

(2) 清水地区の状況

① 概況

- ◎ JR清水駅や静鉄新清水駅、清水駅西口商店街群、清水港ウォーターフロント（江尻漁港～日の出地区）等を中心に形成されたエリアである。
- ◎ 東海道の宿場町（江尻宿）を礎に、国の特定重要港湾の清水港を擁す“港町”として、港湾関連産業・海運機能（物流機能）を備えている。
- ◎ 港から富士山を臨む景観等の地域資源を活かした海洋文化・レクリエーションの拠点として、優れた観光機能を有すことから、多くのヒト・モノが行き来している。
- ◎ 清水区（特に旧清水市）の中軸として、地域商業・生活拠点機能を有しており、地域住民に日々利用されている。

② 数値で見る状況

※以下のデータにおいて、清水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
相生町	1.00	江尻東三丁目	0.78	港町二丁目	0.84
旭町	1.00	銀座	1.00	美濃輪町	1.00
島崎町	0.42	本郷町	0.40	日の出	0.78
真砂町	1.00	清水町	0.70	築地町	0.22
辻一丁目	0.23	新港町	0.13	富士見町	1.00
巴町	1.00	万世町一丁目	1.00	入船町	1.00
江尻町	0.36	万世町二丁目	1.00	松原町	1.00
江尻東一丁目	0.43	松井町	0.25	袖師	0.01
江尻東二丁目	0.44	港町一丁目	1.00		

※区域には二級河川「巴川」の一部が含まれており、同河川上には、入江一丁目、千歳町、上一丁目、上二丁目、本町の5町の一部が含まれるが、“水の上”であるため、事業所・居住者等は当然存在せず、社会・経済活動は一切行われていない。よって、厳密には同5町も計画区域に含まれてはいるが、清水地区の社会・経済活動の状況を適切に把握するため、以下の統計数値には同5町の値は反映させないこととする。

人口動態

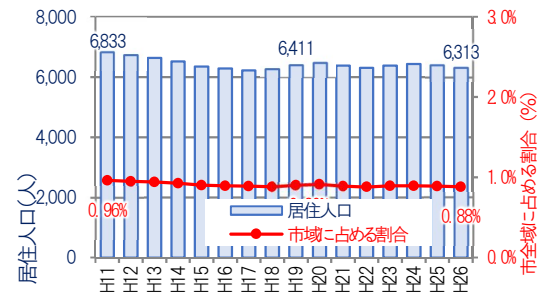
◎清水地区の居住人口は、長期的減少傾向が底を打つ

H11 人口 6,833人 (100) 割合 0.96% (100)	⇒	H19 人口 6,411人 (94) 割合 0.90% (94)	⇒	H26 人口 6,313人 (92) 割合 0.88% (92)
--	---	--	---	--

清水地区の居住人口は、長期的には減少傾向にあったものの、前計画に基づく再開発事業等の住戸整備を基礎とし、減少傾向が底を打った感はある。

また、市全域に占める清水地区居住人口の割合は、ほぼ横ばい～緩やかな減少傾向にあり、まちなか居住は維持されている。

【清水地区居住人口、市全域に占める割合】



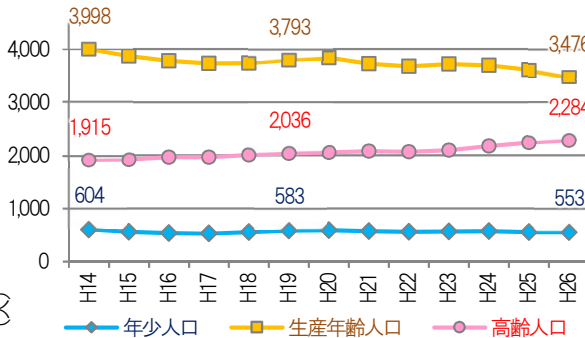
出典：H11～26 静岡市「住民基本台帳」

◎高齢化が進み、生産年齢人口が減少傾向

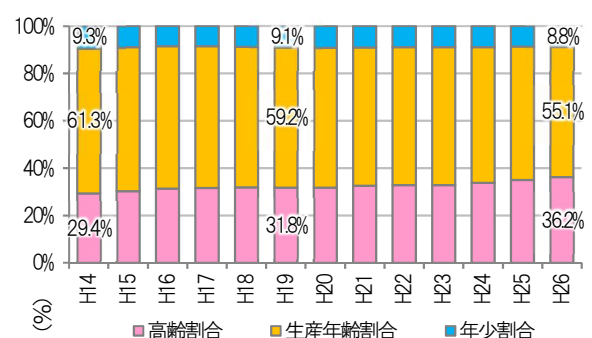
H11	H19	H26
年少者 604人 (100) 9.3% (100)	年少者 583人 (97) 9.1% (98)	年少者 553人 (92) 8.8% (95)
生産者 3,998人 (100) 61.3% (100)	生産者 3,793人 (95) 59.2% (97)	生産者 3,476人 (87) 55.1% (90)
高齢者 1,915人 (100) 29.4% (100)	高齢者 2,036人 (106) 31.8% (108)	高齢者 2,284人 (119) 36.2% (123)

清水地区の年齢構成別人口は、年少者（～14歳）・生産年齢者（15歳～64歳）が減少傾向にある一方、高齢者（65歳～）は増加傾向にあり、H14→H26対比119%に増加している。地区内の割合で見れば、年少者割合が9%前後で推移している中で、高齢者割合はH15に3割を超え、さらに増加傾向が進んでおり、清水地区における高齢化が着実に進んでいると言える。また、経済活動の主要な担い手である生産年齢者の人口・割合が減少傾向にある点も、地区の大きな課題である。

【清水地区年齢構成別人口】



【清水地区年齢構成別割合】



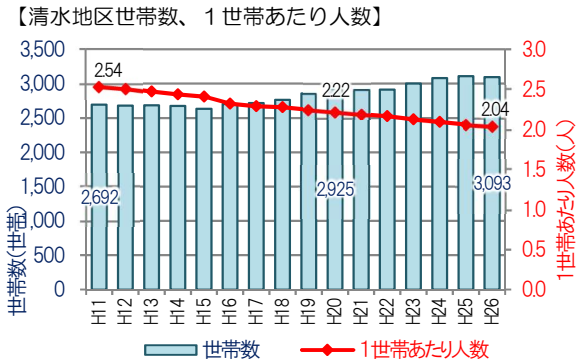
出典：H11～26 静岡市「住民基本台帳」

◎世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯あたりの平均人数は減少

H11 世帯数 2,692世帯 (100) 1世帯平均 2.54人 (100)	⇒	H19 世帯数 2,925世帯 (109) 1世帯平均 2.22人 (87)	⇒	H26 世帯数 3,093世帯 (115) 1世帯平均 2.04人 (80)
---	---	--	---	--

清水地区の世帯数は増加傾向にあり、H11→H26で約400世帯増、対比115%となった。特に、前計画の再開発4事業整備後のH22以降は、約200世帯が増加した。

一方、1世帯あたりの平均人数は減少傾向にあり、2人を下回ろうとしている。つまりは、清水地区はファミリー層など世帯員の多い世帯よりも、単身世帯や夫婦世帯が主に居住する傾向にあると言える。



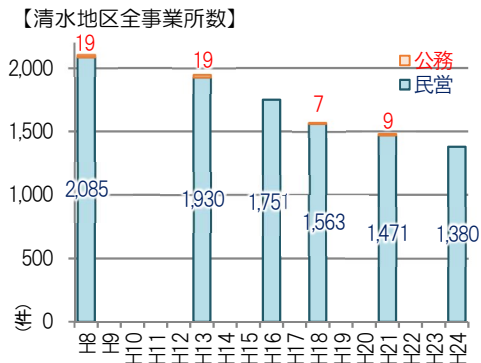
出典:H11-26 静岡市「住民基本台帳」

産業全般

◎全事業所数は、大きく減少傾向

H8 全体 2,104件 (100) 民営 2,085件 (100)	⇒	H21 全体 1,480件 (70) 民営 1,471件 (71)	⇒	H24 民営 1,380件 (66)
--	---	---	---	-----------------------

清水地区全産業(民営+公務)の全事業所数は、大きく減少傾向にある。特に民営事業所数は、H8→H24で約700件減、対比66%となり、清水地区における経済活動全般の減退傾向が伺える。公務事業所数も、H8→H21で1/3程度になっている。

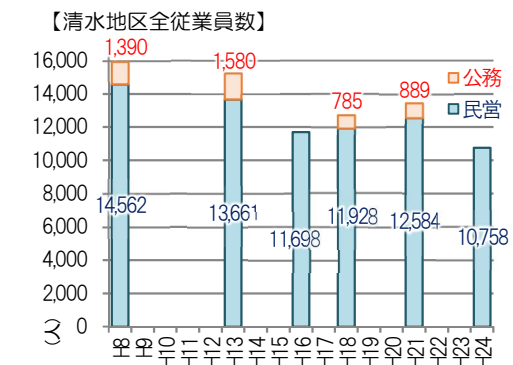


出典:H8・13・16・18「事業所・企業統計調査」H21「経済センサス-基礎調査」H24「経済センサス-活動調査」但し、H16及びH24の調査は、公務に関する事業所調査は実施していないため、民営事業所のみを記載

◎全従業員数は、減少傾向

H8 全体 15,952人 (100) 民営 14,562人 (100)	⇒	H21 全体 13,473人 (84) 民営 12,584人 (86)	⇒	H24 民営 10,758人 (74)
--	---	---	---	------------------------

清水地区全産業(民営+公務)の従業員数は、減少傾向にある。特に民営従業員数は、H8→H24で約4千人減、対比74%に減少している。公務従業員も、H8→H21で約500人減少し、対比64%となっている。



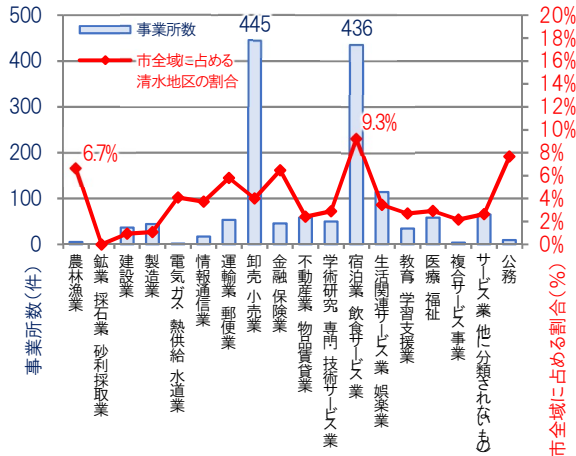
出典:H8・13・16・18「事業所・企業統計調査」H21「経済センサス-基礎調査」H24「経済センサス-活動調査」但し、H16及びH24の調査は、公務に関する事業所調査は実施していないため、民営事業所のみを記載

◎事業所は商業、宿泊・飲食業が圧倒的に多い。従業員は運輸・郵便が多い

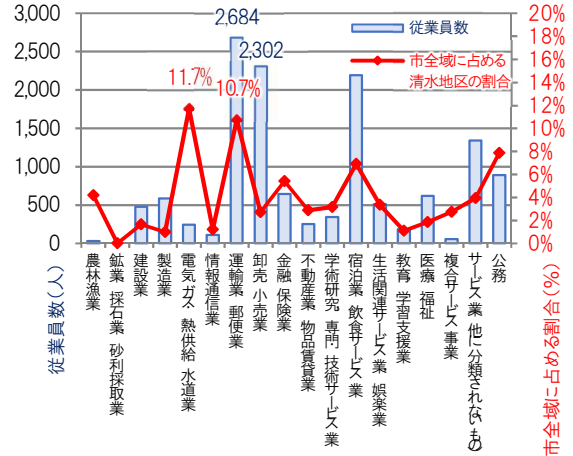
H21 事業所数	
集積数	①卸売・小売業 445 件
	②宿泊業、飲食サービス業 436 件
集積率	①宿泊業、飲食サービス業 9.3%
	②農林漁業 6.7%

H21 従業員数	
集積数	①運輸業、郵便業 2,684 人
	②卸売・小売業 2,302 人
集積率	①電気・ガス・水道業等 11.7%
	②運輸業、郵便業 10.7%

【H21清水地区事業所数、市全域に占める割合】



【H21清水地区従業員数、市全域に占める割合】



出典:H21「経済センサス-基礎調査」

清水地区全事業所数を産業分類別に見ると、「卸売・小売業」「宿泊業、飲食サービス業」が400件超で圧倒的に多く、上位2業種で清水地区内全事業所の60%を占める。産業分類ごとの、静岡市全域に占める清水地区の集積率は、いずれの業種も1割を下回り、集積が図られているものはないと言える。

清水地区全従業員数を産業分類別に見ると、「運輸業、郵便業」が人数・集積率ともに高く、物流拠点「港町」たる所以である。運輸・郵送業は、従業員数の多さに比べて事業所数が少ないことから、1事業所あたりの従業員数が多いことが伺え、物流機能が地区の雇用も創出する基幹産業であると言える。

小売業関連

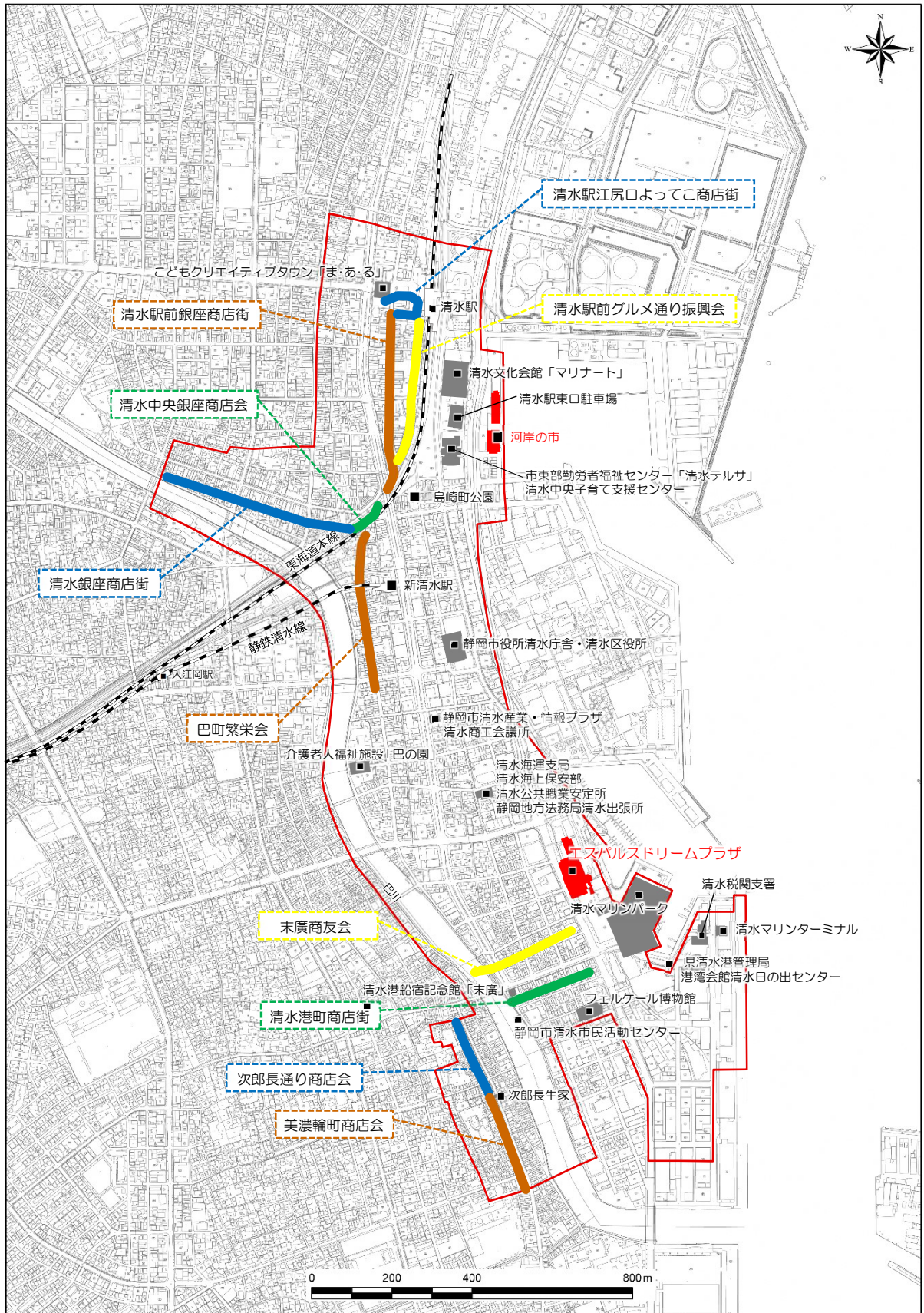
◎清水駅西口の商店街群・大型店が面的に連なる

清水地区においては、JR清水駅西口や次郎長通り界隈を中心に複数の商店街が連なり、市民の日常的買物生活を支えているが、駅前の大型店2店が閉店し(H13丸井清水店、H27西友清水店)、地区の商業機能の大きな核を失った。

また、清水港ウォーターフロントエリアにはエスパルスドリームプラザや河岸の市等が立地し、観光商業の振興を図っている。

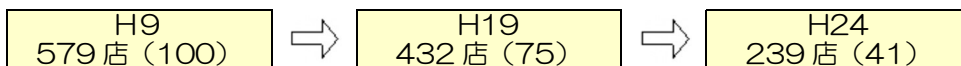
主商店街	清水駅前銀座商店街、清水中央銀座商店会、清水銀座商店街、清水江尻口よってこ商店街、清水駅前グルメ通り振興会、巴川繁栄会、末廣商友会、清水港町商店街、次郎長通り商店会、美濃輪町商店会 ほか
主大型店等	エスパルスドリームプラザ、河岸の市 ほか

【清水地区商業機能立地状況】

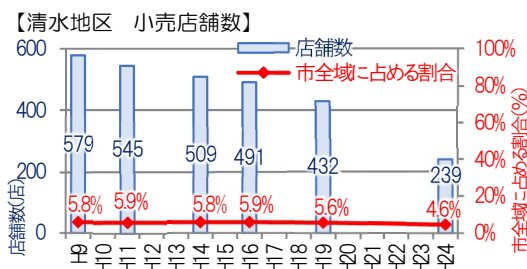


※以下に記載するH24「経済センサス-活動調査」の小売商業関連値は、H19までの「商業統計調査」と集計方法が異なっているため、経年変化の純粋な比較は出来ない。但し、ほぼ同対象を捉えた近似値であると仮定し、H24活動調査の値も含めた推移を捉えることとする。

◎小売店舗数は、長期的に大きく減少傾向

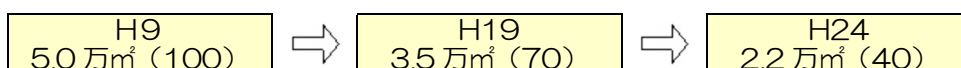


清水地区の小売店舗数は、長期的に減少傾向にある。特にH24に大きく減少し、H9対比で約300店減、41%となった。市全域に占める清水地区の割合（集積率）は5%前後で推移している。

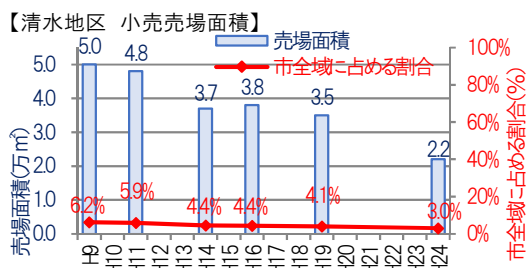


出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売面積は、長期的に大きく減少傾向

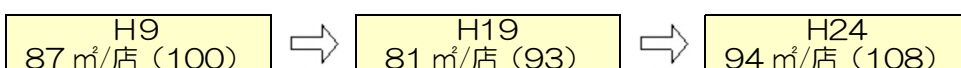


清水地区の小売業の売場面積は、長期的に減少傾向にある。特にH24に大きく減少し、H9対比で約3万㎡減、40%となった。市全域に占める清水地区の割合（集積率）は5%前後で推移し、減少傾向が続いている。

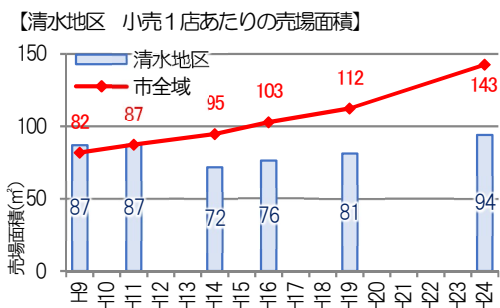


出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売1店舗あたりの面積は、横ばい～緩やかな増加傾向



清水地区の小売業1店舗あたりの売場面積は、市全域が増加傾向にある中で、一時やや減少しつつも、長期的には横ばい～緩やかな増加傾向で推移している。清水地区の小売店舗面積は、市全域の平均値よりも小さく、いわゆる「大型店化」の傾向は伺えない。



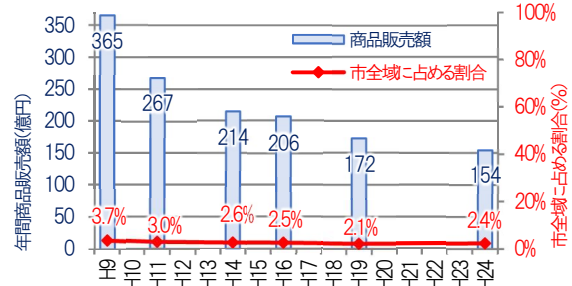
出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売年間商品販売額は、減少傾向

H9 365 億円 (100)	⇒	H19 172 億円 (47)	⇒	H24 154 億円 (42)
--------------------	---	--------------------	---	--------------------

清水地区の小売年間商品販売額は、長期的に大きく減少傾向にあり、H9→H24で約200億円減、対比42%まで減少した。この大幅な減少は、清水地区における商業活力の減退状況を如実に表している。また、市全域に占める割合（集積率）は、2%台で推移している。

【清水地区 小売年間商品販売額】



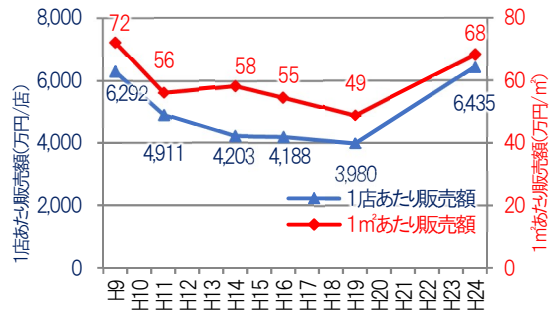
出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売1店・1㎡あたりの販売額は長期的に減少、直近は増加

H9 販売額/店 6,292万円 (100) 販売額/㎡ 72万円 (100)	⇒	H19 額/店 3,980万円 (63) 額/㎡ 49万円 (68)	⇒	H24 額/店 6,435万円 (102) 額/㎡ 68万円 (94)
---	---	--	---	---

清水地区の小売1店舗及び1㎡あたりの年間商品販売額(いわゆる売場効率)は、H9以降減少傾向にあったが、H24に大きく増加に転じた。地区全体の店舗数・販売額が大きく減少傾向にある中で、店舗・面積あたりの販売額は上昇している状況にあり、つまりは販売力・効率の高い店舗が営業を継続しているものと推察する。

【清水地区小売1店・1㎡の商品販売額】



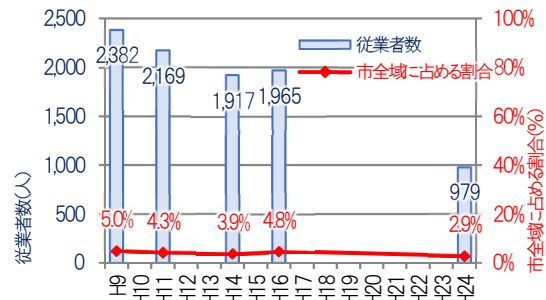
出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売従業者は、減少傾向

H9 2,382 人 (100)	⇒	H16 1,965 人 (83)	⇒	H24 979 人 (41)
---------------------	---	---------------------	---	-------------------

清水地区小売業従業者は、H9→H24で約1,400人と大きく減少し、対比41%と半数以下になった。従業者の大幅な減少、つまりは「大きな雇用の喪失」も、清水地区経済活力減退を如実に表している。

【清水地区 小売従業者数】

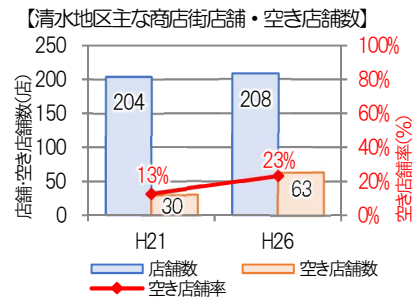


出典:H9・11・14・16「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎主な商店街の店舗数は変わらず、空き店舗数・率は増加傾向

H21	H26
店舗数 204店 (100)	店舗数 208店 (101)
空き店数 30店 (100)	空き店数 63店 (210)
空き店率 13% (100)	空き店率 23% (176)

清水地区の主な商店街のうちの4商店街（清水駅前銀座商店街、清水銀座商店街、清水中央銀座商店街、次郎長通り商店街）の店舗数は、H21→H26では横ばいに推移したが、空き店舗は大きく増加傾向にあり、空き店舗数・率ともに2倍以上となった。



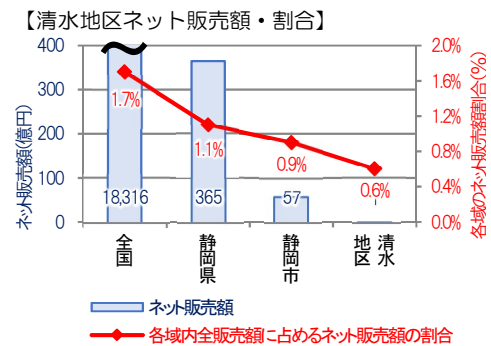
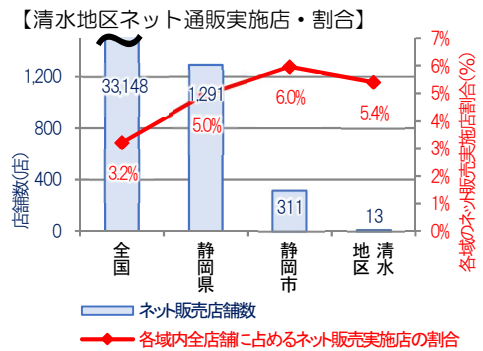
出典:H21・26 静岡市「商店街データレポート」で経年変化を把握できる商店街を抽出し算出

◎ネット販売実施店舗は全店の5%、販売額は1億円

H24
ネット販売実施店 13店 (地区全店舗の5%)
ネット販売額 1億円 (地区全販売額の0.6%)

清水地区の小売店舗のうち、ネット販売を実施している店は13店であり、地区全店の5%が該当する。その13店のネット販売額は1億円であり、地区全体の小売年間商品販売額の0.6%に過ぎない。全国・県内の割合と比べると、ネット販売実施店舗割合はある程度あるものの、ネット販売額割合は低い傾向にある。

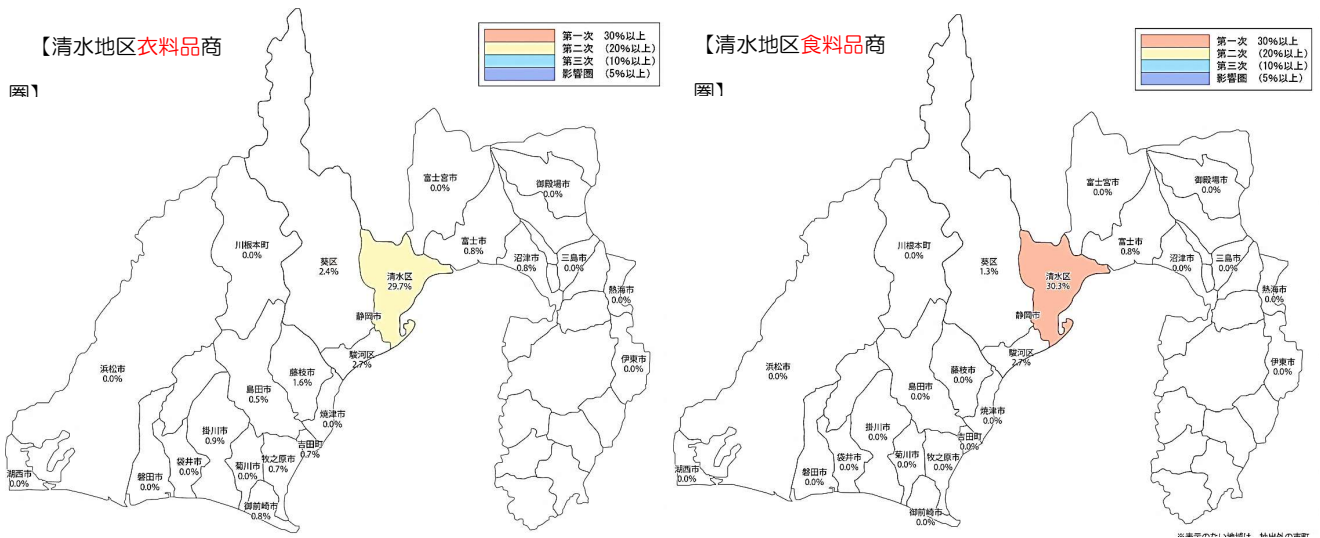
出典:H24「経済センサス-活動調査」を基に独自集計（地区内ネット販売額は小売業事業所のうち、「19 小売販売額の商品販売形態別割合」で「④ インターネット販売」に1%以上の販売がある店舗において、各店販売額にネット販売割合を乗じた額を町丁目以小計した上で、各町丁目の面積比を乗じた額を合算し、地区全体で総計し算出した。店舗数も同様に面積比を乗じて算出）



◎商圏は、清水区域のみ

清水地区の商圏は、『買回品・専門品』に含まれる「衣料品」、『最寄品』に含まれる「食料品」とも、清水区域のみ（人口25万人 H22国勢調査）を商圏としている。清水地区商業機能の広域性は低く、地域商業地であると言える。

※前計画に記載している商圏（静岡県「静岡県の消費動向」に基づく商圏）とは、調査方法が異なるため、純粋な経年比較は出来ない。



出典:H23 静岡市「静岡市都心商圏等実態調査」

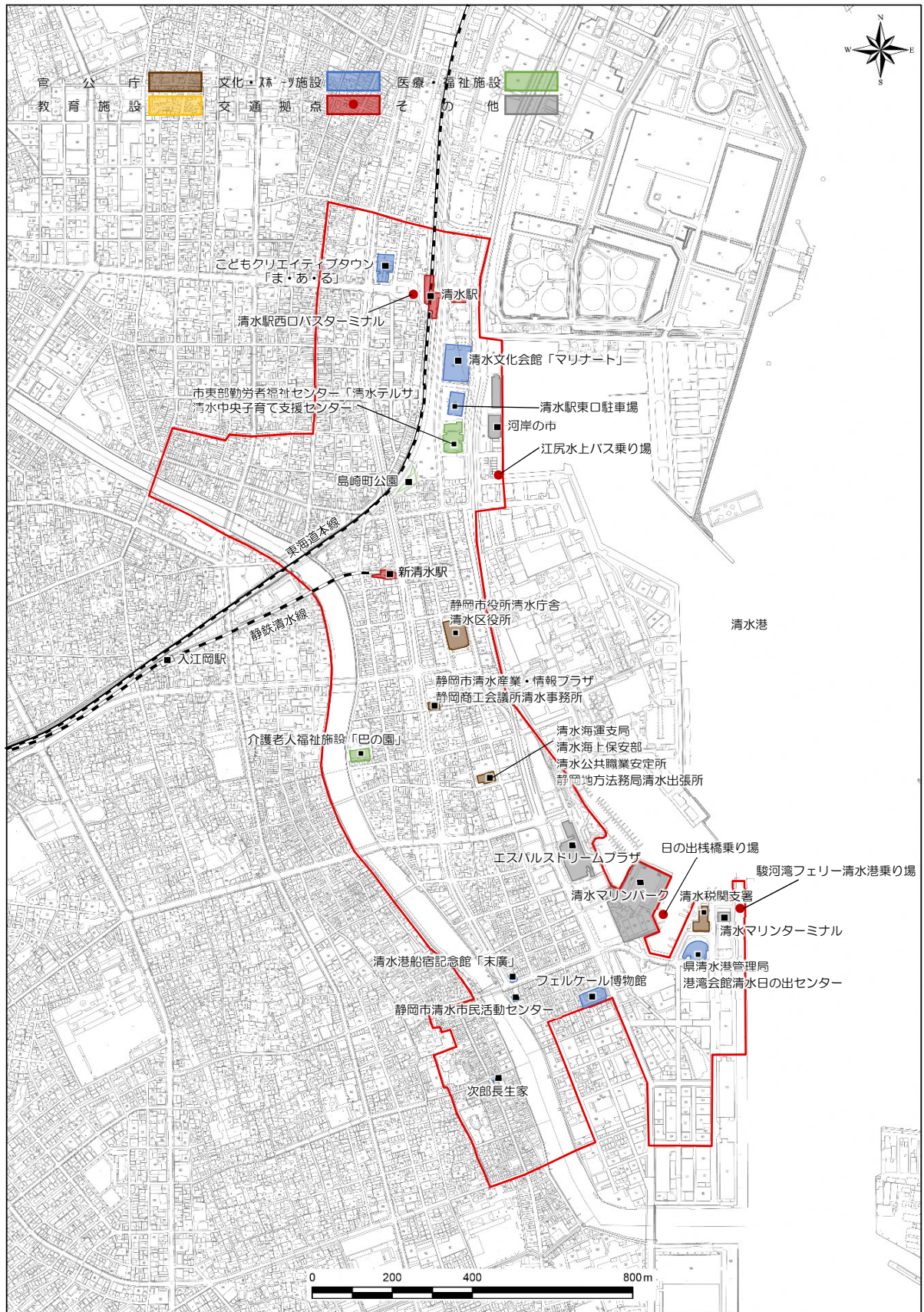
都市機能

◎多様な都市機能が面的に集積

清水地区は、官公庁、文化・スポーツ施設、医療・福祉施設等、多様な都市福利施設・公共公益施設が面的に集積され、生活利便性の高いエリアとなっている。

種別	施設名
官 公 庁	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 ほか
文 化 ・ 体 育 施 設	清水文化会館「マリナート」、こどもクリエイティブタウン「ま・あ・る」、市清水市民活動センター、フェルケール博物館、次郎長生家、清水港船宿記念館「末廣」 ほか
医 療 ・ 福 祉 施 設	市東部勤労者福祉センター「清水テルサ」、清水中央子育て支援センター、介護老人福祉施設巴の園 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、静岡市清水駅東口駐車場、駿河湾フェリー清水港乗り場、江尻水上バス乗り場 ほか
そ の 他	静岡市清水産業・情報プラザ、静岡商工会議所清水事務所 ほか

【清水地区都市施設立地状況】

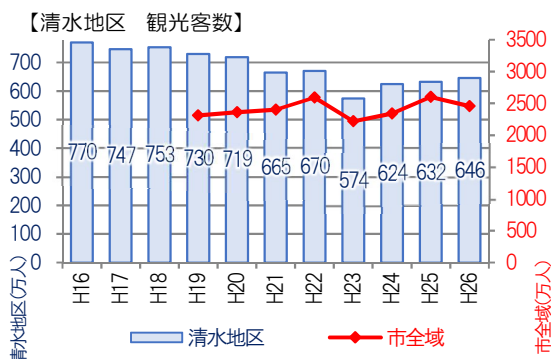


観光・交流

◎観光客数は長期的には減少傾向にあるが、ここ数年は回復傾向

H19 730万人(100)	⇒	H26 646万人(88)
-------------------	---	------------------

清水地区の観光客数（地区内の主な施設・イベント等の利用者・参加者数の計）は、長期的には減少傾向にあるが、前計画による多様な施設整備やイベント開催等の効果もあり、H23以降は増加傾向にある。



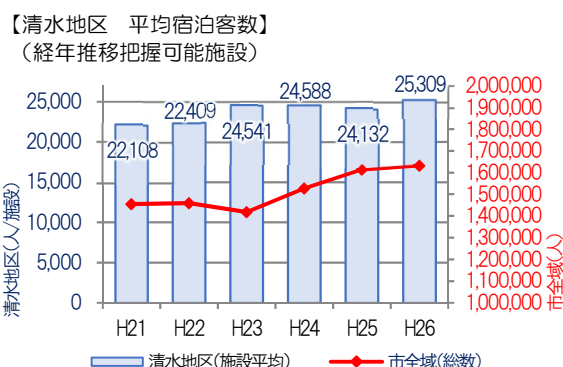
※前計画（清水地区）数値指標「観光交流客数」とは集計対象が異なる。

出典：H16～26 静岡市「観光交流客数調査」及び独自調査を基に、清水地区に立地している施設・開催されている事業（清水文化会館マリナート(H24～)、こどもクリエイティブタウンまある(H24～)、河岸の市、エスパルスドリームプラザ、次郎長生家、清水港船宿記念館「末廣」、フェルケール博物館、ドリームフェリー、清水港祭り、清水七夕まつり、清水巴川灯ろうまつり、清水港マグロまつり、清水マリンパーク内イベント、アグリフェスタ、清水港カウントダウン、清水アートクラフトフェア(H20～)、富士山コスプレ世界大会(H25～))の利用者・参加者数を集計

◎宿泊客数は、やや増加傾向

H21 22,108人/施設(100)	⇒	H26 25,309人/施設(114)
------------------------	---	------------------------

清水地区の宿泊客数（経年変化が把握できる宿泊施設の平均）は、やや増加傾向で推移している。観光・交流機能のさらなる向上を図り、地域経済活性化に向け、国内外からより多くの宿泊客の受入れを図ることが求められる。



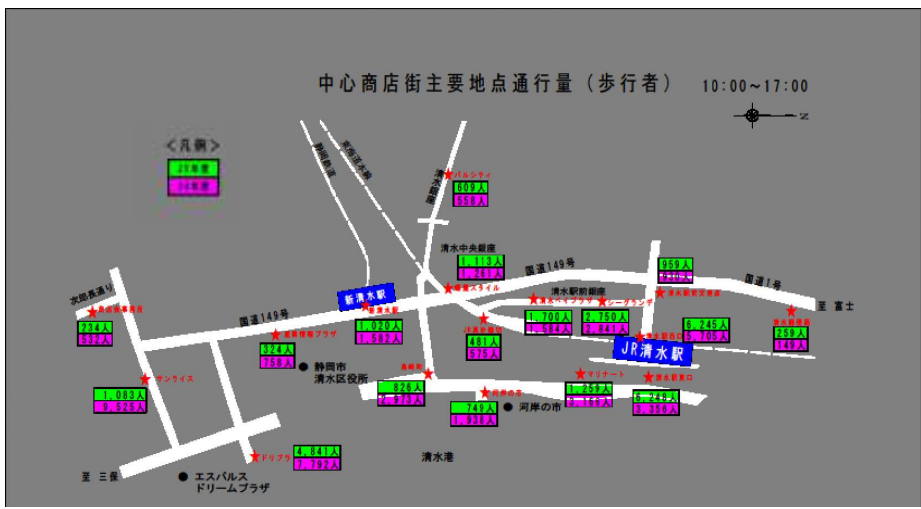
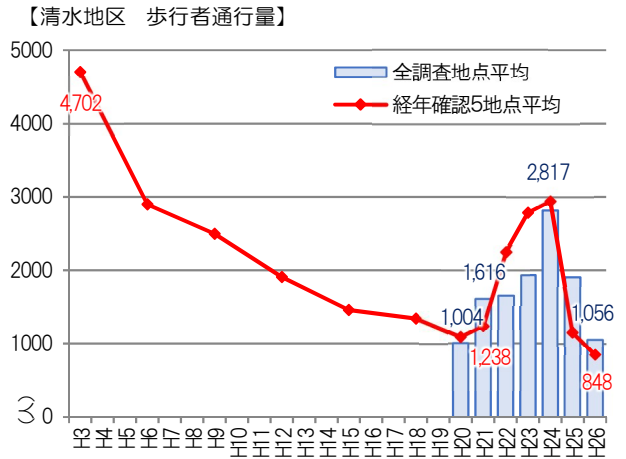
出典：H21～26 静岡市「観光交流客数調査」において、H21以降の経年推移が確認できる宿泊施設6箇所（ホテルクレスト清水、ホテルサンポート、ホテルサンルート清水、ホテルときわ駅南店、ホテルビスタ清水、清水シティホテル）の平均宿泊客数を集計

回遊・滞在関連

◎歩行者通行量は、長期的に大きく減少傾向

H3 5地点 4,702人/地点 (100)	⇨	H21 全地点 1,616人/地点 5地点 1,238人/地点 (26)	⇨	H26 全地点 1,056人/地点 5地点 848人/地点 (18)
----------------------------------	---	---	---	---

清水地区の歩行者通行量は、長期的に減少傾向にある。経年推移を確認できる5地点の平均通行量で見れば、H3→H26対比18%となり、この20数年で8割の通行量を失ったこととなる。そのような中で、H20～H24は通行量が大きく増加しているが、これは通行量調査日に区域内で複数のイベントが開催されたための効果と考えられる。つまりは、多様なイベント開催等、にぎわい創出の取り組みが着実になされれば、歩行者通行量は増加すると言える。

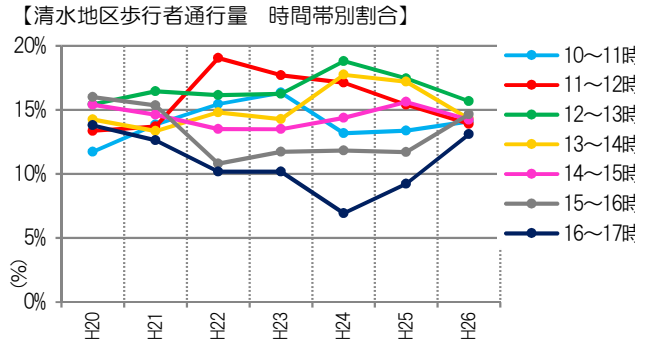


出典: H3-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水地域通行量調査」において、H20以降の清水地区区域内全調査地点(16地点)及びH3以降経年把握継続調査地点(清水駅前銀座・シグランデ前、清水中央銀座・蝶屋スタイル前、清水銀座・バルティ前、清水港町・サンライズ前、次郎長通り・商店会事務所前の5地点)を集計

◎通行量は全時間帯に分散。15時以降がやや少ない傾向

H20		H26	
10-11時	12%	10-11時	14%
11-12時	13%	11-12時	14%
12-13時	15%	12-13時	16%
13-14時	14%	13-14時	14%
14-15時	15%	14-15時	14%
15-16時	16%	15-16時	15%
16-17時	14%	16-17時	13%

清水地区の歩行者通行量の時間帯別割合は、概ね全時間帯に分散されている。H22～H25においては、15時以降はやや少ない傾向にある。



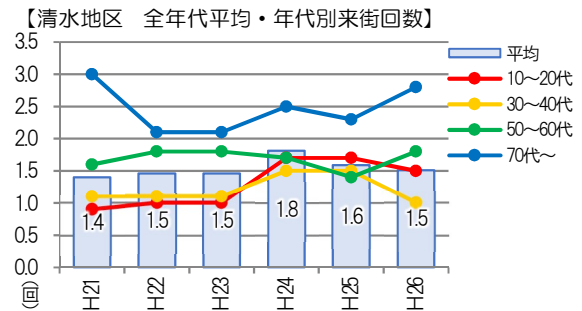
出典: H20-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水地域通行量調査」

◎来街回数は、週に1～2回程度。70代以上の来街が多い

H21		H26	
平均	1.4回	平均	1.5回
10～20代	0.9回	10～20代	1.5回
30～40代	1.1回	30～40代	1.0回
50～60代	1.6回	50～60代	1.8回
70代～	3.0回	70代～	2.8回

清水地区における1週間あたり平均来街回数は、ほぼ横ばいに推移している。H26は平均で週に1.5回来街しており、清水地区を利用する人は、概ね週に1～2回は来街していると言える。

年代別では、70歳代以上が全ての年度で最も多く来街し、H21・H26には週に平均3回近く来街している。その一方で、若い年代ほど相対的に少ない傾向にあるが、10～20歳代はH21～23が週1回に満たない来街数であったのに対し、H24以降は週1～2回程度に増加した。



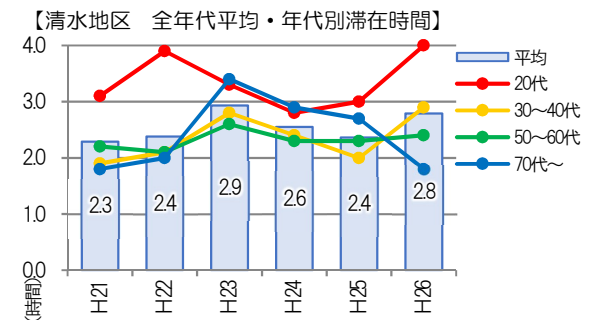
出典:H21-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水まちなかアンケート調査」

◎滞在時間はほぼ横ばいに推移し、2時間半程度

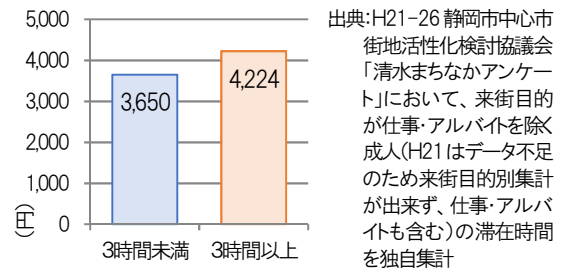
H21	H26
2.3時間 (100)	2.8時間 (121)

清水地区の1日あたりの平均滞在時間は、増減を繰り返しながら、2.5時間前後でほぼ横ばいに推移し、伸び悩んでいる。清水地区の軸である『観光』機能は、滞在性が重要であることから、来街者の滞在時間を延伸することが求められる。

また、まちに滞在時間が長いほど経済効果が期待され、特に滞在時間が3時間を超えると、買物予算が116%増加する。さらなる地域経済の活性化に向けても、滞在時間の延伸が求められる。



【H26清水地区滞在時間と買物予算の相関】

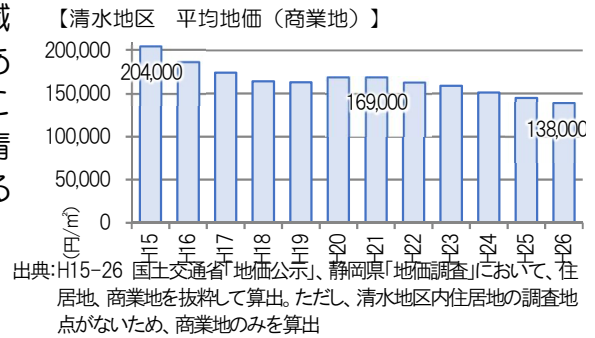


土地関連

◎地価は、地区全体・地区内商業地とも、長期的には減少傾向

H15 商業地 20万4千円/㎡ (100)	H21 商業地 16万9千円/㎡ (83)	H26 商業地 13万8千円/㎡ (67)
------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

清水地区の平均地価（商業地）は、増減を繰り返しつつ、長期的には減少傾向にある。H15→H26対比67%に減少し、この10年間で地価が3割強落ちており、清水地区の経済活力の減退を反映していると言える。

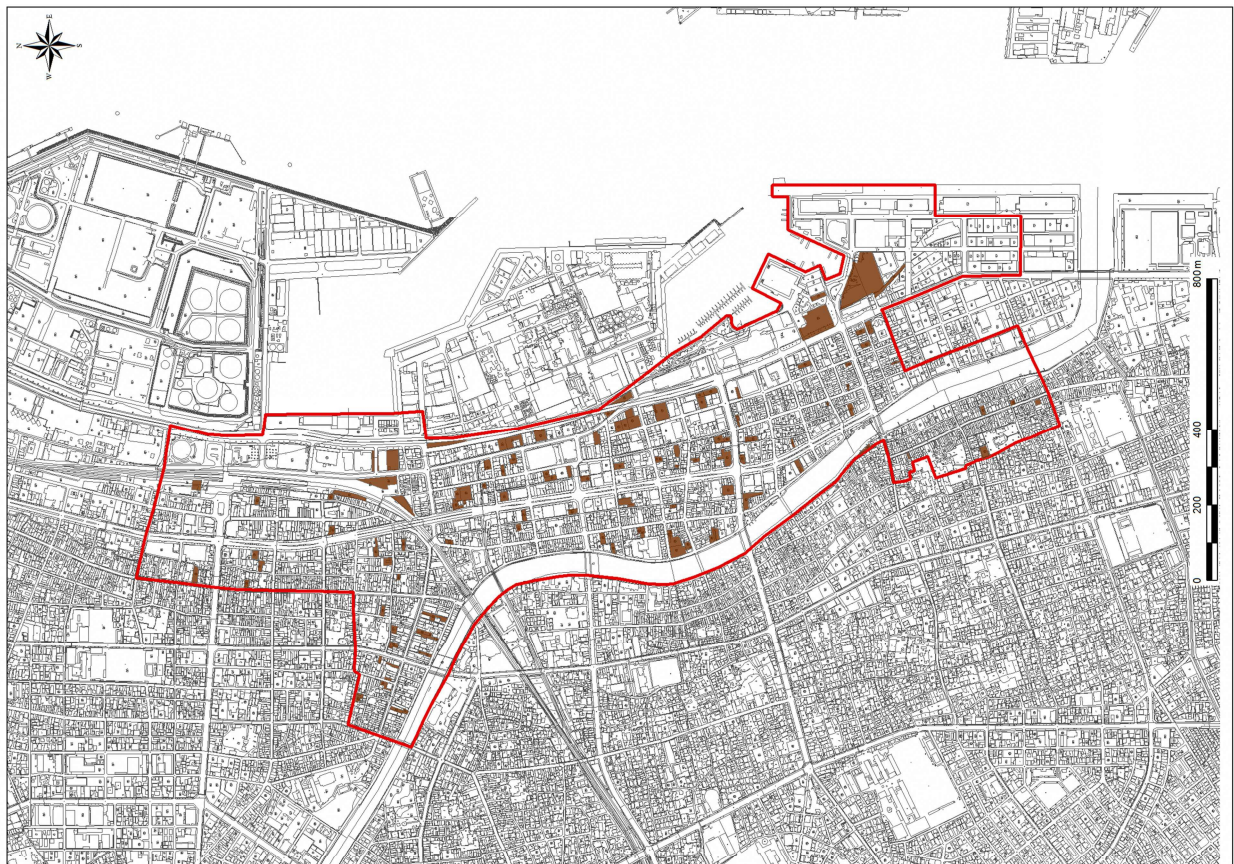


◎低未利用地は、地区全体の5%程度

H23 面積 割合	66,957 ㎡ 5.2%
-----------------	------------------

清水地区の低未利用地（空き地・駐車場など）は約6万7千㎡で、区域面積（130ha）に占める面積割合は5%であり、地区の大半の土地が利用されていると言える。

【清水地区低未利用地（H23）】



出典: H23 静岡市「都市計画基礎調査」

交通関連

◎車・バイクで来街する人が多い

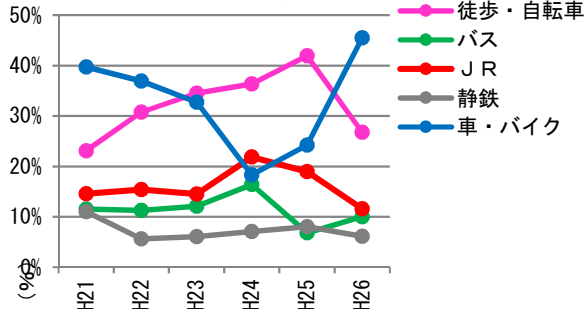
H21	
①車・バイク	40% (100)
②徒歩・自転車	23% (100)
③JR	15% (100)



H26	
①車・バイク	45% (113)
②徒歩・自転車	27% (117)
③JR	12% (80)

清水地区へ向かう交通手段は、車・バイクの利用者が最も多く、次いで徒歩・自転車が多い。車・バイク利用者は、H24まで減少傾向にあったが、H25以降増加に転じ、H26には5割近くまで増加している。JR・静鉄・バスを合わせた公共交通機関利用者は、いずれの年度でも3～4割程度であったが、H26には2割台にまで減少した。

【清水地区 来街交通手段】



出典：H17-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「静岡地域中心商店街通行量・お買い物調査」

◎JR清水駅乗車人員は、横ばい～やや減少傾向

H15	
全体	416万人/年 (100)
定期	6,585人/日 (100)
定期外	4,767人/日 (100)



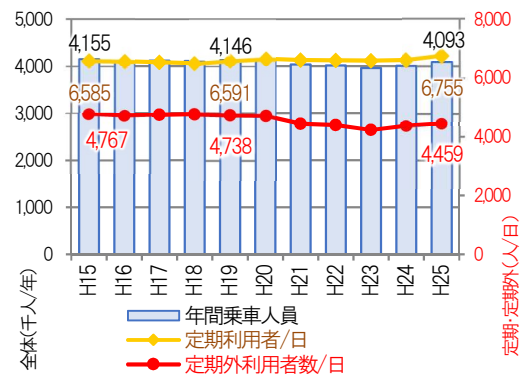
H19	
全体	415万人/年 (100)
定期	6,591人/日 (100)
定期外	4,738人/日 (99)



H25	
全体	409万人/年 (99)
定期	6,755人/日 (103)
定期外	4,459人/日 (94)

JR清水駅の年間乗車人員は、ほぼ横ばいで推移している。1日あたりの定期・定期外の利用者数は、定期利用者の方が多い。定期外での来街者がやや減少傾向にあったが、ここ数年は増加傾向にある。定期外での来街者は買物・食事・レジャー等が目的であると仮定すると、それらの諸活動を目的とした来街者が、やや回復傾向にあると言える。

【清水駅 乗車人員】



出典：H16-26「静岡市統計書」

◎新清水駅乗降客数は、横ばい～やや減少傾向

H15	
乗降客数	7,651人/日 (100)



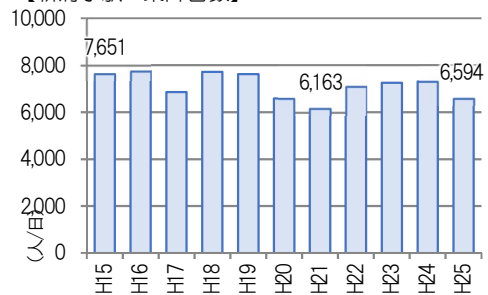
H21	
乗降客数	6,163人/日 (81)



H25	
乗降客数	6,594人/日 (87)

静岡鉄道新清水駅の1日あたりの平均乗降客数は、横ばい～やや減少傾向に推移している。この10年間で乗降客数が比較的大きく減少したH17とH21は、静岡地区の大型店（静岡西武、新静岡センター）が閉店した年であり、その買物客の乗車が減少したことに起因したものと仮定すれば、清水地区居住・滞在者の多くが、静岡地区の商業機能を利用していると言える。

【新清水駅 乗降客数】



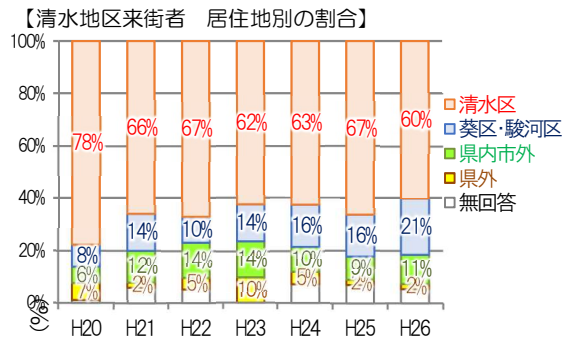
出典：H16-26「静岡市統計書」

来街者特色

◎来街者の6～7割を清水区民が占め、市外から来た人は1～2割に留まる

H20		H26	
静岡市民	86%	静岡市民	81%
清水区民	78%	清水区民	60%
市外	13%	市外	13%
県外	7%	県外	2%

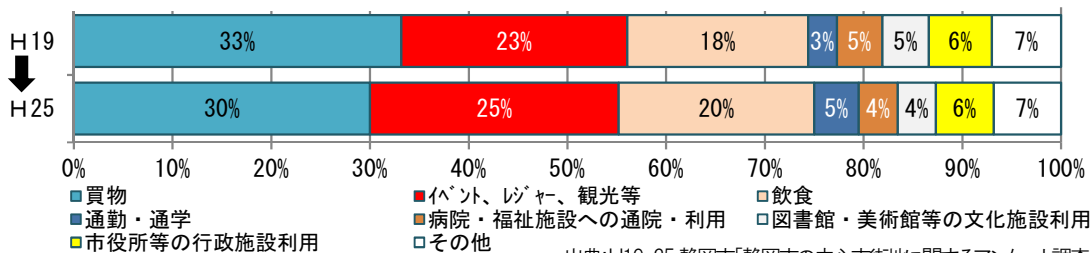
清水地区の来街者は、いずれの年度も概ね8割が市民であり、特に清水区民が6～7割を占める。市外から来る人は、増減を繰り返しながら横ばいで推移し、概ね10%台に留まっている。特に、県外からの来街者は、H26は2%に留まり、伸び悩んでいる。



出典:H20-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水まちなかアンケート調査」

◎来街目的は、買物、イベント・観光、飲食が7割近くを占める

H19		H25	
①買物	33% (100)	①買物	30% (91)
②イベント、レジャー、観光	23% (100)	②イベント、レジャー、観光	25% (109)
③飲食	18% (100)	③飲食	20% (111)



出典:H19-25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

市民が清水地区を訪れる目的は、「買物」「イベント、レジャー、観光」「飲食」の順で多く、約7割の市民がこの3つのいずれかを目的に来街している。H19→H25では、買物目的が減少する一方、イベント・観光、飲食等を目的とする人が増加しており、『モノを買う場所』（商業）よりも『モノ・コトを楽しむ場所』（観光）の色が濃くなっていると言える。

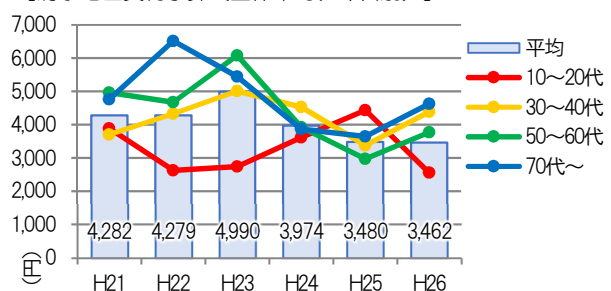
◎買物予算は、減少傾向。高い年代ほど予算大

H21		H23		H26	
平均	4,282 円	平均	4,990 円	平均	3,462 円
10～20代	3,886 円	10～20代	2,734 円	10～20代	2,553 円
30～40代	3,704 円	30～40代	5,012 円	30～40代	4,383 円
50～60代	4,960 円	50～60代	6,085 円	50～60代	3,772 円
70代～	4,765 円	70代～	5,448 円	70代～	4,625 円

清水地区の買物予算は、H21→H23 にかけて増加傾向にあったが、それ以降減少に転じている。

年代別では、年度によってバラツキが大きいですが、総じて高い年代ほど買物予算が大きい傾向にある。

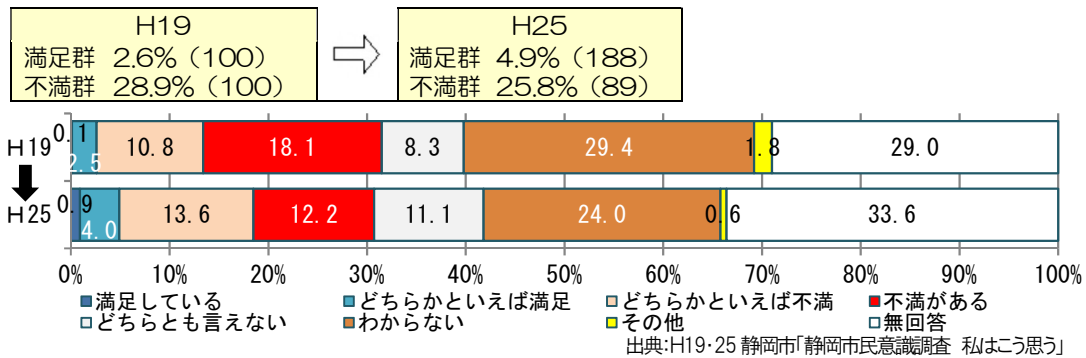
【清水地区買物予算（全体平均、年代別）】



出典:H20-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水まちなかアンケート調査」

市民意識

◎満足している市民は増加したが5%にとどまる。不満がある市民は減少傾向

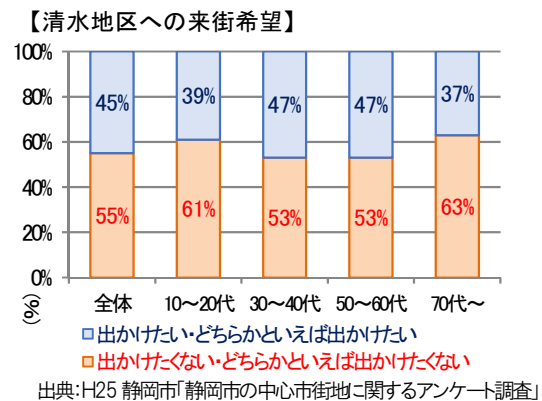


清水地区に対する市民の評価は、「満足している」「どちらかといえば満足」と感じている『満足群』はH19→H25でほぼ倍増したものの、5%にとどまる。一方、「不満がある」「どちらかといえば不満」と感じている『不満群』は減少したものの、25%を超える。清水地区への満足度は改善傾向にあるが総じて低く、不満は大きいと言える。また「わからない」「無回答」が全回答者の5割を超えており、清水地区に対する認識・関心が低いことも憂慮される。

◎出かけたたいと感じる市民は、5割を下回る

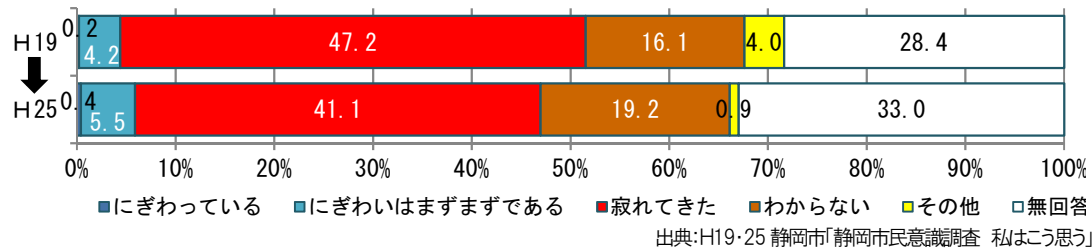
来街希望	
出かけたたい群	45%
出かけたくない群	55%

清水地区への来街希望は、「出かけたたい」「どちらかといえば出かけたたい」の『出かけたたい群』が5割を下回っている。特に若い世代、高齢者ほど希望する人が少なく、4割を下回った。



◎にぎわっていると感じる市民は増加傾向だが、5%程度

H19	にぎわい群 4.6% (100)	寂れてきた 47.2% (100)
H25	にぎわい群 5.9% (128)	寂れてきた 41.1% (87)

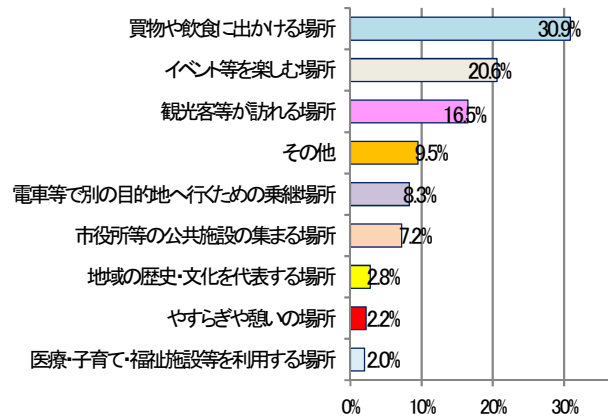


清水地区に対する印象は、「にぎわっている」「にぎわいはまずまずである」と感じている『にぎわい群』がH19→H25で増加したものの、5%程度にとどまる。一方、「寂れてきた」と感じている市民は減少してはいるが、40%を超える。清水地区のにぎわいの印象は、総じて低いと言える。

◎清水地区のイメージは、買物や飲食に出かける場所

清水地区のイメージ	
①買物や飲食の場所	30.9%
②イベント等を楽しむ場所	20.6%
③観光客が訪れる場所	16.5%

市民が抱く清水地区のイメージは、「買物や飲食に出かける場所」が30%と最も多い。次いで「イベント」「観光」といった『観光・交流の場』のイメージが続くが、その2項目を合わせても37%に留まる。市民にとって「清水とは、こういう街である」という特出した明確なイメージが薄いと言える。

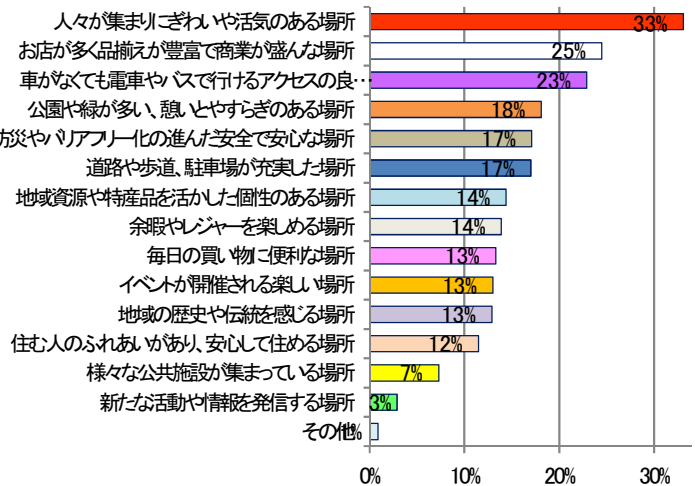


出典: H25 静岡市「市民意識調査 私はいかが思う」

◎希望するまちの姿は、にぎわい創出、商業充実、交通アクセス向上

清水地区への希望	
①にぎわいや活気のある場	33%
②商業が盛んな場	25%
③アクセスの良い場	23%

市民が清水地区に希望するまちの姿は、「人々が集まりにぎわいや活気のある場所」が33%で最も多い。次いで「お店が多く品揃えが豊富で商業が盛んな場所」として商業機能の充実、「車がなくても電車やバスで行けるアクセスの良い場所」として交通アクセスの向上が望まれている。

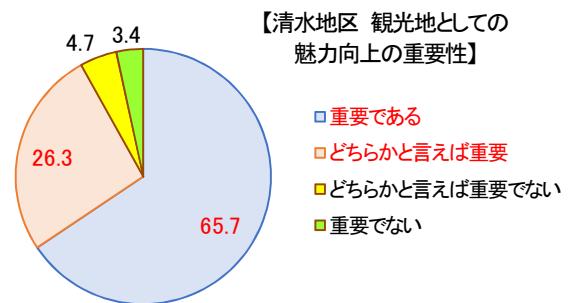


出典: H25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

◎観光地としての魅力向上が重要である

H25	
重要と思う群	92%
重要と思わない群	8%

「清水地区の活性化に向け、観光地としての魅力向上は重要か」との問いに対し、「重要と思う」「どちらかといえば重要と思う」の『重要と思う群』が9割を超えている。



出典: H25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

(3) 課題整理

① 課題

1-5「中心市街地の状況」に記載した、2地区における都市活動・経済活力の状況を機能ごとにまとめると、次のようになる。

■静岡地区

人口	居住人口は増加傾向にあるが、高齢化が進み、1世帯あたりの人数は減少している
産業	事業所数は減少傾向にあり、従業員数も伸び悩んでいる
商業	小売店舗数・従業者数・年間販売額・売場面積は減少傾向にある。主要な商店街の店舗数は減少傾向、空き店舗数は増加傾向にある
観光	観光客数は伸び悩みの状況にある
回遊	歩行者通行量は長期的に減少傾向にある
土地	地価は増減を繰り返しつつ、ここ数年は減少傾向にある
交通	JR静岡駅乗車人員、静鉄新静岡駅乗降客数は、伸び悩みの状況にある

■清水地区

人口	居住人口の下落傾向は底を打った感はあるが、伸び悩みの状況にある。高齢化が進み、生産年齢人口が減少傾向にある。1世帯あたりの人数は減少している
産業	事業所数・従業員数とも大きく減少傾向にある
商業	小売店舗数・従業者数・年間販売額・売場面積は大きく減少にある。主要な商店街の空き店舗が大きく増加している
観光	観光客数は、長期的には減少傾向にあるが、底を打った感はある
回遊	歩行者通行量は長期的に大きく減少傾向にある
土地	地価は減少傾向にある
交通	JR清水駅乗車人員、静鉄新清水駅乗降客数は、長期的にはやや減少傾向にある

このような状況にある要因としては、長引く国内不況やデフレ、東日本大震災を機とした社会的問題・精神的不安等、本市を取り巻く外的要因に大きく影響されていることが前提にある。その上で、2地区特有の要因として、静岡地区においては、建物の老朽化・耐震不足による入居・出店控えや、交通アクセスの良さによる大都市への事業所・顧客の流出等が考えられる。清水地区においては、将来予想される南海トラフ地震による津波への不安・懸念や、商圈である清水区（特に旧清水市）における人口減少等が挙げられる。各機能の減退傾向はいずれも、これらの要因等が複数重なり合い、互いに相関し帰結したものと推察する。

以上のような中心市街地における状況、前計画（静岡地区・清水地区）の方針等を踏まえ、本計画における中心市街地の活性化に向けた主たる課題を、次の2点に整理する。

課題1 機能・活力の強化・底上げ

中心市街地における全般的活力が停滞・減退傾向にある現状において、市民生活を豊かにし、市内企業・事業所の利益最大化等を図るためには、“モノ・コト・カネ”を、より円滑に、より多く循環させ、地域経済活力の向上を図ることが必要である。また、中心市街地における居住人口は増加傾向にあるものの、市全域及び商圏エリアの居住人口が減少傾向にある現状においては、あらゆる活動の根幹となる“ヒト”を、より広域から、より多く呼び込むことも求められる。外国人来街者（インバウンド）を含め、市内外から多くの交流人口を招き入れるため、商業・観光機能を軸とした広域的集客・交流機能や、都市福利機能の強化・底上げを図る必要がある。

課題2 繋がり強化

中心市街地における歩行者通行量や、訪れる回数、滞在時間が伸び悩み、また市民ニーズ・ウォンツとして、公共交通利便性向上や道路・歩道の整備が多く望まれている現状においては、区域内の各拠点間や、区域外の周辺居住地・隣接観光地、さらには静岡地区と清水地区の2地区間をも、「繋ぐ・巡る」ことを促進することが求められる。そのような『物理的な繋がり』だけでなく、多様な市民・まちづくり主体同士の『人の繋がり』を構築し、各種事業の連携による相乗効果を図ることも求められる。『物理的な繋がり』構築に向けた回遊性・滞在性の向上や、『人の繋がり』構築に向けた人材育成・コミュニティの強化を図る必要がある。

② 中長期的な課題

上記「①課題」と関連しつつも、計画期間の5年間という短期間では解消することが難しいと見込まれる『中長期的な課題』がある。本計画においては、主に次の3点の中長期的な課題に対し、直接的な対応をするものではないが、中長期的期間をもって解消・達成することを見据え、各種事業の推進を図る。

中長期的課題1 このまちで生きていく“静岡人”の根付き

本計画においては、中心市街地に住む「まちなか居住」の推進を図るところだが、単に“住んでいる人”の数だけを増やしても、活性化効果は薄いと考える。「このまちを愛し、誇り、語る」ことができ、「このまちで生きていく」という気概を持った人たちが、ともにまちを育てていくことで、真のまちづくりが図られる。パリがパリであるのに“パリジャン”がいて、ニューヨークがニューヨークであるのに“ニューヨーカー”がいるように、静岡・清水には静岡・清水を育てる“静岡人”が必要である。そのような“静岡人”が育ち、根付いていくよう、中長期的な期間をもって、その実現を果たすことを見据える。

中長期的課題2

世界・全国に通用する地域資源の磨き上げ（グローバル・ニッチトップの推進）

本計画においては、中心市街地における経済活力の向上を推進するところだが、その推進を図る一手段として、世界的・全国的知名度のある地域資源を活用した取り組みを実践することが有用である。徳川家康公をはじめとした歴史資源や、世界文化遺産・富士山の構成資産である三保松原、中国・台湾等で人気の高い地域資源アニメキャラクターの他、マグロ、サッカー、ホビーといった地域資源を積極的・有効に活用する必要がある。それらの活用を本計画でも強く推進するところだが、世界・全国に通用する、所謂『グローバル・ニッチトップ』にまで磨き上げられるよう、中長期的期間をもって、その実現を果たすことを見据える。

中長期的課題3

街区の作り替え

本計画においては、中心市街地における市街地の整備改善を推進するところだが、老朽化した建築物が複数存在する現状においては、都市機能・防災・景観・快適性の向上等を図るため、それら建築物の更新（再開発事業等の実施）が見込まれる。再開発事業等の実施にあたっては、それぞれの建築物・事業の特性や採算性等を尊重しつつも、より大局的な視点に立ち、まち全体の活性化に向けた『まちづくり』の方向性を共有する必要がある。商業機能強化やにぎわい創出に向けた店舗構成（低層階への店舗配置や、いわゆる『土地・建物の、所有（地権者）と使用（入居テナント選定・運営者）の分離』も一案）、福祉・コミュニティ等の公益機能の充足、再開発が完了した概ね30年後以降の“再再開発”を見据えた事業規模（特に、多くの権利者を生じさせる高層マンション事業のあり方）、国・市・事業者の財政状況を踏まえた実施時期（単に建物の老朽化が進んでいる順、あるいは地権者の合意が図られた順ではない“優先度”）等、再開発事業全体のあり方を地域で共有し、その認識に基づいた事業の適正実施が求められる。地権者や事業者の権利・収益等に直結する大きな課題ではあるが、『個々の利益』だけにとらわれない『まち総体の利益』の享受に向け、中長期的期間をもって、その実現を果たすことを見据える。

1-6 中心市街地活性化に向けた基本方針

以上の状況を踏まえ、市内外の民間活力や、前計画で整備・推進した既存ストック、新たな機会（国の施策や社会・経済的動向）等を最大限活用することを前提とした上で、本計画は次の2つの基本方針に基づき、中心市街地の活性化を推進する。

基本方針 1 「創造する力」による 都市の発展

中心市街地が活性化するためには、まちが発展し続けることが不可欠である。まちが発展するためには、経済・産業の振興が必要であり、その振興を図るためには、地域資源を活用し新たな価値を生みだしていく「創造する力」が重要である。

よって、中心市街地の活性化に向けた1つ目の基本方針として、『「創造する力」による都市の発展』を推進する。

基本方針 2 「つながる力」による 暮らしの充実

中心市街地が活性化するためには、暮らしが充実していることが不可欠である。暮らしが充実するためには、安心・安全、快適性の確保が必要であり、その確保を図るためには、回遊性を図る『拠点・地域をつなぐ機能』の向上や、地域課題の解決に向けた『多様な主体・人のつながり』の強化など、「つながる力」が重要である。

よって、中心市街地の活性化に向けた2つ目の基本方針として、『「つながる力」による暮らしの充実』を推進する。