

静岡市中心市街地活性化基本計画

平成 28 年 4 月

(平成28年3月15日認定)
(平成29年3月24日変更)
(平成30年3月23日変更)
(平成31年3月26日変更)
(令和元年11月29日変更)
(令和2年3月31日変更)
(令和3年3月30日変更)

静岡県静岡市



- 目次 -

第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	
1-1 静岡市の概況	1
(1)市のあらまし	
(2)まちの成り立ち	
(3)市制・合併歴	
1-2 中心市街地の活性化に向けて	4
(1)中心市街地活性化推進の背景（市全域の状況）	
(2)コンパクトシティの実現に向けて	
1-3 上位・関連計画との関連	10
(1)第3次静岡市総合計画	
(2)静岡市総合戦略	
(3)静岡市都市計画マスタープラン	
(4)静岡市都心地区まちづくり戦略	
(5)静岡市商業振興基本計画	
(6)静岡市観光戦略	
1-4 前計画（静岡地区・清水地区）の検証	15
(1)前計画の目的・全体体系	
(2)前計画（静岡地区）の概要・実施状況	
(3)前計画（清水地区）の概要・実施状況	
1-5 中心市街地の状況	25
(1)静岡地区の状況	
(2)清水地区の状況	
(3)課題整理	
1-6 中心市街地活性化に向けた基本方針	65
第2章 中心市街地の位置と区域	
2-1 位置	66
(1)位置設定の考え方	
(2)位置図	
2-2 区域	68
(1)区域設定の考え方 及び 区域図	
2-3 中心市街地要件に適合していることの説明	73
(1)法第2条第1号要件	
(2)法第2条第2号要件	
(3)法第2条第3号要件	
第3章 中心市街地の活性化の目標	
3-1 目標達成に向けて	79
(1)目的	
(2)目標	
(3)満たすべき要件	
(4)各地区で充足すべき機能、特徴に応じたコンセプト・中軸施策	
3-2 計画期間	87
3-3 数値指標	87

- (1) 数値指標の設定
- (2) 目標水準
- (3) 目標値

補足1 事業一覧	114
----------	-----

第4章 市街地の整備改善に向けた取り組み（土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項）

4-1 市街地の整備改善の必要性	120
(1) 現状分析	
(2) フォローアップの方策	
4-2 具体的事業の内容	121
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	
(2) 認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4) 国の支援措置がないその他の事業	

第5章 都市福利機能の向上に向けた取り組み（都市福利施設を整備する事業に関する事項）

5-1 都市福利施設の整備の必要性	136
(1) 現状分析	
(2) フォローアップの方策	
5-2 具体的事業の内容	137
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	
(2) 認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4) 国の支援措置がないその他の事業	

第6章 まちなか居住の推進に向けた取り組み（公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項）

6-1 まちなか居住の推進の必要性	148
(1) 現状分析	
(2) フォローアップの方策	
6-2 具体的事業の内容	149
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	
(2) 認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4) 国の支援措置がないその他の事業	

第7章 経済活力の向上に向けた取り組み（中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項）

7-1 経済活力の向上の必要性	153
(1)現状分析	
(2)フォローアップの方策	
7-2 具体的事業の内容	154
(1)法に定める特別の措置に関連する事業	
(2)認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4)国の支援措置がないその他の事業	
第8章 公共交通の利便性の増進等に向けた取り組み（第4章から第7章までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項）	
8-1 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性	191
(1)現状分析	
(2)フォローアップの方策	
8-2 具体的事業の内容	192
(1)法に定める特別の措置に関連する事業	
(2)認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4)国の支援措置がないその他の事業	
補足2 第4章から第8章までに掲げる事業及び措置の実施場所	201
第9章 第4章から第8章までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
9-1 市の推進体制（静岡市まちづくり推進本部）	203
(1)概要	
(2)開催状況	
9-2 中心市街地活性化協議会に関する事項	205
(1)概要	
(2)開催状況	
(3)本計画に対する意見	
9-3 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等（中心市街地活性化に向けた地域ぐるみの取り組み）	211
(1)計画案への市民参画	
(2)市民ニーズ・ウォンツの把握	
(3)啓発活動	
第10章 コンパクトシティの実現に向けて（中心市街地における都市機能の集積を図るための措置に関する事項）	
10-1 上位・関連計画での方針	217
(1)第3次静岡市総合計画	
(2)静岡市都市計画マスタープラン	
(3)静岡市都心地区まちづくり戦略	
10-2 都市計画手法の活用	217
10-3 都市機能の集積状況	217

10-4 コンパクトシティ実現に向けた施策・事業等	218
(1) 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例	
(2) コンパクトシティ実現に向けた主要事業	
第 11 章 その他中心市街地の活性化のために必要な事項	
11-1 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意点	220
11-2 都市計画等との調和	220
第 12 章 認定基準に適合していることの説明	
.....	221
補足 3 用語解説集	222

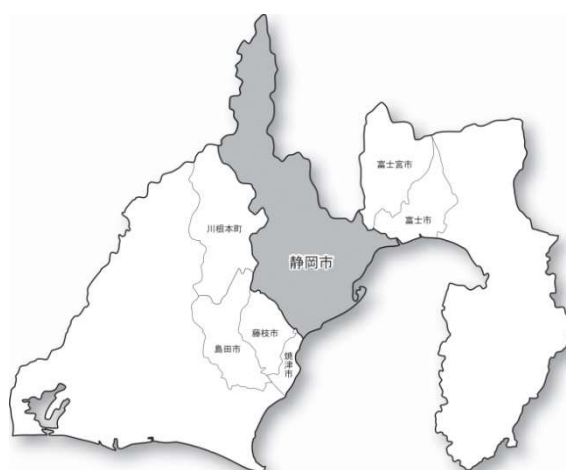
- 基本計画の名称：静岡市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：静岡県静岡市
- 計画期間：平成28年4月～令和4年3月（6年間）

第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1-1 静岡市の概況

(1) 市のあらまし

平成15年4月1日に旧静岡市と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であり、政治・経済・医療・教育・文化・情報など、様々な中枢機能が集積した都市である。駿府城下町として長い歴史を有し、東海道の要衝として栄えてきた。また、国際貿易と遠洋漁業の基地として、国の特定重要港湾・清水港を擁し、世界的な物流機能も備えている。平成17年4月1日には、全国14番目の政令指定都市に移行し、葵区・駿河区・清水区の3行政区を設け、大都市制度の利点を最大限に活かしつつ、また蒲原町・由比町との合併も経て、さらに大きな発展を遂げようとしている。



【静岡市の位置】

市人口は716,197人、世帯数279,019世帯である（H22国勢調査）。

市域は、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から、南は駿河湾までの南北83.10km、東は富士川界限から、西は宇津ノ谷峠界限までの東西50.62kmに及び。面積は1,411.90km²であり、全国で5番目に広大な市域を有する。市域の大部分は山間地で、豊かな自然環境に恵まれている。市南側に集中する平野部は平坦で、居住・移動に適し、コンパクトシティを形成しやすい天然の地形である。気候は温暖で、年平均気温は約17.2℃、年間日照時間は約2,300時間である。日照時間の割に雨量は多いが、雪はほとんど降らない。

【面積】

全域	1,411.90k m ²
人口集中地区面積	103.99k m ²
都市計画区域面積	234.8k m ² (H26.3.31)
市街化区域面積	104.0k m ² (H26.3.31)

【人口（H22 国勢調査）】

全域	716,197 人
葵区	255,375 人
駿河区	213,059 人
清水区	247,763 人

産業では、商業・観光業・サービス業などの第3次産業や、物流業などの港湾関連産業が盛んであり、「商都」と「港町」の顔を併せ持っている。江戸時代以来の技術を伝承した伝統工芸品や、家具・木製品・サンダルなどの地場産業、清水港を中心とした造船業、食品関連産業、機械器具製造業など、ものづくり産業が盛んである。農業では、お茶・柑橘類・いちご・バラ・わさび・しょうが・トマトなどが特産品として生産され、特にお茶は全国一の集散地である。水産業では、マグロを主力とした遠洋漁業のほか、駿河湾の特産物であるしらす・桜えびを主とした沿岸漁業が中心である。

観光資源としては、北部・山間部に南アルプス国立公園、奥大井県立自然公園や良質な温泉などを有し、南部には世界文化遺産「富士山」の構成資産である三保松原や、富士山や駿河湾をのぞみ久能山東照宮等を擁する日本平、国指定特別史跡である登呂遺跡、山岡鉄舟や清水次郎長にゆかりのある鉄舟寺等の寺院群など、数多くの史跡・旧跡を有している。そのほか、春の「静岡まつり」「由比桜えびまつり」や、夏の「清水セタまつり」「清水みなと祭り」「かんばらまつり」、秋の「大道芸ワールドカップ」、冬の「クリスマスイルミネーション」など多様なイベントも盛んに開催され、まちに活気をもたらしている。

(2) まちの成り立ち

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。江戸時代に入り、徳川家康が駿府城（現在の駿府城公園敷地内）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、当時の日本で最も重要な政治拠点であった。その後は天領となり、東海道の要衝として、交易とともに文化交流の舞台にもなった。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等、歴史の表舞台にその名を刻んできた。

旧清水市は、清水港とともに発展してきたまちである。清水港が天然の良港であったことから、7世紀には駿河国の豪族が率いる水軍が清水港から白村江の戦いに参戦し、また今川氏や武田氏等には戦略上の要衝として利用されてきた。17世紀には水運・物流の拠点として駿府城築城・補修の資材が巴川を遡り運搬され、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たことで、茶を扱う外国商社が多く置かれ、茶の主要輸出港として栄えた。

(3) 市制・合併歴

旧静岡市は明治22年、旧清水市は大正13年に市制を施行した。旧2市はそれぞれ、複数の近隣町村との合併を経た後、平成15年4月に合併し、現在の静岡市が誕生した。平成17年4月には、全国14番目の政令指定都市に移行した。平成18年3月には庵原郡蒲原町と、平成20年11月には庵原郡由比町とそれぞれ合併し、現在の市域となった。

年度	旧静岡市			旧清水市		
	内容	(人)	(km ²)	内容	(人)	(km ²)
明治 22	市政施行	37,681	4.36			
明治 41	安倍郡豊田村南安東の一部を合併	51,111	5.03			
明治 42	安倍郡南賤機村のうち安東、安西井宮、安西内・外新田を合併	54,404				
大正 12				庵原郡辻町、江尻町、安倍郡入江町、清水町、不二見村、三保村の合併により市政施行	43,295	25.34
昭和 3	安倍郡豊田村を合併	102,773	20.87			
〃	安倍郡安東村、大里村を合併	129,039	37.94			
昭和 7	安倍郡賤機村を合併	149,470	73.34			
昭和 9	安倍郡千代田村、麻機村、大谷村、久能村、長田村を合併	191,005	147.88			
昭和 23	庵原郡西奈村を合併	220,284	159.96			
昭和 28				庵原郡飯田村を合併		31.87
昭和 29				庵原郡高部村を合併	111,940	41.75
昭和 30	安倍郡美和村、服織村、中藁科村、南藁科村を合併	293,749	293.89	安倍郡有度村を合併	111,940	41.75
昭和 33	清水市中吉田、平沢、谷田、中之郷の一部を合併	315,642	296.601	清水市中吉田、平沢、谷田、中之郷の一部を静岡市に編入		52.98
昭和 36				庵原郡袖師町、庵原村、興津町、小島村、両河内村を合併	198,567	226.1
昭和 44	安倍郡大河内村、梅ヶ島村、玉川村、井川村、清沢村、大川村を合併	410,294	1145.96			
平成 15	旧静岡市・旧清水市合併	706,513	1373.89			

※旧蒲原町、旧由比町の合併履歴は省略

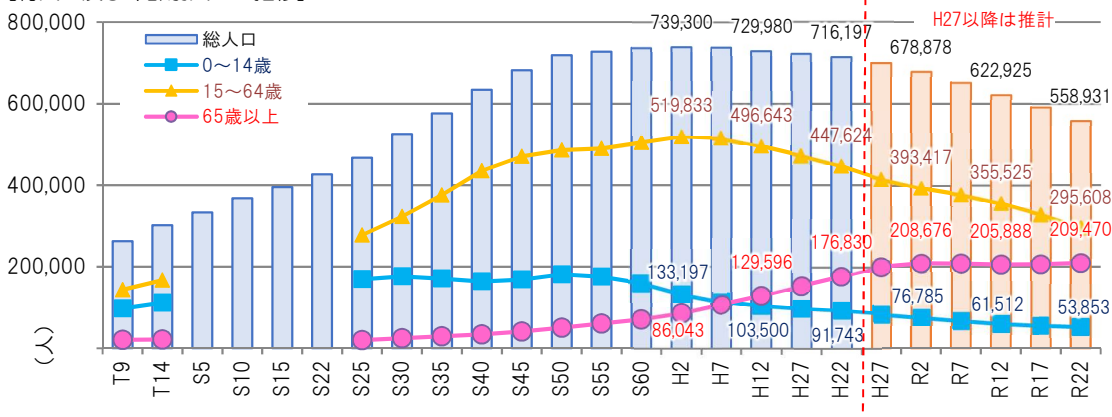
1-2 中心市街地の活性化に向けて

(1) 中心市街地活性化推進の背景(市全域の状況)

① 人口減少・少子高齢化の進展

静岡市の人口は、H2の約74万人をピークに減少に転じ、本計画終期であるR2には70万人を下回る見込みである。その中で特に、少子高齢化と生産年齢人口減少が進んでおり、静岡市の健全な発展を維持するために必要な人口動態に支障が生じかねない状況にある。

【総人口及び年齢別人口の推移】



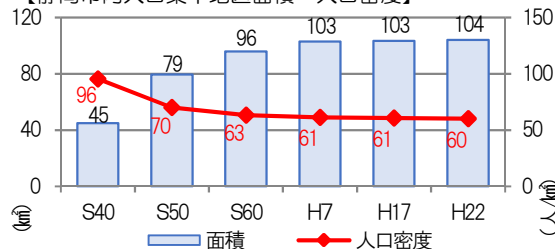
	実績			推計		
	H2	H12	H22	R2	R12	R22
総人口	739,300	729,980	716,197	678,878	622,925	558,931
0~14歳	133,197	103,500	91,743	76,785	61,512	53,853
15~64歳	519,833	496,643	447,624	393,417	355,525	295,608
65歳以上	86,043	129,596	176,830	208,676	205,888	209,470

出典:H27「静岡市人口ビジョン」

② 市街地の拡散

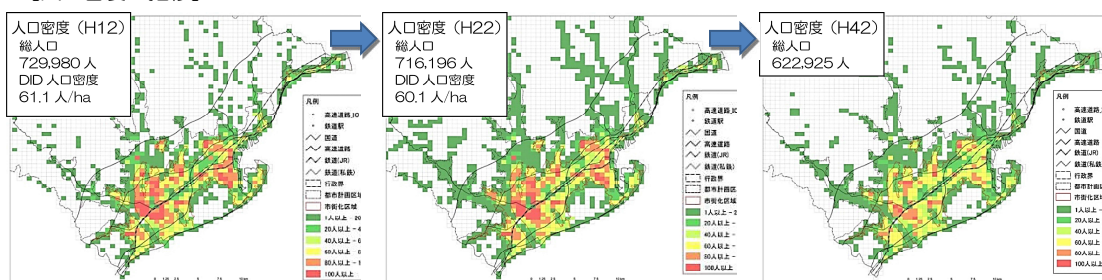
静岡市の人口集中地区は、長期的に拡大傾向にある。人口集中地区内の人口は増加傾向にあるが、それ以上に面積が拡大しているため、人口密度は減少傾向にある。つまり、静岡市の市街地は「薄く・広く」拡散傾向にあると言える。

【静岡市内人口集中地区面積・人口密度】



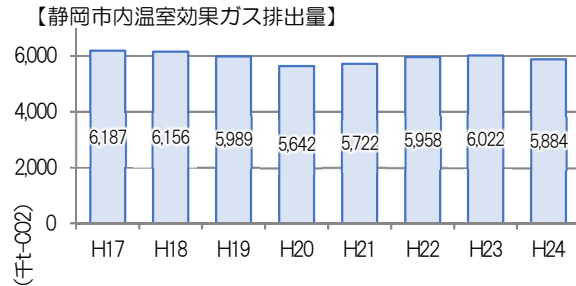
出典:S40~H22「国勢調査」

【人口密度の推移】



③ 環境負荷軽減に向けて

静岡市の温室効果ガス排出量は、横ばい～やや減少傾向にある。世界的に地球温暖化が進む中、今後も環境負荷軽減に向けた取り組みが必要である。

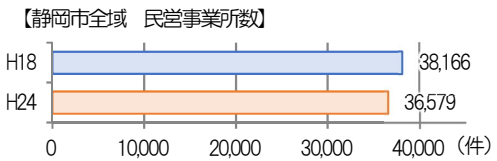
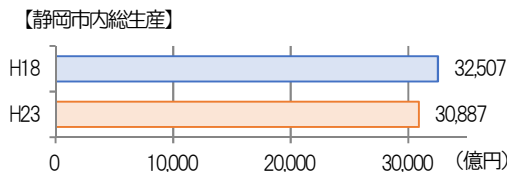


出典: H27「静岡市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)進行管理業務委託報告書」
※温室効果ガス排出量は、H26時点の数値
※算出にあたり基礎資料として活用している「総合エネルギー統計(経済産業省)」が大幅に見直しされたことから、現在、過去に遡り再算定を行っている

④ 経済活力の減退

静岡市の市内総生産額は、H18の3兆2千億円がH23には3兆8百億円となり、約5%減少している。また静岡市全域の民営事業所数は、H18の3万8千件がH24には3万6千件となり、同じく約5%減少している。

静岡市の経済状況を捉える主要項目がいずれも減少しており、経済活力は減退傾向にあると言える。



出典: H18・24 静岡県「しずおかけんの地域経済計算」、H18 静岡市「静岡市の事業所・企業」、H24「経済センサス-活動調査」

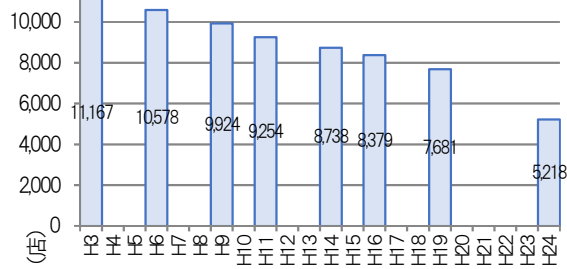
⑤ 小売商業の減退、郊外大型店の出店増

※以下に記載するH24「経済センサス-活動調査」の小売商業関連値は、H19までの「商業統計調査」と集計方法が異なっているため、経年変化の純粋な比較は出来ない。但し、ほぼ同対象を捉えた近似値であると仮定し、H24活動調査の値も含めた推移を捉えることとする。

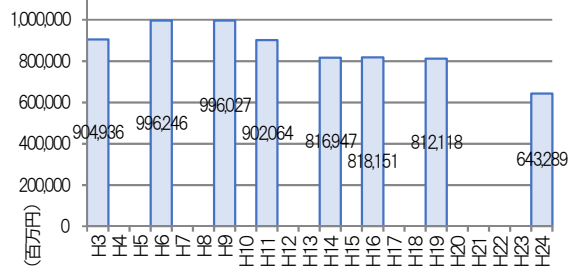
静岡市の小売商業は、減退傾向にある。各項目におけるピーク時との比較において、店舗数はH3→H24で約6万件減(対比47%)、年間商品販売額はH9→H24で約3,500億円減(対比65%)となっている。売場面積は長期的には増加傾向にあったものの、H19→H24で約12万㎡減(対比86%)となっている。

市内の大型店全91店舗(H25現在)のうち、中心市街地内の立地は15店舗(静岡地区13店舗、清水地区2店舗)にとどまり、中心市街地以外における立地が目立つ。H25までの10年間における大型店新設の届出は、中心市街地内が4件であるのに対し、それ以外のエリアは37件に及ぶ。市内の良好な商業環境を維持するため、いわゆる『郊外大型店』との役割分担を図りつつ、中心市街地における商業機能の拡充・集約を推進する必要がある。

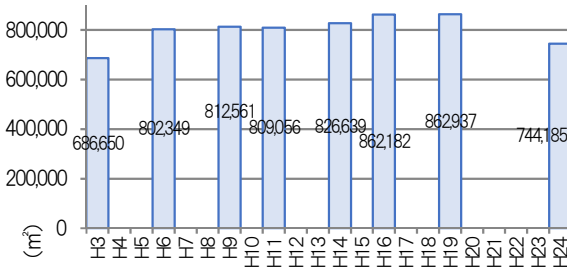
【静岡市全域 小売店舗数】



【静岡市全域 小売年間商品販売額】



【静岡市全域 小売売場面積】



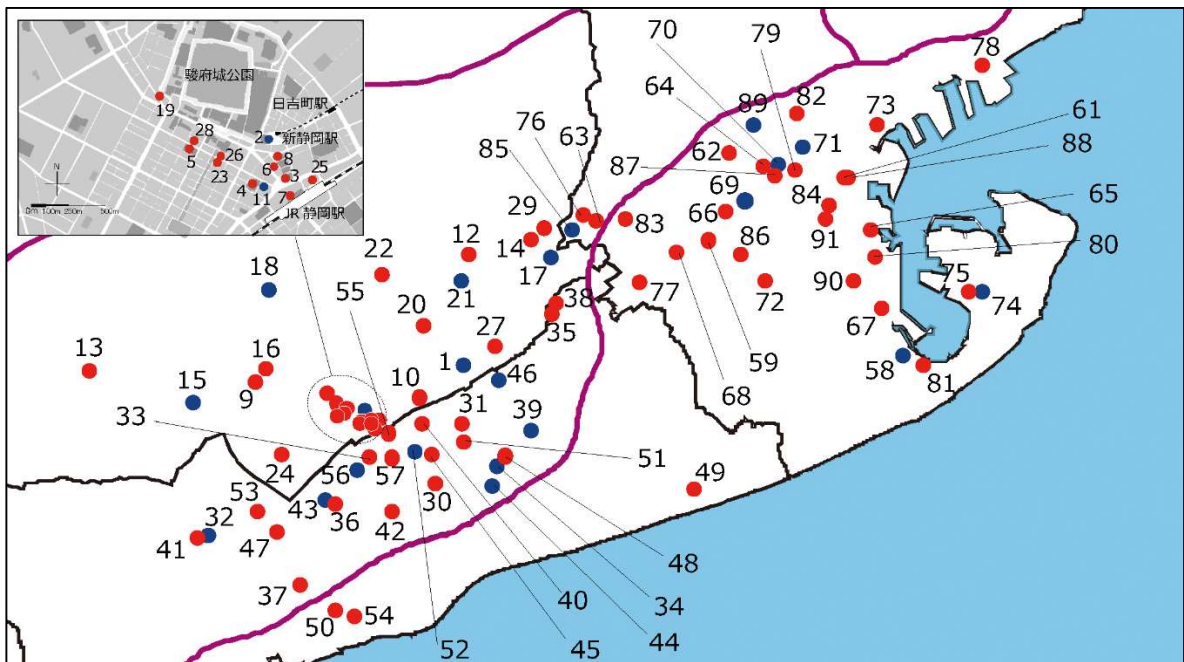
出典:H3~19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

【静岡市内大型店一覧 (H25 現在)】

No.	店名	所在地	面積 (㎡)	開設
1	MARK IS 静岡	葵区柚木	30,000	2013/04
2	新静岡セノバ	葵区鷹匠1	27,765	2011/10
3	松坂屋静岡店	葵区御幸町	24,372	1932/11
4	静岡パルコ	葵区紺屋町	22,036	1970/06
5	静岡伊勢丹	葵区呉服町1	21,525	1931/12
6	丸井静岡店	葵区御幸町	13,456	1969/09
7	パルシェ	葵区黒金町	12,796	1981/10
8	SHIZUOKA109	葵区伝馬町	6,918	1984/11
9	カーマホームセンター静岡柳町店	葵区柳町	6,475	2006/04
10	SPOPIA シラトリ静岡ジャンボ店	葵区東町	6,361	1975/07
11	葵タワー	葵区紺屋町	4,478	2010/04
12	エススポット静岡東店	葵区上土2	4,078	1992/10
13	カインズホーム静岡羽鳥店	葵区羽鳥本町4	3,500	1996/12
14	スーパー富士屋瀬名店	葵区瀬名中央3	2,323	1972/09
15	杏林堂薬局山崎店	葵区山崎1	2,307	2012/01
16	フードマーケットマム若松店	葵区若松町	2,246	1995/06
17	杏林堂薬局瀬名川店	葵区瀬名川2	2,128	2008/03
18	ザ・ビッグ静岡新伝馬店	葵区新伝馬3	1,958	2008/02
19	大村洋品店	葵区馬場町	1,842	1972/12
20	エススポット静岡千代田店	葵区千代田2	1,749	1993/11
21	杏林堂スーパードラッグストア静岡千代田店	葵区千代田6	1,740	2012/06
22	グルメシティ静岡城北店	葵区北安東5	1,637	1975/05
23	ふしみや呉服町本店	葵区呉服町2	1,493	1971/10
24	しずてつストア田町店	葵区田町7	1,323	2007/09
25	ホテルアソシア静岡ターミナル	葵区黒金町	1,235	1983/09
26	静岡谷島屋	葵区呉服町2	1,204	1969/11
27	ゾーンズショップオサダ東静岡店	葵区長沼	1,166	2005/11
28	TSUTAYA すみや静岡本店	葵区呉服町1	1,123	1968/03
29	スーパー田子重セナ店	葵区東瀬名町	1,048	1993/11
30	セントラルスクエア静岡 (アピタ静岡店)	駿河区石田1	25,250	2005/11
31	イトーヨーカドー静岡店	駿河区曲金3	13,686	1986/05
32	ホームプラザナフコ・ナフコツワンスタイル丸子店	駿河区北丸子	8,053	2012/12
33	ヤマダ電機テックランド静岡店	駿河区馬淵2	7,612	1976/03

34	富士見台ショッピングセンター	駿河区富士見台1	6,728	2013/11
35	コジマNEW 静岡店	駿河区国吉田1	6,483	1999/10
36	ニトリ静岡インター通り店	駿河区緑が丘町	5,298	1999/04
37	ジャンボエンチョー下川原店	駿河区下川原2	4,900	2006/10
38	ヤマダ電機テックランド静岡国吉田店	駿河区国吉田1	4,319	2005/06
39	杏林堂スーパードラッグストア静岡小鹿店	駿河区小鹿	3,356	2012/10
40	ジャンボエンチョー静岡店	駿河区大和2	3,217	1977/06
41	マックスバリュ静岡丸子店	駿河区北丸子1	3,138	2003/11
42	エスポート静岡駅南店	駿河区中村町	3,098	1981/03
43	スーパー田子重西中原店	駿河区西中原2	2,491	2013/07
44	マックスバリュ静岡登呂店	駿河区登呂2	2,475	2010/04
45	静岡鑑定団	駿河区八幡5	2,392	2000/03
46	マックスバリュ静岡曲金店	駿河区曲金7	2,259	2010/03
47	ケーヨーデイツー東新田店	駿河区丸子新田	2,119	1997/03
48	ドン・キホーテパウ SBS 通り店	駿河区富士見台2	2,033	1998/11
49	すんぷ夢ひろば	駿河区古宿	2,007	2006/11
50	スーパー田子重下川原店	駿河区下川原5	1,872	1994/07
51	コジマNEW 静岡有明店	駿河区有明町3	1,676	2004/02
52	スーパーマーケットハロー大坪店	駿河区大坪町	1,473	2009/11
53	静岡メイク	駿河区丸子新田	1,404	1975/11
54	ファッションセンターしまむら下川原店	駿河区下川原南	1,327	2003/10
55	サウスポート静岡	駿河区南町	1,272	1996/02
56	マックスバリュエクスプレス静岡新川店	駿河区新川2	1,254	2013/09
57	スーパー富士屋中田店	駿河区中田1	1,056	1972/09
58	ベイドリーム清水ショッピングセンター	清水区駒越北町	22,440	2011/04
59	イオン清水店	清水区上原1	22,010	1999/04
60	イオンタウン蒲原	清水区蒲原	10,195	1999/11
61	SEIYU 清水店	清水区本郷町1	9,919	1973/12
62	天王南ショッピングセンター	清水区天王南2	9,791	2011/10
63	クレッセ静岡	清水区鳥坂	8,950	2003/05
64	ピアゴ清水高橋店	清水区高橋5	8,700	1990/10
65	エスパルスドリームプラザ	清水区入船町	7,484	1999/10
66	栗田家具センター静岡店	清水区北脇新田	5,093	1977/06
67	ヤマダ電機テックランド清水店	清水区清開1	4,131	2008/03
68	フィットハウス静岡店	清水区長崎南町	3,260	2003/05
69	ケーヨーデイツー清水店	清水区渋川	2,962	2011/09
70	エディオン清水店	清水区永楽町	2,916	2013/04
71	マックスバリュ清水八坂店	清水区八坂南町2	2,524	2011/03
72	ライフデザイン ピオン	清水区船越南町	2,416	1994/09
73	ジャンボエンチョー清水店	清水区袖師町	2,346	1990/09
74	杏林堂薬局清水三保店	清水区三保	2,201	2009/10
75	マックスバリュ清水三保店	清水区三保	2,178	2004/11
76	カワチ薬局清水鳥坂店	清水区鳥坂	2,108	2007/03
77	しずてつストア草薙店	清水区草薙1	2,085	1977/08
78	マックスバリュ清水興津店	清水区興津本町	2,020	1975/11
79	新清水鑑定団	清水区永楽町	1,916	1992/04
80	エスパルスドリームプラザ新館	清水区港町1	1,611	2006/04
81	スーパー田子重駒越店	清水区駒越北町5	1,544	1990/05
82	清水鑑定団	清水区八坂東2	1,506	2006/05
83	食鮮館タイヨー長崎店	清水区長崎	1,470	2006/03
84	しずてつストア入江店	清水区入江1	1,286	2005/12
85	ファッションセンターしまむら鳥坂店	清水区鳥坂字鶴喰	1,263	2010/05
86	ファッションセンターしまむら有東坂店	清水区有東坂2	1,261	2008/04
87	戸田書店江尻台店	清水区江尻台町	1,226	2008/04
88	大和屋清水駅前銀座店	清水区辻1	1,104	1963/10
89	クリエイイトエス・ディー清水下野店	清水区下野緑町	1,089	2011/08
90	ユーコープ八千代店	清水区八千代町	1,077	1995/07
91	スポーツショップアラジン	清水区浜田町	1,014	1992/09

【静岡市内大型店立地状況】※図中の番号は「静岡市内大型店一覧」の「No.」に対応



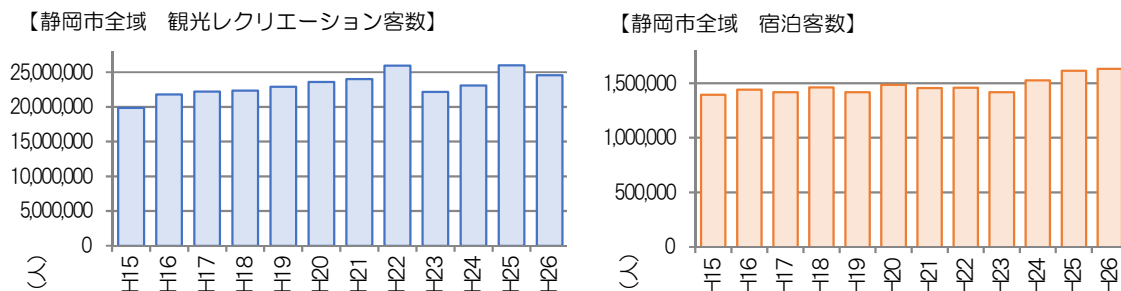
出典:「全国大型小売店舗総覧(2004年版~2014年版)」より作成

【過去10年間の大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数】

	中心市街地				中心市街地以外	
	静岡地区		清水地区			
	件数	店舗名	件数	店舗名	件数	主な店舗
H16	0		0		1	
H17	0		1	ドリフ新館	6	
H18	0		0		3	
H19	0		0		5	
H20	0		0		1	
H21	2	葵町-、新静岡セバ	0		4	
H22	0		0		5	ベストリーム清水
H23	0		0		3	MARK IS 静岡
H24	0		0		7	
H25	1	呉服町外-	0		2	
計	3		1		37	

⑥ 観光機能の改善傾向

静岡市の観光レクリエーション客数（市内施設利用者数・イベント参加者数）と宿泊客数は、ともに長期的には増加傾向にある。静岡市の人口が減少傾向にある中、経済活力の維持・増強等に向け、あらゆる活動の根幹である“ヒト”を、より多く市内へ呼び込むことが求められている。



出典:H15-26 静岡市「観光交流客数調査」

⑦ 多様化する市民ニーズ・ウォンツ

東日本大震災やリーマンショック等を発端とした社会・経済・環境状況の変化や、モータリゼーションの進展や情報通信技術の飛躍的な発展による生活様式の変化等によって、日々市民が「必要とするもの（ニーズ）」と「求めるもの（ウォンツ）」も変化・多様化しつつある。まちも、それらの変化・多様化に対応した場所となることが求められている。

(2) コンパクトシティの実現に向けて

静岡市全体の社会・経済・都市機能面の諸課題に対し、市を挙げて迅速かつ適切な対応を図ることが求められている。それらの大きな課題解消に向けた一つの手段として、「コンパクトシティの実現」がある。コンパクトシティは、国が掲げる「日本再興戦略」や「地方創生」でも推進している方針であり、市街地を無秩序に拡散させず、多様な都市機能を一定区域にコンパクトに集積させることで、高齢者や障がい者を含めた多くの人々が暮らしやすくなるとともに、にぎわいあふれるまちの創出にも繋がり、市全体の持続的な発展が図られる。つまりは、コンパクトシティの実現によって、まちなかの多様な都市機能の拡充と経済活力の向上が図られ、「中心市街地の活性化」に繋がる。

中心市街地の活性化に向けては、各種事業を無作為・無秩序に実施しては効果が薄れてしまうため、多様な事業を総合的・一体的に推進することが肝要である。言わばその“羅針盤”として、中心市街地におけるコンパクトシティの実現に向け、多様な事業推進を図るための計画である「静岡市中心市街地活性化基本計画」（以下「本計画」と呼称する）を策定する。

1-3 上位・関連計画との関連

中心市街地の活性化に向け、静岡市は本計画の上位・関連計画において、次の方向性を示している。

(1) 第3次静岡市総合計画(H27～34)

静岡市の最上位計画である「第3次静岡市総合計画」においては、静岡地区・清水地区それぞれの魅力・個性を活かした活性化を推進し、連携を図ることで、相乗効果を生み出す、としている。具体的には、静岡地区においては徳川家康公の築いた城下町を基礎に、商業・業務等の多様な機能の強化と回遊性向上を進めるとし、清水地区においては、清水港ウォーターフロント日の出地区でのにぎわい創出を図り、清水駅周辺とのつながりを強化する、としている。

【参考】第3次静岡市総合計画(抜粋)

■観光・交流分野

- 「本市の賑わいと交流の拠点である、静岡・清水両地区中心市街地のそれぞれの魅力・個性を活かした活性化を推進し、連携を図ることで、相乗効果を生み出し、市域全体の活性化を図ります。」
- 「中心市街地を舞台に、訴求力が強く賑わいを生み出すイベントを、官民連携して推進していきます。併せて、まちづくり人材の育成や、活気ある中心市街地づくりを推進する組織への支援を行い、魅力あふれるまちの創出を図っていきます。」
- 「富士山を背景とした我が国屈指の良港である国際拠点港湾・清水港の魅力を活かした客船誘致の推進や、賑わい交流拠点の形成など、清水港ウォーターフロントの活性化に一層取り組んでいきます。」

■商工・物流分野

- 「商業都市としての本市の特性をみがき、個店・商店街等への支援や、都心商業から地域商業まで、地域特性に見合った商業立地を促すことにより、誰もが安心・安全に快適な買物ができる環境の創出を図ります。」
- 「国際拠点港湾・清水港と、歴史・風土に育まれた多様な生産拠点や物流拠点を活かすため、・・・国際物流の拠点である清水港を中心とした広域物流の促進を図ります。」

■都市・交通分野

- 「静岡・清水両都心、東静岡副都心は、商業・業務・医療・情報などの都市機能を持ち、今後も静岡県中部地域の中核機能を担いつつ、コンパクトシティの核としての役割を果たしていくことが求められています。」
- 「静岡都心では、徳川家康公の築いた城下町を基礎とし、利便性・快適性をさらに高めるため、商業・業務・居住等の多様な機能の強化を図るとともに、回遊性を向上させる取組を進めます。」
- 「清水都心では、JR清水駅と清水港が近接している立地を活かし、物流機能が移転する日の出地区において、工業・物流機能から賑わい・交流機能への転換を図り、「みなと」と「まち」をつなぐ取組を進めます。」

(2) 静岡市総合戦略(H27～31)

静岡市の人口減少と地域経済規模縮小に対応し、未来を切り開いていくことを目的とした「静岡市総合戦略」においては、多様な都市機能が集積するJR静岡駅周辺（静岡地区）や、JR清水駅周辺（清水地区）等を核として、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に取り組む、としている。具体的には、KPI（重要業績評価指標「Key Performance Indicators」）の略。政策ごとの達成すべき成果目標）に「中心市街地活性化基本計画の策定」等を位置付けている。

なお、3-3「数値指標」で記載のとおり、本計画は数値指標として「静岡地区 歩行者通行量」「清水地区 滞在時間」等を設定しているが、総合戦略においても同2項目を基本目標に位置付けている。また、総合戦略の目標値は、本計画と目標値と同水準の推移値（総合戦略終期は本計画終期の1年前）として設定している。

【参考】 静岡市総合戦略(抜粋)

- 戦略体系6「時代に合った「まち」をつくり、圏域の連携を深める」
 - 「社会構造や市民ニーズの変化に即した公共施設のアセットマネジメントの推進や、高齢化社会に即した域内移住、コンパクトなまちづくり、そして東日本大震災を契機に時代の要請となっている災害、特に沿岸部に風評被害をもたらしている津波に対する安心の実現に速やかに取り組んでいく。」
 - 「人口減少社会に適応していくため、行政が保有する総資産量の適正化を図る必要があることから、「総延床面積」を基本目標するとともに、コンパクトなまちづくりを推進するため、静岡地区における「歩行者通行量」、清水地区における「滞在時間」を基本目標として設定する。」
 - 「本市は、JR静岡駅周辺に百貨店などの大型店が計7店、総合病院が2か所立地しているほか、美術館や科学館、音楽ホールなど多様な都市機能が集積している。また、JR清水駅周辺、JR東静岡駅周辺についても、これらを核として、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」に取り組むことで、市民生活の質を高めていく。」

(3) 静岡市都市計画マスタープラン(H18～)

静岡市のまちづくりの方針、都市施設の整備方針等を定める「静岡市都市計画マスタープラン」においては、静岡地区・清水地区は、適切な役割分担・機能調整を図り、相互連携のもと活気に満ちた中心市街地となることが求められる、としている。具体的には、静岡地区においては商業・業務拠点としての機能更新と集積を図るとし、清水地区においては、海洋文化・レクリエーション拠点として、清水駅周辺の商業機能更新と集積を図るとともに、海洋文化・交流・レクリエーション機能の集積を図る、としている。

※静岡市は現在、新たな都市計画マスタープランを策定中

【参考】静岡市都市計画マスタープラン(抜粋)

■現況と課題

- 「これまでの人口増加に伴う都市(市街地)の拡大を前提とする都市整備から、更新期を迎えている都市空間を重視し、将来人口に見合ったコンパクトかつ市全体でバランスのとれた都市構造へと更新する必要があります。」
- 「隣接する静岡地区中心市街地と清水地区中心市街地では、地域間競争や適切な役割分担を図る観点から、機能調整を図り、相互連携のもと活気に満ちた中心市街地へと都市再生することが求められます。」

■都市整備の基本理念

- 「市全体の均衡ある発展と都市機能の向上を目指し、都市機能を役割分担する複数の都市拠点を形成して、交流の盛んな活力あるまちづくりを目指します。」

■都市整備の基本構想

- 「JR静岡駅を中心とした地区は、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ます。」
- 「JR清水駅と日の出を結ぶ地区は、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ります。」

■土地利用の基本方針

- 「中心市街地では、政令市にふさわしい新たな都市機能の集積や人口の定着、さらに交流人口の増加を図るため、既存の集積を維持しながら、土地の高度利用や機能の更新を進めます。」
- 「静岡地区、清水地区の中心市街地においては、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します。」

■市街地整備の基本方針

- 「中心市街地においては、商業・業務の他に居住・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等を促進します。」
- 「中心市街地においては、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します。また、既に整備された道路や公園等の基盤施設を、魅力ある都市空間となるよう再整備するとともに、居住機能や生活利便機能等を充実させ、街の活性化を図ります。さらに、高齢社会の進展に対応して高齢者の生活利便性を確保するため、中心市街地及びその周辺部においては、病院や福祉施設等のサービス機能を担う施設の整備や機能更新の誘導に努めます。」

■都市景観の基本方針

- 「JR静岡駅を中心に形成する都市拠点においては、本市の代表的な史跡でもある駿府城公園の修景整備を周辺道路と一体的に進めるとともに、風格を備えた官庁街の景観やにぎわいのある商業・業務地の景観を創出して、政令市にふさわしい顔づくりを目指します。」
- 「JR清水駅を中心に形成する都市拠点においては、にぎわいのある商業・業務地の景観を創出するとともに、隣接する清水港とあわせ、みなとまち清水の雰囲気を感じられる、政令市にふさわしい顔づくりを目指します。」

(4) 静岡市都心地区まちづくり戦略(H22～)

概ね 20 年間の中長期的視点に立ち、市全体の都市構造のあり方を示し、それを踏まえた静岡・清水の両都心地区のまちづくりの目標と、その実現のための取り組みや進め方の方向性を示す「静岡市都心地区まちづくり戦略」においては、静岡地区・清水地区への集中的な整備が必要である、としている。具体的には、静岡地区においては回遊性の向上、歴史資源の活用、商業機能の強化、コミュニティ活動の促進等を目指すとし、清水地区においては港の産業発展・機能再編・交流創出、清水駅周辺の拠点再生、コミュニティ・居住機能の拡充等を目指す、としている。

【参考】静岡市都心地区まちづくり戦略(抜粋)

- 都市構造編 - 静岡市が目指す都市構造と都心地区まちづくりの必要性
 - 「静岡市は、市街地周辺の良質な自然環境を保全し、東西の交通軸を中心に比較的コンパクトな市街地を形成してきましたが、将来に向けては、地球環境にやさしく、公共サービスの維持・向上等のために、更なる集約的都市構造への取り組みが必要となります。また、広域を含めた都市づくりをリードしていく顔となる拠点、民間投資の効果を波及していきける起爆剤となる拠点等を明確に位置づけ、集中的な投資と時代のニーズにあった魅力や機能を高めていく取り組みが重要です。」
 - 「日常生活に加え、静岡都市圏あるいは都市全体の発展のために必要な機能を備えた拠点として静岡都心、清水都心を位置づけます。」
 - 「集約連携型都市構造を目指す上では、上記の都市活動拠点の中でも、都市全体の成長力を牽引する場として、静岡・清水の両都心及び東静岡の副都心が重要な役割を担っており、アクティビティの集積密度の高さや時代を捉えた都市活動・文化を創造し続けるために、集中的な整備が必要です。」
- まちづくり編
 - 「静岡都心地区のまちづくりの目標」
 - 【目標 1】“人がまん中”の都心づくり 人が行き交い、多様な都市活動を展開していくための空間であることを意識し、だれもが使いやすく、回遊性のあるまちづくりを進めていくことにより、さらなる賑わいが生み出される都心を目指します。
 - 【目標 2】“らしさ”があふれ出す都心づくり 静岡の歴史や伝統といったまちの大切な資源や、県都・商都としての機能、国際交流機能等の集積にさらなる磨きをかけ、まちづくりの基本に据えていくことにより、他都市に類のない誇れる都心を目指します。
 - 【目標 3】“人と人がつながっている”都心づくり 「賑わい」の中に「暮らし」を溶け込ませることにより、常にまちのあちこちから人と人との語らいや息づかいが聞こえてくるようなコミュニティあふれる都心を目指します。」
 - 「清水都心地区のまちづくりの目標」
 - 【目標 1】港が輝く都心づくり 港とともに歩んできた産業をさらに発展させるとともに、新興津埠頭整備等の港機能の再編とあわせて、清水港をまちのソール空間として活用し、様々な交流が創出される都心を目指します。
 - 【目標 2】港を身近に感じることができる都心づくり 駅周辺などの街なかの拠点再生とともに、交通ネットワークや都市デザインといったまちづくりの中で港とまちの連携を高めていくことにより、港を中心としてまち全体が魅力と賑わいを醸し出す都心を目指します。

【目標3】暮らしを支える都心づくり 港町として豊かな自然・文化のもとで育ててきたコミュニティを大切にしながら、豊かで利便性の高い暮らしの空間を提供し、居住者に愛される都心を目指します。」

(5) 静岡市商業振興基本計画(H24～)

静岡市の社会・経済環境の変化に対応した新たな商業振興のあり方とその実現方策を示す「静岡市商業振興基本計画」においては、県中部 100 万人を超える都市圏の核としての静岡地区の商業と、港とともに発展してきた個性ある清水地区の商業について、市の顔として様々な都市活動のけん引の場となる都心の商業を守り育てることによって、多様で質の高い消費活動と活発な文化・交流活動が創出されることを目指す、としている。

【参考】静岡市商業振興基本計画(抜粋)

■基本計画の概要

- 「本市における商業は、静岡県中部 100 万人を超える都市圏の核としての静岡中心市街地の商業や、港とともに発展してきた個性ある清水中心市街地の商業、地域コミュニティの中核となり地域住民の日常生活を支える商店街、その中で息づく多様な個店が活動を行い、それぞれが本市全体の商業振興に対して、重要な役割を果たしている。」

■商業振興の戦略及び方針

- 「文化・交流を創り出し、都市を輝かせる商業」の目標実現に向けて、都市全体の顔であり、様々な都市的活動のけん引の場となる「都心」における商業を守り、育てることにより、多様で質の高い消費ライフの実現と、それに伴う活発な文化・交流活動が創出されることを目指す。」

(6) 静岡市観光戦略(H22～31)

静岡市の観光に関わる課題を浮き彫りにし、交流人口を増加させるための重点戦略を導き出した「静岡市観光戦略」においては、静岡地区ではお茶・静岡おでん・ホビー等の特色ある文化や産業、歴史遺産が混在する都市空間を活かした展開を図ることとし、清水地区では清水港日の出地区の親水機能を強化し、マグロをはじめとした水産資源活用等によるにぎわい空間の創出を図る、としている。

【参考】静岡市観光戦略(抜粋)

■観光推進のための地区別施策

- 「中心市街地（※静岡地区）：都市と歴史・文化・産業が融合する賑わい空間の形成 人々が集う中心市街地の魅力、お茶・静岡おでん・ホビーなどの特色ある文化や産業、徳川氏・今川氏の歴史的な遺産が混在する都市空間や地域イメージを活かし、魅力的な都市観光、コンベンションなどの展開を図る。」
- 「清水港周辺（含 港周辺市街地）：ウォーターフロントとしての港と街の賑わい形成 清水港興津地区での機能拡充にともない、清水区中心市街地に隣接する日の出地区などにおいて親水機能を強化し、マグロをはじめとした水産関係、歴史などの資源との融合を図り、街と一体となった人々が集う賑わいの空間を整備する。」

1-4 前計画(静岡地区・清水地区)の検証

(1) 前計画の目的・全体体系

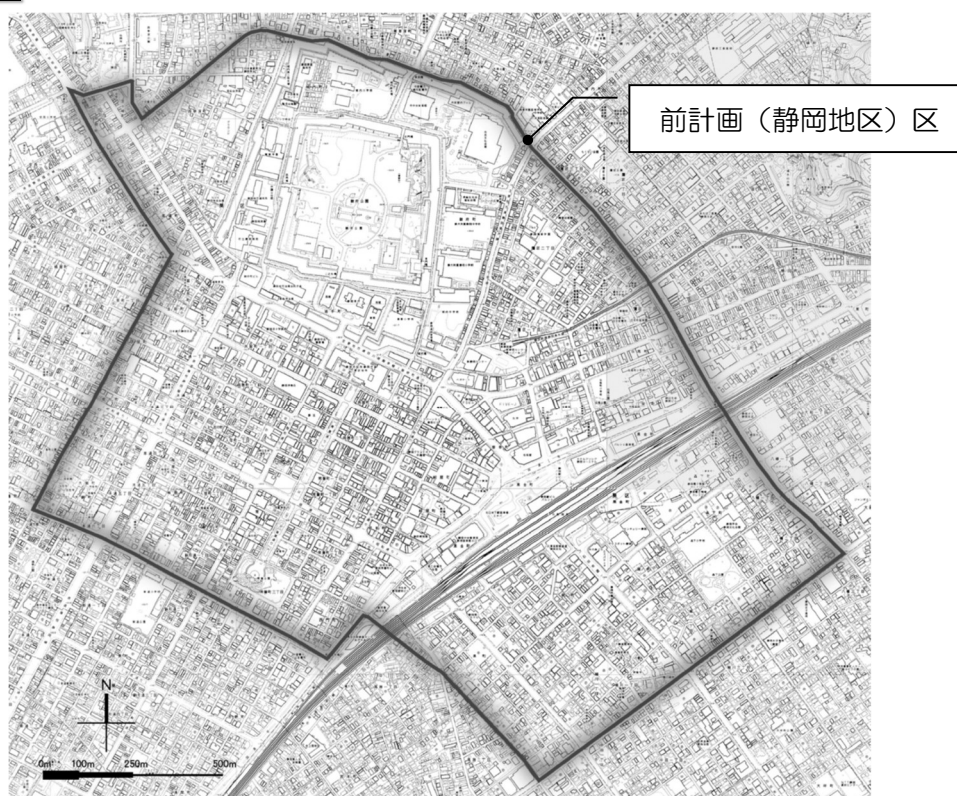
静岡市は「生活利便性向上・効率的都市経営・環境負荷低減を実現し、人口減少・高齢化進行、人口拡散・経済活力低下といった『都市活力低下に係る課題』と、環境保全の重視、多様な市民ニーズやユニバーサルデザインに対応した市民サービスの付加価値向上といった『新しい価値観への対応に係る課題』の解決を図ることを目的に、「静岡市中心市街地活性化基本計画（静岡地区）」及び「静岡市中心市街地活性化基本計画（清水地区）」（以下「前計画」と呼称する）をH21に策定した。

前計画では、合併前の旧静岡市の中心市街地である『静岡地区』と、旧清水市の中心市街地である『清水地区』について、2地区別々に計画を策定し、それぞれの活性化を推進した。ただし、市全体のコンセプトとして「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」～」を掲げ、「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」としていた。

(2) 前計画(静岡地区)の概要・実施状況

① 期間：平成21年3月～平成26年3月（5年間）

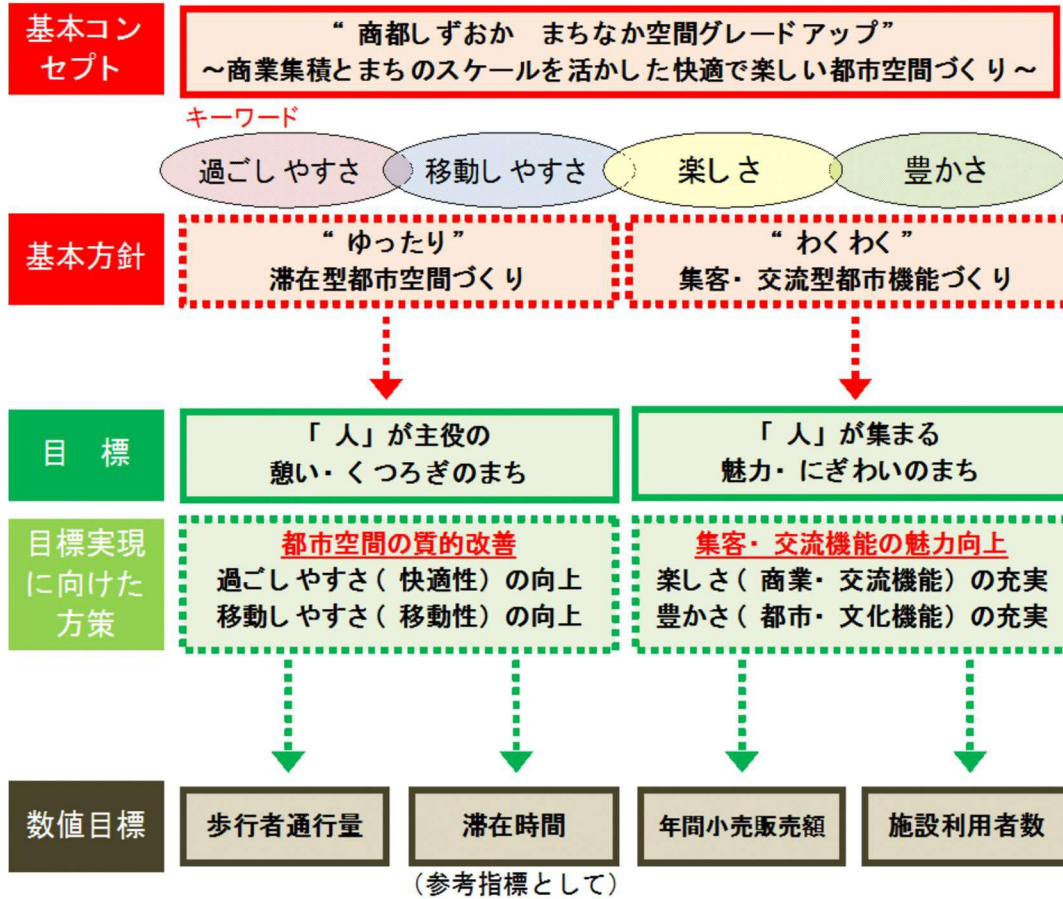
② 区域：JR静岡駅・静鉄新静岡駅、駿府城公園を中心とした250ヘクタール



③ 課題：「都市空間の質的向上」（過ごしやすさ、移動しやすさ）

「商業・都市機能の充実」（楽しさ、豊かさ）

④ 体系：「商都しずおか まちなか空間グレードアップ」を基本コンセプトに、「人」が主役の憩い・くつろぎのまちと「人」が集まる魅力・にぎわいのまちを目標とし、下表のような体系に基づき計画を推進した。



⑤ 事業：全 92 事業（完了 44 事業、継続実施 48 事業）※再掲含む

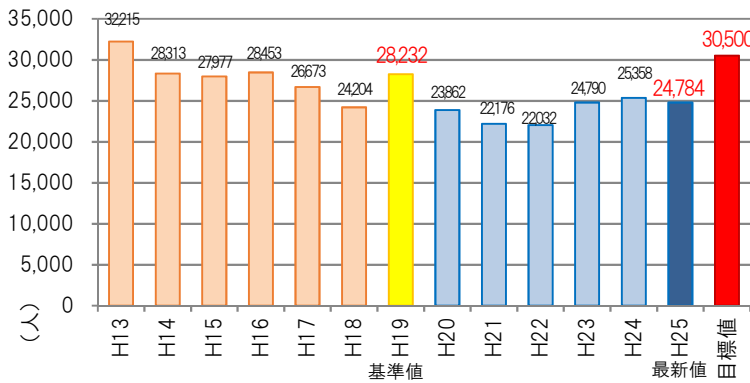
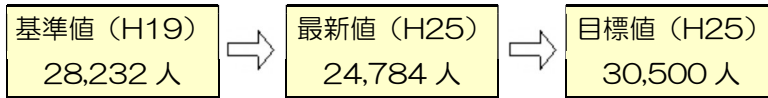
	市街地の整備改善	都市福祉施設の整備	まちなか居住の推進	商業の振興	交通利便性の増進等	計
完了	17	4	4	11	8	44
実施中	10	5	2	18	13	48
計 (%)	27 (29%)	9 (9%)	6 (7%)	29 (32%)	21 (23%)	92

⑥ 主要事業の実施状況

事業名	鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業） ※通称「新静岡セノバ」	
概要	大型商業施設、鉄道駅、バスターミナル、事務所を併設する民間再開発ビルの整備 [延床面積：約85,600㎡ 階数：地上11階、地下1階 用途：商業施設（地下1階～6階、10階～11階、27,765㎡、123店舗）、駐車場（地上7階～9階、556台）]	
実施時期	平成21年度～平成23年度	
事業主体	静岡鉄道(株)	
事業名	静岡駅前紺屋町地区市街地再開発事業 ※通称「葵タワー」	
概要	商業施設、美術館、宴会場等を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約53,500㎡ 階数：地上25階、地下2階 用途：商業施設（4,478㎡、11店舗）、業務施設、公共公益施設（美術館）、宴会場]	
実施時期	平成17年度～平成22年度	
事業主体	静岡駅前紺屋町地区市街地再開発組合	
事業名	静岡呉服町第一地区市街地再開発事業 ※通称「呉服町タワー」	
概要	商業施設、住宅、事務所、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約54,200㎡ 階数：地上29階、地下1階 用途：商業施設（2,083㎡、5店舗）、業務施設、住宅（279戸）、駐車場（449台）、駐輪場（717台）]	
実施時期	平成21年度～平成25年度	
事業主体	静岡呉服町第一地区市街地再開発組合	
事業名	静岡市立病院静岡新館建設工事	
概要	新たな医療機器の導入や救急外来の拡充等と合わせ、東館建替え、西館リニューアル、駐車場整備等により施設・機能を拡充 [東館 床面積：23,698㎡ 階数：地下1階 地上13階 内容：ハートセンター（心臓血管外科・循環器科）の整備・拡充等] [西館 床面積：25,307㎡ 階数：地上13階、地下1階 内容：外来・病棟部分改修等] [駐車場 床面積：7,981㎡ 機能：5層6段自走式立体駐車場、225台収容]	
実施時期	平成17年度～平成21年度	
事業主体	静岡市	
事業名	静岡市美術館整備事業	
概要	静岡市美術館の整備 [延床面積：3,393㎡、展示室面積 約1,100㎡（展示室1：209㎡、展示室2：713㎡、展示室3：204㎡、イテラティブール：612㎡、多目的室 180㎡、ワークショップ室：92㎡）]	
実施時期	平成21年度～平成22年度	
事業主体	静岡市	
事業名	駿府城公園再整備事業	
概要	駿府城公園の坤櫓、芝生広場等の整備 [坤櫓概要 延床面積：391㎡ 構造：木造2階建 屋根：本瓦葺入母屋造 外壁：小舞土塗壁漆喰塗] [芝生広場概要 施工面積：約8,000㎡]	
実施時期	平成21年度～平成25年度	
実施主体	静岡市	

⑦ 目標指標

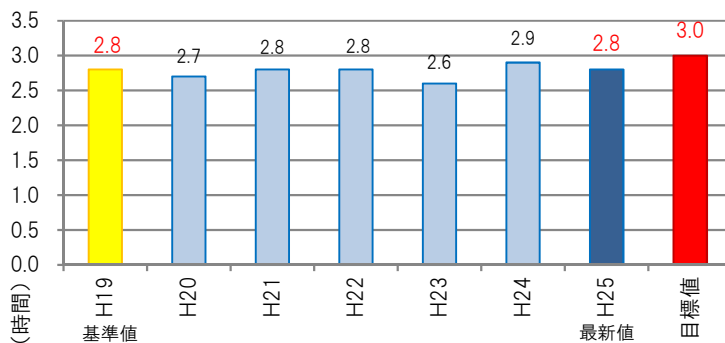
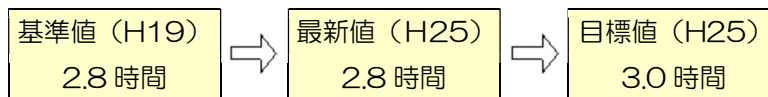
【歩行者通行量】※本計画とは集計方法が異なる



年度	(人)
H19 (基準値)	28,232
H20	23,862
H21	22,176
H22	22,032
H23	24,790
H24	25,358
H25 (最新値)	24,784

歩行者通行量が示す「人」が主役の、憩い・くつろぎのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。特に、主要事業である鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業）等が整備された以降は、本指標の減少傾向は底を打ち、都市空間の質的改善に向けた一定の効果は見られたと言えるが、最新値は24,784人ととどまり、目標値である30,500人には及ばず、目標は未達成である。

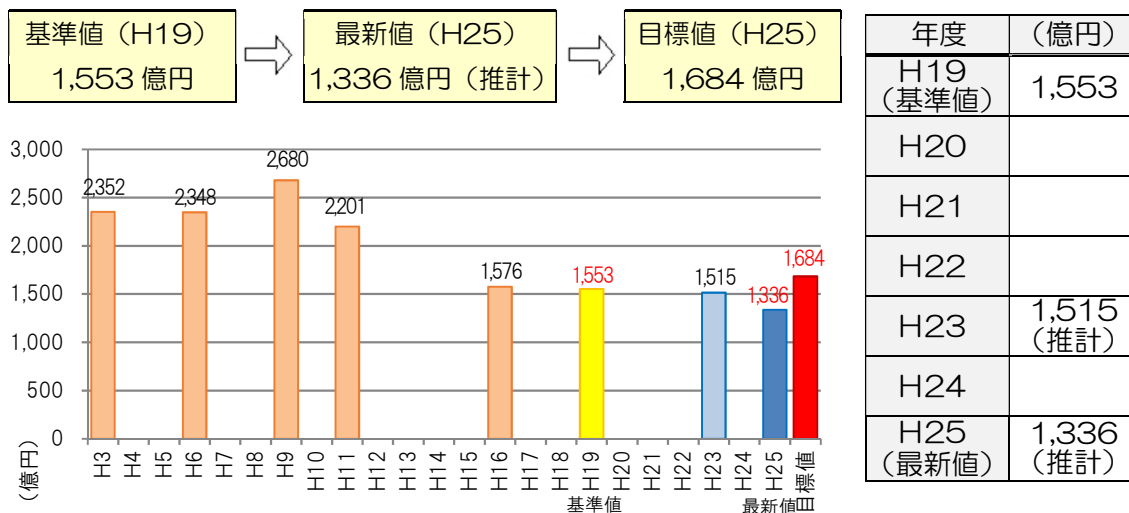
【参考指標：滞在時間】



年度	(時間)
H19 (基準値)	2.8
H20	2.7
H21	2.8
H22	2.8
H23	2.6
H24	2.9
H25 (最新値)	2.8

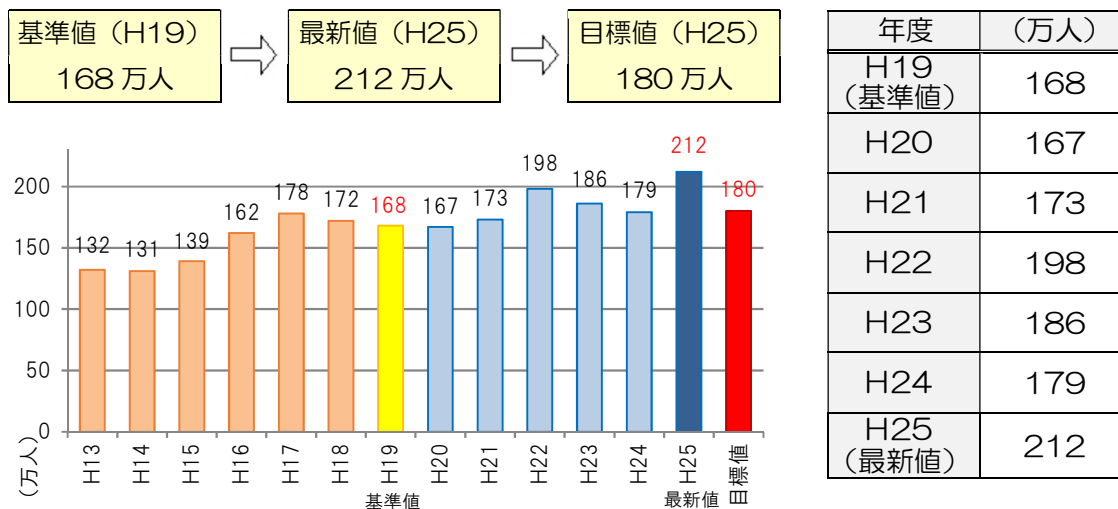
滞在時間が示す「人」が主役の、憩い・くつろぎのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業）や静岡市美術館整備事業に加え、静岡駅北口広場整備事業、駿府城公園再整備事業等が完了することで、都市空間の質的改善に向けて一定の効果は見られたが、指標はほぼ横ばいに推移している。最新値は2.8時間にとどまり、目標値である3.0時間には及ばず、目標は未達成である。

【年間小売販売額】



年間小売販売額が示す「人」が集まる、魅力・にぎわいのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業）等が整備され、集客・交流機能の魅力向上に向けて一定の効果は見られたが、最新値は1,336億円（推計）にとどまり、目標値である1,684億円には及ばず、目標は未達成である。

【施設利用者数】



施設利用者数が示す「人」が集まる、魅力・にぎわいのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である静岡市美術館整備事業等が完了し、集客・交流機能の魅力向上に大きく寄与した。静岡市美術館の来場者増加等もあり、最新値は212万人に到達し、目標値である180万人を超え目標を達成した。

⑧ 総括（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

市街地再開発や文化・医療施設等複数のハード整備事業を面的に実施することで、都市機能の拡充や集客・交流拠点の充実、まちなか居住の推進等が図られた。また、地域に根付いた伝統ある行事や、新たな着想による市民協働イベント等、様々なソフト事業が実施され、にぎわいの創出やコミュニティ機能の向上、地域への愛着・誇りの醸成等がなされた。

以上のように、前計画（静岡地区）に基づく各種事業の実施によって一定の成果が果たされ、また市民評価も改善傾向にある等、静岡地区を取り巻く雰囲気は明るい兆しを取り戻しつつある。しかしながら、静岡市の更なる発展に向け取り組むべき課題は依然として残されており、今後も静岡地区の活性化に向けた施策を積極的・継続的に推進する必要性は高い。

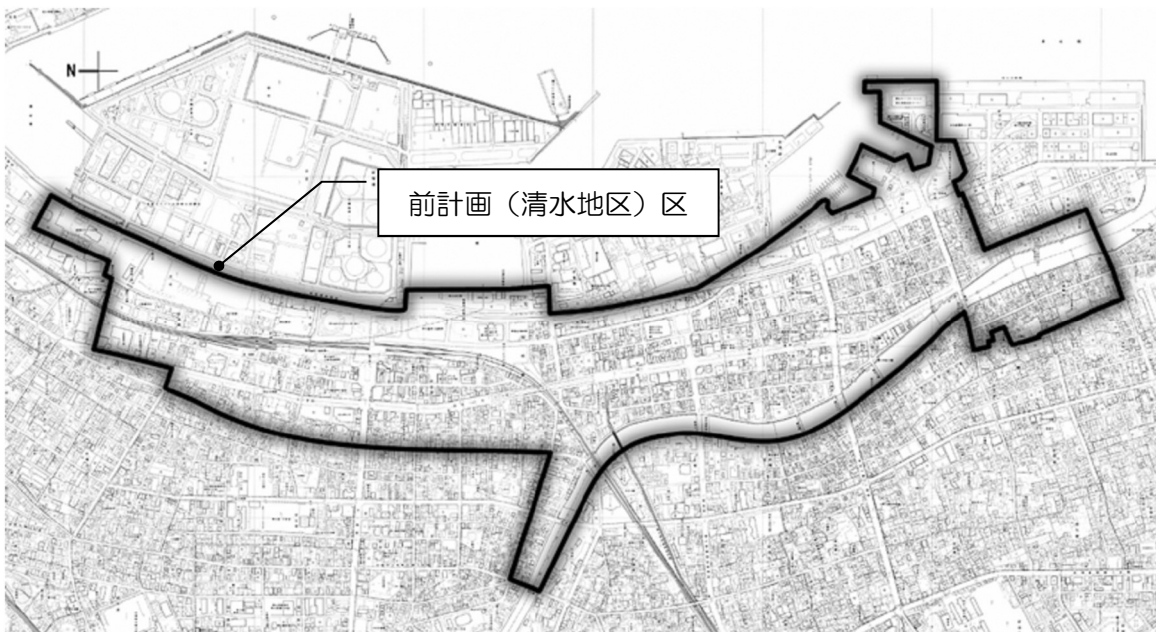
⑨ 評価（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

- 静岡市による評価：「若干の活性化が図られた」
- 静岡市静岡中心市街地活性化協議会による評価：「若干の活性化が図られた」

（3）前計画（清水地区）の概要・実施状況

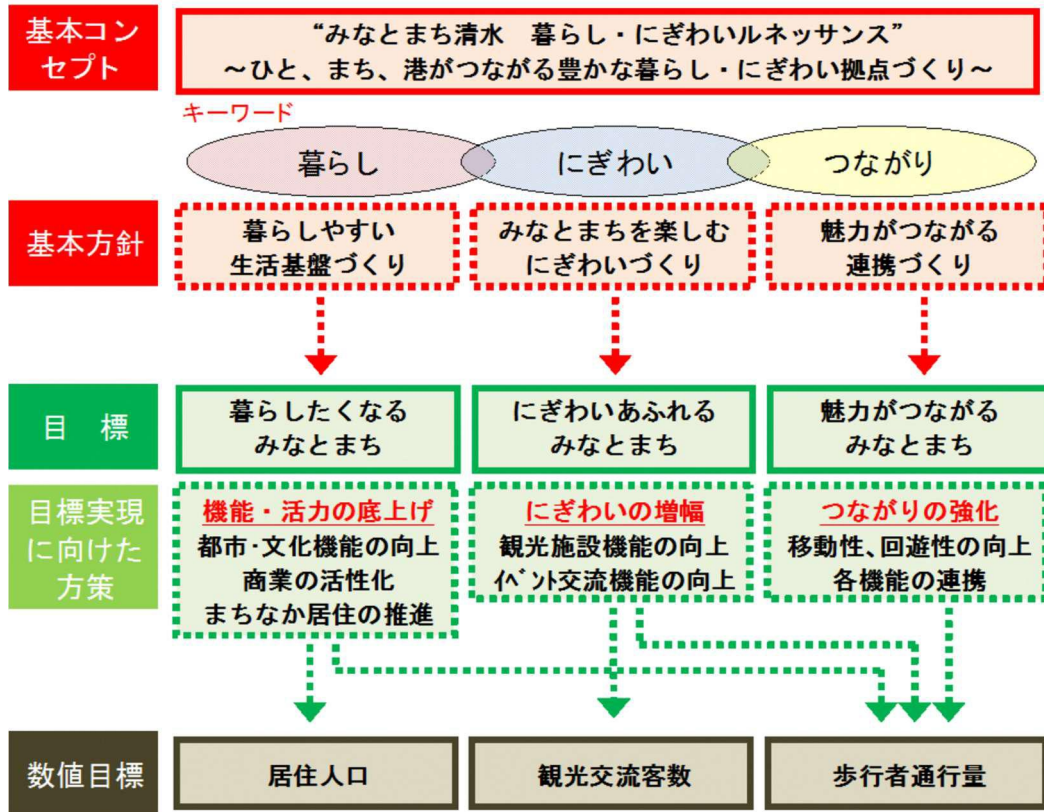
① 期間：平成21年3月～平成26年3月（5年間）

② 区域：JR清水駅・静鉄新清水駅、清水港エリアを中心とした140ヘクタール



- ③課題：「機能・活力の底上げ」（生活利便性の向上、居住人口の集積）
「にぎわい機能の強化」（ハード機能の拡充、ソフト機能の充実）
「つながりの強化」（機能のつながりの強化、空間のつながりの強化）

④ 体系:「みなとまち清水 暮らし・にぎわいルネッサンス」を基本コンセプトに、「暮らしたくなる みなとまち」「にぎわいあふれる みなとまち」「魅力がつながる みなとまち」を目標とし、下表のような体系に基づき計画を推進した。



⑤ 事業: 全 81 事業 (完了 39 事業、継続実施 42 事業) ※再掲含む

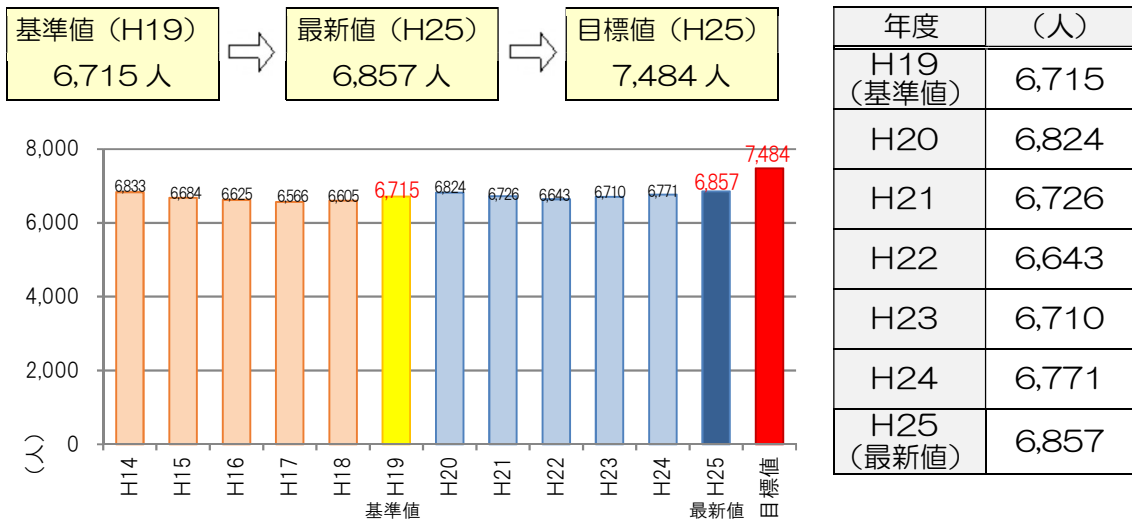
	市街地の整備改善	都市福祉施設の整備	まちなか居住の推進	商業の興振	交通利便性の増進等	計
完了	12	2	5	15	5	39
実施中	4	3	1	23	11	42
計 (%)	16 (20%)	5 (7%)	6 (8%)	38 (47%)	16 (20%)	81

⑥ 主要事業の実施状況

事業名	清水駅西第一地区市街地再開発事業 ※通称「えじりあ」	
概要	文化・商業施設、事務所、住宅等を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約31,600㎡ 階数：地上25階、地下1階 用途：商業(2,870㎡)、文化、業務、住宅(134戸)、駐車場(226台)]	
実施時期	平成19年度～平成25年度	
事業主体	清水駅西第一地区市街地再開発組合	
事業名	清水駅西第二地区優良建築物等整備事業 ※通称「アトラス清水駅前」	
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4,662㎡ 階数：地上13階、地下1階 用途：商業(525㎡)、業務、交番、住宅(40戸)、駐車場(40台)]	
実施時期	平成21年度～平成23年度	
事業主体	清水駅西第二地区優良建築物整備事業建設組合	
事業名	清水銀座45-1地区優良建築物等整備事業 ※通称「清水銀座PAL CITY」	
概要	商業、業務、診療所、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約4,137㎡ 階数：A棟地上4階、B棟地上10階 用途：商業(507㎡)、住宅(61戸)、駐車場(13台)]	
実施時期	平成20年度～平成22年度	
事業主体	清水銀座45-1地区優良建築物建設組合	
事業名	真砂町プラザ第1地区優良建築物等整備事業 ※通称「ベイタワー清水」	
概要	商業、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約11,884㎡ 階数：地上20階 用途：商業(544㎡)、住宅(92戸)、駐車場(90台)]	
実施時期	平成17年度～平成22年度	
事業主体	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	
事業名	清水駅東地区文化施設の整備 ※通称「マリナート」	
概要	老朽化した清水文化センターを中心市街地に移転し、機能更新を図ることにより、文化活動の場と高次高質な芸術文化の鑑賞機会を市民に提供し、しずおか文化を創造する新しい清水の顔・交流拠点となる施設の整備 [延床面積：11,535㎡ 階数：地上4階、地下1階 機能：大ホール(1,513席)、小ホール(292席)、ギャラリー(500㎡)、リハーサル室、練習室、駐車場等]	
実施時期	平成21年度～平成24年度	
事業主体	静岡市	
事業名	(仮称)こどもクリエイティブタウン整備事業 ※通称「ま・あ・る」	
概要	次世代の創造人を育成し、子どもたちに仕事・ものづくり体験等を行う場を提供する施設の整備 [清水駅西第一地区市街地再開発事業施設「えじりあ」内3・4階、[延床面積：約1,810㎡(3階910.55㎡、4階899.75㎡)]	
実施時期	平成21年度～平成24年度	
実施主体	静岡市	

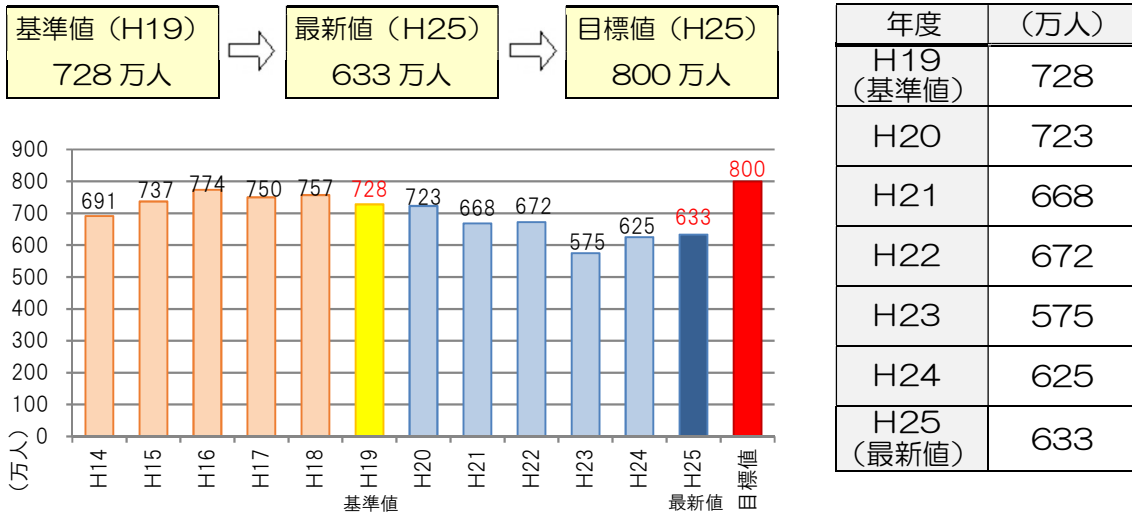
⑦ 目標指標

【居住人口】



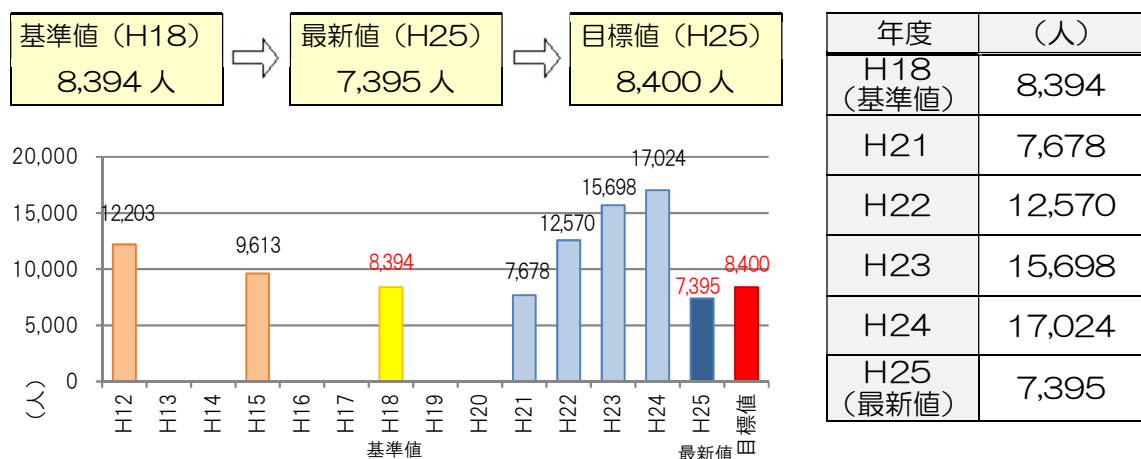
居住人口が示す「暮らしたくなるみなとまち」に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である市街地再開発事業、優良建築物等整備事業が整備された以降は、本指標は増加傾向にあり、機能・活力の底上げに向けて一定の効果が見られたと言えるが、最新値は6,857人とどまり、目標値7,484人には及ばず、目標は未達成である。

【観光交流客数】 ※本計画とは集計方法が異なる



観光交流客数が示す「にぎわいあふれるみなとまち」に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である清水駅東地区文化施設、(仮称)こどもクリエイティブタウン整備事業等が完了した以降は、本指標は増加傾向にあり、にぎわいの増幅に向けて一定の効果が見られたと言えるが、最新値は633万人にとどまり、目標値800万人には及ばず、目標は未達成である。

【歩行者通行量】



歩行者通行量が示す「魅力がつながるみなとまち」等に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である再開発事業や文化施設の整備、多様なソフト事業の実施等により、つながりの強化に向けて一定の効果が見られたと言えるが、最新値は7,395人ととどまり、目標値8,400人に及ばず、目標は未達成である。なお、平成22～24年度には非常に多くの歩行者通行量があったが、これらは本指標算出の基となる調査の実施日に、区域内で複数のイベントが開催されたためのものである。つまりは、多様なイベントの開催等、にぎわい創出の取り組みがなされれば、歩行者通行量は増加することが裏付けられたと言える。

⑧ 総括（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

市街地再開発や区画整理等複数のハード整備事業を面的に実施することで、都市機能の拡充や観光・交流拠点の充実、まちなか居住の推進等が図られた。また、地域に根付いた伝統行事や、新たな着想による市民協働イベント等、多様なソフト事業が実施され、観光・交流機能の向上や、にぎわいの創出、地域への愛着・誇りの醸成等がなされた。

以上のように、前計画（清水地区）に基づく各種事業の実施によって一定の成果が果たされ、また市民評価も改善傾向である等、清水地区を取り巻く雰囲気は明るい兆しを取り戻しつつある。しかしながら、静岡市の更なる発展に向け取り組むべき課題は依然として残されており、今後も清水地区の活性化に向けた施策を積極的・継続的に推進する必要性は高い。また、清水地区中心市街地に隣接する三保松原を構成資産とする富士山が、平成25年6月に世界文化遺産に登録され、今後は市内外から多くの観光交流客が三保エリアを訪れることが予想される。この新たな機会を最大限に活用し、清水地区の活性化に繋げることが、より一層期待されている。

⑨ 評価（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

- 静岡市による評価：「若干の活性化が図られた」
- 静岡市清水中心市街地活性化協議会による評価：「若干の活性化が図られた」

1-5 中心市街地の状況

(1) 静岡地区の状況

① 概況

- ◎ JR静岡駅や静鉄新静岡駅、静岡浅間神社や駿府城公園、呉服町通り・七間町通り等を中心に形成されたエリアである。
- ◎ 徳川家康公が築いた駿府城下町を基礎に形成され、駿府城(跡)に向かい格子状に連なる街区等、その骨格は現在も維持されている。家康公によるまちづくりの恩恵と、地区を取り囲む地勢的特徴等によって、コンパクトに集約された市街地が形成されている。
- ◎ 東海地方の中枢を担う一大拠点であり、東は富士川から西は大井川までの広大な商圏を背景に、商業を軸とした“商都”として発展している。政治・行政・経済・医療・教育・文化等の多様な都市機能が集積する拠点であるとともに、東京～名古屋・大阪を結ぶ国土軸の中央に位置し、新幹線をはじめとした広域交通の結節点でもあり、静岡県民 370 万人の経済・社会活動を牽引する要衝としての機能を有する。
- ◎ 静岡市民はもとより、周辺の市町から多くの人々が、買物・サービス・通勤・通学等の様々な目的で訪れている広域集客拠点である。広く“おまち”と称され、市民に親しまれ愛されている地域である。

② 数値で見る状況

※以下のデータにおいて、静岡地区内にある町のうち、町の一部が計画区域に含まれない部分がある場合には、区域に含まれる面積比率で按分し算出した。区域内にある町及び各面積比率は、下表のとおり。

町名	面積比	町名	面積比	町名	面積比
追手町	1.00	紺屋町	1.00	本通六丁目	0.20
城内町	1.00	昭和町	1.00	新通一丁目	0.22
駿府町	1.00	常磐町一丁目	1.00	中町	1.00
駿府公園	1.00	常磐町二丁目	1.00	馬場町	0.85
西草深町	1.00	常磐町三丁目	1.00	富士見町	1.00
鷹匠一丁目	1.00	西門町	1.00	金座町	0.41
鷹匠二丁目	1.00	駿河町	1.00	車町	0.54
鷹匠三丁目	0.38	人宿町一丁目	1.00	八千代町	0.08
伝馬町	1.00	人宿町二丁目	1.00	宮ヶ崎町	0.93
栄町	1.00	上石町	1.00	安倍町	0.55
御幸町	1.00	梅屋町	1.00	南町	1.00
黒金町	0.92	駒形通一丁目	1.00	泉町	0.45
呉服町一丁目	1.00	本通一丁目	0.32	稲川一丁目	1.00
呉服町二丁目	1.00	本通二丁目	0.29	稲川二丁目	1.00
両替町一丁目	1.00	本通三丁目	0.47	森下町	1.00
両替町二丁目	1.00	本通四丁目	0.47	八幡一丁目	0.46
七間町	1.00	本通五丁目	0.48	八幡二丁目	0.74