

第2章 中心市街地の位置と区域

2-1 位置

(1) 位置設定の考え方

静岡市には、中心性を有する地区が2つ存在する。合併前の旧静岡市・旧清水市の中心地がそれにあたり、それぞれ社会・経済・歴史・文化的に地域の中軸としての役割を担ってきた。その2つの中心市街地は、現在も市全域の活性化を牽引している。

■静岡地区

JR静岡駅や静鉄新静岡駅、呉服町通りや七間町通り、駿府城公園や静岡浅間神社等を中心に形成されたエリア「静岡地区」は、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。東海地方の要衝・中枢として経済・社会活動を牽引する一大拠点であり、東は富士川から西は大井川までの広大な商圈を背景に、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・文化等の多様な高次都市機能が集積する広域的集客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る。広く「おまち」と称され、市民に親しまれ愛されている。

このような静岡地区においては、商業を軸に、周辺市町も含めた広域にわたる地域経済活動を牽引し、また多くの市民・来街者を招き入れ、その生活・文化の向上を図ることが求められている。静岡地区の『持続的発展』を図ることによって、静岡市のみならず、静岡県中部→静岡県全域→東海地方にわたるまでの広域的発展にも寄与するものと考えられることから、この静岡地区を中心市街地と位置付ける。

■清水地区

JR清水駅や静鉄新清水駅、清水駅西口商店街群、ウォーターフロント等を中心に形成されたエリア「清水地区」は、東海道の宿場町(江尻宿)を礎に、県内唯一の特定重要港湾である清水港を擁す「港町」として、港湾関連産業・海運(物流)機能を軸に発展してきた。また、清水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。旧清水市の中軸として地域商業・生活拠点機能を有し、地域住民の利用に日々供されているが、近年は全体的活力の落ち込みが見られる。

このような清水地区においては、港などの地域資源を活かした観光を軸としたにぎわい創出を図り、清水地区の『再生』を図ることによって、地域及び静岡市全体の発展にも寄与するものと考えられることから、この清水地区も中心市街地と位置付ける。

これらの異なる個性・魅力を活かし、また異なる課題克服に向け、静岡地区・清水地区2つの中心市街地（以下「2地区」と呼称する）がそれぞれの役割を担い、それらを連携・補完し合うことで、各地区単体では成し得ない相乗効果を発現させ、全市的な活性化を目指す。言わば、静岡市の再興に向けた「ツインエンジン」として、2地区を一体の区域と捉え、活性化に集中的に取り組んでいく。

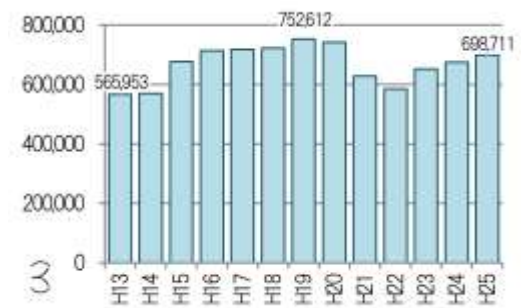
2地区一体とした活性化の推進により、次のような効果の発現を見込む。

- 静岡地区の商業をはじめとした高度な都市機能を目的とした来街者が、清水地区の観光機能をも利用するため、清水地区も訪れる
- 清水地区の観光を目的とした来街者が、静岡地区の商業をはじめとした高度な都市機能をも利用するため、静岡地区も訪れる

また2地区は、公共交通「JR東海道線」及び「静岡鉄道」の鉄道2路線や、国道1号を中心とした東西道路網で結ばれ、約10kmの距離を密接な交通ネットワークが繋いでいる。

静岡鉄道は、日中の時間帯は概ね6～7分間隔で運行し、2地区間（新静岡駅・日吉町駅～新清水駅）を約20分で結んでいる。新静岡駅～新清水駅を結ぶ全15駅が短い間隔で立地しているため、沿線住民の日常の足として、2地区を小回り良く繋いでいる。2地区間の乗降客数は、新静岡駅直結の商業施設「新静岡センター」建替え時（H21・22）には一時減少したが、H23「新静岡セノバ」リニューアルオープン後は順調に増加傾向にある。また、40年ぶりとなる車両更新をH27から順次実施することで、2地区間をより快適・安全に回遊できるようになり、2地区の一体的な活性化の推進を図る下地がさらに強固となる。

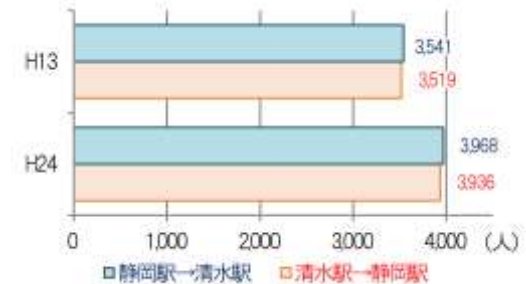
【静岡鉄道 新静岡・日吉町-新清水間乗降客数】



出典: H14-26 静岡市「静岡市統計書」

JR東海道線は、静岡駅～清水駅を約10分間で結び、短時間での移動が可能となっている。2地区間（静岡駅～清水駅）の往来数（PT調査による推計値）は、H13・H24とも上り（清水方面）・下り（静岡方面）のいずれも同水準である。H13→H24で上り・下りとも約400人増加し、対比112%となっており、2地区の一体的な活性化の推進を図ることで、さらなる利用者数の増加が期待される。

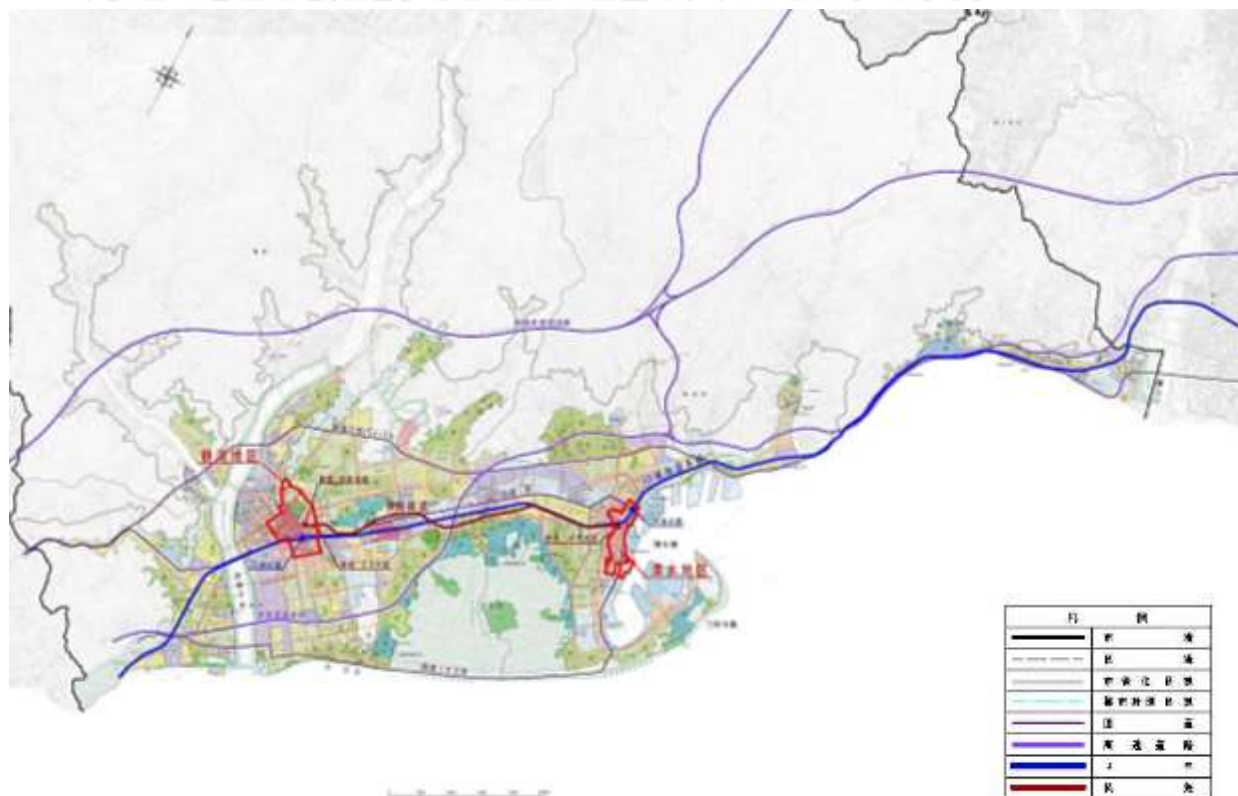
【JR静岡駅～清水駅間乗降客数（PT調査）】



出典: 第3回・第4回静岡中部都市圏パーソナルトップ調査を基に集計

(2) 位置図

本計画で活性化を推進する2地区の位置は、次のとおりである。



2-2 区域

(1) 区域設定の考え方

より効果的・建設的にまちづくりを推進するためには、社会・経済情勢に即した対応を適宜図ることとしつつも、その根幹となる大きな方向性は、安易に揺らぐべきものではない。よって、これまでのまちづくり施策の継続性を保持し、また整備済の都市機能を最大限に活用するため、2地区とも1-4「前計画（静岡地区・清水地区）の検証」で記載した前計画区域（静岡地区250ha、清水地区140ha）を、静岡市の『基本的な中心市街地の区域』と位置付ける。この『基本的な中心市街地の区域』を踏まえた上で、本計画においては「選択と集中」の観点によって範囲を絞り込み、新たな都市機能の整備やにぎわい創出等に向けた『計画期間内に事業を重点投資する区域』として、本計画の区域を設定する。

具体的には、次の区域370ha（静岡地区240ha、清水地区130ha）を設定する。なお、同区域は、商業・業務・居住・福祉・交通等の多様な都市機能が、歩いて巡ることができる範囲に集積しており、同区域におけるコンパクトシティの実現を図ることで、まち全体の活性化に繋がられる区域である。

① 静岡地区

●次の主要拠点・エリアを含む区域とする...

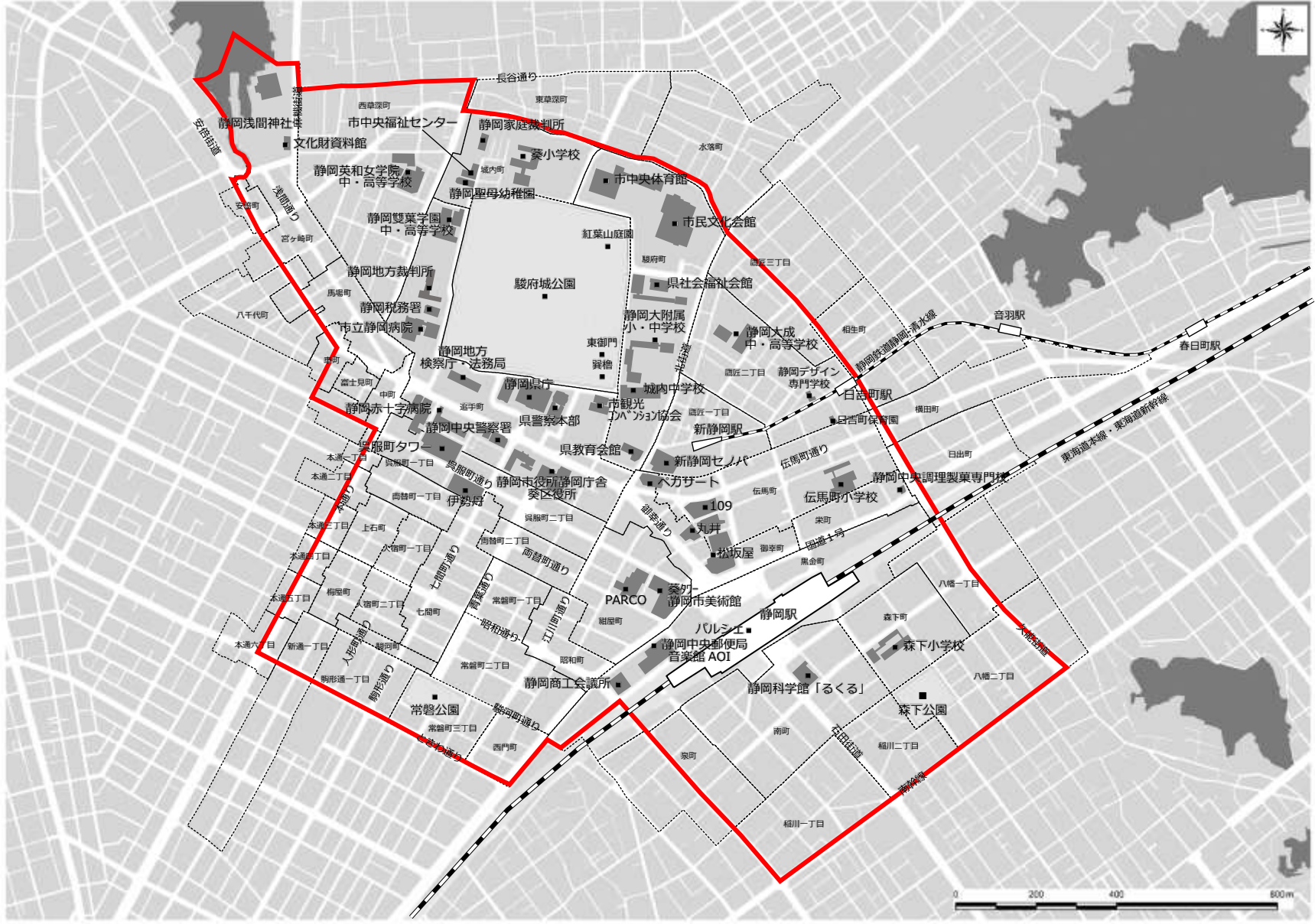
- ・静岡駅、新静岡駅
- ・静岡駅北側の商店街・大型店・事業所・病院・学校・官公庁等が集積するエリア
- ・静岡駅南側の商店街・事業所等が集積するエリア
- ・駿府城公園、常磐公園
- ・静岡浅間神社

●区域の境は、次の道路・町境等である...

- 【北側】(西から) 宮ヶ崎町と井宮町の町境、宮ヶ崎町と大岩町の町境、宮ヶ崎町と丸山町の町境、麻機街道線、長谷通り線、中町長谷通線、静岡環状線
- 【東側】 静岡環状線
- 【南側】(東から) 法台院下島線、馬淵一丁目黒金町線、国道1号、西門町新富町線
- 【西側】(南から) 藤枝静岡線、呉服町通線、金座町馬場町1号線、井川湖御幸線、浅間神社前線、宮ヶ崎町と片羽町の町境

●区域に含まれる町丁目は、次のとおりである...

追手町	紺屋町	本通六丁目(一部)
城内町	昭和町	新通一丁目
駿府町	常磐町一丁目	中町
駿府公園	常磐町二丁目	馬場町(一部)
西草深町	常磐町三丁目	富士見町
鷹匠一丁目	西門町	金座町(一部)
鷹匠二丁目	駿河町	車町(一部)
鷹匠三丁目(一部)	人宿町一丁目	八千代町(一部)
伝馬町	人宿町二丁目	宮ヶ崎町(一部)
栄町	上石町	安倍町(一部)
御幸町	梅屋町	南町
黒金町(一部)	駒形通一丁目	泉町(一部)
呉服町一丁目	本通一丁目(一部)	稲川一丁目
呉服町二丁目	本通二丁目(一部)	稲川二丁目
両替町一丁目	本通三丁目(一部)	森下町
両替町二丁目	本通四丁目(一部)	八幡一丁目(一部)
七間町	本通五丁目(一部)	八幡二丁目(一部)



② 清水地区

● 次の主要拠点・エリアを含む区域とする。

- ・ 清水駅、新清水駅
- ・ 清水港ウォーターフロント（河岸の市周辺～日の出地区）
- ・ 清水駅西口の商店街等が集積するエリア
- ・ 静岡駅東口の文化・福祉施設等が集積するエリア
- ・ 次郎長通り周辺
- ・ 巴川周辺

● 区域の境は、次の道路・町境等である。

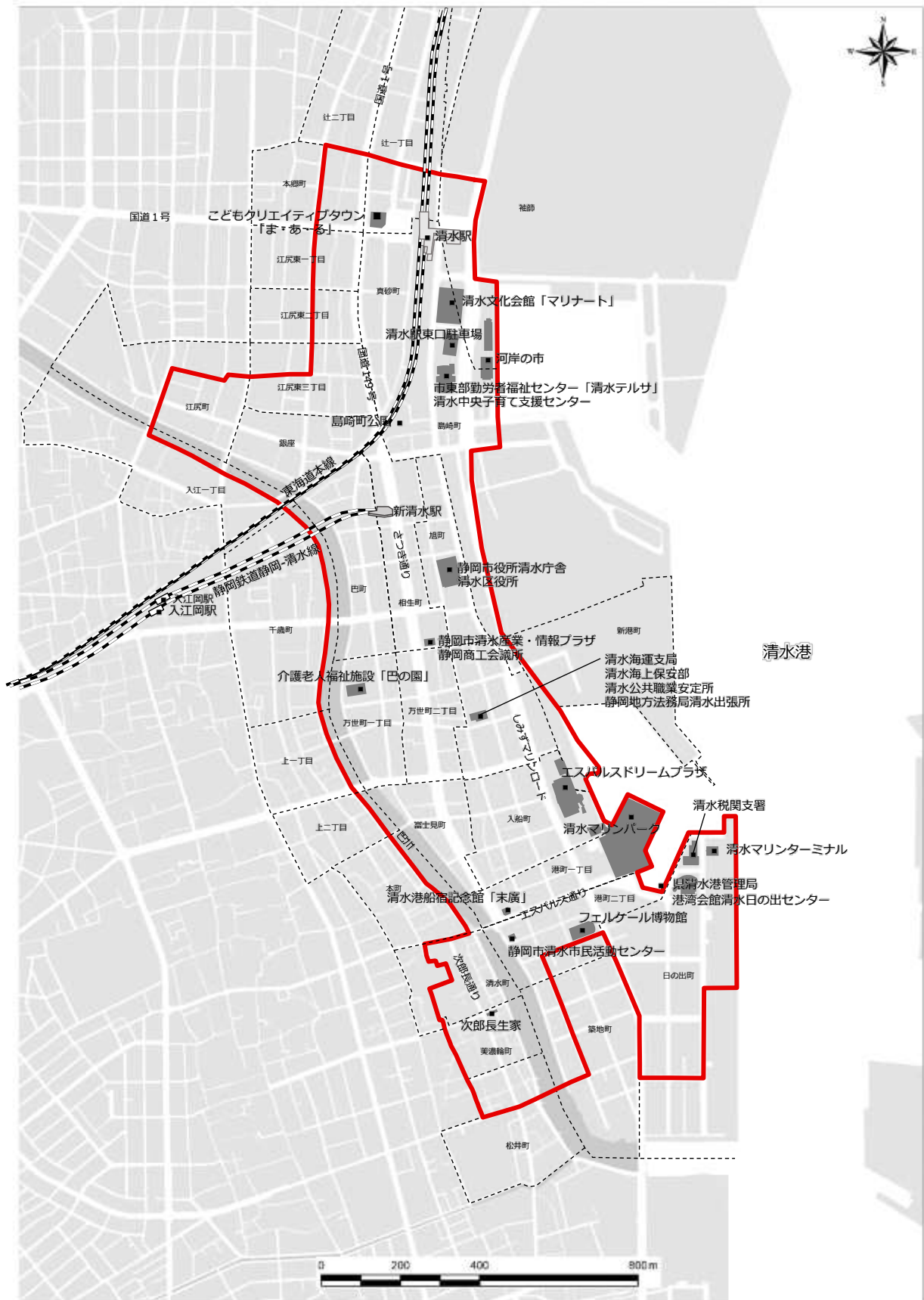
- 【北側】（西から）本郷町1号線、辻一丁目4号線、辻一丁目8号線、JR電車線路、袖師町24号線
- 【東側】（北から）袖師臨港道路、清水港（魚市場）、袖師臨港道路、清水港（ヨット係留所、物揚場、日の出ふ頭等）
- 【南側】（東から）国道149号、港町二丁目1号線、港町二丁目築地町2号線、築地町2号線、巴川、日ノ出町押切線
- 【西側】（南から）八千代町清水町線、美濃輪町と八千代町の町境、美濃輪町と清水町の町境、清水町2号線、清水富士見線、港橋右岸線、上一丁目千歳町4号線、巴川右岸、入江一丁目1号線、入江一丁目2号線、清水富士見線、江尻町9号線、江尻町11号線、江尻町10号線、江尻東二丁目4号線、入江一丁目江尻東三丁目線、江尻東一丁目二丁目2号線、本郷町辻二丁目線

● 区域に含まれる町丁目は、次のとおり。

相生町	江尻東三丁目（一部）	港町二丁目（一部）
旭町	銀座	美濃輪町
島崎町（一部）	本郷町（一部）	日の出（一部）
真砂町	清水町（一部）	築地町（一部）
辻一丁目（一部）	新港町（一部）	富士見町
巴町	万世町一丁目	入船町
江尻町（一部）	万世町二丁目	松原町
江尻東一丁目（一部）	松井町（一部）	袖師（一部）
江尻東二丁目（一部）	港町一丁目	

※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、清水地区の活性化に向けた事業を重点的に実施する区域であることを明確にするため、同5町は含めず扱うこととする。

【清水地区区域図】



2-3 中心市街地要件に適合していることの説明

2地区が中心市街地の要件（中心市街地の活性化に関する法律第2条で定める「中心市街地の要件」第1号～第3号）に適合する根拠は、次のとおり。

要件	説明															
<p>【第1号要件】 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>① 面積の状況</p> <p>第1号要件である小売商業・都市機能の集積状況等を捉える前に、市全域・2地区一体の面積の状況を確認する。</p> <p>全国で5番目に広大な面積を有する静岡市では、市全域に占める中心市街地の面積は僅か0.2%に過ぎず、また市街化区域に占める割合も3.6%に過ぎない。合併の経緯を踏まえ、旧2市の市街化区域に占める各地区の割合で見ても、静岡地区で旧静岡市市街化区域の3.9%、清水地区で旧清水市市街化区域の3.5%に過ぎない。</p> <p>【中心市街地面積】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #d9ead3;"> <th>区域</th> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">2地区一体</td> <td rowspan="2">370ha</td> <td>0.2%（対市全域面積 141,193ha）</td> </tr> <tr> <td>3.6%（対市全域市街化区域 10,403ha）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">静岡地区</td> <td rowspan="2">240ha</td> <td>0.2%（対旧静岡市面積 114,631ha）</td> </tr> <tr> <td>3.9%（対旧静岡市市街化区域 6,122ha）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">清水地区</td> <td rowspan="2">130ha</td> <td>0.6%（対旧清水市 22,787ha）</td> </tr> <tr> <td>3.5%（対旧清水市市街化区域 3,767ha）</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：H25.6.1 静岡市第397号都市計画決定</p> <p>② 要件「小売商業者の集積」、静岡地区における商業機能の優位性</p> <p>市全域に占める2地区小売商業集積率は、約20%である。特に“商都”と称される静岡地区においては、店舗数・売場面積・従業員数・商品販売額の各項目で15～20%程度を占め、地区面積の小ささにしては高い集積率を保持している。</p> <p>合併の経緯を踏まえ、旧2市域に占める割合を見ると、静岡地区が概ね25%前後、清水地区が概ね10～15%程度を占めており、2地区とも相当数の小売商業の集積が図られていると言える。</p> <p>特に静岡地区について、同じ静岡県内の政令指定都市で認定基本計画を有する浜松市（平成27年1月認定 人口81万人 中心市街地区域220ha）と比較した場合、浜松市中心市街地の小売店舗集積数・率は490件・9.7%であり、静岡地区単独で浜松市中心市街地の1.5倍程度の集積数・率を保持している。</p> <p>以上のように、特に静岡地区においては、商業機能に優位性を有すると言える。</p>	区域	面積	割合	2地区一体	370ha	0.2%（対市全域面積 141,193ha）	3.6%（対市全域市街化区域 10,403ha）	静岡地区	240ha	0.2%（対旧静岡市面積 114,631ha）	3.9%（対旧静岡市市街化区域 6,122ha）	清水地区	130ha	0.6%（対旧清水市 22,787ha）	3.5%（対旧清水市市街化区域 3,767ha）
区域	面積	割合														
2地区一体	370ha	0.2%（対市全域面積 141,193ha）														
		3.6%（対市全域市街化区域 10,403ha）														
静岡地区	240ha	0.2%（対旧静岡市面積 114,631ha）														
		3.9%（対旧静岡市市街化区域 6,122ha）														
清水地区	130ha	0.6%（対旧清水市 22,787ha）														
		3.5%（対旧清水市市街化区域 3,767ha）														

【中心市街地への小売商業の集積状況】

項目	区域	H24	集積率
小売商業 店舗数	2地区一体	1,062件	20.4% (対市全域 5,218件)
	静岡地区	823件	15.8% (対市全域 5,218件) 23.9% (対旧静岡市 3,449件)
	清水地区	239件	4.6% (対市全域 5,218件) 15.0% (対旧清水市 1,595件)
小売商業 売場面積	2地区一体	163,646㎡	22.0% (対市全域 744,185㎡)
	静岡地区	141,186㎡	19.0% (対市全域 744,185㎡) 27.7% (対旧静岡市 509,022㎡)
	清水地区	22,460㎡	3.0% (対市全域 744,185㎡) 10.1% (対旧清水市 223,197㎡)
小売商業 従業者数	2地区一体	6,316人	18.8% (対市全域 33,672人)
	静岡地区	5,337人	15.9% (対市全域 33,672人) 22.7% (対旧静岡市 23,499人)
	清水地区	979人	2.9% (対市全域 33,672人) 10.4% (対旧清水市 9,450人)
小売商業 年間商品 販売額	2地区一体	1,392億円	21.6% (対市全域 6,433億円)
	静岡地区	1,238億円	19.3% (対市全域 6,433億円) 26.2% (対旧静岡市 4,721億円)
	清水地区	154億円	2.4% (対市全域 6,433億円) 9.5% (対旧清水市 1,625億円)

出典：H24「経済センサス-活動調査」

③ 要件「都市機能の集積」

1-5「中心市街地の状況」記載のとおり、2地区ともに、官公庁、文化・スポーツ、医療・福祉、交通等多様な機能が面的に立地・集積し、生活利便性・広域集客性の高い場所となっている。

【静岡地区都市機能】

種別	施設名
官公庁	静岡市役所静岡庁舎・葵区役所、追手町消防署、静岡県庁、静岡県警察本部、静岡中央警察署、静岡地方裁判所、静岡家庭裁判所、静岡地方検察庁、静岡地方法務局、静岡税務署、静岡労働局 ほか
文化・スポーツ施設	静岡市美術館、静岡市民文化会館、静岡音楽館AOI、静岡市民ギャラリー、静岡科学館「る・く・る」、静岡市中央体育館、駿府城公園（東御門、紅葉山庭園、巽櫓、坤櫓等）、常磐公園、森下公園、青葉緑地、青葉パルク広場（葵地区） ほか
医療・福祉施設	市立静岡病院、静岡赤十字病院、医師会健診センター-MEDIO、城東保健福祉センター、中央子育て支援センター、県総合社会福祉会館、市中央福祉センター、青少年研修センター、日吉町保育園 ほか
教育施設	静岡大付属小学校・中学校、伝馬町小学校、葵小学校、森下小学校、城内中学校、静岡英和女学院高等学校・中学校、静岡大成中学校・高等学校、静岡雙葉中学校・高等学校、静岡聖母幼稚園、中央調理製菓専門学校静岡校、静岡デザイン専門学校、御幸町図書館、静岡県教育会館 ほか
交通拠点	JR静岡駅、静岡鉄道新静岡駅・日吉町駅、静岡駅北口バス・ミナル、静岡駅南口バス・ミナル、新静岡バス・ミナル、中町バス・ミナル、静岡駅北口地下駐車場「E16」 ほか
その他	静岡商工会議所静岡事務所、静岡市まちづくり公社、静岡市観光コンベンション協会、静岡市産学交流センター「B-nest」、静岡市創業者支援センター「SOHOしずおか」、静岡市クリエイター支援センター、静岡中央郵便局 ほか

【清水地区都市機能】

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「マーケット」、こどもクリエイティブスタジオ「ま・あ・る」、市清水市民活動センター、フェリス博物館、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「清水フレック」、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・ミナ、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

④ 静岡地区における業務機能の優位性

市全域に占める静岡地区の全事業所の集積率は15%、全従業員の集積率は20%に及ぶ。公務を除く民営事業所においても、ほぼ同水準で集積が図られている。

また、同じ静岡県内の政令指定都市で認定基本計画を有する浜松市（平成27年1月認定 人口81万人 中心市街地220ha）と比較した場合、浜松市中心市街地の民営事業所数は3,786件、民営従業員数は43,019人であり、静岡地区単独で浜松市の1.5倍の事業所・従業員が立地・従事している。

以上のように、静岡地区は業務機能に優位性を有すると言える。

【静岡地区 業務機能の集積状況】

H21	静岡地区	集積率
全事業所数 (民営+公務)	5,824 件	15% (対市全域 39,602 件) 22% (対旧静岡市 26,835 件)
全従業員数 (民営+公務)	75,810 人	20% (対市全域 385,943 人) 29% (対旧静岡市 265,186 人)

出典：H21「経済センサス-基礎調査」

H24	静岡地区	集積率
民営事業所数	5,509 件	15% (対市全域 36,579 件) 22% (対旧静岡市 24,869 件)
民営従業員数	64,269 人	19% (対市全域 345,035 人) 27% (対旧静岡市 236,654 人)

出典：H24「経済センサス-活動調査」

⑤ 清水地区における観光機能の優位性

市全域に占める2地区の観光レクリエーション客数の集積率は、44%に及ぶ。2地区とも観光機能の集積が図られていると言えるが、特に清水地区の集積率は26%と高く、清水地区は観光機能に優位性を有すると言える。

【観光機能の集積状況】

項目	区域	H26	集積率
観光レクリエーション客数	2地区一体	1,077 万人	44%
	静岡地区	431 万人	17%
	清水地区	646 万人	26%
			市全域 2,455 万人

出典：H26 静岡市「観光交流客数調査」

⑥ 清水地区における物流機能の優位性

清水地区を区域に含む清水港の輸送量は、市全域の12%に及び。鉄道貨物駅や2つの高速道路を有し、輸送総量が大きい静岡市においても、清水港は高い物流機能を有すると言える。

また清水港の経済効果として、年間輸出額は1.7兆円であり、市内総生産3.1兆円の52%を占める。また産業連関表を用いた波及効果として、約4,100億円の粗付加価値と8.2万人の雇用創出効果が見込まれ、それぞれ市内総生産の13%、市内就業者36万人の23%を占める。

清水港の物流機能は、単に「物を運ぶ」だけでなく、地域経済を支え、牽引している状況にあることから、清水地区は物流機能に優位性を有すると言える。

【物流機能の集積状況】

	清水港	集積率
輸送量	506万トン	12% 市全域 4,361万トン(推計)

出典:清水港輸送量は、第12回静岡市統計書

市全域輸送量は、静岡県「貨物地域流動調査」及びH24「経済センサス-活動調査」の運輸・郵便業を基に推計

	清水港	集積率
輸出額	1.7兆円(H25)	52% 市内総生産
粗付加価値	4,100億円	13% 3.1兆円(H22)
雇用創出効果	8.2万人	23% 市内就業者 36万人(H22)

出典:「輸出額」は、第12回静岡市統計書

「粗付加価値」「雇用創出効果」は、国土交通省中部地方整備局清水港湾事務所「清水港の経済効果」

以上のように、2地区とも市全域に占める面積は僅かではあるが、上記②・③のとおり、相当数の小売商業・都市機能が集積しており、静岡市の中心としての役割を果たしている。

また②～⑥のとおり、静岡地区においては駿府城下町を基礎とした「商業」「業務」、清水地区においては清水港を基礎とした「観光」「物流」の各機能に、それぞれ優位性を有している。静岡地区・清水地区は、各地区の歴史・文化・地勢等に由来する特徴によって性格・機能は異なるが、静岡市の市民生活・経済発展を牽引する優位性をそれぞれが有し、同等に中心性がある(※1)。

※1「同等に中心性がある」とは

中心市街地とは、文字どおり「まちの中心地」であるが、静岡地区・清水地区のいずれかが副次的拠点という位置付けではなく、2地区いずれもが、たとえ拠点の性格・機能は異なることがあったとしても、同等にまちの中心である、との意

【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

① 静岡地区

1-5-(1)「静岡地区の状況」で記載のとおり、静岡地区における都市活動・経済活力は、次のような状況にある。

- 【人口】 居住人口は増加傾向にあるが、高齢化が進展し、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

以上のように、土地利用及び商業活動の状況等からみて、静岡地区における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状況にある。

② 清水地区

1-5-(2)「清水地区の状況」で記載のとおり、清水地区における都市活動・経済活力は、次のような状況にある。

- 【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。高齢化が進展し、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。主な商店街の空き店舗数が増加している
- 【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

以上のように、土地利用及び商業活動の状況等からみて、清水地区における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状況にある。

<p>【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を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</p>	<p>1-3「上位・関連計画との関連」記載のとおり、静岡市の総合計画や都市計画マスタープラン等において、中心市街地の活性化施策を推進することで、市全体の活性化や周辺市町へも効果が波及するよう、次の方針を定めている。</p> <p>(1) 第3次静岡市総合計画（H27～H34）</p> <p>①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。」</p> <p>②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。」</p> <p>(2) 都市計画マスタープラン（H18～）</p> <p>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。」</p> <p>※静岡市は現在、新たな都市計画マスタープランを策定中</p>
---	--