月の竣工予定であり、平成25年1月の開館に向けてハード面の整備が順調に進んでいる。また、同施設は平成22年度に施設の基本構想を策定し、平成23年11月には施設の設置条例が施行、平成23年12月から施設の指定管理者を募集するなど、開館の準備作業も概ね当初予定通り進んでいる。

清水駅東地区の文化施設「清水文化会館・マリナート」は、平成24年8月の開館に向けて順調に工事が進んでいる。この施設は大小ホールを整備するものであり、隣接する清水テルサの中ホールとの相乗効果による集客が期待される。

江尻地区交通拠点整備促進事業（清水魚市場再整備事業）は、平成23年に既存建物を解体・撤去し、平成24年度中の供用開始に向け、順調に工事が進んでいる。

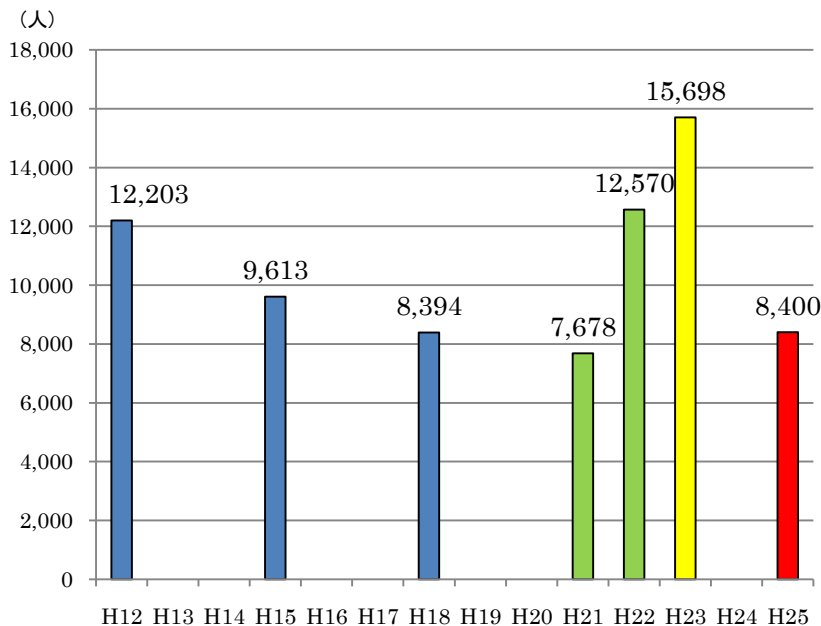
観光交流客数の今後の見通しとしては、平成23年3月の東日本大震災の復旧で使用するため、清水港海釣り公園が設置されていたメガフロート（大型浮体式構造物）が譲渡され、指標の積算根拠施設の一つである同公園が平成23年4月以降無期限の休園となっており、平成23年以降の指標数値の大幅な減少が見込まれる。また、世界的景気の低迷による平成21年度からの急激な観光産業の落ち込みからの回復が遅れており、国内景気の先行き不透明感、東日本大震災後の風評被害、記録的な円高の進行などの外的要因により国内外からの観光客の大幅な減少傾向が続くものと見込まれることから、目標の達成は可能とは見込まれない状況である。

今後は、市として、「まちみがき戦略推進プラン」を策定し、観光やシティプロモーションを積極的に推進することとしており、まちなかの魅力を高め、発信していく中で、「清水文化会館・マリナート」をはじめとする施設の平成24年度の開業による、利用者の増加が見込まれることや、「こどもクリエイティブタウン」と清水駅前商店街との共同事業としてイベント事業を実施するなど、新設施設や既存商店街等を活用するソフト事業の拡充により各指標の改善を図り、目標の達成に努めていく。

IV. 目標毎のフォローアップ結果「魅力がつながるみなとまち（つながりの強化）」

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P67 参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H18 (基準値)	8,394
H19	—
H20	—
H21	7,678
H22	12,570
H23 (最新値)	15,698
H24	
H25 (目標値)	8,400

※調査方法：歩行者通行量調査（毎年 11 月実施）

※調査月：平成 23 年 11 月実施、平成 24 年 1 月取りまとめ

※調査主体：静岡商工会議所

※調査対象：歩行者、休日 5 地点の合計

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①清水駅西第一地区市街地再開発事業（清水駅西第一地区市街地再開発組合）

事業完了時期	【未】平成 24 年 11 月
事業概要	大型商業施設、事務所、住宅（140 戸）を備えた民間再開発ビルの整備。（延床面積：約 33,700 m ² 、構造：鉄筋コンクリート造、階数：地下 1 階・地上 26 階、用途：商業（3,159 m ² ）、業務（2,788 m ² ）、住宅（約 140 戸）、駐車場（約 240 台））
事業効果又は進捗状況	平成 22 年 5 月に権利変換計画が認可され、平成 22 年 7 月に着工した。概ね当初の計画通り平成 24 年 9 月の竣工を予定し、工事が進んでいる。 住宅の供給戸数は 140 戸を予定し、居住人口の増加により、歩行者通行量の増加を見込んでいる。

②清水駅西第二地区優良建築物等整備事業（清水駅西第二地区優良建築物整備事業建設組合）

事業完了時期	【済】平成 23 年 11 月
事業概要	商業、業務、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備。（延床面積：約 3,098 m ² 、構造：鉄筋コンクリート造、階数：地上 13 階、用途：店舗（397.52 m ² ）・事務所（2 戸）・共同住宅（31 戸）・駐車場（35 台））
事業効果又は進捗状況	平成 23 年 11 月に竣工し、約 40 戸の住宅が供給され、75%以上の入居率となっており、順調に入居が進んでいる。居住人口の増加により、歩行者通行量の増加を見込んでいるが、歩行者通行量調査の調査日が竣工直後であり、未入居の物件の多い時期であったため、効果が反映されていない。

③清水駅東地区文化施設の整備（静岡市）

事業完了時期	【未】平成24年8月
事業概要	老朽化した清水文化センターの移転、新築。（延床面積：約12,300㎡、大ホール（約1500席、小ホール（約300席）、ギャラリー（500㎡）、駐車場等）
事業効果又は進捗状況	平成21年度から、建設工事に着手し、平成24年8月の供用開始に向けて工事を進めている。供用開始後は、施設利用者の増加に伴う歩行者通行量の増加を見込んでいる。

④（仮称）こどもクリエイティブタウン整備事業（静岡市）

事業完了時期	【未】平成25年1月
事業概要	多くの人たちが訪れるにぎわい拠点を整備し、広域的な集客を図るとともに、関連するイベント等の実施により、中心市街地における日常的な賑わいの創出とその波及を図る。（建物の概要：JR清水駅西第一地区市街地再開発事業施設「えじりあ」内、地上25階建て鉄筋コンクリート造（高層棟）の3階・4階、床面積：1,810.3㎡（3階910.55㎡、4階899.75㎡）
事業効果又は進捗状況	施設が入居する建物は、平成22年7月に着工し、平成25年1月の開館を予定し、工事を進めている。施設については、平成23年12月から施設の指定管理者を募集中。施設の開館後は、広域からの集客及び来街者の回遊性向上が図られ、歩行者通行量の増加を見込んでいる。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

JR清水駅周辺では、清水駅西土地区画整理事業の工事が平成23年度に完了し、平成24年度に換地処分が予定され、順調に進捗している。この地区では、平成23年11月に清水駅西第二地区優良建築物等整備事業が完成し、平成24年9月には清水駅西第一地区市街地再開発事業が竣工予定であり、これらの入居が進むと考えられる。また、平成23年3月に真砂町優良建築物整備事業、平成22年8月に清水銀座優良建築物等整備事業が完了し住宅供給が進み、平成22年から平成24年にかけて都心住宅を供給する各事業による中心市街地への新規入居が誘導されることから、歩行者通行量の増加が見込まれる。

これに加え、平成24年度に相次いで完成する「こどもクリエイティブタウン」、「清水文化会館・マリナート」、江尻地区交通拠点整備促進事業（清水魚市場再整備事業）の建設工事が順調に進捗しており、文化・観光施設の供用開始後は、観光交流客数の増加に伴い、歩行者通行量の増加が見込まれる。

歩行者通行量は、過去15年間で70%減少し、減少傾向が続いたが、平成22年から増加に転じている。最新値（平成23年）では、15,698人となり、目標値8,400人を上回っている。これは、中心市街地で断続的に実施しているソフト事業の効果が、まちなかの日常的なにぎわいに寄与しているものと推察される。また、再開発事業等の住宅供給が中心市街地への新規入居者の誘導効果が加わったことで、歩行者通行量が増加したものと考えられる。

歩行者通行量については、施設利用者数増加など指標の増加要因もあることから、目標は達成可能であると見込まれる。