

30. まちづくり

(都市・住宅・交通関連など狭義のまちづくり)

(2026年9月15日更新版)

00 基本認識 【都市局】

31 まちづくり 【都市局、経済局、建設局、観光文化・市民局、環境局、清水区役所】

32 アリーナ・スタジアム 【総合政策局】

33 スポーツを核としたまちづくり 【観光文化・市民局】

34 地域交通 【都市局】

35 広域行政 【総合政策局】

36 その他

01 SDGsの取組 【総合政策局】

02 移住・定住 【総合政策局】

00 基本認識

0-1-1 広義の「まちづくり」

地域の魅力や活力を高めるための社会全体の力による総合的活動

1. 広義のまちづくりの定義 : 「地域(まち)の経済社会基盤、居住環境等を改善」し、
「地域(まち)の魅力や活力を高める」ための
「社会全体の力」による「総合的かつ持続的な活動」

2. まちづくりの視点 : (例)

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| ① 暮らしやすさの視点 | 交通や買い物、医療など暮らしの利便性の向上・狭義の居住環境の改善 |
| ② まちの活力・魅力の視点 | 中心市街地活性化、歩きたくなる(ウォーカブル)まちづくり、景観づくり |
| ③ 子育て・教育・福祉の視点 | 子育てしやすいまちづくり、誰でもいつまでも安心して暮らせるまちづくり |
| ④ 文化の視点 | 文化力あるまちづくり |
| ⑤ 観光の視点 | 観光によるまちづくり(観光／まちづくり。観光地／づくりではない) |
| ⑥ 経済産業の視点 | 経済の活性化、雇用環境の向上 |
| ⑦ 土地活用の視点 | 土地の高度利用、空き家活用 |

3. 実現方法 : 社会全体の力による共創

0-1-2 狭義の「まちづくり」・・・都市・住宅・交通分野のまちづくり

狭義のまちづくりの定義

都市行政(都市計画、交通政策など)、住宅行政(公的住宅供給、居住環境の整備改善など)、交通行政分野に関する暮らしや経済活動のための空間と施設・住宅づくり

1. 以前の静岡市の都市・住宅行政－

「都市計画」という「規制」、「市街地整備」という街路などの「モノの整備」になりがち(ハード中心)

住宅行政も市営住宅整備などの「モノの整備」になりがち(ハード中心)



2. 現在・これからの静岡市の都市・住宅行政－

「地域の魅力や活力を高めるソフトが重要」
「ハードはソフトがうまく働くための基盤・手段」
⇒ハード・ソフト一体のまちづくりへ
エリアマネジメントの時代

0-2 これからの(都市・住宅行政等による狭義の)まちづくりにおいて大事なこと

○現実直視

○歴史観・時代認識 (過去・現在はどういう時代で、将来はどういう時代になるのか)

○バックカスティング(現実を直視し、未来像を描き、現実に戻り、それを実現する
道筋を明らかにし、一步一步着実に、時には大胆に前へ進む)

○共創 (「こういうまちになったら、いいね」に共鳴・共感・共働・共創)

0-3-1 現実直視

(現状)

- 政令市で最も厳しい水準の人口減少率
- 現在、空き家は52,700戸(全戸数346,100戸に対し15.2%、2023年度(最新数値))
今後も増加する見込み
- 静岡市の人口減少の根底は、企業・住宅用地の供給量不足
しかし、中心市街地の商店街が残っている
- これからは再び職住近接の時代。そのときに、
おまち(中心市街地)の商店街が維持されていることと、大学・専門学校の学生、留学生が多いことが静岡市の一番の強み

(歴史的転換点)

- 今が、まちづくりの考え方の大転換による静岡市再生のチャンス
- 強みを活かせば新しい静岡のまちの姿への歴史的転換が可能

0-3-2 現実直視 これまでのまちづくりの評価

現在に至るまで、総じて、1970年頃までの日本・静岡市の成功モデルの延長上のまちづくり
(1970年は、静岡市は(合併していたとして)全国で12番目の大都市だった)
(東京23区を含む)

良い評価 : 中心市街地の商店街の魅力の維持

- ・一人ひとりのはまちの魅力づくりに努力してきた
- ・行政は各種規制により、中心市街地の求心力を維持しようとしてきた

⇒中心市街地はこれからの静岡市のまちづくりにおける一番の強みと言える

課題 : 行政は人口拡大策に手をつけず。「市政は社会の共創を促進」との意識はない。

- ・総人口、若年者人口の減少
- ・人口減少率は、20の政令市の中で最も厳しい。定住人口拡大策は不十分
- ・総人口が減るため、中心市街地の商店街の客数も減少
- ・中心市街地の活性化は、点の整備が中心。面の整備・運営が行われていない。

総合評価 : ・政令市の中で最も厳しい人口減少率。人口減少により何も対策をしなければ
まちの活力がさらに低下。

**⇒5次総では、厳しい人口減少現状を直視し、これまでの延長上ではない
まちづくりへ転換。**

(参考) 現実を直視・・・政令指定都市等の人口推移

※東京23区を含めると

12位

ピーク

20位:70万人以下

政令指定都市等人口推移

11位

単位:人口=人、率=%

自治体	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	1970年~2025年 の増減	
	人口												人口	率
札幌市	1,010,123	1,240,613	1,401,757	1,542,979	1,671,742	1,757,025	1,822,368	1,880,863	1,913,545	1,952,356	1,973,395	1,964,034	953,911	94.4
仙台市	598,950	709,326	792,036	857,335	918,398	971,297	1,008,130	1,025,098	1,045,986	1,082,159	1,096,704	1,096,951	498,001	83.1
さいたま市	657,425	813,712	879,291	922,757	1,007,569	1,078,545	1,133,300	1,176,314	1,222,434	1,263,979	1,324,025	1,345,016	687,591	104.6
千葉市	482,133	659,356	746,430	788,930	829,455	856,878	887,164	924,319	961,749	971,882	974,951	994,970	512,837	106.4
横浜市	2,238,253	2,621,771	2,773,674	2,992,926	3,220,331	3,307,136	3,426,651	3,579,628	3,688,773	3,724,844	3,777,491	3,754,840	1,516,587	67.8
川崎市	973,486	1,014,951	1,040,802	1,088,624	1,173,603	1,202,820	1,249,905	1,327,011	1,425,512	1,475,213	1,538,262	1,561,132	587,646	60.4
相模原市	317,297	421,991	494,255	546,517	602,436	646,513	681,150	701,630	717,515	720,799	725,493	712,105	394,808	124.4
新潟市	631,923	681,108	730,733	759,568	776,775	796,456	808,969	813,847	811,901	810,157	789,275	759,618	127,695	20.2
静岡市	681,797	718,719	727,260	737,098	739,300	738,674	729,980	723,323	716,197	704,989	693,389	659,620	△ 22,177	△ 3.3
浜松市	631,284	672,261	698,982	728,300	751,509	766,832	786,306	804,032	800,866	797,980	790,718	765,750	134,466	21.3
名古屋市	2,036,053	2,079,740	2,087,902	2,116,381	2,154,793	2,152,184	2,171,557	2,215,062	2,263,894	2,295,638	2,332,176	2,345,892	309,839	15.2
京都市	1,427,376	1,468,833	1,480,377	1,486,402	1,468,190	1,470,902	1,474,471	1,474,811	1,474,015	1,475,183	1,463,723	1,431,713	4,337	0.3
大阪市	2,980,487	2,778,987	2,648,180	2,636,249	2,623,801	2,602,421	2,598,774	2,628,811	2,665,314	2,691,185	2,752,412	2,808,624	△ 171,863	△ 5.8
堺市	616,558	777,009	839,421	852,864	844,899	840,384	829,636	830,966	841,966	839,310	826,161	803,333	186,775	30.3
神戸市	1,288,937	1,360,605	1,367,390	1,410,834	1,477,410	1,423,792	1,493,398	1,525,393	1,544,200	1,537,272	1,525,152	1,497,630	208,693	16.2
岡山市	500,599	555,051	590,424	618,950	640,406	663,346	674,375	696,172	709,584	719,474	724,691	707,916	207,317	41.4
広島市	798,540	923,588	992,736	1,051,748	1,093,707	1,117,117	1,134,134	1,154,391	1,173,843	1,194,034	1,200,754	1,172,423	373,883	46.8
北九州市	1,042,318	1,058,058	1,065,078	1,056,402	1,026,455	1,019,598	1,011,471	993,525	976,846	961,286	939,029	904,289	△ 138,029	△ 13.2
福岡市	871,717	1,002,201	1,088,588	1,160,440	1,237,062	1,284,795	1,341,470	1,401,279	1,463,743	1,538,681	1,612,392	1,663,892	792,175	90.9
熊本市	534,228	574,299	619,236	654,348	680,765	708,097	720,816	727,978	734,474	740,822	738,865	730,854	196,626	36.8
静岡県	3,089,895	3,308,799	3,446,804	3,574,692	3,670,840	3,737,689	3,767,393	3,792,377	3,765,007	3,700,305	3,633,202	3,468,845	378,950	12.3

… 人口のピーク

【出典】総務省「国勢調査(各年)※2025年は速報集計による人口」
※人口は、現在の市域(合併前の年度は、関係自治体を合算している)

- まちづくりには、その時代の仕事と生活の様式、交通が大きく影響する。
- 江戸時代には、職住近接、人・馬・水運の時代
(その後の変遷を経て)
- これからは？

0-4-2 歴史観：まちづくりと職住・交通の関係

	仕事と生活	交通
江戸時代	職住近接＋自然共生 手工業＋農業	人・馬＋水運
明治時代	産業革命により 職住が離れはじめる	鉄道＋海運 東海道線(1889)
戦中・戦後	大火で町が消失、復興	
昭和30年代～ (1955年～) 現代 人口減少社会へ	高度成長により 製造業が発展 ⇒ 職住が離れる 人口増に伴い、住戸が郊外へ ↓	新幹線(1964) 自動車交通 大型船による大量原料輸入、 海上コンテナ輸送 ↓ 郊外へネットワークを拡げる ↓ (車中心＋鉄道) コンパクト＋ネットワーク
未来 本格的な人口減少社会	知能革命の時代 再び職住近接＋自然域共生の時代 ↓	↓ 新時代(歩き×新交通システム) それを支えるデジタル

0-4-3 歴史観：これまでの静岡市の中心市街地のまちづくり

基盤	今川氏の城下町として文化が開花 徳川家康公の駿府の町割り（城下町の形成）	
1889年	旧静岡市誕生。旧清水市は1923年 東海道線が全線開通	
1945年～1960年	静岡大火(1940年)・大戦空襲による消失後の復興 (不燃化共同ビル化等。呉服町名店街ビル完成(1958年))	
1964年	東海道新幹線開通 紺屋町地下街完成	線・面の整備による 高度成長期のまちづくりの成功の時代
1966年	新静岡センター(新静岡駅)完成	(都市再生の時代)
2003年	旧静岡市と旧清水市が合併	(都市再開発の時代)
2005年	政令指定都市に移行	点の整備によるまちづくりの時代
2011年	新静岡セノバ開店	
その後	単発の点と線のまちづくり (再開発ビルなど)	青葉シンボルロード（1989年） 葵タワー（2010年） M20（2024年）など

0-4-4 時代認識 …… 今は、まちづくりの歴史的転換点

深刻な人口減少社会

- ・低利用資産の増大。資産の採算性、費用対効果が悪化
- ・これまでの資産蓄積が重荷に
- ・中心市街地でも空家が増大(持ち家の相続機会の大量発生)
(これをむしろ新しいまちづくりの絶好の機会として捉えて)
- ・「規制」から「活用」の時代へ
(私有財産を含め社会共有資産を有効活用)

知能革命の時代
(DX・AIなど)

- ・遠くまで通勤しなくても仕事ができる時代に
- ・若くしてあるいは誰でも起業ができる(スタートアップの)時代
- ・職住近接が再び可能な時代
- ・まちに新しい価値を創り出すコミュニティやエコシステムが重要な時代

交通革命の時代
(自動運転など)

- ・自分で車を所有しなくても、利便性がある時代へ
(「歩き」×「新交通システム」)

建築費の高騰

- ・土地高度利用、都市再生が成立しない状況



⇒都市行政の転換

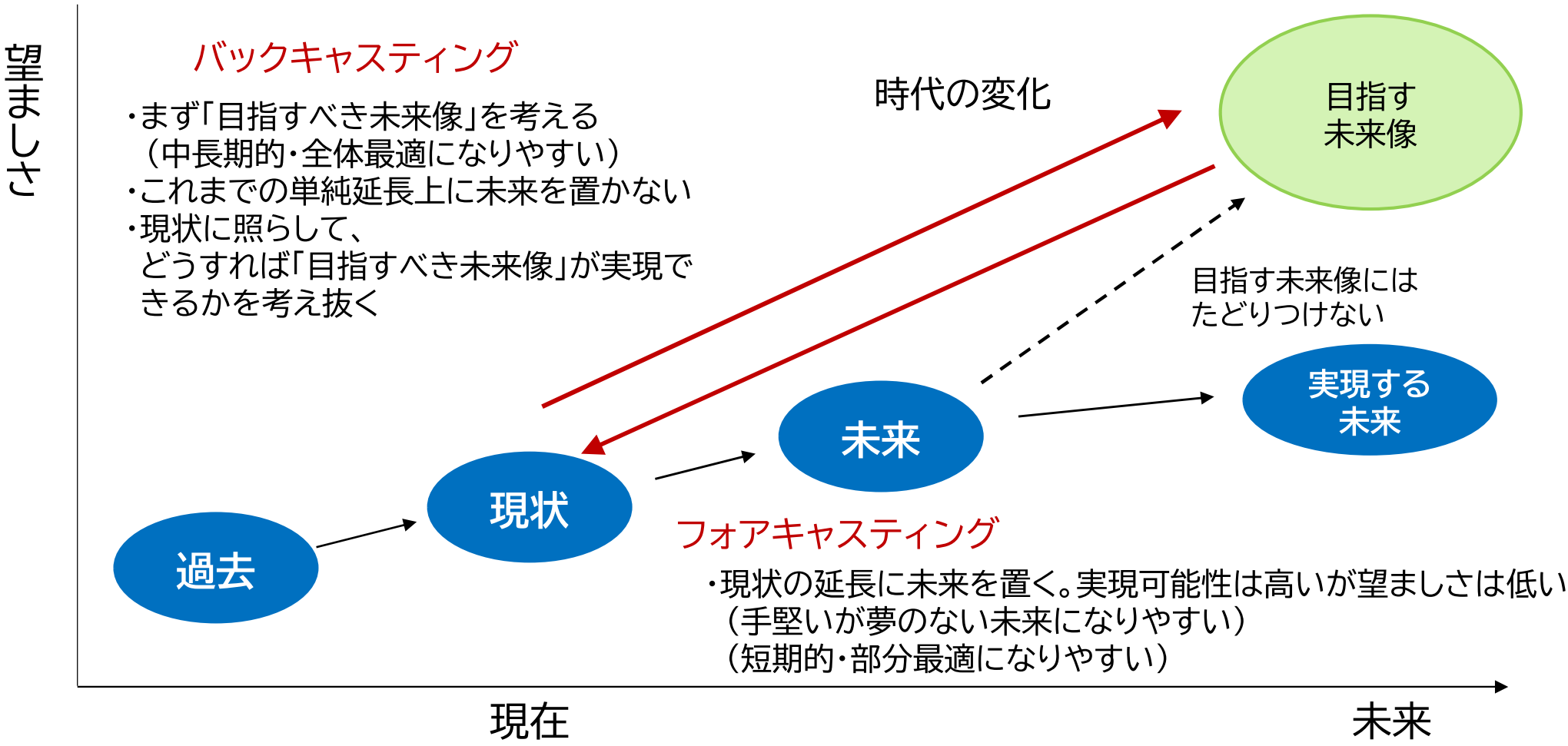
郊外への無秩序な都市の広がりを防ぐ「規制の時代」から、既存ストックを再生し「活用の時代へ」、再び職住近接×新交通システムの時代(コンパクト+ネットワークの概念はもはや古い)

0-4-5 現在はまちづくりの歴史的転換点。 これまでの延長上のまちづくりでは明るい未来はない

- 時代認識・危機意識をもって、まちづくりの大転換が必要な時
- これまでの延長上のまちづくりでは明るい未来はない
- このまちには大きな強みがある
- 強みを活かしたまちづくりの変革をすれば明るい未来がある
- このまちはみんなの力(共創)で必ず大変化できる
- 望ましい未来像を描いて、現実に戻り、現実をもう一度見て、未来像と実現する道筋を考え抜く(バックカスティングが重要)

(参考) バックキャストिंग

望ましい目指す未来像を描いて、現状にバックして、現実を見て、未来像を実現する道筋を考え抜く。



0-5-1 これからのまちづくりの基本認識・・・このまちの強みを活かす

1 大学収容率(102%:2024年度)を活かす。

静岡市はせっかく多くの大学生を持ちながら、大学卒業時の流出対策をとってこなかった。

(注)大学収容率とは :ある年のある地域の大学進学者数に対して、地域内の大学が、その何%を定員上で収容可能かを表すのが「大学収容率」。
(大学収容率=大学定員数÷大学進学者数)

⇒大学卒業時の流出対策:若い世代が好む新しい仕事を創出する。

① 企業の新規立地・既存企業の市内移転・設備投資を促進をする。

② デジタル、エンタテインメント関連など新しい産業を振興する。

2 「おまち」が人口流入に重要という認識。

「おまち」と「産業」の関係を意識。「おまち」は商業の場だけではなく、職住の場として魅力が重要

⇒「おまち」に積極投資。

⇒スタートアップコミュニティ、エコシステム形成を行政は下支え。

3 若年層の雇用のためには、産業の新陳代謝、新規企業立地が重要。

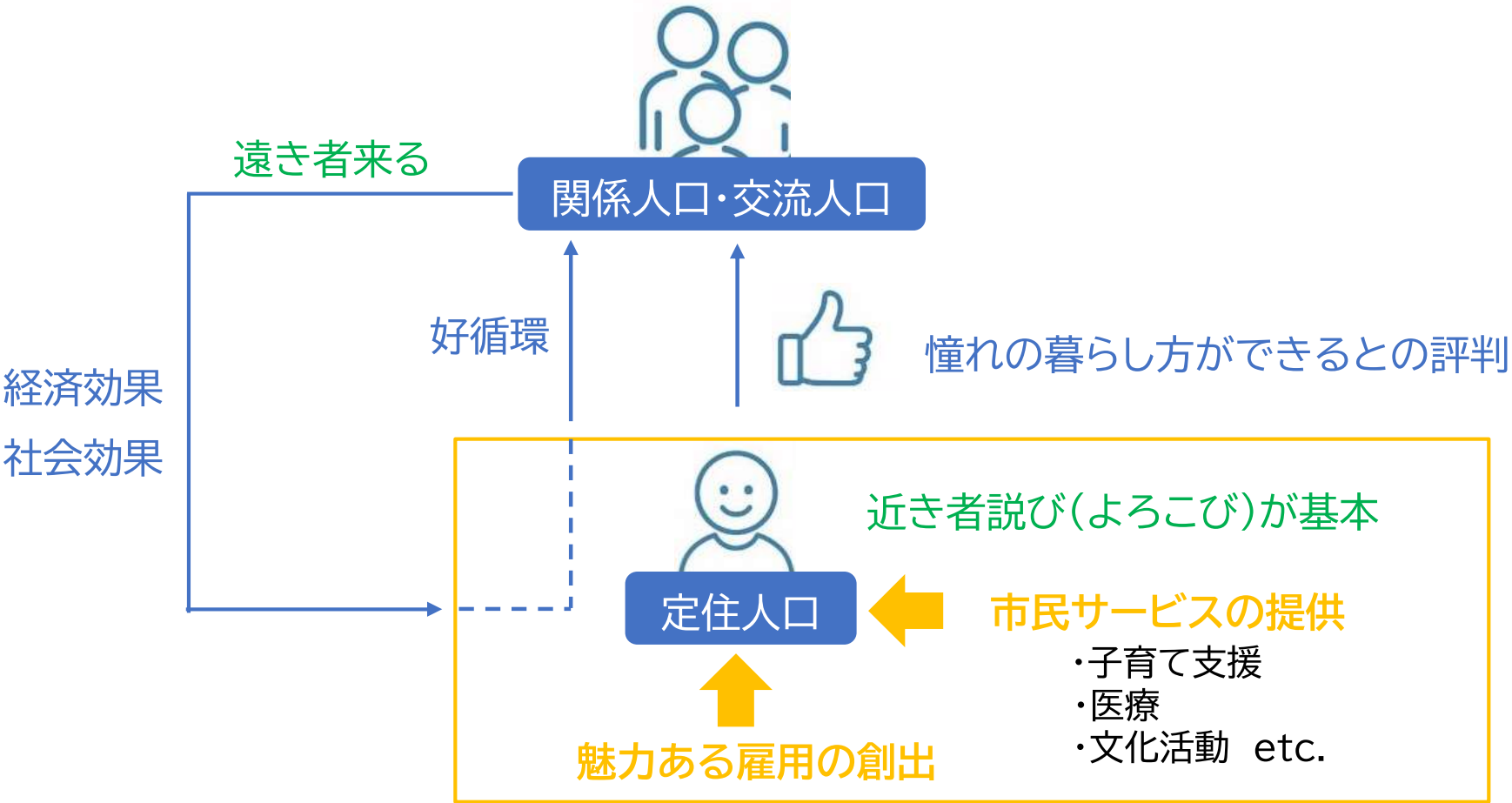
⇒用地・オフィスの供給が重要。 ⇒ 土地利用規制緩和 + 市が自ら土地を生み出していく

4 市政と社会との「共創」が重要。めざす姿を共有し、みんなの力で実現していく。

0-5-2 このまちの強みを活かした新しい時代のまちづくりへ転換

- ・おまち(中心商店街)が残っている強みを活かす。
- ・大学の定員が多く、学生数が多いことを活かす。
- ・スタートアップの活動が活発化していることを活かす。
- ・留学生が多いことを活かす。
- ・自然豊かな住環境を活かす。
- ・「中心市街地の定住人口」を増やすことが、「交流人口」「関係人口」の増に効果的であることを認識
(近き者説(よろこ)びて、遠き者来たる→近き者説ぶの好循環)
定住者が幸せを感じ、交流者・関係者が来て幸せを感じ、それが定住者の幸せにつながる

(参考) 定住人口と関係人口・交流人口の好循環



近き者説び、遠き者来る(孔子「近者説遠者来」より)
＝近臣がよろこんで仕えるような政治を行えば、その名声を聞いて遠くから人材が集まり、
国の力になる。(元の意味)

転じて⇒市民の幸福度・生活満足度が上がれば、そのまちの評判が上がり、市外から自然と人が集まる。
市外から人が集まるとまちの魅力がさらに向上し、市民の幸福度も上がる。(好循環)

(参考)基本認識 「賑わいづくり」という言葉はこれからは市政では使わない

○第4次総合計画の記述

基本計画第5章 分野別の政策

⑥観光・交流分野

国内外の多くの人々を惹きつけ、多彩な交流を通じた賑わいが創出されるまちを実現します。

(中略)【主要な取組】

政策4 まちなか(都心・副都心)から広がるまちの賑わいづくりを推進します

(中略)

⑨都市・交通分野

快適で質の高いまちの拠点と、住環境・交通環境の充実による、誰もが暮らしたい・訪れたい“人中心”のまちを実現します。

なんばの評価

- ・「賑わい創出」はアウトプット(市が○○する)。
- ・「賑わい」があると市民にとって何が良いのかというアウトカムになっていない。
- ・「賑わいの創出」はイベントなど、とにかく人が集まれば良いになりがち。
- ・重要なことは、「都市・交通」分野の記述にあるように、「誰もが暮らしたい・訪れたいと思うまちづくり」(ただし、都市と職の関係が全く意識されていない)。

⇒「賑わいづくり」という言葉をこれからは政策・施策として使わない。

常に、政策目的・目標をアウトカム(市民にどういう良いことがあるのか)で考える。

0-6 基本認識・・・これからのまちづくりの方向性

－新しい時代の「職・住・福・商・学・遊 近接」のまちづくり

- このまちの強みを生かし、まちに人と投資を呼び込み、新しい雇用と所得(稼ぐ力)を生み出す。
- そのためには、内外の多くの人々が、「このまちは大変化するのでは？」と思い始めることが重要。
- 中心市街地で新しい時代の「職・住・福・商・学・遊 近接のまちづくり」を行い、その効果を市域全体へ波及。
- 郊外、中山間地には、自然の豊かさを活かした移住を促進。
- まち中は歩いて楽しめるまちへ。
- 都市域～中山間地を新しい交通システムでつなぐ。

新しい時代の「職・住・福・商・学・遊 近接のまちづくり」へ

(参考)中山間地の新しい暮らし方 自然域共生の暮らし方…この暮らし方が好きな人が住む地域

「オクシズ」の再定義… 「自然域共生主義による地域づくりの地」と「それを実践できる再定住(積極的に選んで住む)の地」

- ・「オクシズ」とは…静岡市内の中山間地域の総称
 - ◎地域特有の風習や祭事など歴史ある文化が残る。
 - ◎地域の特性を生かした農林産物(わさび、茶)や在来作物などが作られている。
 - ◎自然豊かな美しい景観と地域資源にあふれている。

【これまで】 静岡市の中山間地の総称



【これから】

これまでの地域の呼称だけではなく、「自然域共生主義※による地域づくりの地」と「自然域共生主義を実践できる再定住の地」という優れた価値のある暮らし方をする地域としてのブランドイメージづくりと、それぞれの地区の具体的な地域づくり計画(ビジョン)を策定する。

(注)再定住:この地が好きでこの地を積極的に選んで定住することを確認し定住する

※課題

- ・広い範囲を「オクシズ」と総称していて、地区ごとの特徴が見えない。
- ・他地域の中山間地とオクシズとの違いが見えない。
- ・「オクシズが好きだから暮らしている」という姿が見えない。

※自然域共生主義(Eco-Harmony Regionalism)

自分たちが居住し生活を営む場である地域において、自然と人間との相互の関わりを大事にし、その土地の特性や自然の持続性を損なわないような生活様式が好きで、それを再構築していこうという考え方。

31. まちづくり

- 00 基本認識
- 01 都市再生
- 02 都市開発規制
- 03 各地区のまちづくり
- 04 公園
- 05 住宅

- ・このまちの強みを生かし、まちに人と投資を呼び込み、新しい雇用と所得(稼ぐ力)を生み出す。
- ・そのためには、内外の多くの人々が、「このまちは大変化するのでは？」と思い始めることが重要。
- ・中心市街地で新しい時代の「職・住・福・商・学・遊 近接のまちづくり」を行い、その効果を市域全体へ波及。
- ・郊外、中山間地には自然の豊かさを活かした移住を促進。
- ・まち中は歩いて楽しめる居心地のよいまちへ。
- ・都市域～中山間地を新しい交通システムでつなぐ。
- ・新しい時代の「職・住・福・商・学・遊 近接のまち」の実現。

01 都市再生

（戦後の都市再生の時代）

- 静岡市のまちづくりは、先の大戦で消失したまちを耐火性のあるまちへ生まれ変えるという「面の都市再生」の時代。
- 高度成長、人口増大期に適応してまちが成長してきた。

（2000年頃から、土地高度利用による都市再開発の時代へ）

- まちづくりが進み、さらに、土地を高度利用するための「点・区画の再開発」の時代。

（2025年～再び、都市再生の時代へ）

- 戦後の「都市再生」により行った、建物の集積が老朽化してきている。
- 総人口が減少しているため、住の場所として郊外から中心市街地への人口が流入してきている。
- DX、AIなど働き方も変わってきている。

⇒再び、「面の都市再生」の時代

1-1 静岡市の1945年以降のまちづくり

(線・面の時代)

- 1957年～1963年 呉服町通り市街地整備事業（耐火建築物促進法に基づく）
- 1964年～1973年 呉服町から紺屋町一帯約1.15haの2街区6組合による市街地整備事業（旧防災建築街区法に基づく）
- 1969年～ 都市再開発法に基づく公共施設の整備にあわせたまちづくり

戦後の面の都市再生の時代

(点の時代)

- 1995年 静音楽館A0I完成
- 2010年 葵タワー完成
- 2012年 マリナート完成 えじりあ完成
- 2014年 呉服町タワー完成
- 2018年 札の辻クロス完成
- 2016年 グラソード草薙完成
- 2017年 ザ・エンブル七間町完成
- 2024年 M20完成

点・区画の都市再開発の時代

(参考1～6に示すように駅前の点の再開発は、まちづくりに
おいて重要だが、面の魅力向上へのつながりが不十分)

(再び線・面の時代)

⇒2025年～ 点の都市再開発から面の都市再生へ

新時代

(参考)－1 静岡駅前紺屋町地区第一種市街地再開発事業(葵タワー)

●事業概要

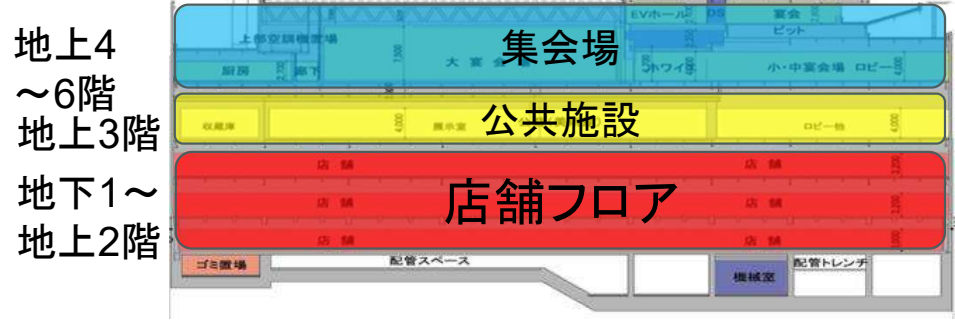
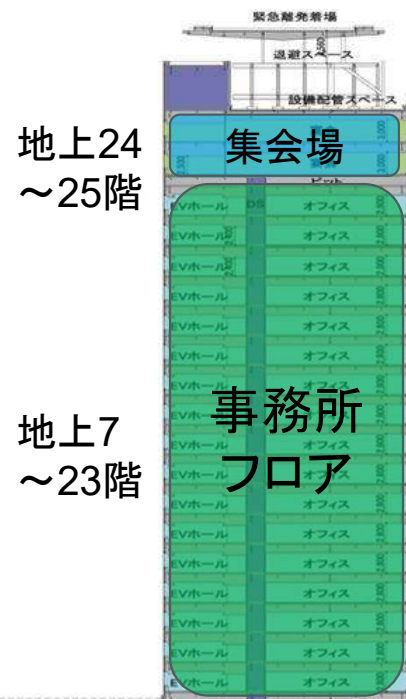


〈事業の目的〉
JR静岡駅の北口駅前に位置する街区で、商業・業務施設等が不整形な敷地に林立し、建物の老朽化、さらに基準容積率の約6割しか利用されていないなどの課題があった。都市防災の強化、都市機能の高度化による都市環境の改善を目的とする。

●施設概要（建物の概要）

所在地 静岡市葵区紺屋町17番地
敷地面積 約6,500㎡
建築面積 約4,400㎡(建ぺい率 約90%)
延床面積 約40,800㎡(容積率 約800%)
総事業費 約230億円※ 建物のみ
構造 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下2階/地上25階建(高さ約125m)
駐車場 約390台
事業期間 2006年度～2010年度

駅前の都市機能の高度化



(参考)－2 御幸町9番・伝馬町4番地区第一種市街地再開発事業(M20)

●事業概要



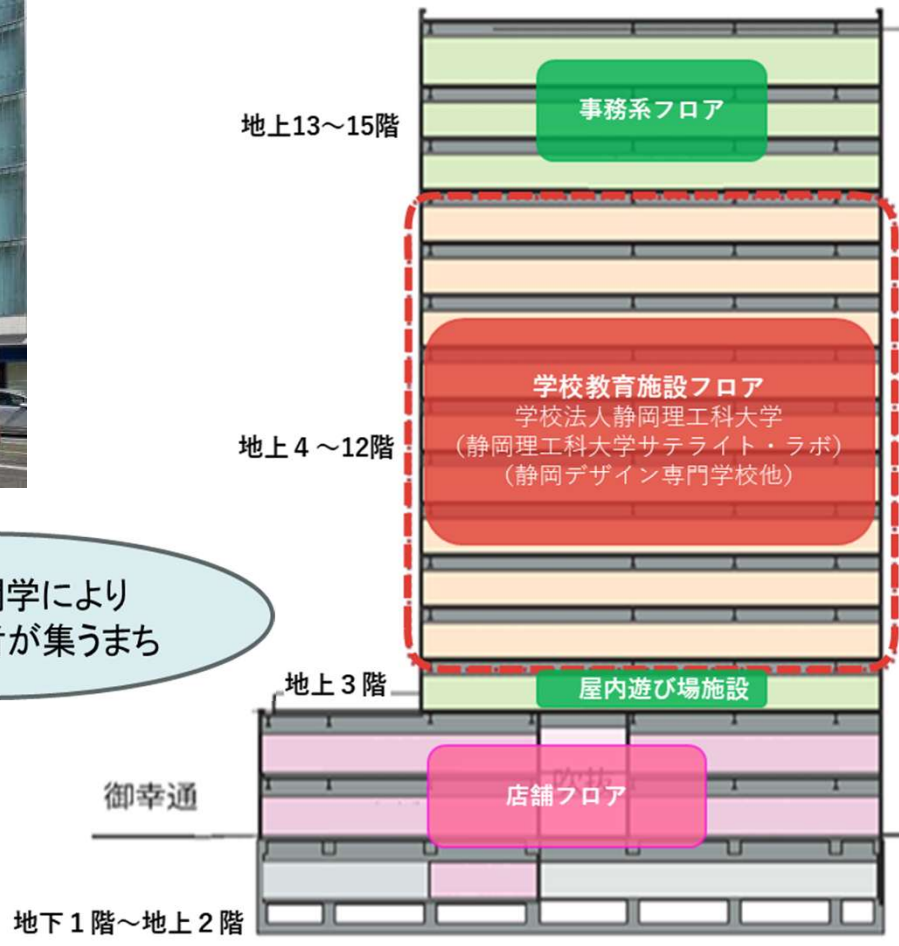
●施設概要（建物の概要）

所在地 静岡市葵区御幸町20、伝馬町30
敷地面積 約2,000㎡
建築面積 約1,600㎡(建ぺい率 約80%)
延床面積 約18,000㎡(容積率 約850%)
総事業費 約96億円 ※ 建物のみ
構造 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下1階/地上15階建(高さ約71m)
駐輪場 約200台、ミニバイク置場 約60台
事業期間 2020年度～2024年度

〈事業の目的〉

地区内の既存の老朽化した建築物等の共同化による土地の高度利用、地下道からの新たな動線による歩行者の回遊性向上など、都市機能の更新を図るとともに、静岡県を代表とする商業・業務地にふさわしい新たな都市空間の創出を目的とする。

学校等の開学により
日常的に若者が集うまち



(参考)ー3 静岡呉服町第一地区第一種市街地再開発事業(呉服町タワー)

●事業概要



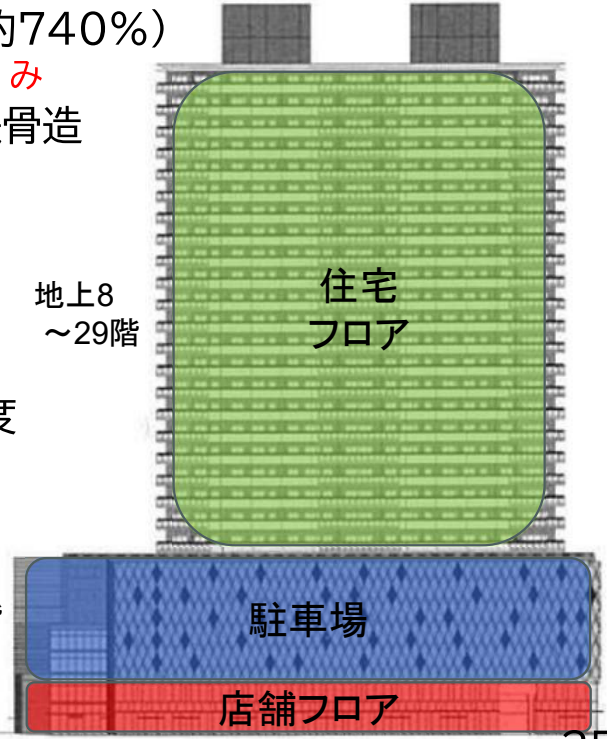
〈事業の目的〉

県中部の広域を商圈とする商業・業務が集積した中心市街地の商店街の北側に位置し、既存の商業・業務施設等は間口狭小・奥行長大な敷地に立地し建物も老朽化していた。市街地再開発事業により、都市の防災の強化と都市機能の更新及び高度化を図り、都市環境の改善、中心市街地の魅力的な空間の創出を目的とする。

●施設概要(建物の概要)

所在地 静岡市葵区呉服町一丁目
敷地面積 約5,400㎡
建築面積 約3,700㎡(建ぺい率 約70%)
延床面積 約54,000㎡(容積率 約740%)
総事業費 約145億円※ **建物のみ**
構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
(免震構造)
階数 地下1階/地上29階建
(高さ約110m)
駐車場 約450台
駐輪場 約600台
事業期間 2009年度～2014年度

中心市街地の
都市機能更新



(参考)－4 草薙駅南口地区第一種市街地再開発事業(グラソード草薙)

●事業概要



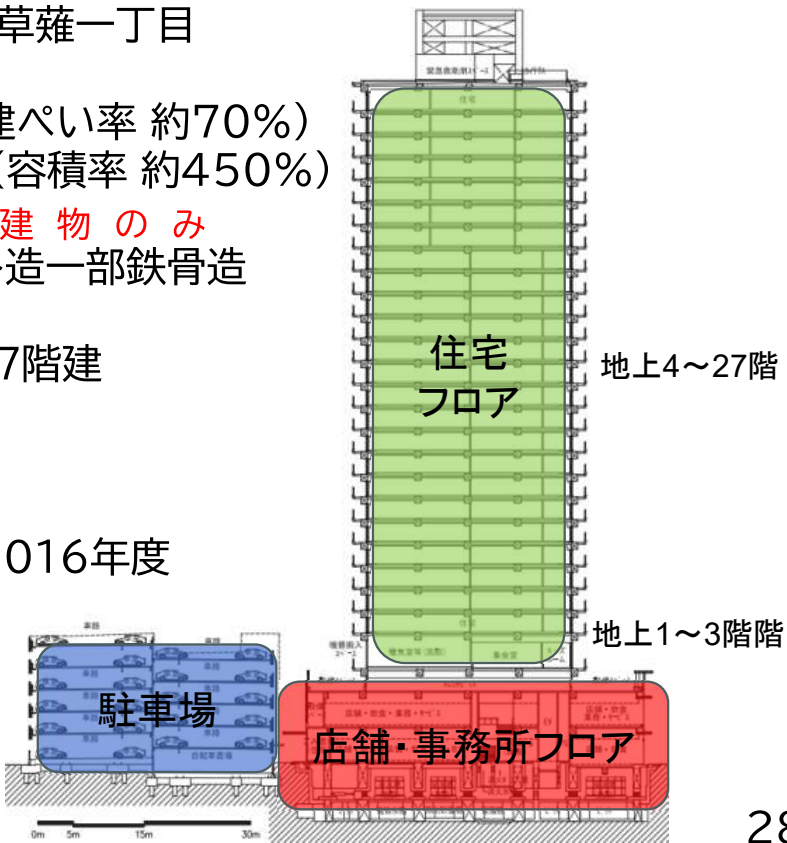
〈事業の目的〉

JR草薙駅南口に位置しており、土地区画整理事業による面的整備が行われた。しかし、事業完了から40年以上経過し、老朽化した建物が多く未利用地も点在するなど都市機能の更新、耐震性の向上等が求められていた。市街地再開発事業を行うことで土地の高度利用を促進し、商業・業務機能の集積による駅前空間の整備、良好な都市型住宅の誘導を行い、周辺に点在する教育・文化施設への玄関口にふさわしい都市環境の形成を目的とする。

●施設概要(建物の概要)

- 所在地 静岡市清水区草薙一丁目
- 敷地面積 約3,400㎡
- 建築面積 約2,300㎡(建ぺい率 約70%)
- 延床面積 約23,700㎡(容積率 約450%)
- 総事業費 約70億円 ※ 建物のみ
- 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(免震構造)
- 階数 地下1階/地上27階建(高さ約110m)
- 駐車場 約170台
- 駐輪場 約320台
- 事業期間 2011年度～2016年度

良好な都市型住宅の誘導



(参考) - 5 清水駅西第一地区第一種市街地再開発事業(えじりあ)

●事業概要

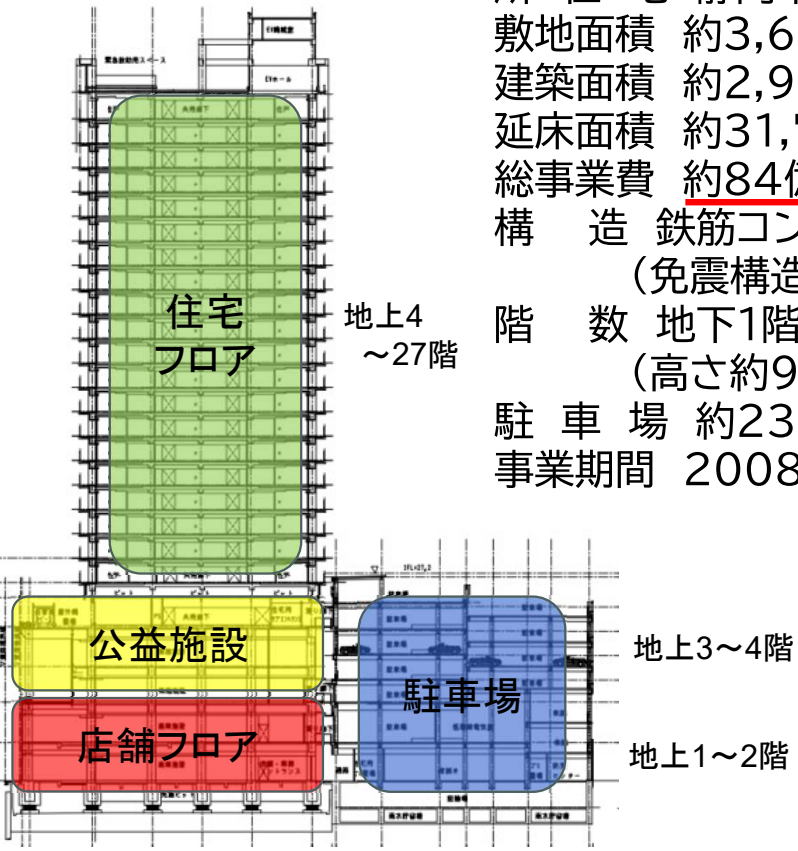


〈事業の目的〉

JR清水駅西口広場の整備に併せ、駅を中心とした商業・業務機能の充実と、中心市街地への定住化の促進を図るため、清水駅西地区土地区画整理事業と同時施行による市街地再開発事業を行った。商業・業務機能の集積による駅前空間の整備、良好な都市型住宅の誘導により、清水区の玄関口にふさわしい都市環境の創出を目的とする。

●施設概要(建物の概要)

所在地 静岡市清水区辻一丁目
敷地面積 約3,600㎡
建築面積 約2,900㎡(建ぺい率 約80%)
延床面積 約31,700㎡(容積率 約620%)
総事業費 約84億円 ※ 建物のみ
構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
(免震構造)
階数 地下1階/地上25階建
(高さ約95m)
駐車場 約230台
事業期間 2008年度～2012年度



玄関口としての
都市環境整備

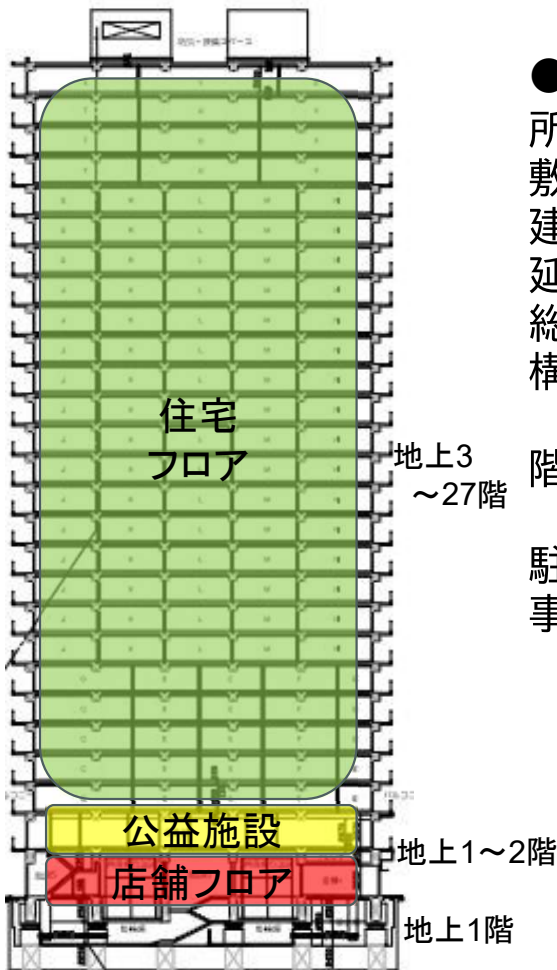
(参考)－6 静岡七間町地区優良建築物等整備事業(ザ・エンブル七間町) (共同化タイプ)

●事業概要



〈事業の目的〉

商業地域でありながら低未利用地の土地と老朽化した低層の建築物が混在している地区で、映画館の撤退により人通りが減少し、活力の低下が顕著だった。優良建築物等整備事業の共同化により、都市防災の強化と商業施設の拡充や高度化により中心市街地の魅力向上を目的とする。



- 施設概要 (建物の概要)
- 所在地 静岡市葵区七間町地内
 - 敷地面積 約1660㎡
 - 建築面積 約880㎡(建ぺい率 約50%)
 - 延床面積 約19,455㎡(容積率 約880%)
 - 総事業費 約63億円 ※ 建物のみ
 - 構造 鉄筋コンクリート造 (免震構造)
 - 階数 地下1階/地上27階建 (高さ約91m)
 - 駐車場 約130台
 - 事業期間 2014年度～2017年度

共同化による高度化
と都市防災の強化

(参考)ー7 都市再生の一つの方法としての市街地再開発

市街地再開発事業の目的

出典：国土交通省

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

(都市再開発法第1条)

〈現状の課題〉

〈課題の解決〉

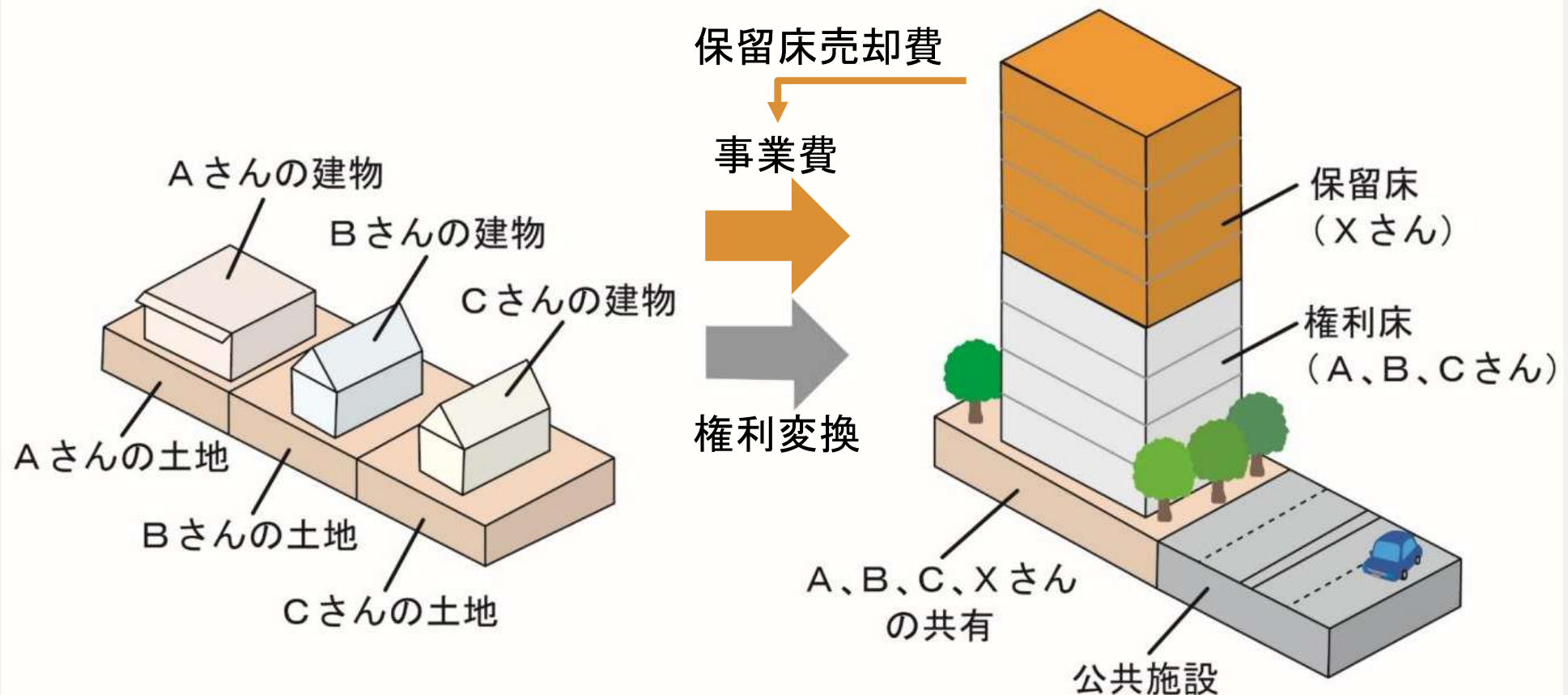


(参考)ー8 市街地再開発事業の仕組み

出典:国土交通省

事業の仕組み

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる



(参考)ー9 市街地再開発事業の施行区域要件

出典:国土交通省

市街地再開発事業の実施にあたっては、下記の要件を満たす区域であることが求められる。(都市再開発法第3条第3号)

- 高度利用地区、特定地区計画区域等内
- 地区内の耐火建築物の割合が1/3以下
- 十分な公共施設がないこと、土地の利用が細分化されていること等、土地の利用状況が著しく不健全
- 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献

(参考)ー10 優良建築物等整備事業(共同化タイプ)

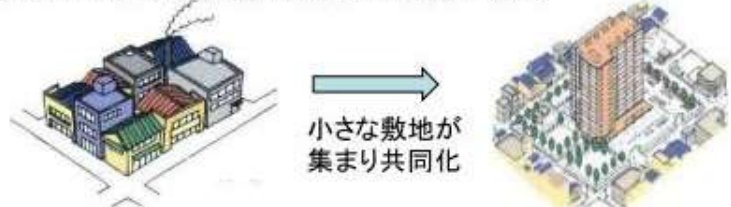
事業概要

【メリット】:機動的な事業進捗が可能 【デメリット】:2以上の権利者が必要(個人不可)

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等を整備する。

主な事業要件

2以上の敷地等の所有権等を有する2人以上の者が当該敷地等において1つの構えをなす建築物及び敷地等の整備を行うこと
※;ただし、所有権等を有する者が2人の場合は、200㎡未満の敷地又は不整形な敷地を含む場合に限る



対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、地方拠点都市地域、都市機能誘導区域内であって鉄道駅等から一定の範囲内の地域、市街地総合再生計画区域、人口10万人以上の市の区域 等

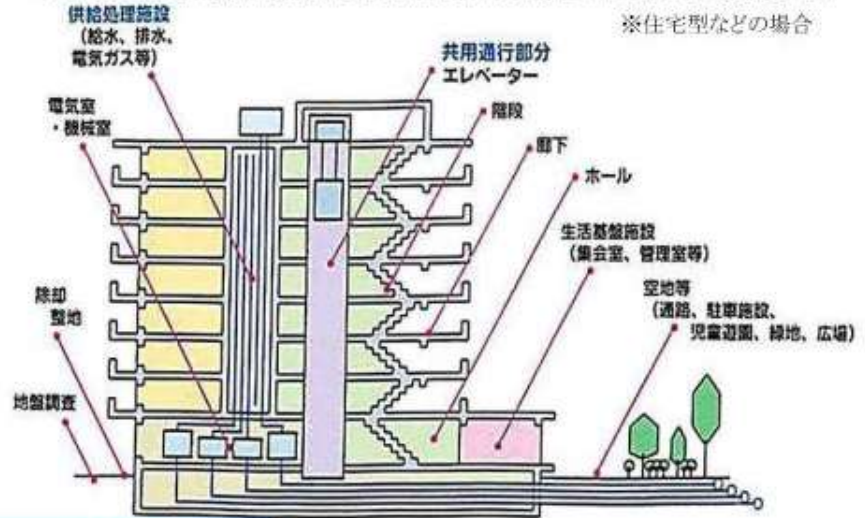
- 敷地及び建築物の基準
- 敷地面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ※2 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
 - 地上3階以上で、耐火建築物または準耐火建築物であること
 - 共用通行部分で交付対象となるものは、高齢者等の通行に支障が生じないようバリアフリー化等がなされていること
 - 建ぺい率に応じた一定以上の空地が確保されていること
 - 敷地が原則として幅員6m以上の道路に4m以上接すること

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

補助対象費用

- ①調査設計計画
(基本構想作成、事業計画作成、地盤調査、建築設計)
- ②土地整備
(建築物除却等費、補償費)
- ③共同施設整備
(空地等の整備、供給処理施設、共用通行部分整備費等)



補助率

補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3

〔 長期優良住宅の整備を含む場合は、
国:2/5、地方:2/5、民間:1/5 〕

出典:国土交通省

(参考)ー11 優良建築物等整備事業(市街地環境形成タイプ)

事業概要

【メリット】:個人でも実施可能 【デメリット】:敷地内通路等の一定の公共貢献が必要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、日常的に開放され市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地内の公共的通路等の整備等を伴う建築物等を整備する。

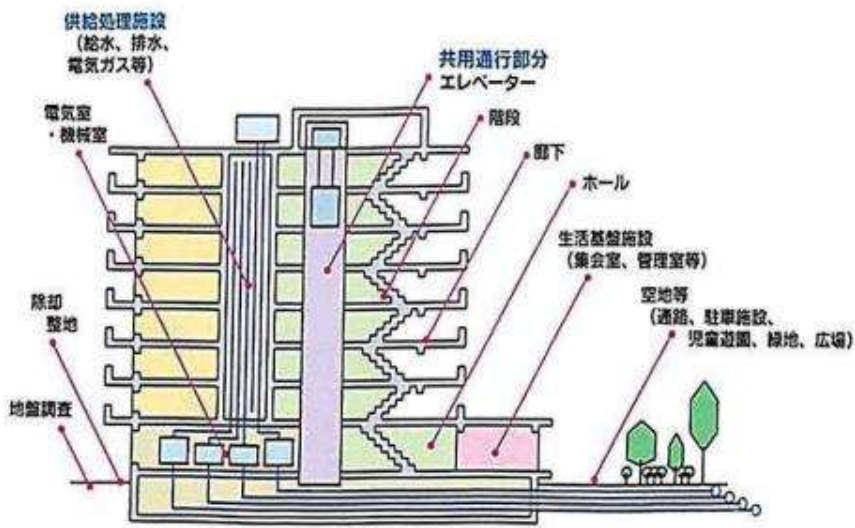
補助要件

■事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ※2 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保
- ・ 地上3階以上で、耐火建築物または準耐火建築物 等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(建築物除却費等)
- ③共同施設整備(空地等の整備、共用通行部分、供給処理施設)



主な事業要件

(①～③のいずれか)

- ①建築協定等に基づく壁面の位置の制限、建築物の形態等に関する制限を受けるもの等
- ②敷地内に公共的通路等を整備するもの
- ③駐車場と一体的に整備するもの(以下のいずれか)
 - ・ 駐車場台数が概ね100台以上の自走式駐車場
 - ・ 都市計画法による都市施設又はこれに準ずる施設
 - ・ 中心市街地内のもので駐車場部分の床面積がこれと一体的に整備する建築物の建築面積以上であるもの



施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、地方拠点都市地域、都市機能誘導区域内であって鉄道駅等から一定の範囲内の地域、市街地総合再生計画区域、人口10万人以上の市の区域 等

補助率

補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3
〔長期優良住宅の整備を含む場合は、
国:2/5、地方:2/5、民間:1/5〕

出典:国土交通省

(参考)ー12 市街地再開発事業等に関する制度・手法の整理

市街地再開発事業等の制度・手法の比較

手法・制度	建築基準法第 52 条8項 (住宅容積率制限の緩和)	建築基準法第 59 条の2 (総合設計制度)	優良建築物等整備事業 共同化タイプ	優良建築物等整備事業 市街地環境形成タイプ	市街地再開発事業
容積率 割増	有	有	無 (建築基準法との 組み合わせが可能)	無	有
補助金	無	無	有	有	有
総事業費 に対する 補助金割合	—	—	約 10%	約5%	約 20%
敷地形状	個人敷地	個人敷地	街区の半分程度	街区の半分程度	街区全体
行政手続き等	無	特定行政庁の許可 (建築審査会)	無	無	都市計画決定 (都市計画審議会)
事業期間	短	短 (建築許可)	中 (街区半分の合意形成)	中 (街区半分の合意形成)	長 (合意形成) (都市計画決定)

建築基準法による制度

国要綱による制度

都市再開発法による制度

2-1 基本認識 まちづくりの方針・・・「点の都市再開発」ではなく「面の都市再生」へ

《都市再生の必要性》

- 静岡市においては、近年、中心市街地において再開発ビル(例えばM20)をはじめ、「点・区画の再開発」が行われてきた。まちづくりへの貢献は大きい、「中・大規模の面の都市再生」は行われてこなかった。
- この結果、静岡市内の中心市街地において、ここ20年、面のまちづくりで大きな変化があったとは言えない。
- 中心市街地では築年数の高い建物が増えてきており、建て替えが必要な時期となってきている。
- 中心市街地(おまち)が残っていることが、静岡市の大きな強み。
- 静岡市においては、人口減少(とりわけ若年層の人口流出)が進む中、地域経済の活性化や若者の市外流出の抑制のために、新しい時代の持続可能な都市を再び生み出す「都市再生」が求められている。
- まちの魅力をハード(建物・街路など)とソフト(雰囲気、景観、居心地、「コト」など)の一体で高めることが必要。

《静岡市のまちの強みを生かせば、新しい時代に適応した都市再生ができる歴史的転換点にある》

《基本方針》

- ① これまでの「点・区画の再生」から「面の再生」に転換する。
- ② これまでの延長上の取組ではなく、時代認識を持った「10年後、30年後、50年後のまちの姿への転換となるまちづくり」を行う。
- ③ エリアマネジメントを積極的に行う。

■エリアマネジメント

(定義) 「一定の地域(エリア)において、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるために、住民・事業主・地権者等が行う主体的な取組」

(背景) 国土交通省は2008年に「エリアマネジメント推進マニュアル」を策定。
この背景は、人口減少や都市の成熟化の時代においては、従来の開発を中心とした「つくること」から、維持管理や運営を含めた「育てること」を重視するまちづくりへの転換が必要とし、それを支える取組としてエリアマネジメントを位置付けた。

■静岡市におけるエリアマネジメント

- ・「おまち」はまさに「エリア」。一定の取組が行われているが、住民まで加わった取組としては不十分。
- ・草薙カルテッドの取組はエリアマネジメントの典型。2017年に一般社団法人草薙カルテッドを設立。2018年に静岡県初の「都市再生推進法人」に認定。全国に約300団体ある、UDC(アーバンデザインセンター:課題解決型・未来創造型まちづくりのための公・民・学連携のプラットフォーム)の一つ。
- ・東静岡地区では、アリーナやペDESTリアンデッキなどのプロジェクトに加え、東静岡駅・長沼駅周辺の南北が一体となったエリアマネジメントの推進に取り組んでいく。

02 都市開発規制 (現在の制度の整理)

1-0 基本認識 都市開発規制の意義と運用のあり方

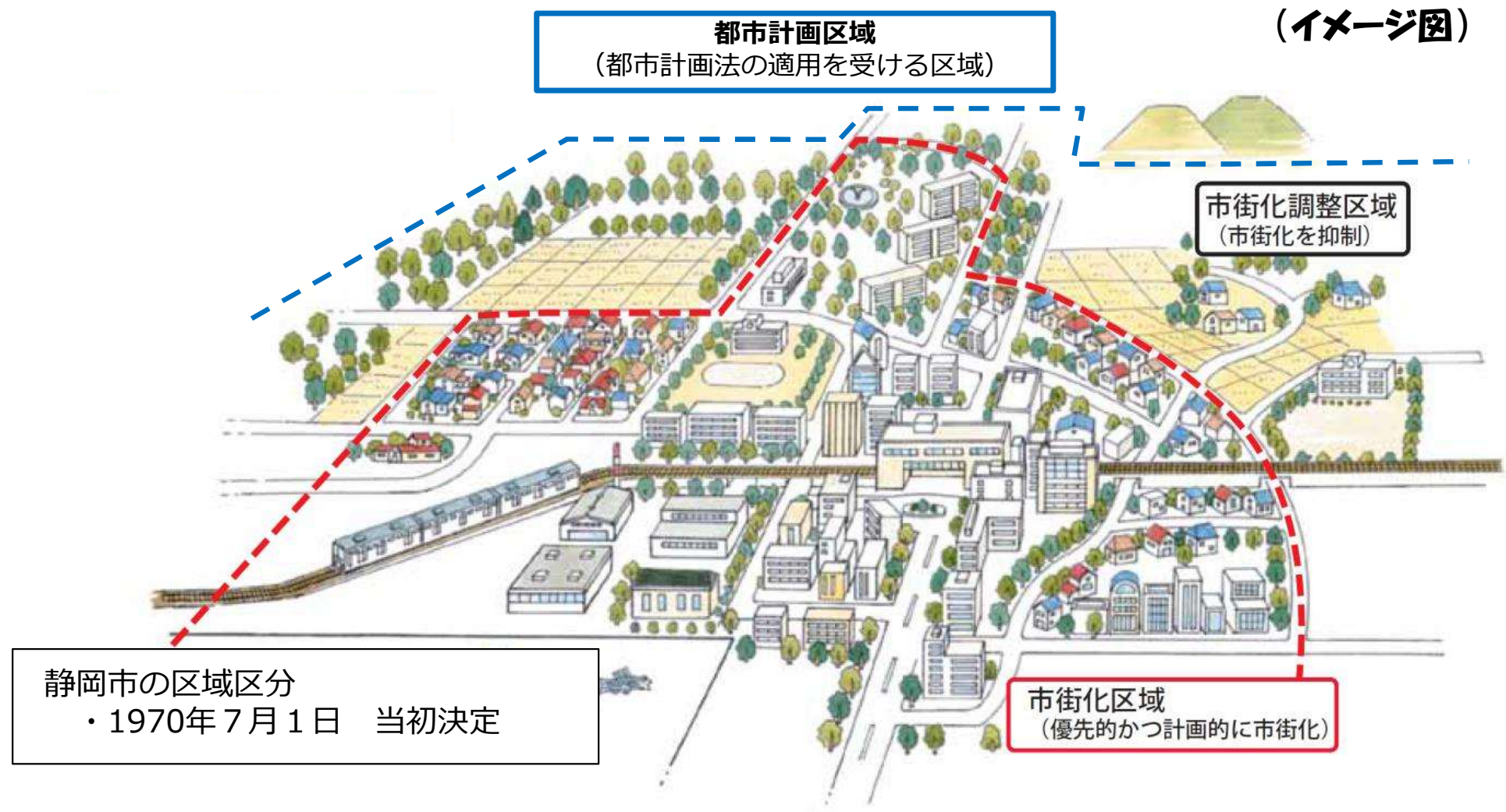
- ・都市開発規制(都市計画法による市街化区域の線引き、用途地域の指定など)は、都市計画法の目的(同法第1条)に示されているように、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均等ある発展と公共の福祉の増進に寄与」してきた。
- ・都市計画法では、都市計画の基本理念として「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと(同法第2条)」が定められている。
- ・静岡市において、都市計画規制によって、土地の合理的な利用が図られてきた一方、静岡市政の都市開発規制運用は、農地規制(農地法等)とあいまって適正な制限とは言えない「過剰な規制により土地の合理的な利用が制限されてきた」という負の効果があったこと認識しておく必要がある。

⇒次ページ以降において、現在の都市開発規制制度を整理しておく。

1-1-1 市街化区域と市街化調整区域

《区域区分制度の目的》

区域区分制度(市街化区域と市街化調整区域)は、道路・公園・下水道などの基盤整備について公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するもの。

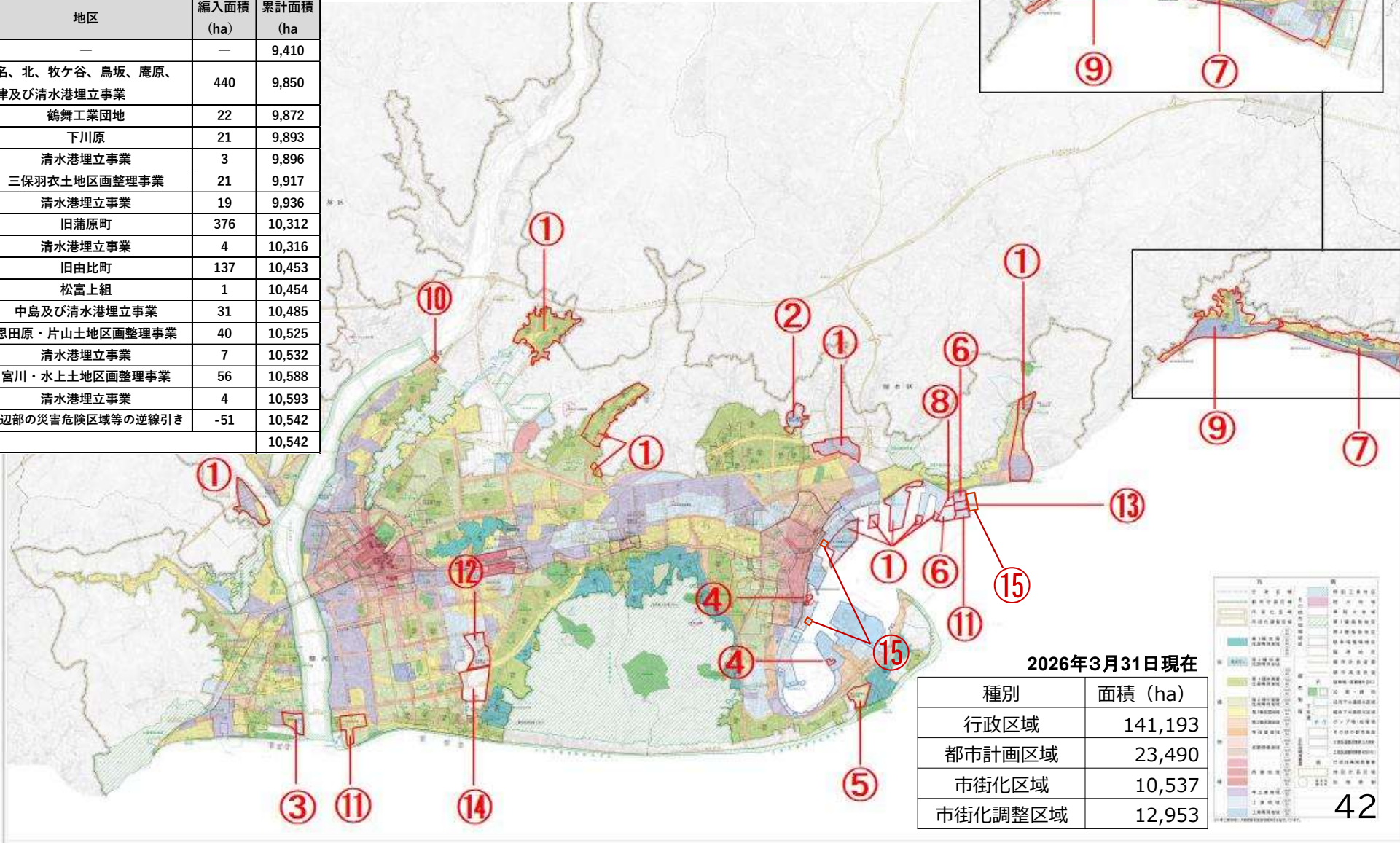


1-1-2 市街化調整区域から市街化区域への編入の実績

これまでは、土地区画整理事業など基盤整備が確実となったエリアから順次、市街化編入を行ってきたが、産業・工業立地を促進するための市街化編入を積極的に行ってはいなかった。

1980-2025までで665ha増(うち、由比・蒲原が513ha.恩田原・片山が40ha、宮川・水上が56ha)

箇所	決定年月日	地区	編入面積 (ha)	累計面積 (ha)
当初線引き	1970/7/1	—	—	9,410
①	1978/4/21	瀬名、北、牧ヶ谷、鳥坂、庵原、興津及び清水港埋立事業	440	9,850
②	1990/2/23	鶴舞工業団地	22	9,872
③	1992/7/28	下川原	21	9,893
④	1994/10/28	清水港埋立事業	3	9,896
⑤	2003/3/28	三保羽衣土地区画整理事業	21	9,917
⑥	2004/4/30	清水港埋立事業	19	9,936
⑦	2006/2/10	旧蒲原町	376	10,312
⑧	2007/10/19	清水港埋立事業	4	10,316
⑨	2008/10/24	旧由比町	137	10,453
⑩	2010/12/28	松富上組	1	10,454
⑪	2016/5/20	中島及び清水港埋立事業	31	10,485
⑫	2017/11/28	恩田原・片山土地区画整理事業	40	10,525
⑬	2020/8/3	清水港埋立事業	7	10,532
⑭	2022/4/15	宮川・水上土地区画整理事業	56	10,588
⑮	2026/7/31	清水港埋立事業	4	10,593
—	—	緑辺部の災害危険区域等の逆線引き	-51	10,542
2026年7月31日現在				10,542



住居系

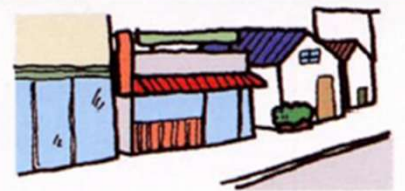
用途地域について

《目的・内容》

都市計画の基本となるもの。

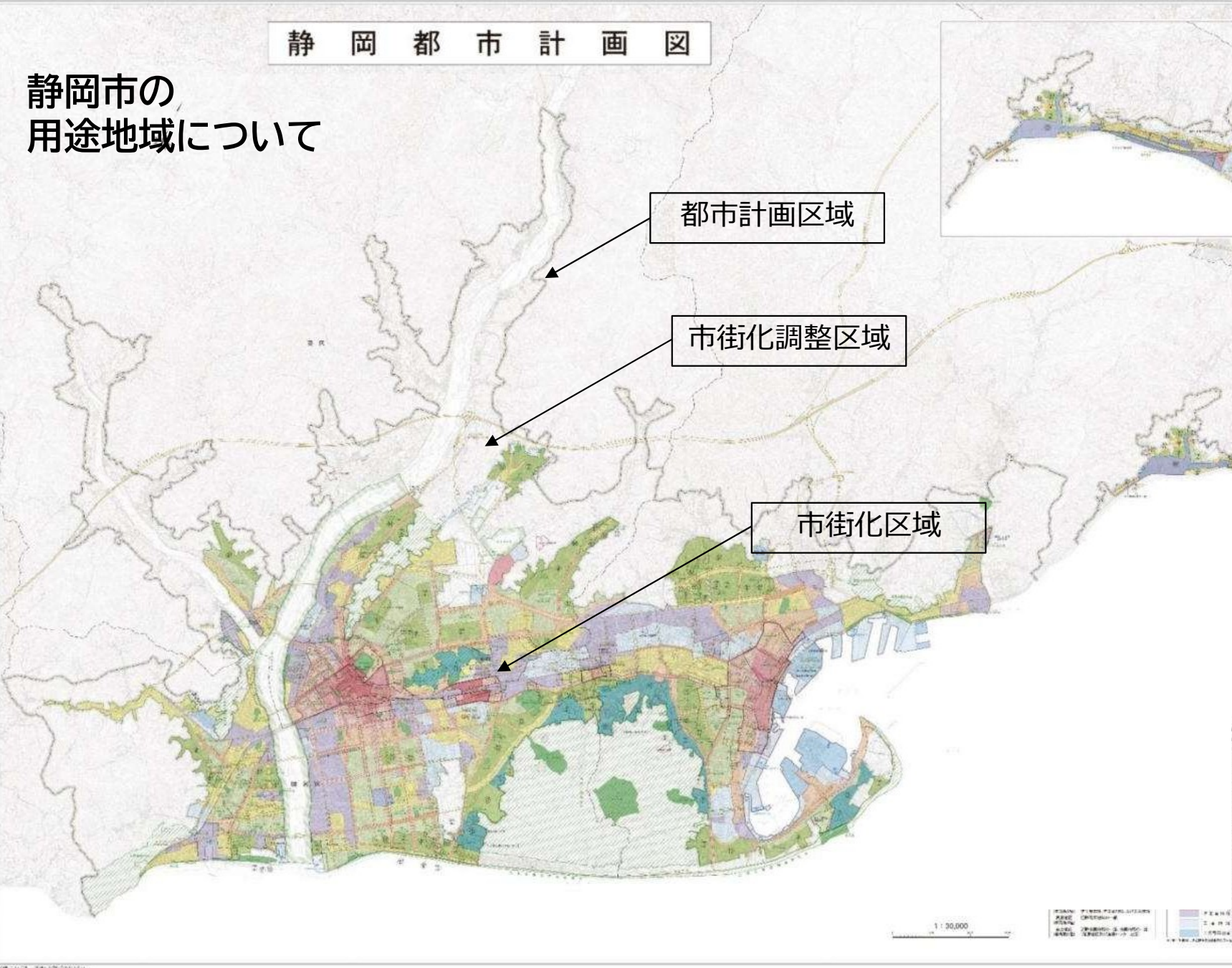
住居、商業、工業等の用途を市街化区域内に適正に配分して、混在を防ぎ、都市機能を維持増進するとともに、住居の環境を保護し、商業や工業等の利便を増進することを目的として定める地域。

工業系

第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るため、ホテル、カラオケボックスなど
準住居地域  道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかには小規模の工場も建てられます。	商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

1-2-2 用途地域規制・高度規制

静岡市の用途地域について



凡 例

		行政区域	
		都市計画区域	
		市街化区域	
		市街化調整区域	
用		第1種低層住居専用地域	60 40
		第2種低層住居専用地域	80 40 80 50
途		第1種中高層住居専用地域	100 40 150 60 200 60
		第2種中高層住居専用地域	200 60
		第1種住居地域	200 60
		第2種住居地域	200 60
地		準住居地域	200 60
		近隣商業地域	200 80
			300 80
	域		商業地域
		500 80	
		600 80	
		準工業地域 ^{※1}	200 60
		工業地域	200 60
		工業専用地域	200 60

44

1-2-3 用途地域規制・高度規制

高さ規制について

《目的》 周辺環境にそぐわない高さの建築物が無秩序に立地することを抑制し、良好な住環境の維持保全や秩序ある良好な街並み景観の創出など市街地の環境整備を図る目的として、用途地域の指定に併せて都市として調和のとれた質の高い土地利用を図るため高さ規制を設けている。

《経緯》 建築基準法の改正によって高層の建築物が増えたことにより、日照等の周辺の住環境に影響を及ぼし、紛争等が発生したことから、地域の意見等を踏まえて、高度地区(高さ規制)を指定した。

《内容》 【静岡市と浜松市の主な高さ規制の比較】

区域等		静岡市	浜松市
高度地区による高さ規制	日影規制	有（原則高さ10mを超える建物対象）	有（原則高さ10mを超える建物対象）
	斜線制限	有（道路・隣地・北側）	有（道路・隣地・北側）
	1 種低層住居専用地域	1 0 m（用途地域決定時に指定）	1 0 m（用途地域決定時に指定）
		－（用途地域の指定なし）	1 2 m（用途地域決定時に指定）
	2 種低層住居専用地域	1 6 m	斜線型規制(北側7m + 1:1.25)
		1 6 m	斜線型規制(北側7m + 1:1.25)
	1 種・2 種・準 住居地域	1 9 m	高度地区の指定なし
	近隣商業地域（容積率200%）	2 2 m	高度地区の指定なし
		3 1 m	高度地区の指定なし
		高度地区の指定なし	高度地区の指定なし
	準工業地域	1 9 m	高度地区の指定なし
	工業地域	3 1 m	高度地区の指定なし
	工業専用地域	高度地区の指定なし	高度地区の指定なし
	備考	参考（政令市の高さ規制の指定状況） 1. 商業・工専等除き広域的に指定 9都市（札幌市、仙台市、川崎市、横浜市、静岡市、名古屋、京都市、神戸市、福岡市） 2. 住居系用途地域全域に指定 3都市（さいたま市、千葉市、堺市）	参考（政令市の高さ規制の指定状況） 3. 特定のエリアに指定 5都市（相模原市、新潟市、浜松市、広島市、北九州市） 4. 高さ規制なし 3都市（大阪市、岡山市、熊本市）

※高度地区：都市計画法第8条第1項第3号に規定する地域地区の1つ。同法第9条第18項に用途地域内において市街地の環境を維持し又は土地利用の増進を図るため建築物の高さを定める地区と規定されている。（都市計画の1つで都市計画決定されると建築確認の審査項目となる。）

1-3 市街化調整区域の立地基準

市街化調整区域への立地については、都市計画法第34条各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、開発許可をしてはならない。(都市計画法第34条)

①【許可案件:法第34条第1～13号】

号	許可される開発行為・建築行為
1	地域居住者が利用する公共公益施設（学校、診療所、社会福祉施設等）または店舗等
2	市街化調整区域内の鉱物資源や観光資源等の有効な利用上必要な施設
3	温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する施設
4	農林漁業の用に供する施設または農林水産物の処置、貯蔵または加工に必要な施設
5	特定農村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」による農林業等活性化基盤施設
6	中小企業の連携・集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物等
7	市街化調整区域内の工場施設における事業と密接な関連を有する施設で、事業活動の効率化を図るために建設が必要なもの
8	危険物の貯蔵・処理に供する施設
9	道路沿道サービス（給油所等）または火薬類の製造所
10	地区計画の内容に適合する開発・建築行為
11	条例の内容（区域・基準）に適合する開発・建築行為 市街化区域に隣接、近接した区域で基盤整備が完了している区域で用途設定
12	条例の内容（区域・目的・予定建築物用途）に適合する開発・建築行為
13	都市計画の変更により市街化調整区域に編入されて6か月以内に届け出た開発・建築行為
14	開発審査会を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

②【開発審査会付議による許可案件:法第34条第14号】

NO	付議基準	付議区分
1	既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認
2	大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認
3	既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例	包括承認
4	産業廃棄物処理施設	包括承認
5	地域振興のための工場等	個別付議
6	研究施設	個別付議
7	大規模流通業務施設	個別付議
8	レクリエーション施設	個別付議
9	既存の土地利用を適正に行うための必要最低限な管理施設	個別付議
10	収用対象事業による第一種特定工作物の移転	個別付議
11	社寺仏閣及び納骨堂	個別付議
12	社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム	個別付議
13	病院	個別付議
14	既存工場の敷地拡張	個別付議
15	事業所従事者の社宅、寮等	個別付議
16	特別付議案件	特別付議

※包括承認…定型的、類型的なもので、市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められ、開発審査会があらかじめ承認しているもの。後日開発審査会にて報告している。

※個別付議…市街化調整区域内での立地実績の多い開発行為の類型を付議基準として整理・体系化し、事務処理市町の長が付議できる開発行為等の類型を開発審査会が別に定めたもの。

1-4-1 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

- ・ 静岡市では、**目指すまちの姿に合致した良好な商業環境の形成を図る**ことを目的に、市内での**商業施設の建築等**に関する市・事業者等の責務や、必要な手続等を定める「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例」を2013年に制定。
- ・ 当時、全国的な郊外型ショッピングセンターの出店増加に伴い、中心市街地の衰退が各都市の課題となっていた。
このため、**コンパクトシティを形成し中心市街地の商業環境を維持することや、住宅地エリアにおける生活商業機能を維持・向上させる**ことを目指し、条例を制定。
- ・ 条例の規定に基づき「静岡市良好な商業環境の形成に関する指針」を策定。この指針において、市内を6つのゾーンに分け、それぞれの**まちづくりの考え方に沿った商業集積の方向性、売場面積の上限などを定めている**。（詳細は次頁参照）

ゾーン名称	売場面積の上限
①都心型商業環境形成ゾーン（静岡・清水の中心市街地、東静岡）	特に定めなし
②広域交流拠点型商業環境形成ゾーン（駿河区宮川・水上地区）	8,000㎡（大規模集客施設制限地区条例第3条第1項第1号の規定による認定を受ける建築物については、12,000㎡）
③地域拠点型商業環境形成ゾーン（駿河区役所、草薙駅周辺）	5,000㎡（幹線道路沿線8,000㎡）
④特化型商業環境形成ゾーン（用宗駅、興津駅、蒲原駅、新蒲原駅周辺）	3,000㎡（幹線道路沿線5,000㎡）
⑤近隣生活型商業環境形成ゾーン（静岡・清水の中心市街地周辺）	1,000㎡（幹線道路沿線5,000㎡、国道1号沿線8,000㎡）
⑥生活型商業環境形成ゾーン（①～⑤以外の主に住宅地エリア）	1,000㎡（幹線道路沿線5,000㎡、国道1号沿線8,000㎡）

○ その他（・・・過去にはコンビニエンスストアの出店を規制）

- ・ 旧静岡市では、1977年に「静岡市大規模小売店舗出店指導要綱」を制定。
- ・ 大規模小売店舗（※）の出店にあたり、出店計画の届出や出店計画に対する指導・調整等を実施。
※当時の要綱において指導対象とされていた店舗（以下2(1)～(4)は、1991年以降、指導対象外とした。）
 1. 店舗面積が300㎡以上500㎡以下のもの。
 2. 市長が行政上必要があると認めたものが営む店舗（店舗面積の合計が300㎡未満のものを含む。）
 - (1)商調法第1条の2第3項に規定する大企業者。
 - (2)既に500㎡以上の小売業を営む店舗を有するもの。
 - (3)既に出店済の店舗でその店舗面積の合計が1,500㎡を超えて小売業を営んでいるもの。
 - (4)フランチャイズ形式により小売業を営むもので、そのフランチャイザーが(1)に規定する大企業等に該当するもの。（➡コンビニエンスストア等）

1-4-2 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

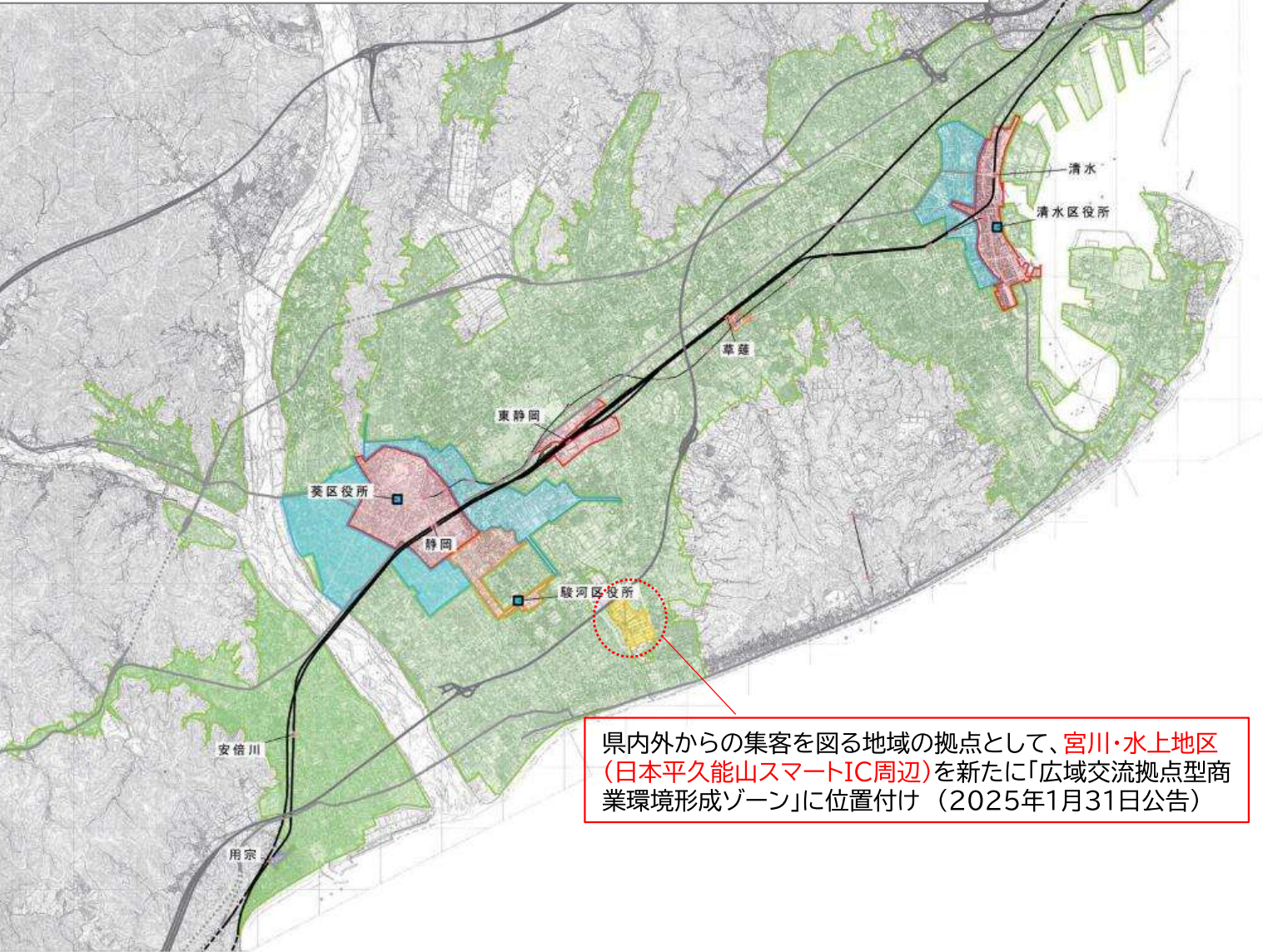
都市計画マスタープラン等のまちづくりの方向に沿って、各ゾーンの商業集積の方向、想定する店舗構成・取扱品・顧客等及び売場面積の上限を設定。（ゾーニング図については次頁参照）

ゾーン名称		まちづくりの方向 (当該地区の役割)	商業集積の方向	想定する店舗構成、取扱品	想定する主な顧客と買物行動	小売業を行うための 店舗の用に供する部分の面積
都心型商業環境形成ゾーン	静岡都心	○商業都市静岡の顔として、広域都市圏をけん引する高次都市機能が集積した都心を形成 ○中心市街地活性化策と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを構築 [期待される役割] ・買物に付随する多様な楽しみの場 ・創造的都市文化の育成、発信拠点 等	○広域都市圏をけん引する商業都市として積極的な集積を図るとともに、魅力の向上に努める。 ○老舗の風格と高感度な専門店等が合わさった重層的な集積を図る。 ○新たなライフスタイルを提案する商業、都市文化、娯楽等を育成する。 ○多様な集積地区相互の回遊性を向上し、集積効果を高める。	○買回品専門店 ○大型百貨店 ・主力商品は、ファッション、その他の買回品 ・都市文化、娯楽サービス 等	○鉄道、自動車でおおむね 1 時間強圏内（30 ～ 50km 程度）の生活者 ○県内外からの観光来訪者 ・月に 1 ～ 数回程度の買物 ・おしなれをした時間消費	特に定めない
	清水都心	○港観光、レクリエーションなど集客、交流を基軸とした賑わいあるまちづくりの展開 ○中心市街地活性化策と連携を図りつつ、回遊性の向上をはじめとした魅力向上策の展開 [期待される役割] ・集客、交流の拠点、もてなしの場 ・市内の観光流動の拠点 等	○港町の風情や歴史文化資源を活用し、広域的な集客、交流に資する商業機能（飲食、サービス等を含む）の集積を図る。 ○駅前、商店街など近隣居住者の生活必需的な購買活動、サービスに係る集積の維持を目指す。	○専門店及び大型スーパー等 ○集客、交流をターゲットにした大型専門店、飲食、物産店 ・観光交流に資する物産品、飲食、サービス ・近隣居住者に供する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品	○県内外の観光目的来訪者 ○鉄道、自動車でおおむね 15 分圏内（5km 程度）の生活者 ・観光来訪者による飲食及び物産等の購入 ・近隣居住者等の日常、週末の買物	
	東静岡副都心	○東静岡地区新都心拠点整備事業等により整えられた都市基盤を活用し、静岡都心を補完する複合的な新市街地の形成 ○主にコンベンションや文化交流の場としての機能に着目した都市機能整備 [期待される役割] ・都心を補完する創造文化、交流の場	○基盤整備との整合を図るとともに、両都心との機能分担に留意しつつ副都心に相応しい広域的な専門店の立地を図る。 ○駅周辺地域において供給される住宅（マンション）居住者の日常的な利用に供するよう、最寄品を含めた一定の商業集積を図る。	○買回品大型専門店 ○最寄品総合スーパー ・ファッション、その他の買回品 ・近隣居住者に供する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品	○鉄道、自動車でおおむね 1 時間弱圏内（20 ～ 30km 程度）の生活者 ○コンベンション施設等の来訪者 ・広域居住者の週末の買物及び駅周辺居住者の日常の買物 ・文化交流施設利用者の飲食、物品購入	
広域交流拠点型商業環境形成ゾーン		○交通核や公共施設の立地する都心、副都心と連携した地区として、本市の魅力を発信し、広域基盤を活用した主に自動車交通により、県内外から人が集まる交流拠点となる賑わいあるまちづくりの推進 [期待される役割] ・都心、副都心との連携 ・新たな交流の拠点	○県内外からの集客を図る地域の拠点として、本市の魅力を活用しつつ、都心・副都心を支え、地域拠点に相応しい広域的な集客、交流に資する商業機能の集積を図る。	○集客、交流をターゲットにした飲食、物産店 ・地域資源を活用した飲食、物販 ○買回品専門店、量販店	○県内外からの来訪者 ○自動車でおおむね 1 時間弱圏内（70～80 km 程度）の生活者 ・来訪者の飲食、物品購入 ・中心市街地など市内への回遊	8,000㎡ 静岡市大規模集客施設制限地区建築条例第 3 条第 1 項第 1 号の規定による認定を受ける建築物については、12,000㎡（ただし、静岡駅、清水駅及び東静岡駅周辺に形成される商業環境と共存しない商業集積の誘導は想定しない。）
地域拠点型商業環境形成ゾーン		○交通核や公共施設の立地する都心、副都心を補完する地区として、生活サービス機能や業務機能の充実したまちづくりの推進 [期待される役割] ・都心、副都心の補完 ・生活サービスの一式がおおむね揃う場	○生活圏の中心として、最寄品等の日常生活に必須な商業、サービス機能の集積を図るとともに、一定の買回品専門店の集積を目指していく。	○買回品専門店、量販店 ○最寄品総合スーパー ・主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品	○徒歩、自転車移動圏内（2km 程度）の居住者及び通勤、通学者 ・平日の夕方の買物、週末の買物	5,000㎡ 幹線道路沿線：8,000㎡
特化型商業環境形成ゾーン		○旧宿場など歴史、風情のある街並み、地域資源の保全や利活用による豊かな歴史を実感できるまちづくりの展開 [期待される役割] ・市内の観光、余暇ネットワークの一拠点 ・風情のあるまちづくりの展開	○市全域の集客、交流施策等との連携を図りながら、特色ある商業集積を誘導する。 ○近隣住民の日常的な利用に供する既存商業集積を維持するとともに、地場産品等を扱う店舗や観光関連の飲食、物販、サービスに係る商業機能の育成、集積を図る。	○専門店 ○最寄品総合スーパー ・主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品 ○観光来街者に対応する物販、飲食 ・観光関連の物販、飲食	○徒歩、自転車移動圏内（2km 程度）の居住者 ○市内観光として、旧宿場等を訪問する来街者 ・近隣居住者の平日の夕方の買物 ・来街者の飲食、物産購入	3,000㎡ 幹線道路沿線：5,000㎡
近隣生活型商業環境形成ゾーン		○旧来の商店街等を核としつつ、地域コミュニティの維持、育成に資するまちづくりの展開 [期待される役割] ・生活回りの基礎的な機能の充足 ・顔の見える地域コミュニティの場の形成	○高齢者等を含む地域の生活者へのきめ細やかなサービスを提供しうる商業機能の誘導を図る。 ○コミュニティに密着した商業集積の維持を図るため、原則的に大規模な商業集積の誘導は想定しない。	○最寄品専門店 ○中型スーパー ・主力商品は、生鮮 3 品等	○おおむね徒歩圏内（500 ～ 1,000m 程度）の居住者 ・近隣居住者の平日の昼～夕方の買物が主	1,000㎡ 幹線道路沿線：5,000㎡ 国道 1 号沿線：8,000㎡
生活型商業環境形成ゾーン		○良好な住宅環境、景観や沿道環境、景観への配慮に重点を置きつつ、まちづくりを進める。 [期待される役割] ・居住系生活環境、景観の維持、保全 ・沿道環境、景観の維持、保全	○居住系利用を中心とした環境、景観や沿道の環境、景観の維持を図るため、生活に密着した商業機能を除き、原則的に大規模な商業集積の誘導は想定しない。	○専門店、中型スーパー ・主力商品は、生鮮 3 品等 ○幹線道路沿線 ・最寄品総合スーパー、量販店等 ・取扱品は、日用雑貨、衣料、身の回り品	○おおむね徒歩圏内（500 ～ 1,000m 程度）の居住者、若しくは沿道を通過する自動車来訪者 ・近隣居住者の平日の昼～夕方の買物が主	1,000㎡ 幹線道路沿線：5,000㎡ 国道 1 号沿線：8,000㎡

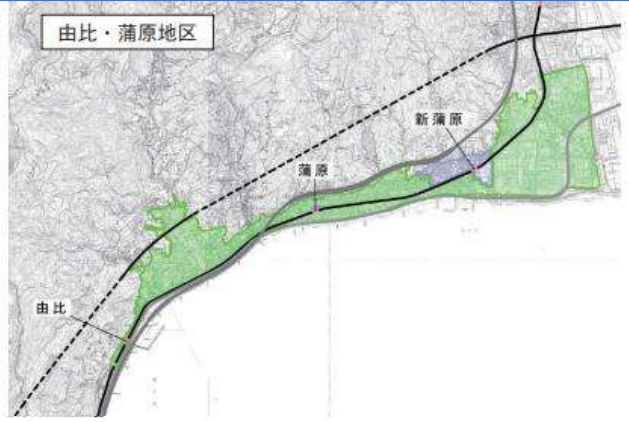
1-4-3 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

指針別図

市街化区域を対象に、市内を6つのゾーンに区分。
都心部には、静岡市の顔となる高度な商業機能の集積を図りつつ、
居住エリアには、日常生活に密着した商業機能の点在を図る。



県内外からの集客を図る地域の拠点として、宮川・水上地区
(日本平久能山スマートIC周辺)を新たに「広域交流拠点型商
業環境形成ゾーン」に位置付け（2025年1月31日公告）

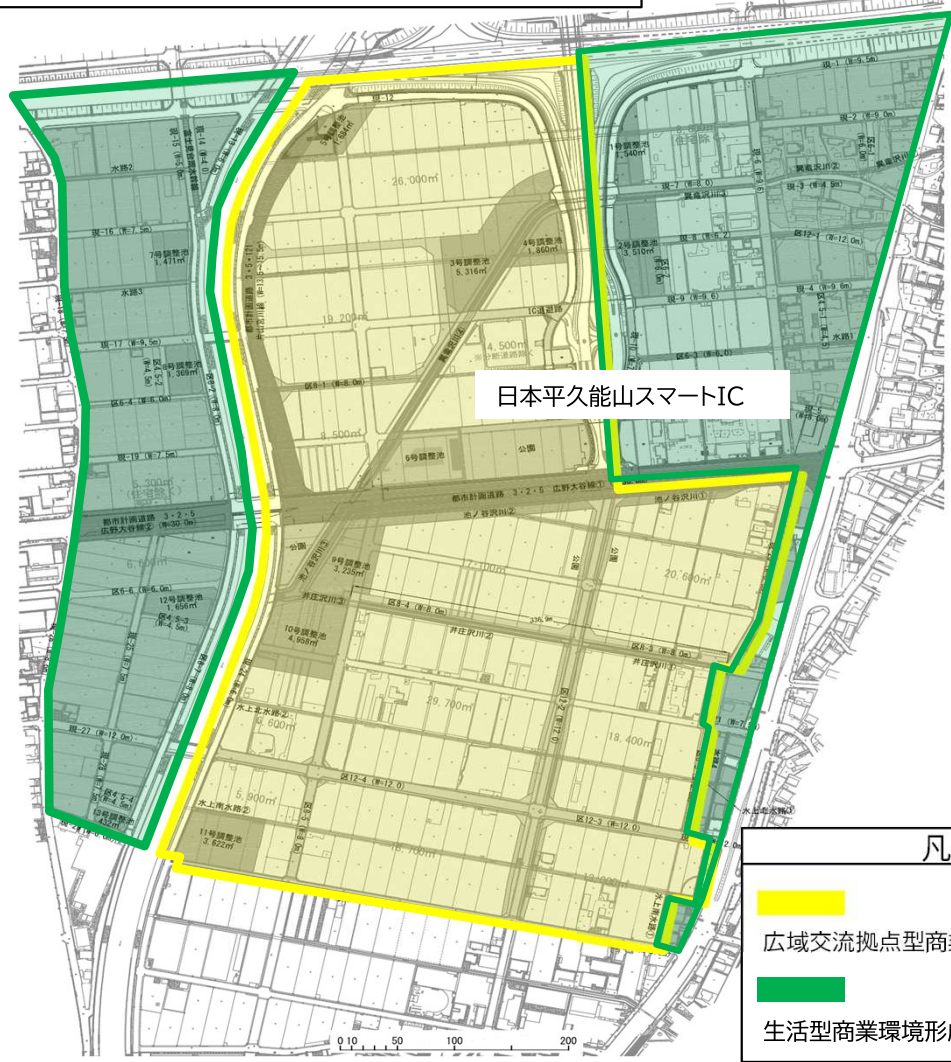


凡 例		
ゾーニング		小売業を行うための 店舗の用に供する部分の面積
都心型 商業環境形成ゾーン		特に定めない
広域交流拠点型 商業環境形成ゾーン		8,000㎡
		12,000㎡ ※次頁参照
地域拠点型 商業環境形成ゾーン		5,000㎡
		幹線道路沿線 8,000㎡
特化型 商業環境形成ゾーン		3,000㎡
		幹線道路沿線 5,000㎡
近隣生活型 商業環境形成ゾーン		1,000㎡
		幹線道路沿線 5,000㎡
		国道1号沿線 8,000㎡
生活型 商業環境形成ゾーン		1,000㎡
		幹線道路沿線 5,000㎡
		国道1号沿線 8,000㎡

1-4-4 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

2025年1月、宮川・水上地区(日本平久能山スマートIC周辺) を、県内外からの集客を図る「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」として、新たに位置付けた。

広域交流拠点型商業環境形成ゾーン



広域交流拠点型商業環境形成ゾーンにおける
小売業の店舗部分の面積

- ・原則8,000㎡
- ・静岡市大規模集客施設制限地区建築条例第3条
第1項第1号(※)の規定による認定を受けた
建築物については、12,000㎡

※広域交流拠点型商業環境形成ゾーンに建築し、
交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない
と認めるもので、以下に該当する建築物
(1)床面積の合計が20,000㎡以下の建築物
(2)テナント数が 10 未満の建築物

1-5 都市計画区域内における開発許可

建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う一定規模以上の土地の区画形質の変更を伴う場合、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を受ける必要がある。(都市計画区域内で安全で快適なまちづくりを推進するための規定)

① 適用面積

開発許可を必要とする土地の面積は、以下に該当する場合。

- (1) 建築物及び第一種特定工作物の開発行為 … 市街化区域：1,000㎡以上、市街化調整区域：500㎡以上
- (2) 第二種特定工作物の開発行為 … 1ha以上(区域にかかわらず)が対象

建 築 物	建築基準法第2条第1号に定める建築物	
特定工作物	第一種特定工作物	コンクリートプラント、アスファルトプラント クラッシャープラント、危険物貯蔵施設 等
	第二種特定工作物	1ha以上の 野球場 庭球場 陸上競技場 遊園地 動物園 墓園 等

② 区画形質の変更

開発許可を必要とする土地の区画形質の変更は、以下に該当する場合。

I 土地の「区画」の変更

道路、水路等の公共施設の新設、変更または、廃止などを行うこと。

II 土地の「形」の変更

盛土の高さが50cmを超える場合、切土の高さが100cmを超える場合、又は、盛土と切土を同時に行う場合は、盛土の高さが50cm以下であっても、切土と盛土の高さの合計が100cmを超える場合。

III 土地の「質」の変更

登記簿の地目が宅地以外の土地(農地、雑種地等)を宅地とすること。

2-1 規制緩和の方向性

(基本認識)

静岡市の都市計画法に基づく規制は、制度上、過度な規制になっているもの、あるいは、担当者の個人的判断で具体的規制を運用し不適切な規制内容となっているものがある。難波が市長就任後いくつかの見直しを行ったが、今後もさらに規制緩和を進める。

1. 市街化調整区域から市街化区域への編入

現在の土地利用実態に合うよう、編入を進める。

2. 用途地域

用途地域の規制を見直す。その際は、地域の特性も考慮し、下記(①、②)の制度を活用する。

- ① 特別用途地区
 - 用途地域の指定を補完し、特別の目的から特定の用途の利用の増進、環境の保護等を図ることを目的として定めるもの。
 - 特別用途地区に定めることにより、用途地域で制限している建築物の緩和(規制)が可能となる。
- ② 地区計画
 - 地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな“土地利用に関する計画”と道路や公園等の“公共施設に関する計画”を一体的に定めるもの。
 - 建築物の用途を地区計画に定めることにより、用途地域で制限している建築物の緩和(規制)が可能となる。

2-2 規制緩和の方向性

3. 高度規制

過度な規制となっているものがあるので規制内容を見直す。

4. 市街化調整区域の立地基準

- ・2024年度は、企業立地を推進するため、倉庫等の物流施設については、事業形態を鑑みて、「特定の非自己業務用」を許可の対象に加えた。
- ・農林漁業の用に供する施設または農林水産物の処理、貯蔵または加工に必要な施設(都市計画法第34条第4号)については、これまで、仕入れ先を近隣地区に限定していた運用を改め、「専ら静岡市の市街化調整区域内で生産される農産物」であることを許可の対象にする等、運用を見直した。
- ・2024年度までは、「市街化調整区域内にある既存工場の敷地を拡張する場合、既存の敷地面積の2倍の面積を超えることができなかった」が、2025年度その要件を緩和した。
- ・市街化調整区域内にある事業所が従業員の社宅や寮等を必要とした場合、立地を認める基準を2025年度に追加した。
- ・その他についても、企業の留置・誘致や運用適正化に向けて必要な見直しを行う。

5. 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

- ・条例・指針は、静岡市のまちづくり方針と整合が取れた地域特性に応じたゾーンニングを設け、各ゾーンに適合した商業機能を集積することで、市民が豊かで暮らしやすい商業環境の形成を目的としている。
- ・条例や指針における店舗面積等の規定については、社会や買い物ニーズの変化などに対応することが必要だと考え、現在、市内の小売店舗の立地状況調査を実施している。
- ・その結果を踏まえ、都市計画用途地域を前提に、道路幅員や主要道路への接続状況、事業者の出店意欲など複数の観点から、指針について、2026年度中の見直しを進めていく。

03 各地区のまちづくり

- ① 全体
- ① 静岡駅北口
- ② 静岡駅南口
- ③ 東静岡地区
- ④ 草薙
- ⑤ 清水駅東口
- ⑥ 清水駅西口
- ⑦ 大谷・小鹿(恩田原・片山地区、宮川・水上地区)
- ⑧ 日本平
- ⑨ 久能・蒲原など
- ⑩ 東海道57次など街道観光
- ⑪ 用宗
- ⑫ オクシズ
- ⑬ 井川
- ⑭ しずおか一輪

① 全体

3-0-1 各地区の都市再生の内容(全体)

- ① JR静岡駅北口(紺屋町、御幸町、伝馬町、呉服町、七間町の商店街のエリアマネジメントによる活性化)
 - 静岡都心のめざす将来像を市民や民間事業者と共有し、多様な主体が共にまちづくりに取り組むための方向性を示すものとして、「静岡都心まちなか再生指針」の策定を進めており、「共創」のまちづくりを進めていく。
 - これにより、行政と民間が連携してまちを管理・運営する体制を強化し、持続可能なエリアマネジメントの仕組みを確立することで、商店街や静岡都心の活性化に取り組んでいく。
- ② JR静岡駅南口(駅前広場の拡張整備)(注:北口駅前広場についても同様に、2030年代前半の供用開始を目指し再整備)
 - 1993年度の供用から30年が経過し、現在では、ロータリー内のバスと一般車の混在や乗降スペース不足、待合や歩行者などの「ひと」のための空間不足が顕著となっている。
 - そのため広場拡張整備によって、「公共交通と一般車の分離」及び「ゆとりと魅力ある広場空間の創出」を実現する。政令市の玄関口としてふさわしい駅前広場として、2030年代前半(2033年4月が目標)の供用開始を目指す。
- ③ 東静岡地区(アリーナを含む)
 - 東静岡地区では、JR東静岡駅南側における新県立中央図書館の移転整備や、駅北側におけるバンダイホビーセンター新工場(BHC PDII)のような民間投資も進んでいる。今後は、アリーナ整備を核として、人が集まる仕組みづくりや安心・安全で住みやすいまちづくりを進めていく。
 - まちづくりを進める上では、交通結節機能の強化に向けたJR東静岡駅と静鉄長沼駅とをつなぐペDESTリアンデッキの整備や新たなモビリティの導入、東静岡駅・長沼駅周辺の南北が一体となったエリアマネジメントの推進などに取り組んでいく。
- ④ 草薙駅(草薙地区のまちづくり)
 - JR草薙駅の橋上駅舎化・自由通路整備から10年が経過し、道路や広場、駐輪場等の周辺のハード整備が整いつつある。商店街通りへの滞留空間の整備や北口の高架下空間活用等、活動・交流を生み出す拠点づくりを進めている。
 - 都市再生推進法人である「草薙カルテッド」が中心となり、行政だけでなく地域住民や企業、大学等と連携し、多様な主体が、地域課題の解決やエリア価値向上へと繋ぐ取り組みを企画・実施・運営していく。

3-0-2 都市再生の内容(全体)

⑤ JR清水駅東口(清水庁舎の移転新築+ENEOS(株)清水製油所跡地の土地開発)

- 清水庁舎をJR清水駅に直結する清水駅東口公園に移転新築し、ホテル・オフィス等の民間機能と合築して都市機能を集約する。
- 清水製油所跡地(地域づくりエリア)は、約14haの広大な面積を活かしてまちづくりを行うための基盤整備の在り方を検討している。今後、まちづくりの基本方針案である「超スマートガーデンシティ」を実現すべく、土地区画整理事業を行うほか、人を呼び込むまちづくり中核施設や商業施設、ホテル、オフィス等の都市機能施設を整備するにあたって、これらの整備に関心がある民間企業等と協議を行っていく。

⑥ 清水駅西口(駅前商店街の活性化)

- 今後の駅前商店街においては、商店街が目指す子育て世代を呼び込むまちの実現に向け、空き店舗と全天候型のアーケードを活用した子どもの遊び場の設置・運営支援と周辺への子育て関連施設の誘致を進めていく。
- まち側の住民の暮らしの充実と、みなと側の開発による観光需要の取り込みを両立させるため、まちづくり会社や商店街が中心となり、民間事業者や地域団体、学生などの多様な主体が連携して活動をおこなうことで、魅力的なまちづくりを進め、日常的な交流の促進とエリア価値の向上を目指していく。

⑦ 大谷・小鹿(恩田原・片山地区、宮川・水上地区)

- 大谷・小鹿地区では、日本平久能山スマートICによる交通利便性を活かし、工業・物流施設の集積による産業機能と、市内外から人を呼び込む交流機能を有する新たな拠点の形成を目指している。
- 産業機能を担う恩田原・片山地区(32.8ha)では、2017年度から基盤整備に着手し、2026年度には事業完了予定で現在企業立地が進められている。
- 交流機能を担う宮川・水上地区(47.0ha)では、2024年度から基盤整備に着手し、随時企業立地を進め、2030年頃から順次供用を開始し、2036年度の事業完了を予定。

3-0-3 都市再生の内容(全体)

⑧ 日本平・久能・三保

- 富士山を望む名勝地、日本平といった国内有数の観光資源を有しながら、その魅力を十分活かしきれておらず、観光客を十分に呼び込めていない。
- 個別の観光資源で考えるのではなく、日本平・久能・三保を一体的なエリアとして捉え、地元・企業等の関係者とともにエリアマネジメントで観光地域づくりを行う。

⑨ 久能・蒲原など(歴史的風致を活かしたまちづくり)

- 歴史的風致を形成する歴史的建造物や歴史的な町並み、景観などを活かした面的な環境整備を進めるとともに、伝統行事や暮らしを継承する担い手の確保・育成を行うことで歴史を活かしたまちづくりを行う。
- 久能、蒲原では、それぞれ地域関係者と地域の将来像や歴史的風致を維持向上させる取組について協議を進めている。今後、地域や民間事業者等と連携しながら、景観形成や回遊・滞在環境の充実などに取り組み、観光消費の拡大による地域の活性化につなげていく。

⑩ 東海道57次

- 東海道の57の宿場のうち、1つの市としては最も多い6つの宿場を有する静岡市にて、2025年1月に「東海道57次区市町連携協議会」を設立した。各宿場の魅力を「東海道」という大きな観光資源として発信し、東海道全体への誘客、周遊促進事業を横断的に行い、地域経済活性化につなげる。

⑪ 用宗

- 閑静な住宅地が広がるとともに、景観が魅力的な用宗海岸やその海岸を活用した海水浴やSUPなどのマリニアクティビティ、地元有志による地域おこしの取組や民間事業者によるまちづくりが進められている。

3-0-4 都市再生の内容(全体)

⑫ オクシズ

- 「自然域共生主義による地域づくりの地」と「自然域共生主義を实践できる再定住の地」という優れた価値のある暮らし方をする地域としてのブランドイメージづくりと、それぞれの地区の具体的な地域づくり計画(ビジョン)を策定する。
- オクシズの地域資源を活用した持続的な発展と地域で暮らし続けることができる環境の構築を目指し、森林など自然環境の保全だけでなく、オクシズでの雇用と仕事の確保、生活利便性の向上につながる取組を進めていく。

⑬ 井川

- 井川の人口は年20人程度ずつ減少しており、高齢化率は年々上昇している。主な減少理由は20代、30代の人口流入が減少しており、結果として子供の減少にもつながっている。今後も同様な状況が続くと、2030年には人口が330人になることが見込まれ、人口減少が一段と進む見込みである。
- 2026年7月にリニア中央新幹線建設工事に係る自然環境保全協定が県とJR東海とで締結され、今後、静岡工区における工事が開始される見込みである。
- 井川の地域資源を活用した持続的な発展と地域で暮らし続けることが出来る環境の構築を目指した「井川地域の新時代ビジョン」(2024年6月作成)の実現に向け、行政・民間が進める施策と地域をつなぐ役割を支所が担い、各施策を下支えしていく。

⑭ しずおか一輪

- これまでの「花と緑のまちづくり」では、市全体に広げる具体的な方針がなかったため、取組が個々の場所や活動に留まり、市民・事業者・行政など、社会全体の力で花と緑あふれる景色や活動を広げていく仕組みや連携が不足していた。
- このため、「しずおか一輪」を合言葉として、市民や事業者の共鳴・共感を得ながら、花と緑のまちづくりに対する賛同者や連携取組等を募り、まち全体で取組を推進していく。

① 静岡駅北口

静岡都心は江戸時代から東海道の宿場町として栄え、現在も経済活動の中心地です。この一帯は静岡特有の愛称で「おまち」と呼ばれ、少しお洒落をして出かける歴史と文化が詰まった憧れの場所として、長きにわたり市民に愛されてきました。

これからも、静岡都心が人々の生活や活動を支える魅力ある場所であり続けるためのめざす将来像を掲げます。

《静岡都心がめざす将来像》

職・住・福・商・学・遊の多様な機能が集積し、歩いて楽しく居心地のいい『おまち』

静岡都心では、働く（職）、住む（住）、福祉（福）、商業（商）、学ぶ（学）、遊ぶ（遊）といった多様な機能が身近に揃い、便利で暮らしやすいまちをめざします。また、歩行者を優先したまちづくりにより、誰もが心地よく歩き、滞在も楽しめる、魅力的な空間を創出します。

これらのまちづくりを進めることで、暮らしの質が向上し、自然と人が集まり、新たなサービスや投資を呼び込む持続可能なまちを実現していきます。市民や事業者の皆様とともに、ずっと住み続けたく、ずっと愛され続ける「おまち」を創り上げていきます。



3-1-2 静岡都心の特徴

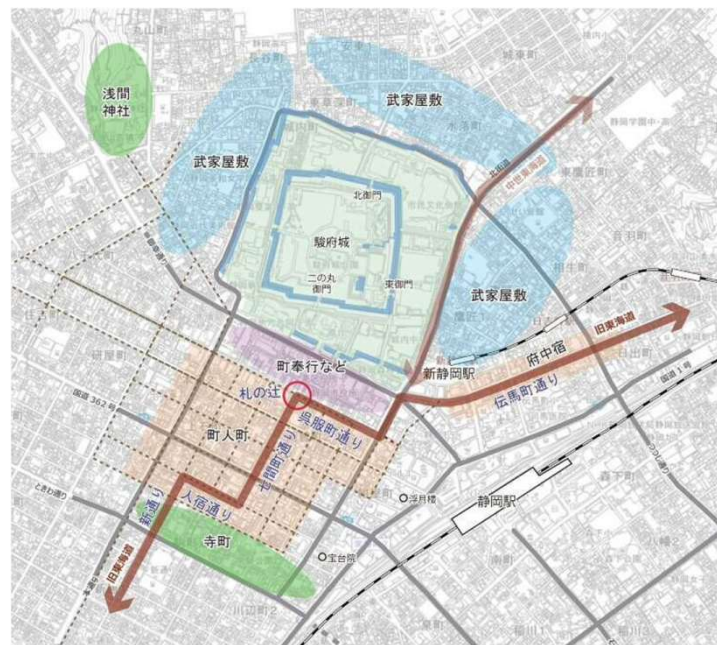
江戸時代の町割*1を活かした都市の骨格

今川氏や徳川氏により築かれた駿府城下町は、駿府城を中心とし、城郭周辺部に武士・商人・職人の居住地、寺院が設置されました。現在、駿府城跡は駿府城公園や官公庁、学校等となり、周辺には静岡浅間神社をはじめとした貴重な歴史・文化的資源が残されています。商人・職人の住んだ城下町は、現在も呉服町や両替町などの町名が残り、商業活動の中心となっています。

また、駿府城下町は碁盤の目状に整理された町割*1が形成され、現在も、静岡都心の骨格としてその形を残しています。碁盤の目のように整備された街路は、人が歩いて回遊しやすいという利点があるため、静岡都心は、東海道の宿場町（府中宿）として栄え、その東海道は、現在の伝馬町通り、呉服町通り、七間町通り、人宿町通りの基礎として、当時の面影や名残を後世に伝えています。

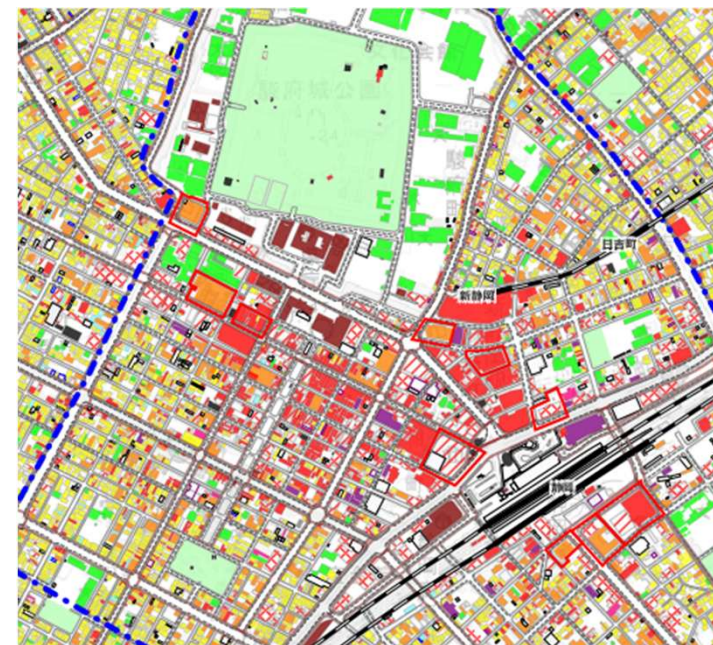
こうした都市構造を基盤とし、官公庁、商業施設、オフィス、病院などの都市機能が集積しています。

このような多種多様な機能の集積によって、静岡都心は県庁所在地として、広域的な集客力と高い生活利便性を備えた地区となっています。



江戸時代の駿府の都市構成

資料：静岡市「静岡市葵歴史のまちづくりランドデザイン」



都心地区の施設の立地状況

資料：静岡市「静岡市都市計画基礎調査」（2021）を基に作成

*1町割

城下町などで、道路によって区切られた区画（ブロック）のこと

統一感のある建物が並び、店舗が連なる商店街

静岡都心には、複数の商店街が存在し、それぞれの地区ごとに特徴があり、魅力的なまちなみを形成しています。

まちなみを形成する要素の1つとして、呉服町通り沿いを中心に建ち並ぶ防火建築帯^{*1}や防災建築街区^{*2}の建築物があります。これらは、1950～1970年代にかけて、都市の不燃化と防災機能向上を目的として整備されました。

一体的に整備した共同建築物であるため、壁の位置や建物の高さのラインが統一された美しい景観となっており、視覚的な連続性と安定感をもたらし、歩行者にとって居心地のよい空間となっています。また、1階部分については、多様な店舗が立ち並んでおり、多くの人々が行き交う活気のある空間を形成しています。

一方で、防火建築帯などの建築物は、1棟の建物を複数の権利者で所有しているため、1階を利用しないと2階以上を利用できない、いわゆる1棟貸しのような形態となっている構造も多く、建物の2階以上の有効活用が図られていない建物もあります。



呉服町通り（連続した店舗の様子）



呉服町通り（統一された高さの様子）

^{*1}防火建築帯

戦後、都市の復興の一環として進められた火災の延焼を防ぐため、燃えにくい（耐火）構造の建物を帯状に連ねて整備したもの

^{*2}防災建築街区

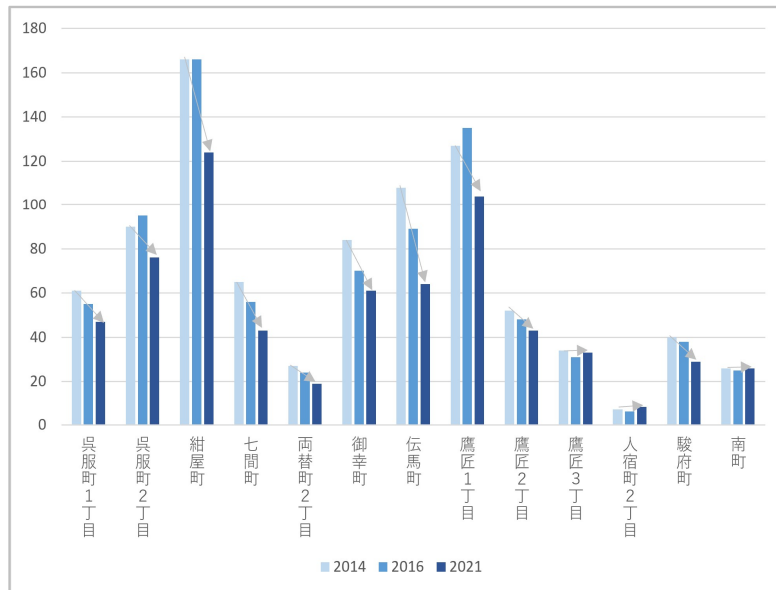
防火建築帯の考え方をさらに発展させ、区画（ブロック）全体を燃えにくい建物で整備したもの

3-1-3 静岡都心の現状

小売店舗数の減少

近年、静岡都心では、小売店舗数が減少傾向となっています。
特に、2021年においては、新型コロナウイルス感染症の拡大も重なり、小売店舗数の減少が顕著になりました。
この状況から、商都としての栄えてきた「おまち」の魅力が低下していることが考えられます。

(小売事業所数)



小売事業所数の経年変化

資料：総務省「経済センサス」

消費行動の多様化

インターネットショッピングといったEコマースの市場規模は、全国的に年々拡大してきています。

静岡都心における2021年の買い物に関する意識調査では、回答者の約4割がEコマースの利用頻度が増加したと回答しています。全体の約8割がEコマースを利用しており、その約半数が利用頻度を増やしている状況です。

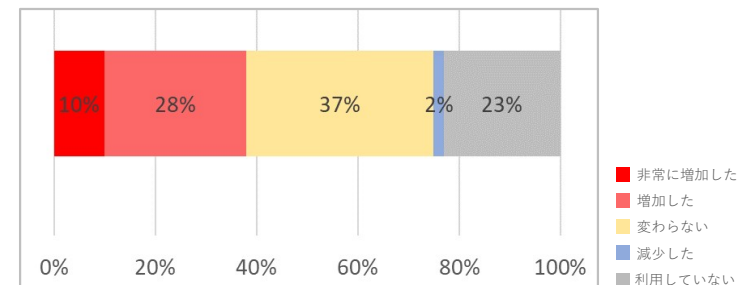
これらのEコマース利用の変化は、実店舗への来訪理由やそこでの消費行動に影響を及ぼしていると考えられます。

(市場規模の単位：億円)



Eコマースの利用率

資料：経済産業省「令和6年度電子商取引に関する市場調査」(2024)



Eコマースの利用頻度の変化

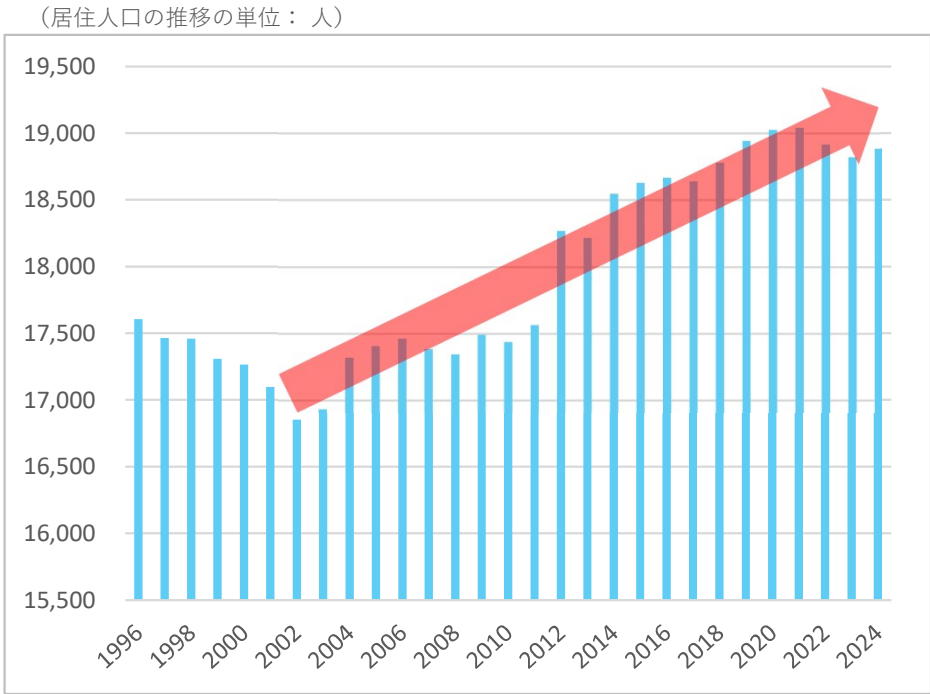
資料：商工会議所「静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告書」(2021)を基に作成

3-1-3 静岡都心の現状

歩行者数の減少

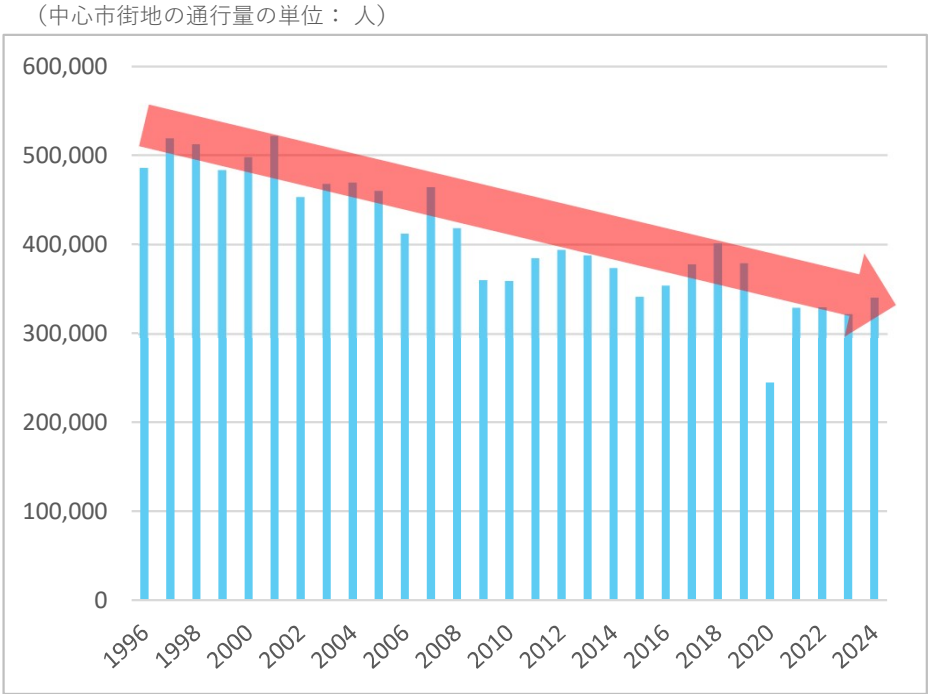
静岡都心の居住人口は、近年の都心居住の需要の高まりにより、新しいマンション建設が続き、2002年を境に増加傾向にあります。一方で、静岡都心の歩行者通行量については、1996年から2024年の間に約15万人が減少しており、減少傾向にあります。

この「住む人は増えるが、通行する人は減る」という状況から、静岡都心の住宅地としての魅力が高まっている一方で、商都としての魅力が低下していることが考えられます。先に示した静岡都心の小売店舗の減少やEコマースの普及、ライフスタイルの多様化といった様々な要因が、静岡都心の広域からの集客力や消費を促す力に影響を及ぼしていると考えられます。



静岡都心における居住人口の推移

資料：静岡市 住民基本台帳



静岡地域中心市街地の通行量（58地点の合計）

資料：静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告書（2024）
※ 1996 年度から継続調査している58 地点の通行量（合計）年度比較
※ 毎年11月の最終日曜日に実施

3-1-3 静岡都心の現状

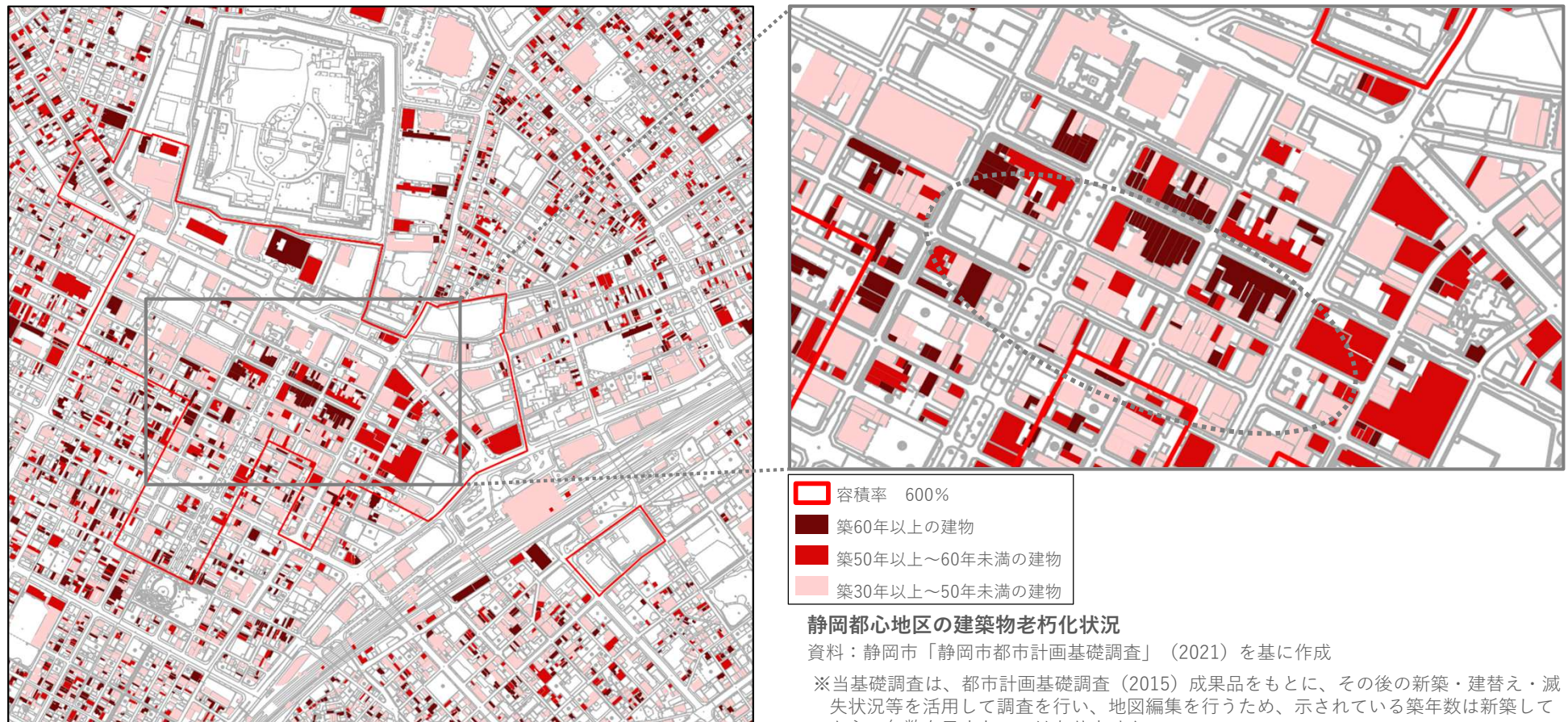
建築物の老朽化

防火建築帯^{*1}や防災建築街区^{*2}をはじめとする静岡都心の建物は、古いものでは築60年以上が経過していることから、更新の時期を迎えています。

これらの建物以外でも、築50年以上を経過した建物が静岡都心に点在しており、多くの施設が更新時期を迎えています。

建物の更新は喫緊の課題ですが、防火建築帯^{*1}や防災建築街区^{*2}の建物は長屋形式の共同建物で多数の地権者が存在しているため、建て替えなどの更新に向けた合意形成が困難という問題もあります。

このように、老朽化した建物の更新が進んでいないことは、進出したい事業者が求める設備や規模といった、施設面での需要と供給で不一致が生じ、新たな投資の機会を損失している一因であると考えられます。



静岡都心地区の建築物老朽化状況

資料：静岡市「静岡市都市計画基礎調査」（2021）を基に作成

※当基礎調査は、都市計画基礎調査（2015）成果品をもとに、その後の新築・建替え・滅失状況等を活用して調査を行い、地図編集を行うため、示されている築年数は新築してからの年数を示すものではありません

^{*1}防火建築帯

戦後、都市の復興の一環として進められた火災の延焼を防ぐため、燃えにくい（耐火）構造の建物を帯状に連ねて整備したもの

^{*2}防災建築街区

防火建築帯の考え方をさらに発展させ、区画（ブロック）全体を燃えにくい建物で整備したもの

これまで、静岡都心の現状を整理してきました。私たちがめざす「職・住・福・商・学・遊の多様な機能が集積し、歩いて楽しく居心地のいい『おまち』」という将来像と、現状とを比較して、足りていない部分をこれから取り組むべき課題として3つに集約しました。

今の静岡都心にある良さを守りながら、足りない部分をどう更新していくか。この3つの課題を解決していくことが、これからの「おまち」をより魅力的に変えていくための第一歩となります。

以下に、3つの課題を挙げるとともに、それらの解決に向けた考え方を整理します。

静岡都心が抱える3つの課題

解決に向けた考え方

【都市機能の更新の停滞と滞留空間の不足】

建物の建替え等の停滞により、時代の変化に対応した都市機能の更新が進んでいません。また、憩いや活動の場となる滞留空間（広場や歩行者空間等）も質・量ともに不足しており、新たな投資や人を呼び込む基盤が十分に整っていない状況です。



老朽化した建物の建替えやリノベーションを推進し、都市機能の更新による都市の新陳代謝の促進が必要です。あわせて、道路、広場、民間敷地などを柔軟に活用できるよう、公民連携や規制緩和の枠組みを構築し、多様な活動を支える滞留空間を質・量ともに充実させることが不可欠です。

【まちの回遊性の分断と歩行環境の不足】

静岡都心の歩行者数は減少傾向にあり、人々の活動が一部の地点（点）に留まり、まち全体（面）へと波及していません。加えて、安全で快適な歩行環境の不足も、誰もが心地よく巡ることを妨げる要因となっています。



一部の地点（点）に留まっている活動を、地上横断化による分断の解消や、心地よい歩行空間の形成によって、まち全体（面）へと広げていくことが不可欠です。あわせて、安全で快適な歩行空間の確保によって、歩いて楽しい「人が主役」の空間を構築していく必要があります。

【日常的な活動の不足とエリアマネジメント体制の欠如】

静岡都心では、イベント時の一時的な賑わいにとどまり、日常的なまちの維持管理や運営を支える組織が十分に構築できていません。そのため、持続的に魅力を高める体制が不足している状況です。

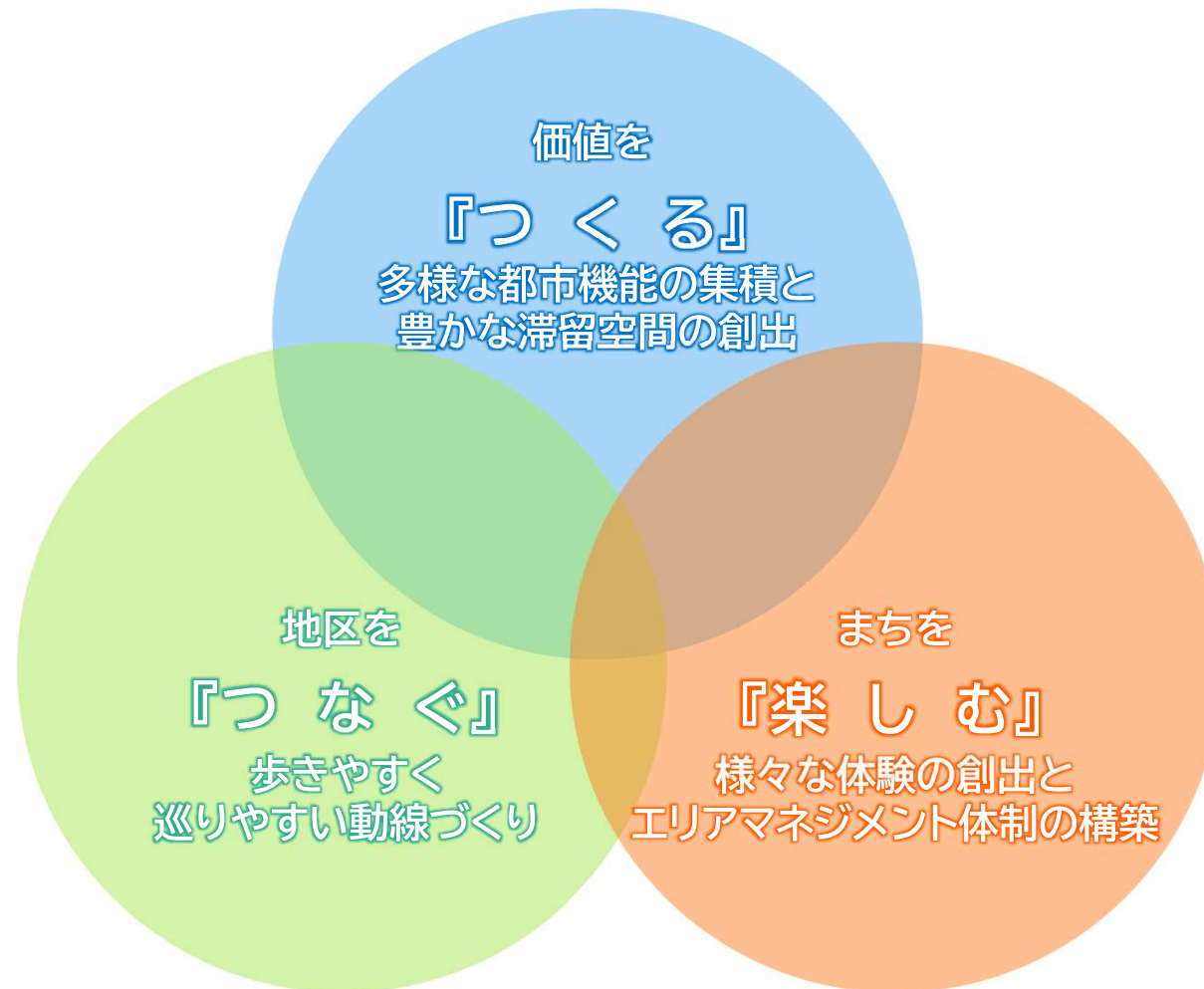


静岡市が誇る「まちが劇場（演劇、音楽、伝統芸能等）」やプロスポーツチームの活動を活かし、日常的に様々な体験ができる必要があります。あわせて、市民や事業者の活動を安定的に継続させる持続可能なエリアマネジメントの仕組みを確立していくことが不可欠です。

3-1-5 まちづくりの方針

前のページで整理した解決に向けた考え方から、課題の解決の方向性を具現化するための具体的な動きとして、

『つくる』・『つなぐ』・『楽しむ』の3つの方針を掲げ、これらを一体的に推進することで「まちなか再生」へとつなげていきます。



3-1-5 まちづくりの方針

価値を『つくる』 ～多様な都市機能の集積と豊かな滞留空間の創出～

人や投資を呼び込む新たな価値を『つくる』ため、積極的な建物更新の推進により、多様な都市機能の集積を図ります。あわせて、緑化やベンチの適切な配置などにより、快適で居心地のいい滞留空間を創出します。

①多様な機能が集積した利便性の高いまちづくりの推進

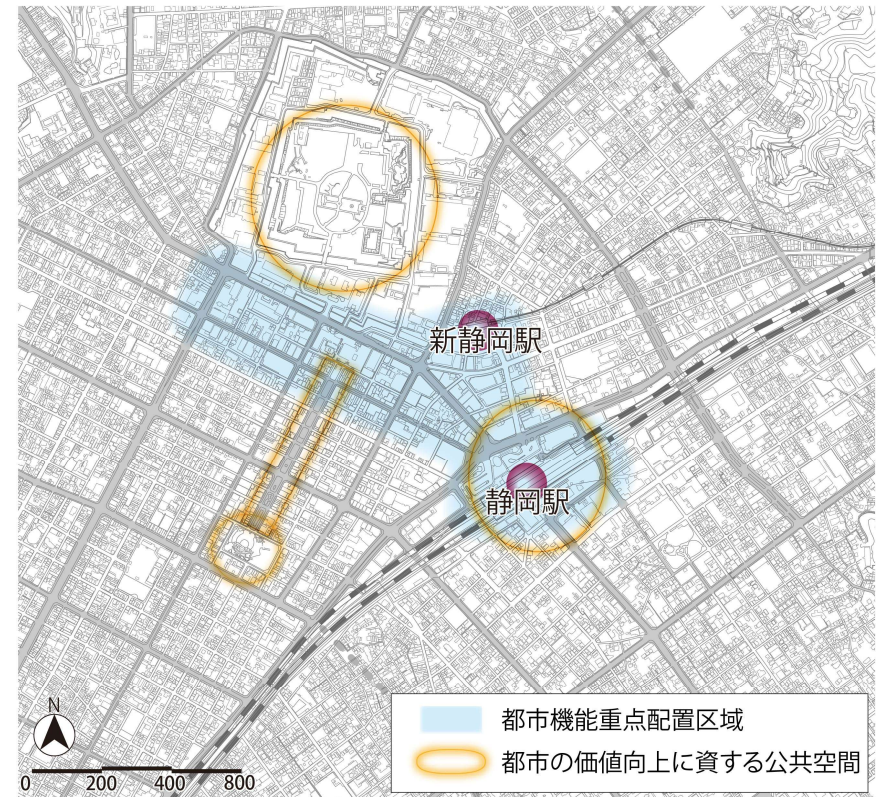
- 静岡都心を暮らし、訪れたいくなるよう、「職・住・福・商・学・遊」の機能が近接した、利便性の高いまちづくりを推進します。
- 上記の方針を踏まえつつ、特に右の方針図で示す「都市機能重点配置区域」においては、「職・商」の機能を重点的に集約させることで、より人が集まる仕組みを推進します。
- 若者をはじめとする多様な人材が活躍できる場として、付加価値の高いデジタル産業関連などの企業誘致を促進し、次世代を担う多様な「働く場」の創出を推進します。

②地域資源を活かしたまちの更新

- 防火建築帯^{*1}や防災建築街区^{*2}の建物をはじめとする、老朽化した施設の更新を推進します。
- 更新に当たっては、町割や旧東海道といった歴史的背景を尊重するとともに、大型商業施設の集積や特徴ある様々な商店街の立地といった商都として栄えてきた過去など、積み重ねてきた地域資源を大切にします。
- 静岡都心が持つ可能性を最大限に引き出すため、土地の高度利用を促進します。その際、伝統ある「おまち」の面影、壁の位置や高さなど周りの建物との統一感を大切にしたい更新を推進します。

③憩い・くつろぎの場を創出

- 居心地のよい空間づくりに向け、既存施設の更新やリニューアルに合わせ、緑化による日陰の創出やベンチ等の適切な配置などを行い、憩いとくつろぎが得られる場所を整えます。
- 青葉シンボルロードにおいて、上記の方針を踏まえつつ、誰もがゆったり過ごせる再編を進め、沿道の方々と共に心地よい都心空間を創ります。あわせて、周辺の公共空間を広場のように一体的に活用し、静岡都心全体の魅力を高める整備を推進します。
- 呉服町通りや七間町通りのように、通りに面して駐車場の出入り口がないことによって、歩行者天国化されていたなど、これまで培ってきた通りの特徴を大切にします。



『つくる』方針図

都市機能重点配置区域

現状、一定の「職・商」という都市施設が集積した区域であるとともに、静岡都心の再生を実現するうえで核となる重要な区域

都市の価値向上に資する公共空間

休憩や交流ができる空間として、積極的に価値の向上をめざす公共空間

^{*1}防火建築帯

戦後、都市の復興の一環として進められた火災の延焼を防ぐため、燃えにくい（耐火）構造の建物を帯状に連ねて整備したもの

^{*2}防災建築街区

防火建築帯の考え方をさらに発展させ、区画（ブロック）全体を燃えにくい建物で整備したもの

3-1-5 まちづくりの方針

地区を『つなぐ』 ～歩きやすく巡りやすい動線づくり～

拠点や魅力が点在する地区を『つなぐ』ため、横断歩道の設置により地区同士を結び、まち全体の回遊性を向上させます。あわせて、道路空間の再配分や連続的な歩行者空間の創出により、歩行者中心のまちづくりを進めます。

①歩いて楽しいまちづくりの推進

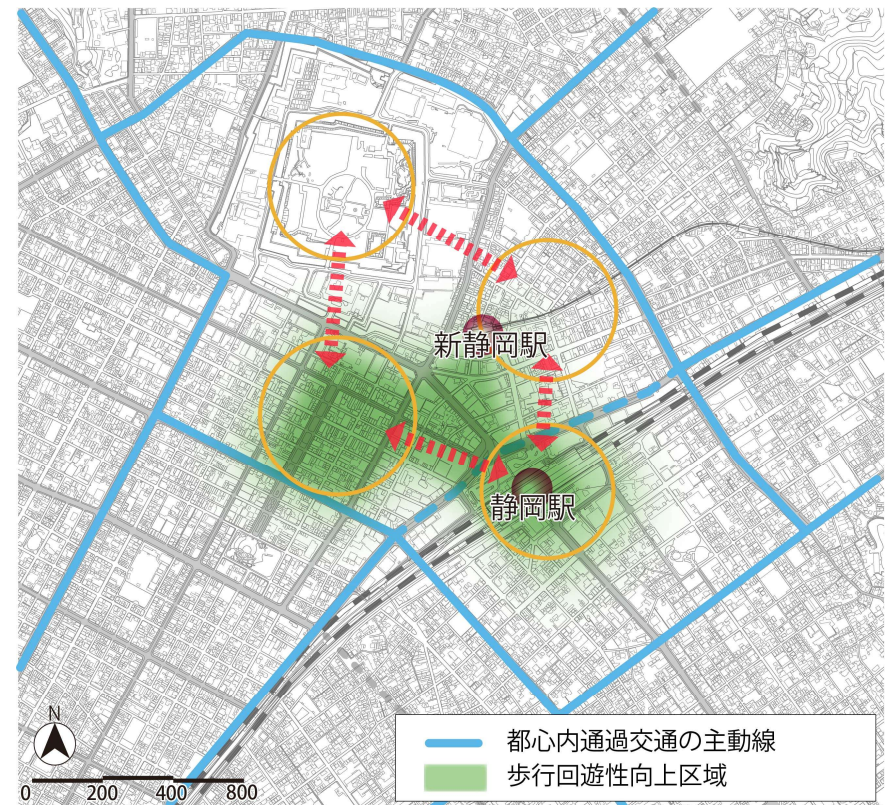
- 静岡都心では、温暖で晴天率が高いという強みを活かし、歩いて楽しい「人」中心のまちづくりを推進します。
- 静岡都心の個性を活かした回遊行動を促進するため、都心部への車両流入を抑え、歩行者中心の空間創出を推進します。具体的には、右の方針図の「都心内通過交通の主動線」を中心に車両を適切に誘導することで、横断のしにくさ等の課題を解消し、地区間をスムーズにつなぐ安全な歩行環境の整備を目指します。
- 右の方針図の「歩行回遊性向上区域」については、歩行者が回遊しやすくなるように、歩行者中心の空間づくりや物流車両の荷捌き環境の改善などに取り組みます。

②駅とまちの繋がり強化

- 静岡都心は、これまで公共交通網が発達してきた利便性の高い地区であり、引き続き、この強みを活かしていきます。特に、静岡駅と新静岡駅は周辺は、交通結節点として、鉄道・バス間のスムーズな乗り換え環境の整備や、待ち環境の快適化に取り組み、公共交通をより利用しやすい環境を整えます。
- 静岡駅南北の駅前広場では、公共交通及び一般車両の混雑解消や、歩行者環境や待ち合わせ空間の改善に向けた再編を進めます。
- 静岡駅北口は、国道1号や御幸通りと接する交通の要所ですが、現在の人流は、地下道が主要な動線となっています。今後は、地上からもスムーズに人が移動できる環境を整えることで、駅とまちの回遊性の向上を目指します。

③まちなかに適した多様な移動手段の充実

- 静岡都心には、多様な移動手段で訪れやすくするために、公共交通の維持及び利便性の向上に加え、駐車場や駐輪場の適正配置に取り組みます。
- 静岡都心内の移動や回遊性を高めるため、シェアサイクルの普及に加え、自転車の利用が困難な方でも安心して使える、電動3輪モビリティや、次世代型車いす等の多様な移動手段の導入を検討します。それらをスムーズに利用でき、誰もが快適に移動できる仕組みを構築します。



『つなぐ』方針図

都心内通過交通の主動線

静岡都心内の歩行環境改善のために、通過交通の誘導を図る道路

歩行回遊性向上区域

静岡都心の中でも特に歩行者中心としたい区域を設定

3-1-5 まちづくりの方針

まちを『楽しむ』 ～様々な体験の創出とエリアマネジメント体制の構築～

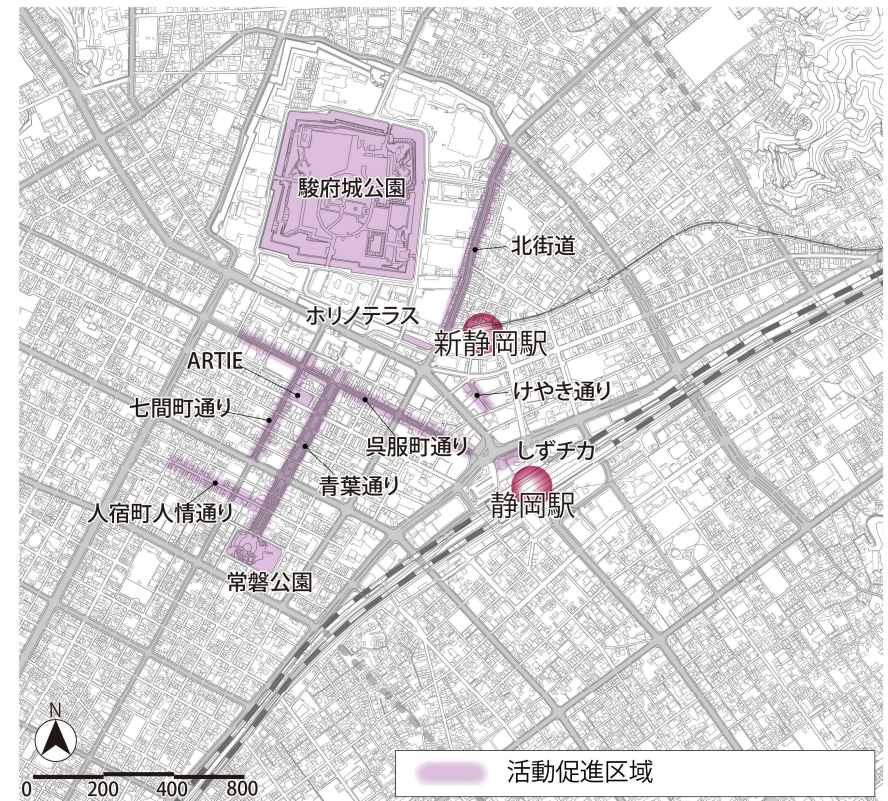
日常的にまちを『楽しむ』ため、道路や広場などの公共空間を柔軟に活用し、様々な体験が生まれる環境を整えます。あわせて、民間主体のエリアマネジメント体制を構築することで、多様な主体がまちづくりに関わる共創のまちづくりを進めます。

①様々な体験ができるおまち空間の創出

- 静岡市には、演劇、音楽、伝統芸能といった四季折々に展開される「まちは劇場」、清水エスパルスをはじめとする複数のプロスポーツチームの活動、「プラモデルのまち」としてのものづくりの文化など、多くの地域資源が存在します。これらの資源を最大限に活用し、右の方針図の「活動促進区域」を活用したパブリックビューイングでのスポーツ観戦や文化芸術鑑賞など、体験を通じて楽しむまちへ転換を図り、静岡都心における一体感や感動を生むまちづくりを推進します。
- 右の方針図の「活動促進区域」では、イベントなどの活用がされていますが、更なる活用拡大に向けて公共空間の規制緩和等を進め、まちづくり活動の普及促進を図ります。
- 空間活用について、公共空間と民間敷地で連携した夜間の魅力創出を進めていきます。例えば、冬の風物詩として定着している青葉シンボルロードのイルミネーションのように、通りを統一した灯りで彩り、夜間でも安全で快適に楽しめる環境づくりを進めます。

②空間の活用を推進するためのエリアマネジメント^{*1}の実施

- 道路や公園などの公共空間において、行政による維持管理に民間の活力を加え、多様な主体が連携して地域の価値を高める「エリアマネジメント」を推進します。
- 空間の利活用から得られた収益を、清掃や修繕、イベント開催などへ再投資することで、公共空間の質を向上させ続ける持続的な仕組みを構築します。
- 活動の適切性を確保するための体制強化や人材確保を図るとともに、行政は公民が連携する組織の構築や規制緩和などを通じて、地域の主体的な活動を支援します。



『楽しむ』方針図

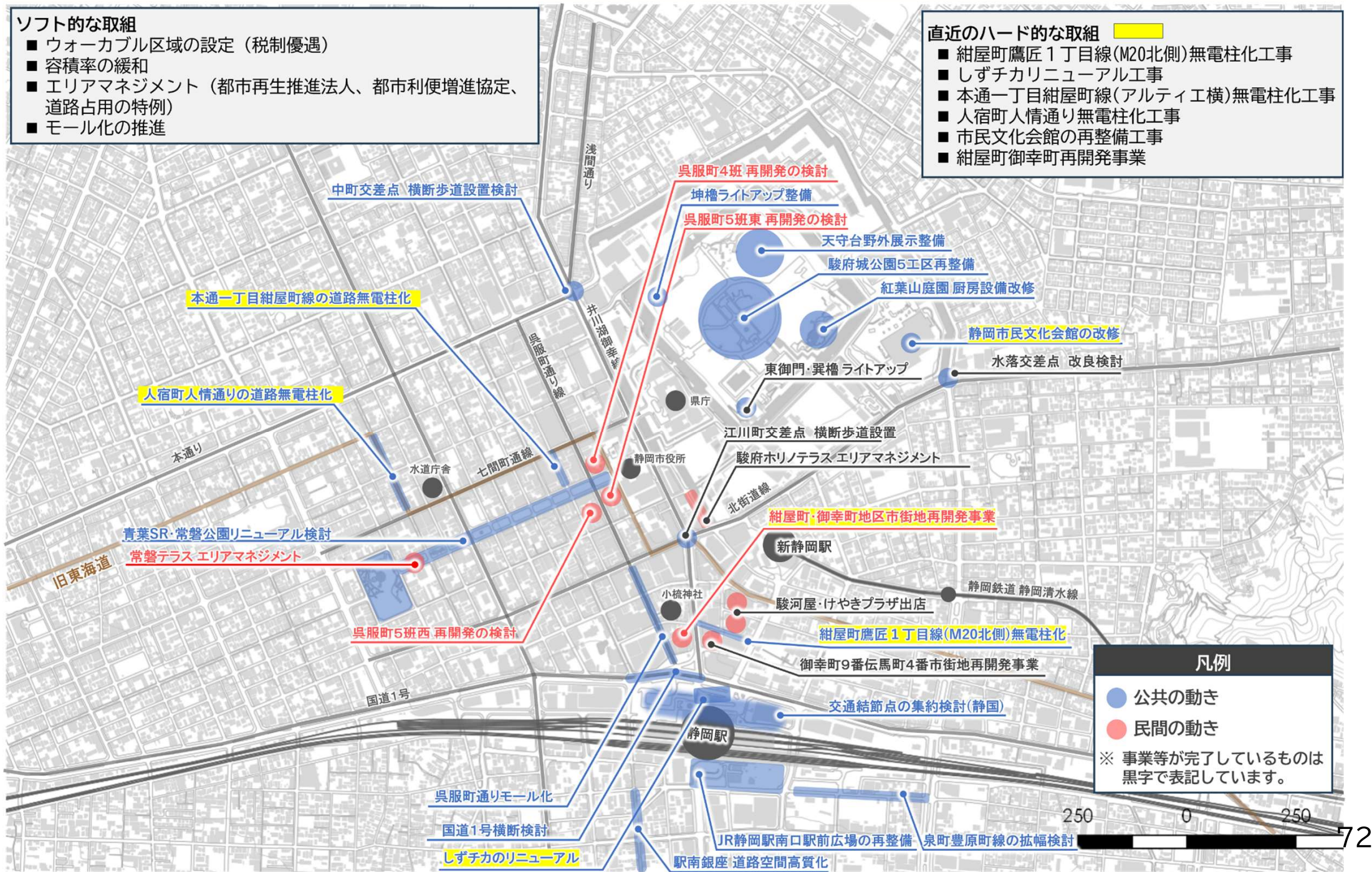
活動促進区域

これまで公と民の様々なイベントで活用が図られ、今後も積極的に活用をめざす区域

^{*1}エリアマネジメント

地域住民や事業者が主体となり、まちの価値を高めるために行う様々な活動（清掃、イベント開催、ルール作りなど）

3-1-6 静岡市のまちなかの取組



3-1-7 青葉シンボルロードの再整備方針(案)

《現状》

- ・ シンボルロード整備から30年余りが経過し、主に中央の緑地帯では施設の老朽化が進んでいる。
- ・ 休日には多数のイベント等の利用がある一方で、平日の日常的な利用は少ない。
- ・ 青葉シンボルロード沿道では、まちなかの中心という立地にありながら人通りが少なく、空き店舗や低未利用土地が発生。



利用度が低下し交流が生まれない空間



周辺には空き店舗や青空駐車場が散見



周辺店舗と緑地帯を車道が分断

《再整備方針(案)》

青葉シンボルロードを人々の居場所として機能させ、

まちなかの滞在性や回遊性を高めることで、エリア全体の価値を向上させる

- ・ 現在、沿道の店舗前面は4m歩道、5mの車道となっており、中央の緑地帯とは分断された空間となっている。
- ・ 再整備においては、歩道、車道、中央の緑地帯を歩車共存の空間として整備。視覚的にも開放的な空間とする。
- ・ 再整備後は、段階的に通りを歩行者空間化するなど、沿道店舗から中央の緑地帯までを、一体的な広場空間として活用することを目指していく。



3-1-8 静岡駅北口駅前広場周辺の再編

《現状の問題点》

- 静岡駅北口では、駅とまちの間に国道1号があるため、歩いて行き来しにくい状況となっている。また、多くの人が利用する地下道は経路が複雑で、初めて訪れる人や駅周辺に慣れていない人にとって分かりにくく、移動しづらい駅前空間となっている。
- 駅前広場内ロータリーの面積不足により、一部の路線バス・高速バス乗降場が国道1号を挟んだ松坂屋側に分散している、観光バス駐車場が駅周辺にない、自家用車の乗降場が混雑している、といったことにより、交通の利便性が低い。
- 安心して利用できる待合空間が無いことにより、利用者の快適性が低い。

《再編の目的》

- 国道1号に横断歩道を設置し、来街者が平面で静岡駅からまちにアクセスできるようにすることで、目的地への道筋が見え、移動しやすく、歩いて楽しい人中心の駅前空間に転換する。
- 静岡駅北口駅前広場の再編により、駅前広場内ロータリーを改良することで、人や車が安全かつ円滑に移動できる交通機能の拡充を図り、利便性を向上させる。
- 再編後の広場内に、待合空間をはじめとした利用者が快適に過ごせる空間を確保する。

《再編の方向性》

- ロータリーの出入口移設等により国道1号交差点をコンパクト化し、地上部分に歩行者動線を確保するための横断歩道を設置するとともに、駅前広場を再編することにより、駅とまちを繋ぐ人に快適な空間の確保と交通機能強化の両立を目指す。

3-1-9 紺屋町準地下街の在り方

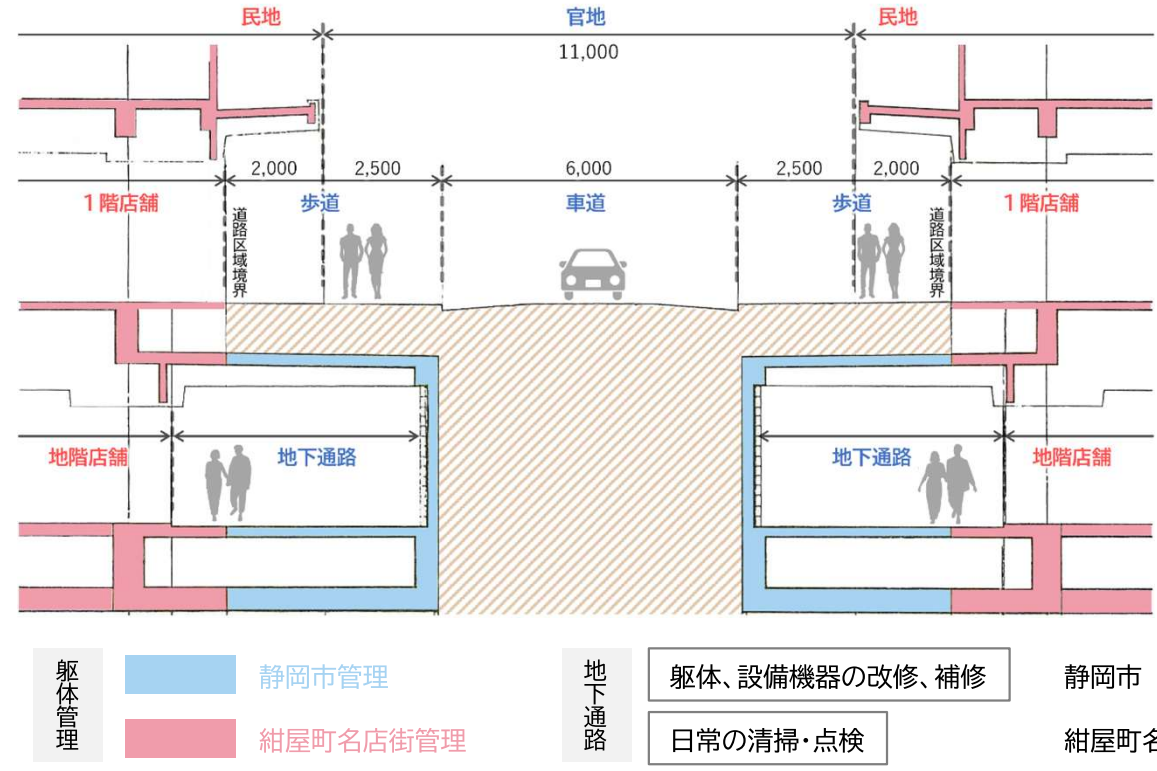
《現状》

- 紺屋町準地下街は1964年～1972年にかけて「紺屋町防災建築街区築造事業」によって民間主体で築造された。
- 当該施設は、地下通路と沿道建物が一体建築物であるが1980年のガス爆発を境に地下通路部分のみが躯体構造そのままに静岡市に譲渡され、紺屋町名店街と共同で維持管理をしている。
- 地下通路と沿道建物が一体建築物であることに加え、複数の地権者が所有する共同ビルであることから、個別の検討が難しいといった特徴があり、地域からも建替えの進め方に関する相談も寄せられている。

《今後の方向性》

- 地域とより活発な議論を交わし、地下街を含む紺屋町地区のあり方を共に考え、安全で快適なまちづくりを公民共創で進めていく。

【管理区分図】



紺屋町準地下街



施設名称	: 紺屋町準地下街
道路名称	: (市) 呉服町通り線
施設延長	: 245m
施設幅員	: 5.0m×2(両側)
築造年	: 1964年～1972年
静岡市委譲年	: 1987年

② 静岡駅南口

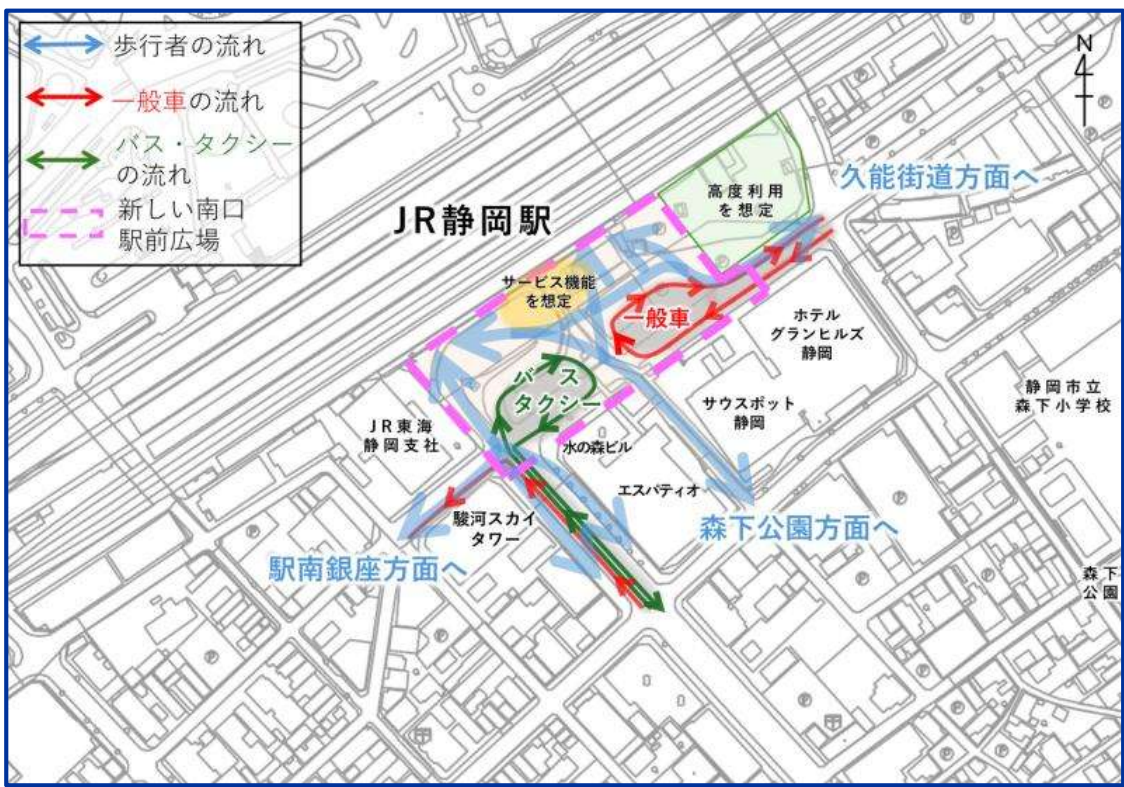
3-2-1 使いやすく魅力ある静岡駅南口駅前広場に向けた拡張整備

《拡張整備の背景および検討経緯》

- 静岡駅南口駅前広場は、1993年の供用から約30年が経過した。この間、駅南地区の再開発による高度化や交通網の開発が進む中で、ロータリー内のバス、タクシー、一般車の混雑の原因となっている「車両」のための空間の不足と、乗降スペース、待合スペース及び歩行者スペースなどの「ひと」のための空間の不足が浮き彫りとなっている。
- 広場拡張のための用地確保について、関係者から一定の理解が得られたため、2023年9月に拡張整備事業の開始を宣言した。そして、幅広い意見を多角的に取り入れるため、有識者、交通事業者、交通管理者、地元関係団体、市民団体及び公募市民を委員とする「静岡駅南口駅前広場再整備検討委員会」を設置し、議論を進めた。(2023年度3回、2024年度3回 計6回開催)
- 2025年2月に基本計画(案)についてパブリックコメントを実施し、それを踏まえ、2025年3月に「静岡駅南口駅前広場再整備基本計画」を策定・公表した。

《目指す方向性》

- ① **人と車、両方が使いやすい駅前広場をつくる**
駅前広場を拡張し、人のための空間を確保するとともに、公共交通と自家用車を分け、安全なロータリーへの改善を目指す。
- ② **多様な人々が安心して利用できる広場をつくる**
駅南北の動線の一部として、市民や来街者など多様な人々が安心して快適に利用できる広場を目指す。
- ③ **駅と周辺の街が一体となった空間をつくる**
駅と周辺の街を歩行者が自由に往来できる空間をつくり、駅周辺が一体となって機能する、活力あるエリアを目指す。



広場拡張整備イメージ図

【新たな静岡南口駅前広場のコンセプト】地域に開かれた“未来につながるまちのロビー”へ

3-2-2 静岡駅南口駅前広場整備案

■現況平面図

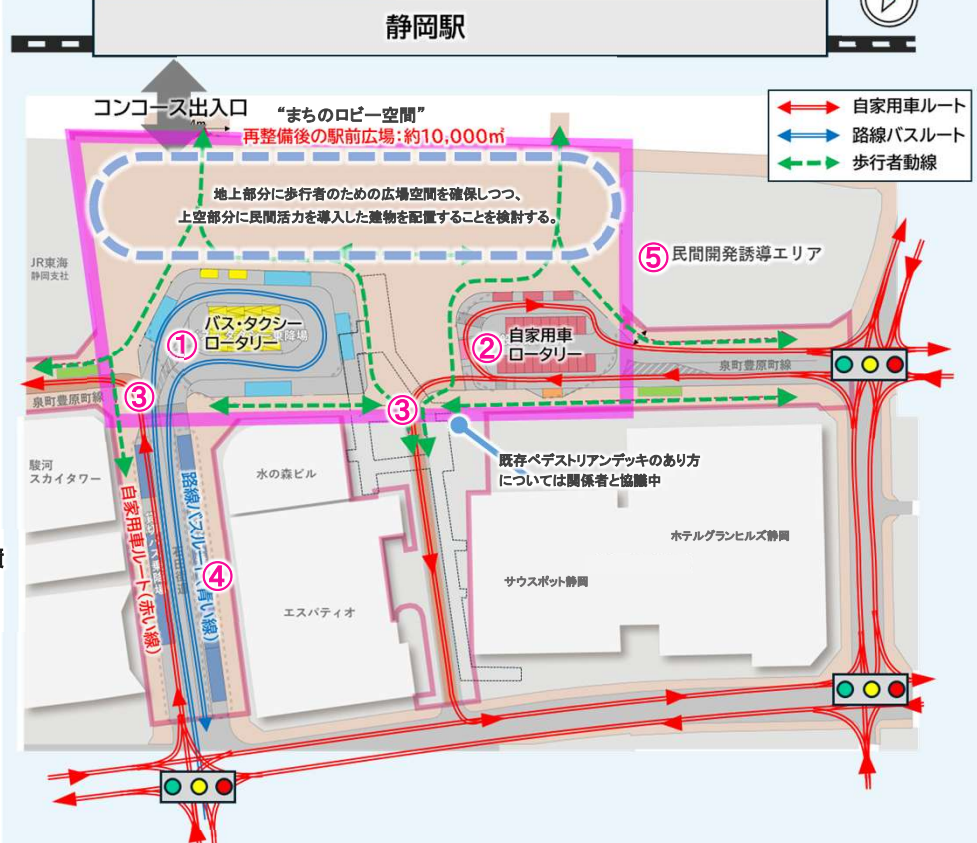


広場面積
約2倍

■現状の課題

- ① 自家用車・バス・タクシーがロータリー内で混在していて、特に自家用車が著しく混雑している。
- ② 歩行者空間が狭く、バス・タクシーの待機列と混在している。また、安心して待ち合わせや休憩できるような空間が無い。
- ③ 駅とまちがロータリーや道路で分断されていて、駅から街に向かう歩行者動線が十分に確保されていない。

■現時点での整備案平面図



■再整備時の機能配置の考え方

- ① 公共交通(バス・タクシー)ロータリーをコンコース前に配置する。バス乗降場を増やすなどし、公共交通を使いやすくする。
- ② 自家用車専用ロータリーを新たに設置する。広場東側からのアクセスとし、降車場と乗車場を分離するとともに、利用可能台数を増やす。
- ③ 歩行者が駅からまちへと地上を自由に移動できる形とする。
- ④ 石田街道における自家用車の通行が減少するため、余剰となった道路空間を活用し、貸切バス乗降場やにぎわい創出などの広場に必要機能の配置を検討する。
- ⑤ 区画整理等の基盤整備により広場隣接地に民間開発を誘導する。

3-2-3 整備イメージとスケジュール

地上部分に歩行者のための広場空間を確保しつつ、
上空部分に民間活力を導入した建物を配置する。



南口駅前広場南西方向上空からの視点



駅南口のコンコースからの視点

【事業費】 約68億円(うち国庫補助金 約33億円)

【スケジュール】

2025年3月 基本計画策定・公表



2025年～ 駅前広場設計着手



2027年頃 整備計画策定・公表



実施設計・施工計画～工事着手

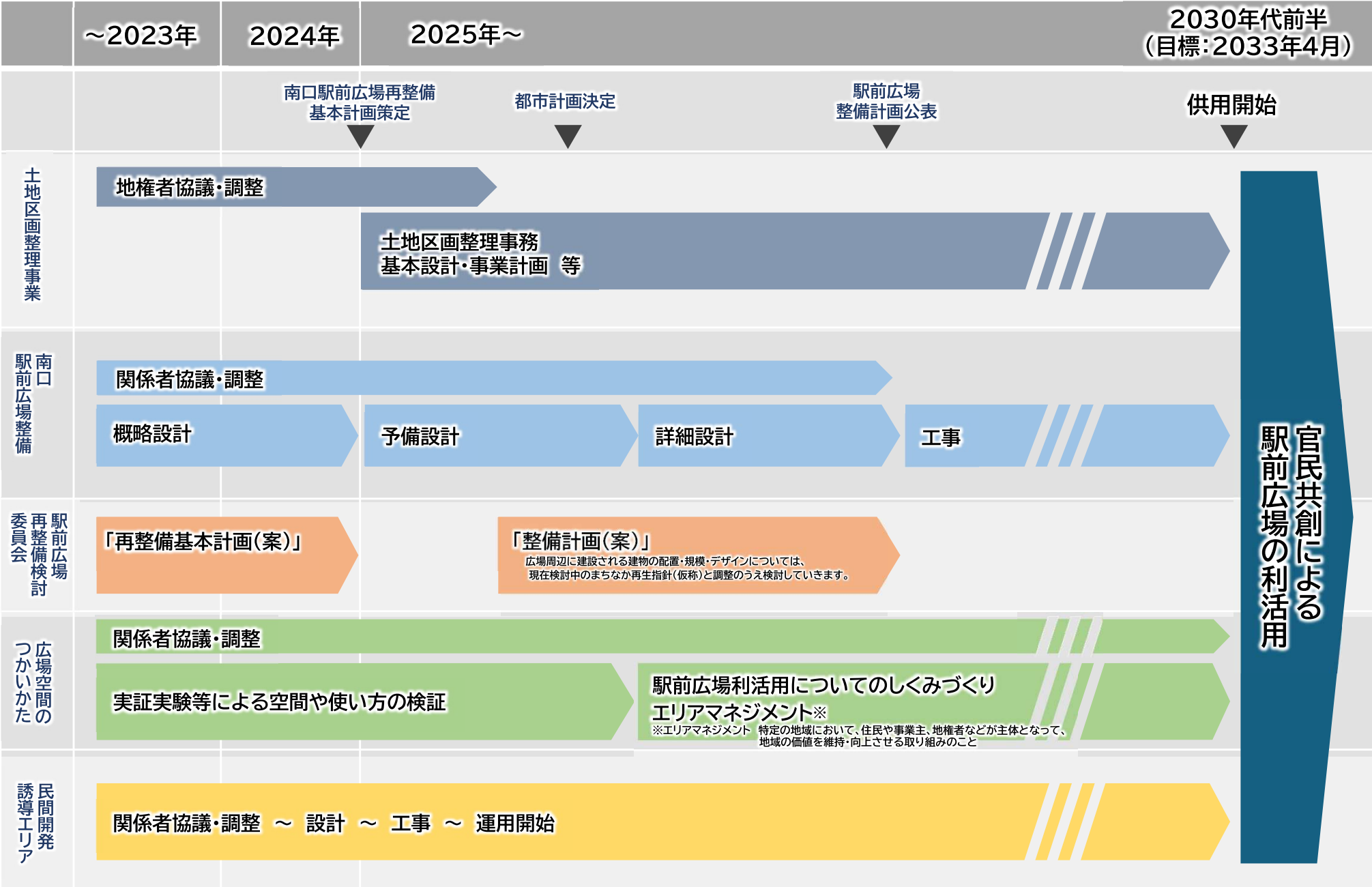


2030年代前半 (目標:2033年4月)

供用開始

(駅前広場・中央建物・隣接民間開発建物)

3-2-4 駅前広場整備のスケジュール案



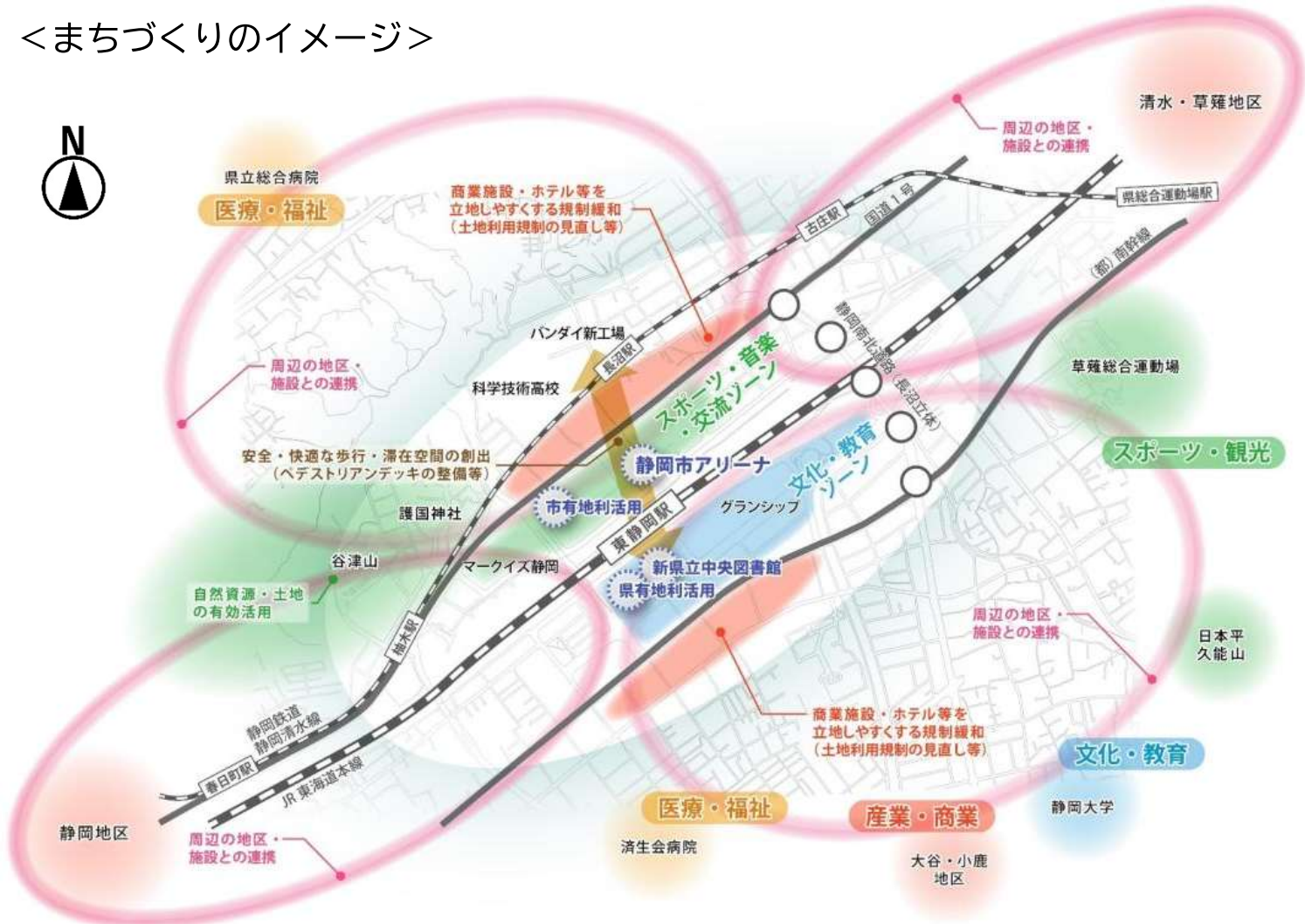
③ 東静岡地区 (アリーナについては別掲)

3-3-1 東静岡地区のまちづくり 《東静岡地区まちづくり基本構想(2025年策定)》

《めざす将来像》

「文化・スポーツによる感動体験」と「快適で安心できる暮らし」が両立したまち
～最先端の文化・スポーツ等による新たな交流・滞在の創出（非日常）と、
快適で安心して住み続けられる環境（日常）が共存する、非日常と日常が融合した都市拠点～

<まちづくりのイメージ>



文化・スポーツによる感動体験

- ・たくさんの楽しい催しによりワクワク・ドキドキを体験
- ・未来に夢や希望を持てる



快適で安心できる暮らし

- ・交通利便性が高く移動しやすい
- ・医療施設が身近になる安心感
- ・豊かな緑と美しい景観に浸れる



3-3-1 東静岡地区のまちづくり 《東静岡地区まちづくり基本構想(2025年策定)》

《まちづくりの5つの方針》

- ① 文化・スポーツの拠点としての、まちの新たな価値づくり
- ② 若者や子どもが、夢や希望を持てるまちづくり
- ③ 誰もが移動しやすく、住みやすいまちづくり
- ④ 多様な都市機能が充実し、居心地が良く歩きたくなる空間づくり
- ⑤ 豊かな緑を身近に感じ、美しい景観に浸ることができる環境づくり



方針①のイメージ



方針③のイメージ



方針④のイメージ

《まちづくりの主要プロジェクト》

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| ① 静岡市アリーナ | ② 新県立中央図書館 |
| ③ ペDESTリアンデッキ | ④ 新たな交通システムの導入 |
| ⑤ 土地利用規制（都市計画）の見直し | ⑥ 里山公園（谷津山）の保全・活用 |
| ⑦ 低未利用地を活用した、まちの魅力を高める都市開発 | |

3-3-2 東静岡地区のまちづくり 《まちづくりの主な進捗状況》

ペDESTリアンデッキ

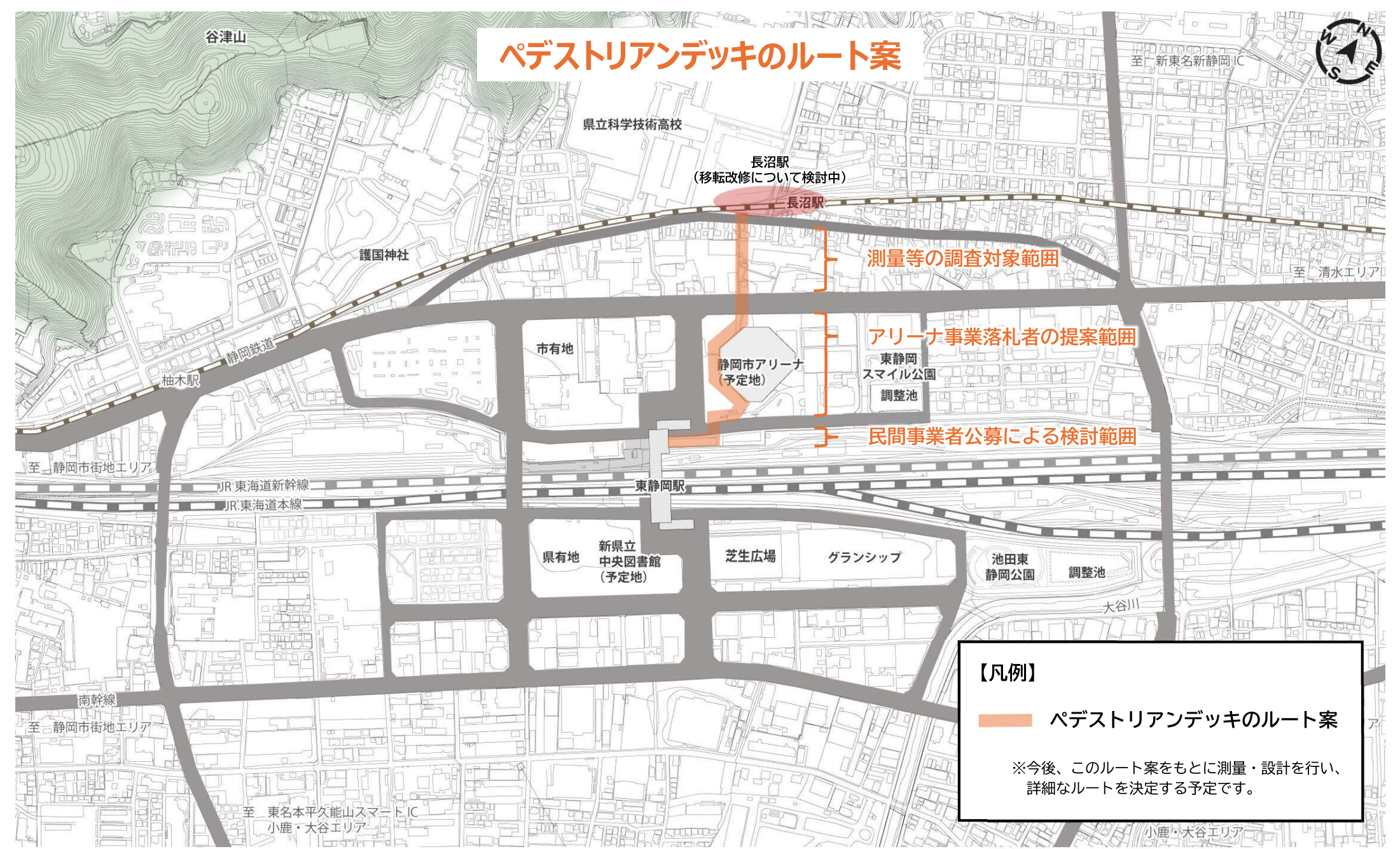
●まちをつなぐペDESTリアンデッキ

東静岡駅、長沼駅とアリーナをつなぎ、歩行者と自動車の動線を分けることで、来場者や住民が安全・快適に通行・滞在できるよう、ペDESTリアンデッキ（高架の歩行者空間）を整備します。



アリーナとその周辺のペDESTリアンデッキ（イメージ）

3-3-2 東静岡地区のまちづくり 《まちづくりの主な進捗状況》



3-3-2 東静岡地区のまちづくり 《まちづくりの主な進捗状況》

低未利用地を活用した、 まちの魅力を高める都市開発

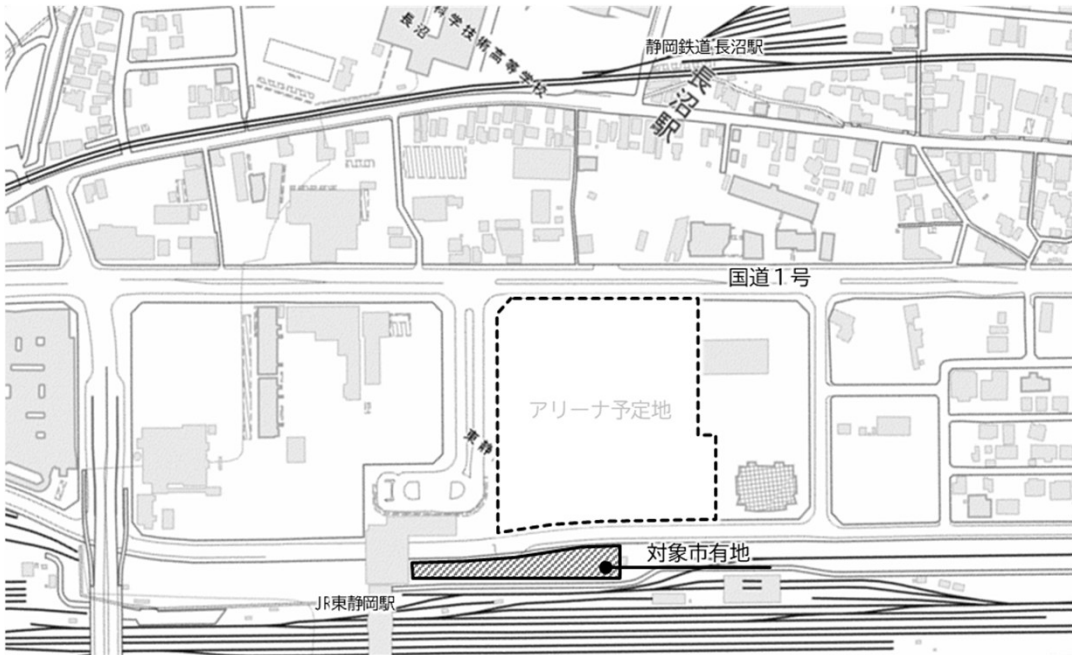
静岡市では、東静岡駅地区のまちづくりを推進するなか、東静岡駅北口において静岡市アリーナ整備・運営事業を進めています。

アリーナ敷地に近接する市有地は現在、「東静岡北口自転車等駐車場」として利用されているほか、東静岡区画整理事業における「5 1 街区」として**未利用の状態**となっています。

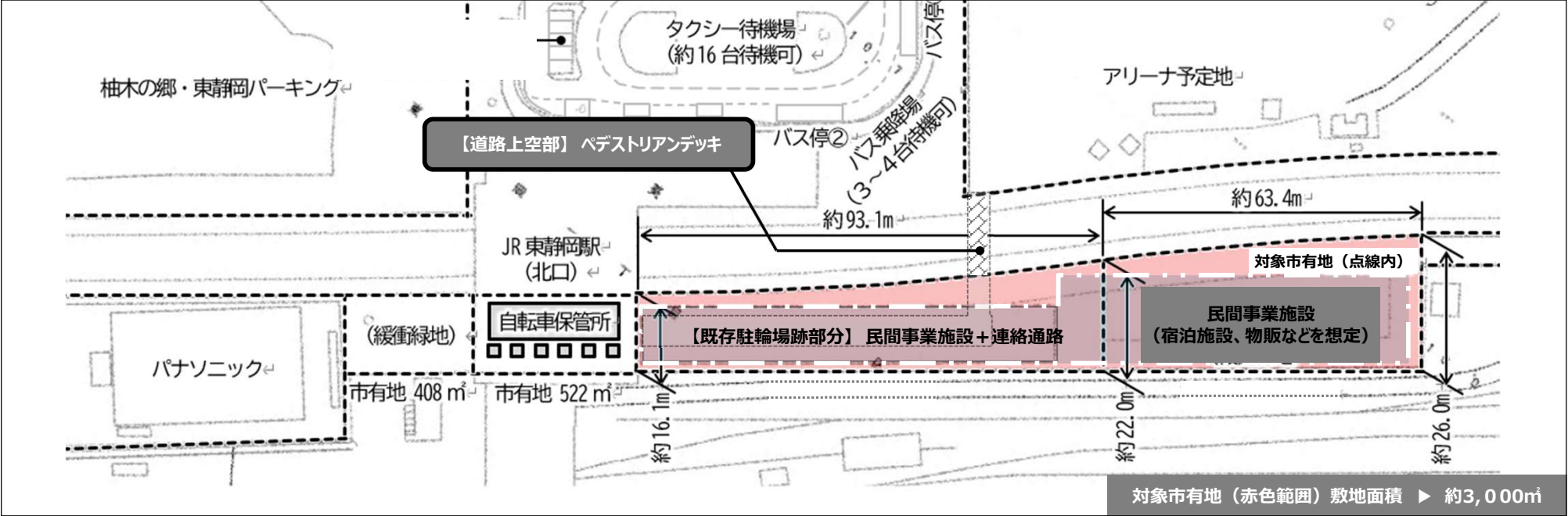
当該市有地は「JR東静岡駅に近接している」といった立地条件を活かし、**民間投資を呼び込み、有効利用をすることが「地区全体のまちづくり」**につながっていくと考えます。

地区全体のまちづくりには、アリーナとJR東静岡駅を結ぶペDESTリアンデッキの機能と、物販や飲食、宿泊等の民間施設が一体となった建物が計画・実施されることにより、当該地区の利便性や質が向上し、それがまた、他の民間投資を呼込む好循環を生むことが必要となります。

●東静岡地区市有地（対象市有地） 全体図



●市有地 全体図

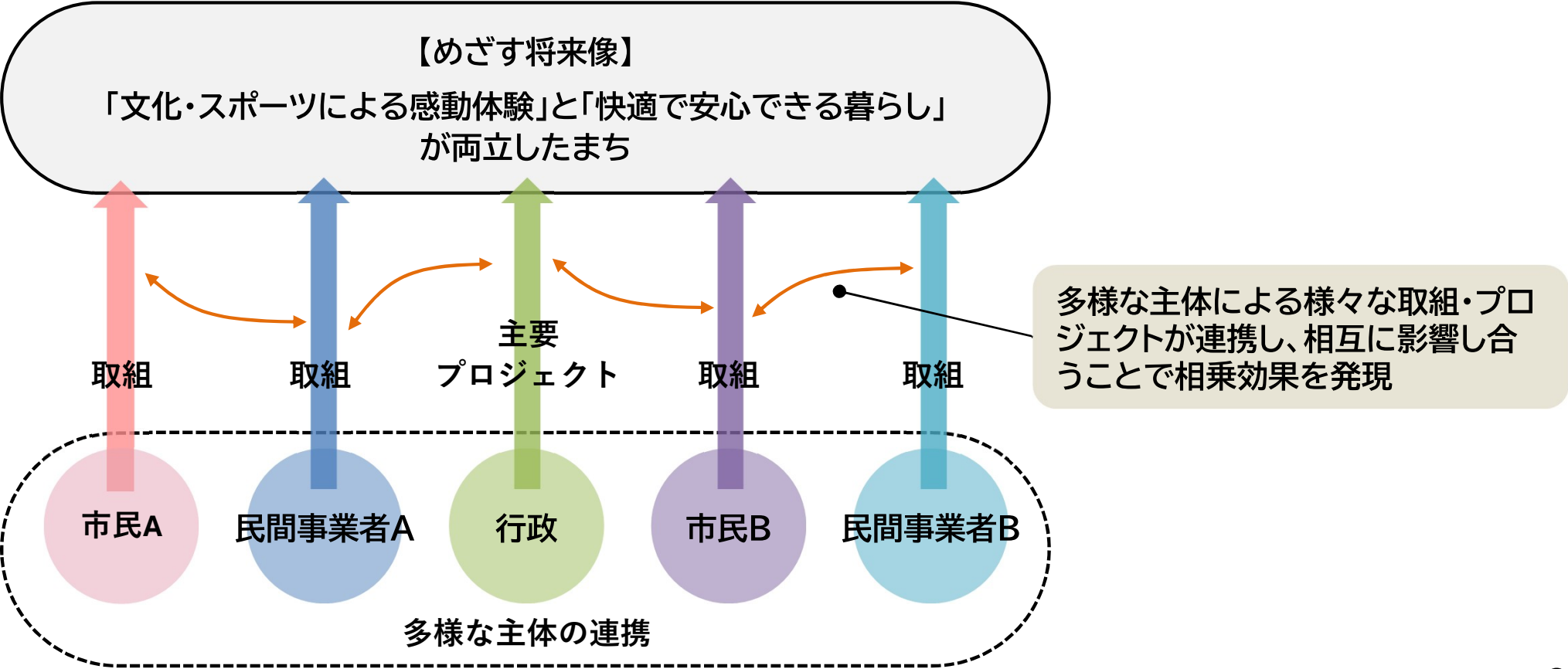


3-3-3 東静岡地区のまちづくり 《エリアマネジメント》

(1)共創によるまちづくりの考え方

- めざす将来像の実現には、静岡市アリーナやペDESTリアンデッキなどの主要プロジェクトに加え、市民・民間事業者・行政の共創による取組の推進が求められます。
- 共創によるまちづくりの推進においては、全体としての方向性を共有しつつ、関係者それぞれが多様な取組を進め、小さくても具体的な成果を積み重ねていくことで、成功体験を生み出していきます。

■共創によるまちづくりのイメージ



3-3-3 東静岡地区のまちづくり 《エリアマネジメント》

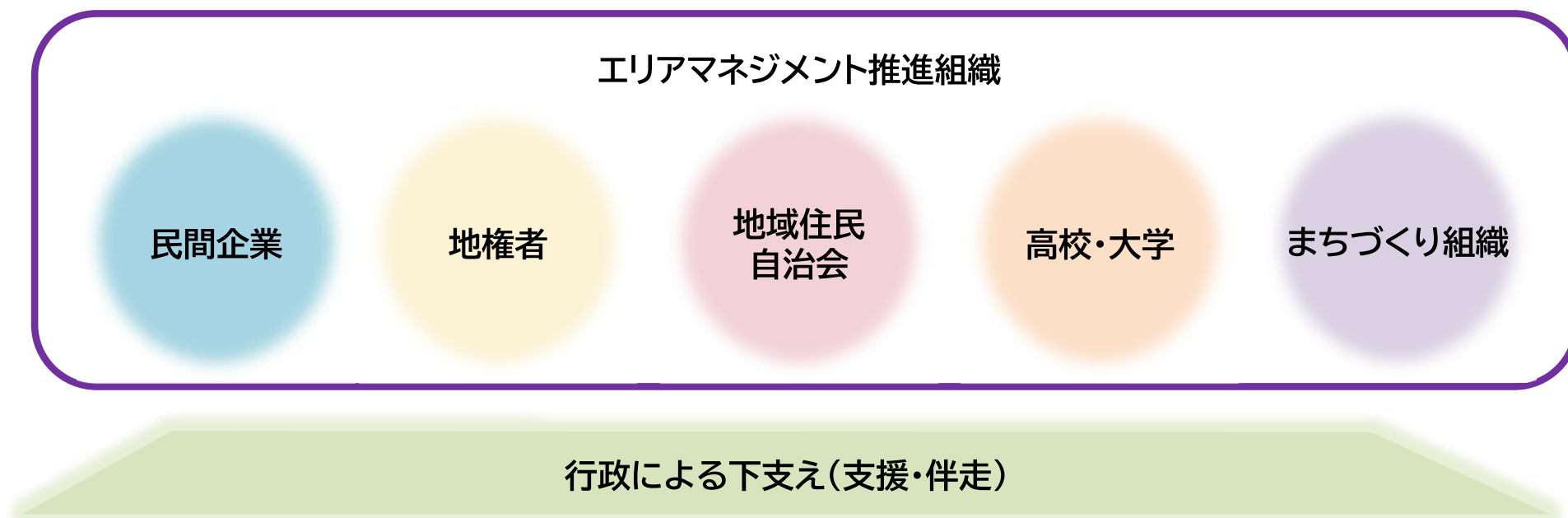
(2) エリアマネジメントの体制

- 共創によるまちづくりの手法として、多様な主体が関わり地区を運営するエリアマネジメントを推進します。
- 行政は、民間企業、地域住民、高校・大学、まちづくり組織等で構成されるエリアマネジメント推進組織の構築や取組の下支えに取り組みます。

エリアマネジメントとは

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のことです。関係者間で共通する公益を目的とし、多様な主体の関わりにより、持続的な取組を可能とする体制を構築して取組を推進します。

■ エリアマネジメント推進組織のイメージ



3-3-3 東静岡地区のまちづくり 《エリアマネジメント》

(3)エリアマネジメントの活動

- エリアマネジメントの活動として、「アクティビティの誘発」、「プロモーションやブランディング」、「持続可能な社会への貢献」、「安心・安全な環境づくり」、「快適で魅力ある環境づくり」などを想定します。
- 実際の活動内容は、めざす将来像やまちづくりの5つの方針、まちの将来展望図を踏まえながら、エリアマネジメント推進組織が議論・検討して決めていきます。

■エリアマネジメントの活動イメージ



3-3-3 東静岡地区のまちづくり 《エリアマネジメント》

■東静岡地区の特性・課題とエリアマネジメントの方向性

【東静岡地区の特性・課題】

- ・人々の活動が大型施設の建築物内にとどまっており、多様な人々・文化の出会い・交流が生まれにくくなっています。
- ・都市開発が進む中、住環境の悪化や自然環境の消失が懸念されています。

【エリアマネジメントの方向性】

- ・官民のオープンスペース(広場・街路・空地等)などを活用した、人々の滞在・交流を創出する取組が求められます。
- ・快適・安心な住環境を維持・向上する取組や、貴重な自然環境を保全・活用する取組が求められます。



■東静岡地区で期待されるエリアマネジメント活動(例)

【アクティビティの誘発】

- ・静岡市アリーナ・新県立中央図書館と連動したイベント・ワークショップの実施
- ・グランシップ芝生広場でのマーケット・マルシェの開催

【快適で魅力ある環境づくり】

- ・良好な街並み形成に向けた景観のルールづくり・運用
- ・多世代の交流が生まれるコミュニティーガーデンの整備・運営

【プロモーションやブランディング】

- ・静岡駅周辺・清水駅周辺の商業・観光施設と連携したプロモーション活動

【安心・安全な環境づくり】

- ・地域における防犯活動・清掃活動

【持続可能な社会への貢献】

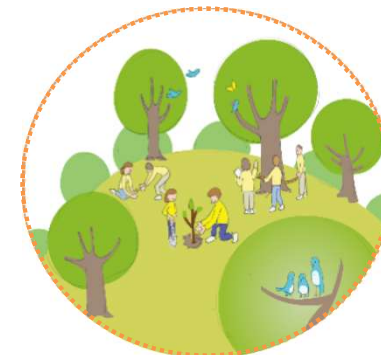
- ・谷津山における緑地の保全・活用の活動



アリーナと連動したイベント



芝生広場でのマーケット



谷津山での緑地保全活動

④ 草薙駅周辺

3-4-1 草薙駅周辺の概要

草薙駅周辺地区は、静岡・清水の中心市街地の中間に位置し、JR東海道線と静岡鉄道の2つの駅が近接しアクセス性が高く、本市の「地域拠点」としての役割を担っている。

【南側と北側でまちの特徴が異なる】

南側：

昭和後期に区画整理により宅地開発されたエリアで、駅前商店街と丘陵地の閑静な住宅街、日本武尊伝説に由来する草薙神社、県立大学・県立美術館・県立中央図書館など文教機能が集約するエリア

北側：

国道1号・国道1号BP沿線に広がる工業地帯、駅前には静岡銀行本部が位置し、JR草薙駅北口開設後、常葉大学が立地するなど土地利用転換の期待が高まるエリア



3-4-2 草薙駅周辺 まちづくりの経緯

都市再生整備計画 第1期 2007-2011

- 2013 まちづくり検討会議 発足
- 2014 まちづくりビジョン策定

都市再生整備計画 第2期 2015-2019

- 2015 くさなぎ景観デザインブック策定
まちづくり組織研究会 発足
草薙駅南口再開発事業 竣工
静岡銀行本部棟 グランドオープン
- 2016 北口グランドデザイン策定
一般社団法人 草薙カルテッド設立
JR草薙駅橋上駅舎・南北自由通路開通
- 2018 南口グランドデザイン策定
都市再生推進法人の指定
北口駅前広場 完成
常葉大学草薙キャンパス 開校
- 2019 南口駅前広場 完成
都市利便増進協定 締結

都市再生整備計画 第3期 2020-2024

- 2020 KUSANAGIまちなかオープンテラス開催
- 2021 草薙商店街通りを検討する会 発足
コラボレーションスペース「Takt」オープン
- 2022 草薙商店街通り整備方針 策定
北口駐輪場 オープン
- 2023 有度・草薙みらいビジョン 策定

都市再生整備計画 第4期 2025-2029

公共空間等を活用した、地域主体による、
まちの魅力向上の活動へ

まちづくりの成果が現れてきています

● エリア内居住人口が増加！

人口減少が進む静岡市の中で草薙駅周辺では15年前と比較し、エリア内の居住人口※が9.1%増加している。

※ JR草薙駅800m圏内の居住人口

● 地価公示価格が上昇！

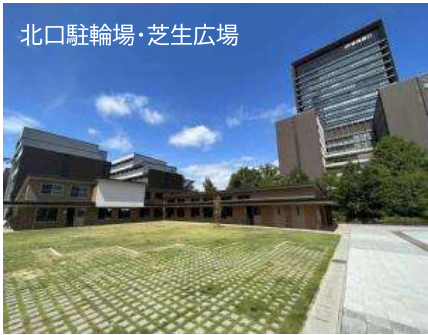
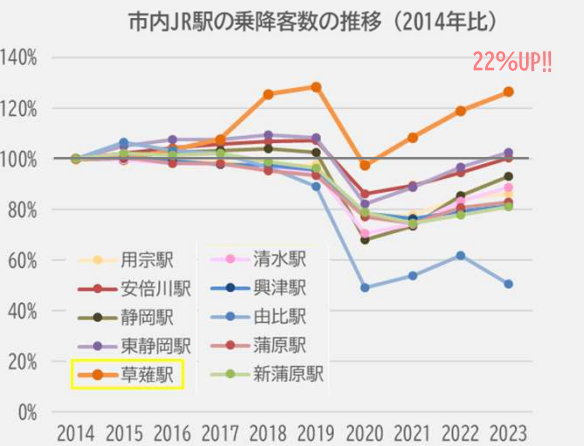
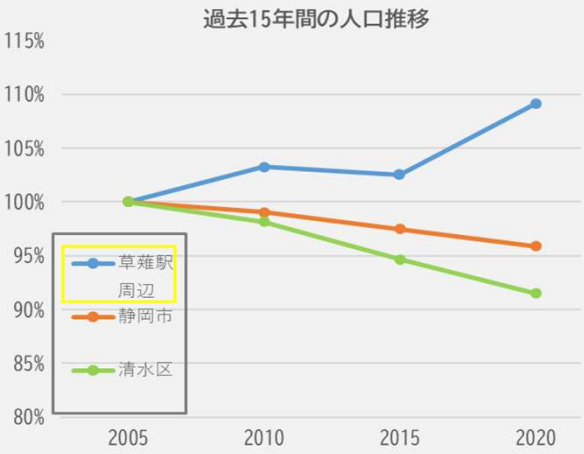
商業地・住宅地ともに変動率で県内上位にランクイン。

住宅地：+3.7% 県内6位※1
(静岡市内平均変動率 +0.6%)
商業地：+4.0% 県内7位※2
(静岡市内平均変動率 +0.8%)

※1 2025年地価公示
※2 2025年静岡県地価調査

● 鉄道の利用客が増加！

JR東海道線の市内10駅で10年前から乗降客数が増加しているのは草薙駅のみ。(東静岡駅も微増)
乗降客数は市内で第2位。



3-4-3 草薙駅周辺 公民連携の取り組み

草薙の魅力を生産官民でつくる「一般社団法人 草薙カルテッド」

草薙駅周辺及び有度地区のまちづくりをマネジメントし、地域コミュニティを形成する、人・企業・団体をつなぐ存在として、設立された団体。

(2018年6月 都市再生推進法人として静岡市が認定)

★ 活動目的

「まちづくりビジョン」の実現を目指し、まちづくりの担い手として、持続的・効果的にエリアを管理し、住民・商業者・来街者等に価値あるサービスを提供する。

★ 団体名の由来

地域の特性である“文化(Culture)”と“教育(Educate)”を組合せ、『産・学・官・民』の4者が連携することと、音楽の四重奏「カルテット」の意味から命名

★ 活動特色

商店会と自治会との共同代表で、安定した合意形成を行う。

広告事業、広場の収益事業など収益源の多様化で活動資金を確保し、まちへ還元している。



3-4-4 草薙駅周辺の現在の取組み

商店街通り(草薙駅通3号線)の道路空間再編

【概要】

150mに渡り商店が立ち並び、草薙地区の賑わいの核となる通り。

JR草薙駅から静岡鉄道草薙駅、その先の県立大学・美術館に繋がり、多くの住民・来街者が行き来する。

【再編方針】

- 道路空間再編と無電柱化により、6.5mの歩道空間に3.0mの滞留空間を生み出す。
- 滞留空間にはベンチ、カウンターテーブル、ウッドデッキ等を整備する。
- 整備から50年経過し、樹形が崩れたケヤキを四季が感じられる樹種へと更新する。



新幹線高架下空間の活用

【現状】

自由通路の整備により利便性が高まった北口エリアは、常葉大学の開学で日常的に学生や周辺の企業の従業員など、人の往来が増加している。しかし、もともと工業地帯である北口には活動場所が少なく、現在未利用である新幹線高架下は貴重な空間。

【検討状況】

- JR東海、静岡市、草薙カルテッドの三者が協力したスキームづくり
- 周辺の大学や企業など産学官民でトライアルしながらデザインや活用方法の検討



⑤ 清水駅東口

※スタジアム関係は「32. アリーナ・スタジアム」に記載

3-5-1 公民連携によるJR清水駅東口まちづくりの将来像

《背景》

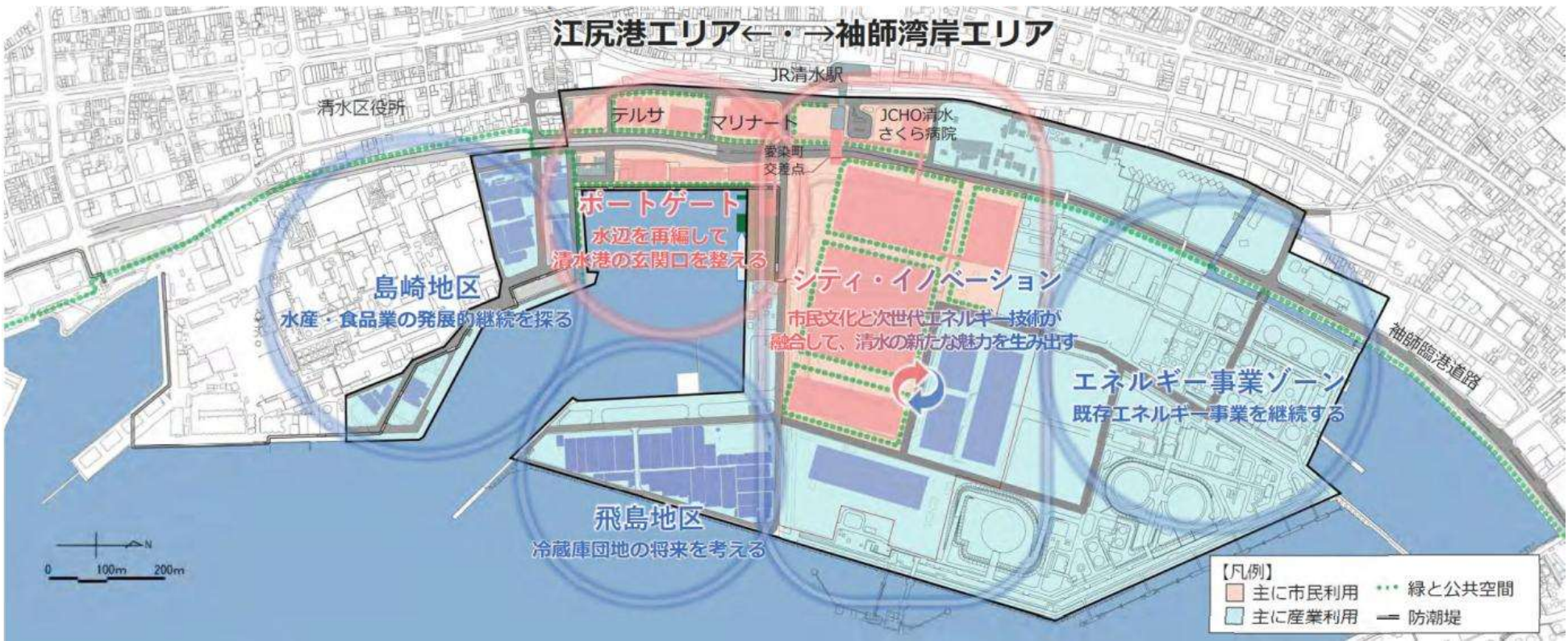
県・市・民間事業者で組織する「清水みなとまちづくり公民連携協議会」が策定した「清水駅東口・江尻地区ガイドプラン」(2022年7月)で、地区一体で魅力と活力を高めるために今後概ね20年以内のあるべき姿となすべき事を提案

《展望》

- ① 清水区を中心形成
- ② 港湾基幹産業の次世代的継続発展
- ③ 江尻港水際の回遊動線と市民空間整備

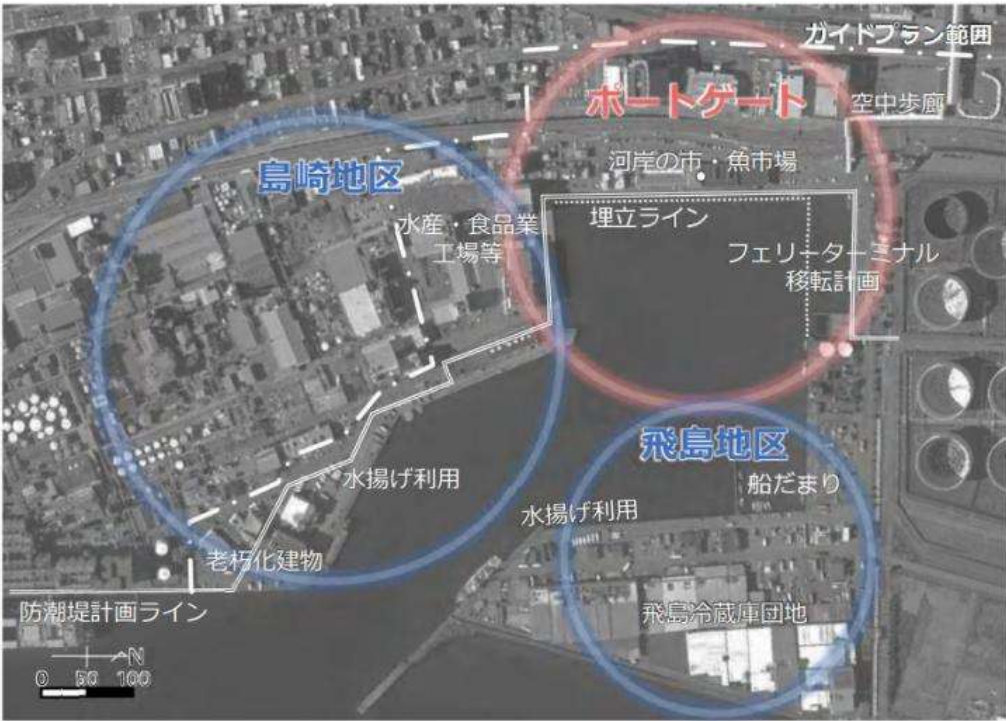
《基本方針》

- 恵まれた立地から清水みなとまち文化を発信する
- 安全安心・便利快適な水辺の環境を共創する
- 水産業とエネルギーを次世代へ発展させる



3-5-2 JR清水駅東口まちづくりの概要

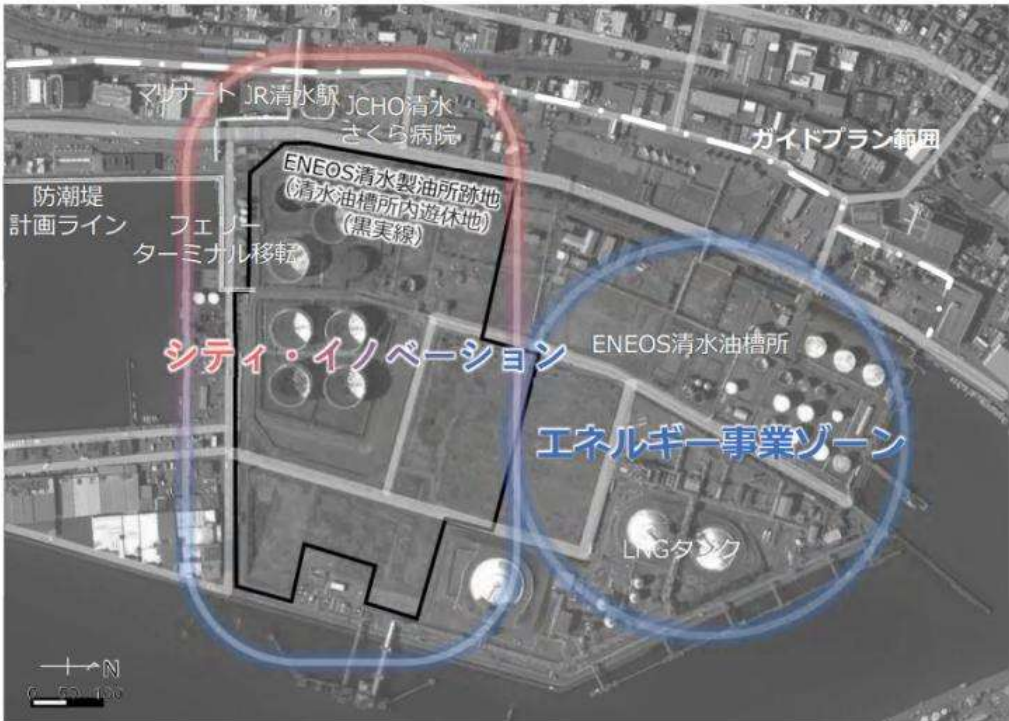
江尻港エリア



ポートゲート

- フェリーターミナル、河岸の市、防潮堤、空中歩廊等を総合的に計画。
- 水辺へのアクセスと見通しを安全・十分・円滑に確保。
- 防潮堤及び周辺に遊歩道、テラス、植栽、階段等を適切に設け、回遊性と居心地の良さを水辺に創出。

袖師湾岸エリア



シティ・イノベーション

- 清水内外から人々が集まり楽しめる拠点となる施設・空間を整備。
- 富士山や水辺への眺望・景観を意識した動線と緑豊かな公共空間を確保。
- 再生可能エネルギー由来の電力や水素等の生産・供給インフラを構築。
- 産業と市民利用が共存できるように土地利用・交通基盤を地区内外へ総合的に計画。

3-5-3 公民連携によるJR清水駅東口まちづくりの将来イメージ

《将来イメージ》

段階的に防潮堤の整備等災害への備えを進めながら、市民文化と次世代エネルギー技術が融合した、清水の新たな魅力を生み出す、脱炭素型のまちづくりを目指す。



事例:ENEOSみらいコネク
(2025年6月2日開所)

- 太陽光発電・大型蓄電池・水素製造装置・水素ステーションによるエネルギーマネジメント
 - 再生エネルギー電力の周辺施設への供給
 - 水素燃料電池バス等への供給
- ➔ エネルギーの地産地消・脱炭素化

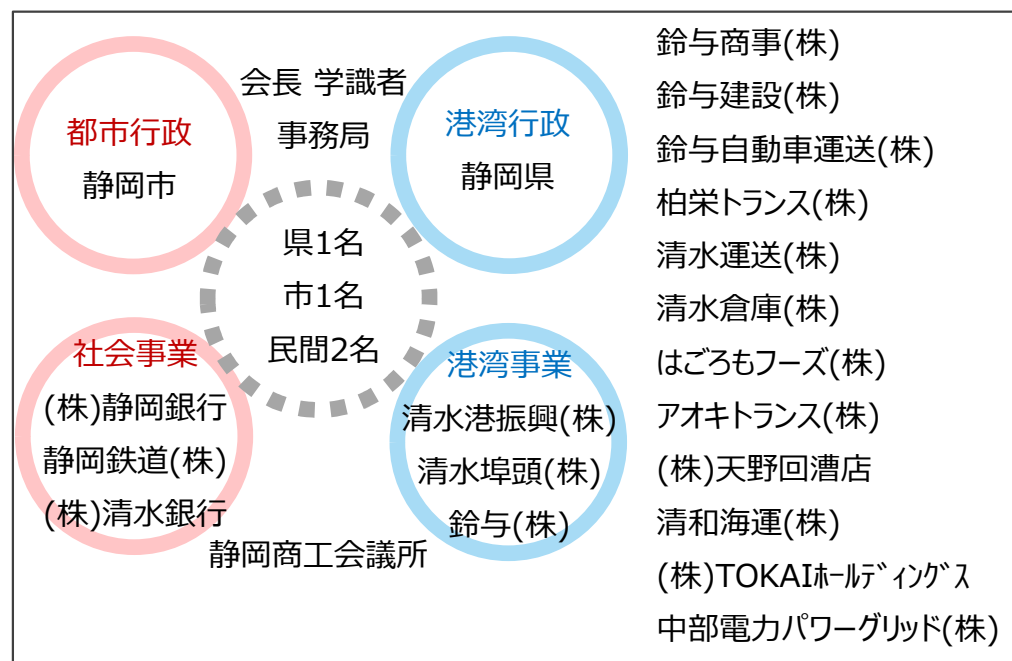


3-5-3 公民連携によるJR清水駅東口まちづくりの将来イメージ

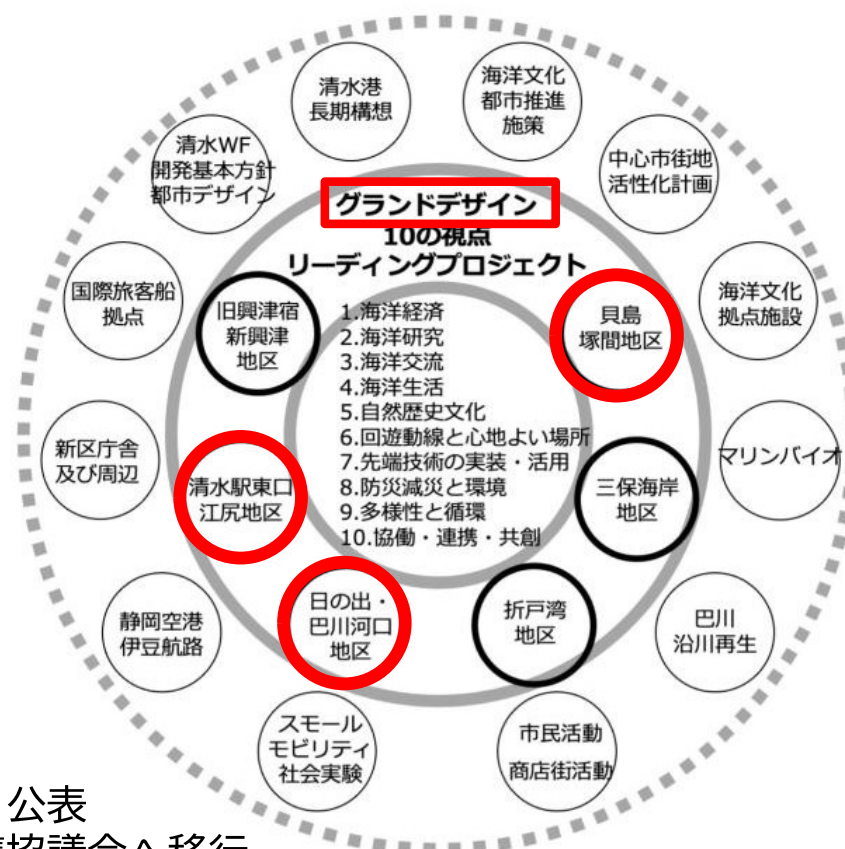
《清水みなとまちづくり公民連携協議会について》

清水港及びその周辺において“みなと”と“まち”を一つの資産として最大限に活かす「みなとまちづくり」を公民連携により推進する組織として、2018年4月に設立された。その後、各地区のみなとまちづくりについて提言を続けている。

組織構成



清水みなとまちづくりの構造



主な活動内容

2018年4月	清水みなとまちづくり公民連携協議会設立
2019年7月	「清水みなとまちづくりグランドデザイン」公表
2021年3月	一般社団法人清水みなとまちづくり公民連携協議会へ移行
2022年7月	「清水駅東口・江尻地区ガイドプラン」公表
2023年2月	「日の出・巴川河口地区ガイドプラン」公表
2024年7月	「清水みなとまちづくりグランドデザイン」更新
2026年3月	「貝島・塚間地区ガイドプラン」公表

出典：清水み

3-5-3 公民連携によるJR清水駅東口まちづくりの将来イメージ

《清水庁舎の移転新築について》

- 設備の老朽化が進み耐震性能が十分でない清水庁舎をJR清水駅東口公園に移転新築し、行政機能の持続性を確保する。
- 交通の結節点であるJR清水駅周辺地区へ民間機能を合築して移転することにより、公共サービスや都市機能を集約する。

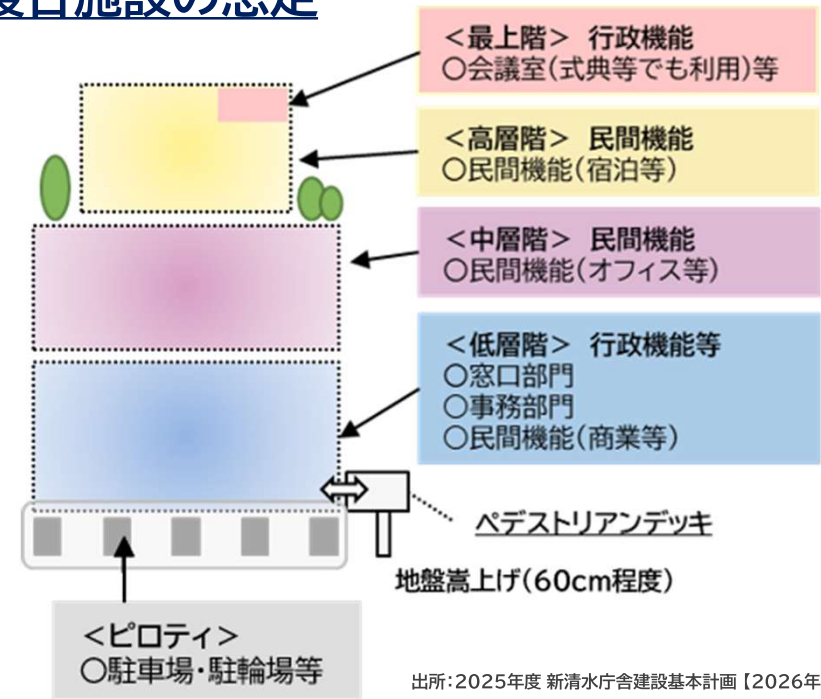
整備の方針

- ① JR清水駅に直結し、行政手続きがワンストップで完結する次世代型の庁舎とする。
- ② 緊急避難場所として堅牢な新庁舎を整備し、地震・津波発生時の駅周辺の防災力を高める。
- ③ 公民連携(PPP)により、清水都心地区の中心にふさわしい交流拠点となる庁舎とする。

新庁舎及び周辺の将来計画



複合施設の想定



■ 建設地が清水のまちづくりにおける重要地であることや災害時に施設全体で避難者を受入れること等を踏まえ、庁舎と合築する民間機能については、専門店、スーパー、飲食、物産店、オフィス、産業支援関連施設、医療福祉サービス、宿泊施設といった都市機能が望ましいと考えている

⑥ 清水駅西口

3-6-1 清水駅西口のまちづくり

清水駅西口は、戦後のミナト市場を皮切りに港の発展に合わせて形成された清水駅前銀座商店街振興組合をはじめ、清水駅前商店街振興会、清水駅前グルメ通り振興会が一体となり、市民の日常の買い物の場として商業エリアを形成し、その背後地に住宅地が広がっている。

【商業エリアの課題】

- かつて買い物客で栄えた商店街は、産業構造や商業形態の変化などで小売業が減少している。また、住居兼用の店舗は流通しづらく、空き店舗が目立つ。
- 歩行者交通量は減少が続き、来街者は滞在時間が短く、観光消費額単価も低い。
- 経営者の高齢化による閉業・後継者不足、店舗やアーケード等の老朽化、サービスのミスマッチによる集客力低下。
- 商圈人口の減少や顧客の高齢化、インターネットの普及や郊外型商業施設への顧客の流出といったライフスタイルや外部環境の変化。

【チャンス】

- ✓ JR清水駅・静岡鉄道新静岡駅からのアクセス性、全長約400mの全天候型アーケードの空間が大きな強み。
- ✓ 「ビバしみず」を核として、商店街・まちづくり会社に共感する仲間が加わり、様々な取組が始まっている。
- ✓ 客船誘致委員会の尽力によりクルーズ船の寄港数が増加している。クルーズ船客の日本文化を楽しみたいというコト消費の需要拡大は収益化だけでなく、清水の魅力発信のチャンスでもある。
- ✓ 駿河湾フェリー移転、河岸の市リニューアル、東口遊休地開発計画や清水庁舎移転などまちの将来像を高める大きな動きに加え、清水さくら病院開院による地域の安心の高まりなど、清水駅東口における多様なニーズに合わせたサービス提供の機会の増加が期待される。

【今後の方向性】

- 全天候型のアーケード空間や清水の歴史・文化に紐づく地域資源を最大限に活用して、目的地としての魅力を高めていく。
- 「ビバしみず」を中心に、近隣の商店や民間事業者、地域団体と共創し、子育て層へ訴求する機能を拡充し、日常的な子育て世代の定着を図る。
- みなと側で今後増加が見込まれる観光需要を取り込むため、清水の歴史や文化に楽しめる機会や環境を提供できるようにしていく。
- 地域をよくしたいという組織や人材（学生を含む）と伴走し、社会の活動と共感を得ながら、まちづくり会社を中心とした地域主体の活動を活性化させていく。

3-6-2 清水駅西口の取組み

みなと側来街者の回遊・交流の広がり

清水港を訪れる来街者の娯楽、食事・お土産、宿泊等の観光需要への対応強化、来訪者が楽しめる清水らしいワクワク（スポーツ、グルメ、ビュー等）を提供するコンテンツづくり



アーケード空間の活用

こどもの遊び場「ビバしみず」

空き店舗を改修して2024年7月オープン
子育て活動を展開するプレイヤーや大学生、こども向けのイベントやお母さんの不安を解消する講座など頻繁に開催し、活動の輪を広げている。

クルーズ船客向け観光

日本文化（書道、着付け、抹茶体験等）の体験おもてなしイベント、店舗メニュー等の多言語化によるインバウンド消費の取り込み、ガイドツアー・モデルコース・スタンプラリーによる回遊促進を実施
日常にある日本の暮らしや食（お茶・味噌等）を観光資源化



クルーズ船客への着物体験



こどもの遊び場「ビバしみず」

様々な店舗が揃う商店街の強みを活かし、子育てしやすい職住福商学遊のエリアを創造する

⑦ 大谷・小鹿
(恩田原・片山地区、宮川・水上地区)

3-7-1 大谷・小鹿(恩田原・片山地区、宮川・水上地区)のまちづくりの基本方針

- 現行都市計画法（1968年制定）で施行した静岡市で最初の都市計画区域（図1：1970年）では、本地区を**中抜き**の**市街化調整区域**とし、市街化を抑制した。※写真1：当時の航空写真
- 1970年（静岡市初の都市計画決定時）から約50年が経過した2019年には、周辺地域は全て市街化（宅地化）されたが、本地区は農地のまま残っていた。※写真2：2019年の航空写真

市街化調整区域である本地区を**市街化区域に編入**し、残された希少な大規模用地の市街化を進め、**土地生産性を最大限高める整備を実施**



(2013.3策定)

スマートICを軸として、工業・物流・交流機能等の複合的な土地利用による産業集積拠点の整備

まちづくりの方針	方向1	新たな産業集積により「雇用」を創出し、地域経済の活性化
	方向2	新ICを活かし、周辺の「観光」資源の磨き上げと呼応した相乗効果
	方向3	農業と連携した「健康」志向に応えるまちづくり
	方向4	市民や企業が安心できる災害と環境に配慮したまちづくり

居住機能

- すでに地区内に住んでいる方々や新たな定住促進のため、環境に配慮した高品質な住宅地

農業機能

- 農業機能の確保
- 農業の6次産業化を推進し、加工・販売戦略への取り組み



工業機能

- 新IC近傍という広域交通の利便性を活かした工業機能の導入

交流機能

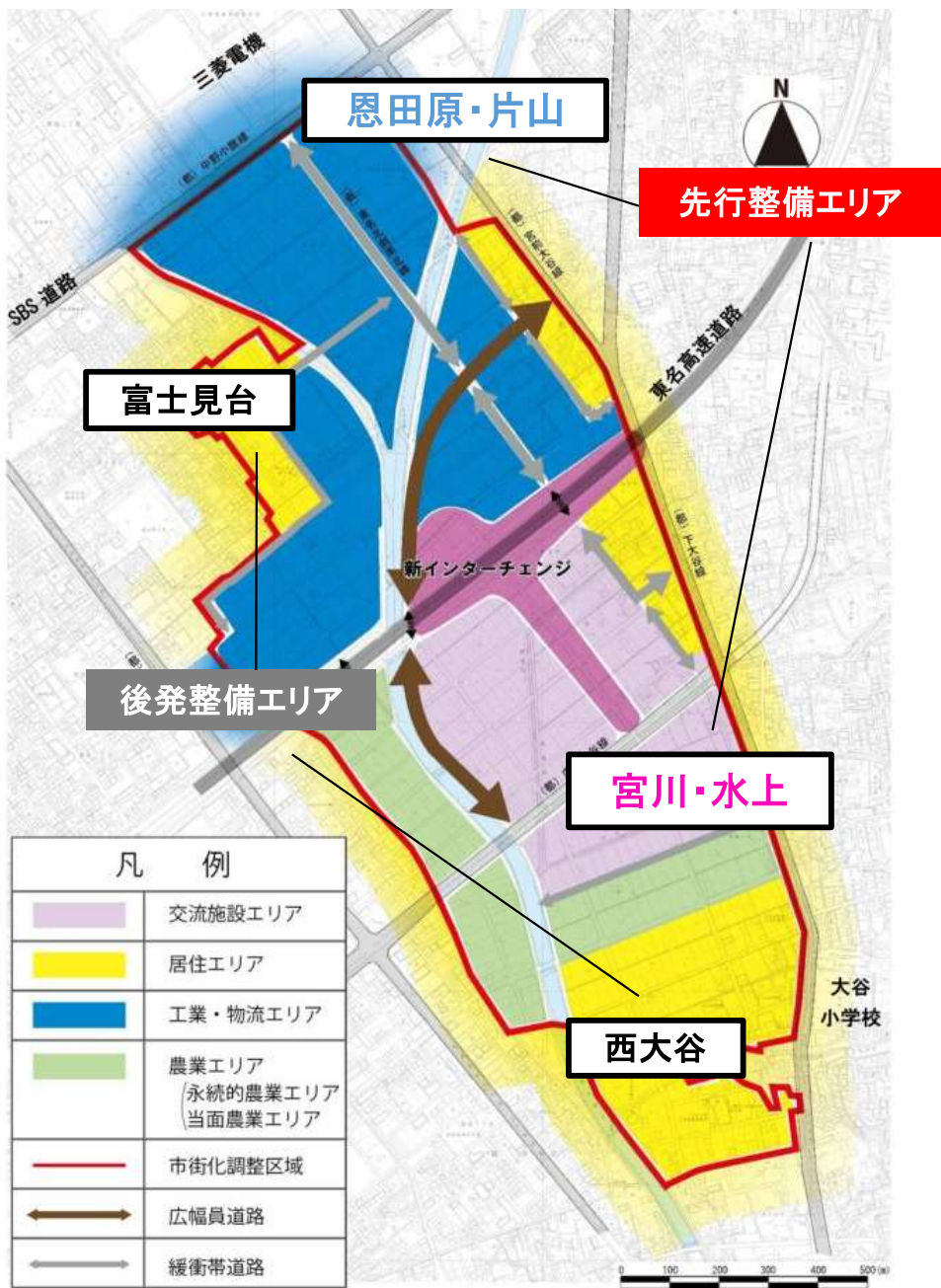
- 市外来訪者を“静岡ファン”にしていける魅力のある交流機能
- 農業や工業などの導入機能との相乗効果

物流機能

3-7-2 大谷・小鹿の全体方針 【大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン】

○土地利用計画

(2013.3策定)

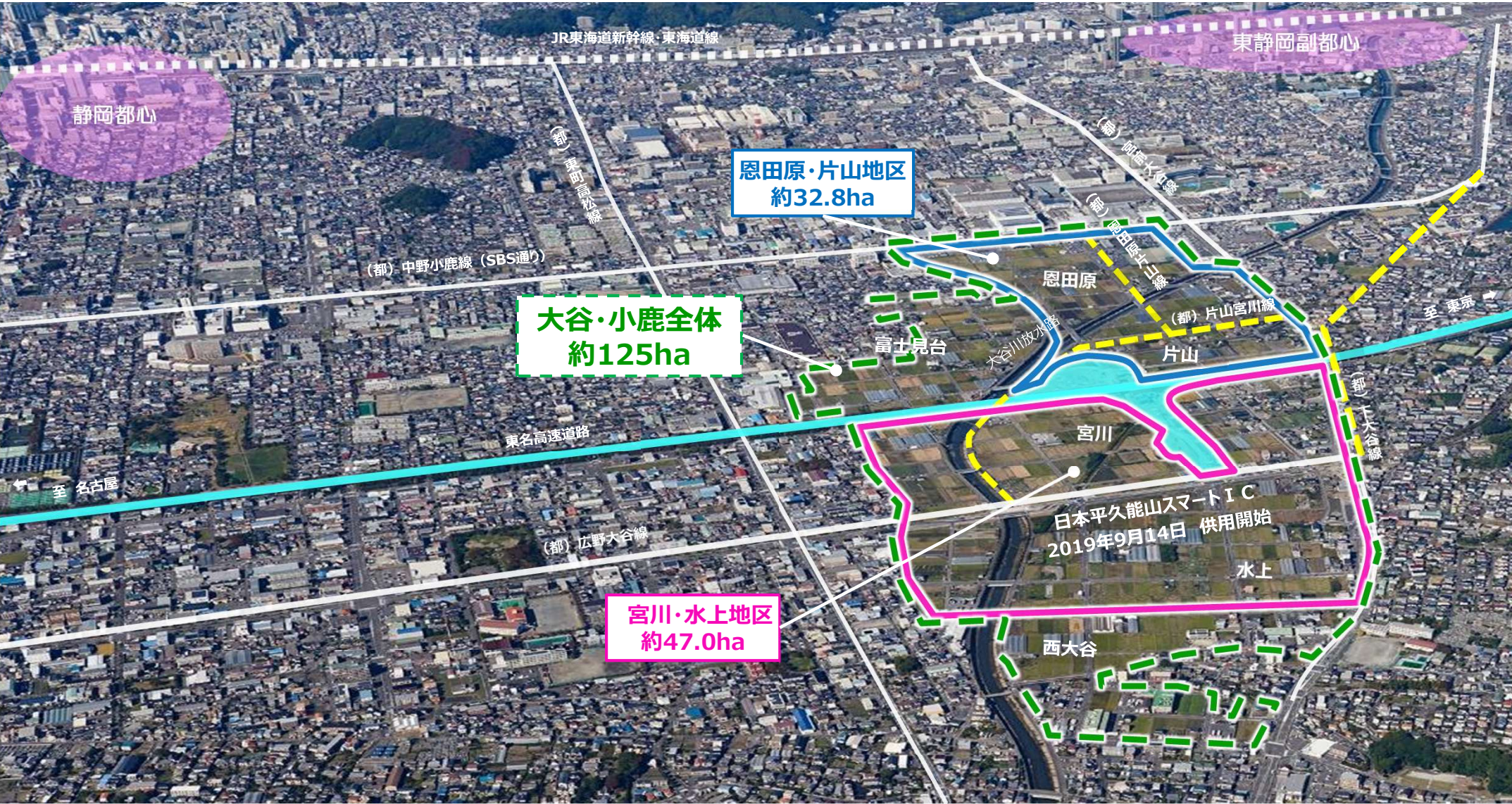


概算面積表

全体地区面積	約125 h a
交流施設エリア	約20 h a
居住エリア	約18 h a
工業・物流エリア	約28 h a
農業エリア	約14 h a

※各エリア面積は、公共用地面積を含まない

3-7-3 大谷・小鹿全体及び恩田原・片山地区、宮川・水上地区の位置



3-7-4 大谷・小鹿全体のこれまでの経緯

1968年度	大谷土地改良事業竣工（121.7ha）
1970年度	地元要望により、市街化調整区域に指定
2005年度	静岡市都市計画マスタープランに新 I C を位置付け
2009年度	大谷街づくり促進協議会（地権者750名）発足
2010年度	大谷街づくり促進協議会より市長に要望書提出 （①市街化区域編入②区画整理事業の実施）
2012年度	大谷・小鹿地区のまちづくりの方針を示す「グランドデザイン」策定
2013年度	スマート I C 連結許可、スマート I C 事業開始
2017年度	恩田原・片山地区の市街化編入、組合設立認可
2018年度	宮川・水上地区まちづくりビジョン策定
2019年度	日本平久能山スマート I C 開通
2022年度	宮川・水上地区の市街化編入、組合設立認可
2024年度	宮川・水上地区土地区画整理事業 整備着手
2025年度	恩田原・片山地区 換地処分手続
2026年度	恩田原・片山地区土地区画整理事業完了（予定）

3-7-5 恩田原・片山地区(工業・物流エリア)のまちづくりの考え方

地区の強み

- 未開発の大規模な平坦地であり、土地利用の目的に応じた規模の土地区画造成が可能。
- スマート I C 直近のため、物資の輸送能力が高い。
- ゼロベースからの新規建設による企業立地であるため、市域の社会課題解決にむけた取組みを合わせて実施することが比較的容易。

背景

- 大区画の造成により、地域の基幹産業や食品、ヘルスケア産業などの、大規模製造工場等の誘致を目指す整備。
- I C 直近の強みを生かした、物流関連産業の誘致を目指す整備。
- 新規参入企業には、施設建設にあたり環境に配慮した脱炭素の取組や、敷地や施設を利用した防災力の強化を図る取組を促す施策を実施。

取組

- これにより、新規雇用の創出と環境にやさしく防災力の高い地域を生み出すとともに製造・物流産業の活性化を図る。

効果

3-7-6 恩田原・片山地区(工業・物流エリア)のまちづくりの概要【産業集積イメージ】

プラモデル
関連産業



※イメージ

道路貨物
運送業等



電気機械
器具関連製造業

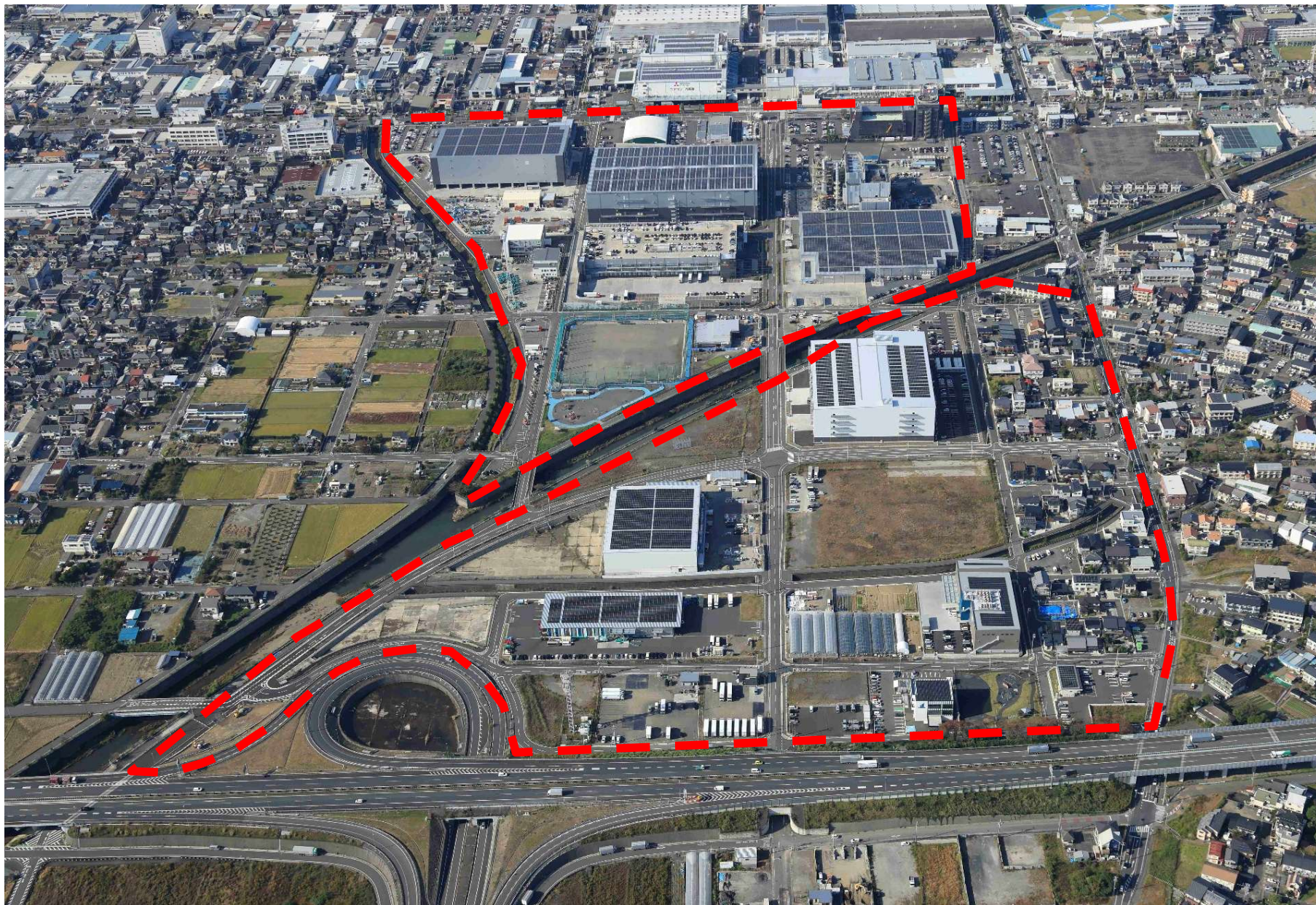


食品・化粧品
関連製造業



新たな産業集積地を目指す

3-7-7 恩田原・片山地区(工業・物流エリア)の現在の状況



2026年6月末現在
企業用地契約率 100%
事業進捗率 100%
営業開始企業 15社

<航空写真 2025.11>

2026年度事業完了予定

3-7-8 宮川・水上地区(交流施設エリア)のまちづくりの考え方

地区の強み

- 未開発の大規模な平坦地であり、土地利用の目的に応じた規模の土地区画造成が可能。
- スマート I C 直近のため、市外からの来訪者が期待できる。
- 周辺には久能山東照宮、日本平、登呂遺跡などがあり観光ポテンシャルが高い。

背景

- 大区画の造成により、大型店、大型施設を集積させ、商業、食と農、スポーツ、エンターテインメント機能などを取り入れた広域からの集客をもたらす「新たな交流拠点」として整備（ショッピングモールとはしない）。
- 中心市街地等の商業形態との差別化を図り、市外からの新たな顧客に対し、既存商業エリアへの移動（訪問）を促す施策を実施。
- 周辺観光地と連携し、観光客の回遊性が向上する施策を実施。

取組

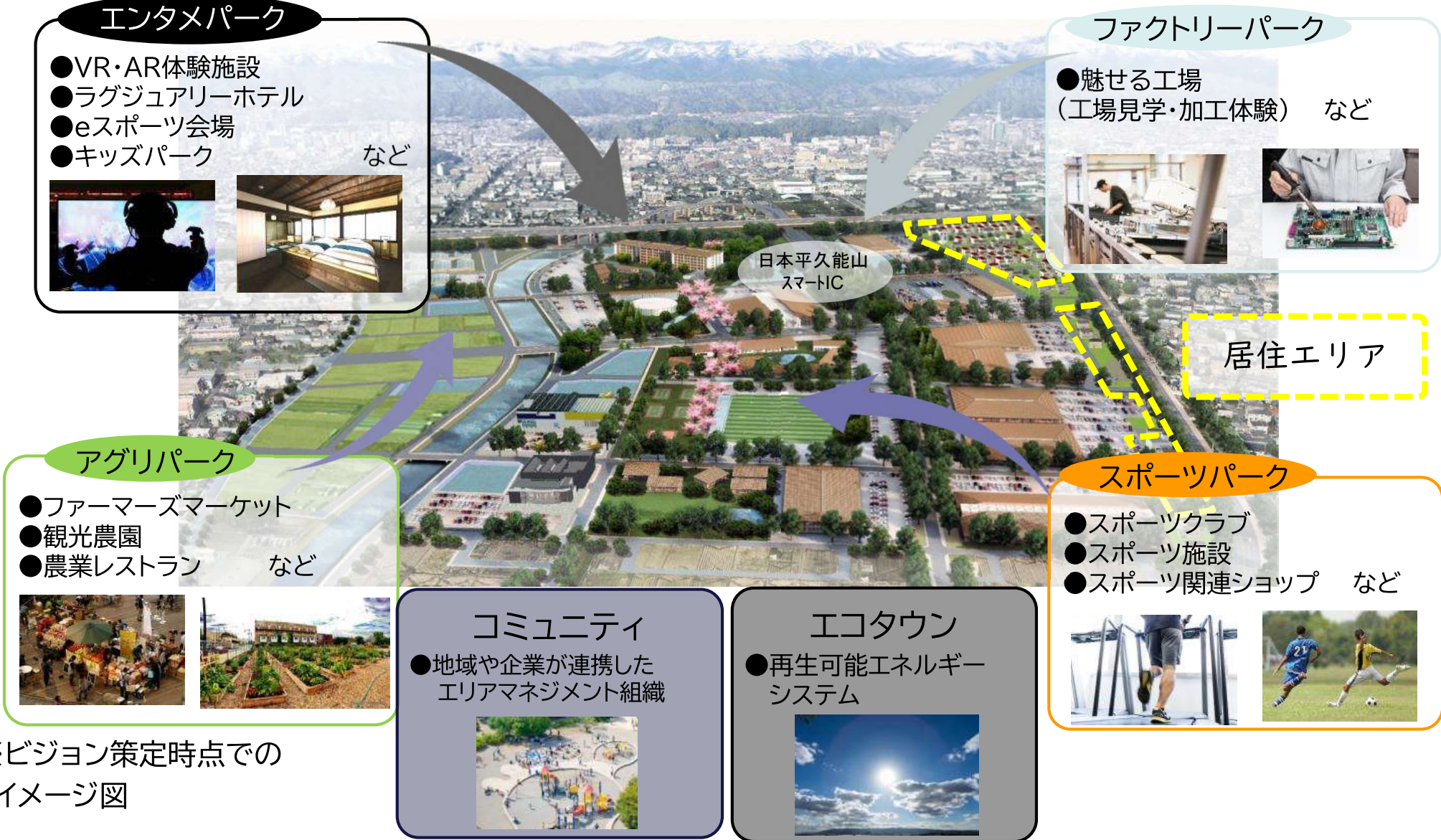
- これにより、市域全体の相乗効果による新規雇用の創出及び商業・観光産業の活性化を図る。

効果

3-7-9 宮川・水上地区(交流施設エリア)のまちづくりの概要【宮川・水上地区まちづくりビジョン】

○土地利用イメージ (2019.3策定)

周辺を静岡市の魅力である“農業”“スポーツ”“モノづくり”“エンターテインメント”などを利用した新たな交流の拠点とする



※ビジョン策定時点でのイメージ図

3-7-10 宮川・水上地区のまちづくりの方針

まちづくり方針 広域から人を呼び込み静岡の魅力を発信する、新たな交流拠点となるエリアを形成

①市内外から多くの来訪者を集客

- ・まず第一に、広域交流拠点として市内外、広域から多くの来訪者を集客することを目指す。
- ・そのためには、**来訪の目的となる魅力あるコンテンツの集積**が必要。
- ・また、これにより雇用を創出し地域経済の活性化を図る。

◇観光資源 ⇒ 久能山、日本平、登呂、駿府城、港 etc
◇地域資源 ⇒ モノづくり、農作物、海産物 etc
◇景観資源 ⇒ 富士山、南アルプス etc

宮川・水上地区が有する資源

②市の新たな玄関口として「静岡」の魅力を発信

- ・市外からの来訪者に**市の魅力を情報発信**する場とする。
- ・市内の地域資源を活かした静岡のホンモノを発信し**静岡のファン**を増やす。
- ・これにより、「いつでも楽しい」「いつまでもいたい」地区を目指す。

③当地区の来訪者に市内への回遊を促し観光交流を促進

- ・日本平や久能山、登呂遺跡等**周辺の観光資源や中心市街地、東静岡地区と相互に連携**する対流構造を生み出し、市全体の活性化を図る。
- ・当地区とそれぞれの観光資源や中心市街地等を結ぶ交通の充実が必要。

④周辺住民と近隣企業、大学等との交流を促進

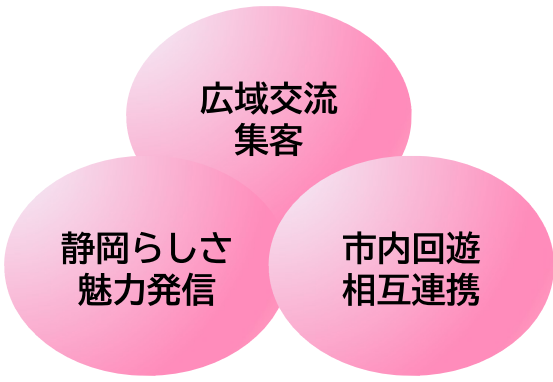
- ・地域交流拠点として、周辺住民の生活環境の充実を図るとともに、近隣企業や大学等との交流の場を創出。

⑤農業や工業等の周辺産業との相乗効果を創出

- ・周辺農地との連携による6次産業化等、周辺産業との連携による相乗効果を模索。

⑥その他

- ・災害と環境に配慮したまちづくりを行う。
- ・昨今の潮流を踏まえ、持続可能なまちづくりを実現するために、地域の価値向上に寄与する先進的な取組を進める。



まちづくりのキーワード

3-7-11 宮川・水上地区における土地利用の方針

①広域交流ゾーン 約28.4ha

交通利便性を活かした**広域からの交流を実現**するために、**静岡らしさを感じ、新たな発見や感動に満ちた場となる交流機能を有する施設**を中心とした土地利用の誘導を図る。

(i) エンターテインメント、健康・スポーツエリア

(ii) 食と農、**商業**・サービスエリア

②周辺企業+地域交流ゾーン 約5.1ha

隣接する大学や周辺の企業に関連する施設の立地を図り、大学や企業と連携する**商業・業務施設**（健康維持やエコタウンに関する事業）と住民との交流を図る事業及び施設を誘致しながら、地区内及び周辺住宅地とも調和のとれた土地利用の誘導を図る。

③沿道利用ゾーン 約1.8ha

幹線道路の沿道に位置する地区として、業務関連施設や沿道サービスを主体とした土地利用の誘導を図る。

④農業交流ゾーン 約1.5ha

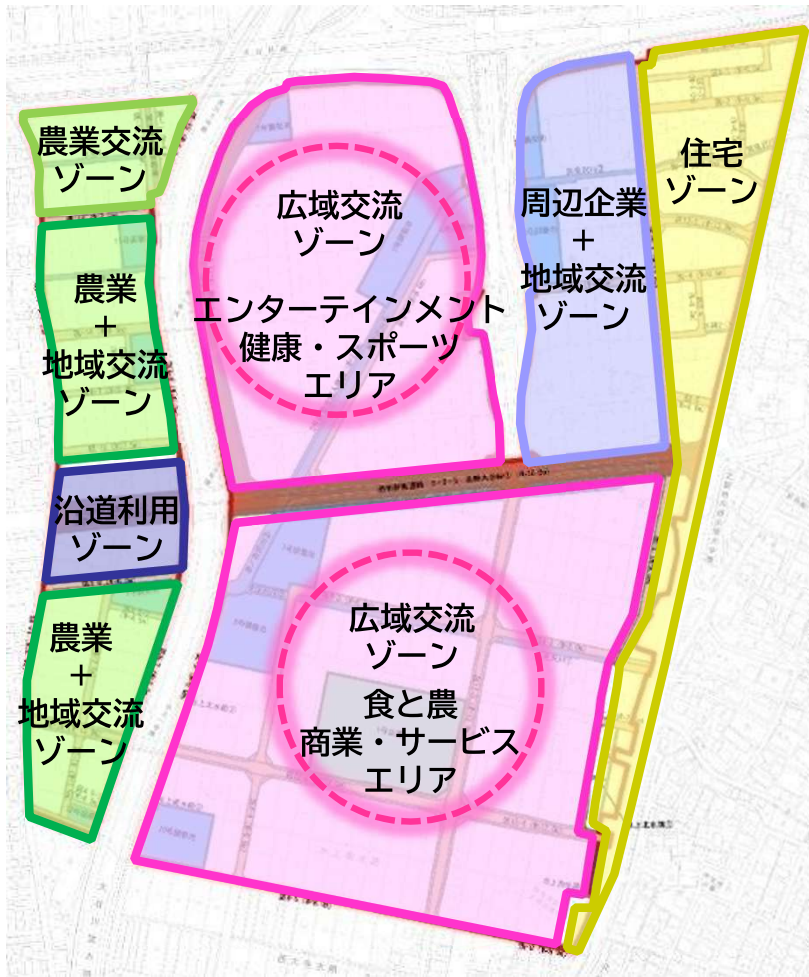
都市農地が生み出す良好な都市環境を保ち、美しい都市景観を形成するため、持続的に都市農地の保全が図られる土地利用を推進する。広域からの交流を目指し、農産物の消費地となり得る広域交流ゾーンでの広域交流を活用することで、**農業の六次化**を見込んだ「産業」としての都市農業の誘導を図る。

⑤農業+地域交流ゾーン 約5.0ha

都市農園と共存し、地域住民の生活需要に対応する農業関連施設の立地を図りながら、地区内及び周辺の住宅地との調和のとれた土地利用の誘導を図る。

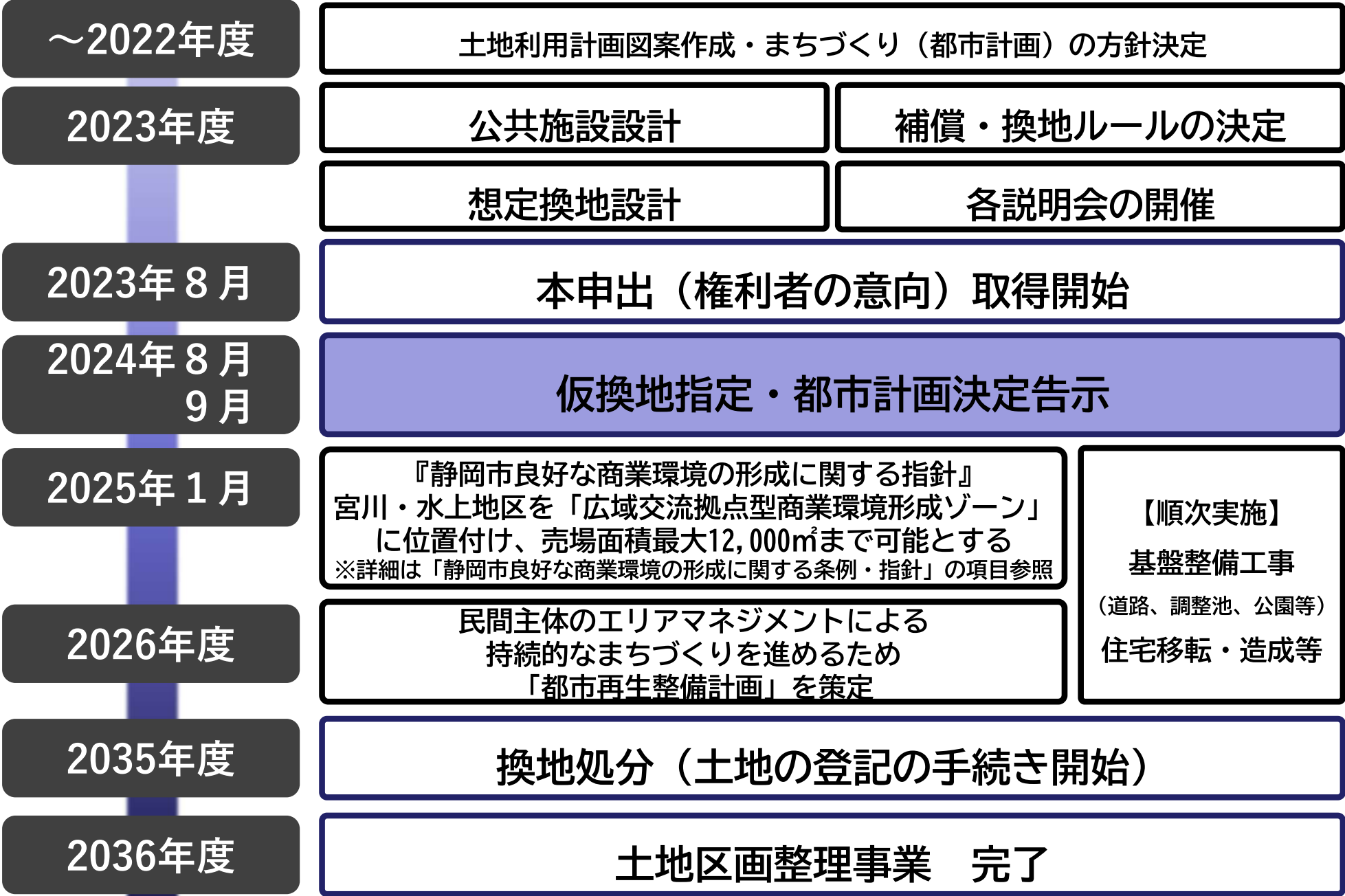
⑥住宅ゾーン 約5.2ha

幹線道路（都市計画道路下大谷線）に接する土地の区域において、地区内及び周辺居住者の日常的な利便に資する施設の立地を図るとともに、良好な住環境の形成・保全を図る。



宮川・水上地区ゾーニング図（案）

3-7-12 宮川・水上地区のスケジュール



3-7-13 宮川・水上地区、久能地区周辺の道路ネットワーク整備

国道150号・山脇大谷線の4車線化整備によって物流ネットワークの強化・観光アクセスの向上

- ・宮川・水上地区～日本平久能山スマートIC～国際拠点港湾「清水港」を結ぶ物流ネットワークの強化
- ・久能山東照宮や三保半島など豊富な周辺観光資源への周遊ルートの創出
- ・緊急輸送路や重要物流道路として、災害時のネットワーク強化

(主)山脇大谷線(小鹿～宮川)

事業区間:駿河区小鹿～宮川(延長:1.5km)

整備済延長:0.1km、整備率7%

用地進捗率:43%

事業目的:現道2車線を4車線バイパス整備

2026年度内容:宮川地区道路工、片山地区等用地補償

完成時期:2040年代

国道150号(久能拡幅)

事業区間:駿河区根古屋～大谷(延長:4.2km)

整備済延長:1.2km、整備率30%

用地進捗率:99%

事業目的:現道2車線を4車線へ拡幅整備

2026年度内容:中平松、古宿地区等道路工

完成時期:2030年代



⑧ 日本平

3-8-1 将来的な日本平周辺の開発に向けた準備

(1)日本平周辺環境調査(2025年1月~2026年12月)

- ・世界に誇る観光資源である「日本平」を有する有度山エリアは、その魅力や利便性を高めることで、国内外から人を呼び込み、静岡市の発展に寄与する可能性を持つエリアである。
- ・一方で、当該エリアは、貴重な自然環境を有し、「日本平・三保松原県立自然公園」の第1種特別地域及び第2種特別地域に該当するため、活用する場合は自然環境の保全が必要となる。

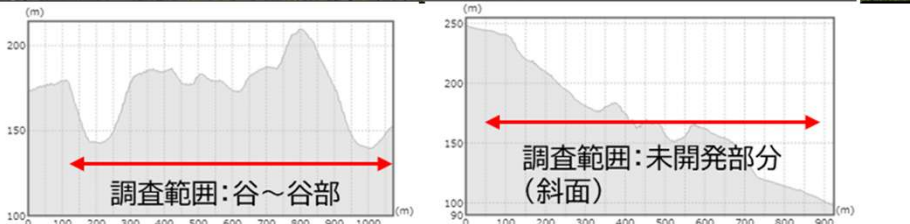
(2)調査範囲設定の考え方



- ・日本平山頂から北側に向けた富士山眺望の方向とする。
- ・開発場所が未定のため、約71haと広い範囲とする。
- ・標高の高い場所からの景観を阻害しないよう、日本平からの下り斜面となる範囲とする(断面図B-B' 参照)
- ・山の斜面において、谷部～谷部を範囲とする。(断面図A-A' 参照)

(3)調査による効果

- ・日本平周辺を開発する場合、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律等、様々な規制をクリアする必要がある。
- ・そのうち、今回、静岡県立自然公園条例に基づく、希少な猛禽類のオオタカの生息調査等、2年程度を要する最も期間が長い環境調査を先行して行うことにより、今後、民間事業者から良い提案が示された場合、手続きの短縮化が図られ、結果として早期の実現が可能となる。



※出典:国土地理院ウェブサイト、地理院タイル(標高タイル)を加工して作成

⑨ 久能・蒲原など

歴史的風致を活かしたまちづくり

3-9-1 静岡市歴史的風致維持向上計画の策定

《背景》

○歴史的建造物や伝統的な活動は担い手不足により維持が困難になっており、地域の歴史的風致の保全が課題となっている。また、地域として一体的に保全・活用する枠組みが不足している。

※歴史的風致 … 「地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動」と「その活動が行われる歴史上価値の高い建造物」及び「その周辺の市街地」とが一体となって形成されてきた良好な市街地の環境

《作成期間と予算》

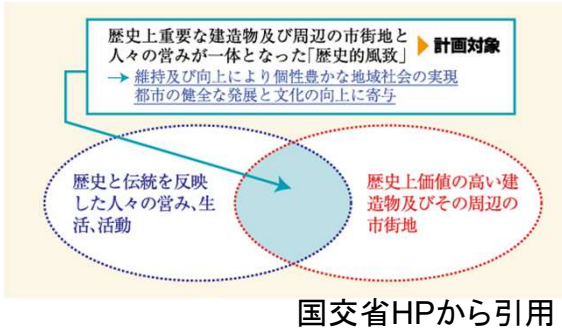
- 観光振興事業費補助金500万円を活用し、2026年度に作成予定。
- 2027年度に重点区域を追加予定。

《作成の目的》

- 市内の歴史的風致を維持・向上させることで、地域固有の歴史的建造物や伝統的な活動への住民の理解と関心を深め、持続可能な地域運営の基盤を構築する。
- 住民の地域への誇りと愛着を醸成するとともに、来訪者の増加、地域経済の活性化へつなげる。

《実施内容》

- 歴史まちづくり計画の作成
既存の文化財・景観・観光計画を基盤とし、市内の歴史的風致を整理した上で、市全体の維持・向上の方針を確立する。その上で、歴史的建造物や人々の活動が特に集積する地域を「重点区域」として設定し、久能山下地域や蒲原地域などで地域の固有の歴史的背景や生活文化に応じた具体的取組を定める。
これにより、地域の歴史的風致が保全され、住民の地域への誇りや愛着が醸成されるとともに、暮らしの中で歴史・文化を活かした持続的な地域運営につなげていく。
- 計画期間:2027～2036年度(10年間)
- 想定取組:久能山下地域:久能山東照宮表参道エリア連絡調整会の開催、環境整備(駐車場の整備、参道の修景)等
蒲原地域:蒲原地域まちづくり会議の開催、歴史的建造物の修理 等



3-9-2 静岡市歴史的風致維持向上計画の概要と目指す姿

《計画の概要》

序章
1章 静岡市の歴史的風致形成の背景
2章 維持向上すべき歴史的風致
3章 歴史的風致の維持及び向上に関する方針
4章 重点区域の位置及び区域
5章 文化財の保存又は活用に関する事項
6章 歴史的風致維持向上施設の整備又は管理等に関する事項
7章 歴史的風致形成建造物の指定の方針
8章 歴史的風致形成建造物の管理の指針となるべき事項

《具体的な取組と効果》

	蒲原地域	久能山地域
現状	 歴史的建造物が修理できておらず、歴史的風致が保たれていない。	 参道での消費が不足している。
取組	 歴史的建造物を修理し活用することで歴史的風致を維持・向上する。	 受入環境を整備して、魅力的な空間を作る。

《目指す姿》 ●歴史的風致を活かした持続可能なまちづくりの推進



歴史的建造物が積極的に活用され
地域への誇り・愛着が向上する。



東海道57次など広域連携による周遊促進・ブランド確立



観光客が増加し、消費拡大により地域経済が活性化。

《現状》

○富士山を望む名勝地、国宝久能山東照宮、石垣いちごといった国内有数の観光資源を有しながら、その魅力を十分活かしきれておらず、観光客を呼び込めていない。

《対応》

○個別の観光資源で考えるのではなく、日本平・久能・三保を一体的なエリアとして捉え、地元・企業等の関係者とともにエリアマネジメントで観光地域づくりを行う。

《直近の地元要望》

○久能自治会連合会・久能山東照宮等の連名で、根古屋への観光トイレ整備の要望(2019年)

《ワークショップの開催》

○久能地区で自治会役員や商店街関係者が参加するワークショップを開催(2020年)

→ 意見:「観光トイレがない」「大型バスの駐車場がない」「レンタルステーションや駐輪場があるといい」等



①久能山下観光トイレの整備 (2023年)

・久能山東照宮所有地内に設置

②久能山下観光バス駐車場の整備 (2023年)

・駐車区画5区画(無料・予約不要)

→来訪客利便性向上



《その他》

- 商店街前道路の路面整備(完了)
- レンタルステーション設置(石鳥居前・完了)
- エリア一帯の将来像の検討
- 表参道魅力向上策の検討
- 一般駐車場の有り方検討

3-9-4 久能山下

《取り組みの方向》

○国宝久能山東照宮に相応しい、表参道を形成し、観光客の来訪意欲及び魅力を高める取り組みを実施することにより、地域内の消費活動を活発化させる。

《現状》

○地元関係者や久能山下の表参道にあたる商店街店舗などと意見交換を実施しながら表参道の魅力向上や一般駐車場のあり方などを検討している。

《今後の取り組み》

(注:久能山下エリアの全体像としては、次の鳥瞰図よりも多少広いエリアを想定しています。)



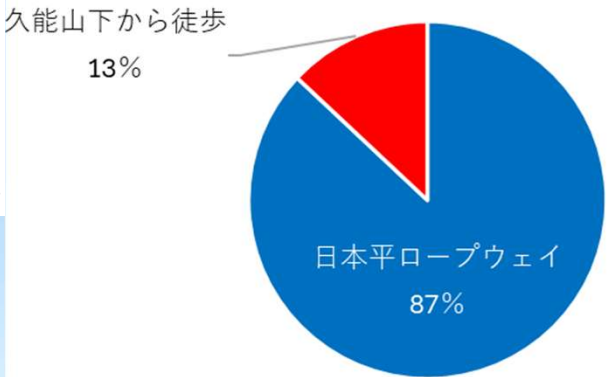
MAP : Google Earth を使用

3-9-5 久能 … 表参道(今後検討)

久能山東照宮への来訪手段は、日本平山頂からのロープウェイまたは久能山下からの徒歩となる。しかしながら、ロープウェイには輸送能力に限界があり、更なる来訪者増加を目指すためには、山下からの徒歩客を増やす必要性が生じている。

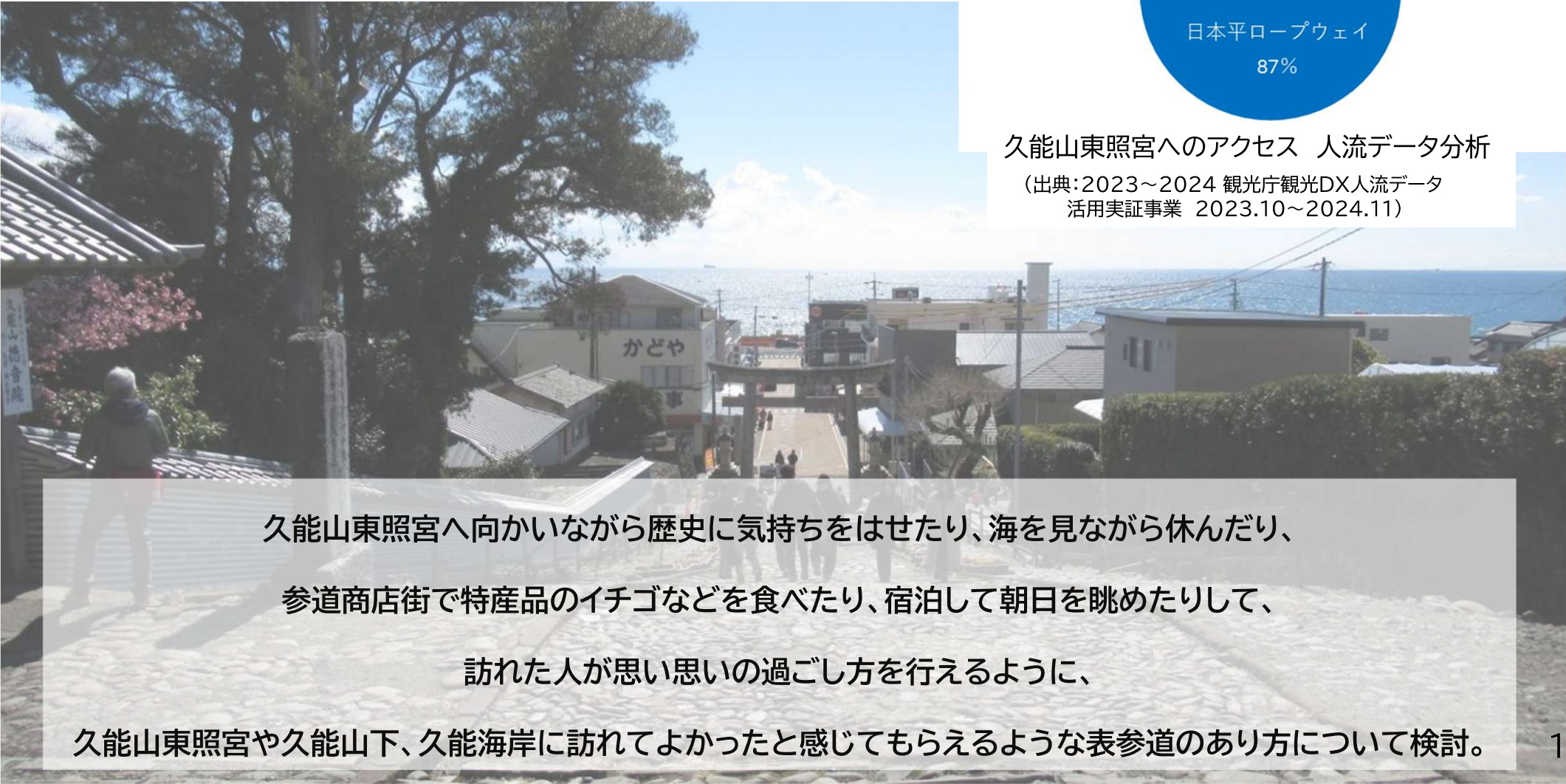
そのため、久能山下への交通利便性向上を図るとともに、訪れたいと思われるような魅力を創出するための表参道のあり方について検討する。

久能山東照宮へのアクセス方法



久能山東照宮へのアクセス 人流データ分析

(出典:2023～2024 観光庁観光DX人流データ
活用実証事業 2023.10～2024.11)



久能山東照宮へ向かいながら歴史に気持ちをほせたり、海を見ながら休んだり、
参道商店街で特産品のイチゴなどを食べたり、宿泊して朝日を眺めたりして、
訪れた人が思い思いの過ごし方を行えるように、

久能山東照宮や久能山下、久能海岸に訪れてよかったと感じてもらえるような表参道のあり方について検討。

3-9-6 蒲原のまちの目指す姿

目指す姿

今を生きる人が安心と幸せを実感でき、将来を担う子ども・若者たちが「このまちの未来は明るい」と夢を抱き、希望が持てるまち

目指す姿を実現するには

- 蒲原の強み(蒲原の歴史・文化、産業基盤、まちの地域特性など)の有効活用
- 社会共有資産(特に空き家)の有効活用
- 共創による取組の推進

※①東から静岡市に入ってくる時の玄関口に位置する

②JR東海道線、旧東海道の周辺を中心に横に長く、縦が短いまちの形のため、横の交通を整えれば、交通問題が解決しやすい

3-9-7 これからの蒲原の未来

蒲原のSWOT分析

※SWOT分析とは、内部環境(強み・弱み)と外部環境(機会・脅威)に分けて評価、分析する手法。

内
的
要
因

強み(Strength)

【観光資源】

- ・桜えび、しらす、みかんなどの誇れるコンテンツがある
- ・御殿山の桜や富士山を背景とした桜えび干場の風景など、この地区特有の美しい景観がある
- ・宿場町の景観や文化を活かしたイベントが地域主体で開催されている(蒲原宿場まつり&産業フェアなど)

(由比) “由比桜えび”のブランドがあり知名度が高い

酒の蔵元や桜えび料理を堪能できる飲食店がある

歌川広重の美術館がある(全国で4館あるうちの1館)

集客力のあるイベントがある(桜えびまつり)

【歴史、文化】

- ・国登録有形文化財をはじめとする歴史的資源がある
- ・「静岡市文化財保存活用地域計画(2024年文化庁認定)」にて、「文化財保存活用区域」に設定されている。
- ・市民グループがまちづくりやまちの課題に積極的に取り組んでいる

【産業】

- ・多くの人を雇用する製造業などの企業がある
- ・地区内の企業が地域活動に参加し、地域活性化に寄与している

外
的
要
因

機会(Opportunity)

- ・両地区のコンテンツを組み合わせることで相乗効果が期待できる
- ・国道1号富士由比バイパスやJR東海道線があり、静岡市の東のゲートウェイとして、蒲原地区内のみならず広域的に人を呼び込める可能性がある

弱み(Weakness)

【人口減少・少子高齢化】

- ・人口減、少子高齢化が進行している

【空き家】

- ・空き家が増加している

【観光資源】

- ・集約して情報発信する場所や、地場産品を販売する場所がない
- ・外国人旅行者が求める日本文化の体験のニーズに対応できていない
- ・マイカーや団体バスに対応できる駐車場がない
- ・観光客向けの滞在施設(民泊など)が少なく、滞在時間が短いため、経済効果が期待できない

【歴史、文化】

(由比) 宿場町の景観を活かす活動がされていない

【産業】

- ・第1次産業は、十分な収入が得られていないなどの理由から、担い手が不足している
- (由比) 多くの人を雇用できる企業が少ない

脅威(Threat)

- ・土地に開発する余地がなく、新たな企業の参入や既存企業が拡大できず、雇用増や人口増に繋がらない
- ・近年の気候変動や環境変化による第1次産業への悪影響
- ・災害時、薩埵峠と富士川で両地区が孤立する想定がある

3-9-8 蒲原における歴史資源・文化財の現状と課題

静岡市観光基本計画(抜粋)(2024年12月策定)

1 静岡市の観光の現状・課題

人口減少と少子高齢化の進行、観光の滞在が短時間、観光消費額単価が低い、観光資源の活用が不十分、インバウンド観光の対応が不十分、観光地を結ぶ交通ネットワークに制約があるなど。

2 静岡市における観光への取組

持続可能な「住んでよし・訪れてよし」の国際都市の実現を基本理念に、静岡市観光基本計画を策定。

3 具体的な取組(観光戦略)

(1)個別重点テーマ戦略 ①美食 ②絶景 ③歴史 ④ホビー

(2)重点エリア戦略

①日本平・久能山・清水港・三保松原エリア

②東海道(蒲原等)エリア

各宿場町周辺には当時の情景を今に伝える歴史資源が残っており、文化財保護、活用に取り組む「静岡市文化財保存活用地域計画」とも連携し進める。

③オクシズエリア

④用宗エリア

静岡市文化財保存活用計画(抜粋)(2024年12月文化庁認定)

1 静岡市の文化財の現状・課題

文化財が破棄・滅失し継承されなくなっている。

文化財は所有者の努力だけでは、守り活かし次世代につなげなくなっている。

2 静岡市における文化財への取組

文化財が活用され「市民の財産」として未来に継承されることを目指し、静岡市文化財保存活用計画を策定。

3計画の方向性

①所有者や行政、市民等社会全体の力で文化財の保存活用に取り組む。

②文化財保存活用区域の指定。

③知る、守る、活かす、皆で取り組むに基づき、地域総がかりで取り組む。

4総合的な文化財の保存・活用の取組

①関連文化財群

②文化財保存活用区域(蒲原地域)

多様な文化財が集積し、文化財に関連する積極的な取組が行われてきた先導的モデル区域として設定。

蒲原における歴史資源・文化財の現状と課題

○蒲原では、人口減少が進んでおり、文化財としては指定されていないものの、古くから東海道の景観を形成している建物が取り壊されている。

○桜えびのかき揚げや沖あがりなどの郷土料理、えび干場の風景など集客を見込めるコンテンツはあるものの、蒲原地区内や静岡市内へ交流を拡大させる東のゲートウェイとして十分活かされていない。

3-9-9 街道観光 地域資源を活用した取組

(2)「駿州の旅」日本遺産(2020年認定)

「日本初旅ブームを起こした弥次さん喜多さん、駿州の旅

～滑稽本と浮世絵が描く東海道旅のガイドブック(道中記)～」

○静岡市と藤枝市にまたがる2峠8宿には、十返舎一九の滑稽本「東海道中膝栗毛」や歌川広重の浮世絵「東海道五十三次」に描かれた風景や食など、「江戸時代の旅の楽しさ」を体験できる場所や名物が今も多く残っている。

○2峠8宿の地域資源をストーリーでつなぎ、地域の観光ブランドの確立と地域住民の郷土愛の醸成を通じ、地域経済の活性化を図る。

ストーリーを構成する蒲原宿の文化財



旧和泉屋(お休み処)



志田邸(東海道町民生活歴史館)



木屋江戸資料館
(渡邊家土蔵)

3-9-10 道の駅「(仮称)蒲原」整備方針

《背景・課題》

- ・ 国道1号富士川周辺では、道の駅「富士」の駐車スペース不足や、越波・高潮による通行止めで迂回車両が生活道路へ迷い込むなどの課題が生じている。

《進捗》

- ・ 2020年度から静岡国道事務所が事務局となり、静岡県、静岡市、道の駅「富士」を所管する富士市で「国道1号富士川周辺における休憩・防災機能の強化に向けた検討会」を開催し、関係機関と協議を実施。
- ・ 静岡市では、2022年度に旧県立庵原高校グラウンド跡地に「トライアルパーク蒲原」を整備。道の駅の整備方針や、導入機能などを整理した道の駅基本計画を2025年度に策定。
- ・ 国は、休憩、防災機能を備えた道の駅を蒲原地区で整備するため、2026年4月に道の駅「(仮称)蒲原」を新規事業化。道路管理者である国がアクセス道路及び道路休憩施設等を担い、静岡市が民間事業者と連携しながら地域振興施設を整備する、国と市の「一体型」にて整備を進める。



3-9-11 道の駅「(仮称)蒲原」整備方針

《整備効果》

- ・ 静岡市は、国道1号バイパスをはじめ、東名・新東名高速道路などの東西軸と南北軸に中部横断自動車道があり、広域ネットワークの利便性では他都市と比較しても大きく上回る。
- ・ 更に静岡市には、豊かな自然とオクシズ・しずまえの新鮮な農水産物などの地域資源があり、それらを活かした特産品の販売や集客施設が充実することで、交通の利便性の高さとも相まって、多くの来訪者を呼び込み地域経済の活性化が期待できる。

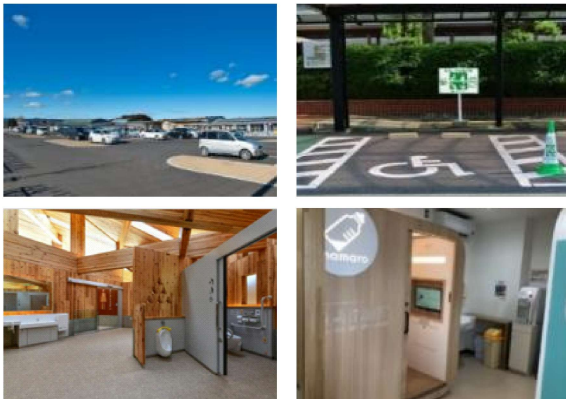
《整備方針》

- ・ 人を呼び込む機能としては、地場産品を活用した物販や飲食施設などの地域振興機能のほか、地域への回遊に繋がる情報発信機能も整備する。
- ・ 休憩機能だけでなく、災害時における道路利用者の一時退避場所や待機場所として、防災機能も整備する。



休憩機能

気軽に憩い、リフレッシュできる空間や場の創出



情報発信機能

道路利用者へ交通、災害情報を提供



地域振興機能

地域情報、観光案内等の地域の魅力を発信
地域の魅力を活かした、賑わいと活力の創出



防災機能

自然災害や異常気象に対する対応力向上



⑩ 東海道57次など街道観光

40 観光 東海道57次より再掲

街道観光とは

街道や宿場町などの歴史的な地域資源を活用した観光のこと。

江戸時代、大名行列や多くの旅人が往来した街道には、宿場を中心に歴史的な建造物や、絶景、地元の特産品などが点在している。街道を歩けばその地域の歴史や文化に触れることができ、また、地域の人との交流を通じて、より深く地域の魅力を知ることができる。



丸子宿 とろろ汁の丁子屋



薩埵峠



間の宿 宇津ノ谷



岡部宿 大旅籠柏屋

<具体的な取組>

- 1 東海道57次区市町連携協議会(静岡市が事務局)
- 2 駿州の旅日本遺産
- 3 全国街道交流会議「街道交流首長会」(静岡市長が会長)

- 江戸時代に整備された東海道は江戸と京・大阪を結ぶ重要な街道である。
東海道は、歌川広重が描いた浮世絵「東海道五十三次」などの影響もあり、江戸「日本橋」から京「三条大橋」を結ぶ「東海道53次」が広く知られているが、京都手前で分岐し、伏見・淀・枚方・守口の4つの宿場を経て大阪「高麗橋」に至る「東海道57次」もある。
- 東海道に残る歴史・文化・食など地域資源を活用し、東海道沿線の自治体では、東海道や宿場の地域資源を活用した地域づくり、まちづくり、観光誘客に取り組んでいる。また、各宿場において地域団体も各々で活動を行っている。

- 東海道の57の宿場のうち、1つの市としては最も多い6つの宿場を有する静岡市にて、2025年1月に「東海道57次区市町連携協議会」を設立した。各宿場の魅力を「東海道」という大きな観光資源として発信し、東海道全体への誘客、周遊促進事業を横断的に行い、地域経済活性化につなげる。

⇒詳細は「41 観光」を参照してください。



3-10-3 東海道57次 … 東海道57次区市町連携協議会（事務局：静岡市）

静岡市観光基本計画において重点テーマ「歴史」、重点エリア「東海道」に位置づけられた『東海道』の歴史・文化をはじめとする地域資源を活用した面的な取組を展開していく。

(1)東海道57次区市町連携

東海道57次の宿場や街道に残る歴史・文化・食などの地域資源を活用し、東海道への誘客及び魅力ある地域づくりを推進するため、静岡市が事務局となり、東海道57次沿線の地方公共団体が連携した「東海道57次区市町連携協議会」を発足（2025年1月発足）。

【設立趣旨】

- ・東海道に残る地域資源を活用し、広く情報発信することで「東海道」をブランディングし、東海道全体への誘客や周遊による各宿場への滞在を促進する。
- ・行政間・宿場間の連携体制を整え、地域での取組や活動内容を共有することで、地域・団体相互の交流を深め、東海道57次沿線地域が一体となって魅力を高める。

【メンバー/事務局】

- ・設立趣旨に賛同する東海道57次沿線の地方公共団体
- ・関係地方公共団体に順次追加の参加を要請
- ・静岡市が事務局（設立発起人としてのイニシアティブ）

【協議会の取組】

- ・メンバーや各宿場の取組に関する情報共有
- ・東海道57次の情報発信：『しずおか東海道まちあるきweb』内に東海道57次情報を提供するページを設けるとともに、各メンバーホームページとの相互リンクによる情報を発信
- ・共通テーマによるプロモーションの展開を調整中

テーマ（案）：「食」「浮世絵」

参画自治体一覧(2026年8月現在)

	都府県	区市町	宿場
1	東京都	品川区	品川宿
2	神奈川県	川崎市	川崎宿
3	神奈川県	小田原市	小田原宿
4	神奈川県	箱根町	箱根宿
5	静岡県	三島市	三島宿
6	静岡県	藤枝市	岡部宿、藤枝宿
7	静岡県	浜松市	浜松宿
8	愛知県	豊橋市	二川宿、吉田宿
9	愛知県	知立市	池鯉鮒宿
10	三重県	桑名市	桑名宿
11	三重県	亀山市	亀山宿、関宿、坂下宿
12	滋賀県	草津市	草津宿
13	大阪府	枚方市	枚方宿
14	大阪府	守口市	守口宿
15	静岡県	静岡市	蒲原宿、由比宿、興津宿、江尻宿、府中宿、丸子宿

オブザーバー：静岡県磐田市、湖西市、京都市伏見区

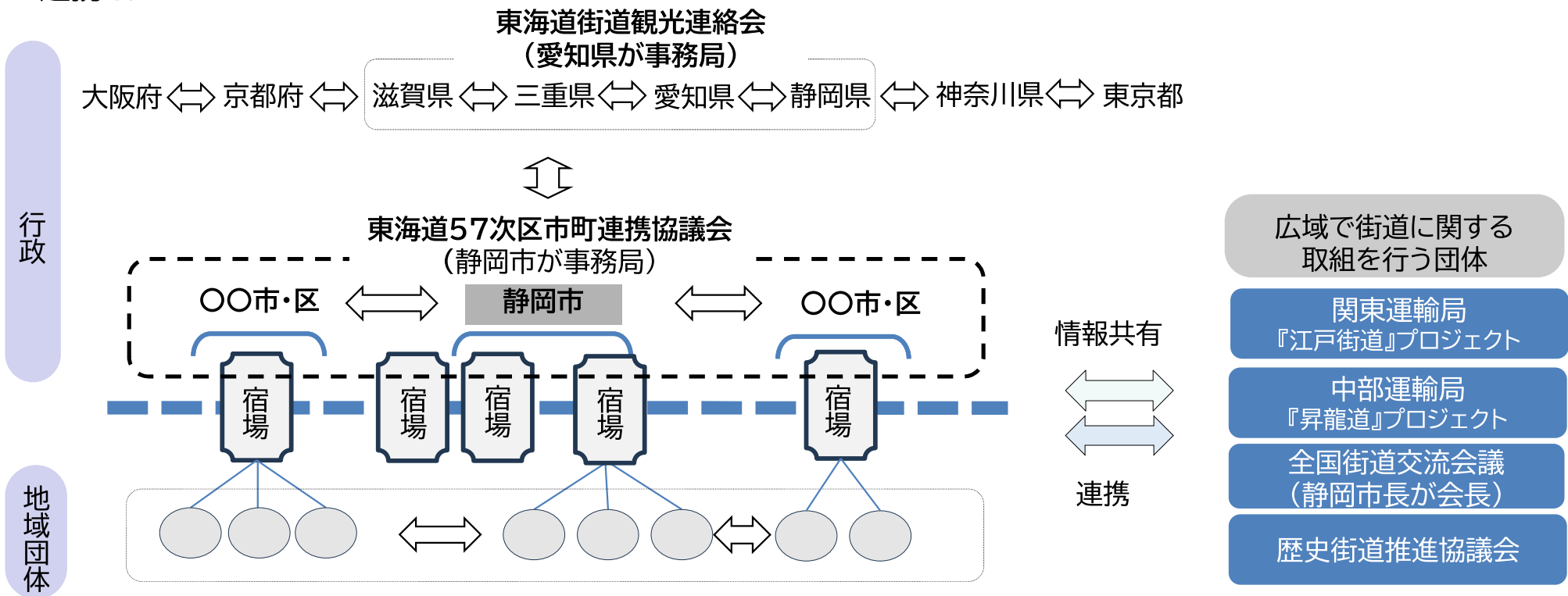
3-10-4 東海道57次 … 東海道57次区市町連携

(東海道を軸とした広域連携体制)

東海道を活用した地域活性化のため、行政・民間(商工会議所・DMO・観光協会等)・地域団体が一体となった官民連携により取り組む。

静岡市が事務局を務める「東海道57次区市町連携協議会」の活動を通じ、各宿場の地域団体や、沿線の関係都道府県と横のつながりを強めるとともに、国の街道関連プロジェクトや全国街道関係団体とも幅広く情報共有・連携し、東京から大阪まで東海道一体となったブランディング、誘客及び周遊促進を進めていく。

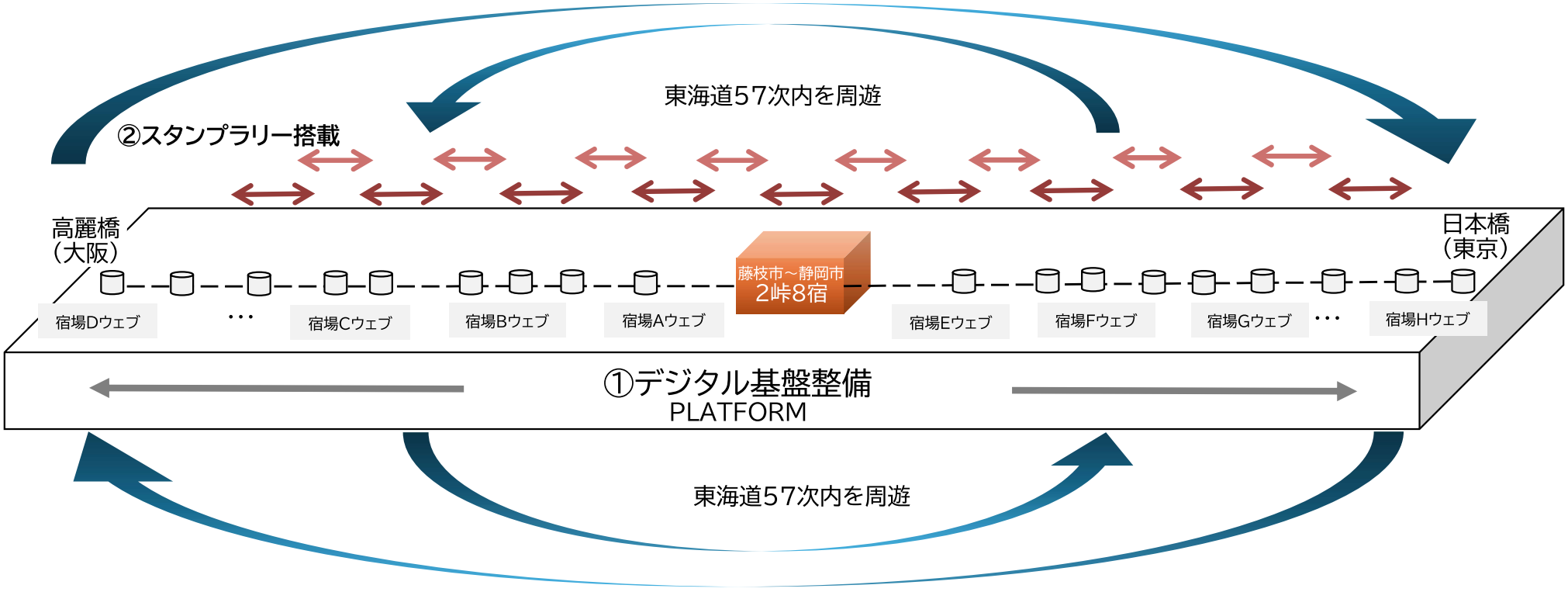
<連携イメージ>



3-10-5 東海道57次 … 東海道57次区市町連携

～2026年度活動内容 地域未来交付金 活用事業～

「東海道57次」観光の情報一元化 と 宿場全体の回遊性向上



①東海道57次における観光情報を一元的に連携する新たなデジタル基盤を構築し、各自治体や観光団体が個別に管理・運用している観光ウェブサイトと連携する。

②デジタル基盤上に、宿場間を巡るデジタルスタンプラリー機能を搭載する。日本遺産に認定されている2峠8宿(静岡・藤枝)の区間を含め、57宿すべての区間でスタンプラリーを整備し、2028年度までに全区間の運用を開始する。

⇒東海道57次への誘客を促すとともに、旅行者が各宿場内で名所や店舗をゆっくり楽しみながら巡る仕組みをつくり、消費行動を促進することで経済が活性化される。

全国街道交流会議 とは

街道によって結ばれた地域と地域の交流や連携を図り、街道や街道の歴史や文化を活かしたまちづくり、みちづくりを推進することを目的に2002年発足。

街道と街道の歴史や文化を連携の軸とした**広域の地域づくり**を目的に、国、県、市区町村、経済団体等で実行委員会を立ち上げ、各地で全国大会を開催。地域や全国の課題、将来ビジョンに即した大会テーマを設定し、事前勉強会やエクスカージョン等を実施し、大会提言を取りまとめ全国に発信。

●第12回全国大会「しずおか大会」

時代とともに移り変わってきた東海道の意義・役割を様々な観点から検証し、全国の「みち」や「まち」と結ばれた新たな東海道時代へとつないでいくことを目的に開催した。

静岡市・藤枝市の「東海道の『日本遺産』認定」を導くなど、街道のブランド化に取り組んだ。

2025年11月に開催された第14回全国大会「三島大会」における街道観光振興の機運醸成を踏まえ、57次協議会として東海道沿線の横連携強化と取組を進めていく。

全国街道交流会議「街道交流首長会」

全国街道交流会議の全国大会の成果の一つとして2007年、有志市長らの呼びかけにより**全国街道交流会議の特別委員会**として発足。（2025年5月現在、全国62の自治体が参加）

街道文化・街道観光の振興等に係る**自治体間での情報交換、広域的な連携事業等**を行う。

2025年7月、街道交流首長会会長に静岡市長が就任

東海道57次区市町連携協議会と連携し、街道の歴史や文化を活かしたまちづくり、みちづくりを推進していく。

第12回全国大会(2019年)
「しずおか大会」(静岡市ほか)



大会テーマ
変わる東海道、広がる東海道
～街道が創る未来～

駿州の旅日本遺産

2020年に日本遺産に認定された「駿州の旅」では、静岡市・藤枝市にまたがる2峠8宿の地域資源を活用し、地域の観光ブランドの確立と地域住民の郷土愛の醸成を通じ、地域経済の活性化を推進する。



日本遺産 日本初旅ブームを起こした弥次さん喜多さん、駿州の旅
～滑稽本と浮世絵が描く東海道旅のガイドブック(道中記)～

目指す姿：「東海道をつなぎ、江戸庶民が胸躍らせた旅物語を深く味わう、
世界から選ばれる地域」

戦略1：地域をつなぐ
戦略2：ストーリーを深める



■組織整備 ■戦略立案 ■人材育成 ■整備 ■観光事業化 ■普及啓発 ■情報編集・発信

ターゲットの多層化と誘客段階

- 1 入口層（地元・近隣住民） 日帰り、ライト層…体験の「入口」となる層
- 2 滞在促進層（県外・広域旅行者）…学び・歴史体験・食との相性が良く、滞在化の中心。
- 3 価値創造層（インバウンド・広域周遊者）…物語性の高い「深く味わう」旅を求める層



コト
モノ

日本遺産の魅力を伝える周遊ツアーや
体験プログラムの開発
オリジナルブランド「駿州堂」による商品・
サービス展開



場

旅行者の受入環境づくり
普及啓発による地域住民
の参画意識向上



ヒト

ストーリーを伝えるガイ
ドの活躍の場創出



情報

ターゲットに応じた日本遺
産ストーリー・魅力の発信



「駿州の旅」のストーリーの魅力に
触れることができる
国内及びインバウンド向け旅行商品を
造成・販売

来訪者・観光消費額の増加

地域経済の活性化

⑪ 用宗

3-11-1 用宗の魅力

- 用宗は、J R用宗駅からのアクセスの良さが魅力。閑静な住宅地が広がるとともに、景観が魅力的な用宗海岸やその海岸を活用した海水浴やSUPなどのマリナクティビティ、地元有志による地域おこしの取組や民間事業者によるまちづくりが進められている。
- 静岡市は、地域主体のまちづくりを後押ししながら、長田地区コミュニティバス運行といった魅力向上につながる取組を進めつつ、地域との関係性を構築し、持続可能なまちづくりを進めていく。



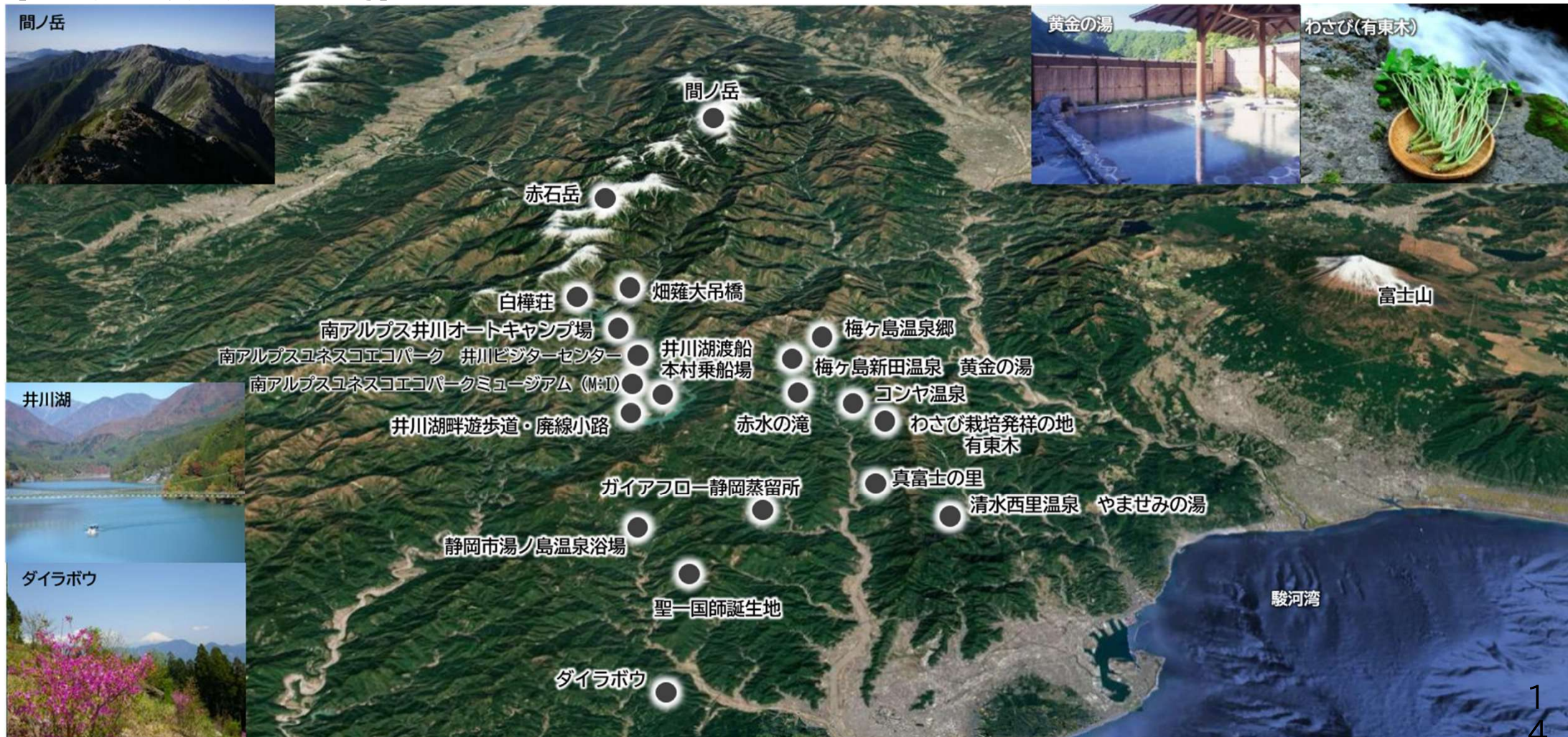
⑫ オクシズ

60 環境にも掲載

3-12-1 オクシズエリアの魅力

- ・「オクシズ」とは…静岡市内の中山間地域の総称
 - ◎地域特有の風習や祭事など歴史ある文化が残る。
 - ◎地域の特性を生かした農林産物(わさび、茶)や在来作物などが作られている。
 - ◎自然豊かな美しい景観と地域資源にあふれている。

【エリア内の主要な観光スポット等】



(参考) オクシズは交通アクセスのよい場としての認識が必要

「オクシズ」は、広域交通網によって首都圏とつながり、
交流や地域経済の広がりが期待できるエリア



3-12-2 「オクシズ」の再定義・・・「自然域共生主義による地域づくりの地」と 「それを実践できる再定住(積極的に選んで住む)の地」

- ・「オクシズ」とは・・・静岡市内の中山間地域の総称
 - ◎地域特有の風習や祭事など歴史ある文化が残る。
 - ◎地域の特性を生かした農林産物(わさび、茶)や在来作物などが作られている。
 - ◎自然豊かな美しい景観と地域資源にあふれている。

【これまで】 静岡市の中山間地の総称



※課題

- ・広い範囲を「オクシズ」と総称していて、地区ごとの特徴が見えない。
- ・他地域の中山間地とオクシズとの違いが見えない。
- ・「オクシズが好きだから暮らしている」という姿が見えない。

【これから】

これまでの地域の呼称だけではなく、「**自然域共生主義※による地域づくりの地**」と「**自然域共生主義を実践できる再定住の地**」という優れた価値のある暮らし方をする地域としてのブランドイメージづくりと、それぞれの地区の具体的な地域づくり計画(ビジョン)を策定する。

(注)再定住:この地が好きでこの地を積極的に選んで定住することを確認し定住する

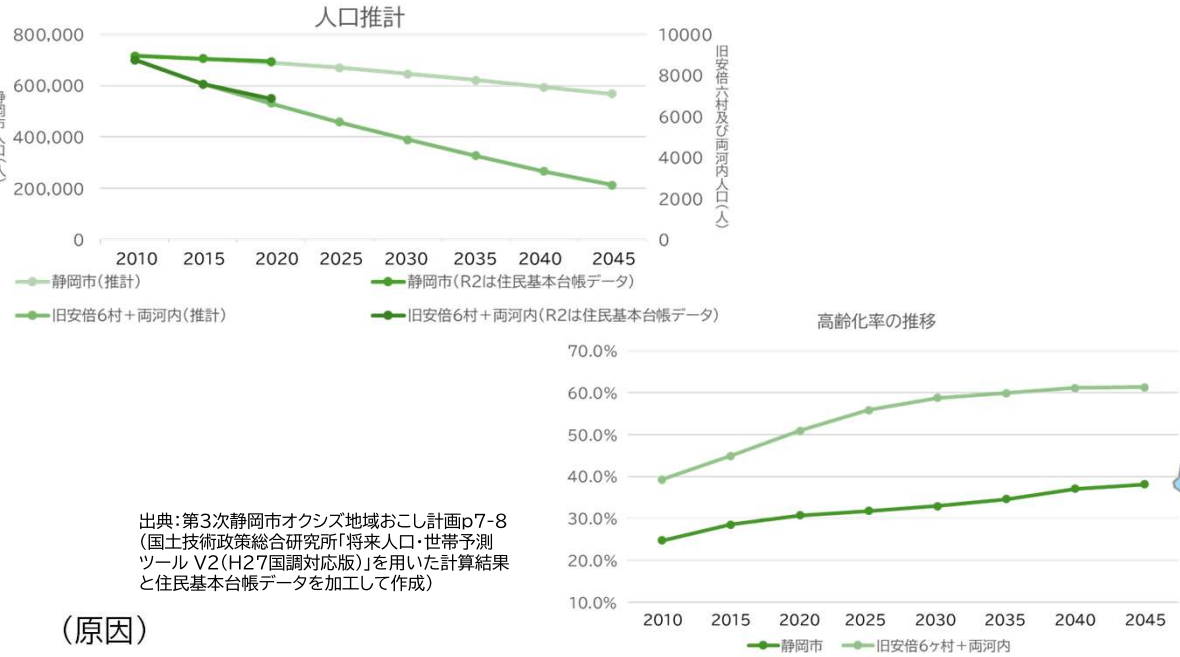
※自然域共生主義(Eco-Harmony Regionalism)

自分たちが居住し生活を営む場である地域において、自然と人間との相互の関わりを大事にし、その土地の特性や自然の持続性を損なわないような生活様式が好きで、それを再構築していこうという考え方。

3-12-3 オクシズの現状と課題

オクシズの現状

- 静岡市全体に比べ、人口減少や高齢化が著しく進んでいる傾向にある。
今後もその傾向は続き、市全体との差が拡大していくことが予想される。



- (原因)
- ・自然減のほか、若年層が就学や就職、結婚、出産などを機会にオクシズの外の地域に転居していること。
 - ・農林業などの地域に根差した産業が低迷し、就職先が減少していること。
 - ・核家族化の進行により、子世帯が親世帯とは別の住居に住む意向が強いこと。
 - ・移住に関する各種支援などにより、空き家情報バンクへの問合せやHPの閲覧数が増加しているが、賃借や売買可能な物件が不足しており、移住者の増加が難しいこと。等々(このままだと…)
- 後継者や地域の担い手の不足から地域社会の存続が危ぶまれる集落が増加しており、貴重な地域資源の宝庫としてのオクシズの価値が失われるおそれがある。

オクシズの範囲(色付きの部分がオクシズ) = 静岡市面積の80%がオクシズ



- ・葵区14地区(井川、梅ヶ島、大河内、玉川、大川、清沢、中藁科、南藁科、服織西、美和、賤機北、賤機中、北沼上)
- ・清水区4地区(庵原、小島、両河内、由比入山)

→ オクシズの地域資源を活用した持続的な発展と地域で暮らし続けることが出来る環境の構築を目指し、森林・農地の保全や賑わいづくり、オクシズでの雇用と仕事の確保、生活利便性の向上につながる取組を進めていくことが必要である。

第4次を策定中です

暮らし続けられるオクシズの実現

雇用と仕事の確保

目指す姿

自然環境の保全と経済活性化が両立できている

「森林や農地が活用され、保全されている」
「観光交流客で賑わい、地域の生産物が売れ、雇用が生み出されている」

生活利便性の向上

目指す姿

オクシズで安心した生活を送ることができる

「買い物、医療、教育・子育てなどの機能に容易にアクセスできる」
「移住者が集まる」

経済活性化

自然環境の保全

交流人口の拡大

高齢化対策

生活に必要な機能の確保

農地・森林の活用による
多面的機能の発揮

農林業振興策により、農地と森林の活用を進め、多面的機能の発揮を促す。

農業

- ・お茶ツーリズム
- ・お茶の輸出促進
- ・お茶、ワサビのブランド化
- ・鳥獣害対策

森林の保全及び循環型林業の確立

★オクシズ元気ビジネス事業

- ・地域資源を活用したビジネス事業への支援

★地域おこし協力隊

- ・梅ヶ島(アマゴ養殖)
- ・大川(子どもたちへの自然体験の提供)
- ・大河内(わさび育苗)

自然や市営温泉など地域資源を活かした交流の活発化

市営温泉・南アルプスなど、地域資源の魅力を活かすため、資源の磨き上げや道路整備などによるアクセスの改善、情報発信を行う。

南アルプス(奥大井)

- ・魅せる環境保全と自然を楽しむ観光の確立
- ・地域の特色を生かした在来作物の文化継承

市営温泉

- ・白樺荘
- ・口坂本温泉
- ・湯ノ島温泉
- ・黄金の湯
- ・やませみの湯

興津川上流(両河内)

- ・清水森林公園再整備
- ・新たな民間事業者による事業展開

★地域資源を生かした「食」の魅力向上

- ・地域活性化企業人(ABCクッキングスタジオ)による地域資源を生かした商品開発やPR戦略

安心して生活できる環境整備

生活に必要な機能にアクセスできるよう、移動手段の確保や居住地付近での機能提供の強化、教育や医療などの機能の充実等を図る。

医療・福祉

- ・医療の身近な相談体制確保「地域健康相談員配置事業」(医療機関のない地域での健康相談体制の確保)

移動

- ・中山間地での新たな交通システムの検討、実験
- ・アクセス道路の改良

★買い物

- ・民間事業者による移動販売事業の展開
- ・移動販売を活用した買い物支援「買い物の場の開催」(「オクシズかいもの広場」の開催)
- ・「移動販売車から先の買い物支援」(地域が実施する移動販売までの移動支援)

移住・定住

- ・地域での移住定住促進協議会の活動支援
- ・「空き家情報バンク」の活用
- ・井川地区でのお試し移住体験ツアー
- ・井川地区での住宅サブリースの実施(空き家の借上げ、改修→子育て世帯移住者への貸出し)



民間事業者等との連携

⑬ 井川

3-13-1 井川地区の現状と課題

井川の現状

井川地区の人口推移と推計

井川の人口減少が続く、高齢化率は年々上昇している。地域の中核となる15才から74才までの世代は、より減少が著しい。主な減少理由は、20、30代の人口流入が減少しており、結果として子供の減少にもつながっていることが挙げられる。今後も同様な状況が続くと、2030年には人口が330人になることが見込まれ、人口減少が一段と進む見込みである。

年	元データ※	合計	0-14歳	15-64歳	65-74歳	75歳-	高齢化率
2010	国調	601	20	246	141	194	55.7%
2015	国調	515	15	199	104	197	58.4%
2020	国調	408	12	146	88	162	61.3%
2022	住基	404	10	144	83	167	61.9%
2025	住基	370	11	137	73	149	60.0%
2030	推計	330	7	113	58	152	63.6%

※国調:国勢調査
住基:住民基本台帳
推計:静岡市の推計値

- (原因)
- ・自然減のほか、若年層が就学や就職、結婚、出産などを機会に井川地域から転居すること。
 - ・農林業や宿泊業などの地域に根差した産業が低迷し、就職先が減少していること。
 - ・空き家は多いものの居住可能な家屋や賃借や売買可能な物件が不足しており、移住者の増加が難しいこと。
- 等々
- (一方で・・・)
- ・南アルプスユネスコエコパーク登録10周年を迎え、エコパークミュージアムの開館、井川湖渡船乗場通路の整備等の行政の動きに加え、井川蒸留所でのウィスキー製造や、農泊、焼畑、E-bike等の民間事業者による取組も盛んになってきている。
 - ・南アルプスの自然や在来野菜等の井川ならではの地域資源への注目が集まってきている。
 - ・今後、JR東海のリニア工事が始まると、工事関係者が井川地域に訪れ地域内の雇用等への期待が高まる。



井川の地域資源を活用した持続的な発展と地域で暮らし続けることが出来る環境の構築を目指した「井川地域の新時代ビジョン」の実現に向け、行政・民間が進める取組みを関係部局が連携を図り地域と一体となって推進していく。

3-13-2 ～井川地域の新時代ビジョン～ 2024年6月作成

2024年に「静岡市井川地域の新時代ビジョン」を地域住民の意見を聞きながら策定した。

井川を目指す3つの目標

1. 井川に魅せられて訪れる人を増やします

(井川ならではの魅力を楽しめる宿泊施設、レストランやカフェ、井川湖を活用したアクティビティや湖畔のサウナなどを誘致することで余暇を満喫できる井川を目指します)



2. 井川に住み働き子育てする人を増やします

(子育てに適した住居の整備、少人数学校ならではの教育等一層の支援策を実施することで、子供も大人も安心して暮らせる井川を目指します)



3. 南アルプスの自然と井川の文化を守る活動の輪を広げます

(井川に継承された文化を学んだことを生かし、環境保全活動や文化活動を実施する機会を創出することで、井川のファンや活動の担い手を増やします)



⑭ しずおか一輪

3-14-1 しずおか一輪プロジェクト これまでの「花と緑のまちづくり」

- 静岡市は、2005年に自治会や市民団体、事業者等で構成される「静岡市花と緑のまちづくり協議会」を立上げ、花と緑を育てる活動を市民に働きかけ、豊かな環境のまち・静岡をつくることを目的として、緑化講習会の開催や市民協働での花壇管理などにより「花と緑のまちづくり」に取り組んできた。
- しかし、この「花と緑のまちづくり」を市全体に広げる具体的な方針や計画がなかったため、取組が個々の場所や活動にとどまり、市民・事業者・行政などの社会全体の力で花と緑あふれる景色や活動を広げていく仕組みや連携が不足していた。

3-14-2 しずおか一輪プロジェクト 静岡のまちなかの現状

- 静岡駅周辺を対象に、緑化空間（花壇やプランター等）を調査
→まちなかには多くの花壇やプランターがあるが、管理者が異なるため植栽や手入れにばらつきがあり、まち全体の一体感や美しさが十分に発揮されていない。

静岡駅周辺の緑化空間現況プロット図 （植栽樹・花壇・プランター等）

凡例

- 植栽樹・花壇
- プランター

静岡県庁前の
プランター



民有地
プランター



呉服町通りの
沿道花壇



江川町交差点
の植栽帯



民有地緑化



JR静岡駅北口駅前広場の
植栽樹・プランター

考え方

市民や事業者の共鳴・共感を得ながら、
まち全体で一体感をもった

「共創による花と緑のまちづくり」を推進していきます



「しずおか一輪」という合言葉を設け、誰もが花と緑あふれる景色や活動に参画し、活動や行為がまち全体に広がっていく機運を高めていきます

合言葉

しずおか一輪

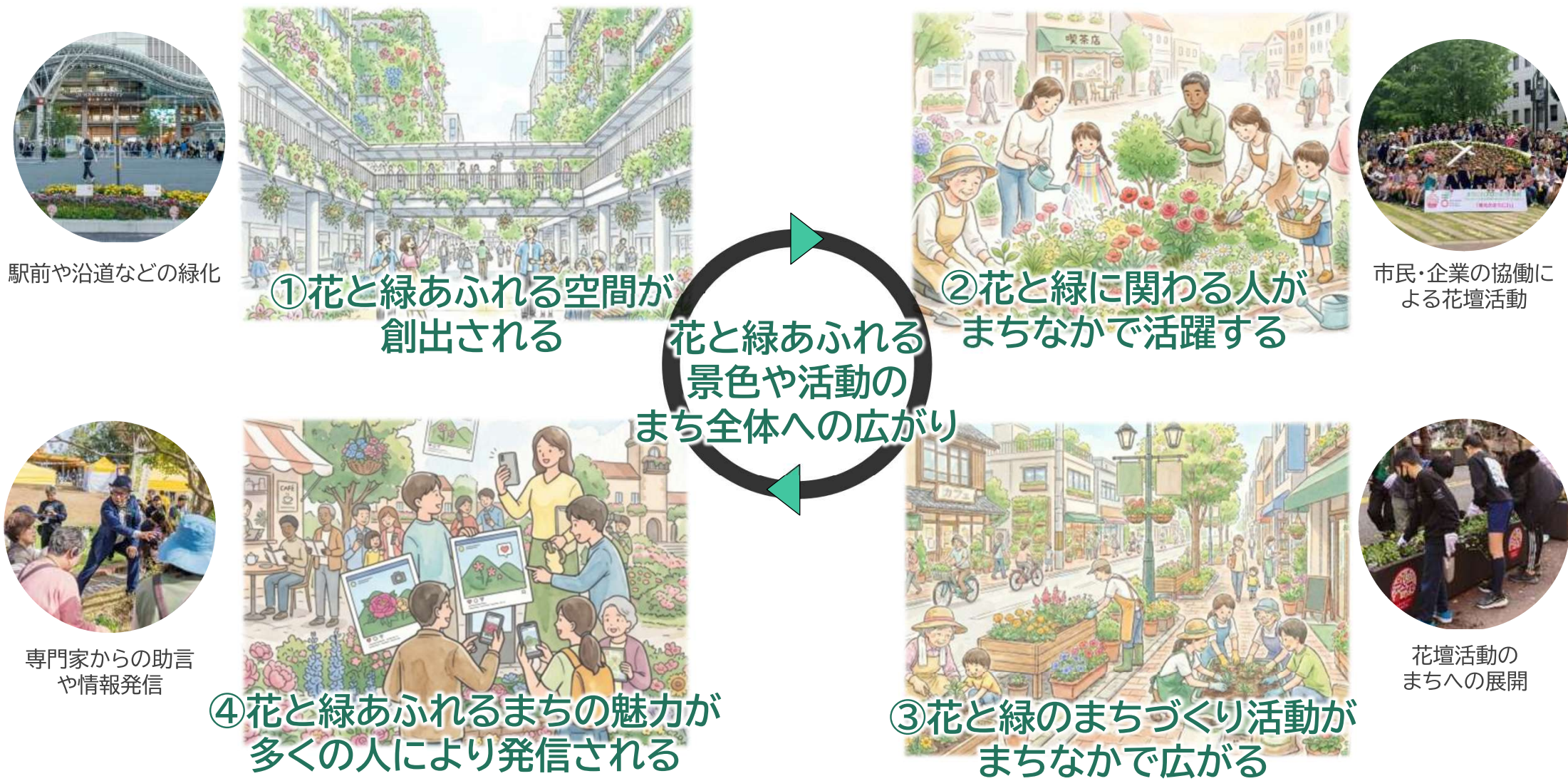
<合言葉に込めた思い>

一人ひとりが一輪の花や緑を育てるような小さな行動から新たな交流や消費が生まれ、大きな輪になってまち全体の景色や価値を高めていくことを目指す言葉



3-14-4 しずおか一輪プロジェクト しずおか一輪の取組で実現したいまちの姿

- 「しずおか一輪」を合言葉に、花と緑あふれる景色や活動が広がり、各取組が繋がることで、まち全体に以下の4つの状態がうまれることを目指します。

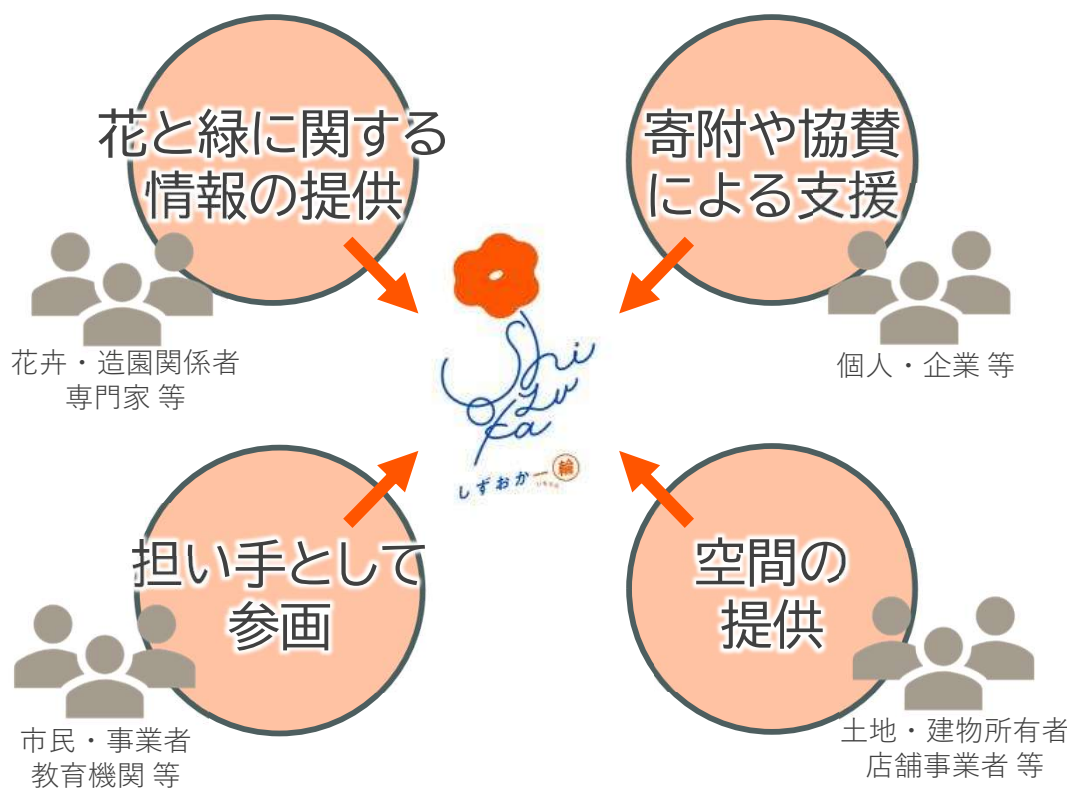


3-14-5 しずおか一輪プロジェクト しずおか一輪の具体的な取組

- 市民や団体、事業者の皆様から「しずおか一輪」に関する取組について提案や協力を募り、花と緑あふれる景色や活動をまち全体へ展開していきます。

「しずおか一輪」への
賛同者や連携取組等の募集

「しずおか一輪」との
連携取組の実施



※市民や団体、事業者との対話やヒアリング、市民アンケート調査等を通じて把握



※取組の実現には、提案・賛同者のほか、自治会や市民団体、事業者等で構成される静岡市花と緑のまちづくり協議会と連携を図り進めていきます。

世界的庭園デザイナーの石原和幸氏が 「しずおか一輪アドバイザー」に就任

チェルシーフラワーショー等で多数の受賞歴があり、
福岡市一人一花アンバサダーなど国内各所で
共創による花と緑のまちづくりに関わる石原氏より、
しずおか一輪をまち全体に広げるためのPRや
空間・担い手づくり等へ助言いただきます。



<石原氏概要>

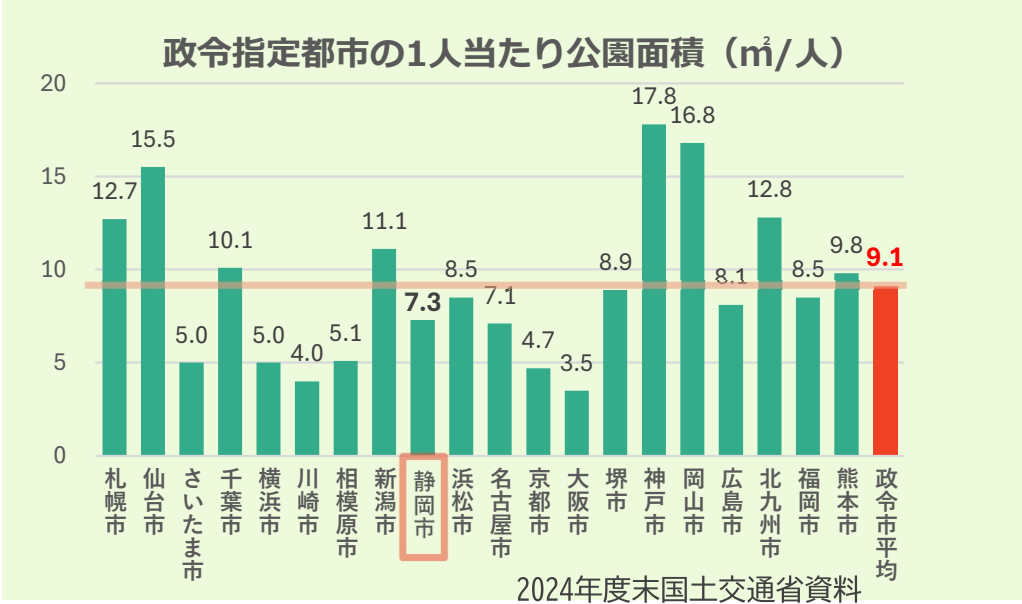
ランドスケープデザイナー、造園家
株式会社石原和幸デザイン研究所 代表取締役

英国チェルシーフラワーショーで通算13回の金賞を受賞した世界的庭園デザイナー。
苔や松などを生かした独自の庭園表現で、英国エリザベス女王から“緑の魔術師”と称される
など、国内外で高い評価を受けている。

04 公園

4-1-1 公園に関する市の基本的考え方

《公園の現状と課題》



- 静岡市は、人口一人あたりの公園面積にて政令市の平均値には劣るものの、身近な自然環境が数多く存在している。
- 今後の人口減少等を踏まえて、市内に既にある身近な緑地の保全活用や、既存公園のリニューアルを進めることで、公園としての機能を拡充していく。

《 みどりの保全や緑化の推進に関する方針を示す
「静岡市みどりの基本計画」 (2025年3月) におけるこれからの公園に関する基本的な考え方 》

「Well-being」の向上
に寄与する
質の高いみどりの
保全と創出



- 公園が持つ機能を最大限引き出すことにより、様々な地域課題（健康・福祉・子育て・コミュニティ形成など）の解決
- 老朽化した公園の計画的な更新による既存公園のポテンシャル発揮
- 多様化する公園ニーズに柔軟に対応できるよう、利用ルール弾力化
- 指定管理者制度やPark-PFI制度など公園や地域の特性に応じた公民共創の促進
- 公園の管理や活用の担い手として市民等の参画を促す環境づくり
- 市民生活と関わりの深い身近な自然環境を里山公園とし、多様な主体との共創による保全・利活用の推進

4-1-2 今後重点的に機能・魅力の向上を進めていく公園

- 1 大浜公園
- 2 駿府城公園
- 3 清水船越堤公園
- 4 城北公園
- 5 里山公園(谷津山・鯨ヶ池・浜石岳など)

4-2-1 大浜公園再整備

2025年7月19日(土)に供用開始し、2025年度は延べ9.4万人の方々がプールを利用した。事業者である「大浜シーリゾート株式会社」は、施設の設計、建設、工事監理、更に供用開始後の施設の維持管理、運営まで一括し、年中楽しめる公園として、プールを含む公園全体の再整備をPFI手法により実施している。PFI期間は2040年3月までの15年間。2026年8月には収益施設である多目的複合施設「THE SURF SEASIDE TERRACE」がオープン。

ウォータースライダー

長さ82mの線形の異なる2つのスライダーを設置し、繰り返し滑走を楽しむことが可能。スライダーの下部の空間を利用して芝生の休憩スペースを設置。



25mプール

6レーンを設け、スイミングゾーンと歩行ゾーンに用途によって区別することで、あらゆる人々の健康増進に寄与することが可能。



幼児用アトラクションプール

シャンブーハットや小型バケツ、水鉄砲や小型スライダーを設け、初めて水に入るような小さな子供たちも安全に水遊びすることが可能。



松林ゾーン

既存の松林を保全し、潮風害の軽減や周辺の景観、環境調和に配慮した。散策路や休憩ベンチを設け、市民の利活用を図る。



収益施設(休養施設)

カフェや音楽ホール、多目的ホール、富士山や駿河湾を眺める屋上ルーフトップガーデン等を整備し、市民の日常利用やあらゆるイベントに活用。



収益施設(駐車場)

既存の公園の平場を活用した駐車場を津波避難タワーの西側に74台(内車いす用2台)、東側の休養施設に35台(内車いす用1台)を一括的に整備し、車での来園の利便性を向上した。

駐輪場

東西に細長い公園の立地に配慮し、西側に170台、東側に136台(内バイク12台)を分散配置。



流水プール

全長250m、幅6mの流水の変化のある流水プールを設置。



直線スライダー

5色に色分けされたカラフルなスライダー。友達と複数のコースを同時に滑り降り、競争する楽しさを演出。



アトラクションプール

迫力満点のバケツアトラクションをはじめ、すべり台や水車などの様々な水のアイテムを組み込み、五感を刺激する演出を行う。



大型複合遊具

東西に細長い公園のヨコの連携を促す木製の大型複合遊具。小さな子供から小学校高学年まであらゆる年齢が挑戦できる遊具を設置。



芝生広場

多目的広場を兼ね、遊びや休憩、散策、イベントなどに活用できる開放的な空間。日よけや幼児用の遊具、健康アイテムを設置し、あらゆる世代の憩いの場を創出。



4-2-1 大浜公園再整備

公園・プールの運営状況

- ・2026年度は平日利用の促進や子育て世帯の利用機会拡大を目的に7月平日にプールのこども料金無料化事業を実施。7月の平日は昨年度に比べ約1.5倍の利用者数となり、多くの方々から好評を得た。
- ・これまでの大浜公園プールは夏季のプールが主な利用であったが、芝生広場を活用したイベントや大型木製複合遊具の利用により年間を通じて多くの方々が利用している。
- ・自主事業として事業者が有料シートや飲食物販棟を運営。



プール運営状況



有料シート(管理棟屋上)



大浜キッズフェス
2026/6/21



トコハマルシェ
2025/11/23

民間収益施設【BOO(Build Own Operate)施設】

- ・大浜公園の通年利用を促進するため、2026年8月6日(木)に事業者が独立採算で運営する民間収益施設「THE SURF SEASIDE TERRACE」が開業。
- ・カフェや音楽ホールを備え、食事やイベント、結婚式など多様な用途で利用可能。
- ・危機管理課と協定を締結し災害時の一時避難として津波避難ビルの指定を受ける。

※BOO:事業者が自らの独立採算事業で施設を整備・所有し、その運営管理を実施



収益施設外観



収益施設開業式典
2026/8/6



収益施設内カフェ



収益施設内
音楽ホール

4-2-2 駿府城公園再整備

1991年に駿府公園基本計画・基本設計を策定、2005年の再評価を経て、歴史遺産の保存・再整備を念頭に置きながら公園としての魅力を高める整備を実施。計画策定から30年が経過したが、これからはさらに時代の動向を踏まえ、歴史ある駿府城の魅力を最大限に引き出し、その価値を活かして観光客をお迎えする。また、市民が日常的に楽しめる空間、イベントを開催しやすい空間にも配慮しながら、災害時の広域避難地としての役割も果たしていく。

駿府城跡天守台野外展示施設

天正時代・慶長時代の天守台を保全整備する。
異なる2つの時代の天守台を同じ場所で見られるのは全国でも珍しい事例！

野外展示西側

天守台野外展示 管理・ガイダンス施設

野外展示への理解を深めるVRシアターのほか、展示室や管理施設を整備する。

来訪者が、歴史を楽しく体感し、歴史散策を楽しめるよう、デジタル技術を用いて高精細な天守のVR・AR映像を制作・活用する。



本丸広場

以前より広く、快適な空間にするため、下記の整備を予定していく。

- ◎ 内堀の発掘土を沈床園に移し、芝生広場を整備
- ◎ 過密な植栽環境を改善し、利用者の安全を確保するため、支障木や枯損木を整理し、健全な樹木を育成
- ◎ 中央部の園路は現在の丸い形状を改め、家康公が築いた本丸堀(内堀)のラインを踏まえた直線的な形状とし、歴史的景観を再現

広場イメージ



広場イメージ



中央部 園路イメージ



現在の園路は、歴史を感じられない丸い形状



城跡を意識した角ばった園路にし、広場の使い勝手が向上

紅葉山庭園茶室

茶室での料理提供が可能になるよう、調理場を整備。
日本建築の伝統美を感じる数寄屋造りの茶室を食事会や会議・研修などに利用できる。



24席のレイアウト
▼40席まで配置可能
AFTER



四季折々の景色の中で、特別なひと時を…

4-2-3 清水船越堤公園(公民共創の促進)

- 清水船越堤公園は、1984年に公園の一部が開園され、緑豊かな公園で、高低差も大きく、清水の街並みや清水港が望める美しい眺望が特徴である。
- 公園施設を適切に管理・更新するとともに、公園利用者からの多様なニーズに応えるべく、民間事業者が公園施設の整備・管理を一体的に行うPark-PFIを制度を活用し再整備を実施した。2025年3月にカフェ、トイレ、駐車場がオープンした。今後、茶室の活用など、新しい需要に対応した活用策を実施する。



4-2-3 清水船越堤公園(公民共創の促進)

- 再整備により設置したカフェは、公園利用者の休憩機能の充実に加え、地域住民が気軽に集い交流できる新たな場となっている。また、事業者と地域が一体となって、キャンドルナイトや各種イベントを開催するなど、公園を活用したにぎわいづくりが進められている。
- 船越小学校と連携した中央広場の芝植えを実施するなど、市民参加による公園づくりにも取り組んでいる。加えて、公園内にある茶室「清心亭」を活用し、外国人観光客を含む観光客を対象とした文化体験プログラムを実施するなど、公園資源を活かした新たな魅力創出にも取り組んでいる。



4-2-4 城北公園(公民共創の促進)

- 城北公園は、1980年の開園以来、多くの市民に親しまれてきた公園である。一方で、施設の老朽化や樹木の安全対策、利用環境の改善などの課題が生じていることから、静岡市では2021年に再整備計画を策定した。
- その後、市民の皆様から安全性や景観への配慮を求める意見が寄せられたことなどを踏まえ、2024年から2025年にかけてアンケートや懇談会を実施した。その結果、当初計画を見直し、市民との対話や提言を踏まえた「(新)城北公園再整備計画(案)」を取りまとめ、2026年6月から7月にかけてパブリックコメントを実施した。

(新)整備計画(案)



カフェ・コミュニティスペース・バリアフリートイレ

カフェはベビーカーや車いすに配慮したバリアフリー設計とし、コミュニティスペースは公園愛護会や地域の方も利用しやすい雨天時の退避・休憩にも使える開放的な空間とします。



大岩車庫駐車場

中央図書館の駐車場(6台分)と車庫内のスペースを整理し、城北公園と中央図書館の利用者が共用できる駐車場として、計22台分に拡充します。



管理棟前駐車場

これまで管理用だった駐車場を、車いすやベビーカーをご利用の方が使える駐車場(14台)に変更します。



北側道路駐車スペース

飛び出しや人との接触を防ぐため、視認性と安全性の向上を図りつつ、既存の駐車スペース(26~36台分)を活用します。
※現在、土日祝日のみ利用可能



住民参画の仕組み

住民が継続的に公園づくりに参加できる仕組みを整え、住民の主体的な関わりを支援します。

樹木管理

城北公園の樹木管理基準を作成し、高木の安全対策と中低木の視界確保を進め、景観に配慮しつつ防犯性を高め、みどりの資産を計画的に次世代へ継承します。

安全・安心

園路の段差改善、照明増設・植栽整理による防犯対策を進めるとともに、地域と連携して防災施設を整備し、安全・安心で誰もが利用しやすい公園を目指します。

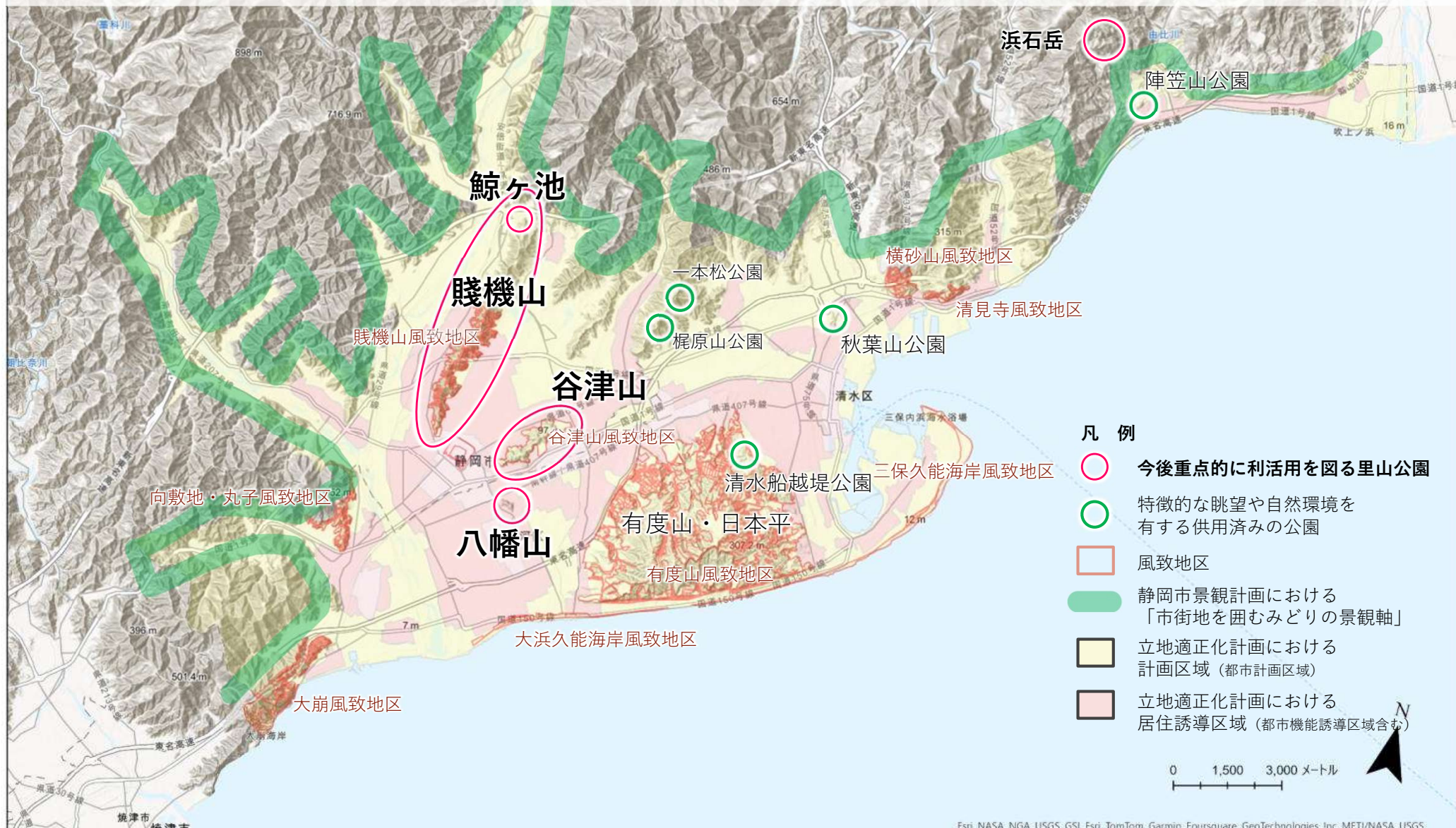
その他

トイレの清潔さや配置改善を含め、誰もが安心して利用できる公園づくりを推進し、花時計や芝生広場など既存施設の活用・更新を検討し、魅力ある公園を目指します。

4-2-5 里山公園の利活用促進

目的

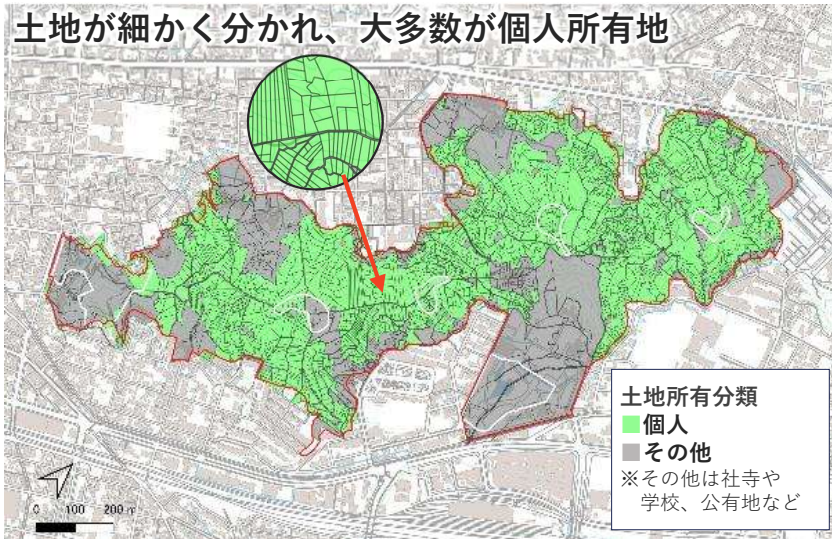
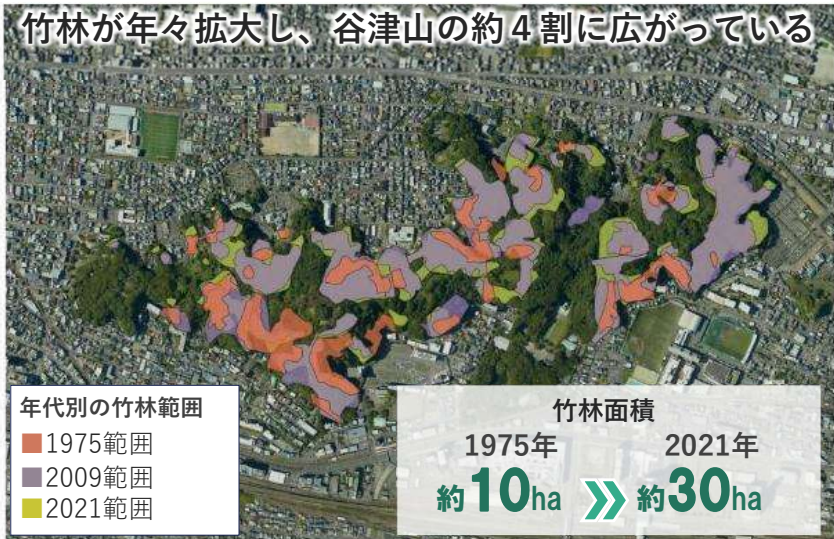
良好な眺望や地域の方々によって保たれてきた自然環境を「貴重な地域資産」として捉えて、市民が身近に楽しめる「里山公園」として保全や利活用を推進する。



谷津山の現状と課題

- 谷津山は、まちなかに近く、尾根沿いからの眺望が楽しめるとともに、周辺に古墳や寺社などの歴史資源も有している。
- その一方で、お茶や果樹などの農地利用から次第に管理の手が入らない土地が増え、竹林が拡大している。
- 細かく分かれた土地の大多数は民地(個人所有)であり、地権者や市民ボランティアだけでは保全活用の手が届きにくい。

これまでは個々での対応が中心で、谷津山の保全活用に多様な主体が連携して、上記のような現状や課題に取り組む体制や機運が整っていなかった。



※2024年8月時点の登記簿情報より作成

市民共創で保全活用に取り組む谷津山

- 谷津山は身近に自然や歴史を楽しめる里山で、地権者や市民団体により貴重な自然環境が守られてきた。
- 東静岡駅周辺のまちづくりや谷津山でのハイキングイベント等を通じて、谷津山の保全活用の機運が高まっており、「里山公園」として官民が連携して様々な活動を実施している。



保全活用検討会議による
現況調査や保全活用方針の作成



地域住民や地元学生等との協働による
散策道などの環境整備



登って魅力を体験するイベント
谷津山ハイキング



市民団体により長年実施されてきた
放任竹林対策活動

谷津山保全活用方針の作成

●谷津山の保全や活用に関わってきた地権者や市民団体の人々とともに、谷津山の将来像や取組の方向性を検討し、谷津山保全活用方針を作成した。

【2025年度の取組】

保全活用検討会議※1
での調査・検討

地権者※2への
意向調査

イベントや活動等
での意見募集

市民協働での
現地の環境改善

保全活用に関わる人々の
“共通の思い”を集約



●コンセプトと将来図

自然と歴史にふれる まちなかの森 谷津山
URBAN FOREST YATSUYAMA



●保全活用の基本方針と具体取組

基本方針 1

谷津山の自然や歴史を守り育てる

具体取組

- (1)放任竹林対策や里山環境保全の推進
- (2)学びや体験による保全活用の意識醸成
- (3)一体的な保全活用に向けた地権者との連携

基本方針 2

みはらしスポットと登り口の魅力向上

具体取組

- (1)放任竹林の伐採による眺望の確保
- (2)自然を感じ、親しむことができる環境づくり
- (3)分かりやすくアクセスしやすい登り口

基本方針 3

散策して楽しめる道づくり

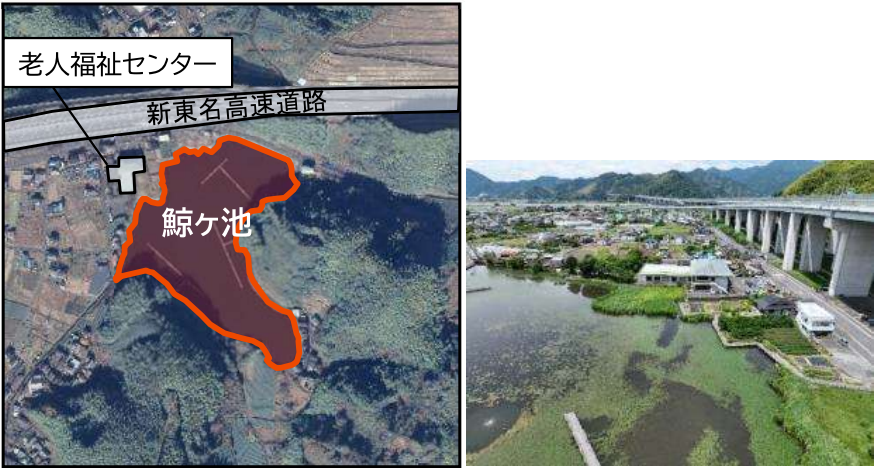
具体取組

- (1)自然を楽しむ沿道景観の創出
- (2)安全で散策しやすい道の整備
- (3)安心して楽しめる案内サインの充実

※1：静岡市と市民団体や地権者、ハイキングイベント団体等が参加
※2：頂上部の公園や散策道周辺など保全活用に重要な区域の地権者を対象に実施

4-2-7 里山公園の利活用促進(鯨ヶ池)

<鯨ヶ池:緑と水辺に囲まれ、やすらぎのある自然豊かな地域資産>



①活動支援

鯨ヶ池及び周辺をフィールドとして実施する様々な利活用において実現に至るまでの地域との調整や地域課題解決に繋がる活動の支援。

②機運醸成

利活用を通じて自然豊かな鯨ヶ池周辺の魅力と可能性を発信し、地域住民以外からも多くの共感や協力を得ながら進める。

③環境整備

老人福祉センターと一体となって利用環境を整え、多様な世代の利用に対応する(遊び場や散策デッキ等)。



4-2-7 里山公園の利活用促進(浜石岳)

<浜石岳:雄大な自然環境の中で登山や眺望を楽しめる地域資産>

①活動支援

樹木の伐採、花の植替え、イベントの開催など、地元住民が主体となった地域活性化活動の支援。

②機運醸成

利活用や地域でのイベントを通じて浜石岳の魅力を発信し、地元住民をはじめ登山者など、多くの共感や協力を得ながら進める。

③環境整備

循環式バイオトイレ、シバザクラ植栽地、イベントのステージなどを整備し、地元住民が利活用しやすい環境を整える。



4-3-1 基本認識 生産緑地地区の基本的な考え方

《生産緑地地区の現状と課題》

- 都市公園等の施設緑地が増加しているものの、身近な地域にみどりが多いまちと感じる市民の割合は減少していることから、既存のみどりについて適切な管理や柔軟な利活用を推進し、市民に身近なみどりの質を向上させる必要がある。
- 市街化区域では、今後も宅地化の進展によりみどりが減少していくことが予測されることから、都市公園等の整備推進のほか生産緑地指定による農地の保全等により、貴重なみどりを保全していくことが求められる。
- しかし、生産緑地の面積は2016年をピークに農地の担い手不足等から減少傾向にある。

《都市農地の保全・活用の基本的な考え方》

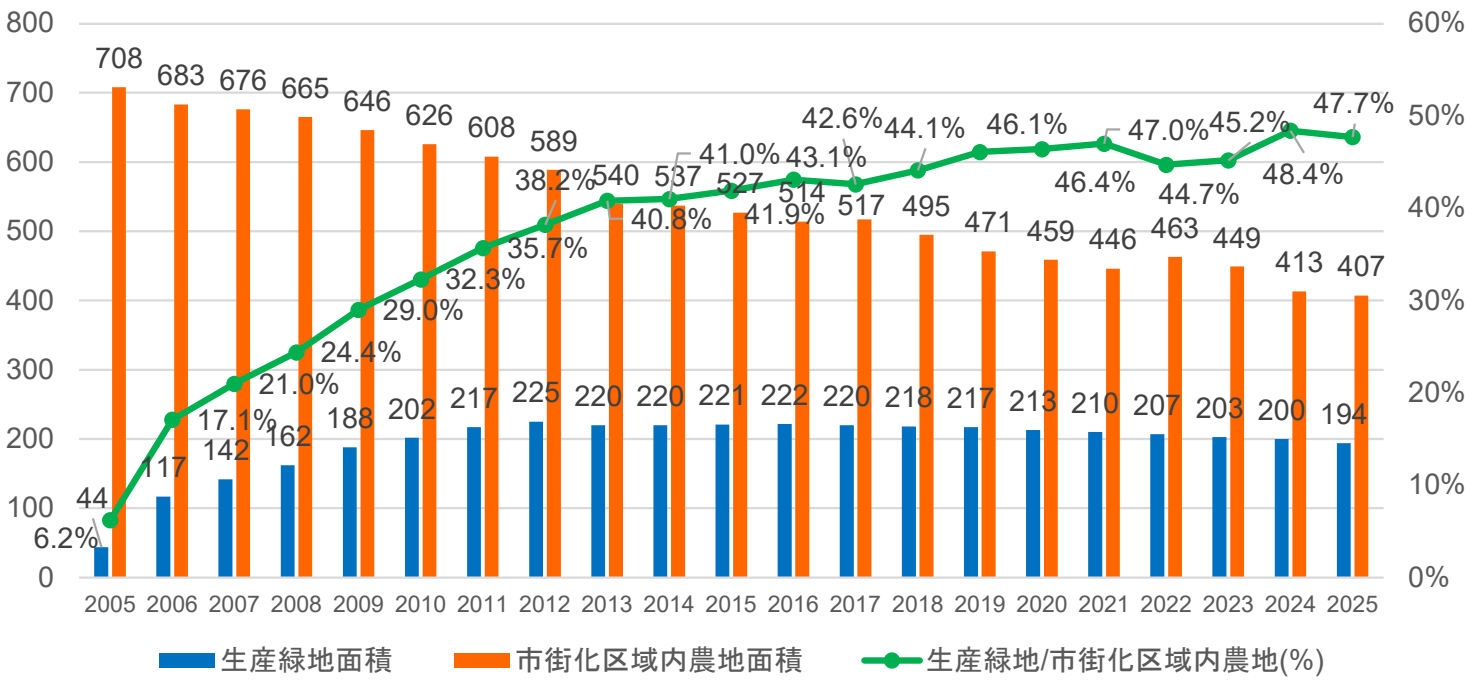
- ① 市街地内のみどりを保全・活用する。
- ② 都市農地を農業体験など、市民が身近に触れ合えるみどりとして積極的に利活用する。
- ③ 公害や災害の防止、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等、良好な都市環境の形成を図る。

4-3-2 静岡市の生産緑地地区

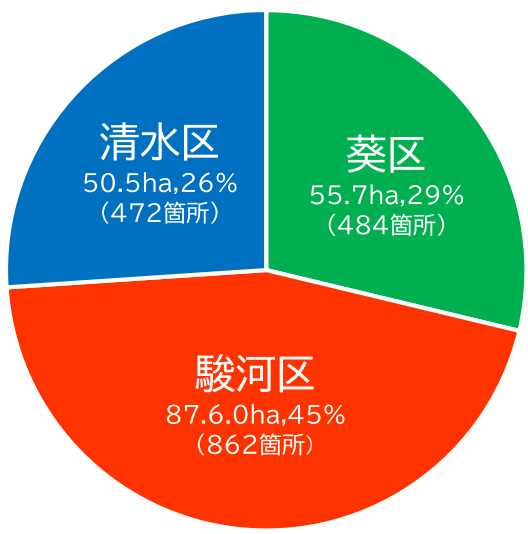
《生産緑地地区とは》

- 生産緑地法の規定に基づき、都市における農地等の適正な保全を図ることにより良好な都市環境の形成に資することを目的としている。
- 生産緑地地区に指定された農地は、都市計画区域内の貴重なみどりとして保全するとともに、市民が身近に農業体験などに触れあえるレクリエーションの場としての活用を促進していく。
- 静岡市では、政令市移行に伴う市街化区域内農地の課税評価が一般農地から宅地並みに変わることを受けて、2005年度から生産緑地制度の運用を開始している。（2025年12月末時点：1,818箇所、約193.8haを指定）
- 2017年の「都市緑地法等の一部を改正する法律」では、生産緑地地区を都市の一部として地域課題の解決に活用するため、面積要件を500㎡から300㎡に引下げ、直売所、農家レストラン等の設置を可能とした。

【静岡市の市街化区域内農地と生産緑地の推移】



【各区の指定面積と割合】



2025年12月末現在

蒲原町合併 (2006)

由比町合併 (2008)

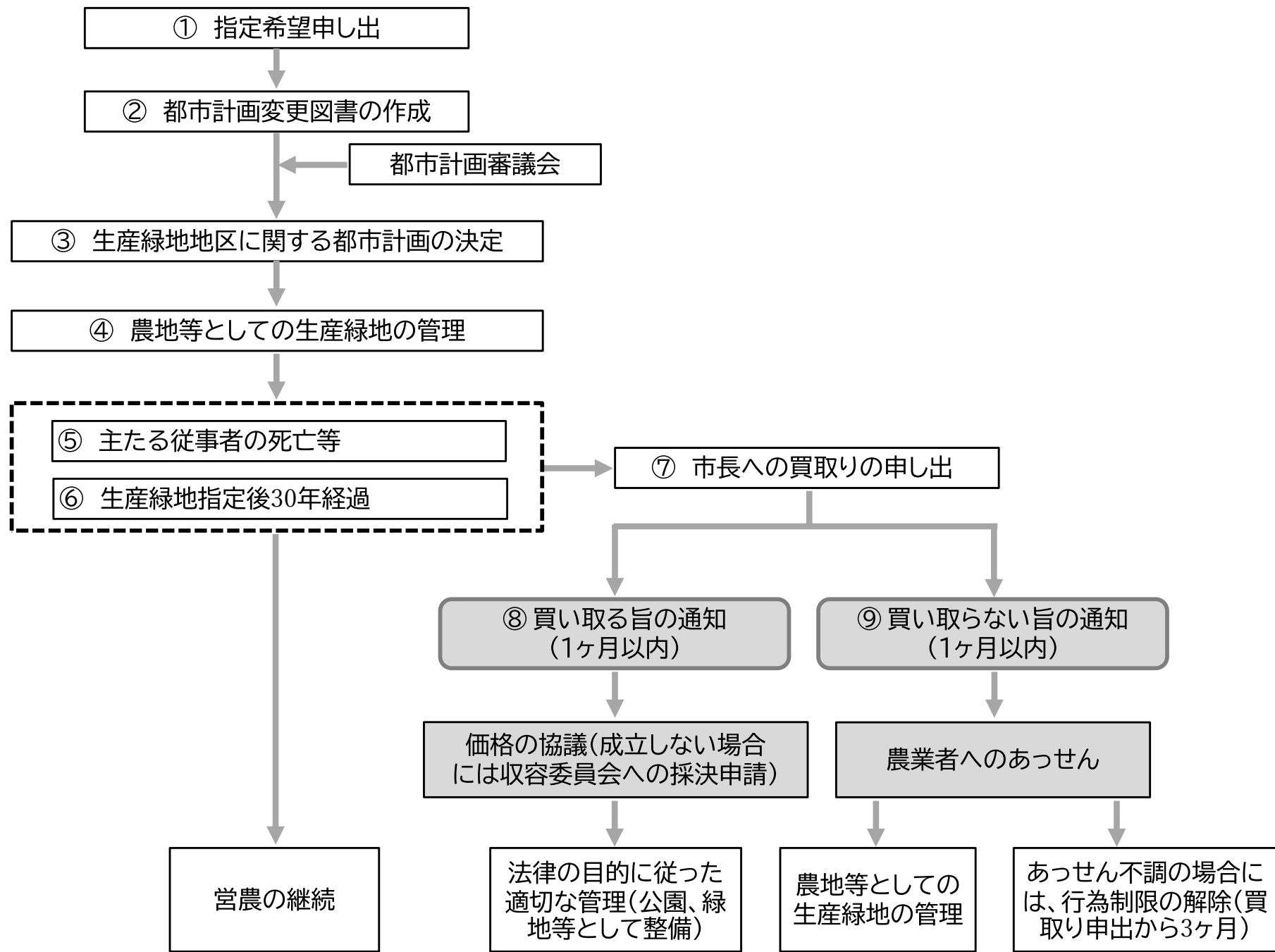
中島市街化編入 (2016)

恩田原・片山市街化編入 (2018)

面積要件緩和 (500→300㎡) (2019)

宮川・水上市街化編入 (2022)

4-3-3 静岡市の生産緑地地区 - 指定の手順と運用



05 住宅

- 00 基本認識
- 01 市営住宅の再整備
- 02 市営住宅の空き室活用
- 03 住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制
- 04 空き家の利活用
- 05 特定空家等の危険な空家等への対応
- 06 狭あい道路拡幅整備事業の推進

00 基本認識

第5次静岡市総合計画（ 7 都市・社会基盤 ）

【政策4】 問題点 ↓ 解決策	市営住宅の再整備 市営住宅の老朽化により維持管理コストや補修・更新コストが増加している。 また、入居率の低下や居住者の高齢化が進行している。 人口減少や居住ニーズを踏まえた施設の配置の適正化を進めるため、生活利便性の低い場所に立地し、築年数が経過した市営住宅の廃止などを実施します。また、継続的に活用が見込まれる市営住宅の長寿命化を行います。 これらにより、維持管理コストや補修・更新コストを縮減するとともに入居率を向上します。
【政策6】 問題点 ↓ 解決策	空き家の利活用と未然防止、多様なニーズによる住まいの確保 周辺市町と比べ、家賃や土地価格が高い。今後空き家が大量に発生するおそれがあるが、その有効活用がなされていない。また、多様化する ライフスタイルやニーズに対応するための空き家の利活用と、空き家発生の未然防止策が不十分である。 不動産寄付、住み替えや売却などの終活支援を通じて、空き家の発生を未然に防ぎます。また、空き家に関する調査や相談を通して、活用可能な空き家の不動産市場への流通を促すとともに、市街化調整区域内での、住宅地開発が可能となるよう地区計画や優良田園住宅制度などの導入を進めます。用途転用等のリノベーションを手掛ける民間事業者と連携して空き家の活用を進めます。これらにより、多様な世代が、住みたい場所で暮らせる環境を整えます。
【政策7】 問題点 ↓ 解決策	移住者向け住まいの提供 静岡市は住みやすいまちではあるものの、周辺市町と比較して家賃や土地価格が高いこと、市内に若者が希望する職種や就職先が少ないことなどが原因で、移住や定住先として選ばれていない。 静岡市への流入を促進するため、移住希望者に対して、一定期間、市営住宅の空き部屋を移住者向けの住まいとして提供することで、安心して静岡市へ移住し、その後、定住に進めるよう支援をします。

01 市営住宅の再整備

背景

静岡市の人口は、1990年にピークを迎え、他の政令市に比べ人口減少率が高く深刻な状況となっている。
今後、静岡市の将来の人口減少は国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計よりも下振れが予想される。

静岡市は

2026年7月現在、**70団地 210棟 6,723戸**の市営住宅を管理

【2023年 4月 時点では】

- ・ 甘い将来人口推計のもと、供給責任として供給量を計画
- ・ 空き家率、民間供給量の考慮が不十分だった
 - ➡これまでの延長上の計画であり、将来、過剰投資(市営住宅の供給過多)になることを見過ごしていた

5-1-2 市営住宅の供給の見直し（2024年7月に決定）

【見直し】

- ・ 将来人口推計の見直し
- ・ 増大する空き家の活用、民間供給量を考慮
- ・ 2045年の市営住宅の管理必要戸数を以下のとおり設定

➤ 見直し前 6,910戸(2020年) → 5,600戸(2045年) ※19%減少

➤ 見直し後 6,910戸(2020年) → 4,400戸(2045年) ※37%減少

➡新規供給量は19%削減

⇒4次総期間(2023～2030年)の

必要予算を103億円削減(200億円→97億円)



「静岡市市営住宅の配置適正化方針」に基づき、市独自の将来人口推計を基に、市営住宅の建替えや長寿命化改修を実施し、総資産量の適正化を進める。

02 市営住宅の空き室活用

5-2-1 移住者向け住まい提供事業（市営住宅の空き室活用）



経緯

2017年より、移住希望者向けに、
清水船原団地の空き室2部屋を「お試し住宅」として提供(提供期間:2週間)
【2017～2025年までの利用実績:215組・492人
そのうち移住決定者は60世帯・133人】

➡短期間の静岡暮らしを体験することで、移住に向けたきっかけづくり

「お試し住宅」の利用者の声

移住相談におけるニーズ

- ・少しでも家賃の安い住宅に住みたい
- ・テレワークに対応した住宅に住みたい(間取り、立地)

お試し住宅入居者の声

- ・お試し期間が短く、移住先の希望にあう物件が見つからない



お試し住宅利用者の声を反映し、2025年より

空き室を改修し、移住希望者のニーズにあった住宅を一定期間貸付け
(1～2年間程度)

- ・貸付期間内に住宅等の生活基盤を整え、定住を促進する
- ・団地内のコミュニティの活性化に寄与する

5-2-2 移住者向け住まい提供事業（市営住宅の空き室活用）

次の市営住宅の空き部屋を有効活用し、移住検討から定住までの住まいを確保することで、移住促進と定住人口の増加を実現する。

位置図

● 葵区
羽衣団地



● 清水区
清水船原団地

● 駿河区
有東団地

5-2-3 移住者向け住まい提供事業（市営住宅の空き室活用）

葵区

葵区中心市街地に位置する
日本最古の鉄筋コンクリート造の市営住宅を活用した
“古き良き時代のおまち”を体感できる住宅

団地名：羽衣団地（静岡市葵区駒形通四丁目、1948年建設）

貸付戸数：3世帯分（住宅(2K))＋ワークスペース(2K相当))

特徴：葵区中心市街地の暮らしに必要な生活利便性施設が徒歩圏内に立地し、
静岡市で初めて建設された鉄筋コンクリート造の市営住宅で、公営住宅の
歴史として非常に価値が高い住宅

貸付開始：2025年12月



羽衣団地周辺（駒形通り）



羽衣団地の外観



羽衣団地の部屋（改修後）

※ 当団地は、JR静岡駅から徒歩で27分(1.9km)

5-2-3 移住者向け住まい提供事業（市営住宅の空き室活用）

駿河区

誰もが住みやすい“まち”を実現した
利便性の高いエリアで住む住宅

団地名：有東団地（静岡市駿河区有明町、1973年建設）

貸付戸数：2世帯分（住宅（1LDK）＋ワークスペース（1K））

特徴：JR静岡駅や東静岡駅へのアクセスが良いエリアで、近隣には暮らしに必要な生活利便性施設が立地し、区内には大学や県立美術館、日本平動物園などが立地する人気のエリア

貸付開始：2025年12月



駿河区役所（駿河区南八幡町）



有東団地の外観



有東団地の部屋（改修後）

※ 当団地は、JR静岡駅から車で11分（3.0km）

5-2-3 移住者向け住まい提供事業（市営住宅の空き室活用）

清水区

ありきたりだけど豊かな暮らしがちょうどいい
“しみず”での住宅

団地名：清水船原団地（静岡市清水区船原一丁目 1997年建設）

貸付戸数：5世帯分（2LDKまたは3LDK）

特徴：子育て世帯が安心・安全に暮らせる仕掛けがちりばめられている清水区内の住宅地に立地し、JR清水駅へのアクセスも良く、清水港や東名高速道路、中部横断自動車道も利用しやすいエリア

貸付開始：2025年12月（2部屋から新たに5部屋追加提供）



静岡市こどもクリエイティブタウンま・あ・る



清水船原団地の外観



清水船原団地の部屋（改修後）

※ 当団地は、JR清水駅から車10分（3.4km）

5-2-4 移住者向け住まい提供事業（市営住宅の空き室活用）

2025年度に整備した住戸は、募集開始から3ヶ月でほぼ満室となったため、
2026年度から供給する住戸数を拡大する。

位置図

● 葵区
若松町団地 13戸整備
北番町団地 13戸整備

● 葵区
羽衣団地 14戸整備
新通団地 7戸整備
駒形団地 15戸整備

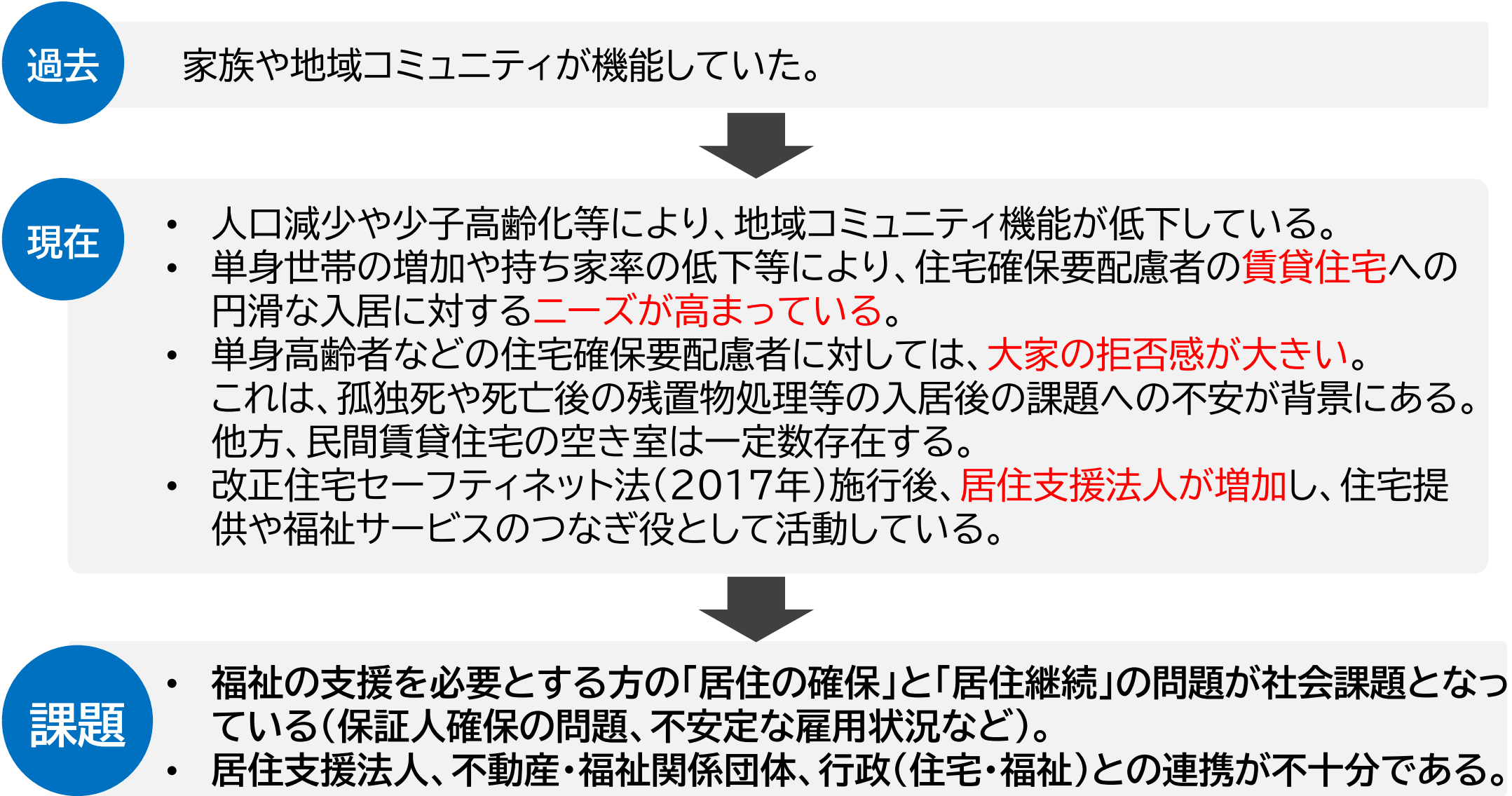
2026～2028年度までの整備予定戸数
※JR静岡駅から2km以内の団地から選定

団地名	現戸数	2026 整備	2027 整備	2028 整備	合計
羽衣団地(葵区)	3戸	7戸	4戸	3戸	17戸
新通団地(葵区)	0戸	7戸	-	-	7戸
駒形団地(葵区)	0戸	15戸	-	-	15戸
若松町団地(葵区)	0戸	5戸	8戸	-	13戸
北番町団地(葵区)	0戸	5戸	8戸	-	13戸
有東団地(駿河区)	2戸	-	37戸	-	39戸
清水船原団地(清水区)	7戸	-	-	-	7戸
合計	12戸	39戸	57戸	3戸	111戸

● 駿河区
有東団地 37戸整備

03 住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制

5-3-1 住宅確保要配慮者を取り巻く環境



○住宅確保要配慮者
低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、ひとり親・DV被害者、外国人、刑余者、犯罪被害者、災害等の被災者 など

○居住支援法人
住宅確保要配慮者の入居支援、入居後の見守りや相談等を行う法人(県知事の指定)

5-3-2 安心して暮らせる住まいの提供

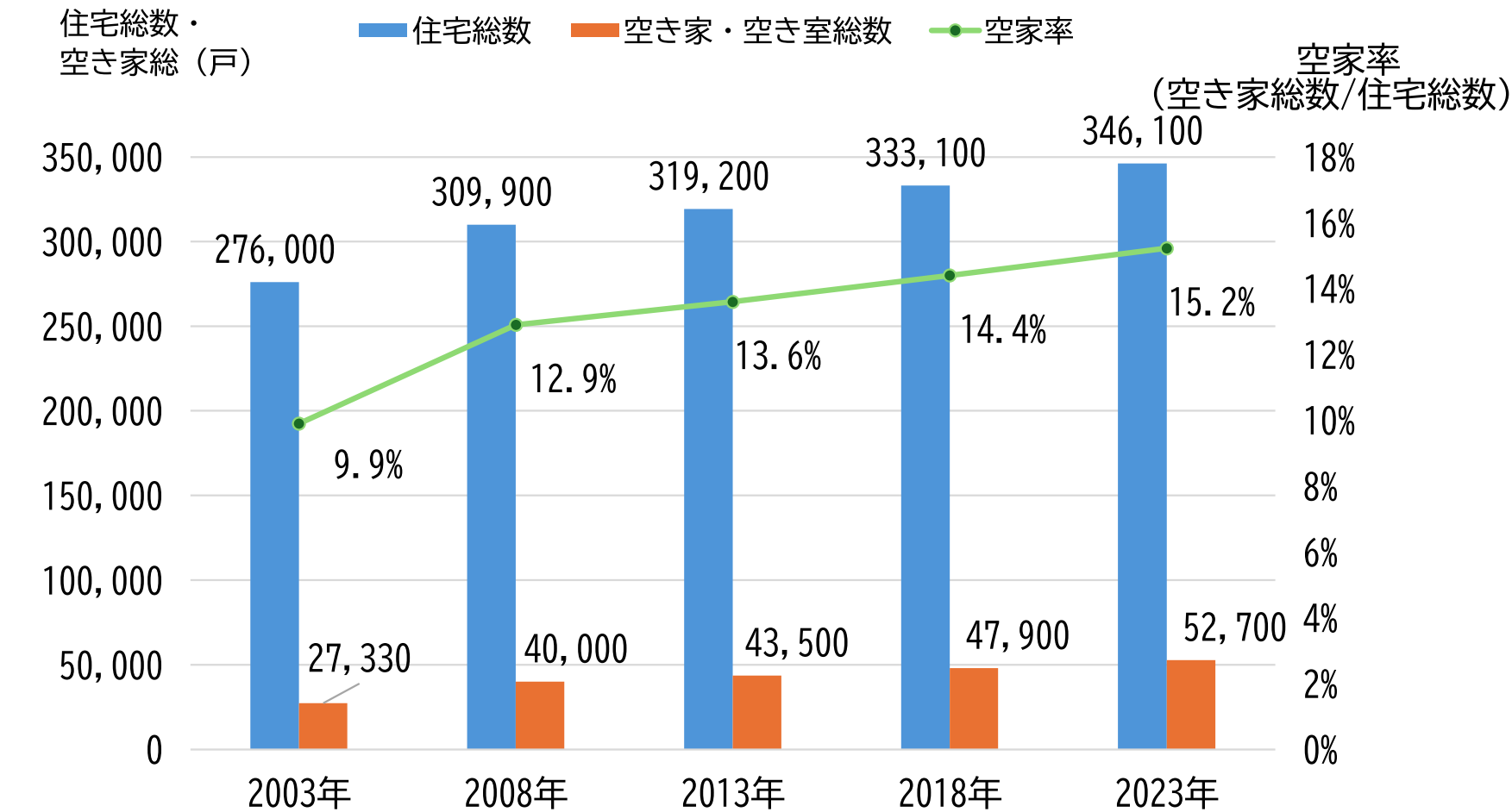
- 静岡市は、複合的な課題を抱える住宅確保要配慮者が円滑に安心して入居できるよう、**安否確認**や**見守り**、**適切な福祉サービスのサポートを受ける**ことが可能であり、かつ大家から入居を断られない「**居住サポート住宅**（居住安定援助賃貸住宅）」の認定を2025年10月から開始した。
- 居住支援法人、不動産・福祉関係団体、行政が連携・協働し、住まいや暮らしに関する課題に対して取り組む「**静岡市居住支援協議会**」を2026年5月に設立した。

市営住宅 対象者：住宅確保要配慮者（低額所得者） シルバーハウジング 対象者：住宅確保要配慮者（高齢者） バリアフリー化され、生活援助員を配置し、生活指導や相談、安否確認を行う市営住宅 富士見団地 30戸 清水追分団地 29戸	居住サポート住宅 (2025.10.1～認定開始) 対象者：住宅確保要配慮者 入居を断らず、安否確認や福祉サービスの必要な入居者を適切につなぐための支援をする民間賃貸住宅 認定2棟9戸(2026.7月末時点)	静岡市居住支援協議会 (2026.5.26設立) (目的) 不動産・福祉関係団体、行政等が連携・協働し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や課題解決につなげることで、福祉の向上及び豊かで住みやすい地域社会の実現 (取組) - 関係団体がお互いの立場を理解し、連携・協働する土台づくり - みんなのためにできることを持ち寄り、みんなが助かる仕組みづくり
---	--	---

04 空き家の利活用

5-4-1 静岡市の空き家数・空き家率の推移

静岡市では、2003年から2023年の20年間で空き家・空き室数が27,330戸から52,700戸に増加している。



空き家：一戸建て住宅で、普段人が居住していない住宅
空き室：アパートや長屋などの一部で一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅で、普段人が居住していない住宅

【出典】住宅・土地統計調査(総務省統計局)

5-4-2 静岡市の空き家の現状

大相続時代 + 一人暮らしの高齢者増 → 空き家の大量発生のおそれ
→ 相続後の対策では調査に時間がかかる
⇒ お元気な時から、将来の活用を考える

(課題認識)

- ・ 静岡市では、「転居したがもとの家はそのままにしている」「相続者が住まない」「相続者が市外に住んでいる」などを原因として空き家が増えている。
- ・ 空き家の増大の理由として、「相続したけれどそのままにしている」「どうしたらいいかわからない」など空き家を持ち続けている所有者もいることがあげられる。
- ・ 今後、相続により現在の持ち家の所有者から所有者が変わるという「持ち家の相続機会の増大」も見込まれる。
- ・ その一方で、子育て世帯や若い世代の人が、市内のある地区に住みたいと希望しても、空き家はあるけれど入居できる物件が見つからないという現状がある。

5-4-3 「空き家」を次世代へ繋げるための3つの取組

静岡市は、年々増加する「空き家」を市内に存在する活用すべき“社会資産”と捉え、所有者に寄り添いながら次世代の住みたい方々へ空き家を繋いでいくことを促進するための3つの取組を始める。

- (1) 新たな空き家相談窓口の開設
- (2) 空き家の活用意向確認（書類送付）の実施
- (3) 空き家に関するワンストップ相談会の開催

これらの取組を通じて「空き家」が不動産市場に流通し、社会で有効活用されるように行政として取り組む。＜未然空き家増加防止政策＞

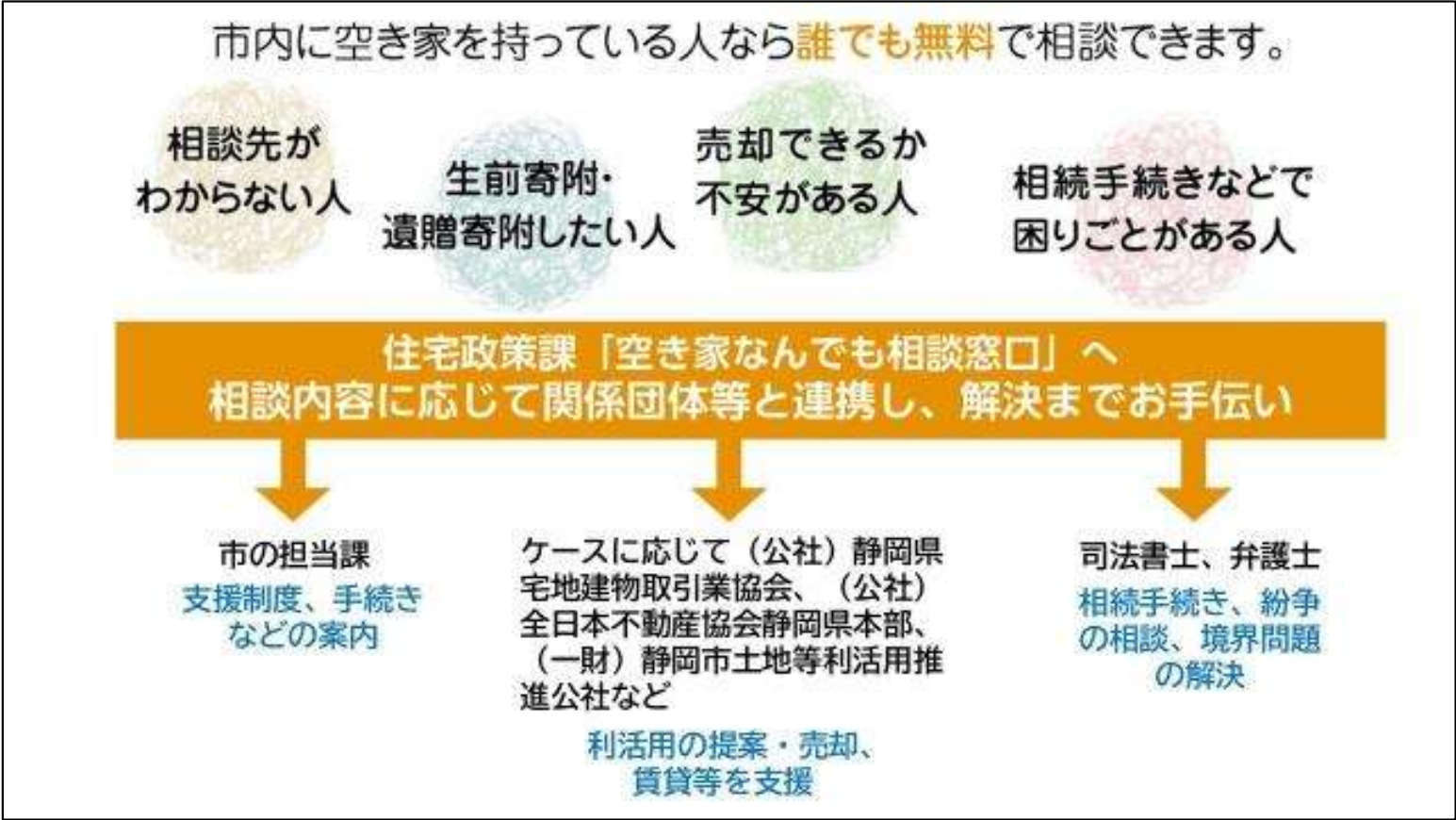
これまでの資産が「親族から相続される」前提から「相続する人がいない」「親族が興味がない」など時代が変わり、何の縁もない次世代へ結び付けることを前提に政策転換していく。

©t.nanba

5-4-3 (1)新たな空き家相談窓口の開設

市内の空き家所有者または自宅や実家が空き家になる可能性のある人が、誰でも無料で相談できる「空き家なんでも相談窓口」は、相談内容に応じて、市の担当課や各種専門家、関係団体と連携し、解決まで一緒にお手伝いをする。

問合せ先：空き家なんでも相談窓口（住宅政策課内）
場 所：静岡庁舎新館5階 住宅政策課内（2025年5月～）



5-4-3 (2)空き家の活用意向確認

- 上下水道の使用状況をもとに空き家と推測される建物を把握し、現地調査を行ったうえで、空き家の所有者に対し、活用の意向を確認する書類をお送りする取組を試験的に実施する。
- 回答いただいた活用や処分の意向に応じて、各種専門家、関係団体と連携し、解決までお手伝いを行う。

	大里中学校校区	安東中学校校区	清水第七中学校校区
対象地域	都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の集約化拠点形成区域周辺の空き家と推測される住宅数が多い中学校区 ○集約化拠点形成区域とは 医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導し、多くの人が利用しやすい場所となるよう、様々なサービスの充実を図る区域	不動産を取り扱う民間事業者で組織する協会やその所属事業者へのヒアリング結果から住宅需要が高いと思われる中学校区	
実施時期	2025年6月中旬～7月上旬現地調査実施済み		2026年3月下旬現地調査実施済み
	2025年8月22日 85戸に書類送付済み	2025年9月22日 53戸に書類送付済み	2026年7月31日 38戸に書類送付済み
対応状況	所有者から市の支援が必要と返信があった9戸中、5戸解決済み、4戸対応中	所有者から市の支援が必要と返信があった5戸中、3戸解決済み、2戸対応中	返信があった所有者の今後の活用やお困りごとに順次対応予定

5-4-3 (3)空き家や住まいの終活に関するワンストップ相談会

一日に同じ会場で、複数の専門家（弁護士、司法書士、宅地建物取引士、建築士、税理士）に相談できる「空き家や住まいの終活に関するワンストップ相談会」を年3回開催予定

【第1回】募集終了

- ・ 日 時：2026年8月8日（土曜日）10時から14時45分まで（1回30分）
- ・ 場 所：上下水道局庁舎7階 71会議室（葵区七間町15番地の1）
- ・ 対 象：市内に空き家又は住宅を所有している方、所有する予定の方
（市外在住でも可）
- ・ 参加費：無料
- ・ 参加者：20名（申込期間6/19～7/20）

【第2回】2026年11月7日（土曜日）に開催決定

【第3回】2027年1～2月に開催予定

5-4-3 (4)空き家建替え促進事業補助金

- 2026・2027年度限定
- 耐震性のない空き家（一定の要件あり）を除却し、敷地を更地にする費用に対して助成する。

	概要
補助対象経費	空き家（母屋）の除却工事に要する費用
補助金額	上記費用の2分の1以内
補助上限額	100万円

- 補助を受けた人で要件を満たせば、税の減免も受けることができる。

	固定資産税・都市計画税の減免
減免額	住宅用地特例が適用されていた時との差額相当額
減免期間	除却により特例適用外となった年度から最大2年度分

5-4-3 (5)井川地区移住者向け住宅

- 市が借上げ、リフォームした住宅を、移住者向けに貸出している。



住宅の情報

- ・家賃： 30,000円/月
- ・住所： 静岡県静岡市葵区井川779番地
- ・構造： 木造平屋建
- ・敷地面積： 300.82㎡
- ・延べ面積： 115.69㎡
- ・駐車場： 3台程度
- ・間取り： 3DK+ワークスペース+収納多数
- ・その他： プロパンガス、浄化槽

敷金・礼金なし！



アクセス

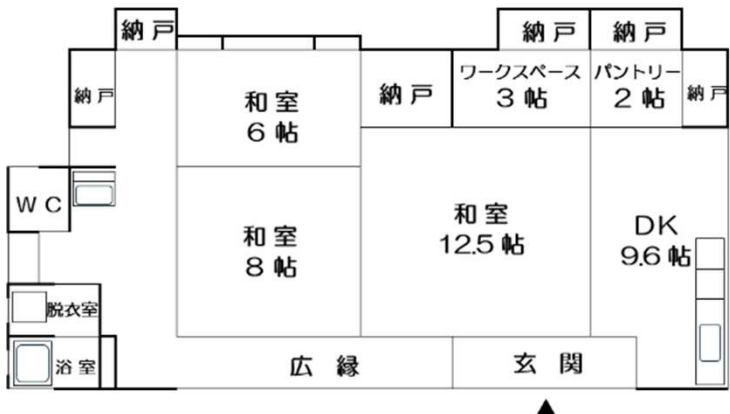
新静岡ICから

井川まで 🚗 約1時間20分

静岡駅から

井川まで 🚗 約1時間40分

間取り図



こんな方にオススメ！

- ・自然豊かな環境で暮らしたい方
- ・ゆとりある間取りでのびのびと子育てしたい方
- ・安い家賃で田舎暮らしを楽しみたい方

5-4-3 (6)既存住宅地再生推進モデル事業

2026年4月 国土交通省から静岡市の提案が採択

(国土交通省直轄事業：全国23自治体の中の1つ)

事業期間：2026年から2030年までの5カ年

【目的】
○空き家未然防止対策と空き家の更なる活用推進

【事業要件】
①：市街化から概ね30年以上経過
⇒上下水道や固定資産税等の情報から築30年以上の住宅を調査（実態調査）
②：高齢化・相続の増加等により、今後空き家率の上昇が予見される住宅地
③：住宅地から県庁所在地通勤圏（自宅から通勤時間が1時間）であること
⇒静岡鉄道沿線の草薙駅他1,2駅を対象とし、各駅から半径1kmの範囲を想定

【取組のイメージ】
以下の①②が本事業における国交省の支援対象
①：『事業要件①』の実態調査を通じた重点区域設定（草薙駅他を対象とし、各駅から半径1kmの範囲）

②：住宅所有者に個別アプローチを行い、空き家になる前にサブリース活用を検討
空き家所有者にサブリース実施の提案を合わせて行い、賃貸・売却に繋げる
(不動産事業者と共に簡易建物診断を行い、所有者へ賃借料、売却額の提案をすることで契約に繋げる)

【実施方法】
国土交通省直轄事業のため、国採択のコンサルタントによる支援を受け実施（静岡市負担額0円）

5-4-3 (7)蒲原・由比地区の空き家活用の取組

【知・地域共創コンテストUNITE2025 合同会社つばめ制作社の取組】

2024年12月、『静岡市文化財保存活用地域計画』内で「文化財保存活用区域」に指定された蒲原では、静岡市の他の地域よりも少子高齢化や人口減少が進んでいるため、空き家が増え、放置・解体される建物が増加し、旧東海道の景観が変わりつつある。

一方で、移住や二地域居住を目的とする若い世代や地元企業、外国人労働者等からは、建物の賃貸借・購入ニーズは少なからずある。

建物の所有者や利用・購入希望者のミスマッチによる問題を解決し、賃貸借や購入につなげることで、空き家の解体による景観の変容を留めるほか、若い世代の市外流出を少しでも減らす。また、居住者が自治会活動に参加したくなる仕組みを作り、地域コミュニティの維持及び旧東海道の景観の保全を図る。

【2026年4月からの主な取組】

- ・一般の不動産市場では流通していない空き家(『透明空き家』)を見える化し、利用希望者へつなぐ仕組みの検討（空き家情報サイトやマッチング手法の検討等）
- ・空き家所有者と利用希望者、地域をつなぐ相談・調整役(『まちの大家』)の仕組みづくり

【目指す姿】

蒲原・由比地区をモデル地区として、「売れない」「貸せない」と思われている『透明空き家』を地域資源として活用し、所有者・利用希望者・地域・行政をつなぐ『まちの大家』の仕組みを構築し、移住、定住を促進する。

蒲原・由比地区だけでなく、静岡市内で空き家流通が停滞している地域にも展開可能なモデルとして仕組み化し、地域ごとの『まちの大家』の育成につなげる。

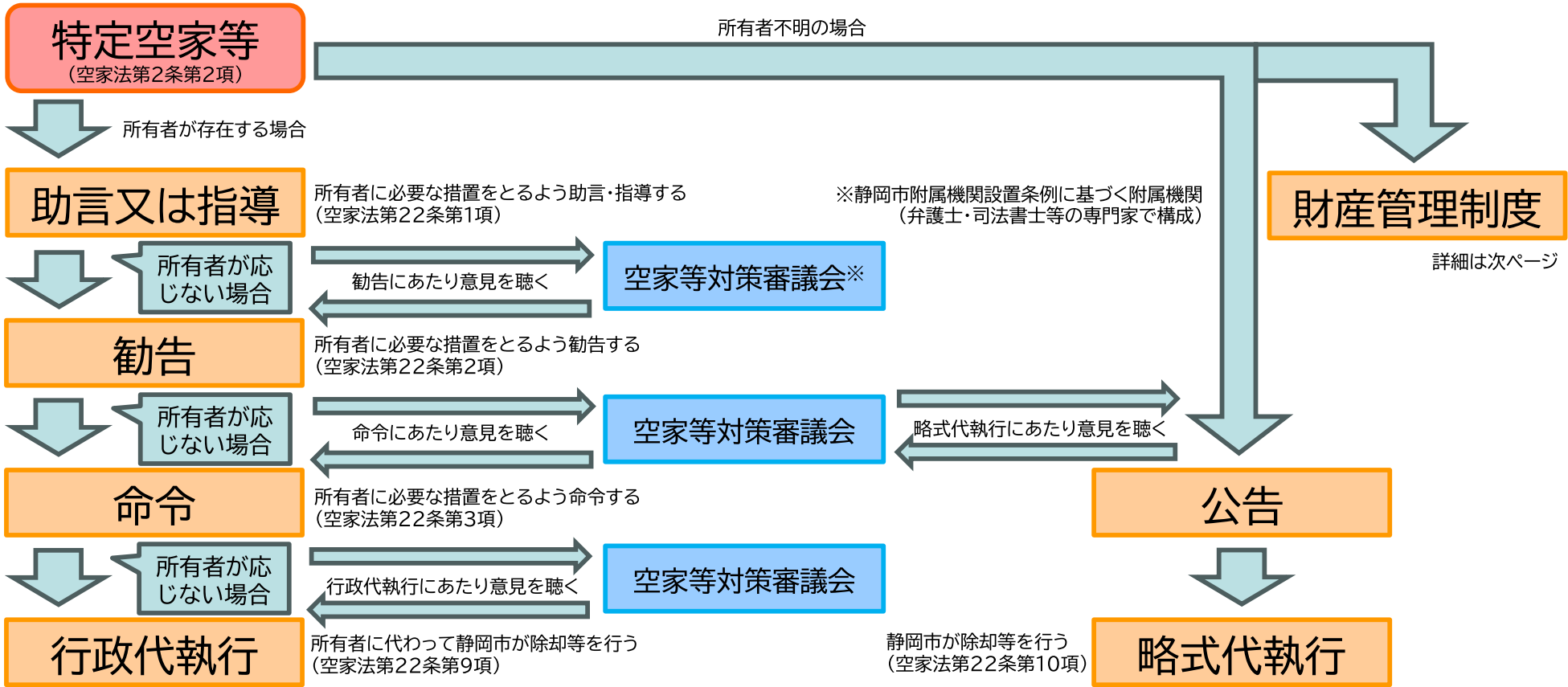
○空き家の活用促進 ○地域への定住促進 ○地域コミュニティの維持 に寄与する。

05 特定空家等の危険な空家等への対応

5-5-1 市民の皆さんに深刻な影響を及ぼしている危険な空家等への対応

静岡市は、そのまま放置すれば倒壊の危険等がある『特定空家等』について、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」に基づき、以下に示す段階ごとに、空家等の所有者が存在する場合は措置を講じるよう対応する。最終的に所有者に代わり除却等の行政代執行を行う。

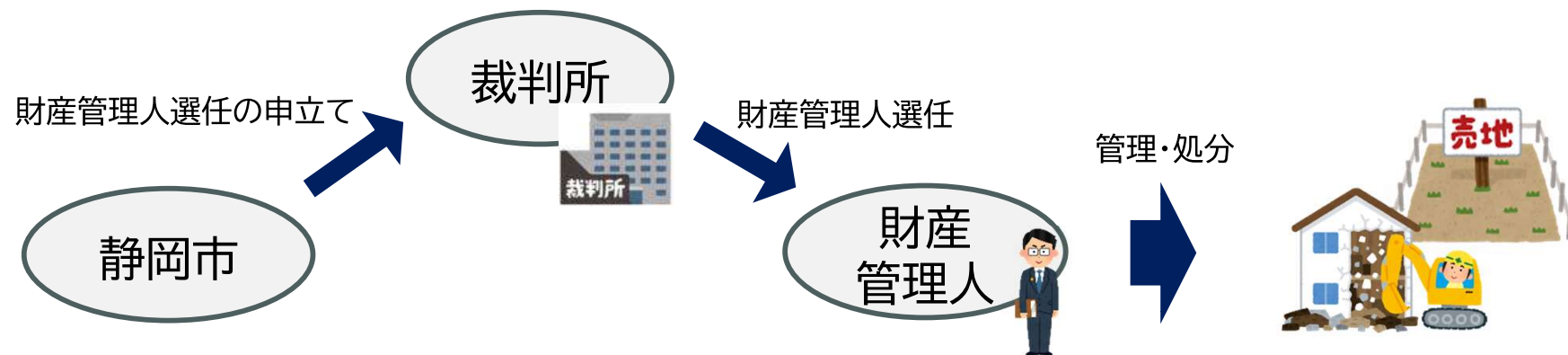
所有者不明の場合は、略式代執行や財産管理制度の活用を行う。



5-5-2 所有者が不明な空家等への対応(財産管理制度の活用)

静岡市は、所有者不明等により管理を行う者がいない空家等について、略式代執行のほか、民法に基づく「財産管理制度」を活用する。

以下に示すとおり、静岡市が裁判所に財産管理人選任の申立てを行うことにより、財産管理人は建物の管理や解体・土地の売却などの処分をすることが可能となる。



○財産管理制度の種類

・所有者が不明・所有者の所在が不明な場合

→所有者不明土地建物管理制度(土地・建物のみ管理・処分)

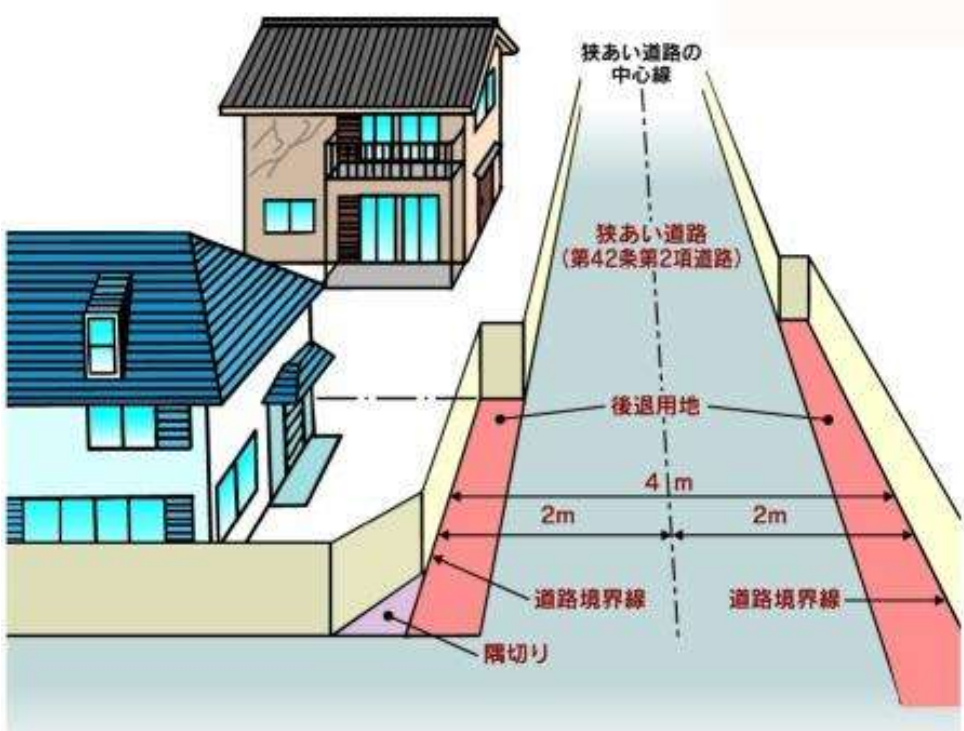
・相続人がいない場合

→相続財産清算制度(すべての財産を清算する)

06 狭あい道路拡幅整備事業の推進

5-6-1 狭あい道路拡幅整備事業の推進

市内には幅員4m未満の狭あい道路が多く存在している。狭い道路は人や車の通行はもちろん、風通しや日当たりを妨げているため、住環境を良くするための後退用地を寄附していただける場合に助成をおこなっている。



協議申請書等詳しくは
静岡市狭あい道路拡幅整備事業ホームページ
<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s2574/s007765.html>
静岡市都市局建築部 建築安全推進課 狭あい道路係
静岡市葵区追手町5-1 静岡庁舎新館5階 電話054-221-1238



事業の進め方

- ①官民境界測量(市が全額負担)
- ②塀などの工作物撤去(市が一部負担)
- ③寄附地の舗装(市が全額負担)

これまでの成果(2024年度末)

1989年の制度開始からの累計
寄附件数 2,019件
寄附道路長さ 38.9km

2025年度より後退用地の協議申請書受付が通年に変更した。(2024年度までは予算終了とともに受付停止)
実施は翌年度以降の予算が付き次第になるが、いつでも協議申請書を提出できる。

07 接道の関係で再建築不可建物・用地の有効活用についての取組(検討中)

5-7-1 接道の関係で再建築不可建物・用地の有効活用についての取組(検討中)

- ・建築物を建てる際には建築基準法上の道路に敷地が2m以上接していなければならない。
- ・接道要件を確保していない家は、所有者が変わったときに活用されない空き家になる可能性が高い。
⇒ 市の取組によって、接道要件を確保できるようにならないか。

- ・接道要件を確保する取り組みの例としては以下の手法が考えられる

(1)個別に建築基準法上の道路を整備

- ・土地の寄付を受け市道を4mに拡幅する。
- ・民間が位置指定道路を入れる。
- ・開発行為を行い整備する。

(2)面的に整備改善を行い建築基準法上の道路を整備する方法

- ・区画整理事業 → 時間がかかりすぎる。
- ・小規模住宅地区改良事業(不良住宅が密集している地区)
- ・接道地権者全員の合意により、再建築時に道路用地を確保する地区計画の策定を行う。

⇒ 八幡地区を事例に検討中

32.アリーナ・スタジアム

- 00 基本認識
- 01 アリーナ
- 02 スタジアム

00 基本認識

「文化・スポーツ施設」と「文化・スポーツ施設 × 収益施設」を区別すること

商業施設をハコモノとは言わないのはなぜ？	→ 収益を生むから(収益施設)
公的施設をハコモノと言うのはなぜ？	→ 収益を生まない(非収益施設)
	との思い込み

公的施設にも、「収益施設」と「非収益施設」とがある。

(参考) 国立競技場の衝撃

国立競技場は「スポーツ施設」なのでもともとは「非収益施設」と考えられていた。2023年7月、独立行政法人日本スポーツ振興センターは、指定管理費用(上限10億円／年)を払うという条件で運営者を公募した。

ところが...

公募・選定の結果、「事業者が30年間で528億円(17.6億円／年)を払う」という契約に変わった。

→「非収益施設」から「収益施設」に変わった。

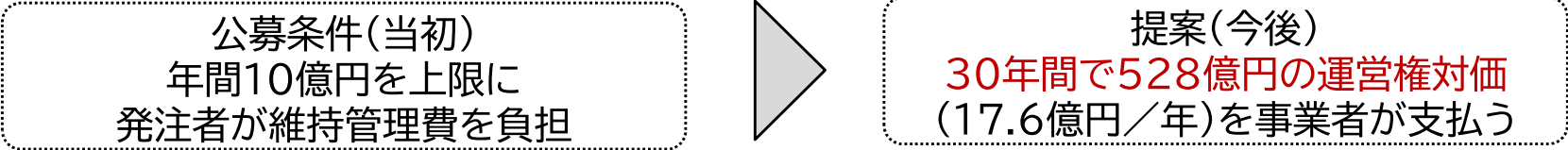
(参考) 国立競技場の衝撃・・・非収益施設が収益施設へ

これまで、日本スポーツ振興センター(JSC)が赤字で運営していた国立競技場は、株式会社NTTドコモを代表としたコンソーシアムが、運営権の対価として、30年で528億を支払うと提案。次世代型エンターテインメント施設を想定した様々な収益施策を講じることにより、集客力の高い、儲けることができる施設に転換を図る。

1 事業概要

発注者	独立行政法人 日本スポーツ振興センター(JSC)
事業方式	コンセッション方式
事業範囲	運営業務、維持管理業務(改修工事等を含む)、任意事業など
事業期間	2025年～2054年(30年間)
コンソーシアム	代表企業:株式会社NTTドコモ 構成企業:前田建設工業株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社、公益社団法人日本プロサッカーリーグ(Jリーグ)

2 公募の想定とは別ものの収益拡大



3 収益拡大のための様々な施策(例)

- 施設の貸し出しによる収益から、映像配信などのコンテンツを販売する権利ビジネスへの転換
 - 改修でVIPルームを現在の15室から75室に増加
 - 入場前の選手を間近で見られる特別席を新設
 - これまで実施しなかった音楽イベント等120興行を新設
- スポーツ興行への影響を避けるため、音楽イベントは4月、8月に集中し、その後グラウンドの芝生を張り替え

0-2 次世代アリーナ・スタジアムとは何か。市民文化会館・体育館との違いは何か。

1. アリーナとは: 観客席がある屋内競技場や劇場

→ それは、市民文化会館(文化施設)、体育館(スポーツ施設)と同じでは？

これまでのアリーナ → 性格: 単機能型スポーツ施設 立地: 郊外が中心

次世代アリーナ → 収益・文化施設 + 収益・スポーツ施設
性格: 多機能複合型交流施設 立地: 市中心部

2. 次世代アリーナ・スタジアムの性格

(注)以下の「文化」には、芸術、芸能、スポーツ、学術会議等が含まれる。

	文化施設	×	収益施設	
(社会効果)	(文化の振興	×	経済の活性化)	= 公益
	↓		↓	
(施設の性格)	(公共施設	+	民間施設)	= 公益施設
	↓		↓	
(費用負担)	(公共・公益投資	+	民間投資)	の適切な分担

0-3 次世代アリーナ・スタジアムビジネス…貸館ビジネス？ エンタメ・コンテンツビジネス？

収益を得る方法は？

1 貸館ビジネス

高度な演出が可能な空間を他者に貸し出し、その貸出料を主たる収入とする。

(①来場者情報は他者が持つ。ビジネスの範囲は館の中。)

それとも

2 エンタメ・コンテンツビジネス (顧客情報活用ビジネス) (体験価値創造ビジネス)

貸館だけでなく、自ら、イベント開催や館のコンテンツ映像配信などのエンタメ・コンテンツビジネスを行い、収入を得る。

(①来場者情報は自社が持つ。ビジネスの範囲は館の外に広がる。)

(②体験価値づくりの人材が集まり、コンテンツを世界に発信する。)

(注)体験価値創造ビジネスや顧客情報活用ビジネスの世界は、一般の人には想像できない。

だからこそ、そこに新たな収益源がある。

0-4 国の「スマート・ベニュー」の考え方

これまでの文化・スポーツ施設の考え方

・・・公共的な役割の下、郊外に立地する単機能型施設



これからの文化・スポーツ施設の考え方(スマートベニュー)

・・・文化・スポーツ施設を中心に周辺のエリアマネジメントを含む、複合的な機能を組み合わせた、持続可能な交流施設

《スマートベニューの考え方》

○多機能複合型

スポーツ施設だけでなく、商業施設や公共施設などを併設することで、多様な機能を持つ施設を構築し、幅広い層の利用を促進する。

○民間活力の導入

民間企業のノウハウや資金を導入し、施設の運営や管理を効率化し、収益力向上を図る。

○まちなか立地

まちの中心部に立地することで、周辺の地域活動を活性化させ、地域全体の活性化に貢献する。

○収益力向上

施設内の商業施設やイベント、宿泊施設など、多様な収益源を確保することで、施設の持続可能性を確保する。

○周辺のエリアマネジメント

施設の周辺地域との連携を強化し、魅力を向上させる。

0-5 静岡市がめざすべき「まちの姿」

これまでの市政の課題

- ・若者に魅力的なまちづくり、若者が楽しめる文化づくりが不十分 ⇒ **若者が流出**
- ・大規模イベントの開催に絶好な地理的条件を持ちながら、施設が存在しないため、所得が流出、所得の流入がない状況
- ・これまでの延長の市政では、静岡市は確実に衰退 ⇒ **この流れを変えることが必要**

これからの市政

- ・将来を担う子どもや若者が「このまちの未来は明るい」と夢を抱き希望が持てるまちを作っていく市政へ転換
- ・次世代の「稼ぐ力」を生み出す市政へ転換

静岡市がめざすべき「まちの姿」

アリーナがもたらす

文化振興効果

×

経済活性化効果

- ・ワクワク、ドキドキを市内で体感
- ・生活の中にある感動体験
- ・市外からも人が集まる
- ・大きな経済波及効果・所得効果

これからの静岡市

暮らしの安心感とワクワク感

× 職・住・福・商・学・遊 近接のまちづくり

将来も含めた経済的安心感

- ・静岡市民・・・ずっと住み続けたいまち
- ・市外・県外の方・・・住んでみたい、訪れてみたい、魅力あふれるまち

0-6 なぜ静岡市にスタジアム・アリーナが必要なのか

1. 国の「スマートベニュー」の考え方

スマートベニューとは、文化・スポーツ施設を中心に周辺のエリアマネジメントを含む、複合的な機能を組み合わせた、持続可能な交流施設のことをいう。以下の条件を満たす次世代型スタジアム・アリーナが代表的な事例

①多機能複合型 ②民間活力の導入 ③まちなか立地 ④収益力向上 ⑤周辺エリアのマネジメント

2. スタジアム・アリーナの必要性

(共通)

- スポーツやエンターテインメントビジネスにより「稼ぐ力」を生み出す地理的条件を持ちながら、施設がないため、稼げていない。

(スタジアム)

- 現スタジアムは老朽化に加え、交通課題の解決や経済波及効果を高めるには立地的な限界がある。

(アリーナ)

- スポーツやエンターテインメントイベントで大きな潜在的需要が見込まれるが、それを顕在化できていない。
- 若者に魅力的なまちづくり、若者が楽しめる文化づくりのための施策や取組がこれまで不十分
- 豊かな日常生活だけでなく、ワクワク・ドキドキといった感動を若者が体験できる環境づくりが必要

スタジアム・アリーナは集客の核となる公益施設となり、まちの魅力向上、文化振興、地域経済の活性化など、大きな経済社会効果を生む。さらに、周辺のまちづくりと一体的に進めることで、相乗効果により、新たな交流・滞在が創出され、まちに新しい価値がもたらされることで、関連する投資やまちづくりによる大きな経済効果が生まれる。

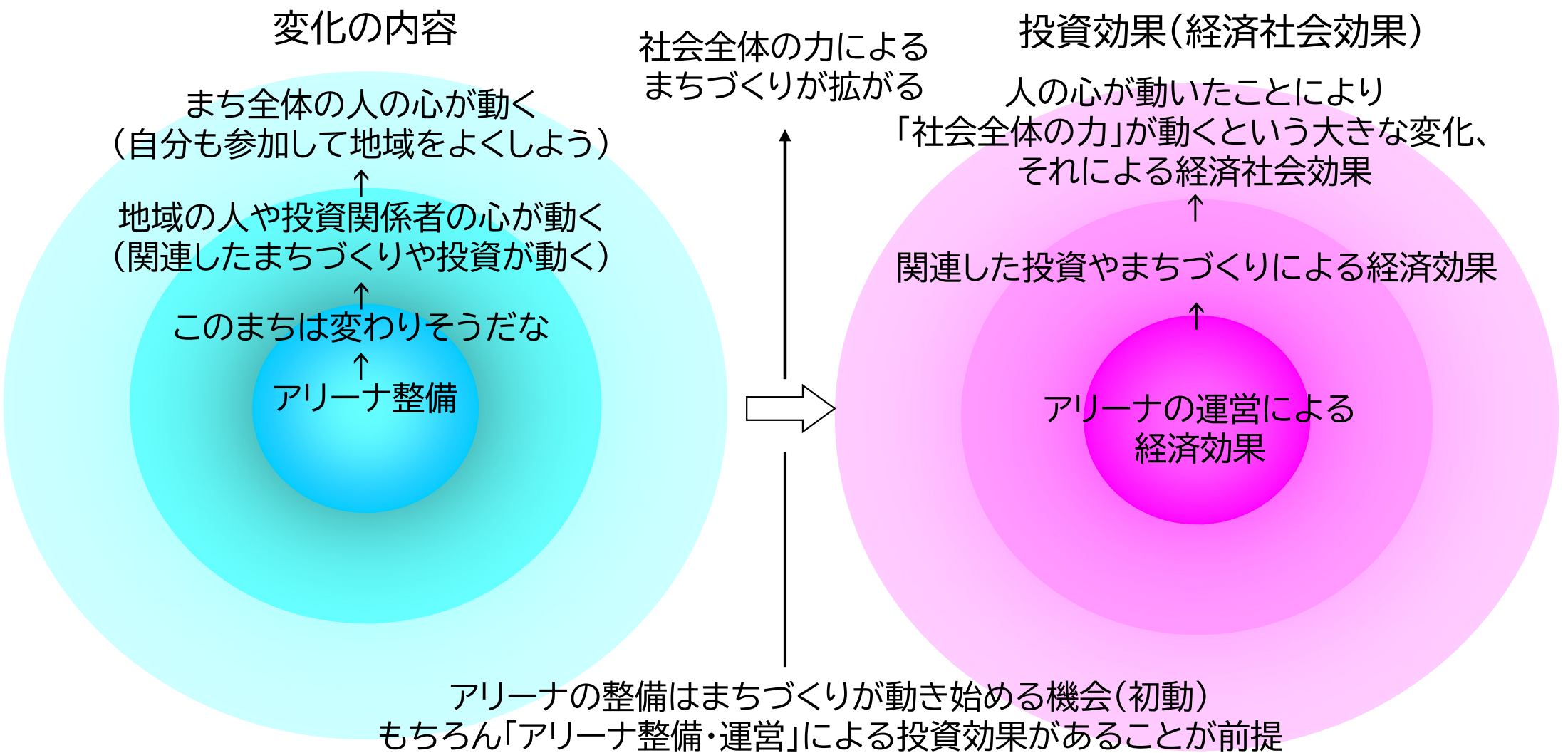
3. まちづくりとしてのスタジアム・アリーナ

スタジアム・アリーナは、スポーツの観戦やイベントを通じて地域経済を活性化させ、このまちは変わる、変えたいと人の心が動き、多くの人が参加したまちづくりが広がっていく。

スタジアム・アリーナの存在は
「共創のまちづくり」の機会

投資効果(経済社会効果)

(参考) アリーナ整備はまちづくりの一つの機会。大事なことは人の心が動くことによる「共創のまちづくり」



基調:このまちに住む人々の明るい未来を築きたいという人の心

01 アリーナ

1. なぜ、アリーナが必要なのか

- 静岡市は、スポーツやエンターテインメントビジネスにより「稼ぐ力」を生み出す地理的条件を持ちながら、施設が不十分なため、稼げていない。
 - 若者に魅力的なまちづくり、若者が楽しめる文化づくりのための施策や取組がこれまで不十分
 - 豊かな日常生活だけでなく、ワクワク・ドキドキといった感動を体験できる環境・場づくりが必要
 - アリーナを単体の施設と考えるのではなく、まちづくりと一体で考えることが必要
- 
- アリーナ単体でも、まちの魅力向上、文化振興、地域経済の活性化など、大きな経済社会効果を生む。
 - さらに、アリーナを核としたまちづくりを、アリーナ整備と一体的に進めることで、相乗効果により、最先端の文化・スポーツ・エンタメの体験・体感等による新たな交流・滞在の創出により、まちに新しい価値をもたらす。
 - 東静岡周辺の効果は、まち全体への民間投資も誘発しつつ、経済社会効果が生まれる。

2. なぜ、日本中でアリーナが整備・計画されているのか。

- 地域経済の起爆剤
 - 地域活性化と経済効果の促進
 - 多様な世代が集う交流拠点としての役割
- ⇒ 一定規模の都市では、次世代アリーナは標準装備(欠かせない基礎的なもの)となる。
静岡市にそれがないと、大きな機会損失が発生。

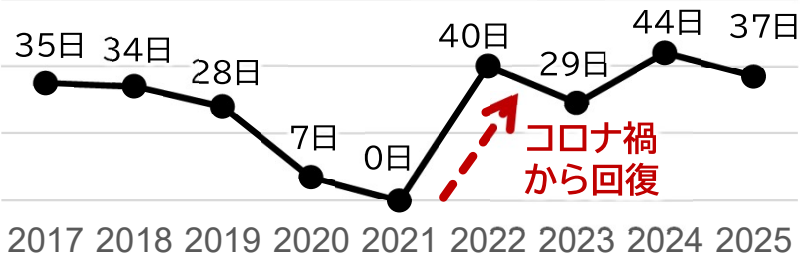
3. アリーナの存在は「共創のまちづくり」の機会

アリーナの存在を機会として、スポーツの観戦やイベントを通じて地域経済が活性化し、このまちは変わる、変えたいと人の心が動き、多くの人に参加した「共創のまちづくり」が広がっていく。

1. アリーナの需要や動向

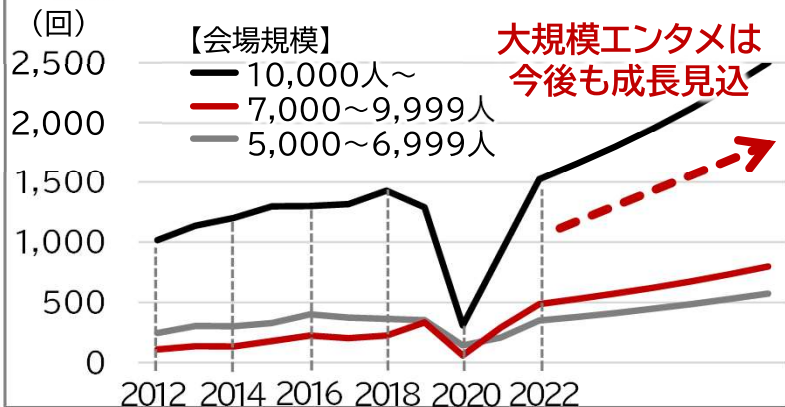
◆ エンターテインメントの需要

【エコパアリーナのコンサート開催日数】



出典:エコパスタジアム公式サイト
「エコパアリーナの歩み」を基に静岡市作成

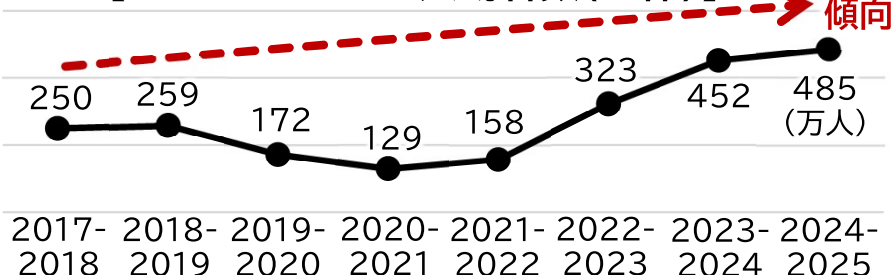
【会場規模ごとの全国の興行数の推移】



出典:ぴあ総研「ライブエンタテインメント白書」、
公表情報等を基にEY作成・静岡市加工

◆ プロスポーツの需要 (例:バスケットボール)

【B1・B2リーグの入場者数(全体)】



出典:Bリーグ公表資料を基に静岡市作成

・現行リーグ(Bリーグ)⇒**2026年に「新Bリーグ」創設**

【新Bリーグ「Bプレミア」参入の条件】

・ホームアリーナ:5000席以上・VIPルームあり...等

全国で新たな多目的アリーナ整備を計画



沖縄アリーナ(出典:沖縄市HP)



SAGAアリーナ

2. 静岡市が持つ可能性

- ・**地の利** (東京・横浜・名古屋に近く、優れた交通環境(新幹線・高速道路))
- ・**全国から人が集まる** (大道芸・ホビーショー・TGCなど)

【アリーナがもたらす効果】

- ・**非日常のワクワク・ドキドキを市内で体感**
- ・**多彩なエンタメを市民生活に提供**

3. アリーナを実現する意義

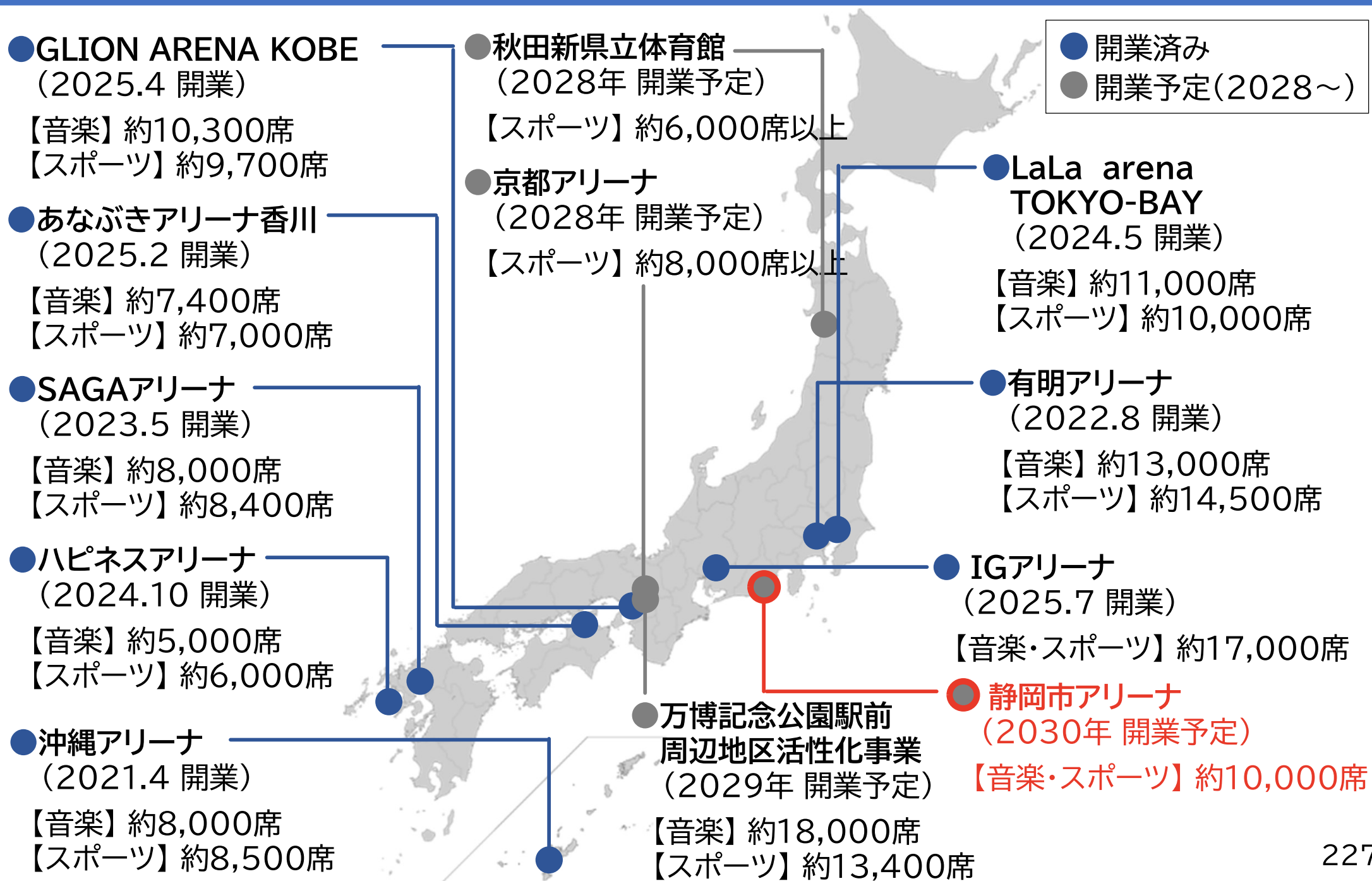
【今の静岡市】・・・**危機的状況**

- ・人口減少、急速な少子高齢化(政令市最低レベル)
- ・若者に魅力的なまちづくり、文化づくりの施策が不十分
- ・若者がどんどん流出し、他都市から取り残されている

【これからの静岡市】・・・こどもや若者が、

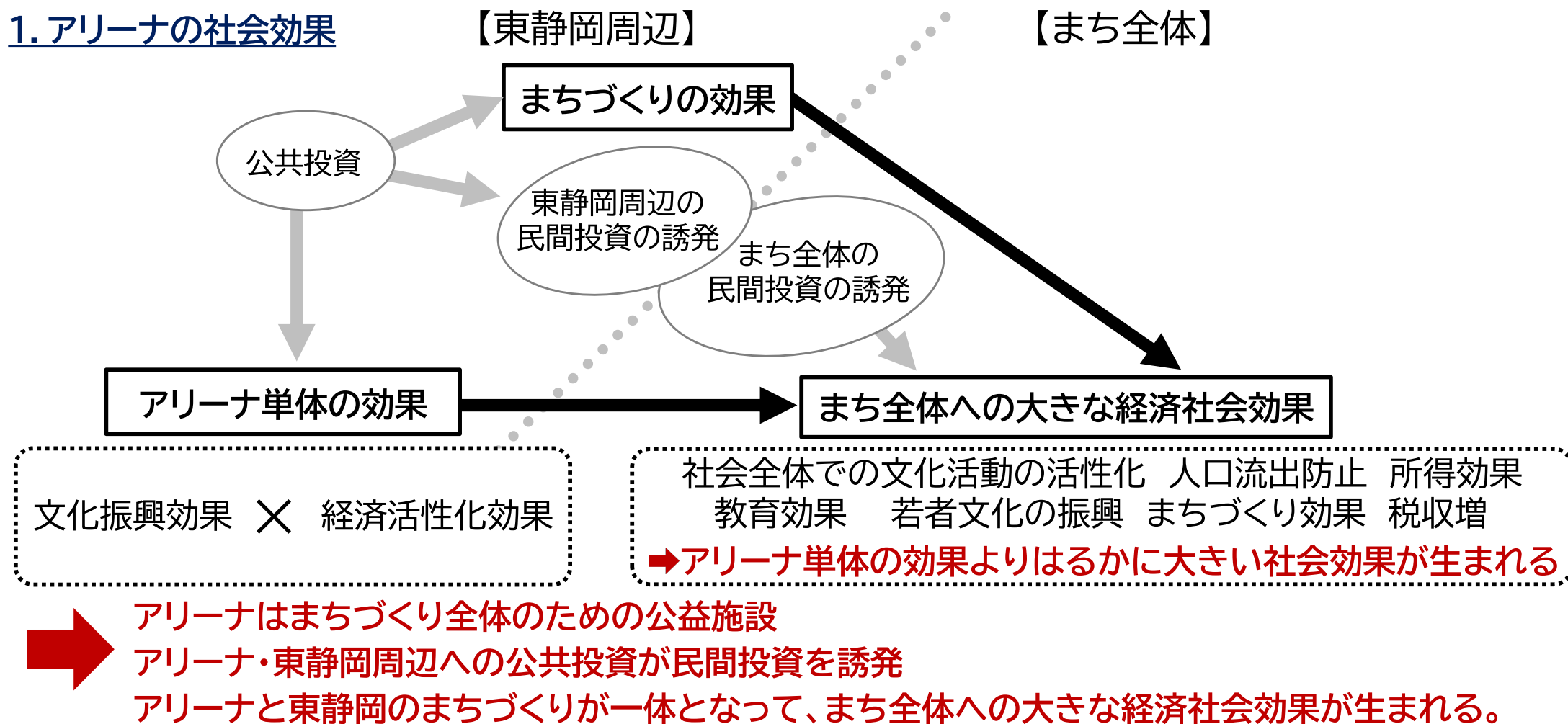
- 「未来は明るい」と夢を抱き、希望が持てるまち
- ・静岡市民・・・**ずっと住みたいまち**
- ・市外・県外の方・・・**住んでみたい、魅力溢れるまち**

(参考) 国内の主なアリーナの整備状況



1-0-2 次世代アリーナの経済社会効果

1. アリーナの社会効果



2. アリーナの公的負担の考え方・・・公益性が高い「公共・公益施設のため、公的負担の意義はあるが、収益施設でもあり、できる限り民間投資を導入。

【前提】

- アリーナは、文化振興、経済活性化の効果が社会全体に幅広く発生する(ただし、文化振興効果は、金額算定が困難)。
- アリーナの運営者は、この社会効果のうち、アリーナの運営収入だけを自己の収入化できる。
- 市役所は、公的負担の一部を、税収として自己の収入化できる。
- 公的負担を大きく上回る経済効果が発生する場合は、公的負担の意義がある。

1-0-3 アリーナの投資効果 ※今後、事業者の提案内容(興行日数・来場者数など)に基づき再算出予定

アリーナは「投資」・・・静岡市の将来の「稼ぐ力」を高める。
 投資しなければ、コンサート等の需要と、それによる所得が市外へ移動・・・静岡市にとって大きな損失
 （目に直接は見えないが）
 ⇒「運営の赤字リスク」より「投資すれば得られる利益を投資しないことで失うことによる大きな損失」の方が問題
 （いわゆる機会損失：営業や販売の機会を逃すことで、本来得られたはずの利益を失うこと）

アリーナの経済波及効果・所得誘発額（2026.1試算）※

	総支出額	直接効果	経済波及効果	経済波及効果 (33年合計)	雇用誘発数	所得誘発額	所得誘発額 (33年合計)
建設段階 (1～3年目)	300億円	286億円	406億円	406億円	2,418人 (3年間合計)	132億円	132億円
運営段階 (4～33年目)	132億円／年	118億円／年	165億円／年	4,949億円	1,732人／年	45億円／年	1,340億円
				経済波及効果(33年間) 約5,355億円			
							所得誘発額(33年間) 約1,472億円

(参考) 次世代アリーナが「まちの活性化」へもたらす効果

静岡市の想定

コンサート		8,000人	× 60日 = 48万人	}	約70万人／年
スポーツ		4,000～6,400人	× 43日 = 23万2,000人		
その他		50～100人	× 50日 = 3,500人		
					
落札者による来場者数の見込					112万人／年

静岡市の観光地集客数

- ・日本平 約140万人（2025年度）
- ・三保松原（みほしるべ来館者数） 約55万人（2025年度）

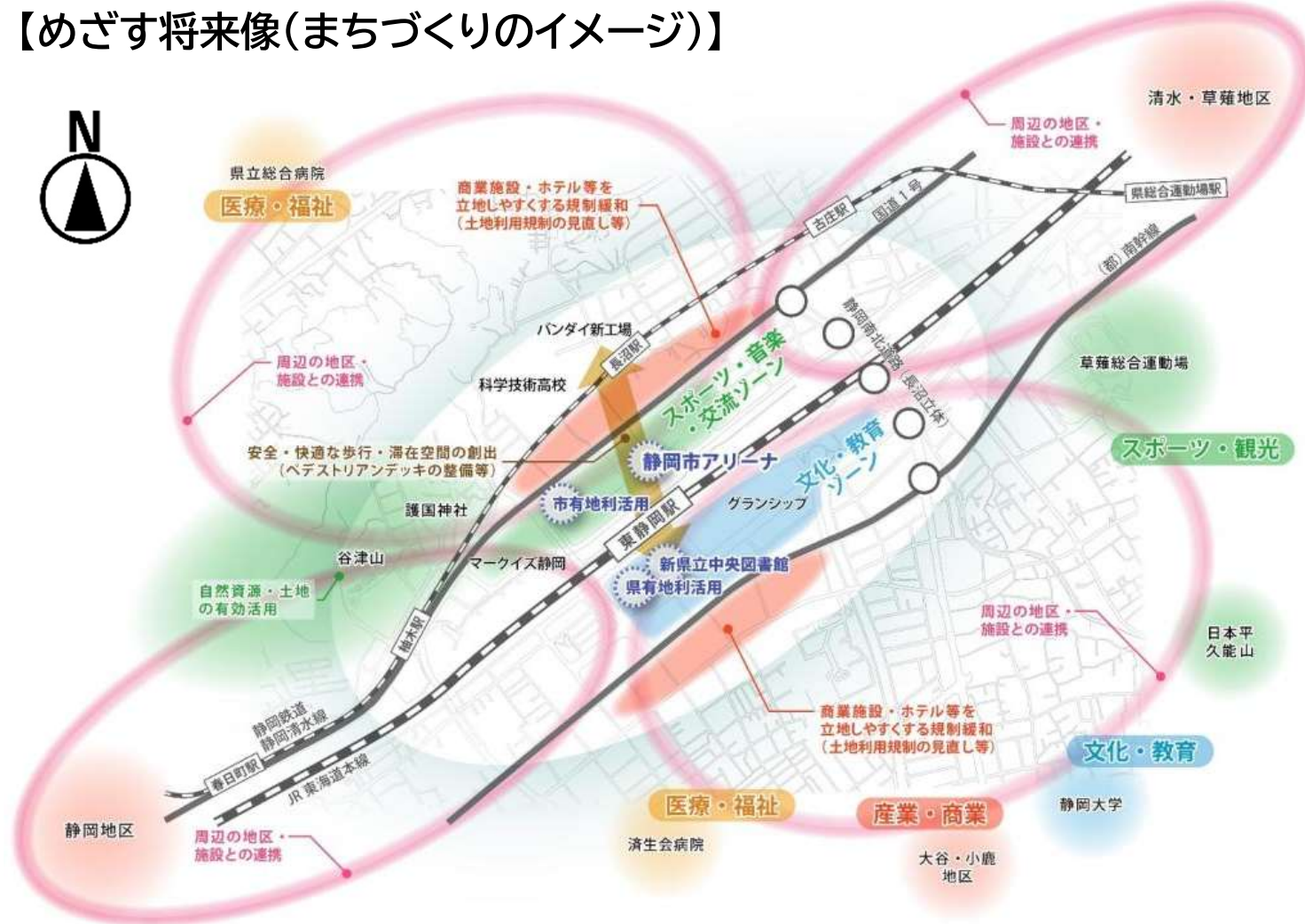
- ・SAGAアリーナ 約43万人（2025年度）
- ・沖縄アリーナ 約48万人（2025年度）

（この2つのアリーナよりも静岡市アリーナの方が立地条件がよい。）

1-1-1 東静岡地区のまちづくり

- ・2025年8月に策定した「東静岡地区まちづくり基本構想」では、めざす将来像として『文化・スポーツによる感動体験』と『快適で安心できる暮らし』が両立したまちを掲げた。
- ・めざす将来像の実現に向けて、現在、「東静岡地区まちづくり基本計画」を作成中。基本計画では、まちの将来展望図や、より具体的なまちづくりプロジェクトの取組内容等について示す予定。

【めざす将来像(まちづくりのイメージ)】



文化・スポーツによる感動体験

- ・たくさんの楽しい催しによりワクワク・ドキドキを体験
- ・未来に夢や希望を持てる



快適で安心できる暮らし

- ・交通利便性が高く移動しやすい
- ・医療施設が身近になる安心感
- ・豊かな緑と美しい景観に浸れる



1-1-2 静岡市がめざすアリーナ

単機能型・文化・非収益施設

これまでの市内の施設

従来型のスポーツ施設

例：静岡市中央体育館など



静岡市中央体育館

従来型の文化施設

例：静岡市民文化会館・マリナートなど



静岡市民文化会館

異なる役割

多機能複合型・交流・収益施設

静岡市がめざすアリーナ

交流施設 + 収益性・興行性

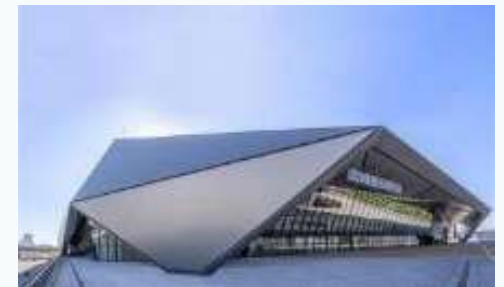
- ・プロスポーツやエンタメなど、様々なコンテンツを体験できる「観るアリーナ」
- ・イベント主催者や観客から「選ばれるアリーナ」
- ・採算性の高い「持続可能なアリーナ」

例：沖縄アリーナ
(沖縄市)



(沖縄市HPより)

例：SAGAアリーナ
(佐賀県)



(佐賀県HPより)

1-1-3 アリーナのイメージ（施設計画）



誰もが快適、安全に利用できる
来場者ファーストライブアリーナ
音楽興行時には没入感のある
10,000人の観客席を確保します。

多様な利用に応え、可能性を
開くマルチ・ステージアリーナ
スポーツ・音楽興行の迅速な転
換対応し、観戦・観賞環境を
最適化したボウル形状

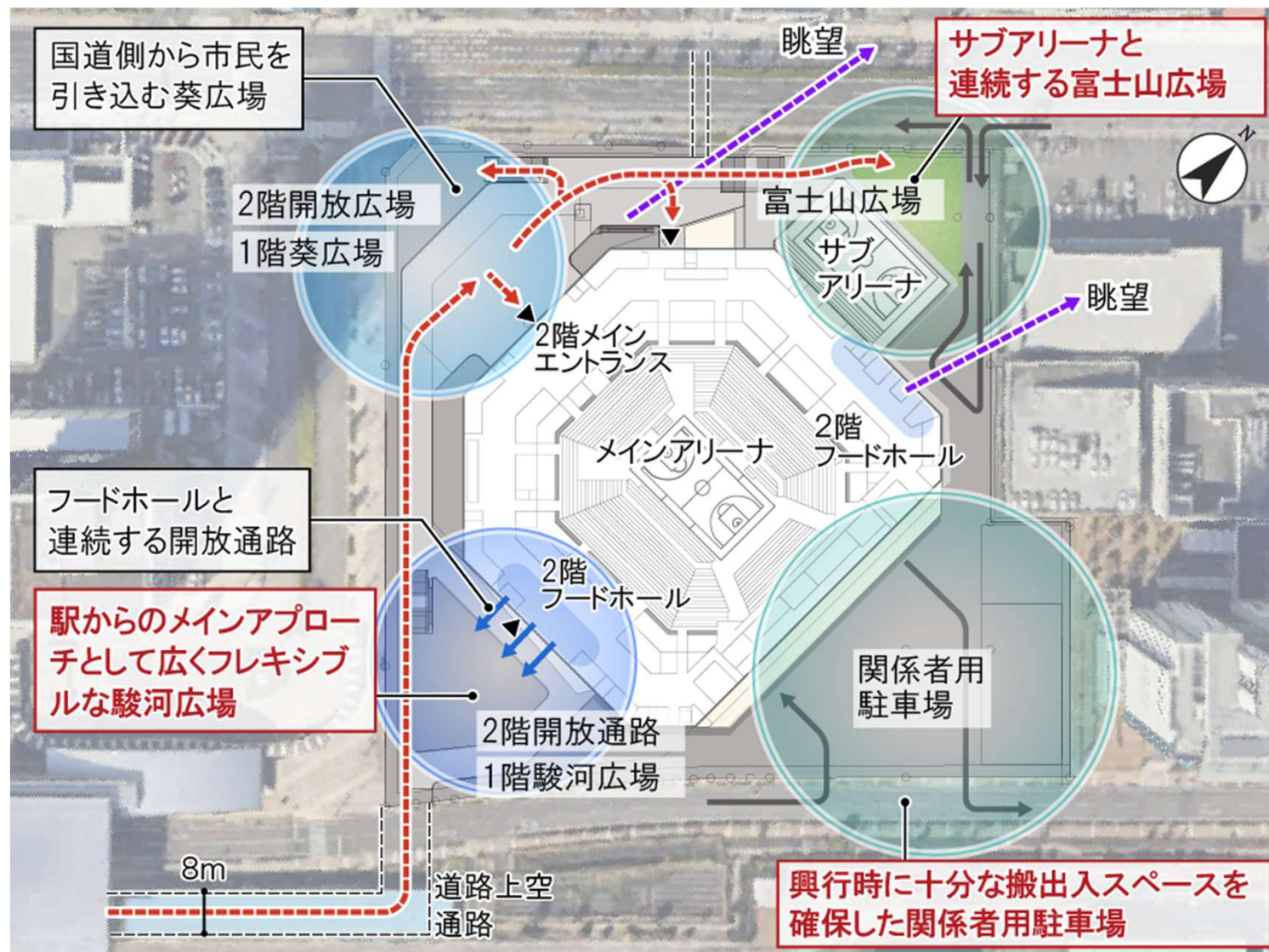
日常の賑わいを多角に生む
コミュニティアリーナ

八角形の平面形状を45度傾け
た配置で生み出される**3つの広場**
により賑わいをもたらします。

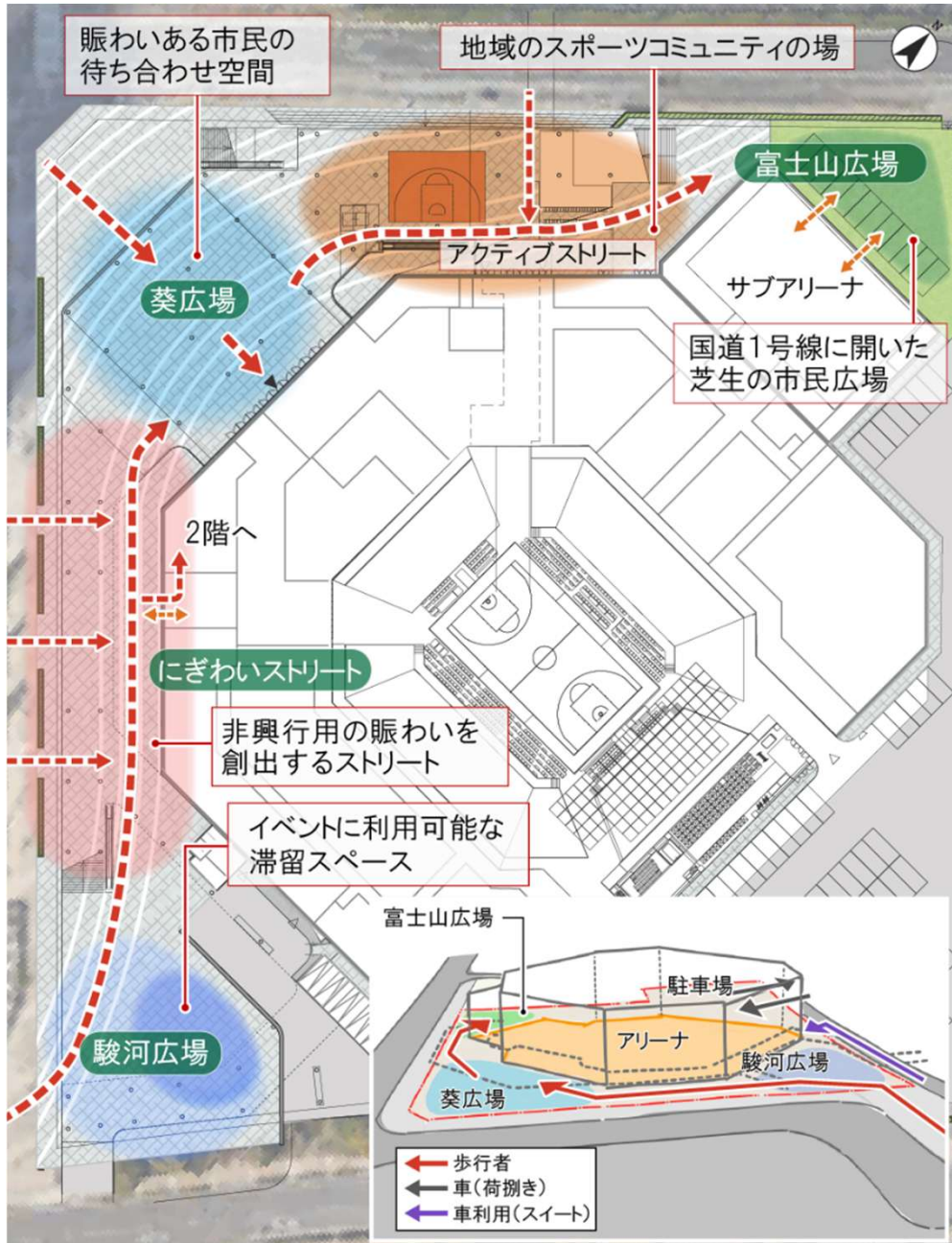
1-1-4 施設計画（施設配置）

来場者を迎え入れ街に賑わいを発信する配置計画

- ・アリーナを敷地に対して45度傾けた配置とし、4方向に特色豊かな空間を計画
- ・賑わいを生み出す3つの広場
- ・十分な搬出スペースを確保した外構計画



1-1-5 施設計画（施設配置）



広場計画イメージ



葵広場(アリーナ正面 国道1号側)からのイメージ



富士山広場(サブアリーナ前)イメージ



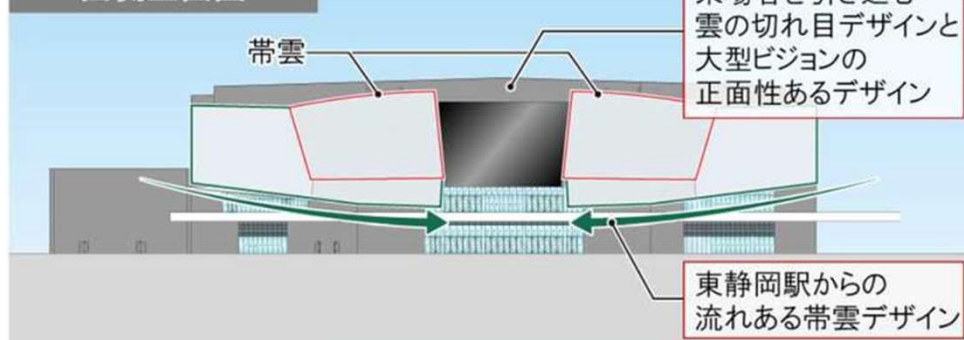
アクティブストリート(マルチコート)イメージ

1-1-6 外観デザイン

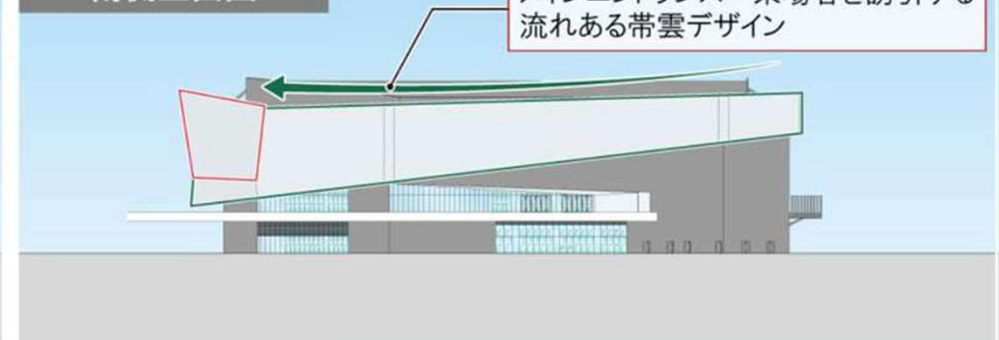
アリーナがつくる賑わいと熱狂の上昇気流が広がる姿として、渦を巻き上昇する様の笠雲をモチーフに静岡らしい外観デザイン



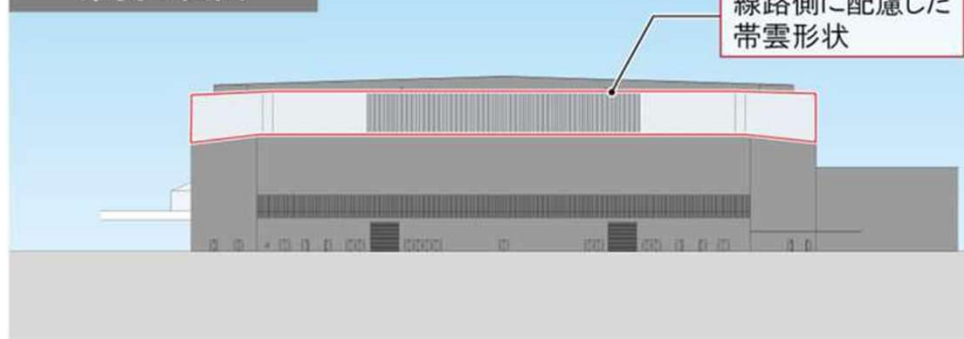
西側立面図



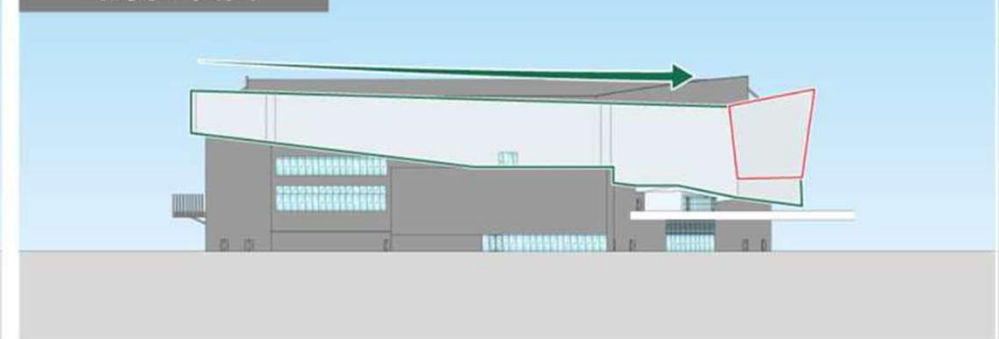
南側立面図



東側立面図



北側立面図



1-1-7 空間デザイン

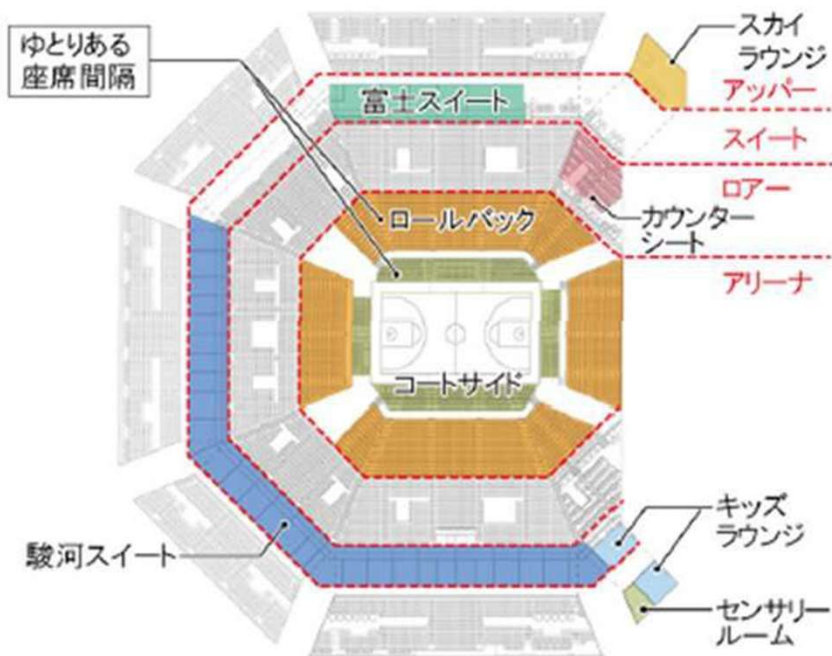
- ・非日常のわくわく感を醸成する空間演出
- ・外部からアリーナまで「熱狂」が連続する、驚きと高揚感をつなぐ開放的なアリーナ
- ・多彩なホスピタリティを提供するスイートエリア



メインアリーナイメージ



フードホールイメージ



バラエティに富んだシートバリエーション



スカイラウンジイメージ



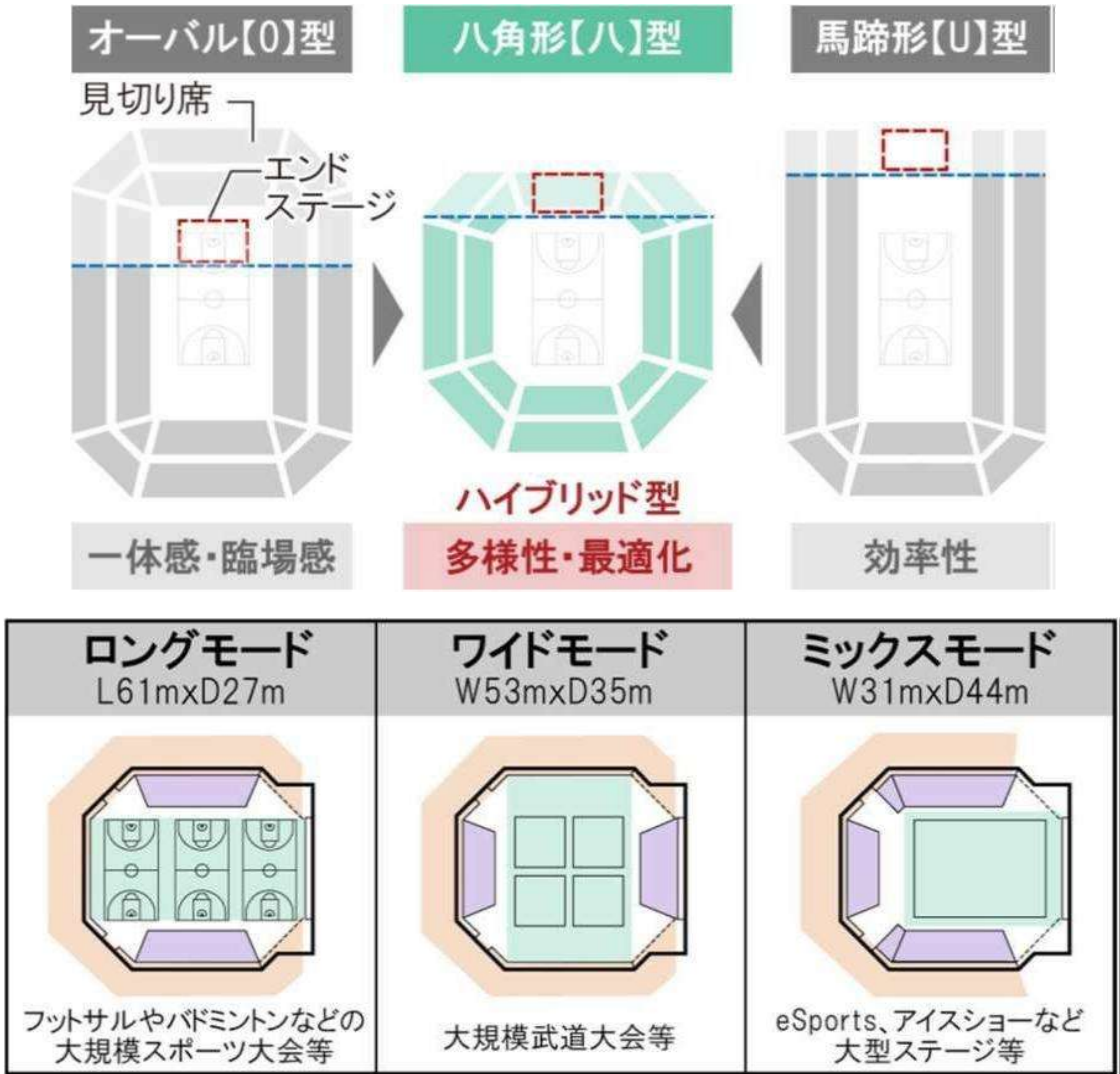
スイートルームイメージ

1-1-8 空間デザイン

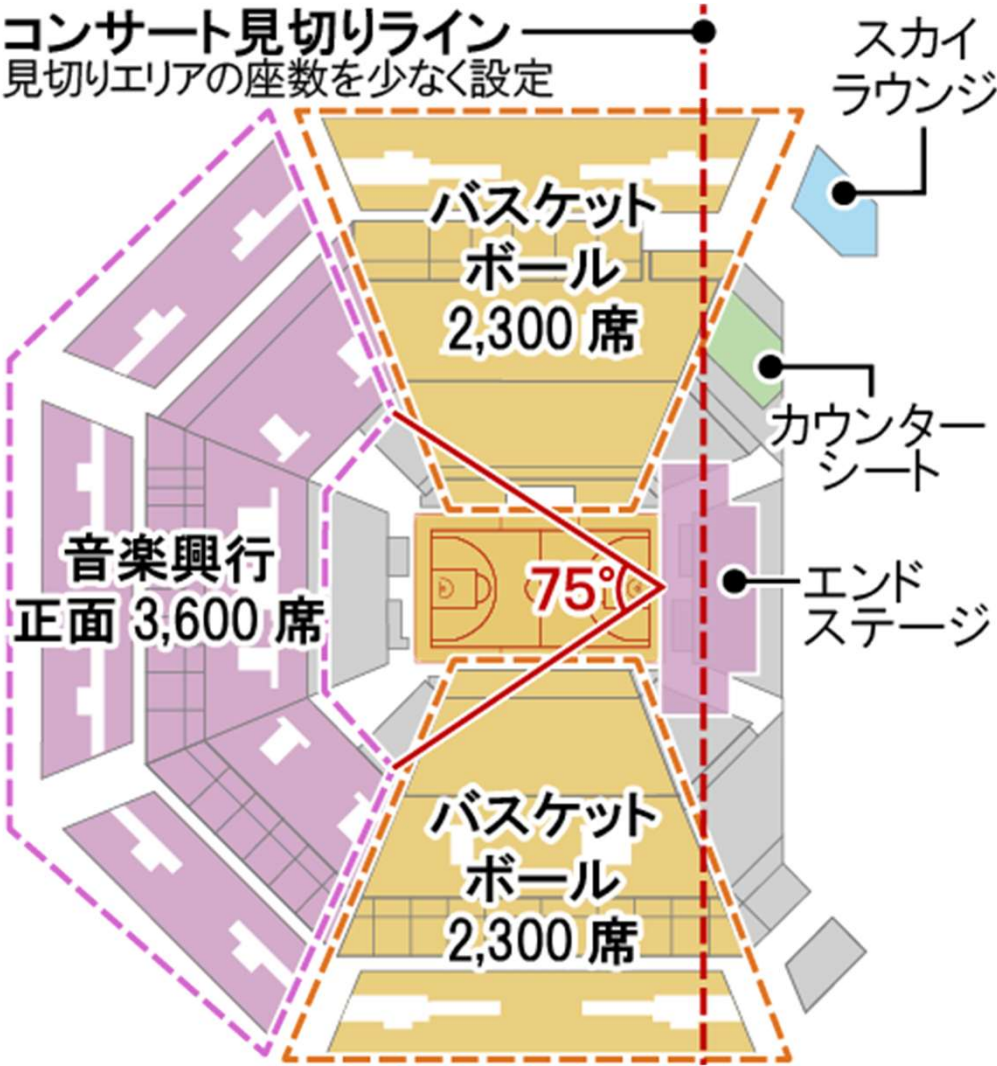
ボウルデザイン（メインアリーナ）

あらゆる興行で正対する座席を最大限確保できる八角形型ボウルデザインにより、施設稼働の最大化と来場者の観戦体験向上を両立

- ・可動席、移動可動席を組み合わせて、多様な座席レイアウトが可能
- ・音楽興行、スポーツ興行ともに10,000席程度のレイアウトが可能



観客席の可変レイアウト例

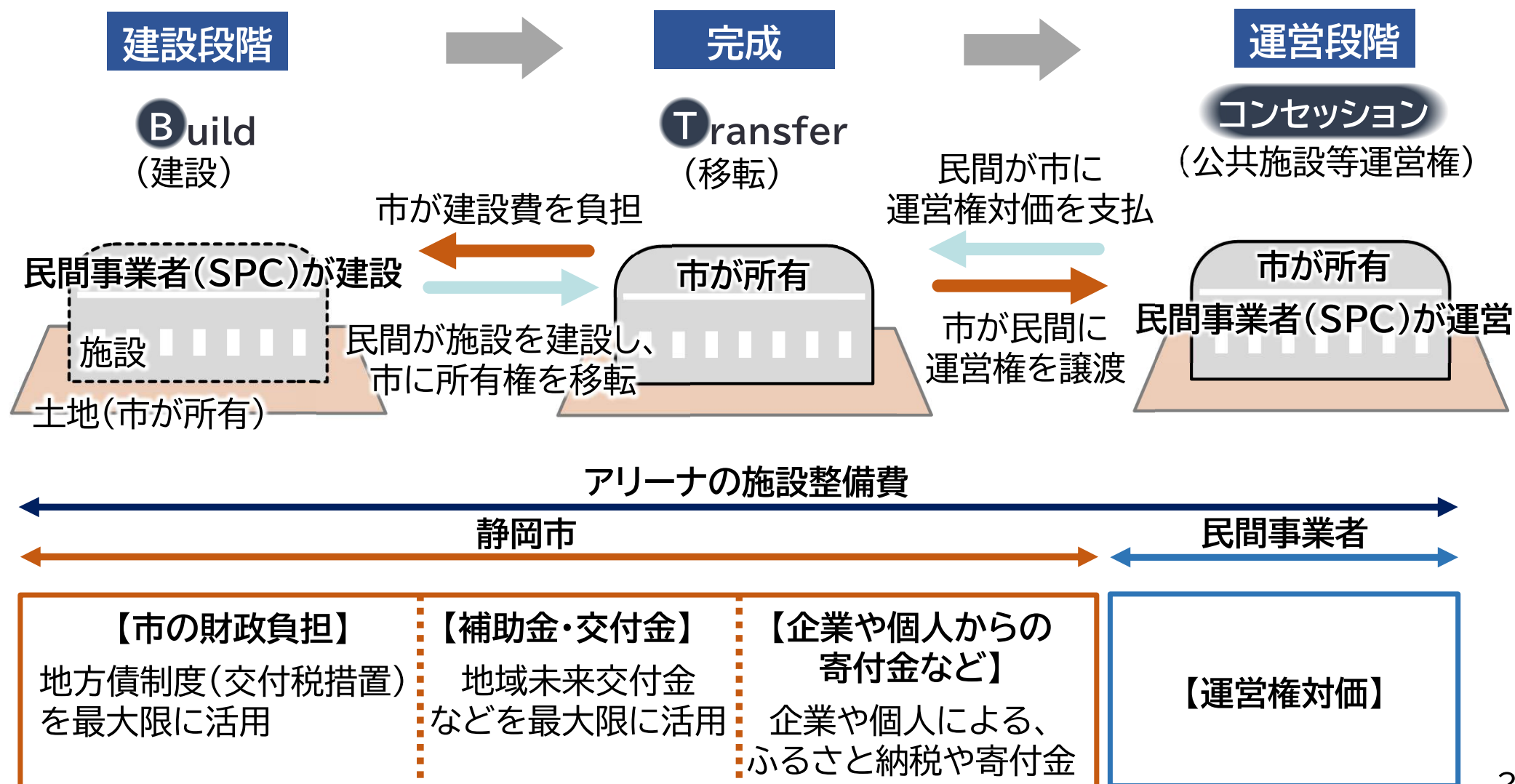


座席レイアウト

1-2-1 事業手法

BT+コンセッション方式を採用することで、市の財政負担を押さえつつ、民間ノウハウを最大限活用し、収益性の高いアリーナを実現。

【BT+コンセッション方式】



1-2-2 アリーナ事業の投資効果（経済波及効果・市の増収効果）

市による投資

アリーナ整備費
市負担(300億円)
民間負担(運営権対価約63億円)

来場者消費支出
(交通費・宿泊費・飲食費・買物等)

主催者運営支出
(アリーナ維持管理・運営費)

総支出額

市内自給率↓

直接効果
(市内産業の生産額増加)

雇用者所得

(市外へ支出)

原材料需要発生

(市外へ波及)

(直接効果)

第一次生産誘発額

(間接一次効果)

雇用者所得

消費需要を誘発

(市外へ波及)

経済波及効果

(第一次生産誘発額)

経済波及効果

第二次生産誘発額

雇用者所得

市の増収効果

雇用者所得
営業余剰

市民税(個人)
市民税(法人)

市民税

固定資産税
軽自動車税
市町村たばこ税
入湯税
事業所税
都市計画税

その他市税

地方譲与税
地方交付金
その他

地方交付金等

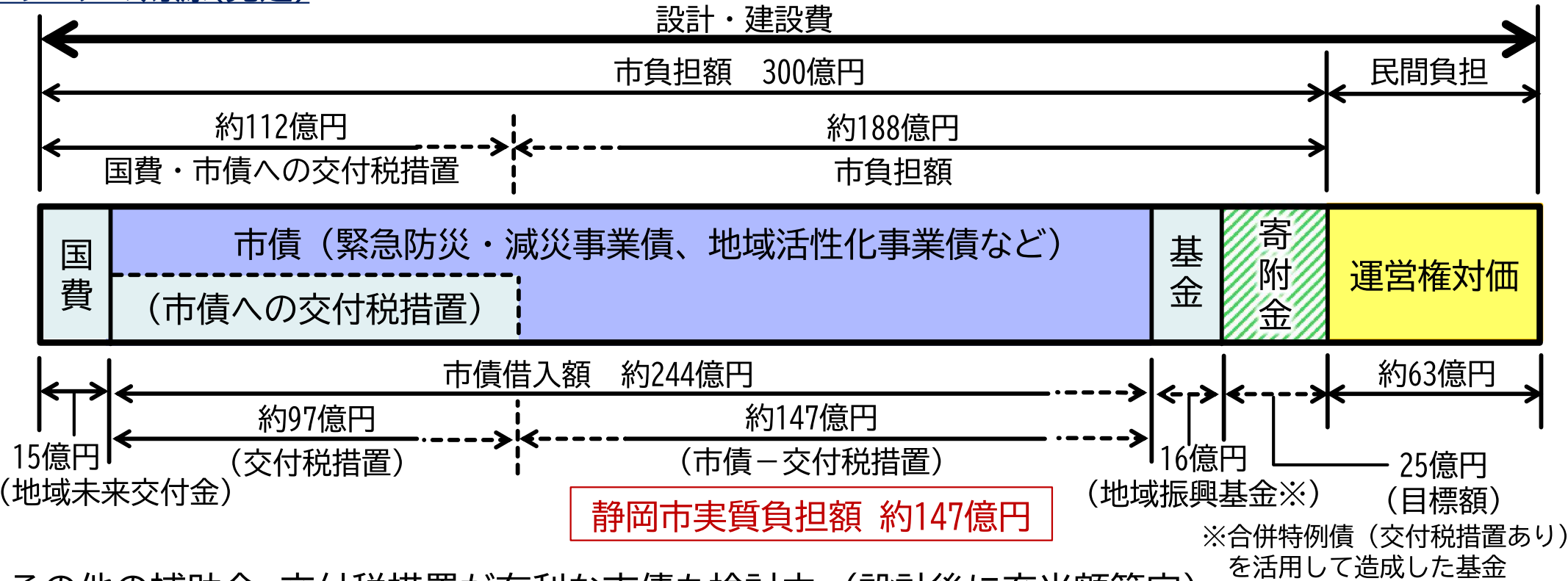
実際には、アリーナへの公共投資がまち全体の民間投資を誘発し、大きな経済効果が発生する。

以降の「アリーナの投資効果」は、このような「まち全体の民間投資の誘発効果」は含んでいない。

1-2-3 アリーナの財源（市負担額） 一般財源を投入しないことを目標とする

アリーナの設計・建設費のうち、市負担額(300億円)には、地域未来交付金のほか、交付税措置が有利な市債を財源に活用する予定。国費、市債の交付税措置により実質的な市負担を軽減する。

アリーナの財源(見込)



その他の補助金、交付税措置が有利な市債も検討中（設計後に充当額算定）

財源	備考
都市構造再編集集中支援事業（国交省）	●補助率50% ●地域防災施設・緑地・広場が対象
脱炭素化推進事業債（環境省）	●起債充当率90% ●充当(対象)額の50%が交付税措置 ●再生可能エネルギーの導入、ZEB基準適合に係る設備の導入が対象 （空調設備・照明設備、太陽光発電設備 など）

JR東静岡駅北口市有地(17街区)

[illegible]

県立科学技術高校

病院

オフィス

公園

アリーナ事業地

マンション

温浴施設

商業施設

東静岡大橋

JR東静岡駅

芝生広場

新県立中央図書館予定地

国道1号

JR東海道新幹線

JR東海道本線

長沼大橋

静岡鉄道

長沼駅

N

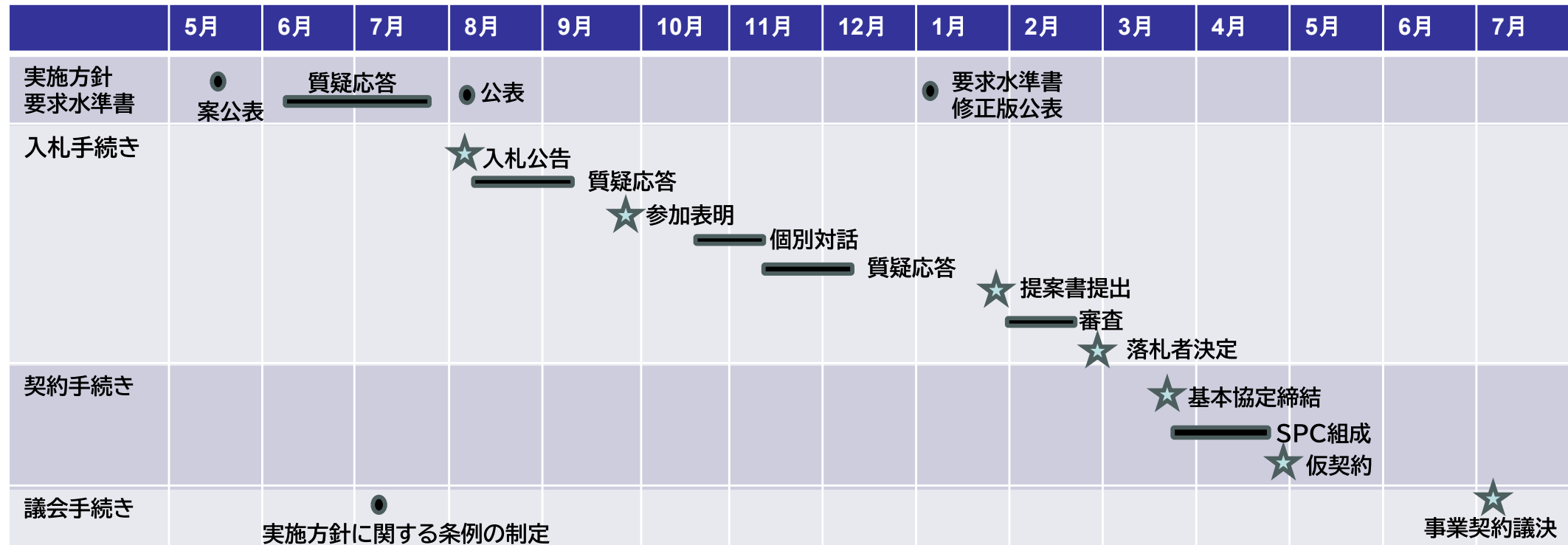
アリーナ事業地

敷地面積：約26,359m²

1-4 事業スケジュール

事業に参画する民間事業者の確保や、社会的・経済的効果の早期発現など、事業の実現性や効果が高まるため、できる限り早期の実現を目指す。

【事業者選定スケジュール 2025年～2026年】



- 2025. 8. 8 入札公告
- 2026.1. 30 事業提案書の提出
- 2026.2月下旬 落札者の決定及び公表
- 2026.3月下旬 落札者(代表企業)と基本協定締結
- 2026.4月 SPCと仮契約締結
- 2026.7(6月議会) 特定事業契約の締結議決

【全体スケジュール】

- ・2024年度 基本計画の策定
- ・2025～2026年度 事業者募集・選定・契約
- ・2026～2029年度 基本・実施設計、建設工事
- ・2030年春 開業

1-5 静岡市アリーナ寄附金

市内外の多くの皆様にご参加いただきながら、皆様とともに静岡市アリーナ実現への機運を盛り上げるため、寄附金を募集。

アリーナ事業者決定後、事業者と協議し、寄附特典の具体化や魅力ある特典の追加などにより、本格的に寄附を募っていく。

寄附者名の掲示イメージ
(詳細はアリーナ事業者と協議予定)

【目標額】

25億円 (個人5億円 企業・団体20億円)

寄附金受領額 1億3,469万円 (4,298件)

※2026年6月末時点

【寄附特典】

- | | | | |
|-----------|---------|-----|------------|
| ●施設見学会 | : 個人・法人 | 寄附額 | 10,000円以上 |
| ●寄附者名の掲示: | 個人 | 寄附額 | 50,000円以上 |
| | 法人 | 寄附額 | 100,000円以上 |

※その他の特典(こけら落としイベントへの招待等)も随時追加予定

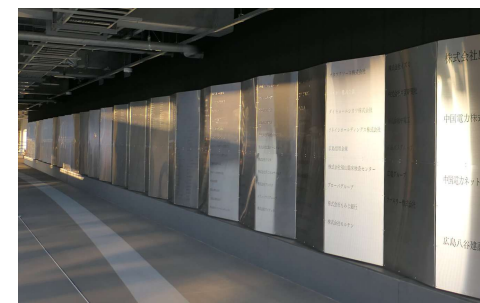
【寄附金の集め方】

市HPほか、ふるさと納税ポータルサイト、プロスポーツの試合等で寄附金を募っていく。

- ① ふるさと納税(個人版・企業版)等による寄附金募集
- ② 寄附金PR動画制作・放映(アリーナ完成後のイメージ動画)
- ③ プロスポーツチームとの連携(スポーツチームパートナー企業へ協力依頼、チームファンからの支援)



【床タイル】長崎スタジアムシティ



【壁面プレート】Iデ ィオピ ー swings 広島

02 清水駅東口の土地利活用

1-1 清水駅東口の清水製油所跡地の土地利用に向けた検討経緯

2017年1月

魅力ある清水を創る会が「魅力ある清水の創生に向けた提言」を提言
…清水区の各エリアの1つとして清水駅東口の中でサッカースタジアムの誘致が盛り込まれた提言がなされた

2021年7月

静岡市とENEOS(株)が「静岡市清水区袖師地区を中心とした次世代型エネルギーの推進と地域づくりに係る基本合意書」を締結

2022年3月

サッカースタジアム先行事例調査結果を公表

2022年4月

静岡市(清水駅東口エリア含む3エリア)が脱炭素先行地域の指定を受ける

2022年6月

サッカースタジアムを活かしたまちづくり検討委員会を設置

2022年8月

ENEOS(株)が清水製油所跡地を中心に次世代型エネルギー供給プラットフォームの構築を公表

2022年11月

地域づくりに向けた具体的な協議を開始(県・市・ENEOS)

1-1 清水駅東口の清水製油所跡地の土地利用に向けた検討経緯

2023年2月

サッカースタジアムを活かしたまちづくり検討委員会が、清水製油所跡地(ENEOS(株)所有地)を新スタジアム最有力候補地に選定

2023年12月

JR清水駅東口のまちづくりのための土地利用条件整理(中間報告)を公表
…この中間報告で示された土地利用条件を参考に、関心のある民間事業者から投資計画の提案を募る

2024年3月

JR清水駅東口のまちづくりのための土地利用条件整理(最終報告)を公表
…公表の際に下記2点の市長見解を示す

- ① IAIスタジアムの大規模改修よりもJR清水駅東口でのスタジアムを含むまちづくりに投資が行われる方が、社会的便益が大きい
- ② IAIスタジアムの改修費である148億円は、JR清水駅東口での基盤整備やまちづくりへの市の負担額の参考値と考えることができるが、民間投資が不可欠

2025年3月

ENEOS(株)の次世代型エネルギー供給プラットフォームである「ENEOSみらいコネクト」が開業

2025年8月

静岡市とENEOS(株)が「静岡市清水区袖師地区を中心とした地域づくりの推進に係る合意書」を締結

1-1 清水駅東口の清水製油所跡地の土地利用に向けた検討経緯

2026年4月28日

静岡市とENEOS(株)で「土地売買仮契約書」について締結

2026年7月

令和8年6月静岡市議会にて、財産の取得議案として上程し、議決を受けたことから、仮契約の内容が本契約に移行

2026年8月

静岡市とエネオスを含む7者による「静岡市清水駅東口土地区画整理準備組合」が設立

1-2 清水駅東口の清水製油所跡地の土地利用に向けた検討経緯(詳細)

○ 静岡市とENEOS(株)が「静岡市清水区袖師地区を中心とした次世代型エネルギーの推進と地域づくりに係る基本合意書を締結(2021年7月14日)」

- ・ENEOS株式会社が所有する清水製油所跡地を中心に、次世代型エネルギー供給プラットフォームを構築するとともに、「まち」と「みなと」が一体となった魅力的かつ持続可能な地域づくりを進めることで合意 ※基本合意書はスタジアム整備を前提としたものではない

○ 「JR清水駅東口のまちづくりのための土地利用条件整理の最終報告」の公表(2024年3月26日)

- ・上記の基本合意書に基づく地域づくりの推進にあたっては、JR清水駅東口への民間投資計画の提案を呼びかけていくことが重要
- ・民間事業者に具体的なまちづくり計画や投資計画を検討してもらうためには、計画づくりや投資判断における不確実性を減らす必要があることから、土地活用上の課題や利用条件などを整理し、公表した。

<最終報告の概要>

- ・検討地の現況の整理(概況、関連法令、上位・関連計画、交通量、津波想定浸水・地盤高、土壤汚染、既存施設の配置、地質)
- ・検討地の現況を踏まえた想定される課題や対応策の整理
- ・現在のIAIスタジアム日本平の改修費用を算出 ※2024.3.26時点の想定費用であり、物価高騰費用等は別途時点修正が必要
 - 大規模改修案 …観客席屋根の設置などを含め概算費用は**約148億円**(プロサッカー使用で今後30年間の利用を前提)
 - 現地での建て替え案 …解体費用を含めて概算費用は**236億円**
 - 市民利用の最低限補修案 …概算費用は**約19億円**

≪新スタジアムに係る公的負担の考え方≫

- ・静岡市の将来を考えると、JR清水駅東口でスタジアムを含むまちづくりに投資が行われる方が社会的便益が高いと判断
- ・IAIスタジアム日本平の大規模改修の相当額(148億円)は、新スタジアムを含むJR清水駅周辺の基盤整備やまちづくりに対し、市が一定の費用負担を行うことについての参考値となる。

※市の負担だけでは新スタジアムは実現しないため、民間投資が不可欠

©t.nanba

1-2 清水駅東口の清水製油所跡地の土地利用に向けた検討経緯(詳細)

○ 静岡市とENEOS(株)が「静岡市清水区袖師地区を中心とした地域づくりの推進に係る合意書」の締結

(2025年8月15日)

・「静岡市清水区袖師地区を中心とした次世代型エネルギーの推進と地域づくりに係る基本合意書」第2条第2項に規定した「まち」と「みなと」が一体となった魅力的かつ持続可能な地域づくりの実現のための具体的な検討に向け、**土地開発手法並びに静岡市とENEOS株式会社の役割を確認することを合意** ※基本合意書はスタジアム整備を前提としたものではない

合意書のポイント

※(注)地域づくりエリアとは:ENEOS株式会社清水製油所跡地のうち、約14ha(静岡市清水区袖師1970番ほか)

<合意書締結の目的と基本認識について(第1条、第2条)>

- ◆地域づくりの実現のための具体的な検討に向け、土地開発手法並びに静岡市とENEOS株式会社の役割を確認することを目的とする。
- ◆静岡市とENEOS株式会社は、「地域づくりエリアの有効活用により、新たな雇用や魅力ある仕事を創出し、周辺市街地と一体となって地域経済を活性化すること」を基本認識として、相互協力により地域づくりを推進する。

<土地開発手法について(第3条、第6条)>

- ◆地域づくりは、「組合施行の土地区画整理事業(土地区画整理法第3条第2項)」により土地開発していくことを前提とする。
- ◆この土地区画整理事業の推進・運営に関する事項については、ENEOS株式会社が主体的な役割を担い、静岡市はこれに協力する。

<土地売買について(第4条)>

- ◆静岡市は地域づくりの中核施設の整備用地に充てるため、土地区画整理事業着手前にENEOS株式会社から地域づくりエリア(=清水製油所跡地)の土地一部を取得することをENEOS株式会社とともに検討する。
- ◆土地売買の詳細については継続協議し、今後具体化していく。



2-1 ENEOS(株)所有の清水製油所跡地の一部取得に関する合意

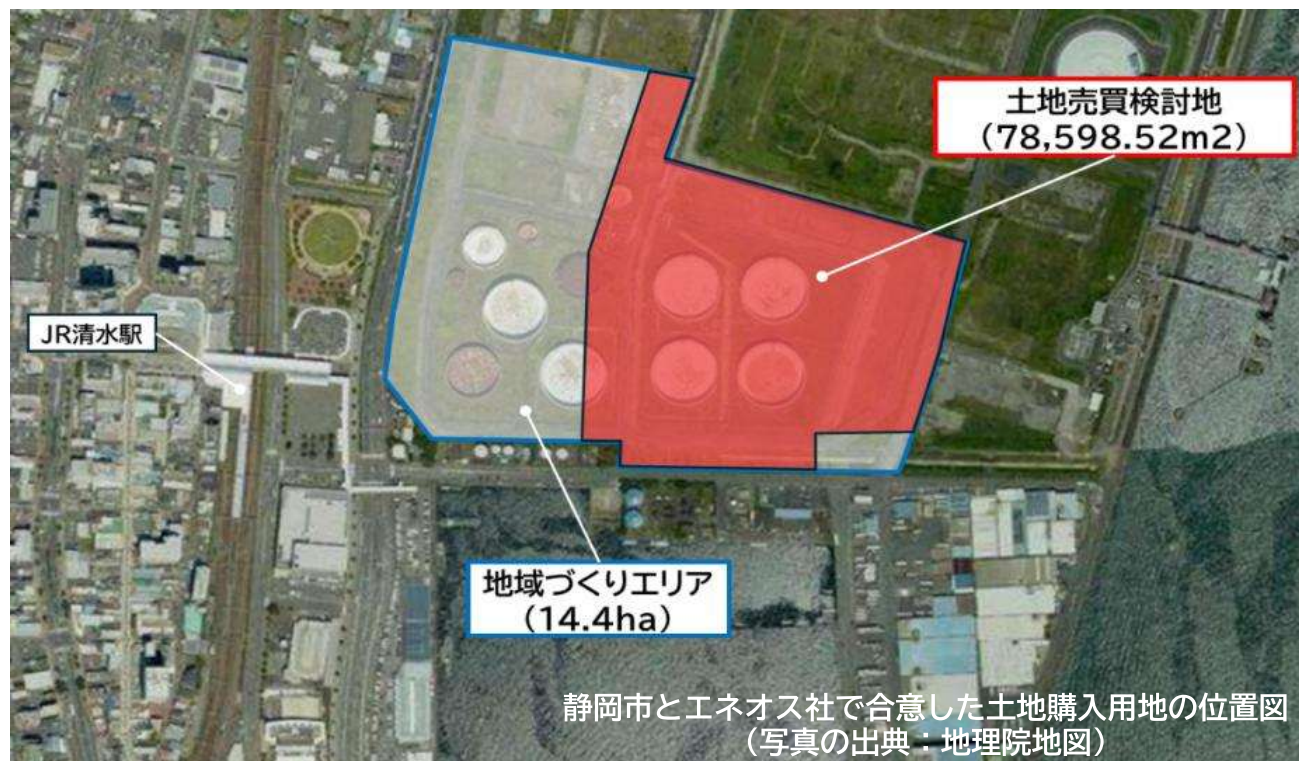
静岡市は、ENEOS株式会社(以下、「エネオス社」と)と協議を重ねる中で、

- ①事業参加によって、投資額以上の資産価値の上昇利益が得られる、
- ②JR清水駅前の一等地が有効活用できる土地となり、土地を高度利用することで大きな経済社会効果が得られることから、「市が土地を購入し、土地区画整理事業に参画すること」は、次の理由により、十分妥当性があることを確認。

➡静岡市は2026年2月、エネオス社と合意し、地域づくりエリアを高度利用するために、静岡市がエネオス社の土地の約7.9haを購入し、地権者として土地区画整理事業に参画することを決定。

合意内容

- ①静岡市が、エネオス社所有の地域づくりエリア(約144,000㎡)のうち、東側(海側)の土地78,598.52㎡を41.5億円(土地単価は52,800円/㎡)で購入する。
- ②静岡市とエネオス社は共同して土地区画整理事業(組合施行)を行う。



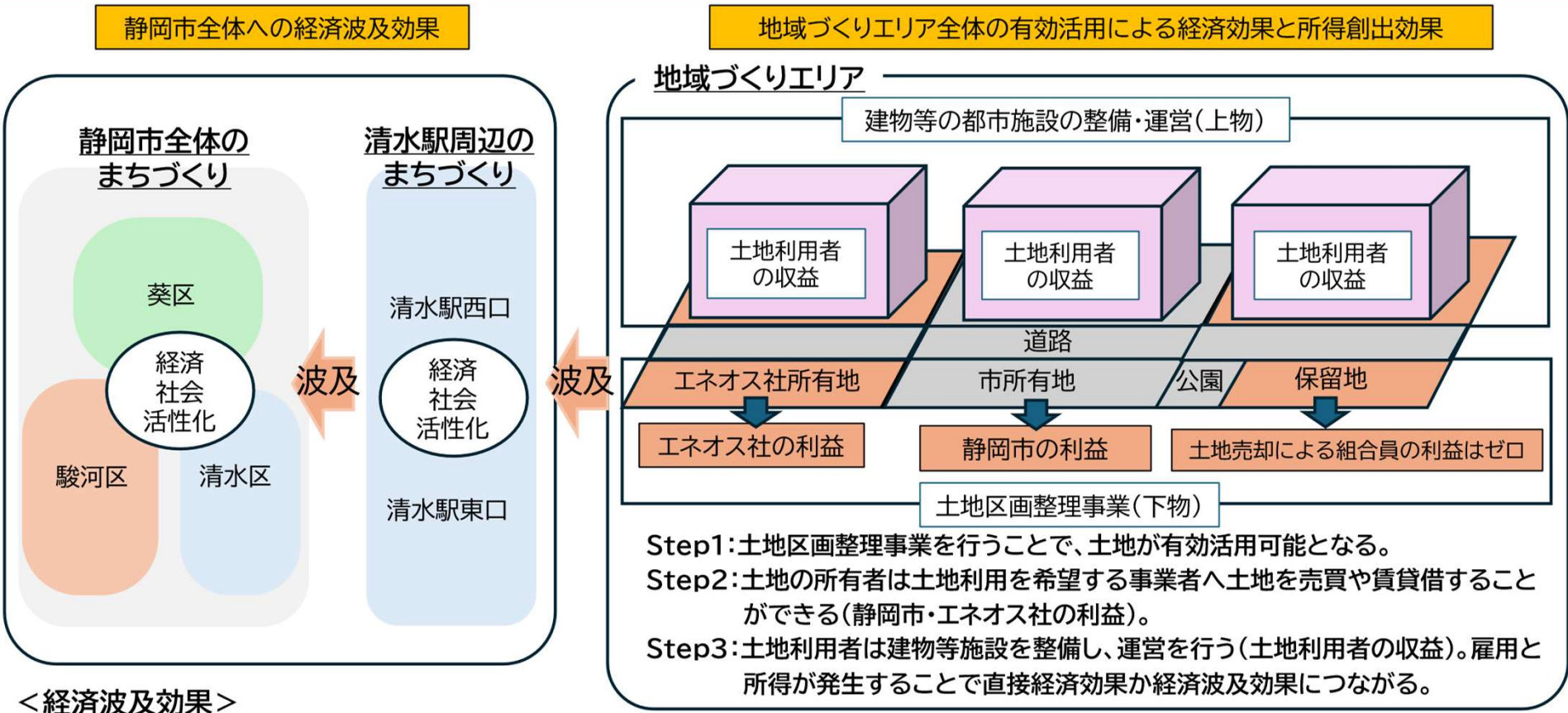
3-1 静岡市がエネオス社の土地の一部を購入し、 地権者として土地区画整理事業に参画することの妥当性の検証

- 新たな土地を開発しようとする場合、土地開発者は事業利益と事業リスクを見積る必要がある。土地開発事業の実施による事業利益の具体例としては、遊休地の有効活用ができるようになることや、土地の値段（資産価値）が上がることなど。
- 一方、事業リスクの具体例としては、費用をかけて土地を造成したものの、土地が売れないことなどがある。
- 民間事業者は、事業利益と事業リスクを評価し、事業リスクが大きいと判断すれば事業実施に慎重にならざるを得ない。
- 仮に地域づくりエリア周辺を含めた土地で土地区画整理事業の実施を想定した場合、施行地区の土地の約98%を所有するエネオス社は、土地の値段が上がることによる事業利益の大部分を得られることになる。その一方、土地が売れなかった場合は、土地区画整理事業の費用を回収できないという事業リスクが生じる。
- また、エネオス社が事業リスクを負って土地区画整理事業を行うことで、開発した土地の上に都市施設が建てば、新たな経済活動が生まれ、静岡市にとっては税収が増えるなどの経済効果が発生し、静岡市は、土地開発に投資をせずともこの経済効果を得ることができる。
- 一方、エネオス社にとっては、この経済効果は自社の外部で発生する経済効果（いわゆる外部経済効果※）であり、自社の事業利益として取り込むこと（いわゆる利益の内部化）ができない。したがって、**エネオス社の事業利益は限定的で事業リスクは大きくなる。**
- そのため、土地区画整理事業を実行可能とするためには、**官民連携事業の基本理念の1つである「事業リスクの適切な分担」**が示すように、**事業利益と事業リスクをエネオス社と静岡市で適切に分担していく必要がある。**

※ 外部経済効果：企業や個人の経済活動が、他社に対して無償でプラスの便益を与える効果のこと。
（例：鉄道駅の設置により、周辺地域の交通利便性が上がることによる地域の活性化、など）

3-1 静岡市がエネオス社の土地の一部を購入し、 地権者として土地区画整理事業に参画することの妥当性の検証

地域づくりエリア開発がもたらす経済効果



<経済波及効果>

- ①静岡市が土地を購入することで、土地区画整理事業を始動することが可能となる。
- ②土地区画整理事業の実施により、静岡市は負担額約〇〇億円で、約□□億円の価値を有する資産を得ることができる。
- ③その後、都市施設の整備・運営までの土地利用が行われることで、地域づくりエリア全体の経済効果+所得創出効果が発生する。
- ④その効果は清水駅周辺の経済社会効果に波及し、さらに、静岡市全体の経済社会効果へつながっていく。
- ⑤これらにより、市域全体で経済社会効果が発生する。

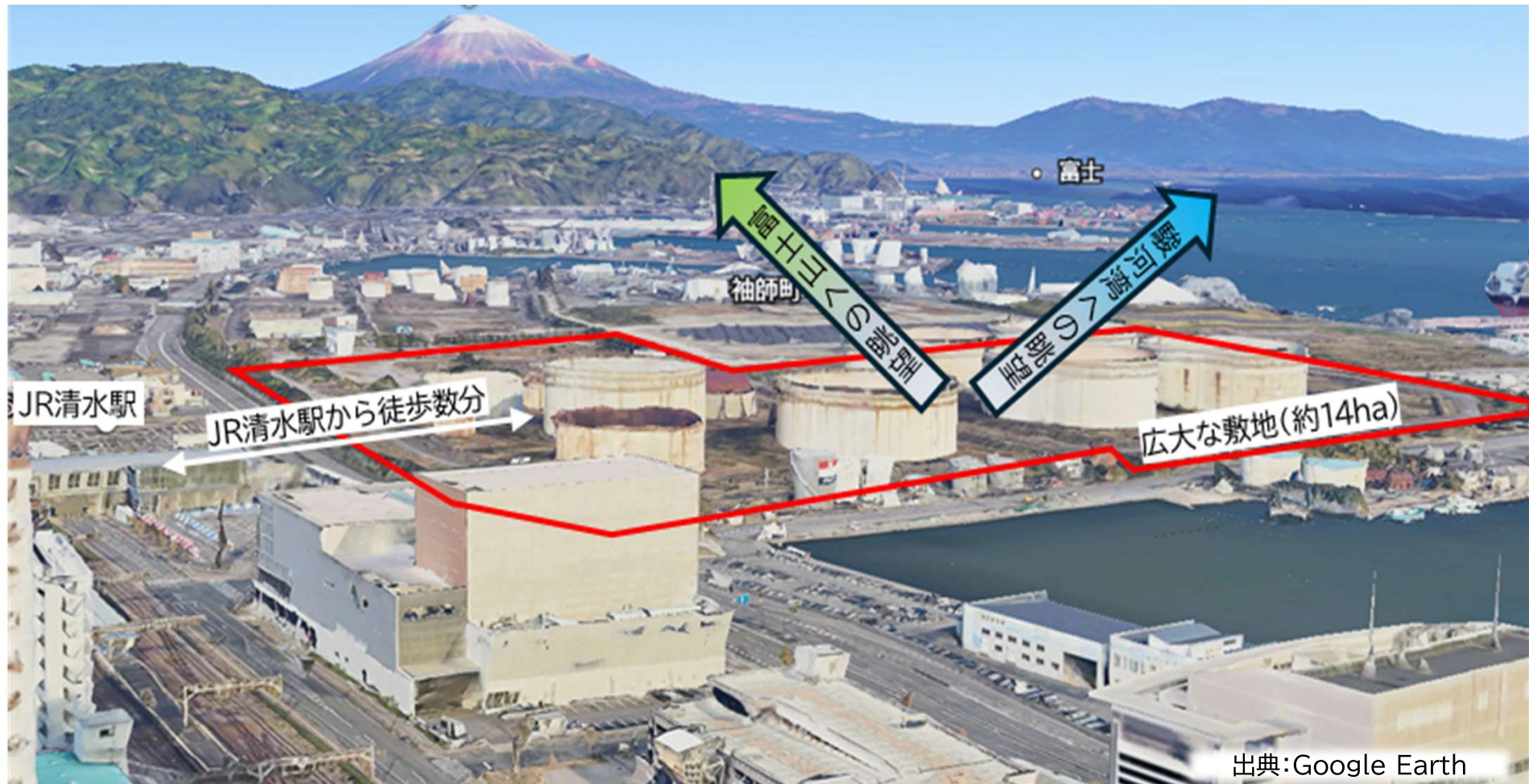
4-1 清水駅東口土地利活用検討の基本認識

－地域づくりエリアが持つ類稀なる価値－

清水駅東口のエネオス社が所有する清水製油所跡地の一部(以下、「地域づくりエリア」(下図赤枠内))は、

- ①富士山と駿河湾を一望できる絶景の地であること、
 - ②交通アクセスが非常に良いこと、(新幹線が発着する静岡駅から清水駅まで電車で10分)
 - ③敷地面積が約14haの広大な土地であること、
 - ④このような好条件の土地のまちづくりを白地から行うことができること、
- という4つの大きな強みを持っている。

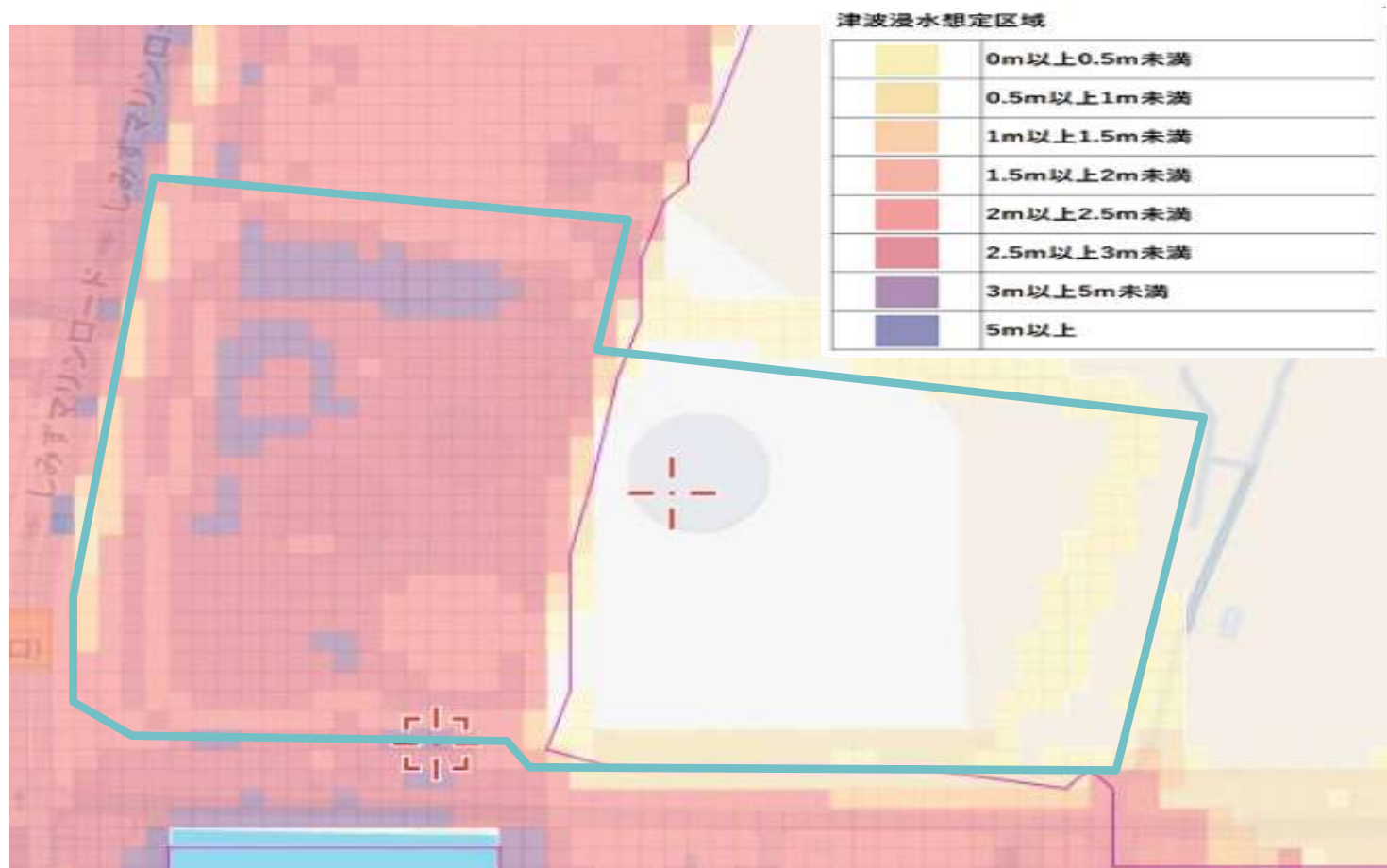
➡この地域づくりエリアは静岡市の将来のために何としても有効活用すべき





- 地域づくりエリアの周辺では、現在、国の脱炭素先行地域に選定され、全国に先駆けて「次世代型エネルギー供給プラットフォーム」の構築が行われている。
- このエリアでは、太陽光発電設備を整備し、周辺施設への電力供給を行うとともに、再生可能エネルギー由来の電力を活用してCO₂を排出しない水素を製造・供給する水素ステーションを設置しています。地産の再エネ（電力・水素）を創出し、地域内での有効活用や需要の安定化を図る取組。
- さらに、脱炭素先行地域である清水港日の出エリアでは、2024年11月に市域内のPPA太陽光発電による余剰電力も活用し、エリア全体を再エネで賄うことで、カーボンニュートラルポート形成の先駆的モデルを目指している。
- このように、地域づくりエリア及びその近隣は脱炭素先行地域として様々な取組が行われていることから、まちづくりの際には、脱炭素先行地域との連携をはじめ、この先ますます発展し続けていく新エネルギーとの融合を図ったまちづくりの視点が必要。

- 地域づくりエリアは、南海トラフ地震による津波の浸水想定区域に指定されている。
- 静岡市津波ハザードマップ(2023年9月修正版)によると、地域づくりエリアのうち、東側は地盤高さ4mとなっており、レベル2津波発生時でもほぼ浸水しない想定となっている。
- 清水駅に近接した西側の地盤高さは、1.2m～2.0mであり、西側は2～3m浸水する想定となっている。
- このように東側と西側で、地盤高さに約2m程度の差があるため、レベル2津波が発生しても余裕をもって浸水しないと想定される高さ(標高6m程度)まで盛土することが望ましいと考える。



図：静岡市津波ハザードマップ(2023年9月修正版)
(出典：静岡市地理情報システム)

- 「スマートガーデンポート清水」は、静岡県が策定した清水港の2024年に向けた長期構想のキャッチフレーズであり、目指すべき将来像である。
- 庭園のような「美」しい空間の中、物流、エネルギー、災害、環境等の様々な社会課題に対抗可能な「知」を備え、みなとを使ってよかった、清水で暮らして/訪れてよかったと実感できる”みなとまち”を創造するプロジェクトの総称。



◇知(スマート): AIや自動化技術を活用した効率的な物流ターミナル、分散型エネルギーの導入、カーボンニュートラルポート(CNP)の形成など

◇美(ガーデン): 富士山と駿河湾を背景にした美しい景観づくり、水辺のリゾート化、人々が訪れたい庭園のような空間づくり、美を大切にする人の心と行動など

5 白地からまちづくりを行うにあたっての重要な認識 -不易流行-

- ・未来においても魅力・競争力のあるまちづくりを行うためには、科学技術のように時代とともに変化していくものと、時代を超えてもいつまでもその価値が変わらないものの、両面を取り入れていくことが重要。
- ・この、いつまでも変わらない本質を大切にしながら、新しい変化も取り入れる「不易流行※」の観点でまちづくりを行うことが重要。

※**不易流行(ふえきりゅうこう)**とは

江戸時代の俳聖・松尾芭蕉が提唱した、芸術や生き方における根本的な理念の一つ。**「いつまでも変わらない本質的なものを大事にしつつ、新しい変化も取り入れる」という意味**をもつ。

不易は「いつまでも変わらないもの」を、流行は「変化し続けるもの」を指し、両者は一見すると対照的な言葉だが、根本は同じという考え方。
(出典:<https://jp.indeed.com>)

不易 … ガーデン = 美しいものへの感動

➡ **清水駅東口の絶景の地という絶対的強みを活かす**

流行 … 超スマート = 新しい科学技術(進化が続く「知」)

➡ **脱炭素先行地域のみならず、未来にわたって新しい「知」を取り入れる**

未来像を描くときに大事なこと

- ・「絶景の地」という絶対的強み活かし、これまでの延長上ではない未来都市を創る

6 地域づくりエリアのまちづくりの基本方針(案)

進化が続く新しい「知」と、美しいものへの感動と癒しが融合した 『超スマートガーデンシティ』※

- 日々進化する先進的な技術や洗練された文化を積極的に取り入れながら、時代を経ても価値が損なわれないまちづくりを意識し、変化を取り込む仕組みがデザインされた、30～50年先までも持続的に発展し続けるスマートなまちを形成する。
- 富士山や駿河湾・三保半島を望める絶景の地に、花と緑あふれる庭園のような空間づくりを行い、様々な世代の人々が日常的に訪れ、スポーツや文化、芸術などに触れ、感動やぬくもり、癒しを感じることができる空間を形成する。
- 交通利便性と広大な敷地を活かして、商業・行政・文化・暮らしに関する様々な都市機能を複合的に配置し、広域からも集客を行うことによって、近隣地区と連携して清水のまちづくりの拠点とし、静岡市全体へ経済社会効果を波及させる。
- 次世代エアモビリティのサービス拠点とする。
- 隣接するエネルギープラットフォームと連動し、新エネルギーを活用して、脱炭素社会の実現に寄与する。
- 自立分散型次世代エネルギー供給拠点と連携して、地震や津波等の災害が発生しても安全・安心な空間とする。

※「スマートシティ」と「スーパーシティ」と「ガーデン・シティ」を組み合わせた造語。「大胆な規制緩和を含め、最先端技術を取り入れながら全体最適化されたまちづくりを行い、人間と自然が共生し、環境と調和した文化的で心地よい生活ができる美しいまち」と定義した。

7-1 まちづくりの基本方針(案)の実現に必要な施設の検討

- 土地利用による経済社会効果を最大化するためには、人が集まる場所にする必要がある。そのためには、この場所に来る目的を明確にするとともに、長時間滞在をしたくなる場所にする必要がある。
- このことから、まず、できるだけ多くの人がこの場所に集まるようにするための「まちづくりの中核施設」として、どのような施設が最適かを検討する。
- 次に、まちづくり中核施設と相乗効果を発揮し、回遊や滞在につながる都市機能施設の抽出を行う。
- 最後に、これらを合わせた土地利活用の方針を案としてまとめる。

7-2 まちづくり中核施設の検討

- ・中核施設の抽出を行い、抽出した中核施設候補について、敷地条件等を踏まえて以下の内容で比較を行った。(2025年2月17日 市長記者会見にて発表)

- ① 地域づくりエリアの強みを最大限活かすことができること
- ② 集客力及び収益力が期待できること
- ③ 周辺エリアへの経済波及効果が期待できること
- ④ 防災性が高く、地域の防災等対応拠点としての役割が期待できること
- ⑤ 一定の実現可能性があること

- ・比較評価の結果から、土地の強み、広域集客、経済波及効果、防災拠点、実現性のすべての項目で「多目的スタジアム」がまちづくりの中核施設としての実現可能性が高いことから、「多目的スタジアムが中核施設として最も望ましい」と判断した。(次ページ比較表)

- ・続いて、まちづくり中核施設として抽出した「多目的スタジアム」と相乗効果が期待できる都市施設の洗い出しを行い、抽出した都市機能群を「エリアの強みを活かしているか」「周辺エリアへの経済波及効果はあるか」の項目で評価した。

- ・結果、抽出した都市施設のすべてが、エリアの強みを活かし、周辺エリアへの経済波及効果が期待できるものであると判断できたことから、都市機能群候補として位置付けた。(評価内容) 261

まちづくり中核施設の比較検討結果

比較項目	多目的スタジアム		大規模MICE施設		スポーツ・レクリエーションパーク		教育・研究・インキュベーション拠点	
	スポーツ、エンターテインメントイベント、ビジネス、防災拠点		エンターテインメントイベント、展示会、国際・学術会議、企業利用、防災拠点		(市民利用)スポーツ・アクティビティ、レジャー、アウトドア体験、防災拠点		大学・専門学校、研究開発センター、コワーキング・シェアオフィス	
① 景観・立地・敷地面積を最大限活かすことができること	◎	・設計次第で、施設から富士山や駿河湾、三保半島を望むことができる。 ・使用用途によっては市内外から多くの来訪者が想定される。駅から近いためアクセスがしやすく、来場しやすい。 ・一般的な多目的スタジアムの整備に必要な面積は十分に確保できる。	◎	・設計次第で、施設から富士山や駿河湾、三保半島を望むことができるが、屋内完結型が一般的であるため、設計時の工夫が必要。 ・使用用途によっては市内外から多くの来訪者が想定される。駅から近いためアクセスがしやすく、来場しやすい。 ・一般的な大規模MICEの施設の整備に必要な面積は十分に確保できる。	◎	・富士山や駿河湾、三保半島を望むことができる公園空間となりえる。 ・駅から近いためアクセスがしやすく、来場しやすい。 ・一般的なスポーツ・レクリエーションパークの整備に必要な面積は十分に確保できる。	◎	・設計次第で、施設から富士山や駿河湾、三保半島を望むことができる。 ・駅から近いことから通学・通勤面で優れる ・一般的な教育・研究・インキュベーション拠点の整備に必要な面積は十分確保できる。
② 集客及び収益化が期待できること	◎	・試合やイベントの開催により、1日に数万人規模の来場者を見込むことができる。 ・試合やイベントにおけるチケット収入や関連消費(長時間滞在による飲食等)が期待できる。	◎	・イベントの開催により、1日に数万人規模の来場者を見込むことができる。 ・イベントにおけるチケット収入や関連消費(長時間滞在による飲食等)が期待できる。	○	・スポーツやレジャーなどを楽しむ多くの来場者を見込むことはできるが、1日に数百～数千人規模である。 ・スポーツ施設の利用収入は期待できるが、公園は無料開放が基本である。	△	・他施設と比べ、多くの来訪者や収益力を見込むには工夫が必要。
③ 周辺エリアへの経済波及効果が期待できること	◎	・試合やイベントの開催により、1日に数万人規模の来場者を見込むことができることから、飲食需要・宿泊需要・観光需要の増進が期待でき、周辺エリアへの波及効果が期待できる。	◎	・イベントの開催により、1日に数万人規模の来場者を見込むことができることから、飲食需要・宿泊需要・観光需要の増進が期待でき、周辺エリアへの波及効果が期待できる。	○	・1日に数百～数千人規模の来場者を見込むことができるが、さらに宿泊需要や観光需要に繋げるためには、広域からの来場を誘発する工夫が必要。	○	・恒常的に利用者がいることから、周辺での日常的な飲食・買い物は想定ができるが、宿泊需要・観光需要に繋げるためには、広域からの来場を誘発する工夫が必要。
④ 地域の防災拠点としての働きが期待できること	◎	・数万人規模の収容が可能な施設であることから、大規模な避難場所となりえる。 ・広大な敷地を活かした物資輸送拠点となりえる。 ・恒常的に飲食提供を行うことを想定とした施設設計を行う事例が多いことから、避難者への飲食提供が可能となりえる。	◎	・数万人規模の収容が可能な施設であることから、大規模な避難場所となりえる。 ・広大な敷地を活かした物資輸送拠点となりえる。 ・恒常的に飲食提供を行うことを想定とした施設設計をした事例は少ないが屋根があることから、季節を問わず避難所としての使用が見込める。	△	・屋内施設では避難者の収容は可能であるが、敷地の多くは屋外であることが想定されるため、退避できる空間とはなりえるが、避難所とはなりえない。	○	・屋根があることから、季節を問わず避難所としての使用が見込める。
⑤ 実現可能性が十分にあること	◎	・現スタジアムにおいては、大規模改修か新設か、再整備の可能性が示唆されていることから、一定の実現性が想定される。	△	・すでに静岡市内には中部圏最大規模の展示場(ツインメッセ静岡)を有している	◎	・静岡市の市民一人当たりの公園面積は目標値に達していないことから、新たに公園整備を大規模に行う優位性は高い。	○	・教育機関や研究教育施設は県内市内に一定数立地しているが、移転や新設の希望があるかは不明。
◎3点 ○2点 △1点	<15点> 土地の強み、広域集客、経済波及効果、防災拠点、実現性のすべての項目でまちづくりの中核施設としての実現可能性が高い。		<13点> 屋根があることで防災拠点としての強みは大きいが、同類型施設があることからまちづくりの中核施設としては検討の余地がある。		<11点> 土地の強みを活かし、公園を大規模整備することは意義があるものの、まちづくりの中核施設としては、広域集客、経済波及効果、防災拠点の観点で見込みは薄い。		<10点> 稼ぐ力において他候補に劣る。まちづくりの中核施設としては、広域集客、経済波及効果、防災拠点の観点で見込みは薄い。	

「多目的スタジアム」と相乗効果が期待できる都市施設の評価

抽出した都市機能群	エリアの強みを活かしているか	周辺エリアへの波及効果はあるか
①オフィス	・通勤において、駅から近いという立地特性を十分に活かせる。 ・県外企業のテナントオフィスを誘致する際に、富士山や駿河湾、三保半島を望める景観をアピールポイントとできる。	・雇用の創出により、飲食店、小売店、サービス業などの関連産業にも需要が生まれ、経済波及の効果が期待できる。
②商業施設	・駅から近いという立地特性を十分に活かし、広域集客の可能性が見込める。 ・港という特性を活かした、ウォーターフロント型商業施設とする場合は、富士山や駿河湾、三保半島を望める景観を最大限生かすことができる。	・来街者の周辺エリアへの回遊が期待できる。 ・地域づくりエリアの日常的な集客力向上が期待できる。
③ホテル	・富士山や駿河湾、三保半島を望む景観を強みとしたホテルサービスが可能である。 ・地域づくりエリアが広域からの集客が期待されることから、利用需要を見込める。	・宿泊により滞在時間を長くし、周辺エリアへの周遊する人を増やすことで、清水全体の観光消費拡大が期待できる。
④マンション(高齢者住宅含む)・コンドミニアム	・駅から近いという立地特性と、富士山や駿河湾、三保半島を望む景観を強みとした部屋の提供が可能である。	・居住者の流入により、清水駅周辺の商業施設や飲食店の利用増加が期待でき、地域の消費活動の活性化が見込める。
⑤学校・研究開発	・通学において、駅から近いという立地特性を十分に活かすことができる。	・学生の流入により、清水駅周辺の商業施設や飲食店の利用増加が期待でき、地域の消費活動の活性化が見込める。
⑥レジャー ・エンターテインメント	・駅から近いという立地特性により、市外県外からのアクセスのハードルが下げることができる。	・体験価値の提供を行って滞在時間を長くし、周辺エリアにも周遊してもらうことで、清水全体の観光消費拡大が期待できる。
⑦子育て支援施設、キッズパーク	・海に開かれた立地的特徴を生かし、日常 利用にも気持ちの良い公園・広場空間の形成が期待できる。	・こどもが遊べる施設を作ることで、大人の 流入も増え、周辺での商業施設や飲食店の利用増加が期待できる。
⑧文化施設 (ミュージアム等)	・駅から近いという立地特性を十分に活かすことができる。	・体験価値の提供を行って滞在時間を長くし、周辺エリアにも周遊してもらうことで、清水全体の観光消費拡大が期待できる。
⑨研究機関	・駅から近いという立地特性を十分に活かせる。 ・海洋分野や次世代モビリティなどの実証の場として注目が高い土地である。	・雇用の創出により、飲食店、小売店、サービス業などの関連産業にも需要が生まれ、経済波及の効果が期待できる。

7-4 まちづくり中核施設を多目的スタジアムとした場合の将来イメージ

抽出した都市機能群と、先に候補として抽出した「多目的スタジアム」を有力な候補としてまちづくりを行う場合のイメージ配置図を作成した。

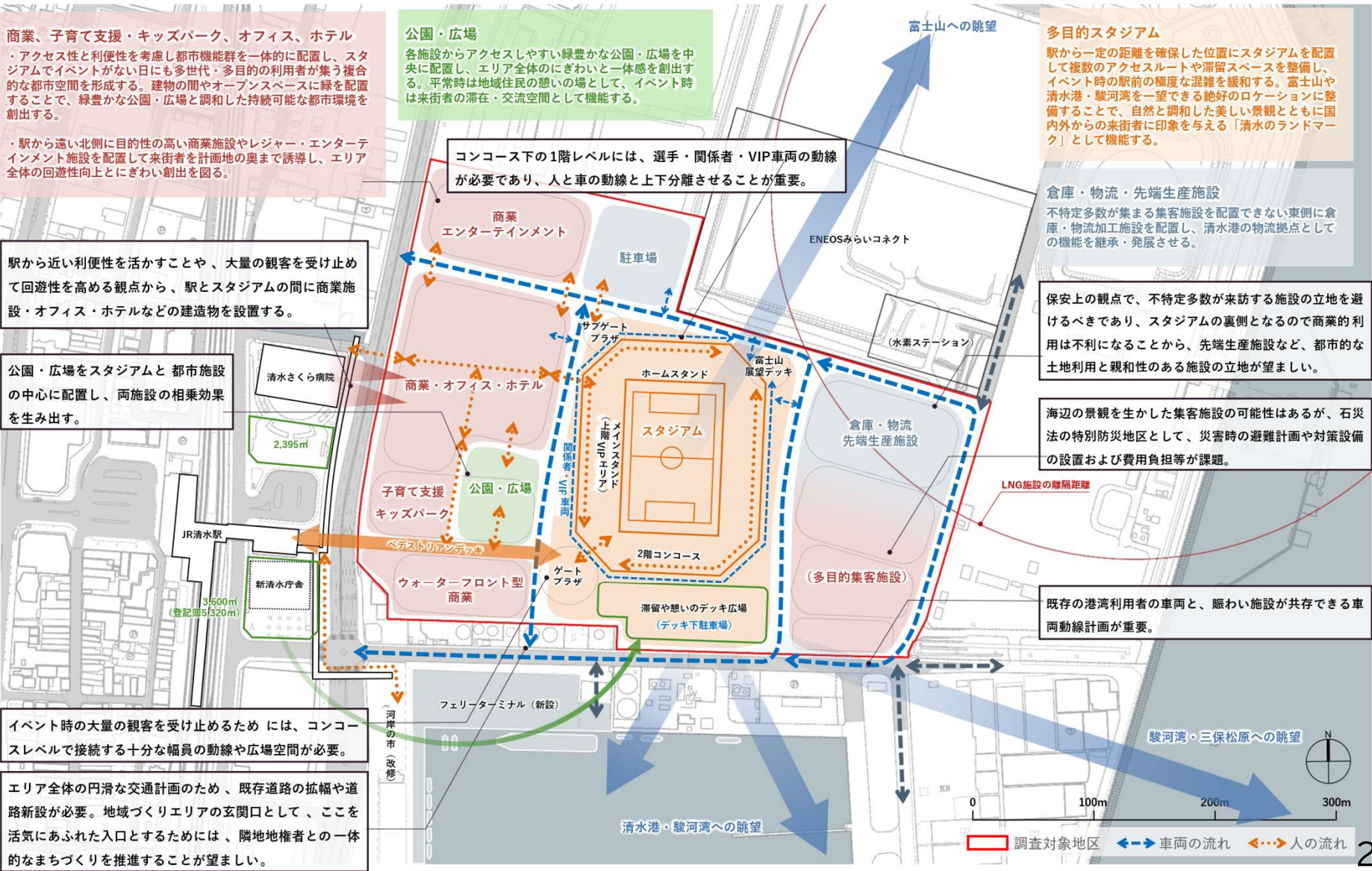
(図4-3) ゾーニング図：多目的スタジアム

＜西側＞
回遊性のため
商業施設などを
配置

＜中央＞
スタジアムはエ
リア内の回遊
性の向上を狙
いとし、土地の
中央に設定

＜全体＞
花と緑にあふ
れた空間

＜その他＞
駅から地域づ
くりエリアをペ
DESTリアン
デッキで接続



7-5 まちづくり中核施設を多目的スタジアムとした場合の将来イメージ

※AIにて作成したイメージ図



(参考) 次世代スタジアムシティの事例 -北海道ボールパークF VILLAGE(北海道北広島市)-

<出典> F VILLAGEによってもたらされる総合的価値評価レポート2024年2月5日 三菱UFJリサーチ&コンサルティング

<コンセプト>



スポーツと北海道を融合した新しい街づくり	「単なる新しい球場」から大きく一歩を踏み出し「スポーツの価値」と「北海道の価値」が融合した「新しいまちづくり」を行う
野球事業と非野球事業のMIX	野球をエンターテインメントの1つとして位置付けた新たなファンの獲得を目指し、野球に興味のない方々にも来場いただけるエリアに注力
パートナーとの共創による多種多様な方々が集うエリア	官民学の多岐にわたる事業者のパートナー参画により、パートナーとともに街づくりを展開する
球場を核としたプラットフォーム事業	プラットフォームとして、ボールパークで楽しむ方々と各種商品・サービスを提供するパートナーの方々と結び付ける基盤を整備し、パートナー間での共創・連携による街づくりを進め、イノベーションを生み出す

<主な施設>

- 球場内: 野球場、ホテル、観客席・VIPルーム、飲食店、サウナ・温浴施設、クラフトビール販売、壁画等
※非試合日はスタジアムの一部を無料開放するなど、気軽に立ち寄れる仕掛けが満載
- 球場外: 飲食店、シニアレジデンス、手ぶら観光施設、宿泊施設、食農体験施設、保育園、ドッグラン、アスレチック等
※球場外施設はパートナー企業との共創により整備・運営
スタジアム自体の集客力を高めることにより、周辺土地の価値が高まり、周辺土地の民間開発を誘発

<主な事業効果> ※整備総額は約600億円

- ①北広島市への経済直接効果は500億円/年以上(北海道全体では1,000億円/年)以上
- ②北広島市への来訪者数約350万人/年 ※北広島市の人口は56,343人(2025年4月30日時点)
- ③人口減少トレンドの反転
- ④その他パートナーシップに基づく多様な施設開発、ビジネス機会の創出等に寄与

次世代スタジアムシティとして参考となる好事例！

8-1 清水日本平運動公園球技場の再整備の検討結果

○ IAIスタジアム日本平(清水日本平運動公園球技場)の概要と課題

- ・清水日本平運動公園球技場は、1991年6月に「サッカーのまち清水」のシンボリックな競技施設として開場した。
- ・開業当初は収容人数13,216席であった。
- ・全国高校総体等における清水勢の活躍や1993年のJリーグ開幕、清水エスパルスの本拠地化などを受け、1995年3月には収容人数20,299席の本格的球技場として生まれ変わり、多くのサッカーファンや市民に親しまれてきた。
- ・開業から約30年が経過し、時代の変化もあいまって、様々な課題が浮き彫りとなっている。

<IAIスタジアム日本平の課題>

- 設備:・**屋根の専有面積が不足**(Jリーグスタジアム基準への不適合)
・**ホスピタリティが低下**(コンコースが狭隘、洋式トイレ・背もたれ席・VIPルームが少ない、座席が狭くドリンクホルダーがない、モバイル通信がつながりにくい など)
- 立地:・**アクセスが悪い**(鉄道駅から遠い、交通渋滞の発生等)
- 運営:・**収益源が限られている**(サッカー利用は40~50日/年(Jリーグ、カップ戦、一般利用)と少ない、天然芝の制約上サッカー以外の興行利用が難しい、公共施設であり運営の自由度が低い など)

<市民・利用者アンケート結果>

	IAIスタジアム日本平の課題	新スタジアムに期待すること
サッカーに関心がある人	1位:アクセス性の悪さ 2位:狭い観客席 3位:狭いコンコースや物販スペース	1位:臨場感 2位:公共交通アクセス 3位:地域シンボル
サッカーに関心がない人	1位:アクセス性の悪さ 2位:狭い観客席 3位:数の少ないトイレ	1位:日常使い 2位:周辺地域の活性化 3位:地域シンボル

サッカーへの関心の有無で期待することが異なる

➡以上のことに対応するためには、現スタジアムを改修または新設をする必要がある

8-2 現スタジアムを大規模改修し、今後30年間使用する場合の改修費用の試算

- ・ 現スタジアムは築35年が経過したことによる老朽化や交通アクセスの面が課題となっている。
- ・ また、清水エスパルスがホームスタジアムとして今後も現スタジアムを使用し続けていくためには、Jリーグスタジアム基準を満たす必要がある。
- ・ 将来にわたって静岡市が「サッカーのまち」としてあり続けていくためにも、また、エスパルスがもたらす経済効果を、さらに高めて、現スタジアムをJリーグ基準で大規模改修を行う必要がある。
- ・ したがって、今後30年間使用するとした場合に要する改修費用について、次の前提条件を踏まえ建築事業者の専門的知見を得て試算を行った。

<試算の前提条件>

- ・ 試算する改修費用は、大規模改修費と中規模改修費(大規模改修から15年後に実施)とし、目安として約30年間使用するものとして算定(設計費は含まない)。
- ・ Jリーグスタジアム基準を満たすための屋根の増設費用を計上する。
- ・ 2023年3月26日(「JIR清水駅東口のまちづくりのための土地利用条件整理の最終報告」の公表日)以降に寄付金を活用して行っているスタンドや大型ビジョン等の改修費用は今回の試算額に計上しない。
- ・ 利用満足度を高めるための整備(背もたれ席やVIPルームなど)に係る費用は計上しない。

項目	2026.2.17発表時の試算結果(概算額)	【参考】2023.3.26最終報告時点
屋上・外壁・内装	9億円 (防水、塗装、クラック補修等)	8億円 (防水、塗装、クラック補修等)
電気・空調・給排水等設備	12億円 (エアコン、消防設備、室内照明等)	6億円 (エアコン、消防設備、室内照明等)
芝生・グラウンド	7億円 (芝張替え、タータン補修等)	4億円 (芝張替え、タータン補修等)
観客席	3億円 (床クラック補修、モルタル補修) ※座席更新費はサイドスタンドのみ追加。 メインスタンド2025年実施済み、バックスタンドは2026年実施予定。	20億円 (座席更新、床クラック補修、モルタル補修)
大型ビジョン (2基)	11億円 ※2025年実施済み(中規模改修のみ)	18億円
グラウンド照明	0億円 ※2023年度実施済み	2億円 (4基)
屋根	85億円 (屋根面積10,404m ²)	74億円 (屋根面積9,400m ²)
外構(擁壁・盛土等)	24億円	16億円
合計	151億円	148億円

8-3 現スタジアムの改修工事における課題

- 現スタジアムを改修し、Jリーグ基準で今後30年間使用するとした場合、屋根の増設工事を行う際にピッチ内に足場を組む必要があることなどから、少なくとも2年程度の工事期間が必要となり、その間、現スタジアムは使用できなくなる。
- また、この間、市外で試合が開催されることが多くなると想定されるため、現スタジアムにて開催される場合の経済効果の喪失やネーミングライツ料(3千万円/年)の減収が懸念される。
- 今回の試算結果の151億円には、課題である利用満足度を高めるための整備(背もたれ席やVIPルーム等)に要する費用は含めていないため、利用満足度を高めるためには、これらの整備費用の増も想定される。

8-4 別の場所に新設する場合における現スタジアムに必要な改修費用の試算

- 別の場所に新設するとした場合、現スタジアムは必要な範囲で改修・補修を行い、市民がサッカーでの利用はもちろん、幅広い用途で利用できる施設にしていくことが適切と考えている。
- そこで、現スタジアムを必要な範囲で改修・補修する場合の費用について、次の前提条件を踏まえ試算を行った。

＜試算の前提条件＞

- 試算する改修費用は、大規模改修費と中規模改修費(大規模改修から15年後に実施)とし、目安として約30年間は使用する。
- Jリーグスタジアム基準を満たすために必要な屋根の増設費用は計上しない。
(市民が日常的に使用するのに必要な機能設備にかかる費用のみを計上)

現スタジアムを必要な範囲で改修を行い、今後30年間使用する場合の改修費用の試算結果

項目	2026.2.17発表時の試算結果(概算額)	【参考】2023.3.26最終報告時点
屋上・外壁・内装	4.4億円 (防水、塗装、クラック補修等)	4億円 (防水、塗装、クラック補修等)
電気・空調・給排水等設備	4.9億円 (エアコン、消防設備、室内照明等)	6億円 (エアコン、消防設備、室内照明等)
芝生・グラウンド	1.2億円 (芝張替え等)	3億円 (芝張替え、タータン補修等)
観客席	0.2億円 (床クラック補修、モルタル補修) ※サイドスタンドの座席更新行わない	4億円 (座席更新、床クラック補修、モルタル補修)
大型ビジョン	0億円 (0基)※中規模改修は行わない	0億円 (2基)
グラウンド照明	0億円 ※2023年度実施済み	2億円 (4基)
屋根	0億円	0億円
外構(擁壁・盛土等)	0億円	0億円
合計	10.7億円	19億円

※2023.3.26最終報告時点の積算…2023年当時の物価及び過去の改修事例を参考に市職員が算出した結果
※修繕費、運営費については試算に含めていない。

「多目的スタジアム」と相乗効果が期待できる都市施設の評価

評価項目		A案 (現スタジアムを大規模改修し、今後30年間使用する場合)	B案 (清水駅東口の地域づくりエリアに新設する場合)	評価が 良い案
①現スタジアムの課題解決	交通アクセスの改善	△公共交通のアクセス改善の実現可能性は低い(最寄り駅から約4kmの立地は変えられない 路線バスは乗務員不足による将来的な便数減少の懸念あり) △自動車交通は駐車台数が限られており離れた臨時駐車場から山道を歩かなければならない。	◎公共交通のアクセス改善の実現可能性は非常に高い(最寄り駅から徒歩数分、路線バスも集積) △自動車交通は主要幹線道路や高速道路からのアクセスが良い一方、臨港道路や鉄道を東西方向に横断する道路の交通負荷の軽減が必要	B
	渋滞緩和	△対策が必要だが困難 (アクセス道路の拡幅には多大な費用と労力が必要、試合終了後の寄り道できる施設が少なく移動の分散が困難)	○対策が必要だが対策の余地がある。 (公共交通の利用はもちろん、場所の魅力を高めることで周辺に滞在することによる移動のピーク分散が可能)	B
	施設利用満足度の改善	△施設利用者の満足度を向上させるには、コンコースの拡張、諸室、物販の機能拡充は躯体改修が必要であるが、躯体工事が必要なため、実現可能性は低い。	◎実現可能性は非常に高い(新スタジアムの設計に施設利用満足度を高めるための工夫を施すことが可能)	B
②まちづくり効果	地域経済の活性化・経済波及効果	△集客力向上の実現可能性は低い (交通アクセスが悪い、観客席の増席が必要) △追加的な経済効果の発生の可能性は低い (周辺は住宅地であり商業施設が少ない) △大規模改修には2年を要するため、経済波及効果が減少する	◎集客力向上の実現可能性は高い (交通アクセスが良い、観客席の増席が可能) ※まちなかスタジアムであるエディオンピースウィング広島ではホームゲーム平均入場者数は移転前の1.3 万人から2.6万人と約2倍となった。 ◎経済活性化の実現可能性は高い (清水駅西口や日の出地区をはじめとした、周辺地区との連携や、静岡市内への回遊の期待ができる)	B
	災害のリスク・防災機能の強化	○津波や土砂災害などの災害リスクは低い △防災機能の強化の実現可能性は低い	△津波浸水想定区域が含まれるため、対策が必要 ◎複合的な対策により、地域づくりエリア全体での防災機能整備の実現可能性は非常に高い(盛土、ペDESTリアンデッキで周辺施設と接続、防災用品の受入・備蓄・供給等)	B
	育児水準の向上への意識	×実現可能性は低い (子育て施設への民間投資は実現していない)	○子育て施設等の子供向け施設の誘致の実現可能性が高い(交通アクセスが良い、スタジアム整備での誘致事例あり)	B
	健康増進への貢献	×実現可能性は低い (健康造成施設への民間投資は実現していない)	○健康増進施設整備の実現可能性が高い (スタジアム整備での誘致事例・ランニング利用の実例あり)	B

「多目的スタジアム」と相乗効果が期待できる都市施設の評価(続き)

評価項目		A案 (現スタジアムを大規模改修し、今後30年間使用する場合)	B案 (清水駅東口の地域づくりエリアに新設する場合)	評価が 良い案
②まちづくり効果	共生社会への貢献	×実現可能性は低い (センサリールームの整備、バリアフリー化等が困難)	○実現可能性できる (多目的休憩室の整備、バリアフリー化等が容易)	B
	脱炭素社会への貢献	×実現可能性は低い (PRは現スタジアム単体での取組みに限られる)	◎実現可能性は非常に高い (地域づくりエリアを含め脱炭素先行地域に指定されており、エネルギーの地産地消のPRが可能)	B
③実現性	スタジアム用地の確保	◎市有地であり用地購入は不要	○エネオス社から土地購入(41.5億円)をすることで用地の確保が可能だが、費用がかかる	A
	現スタジアムにかかる静岡市の負担額	○151億円と試算(未算定額は除く) 老朽化対策・屋根増設等:151億円 改修費ほか:未算定	○10.7億円と試算(未算定額は除く) 現スタジアム改修費:10.7億円 新スタジアム整備費:未算定※民間投資を前提	—
	施工性	△Jリーグ基準を満たす屋根増設工事の実施は可能であるが、これに伴う道路の付け替えなどの他工事も必要となる。	◎Jリーグ基準の屋根工事については、設計段階から組み込むことが可能である	B
	民間投資	×交通アクセスが悪く人の往来が少なく、収益性が見込めないため、大規模な民間投資の可能性は低い	△立地や景観の強みからも民間投資が期待できるが、投資意欲をもつ民間企業の参加が必要	B
	国の補助金等の活用	△市が主体となって大規模改修を行う場合、現時点の築年数では、補助金の対象にならない	○民間投資を前提にしているものの、事業スキームによっては国の補助金や交付金を受けることが可能	B

8-5 別の場所への新設案Aと現スタジアム改修案Bの比較検討結果

- ・B案については、300億円以上の建設費用が想定されるため、A案はB案に比べて費用負担額は抑えられる。
- ・一方で、**B案は、現スタジアムの課題解決及びまちづくり効果に寄与する優位性が、A案よりもほとんどの評価項目で高いことから、より高い投資効果を期待できる。**
- ・しかし、**公共投資だけによるスタジアム新設の実現性は低いことから、何らかの形でのPPP(公民連携)が必要。**
- ・**現スタジアムを改修する場合に必要な151億円は、地域づくりエリアのまちづくりに投資するにあたっての参考値になる。**

<比較結果の総括表>

評価項目	比較内容	評価
①現スタジアムの課題解決	A案:交通アクセスの改善や渋滞緩和については、スタジアムを大規模改修しても改善はできない。 利用満足度を高める施設機能の増設等を図るには、大規模な躯体改修と費用が必要となる。 B案:渋滞緩和については対応が必要となるが、鉄道駅から数分の土地に新設することから、アクセス面では大幅な改善を図ることが可能。 利用満足度を高める施設についても設計段階で組み入れるが可能。	B案を選択する方が、投資効果が高い。
②まちづくり効果	A案:周辺は住宅地であり、交通アクセスが悪いことから、集客力の向上を図るためのスタジアムと相乗効果を成す都市機能施設等を整備していても採算性が期待できない。 大規模改修による経済効果は限定的なものとなり、周辺や市内全域に経済効果を波及させることはできない。 B案:新たにまちづくりを行うにあたって、スタジアムと相乗効果を発揮し集客力を高める都市機能施設の整備も同時に行うことが可能。 そのため、試合の有無に関わらず集客することや、周辺地域とも一体となって回遊性の向上及び経済波及効果を高めることが可能。	B案を選択する方が、投資効果が高い。
③実現性	A案:市有地であることから、用地購入は不要であるが、大規模改修するには約151億円が必要。 また、屋根の改修においては、別途道路の付け替え工事が必要。 このほか、利用満足度を高める設備を追加する場合にも別途費用が必要。 B案:エネオス社から土地を購入し、土地区画整理事業を実施する必要がある。 スタジアムの新設には多額の費用がかかり、民間投資が不可欠。 新設する場合、現スタジアムは市民利用をすることになるが、改修補修費として約10.7億円が必要。	スタジアム新設には、公民連携が必要なため、民間投資について今後検討が必要。

8-6 清水駅東口土地利活用の今後の検討の進め方

- 改修か新設かについての検討の結果、スタジアム新設についての公民連携の形が整えば、地域づくりエリアに新設する方が望ましいという結果となった。
- 新スタジアムの実現可能性については、新スタジアム単体としての整備費と運営費、整備手法、運営手法、まち全体としての集客力によるスタジアムへの来訪者数の見込みなどについての詳細な検討が必要。
- 2026年度は、新スタジアムの実現可能性を検討するため、実現可能性調査(フィージビリティスタディ)を実施。

スケジュール	主な出来事
2026年 2月	・ 静岡市議会 2月定例会(2026年度当初予算に土地売買代金を計上)
4月	・ エネオス社と土地売買仮契約書※を締結 ※予定価格8,000万円以上かつ1万m2以上の不動産の買入れは市議会の議決に付すべき契約に該当(地方自治法96条第1項8号)
6月	・ 静岡市議会 6月定例会(土地売買契約書の締結について議案付議)
夏頃	・ 事業計画の検討開始予定 ・ 土地代金の前金払い(上限7割) 予定
秋頃	・ (早ければ)土地区画整理準備組合の設立予定 ・ 土地区画整理事業組合及び地権者による土地利用者への誘致活動開始可能
2026年 冬頃	・ 既存タンク等の撤去開始予定(約2年間)、
2027年 冬頃	・ 土地の引き渡し及び登記完了後に土地代金の支残金払い(3割) 予定
2028年 秋頃	・ 既存タンク等の撤去完了、売買土地の所有権移転完了予定 ・ 土地区画整理組合の設立(事業認可)、事業開始予定
2030年代 始め	・ 土地区画整理事業の完了予定

新規

JR清水駅東口(地域づくりエリア)のまちづくり

社会共有資産利活用推進課
(総合政策課)

予 算 額

《一般会計・公共用地取得事業会計》

	事業費	国県支出金	市 債	そ の 他	一般財源
当 初 予 算	29億2,500万円		29億 500万円		2,000万円
債務負担行為	(12億4,500万円)		(12億4,500万円)		
前年度予算					

背 景

- JR清水駅東口にある清水製油所跡地(ENEOS株式会社所有)の地域づくりエリアは、景観・立地・敷地面積において強みを持った土地であり、将来の静岡市のために有効活用すべき土地である。
- この強みを持った土地の造成を行い、民間投資を誘発して有効活用することで、大きな社会効果が期待できると考えられるが、民間事業者のみでの活用では事業リスクが大きいことから、土地区画整理事業が有効である。
- 静岡市は、JR清水駅周辺のまちづくりを主体的に行っていくため、ENEOS株式会社から土地の一部を購入し土地区画整理事業に加わることについて、2025年8月15日にENEOS株式会社と合意した。

目 的

- 土地を造成し高度利用を図ることで、新たな雇用や魅力ある仕事を創出し、地域づくりエリアに経済効果や所得創出効果を生み出す。また、これらを清水駅周辺地区だけでなく、静岡市全体に波及させ、市域内の経済社会活性化につなげる。

新規 JR清水駅東口(地域づくりエリア)のまちづくり

社会共有資産利活用推進課
(総合政策課)

実施内容

1 用地の取得 29億 500万円(債務負担行為 12億4,500万円)

JR清水駅東口のENEOS社所有の清水製油所跡地(地域づくりエリア)の一部を取得する。

- ・取得面積 78,598.52㎡
- ・取得時期 2026年度
- ・取得費用
 - 2026年度 29億 500万円(7割相当)
 - 2027年度 12億4,500万円(3割相当)

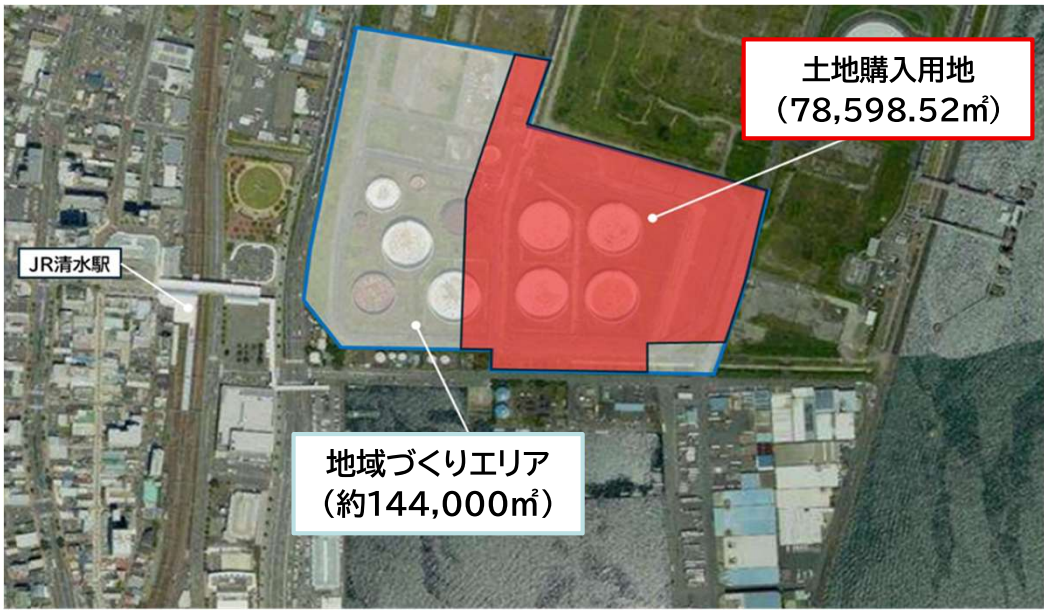


図3 静岡市とエネオス社で合意した土地購入用地の位置図
(写真の出典：地理院地図)

2 JR清水駅東口(地域づくりエリア)におけるまちづくり中核施設整備実現可能性調査 2,000万円
JR清水駅東口のまちづくりを行うにあたって必要となるまちづくり中核施設や都市機能施設の整備には民間投資の呼び込みを前提とするため、施設整備の実現可能性調査を行い、事業手法の検討や民間の視点からの採算性、市負担金の導入可能性、経済波及効果の算定などを多角的かつ総合的に行う。

- ・調査、検討内容
 - ①施設規模、設備、機能等に関する調査・検討
 - ②事業手法の検討
- ※実現可能性調査の結果は、2026年度中に取りまとめる。

33 スポーツを核としたまちづくり

- 00 基本認識
- 01 これからの静岡市のスポーツ行政
- 02 ユニバーサルスポーツの聖地化
- 03 静岡市におけるパラスポーツの推進

○スポーツ行政全体については、次に記載

0-1 基本認識 静岡市のスポーツの目指す姿

0-2 基本認識 以前の静岡市のスポーツ行政

1-1~2 これからの静岡市のスポーツ行政

○ここでは、まちづくりの観点からのスポーツについて記載

(アリーナ・スタジアムについては、「32.アリーナ・スタジアム」に記載)

スポーツが持つ力で、誰もが健康で豊かな生活を実現する

《目指す姿の実現に向けての課題》

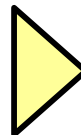
※2021年度静岡市スポーツ活動・生涯学習に関する市民意識調査から分析

- ①スポーツ未実施層へのアプローチが求められている
→誰もがスポーツを気軽に楽しむための取組が不足している
- ②スポーツに触れる機会が不十分
→スポーツ以外の側面からのアプローチが不十分
- ③スポーツを気軽に実施するための環境整備が求められている
→日常的にスポーツを実施するための環境が整っていない
- ④スポーツを支えることへの興味・関心が低い
→スポーツイベントの中止等による機会損失



《課題解決に向けた考え方》

- ①ライフスタイルに応じたスポーツの推進
→日常の中で誰でも簡単に実施できる取組など、年齢や性別、障がいの有無等に関わらず多様な世代が参加できるスポーツの機会提供とスポーツ教室・イベントの分かりやすい情報発信
- ②スポーツを通じた地域・他分野との連携
→共創によるスポーツを実施するきっかけづくりや付加価値の提供
- ③スポーツを支えるための場づくり
→誰もが日常的に気軽にスポーツが楽しめるような環境整備
→ハードとソフトの二方向から「場」を整備し、スポーツをするきっかけや活躍の「場」として提供
- ④スポーツを支えるための人づくり
→市民、民間団体等を巻き込んだスポーツに関わる人材の育成や資質向上



《国や静岡県の計画から捉える課題》

- ⑤スポーツ産業・ビジネスでの視点によるスポーツ振興が求められている
【国】第3期スポーツ基本計画「スポーツの成長産業化」
【静岡県】スポーツ推進計画「地域特性を活かしたスポーツによる地域と経済の活性化」

- ⑤スポーツを地域経済の成長産業として位置づける
→静岡市スポーツ推進計画に、「スポーツ産業・ビジネスによる地域の活性化」の視点を取り入れる
→「スポーツを核としたまちづくりの推進」をこれからの方向性とし、観光・健康・教育などと横断的に関わる産業として、戦略的に取組を推進する
→スポーツがもつ社会的効果を最大限活用し、社会全体の力を活用して、社会問題の解決や地域活性化に繋げる

0-2 基本認識 以前の静岡市のスポーツ行政

- 第4次静岡市総合計画に基づく取組の推進
スポーツの力で誰もが健康で心が満たされるまちづくりの推進
- 静岡市スポーツ推進計画に基づく取組の推進
 - ・第1期(2015～2022)
「市民一人1スポーツ」の実現に向けたソフト・ハードの取組の推進
 - ・第2期(2023～2030)【実施中】
「する・みる・ささえる」の複合的な楽しみを生活の中に取り入れる「静岡型スポーツ・イン・ライフ」の推進と市民スポーツの実施促進

ソフト面

- ・地域スポーツの推進
- ・各種競技団体や指導者への支援
- ・ホームタウンチームへの支援、連携
- ・学校主体の部活動 など

ハード面

- ・スポーツ施設の管理、改修(体育館や総合運動場)
- ・学校等施設の利活用 など

- 行政主導により取組を推進
- 健康増進のためのスポーツ振興が主目的

《課題》 スポーツが持つ社会的効果の最大限の活用

これまでの健康増進のためのスポーツ振興に加え、スポーツが持つ「社会的効果」を最大限活用することが求められており、これを戦略的に進めることが急務。

社会的効果の例…①健康の維持・増進 ②教育・人づくり ③共生社会の実現
④地域経済・観光への波及 ⑤防災・安全への貢献 等

1-1 これからの静岡市のスポーツ行政

スポーツは 大きなビジネスチャンス秘めている
社会課題の解決や地域の活性化に繋がる



スポーツの持つ社会的効果を
「地域を支え、未来を創る力」と
スポーツ推進計画に位置づけて取り組んでいく

スポーツが持つ「社会的効果」を最大限活用し、地域の活性化や市民生活の充実につなげるとともに、市民や民間事業者（団体）などの社会全体の力を活用して、スポーツを核としたまちづくりを「共創」で進める。

《これからの取組》

①他分野との融合による取組の実施

⇒パラスポーツ等を通じた障がい者への理解促進及び多様性の尊重

②ソフトとハードの連携強化による将来的なニーズを見越した施設の整備

⇒年齢・性別・障がいの有無等に関係のない「誰もが楽しめる場」としての施設を整備

⇒災害時の活用を前提とした施設の整備

③学校主体の部活動から地域のクラブ活動に移行

⇒公共施設・市民・民間団体で持続可能な基盤体制を共創

④次世代アリーナやスタジアムの整備によるまちづくり

⇒より多くのスポーツ観戦機会の提供 及び 施設を中心としたスポーツツーリズムの推進

⑤スポーツの成長産業化

⇒DX、観光、医療などとの連携により、収益性の高いスポーツビジネスへの発展

⇒ホームタウンチームとの協働による地域課題解決を通じて、プロスポーツへの関心を高め、観戦客増加による消費拡大、多様なスポーツ関連ビジネスを通じた経済循環を生み出す

1-2 これからの静岡市のスポーツ行政

- これからの静岡市のスポーツ行政の基本的考え方
「スポーツを通じて、市民の健康を増進するとともに地域経済を活性化するまち」
の実現
- その実現に向けて、行政だけでなく、市民、民間事業者、スポーツ団体等、多様な主体がそれぞれの強みを持ち寄り、共創していく
- 5次総の考え方を踏まえ、静岡市スポーツ推進計画を見直す
- 計画は実行することが重要
アリーナ・スタジアムも含めて様々な取り組みを実行し、結果を出す
- 次のページ以降には、それらのうち、主な取り組みを示す
(学校部活動の地域移行については、「80.教育」の「7 部活動の地域展開」で示す)

2-1-1 ユニバーサルスポーツの聖地化(庵原エリア)

《0.基本認識(背景)》

これまでの静岡市の取組み

静岡市では、『第2期静岡市スポーツ推進計画』の基本施策に「障がいのある人のスポーツ活動の推進」を掲げ、障がいのある人でも参加できるスポーツ事業を充実させ、心身の健康を維持するとともに、障がいのある人となない人が一緒にスポーツを行うことで、スポーツを軸とした共生社会の実現に取り組んできた。

- ・全国障がい者スポーツ大会選手選考/派遣
- ・障がい者スポーツ教室事業の実施
- ・パラバドミントンサポートシティ推進事業の実施
日本パラバドミントン連盟との「パラバドミントンサポートシティに係る覚書」の締結(R2～)
- ・車いすバスケット男子日本代表合宿の誘致

パラスポーツを取り巻く課題

＜社会的意義と時代性＞
・パラリンピックなどの注目大会の開催を背景に、パラスポーツへの関心が高まっている社会情勢にある。(1960年ロンドン五輪で初めてパラリンピックが開催、その後1964年東京五輪に繋がり、2024年パリ五輪では、オリンピックに引けを取らない高い注目を集めており、社会の関心が非常に高まっている。)

＜パラスポーツの課題＞

- 【1】障がい者に配慮された設計のスポーツ施設が少ない。
- 【2】アクセスの壁:障がい者にとっては「移動」そのものがハードル
- 【3】天候による影響を受けやすい
- 【4】障がい者スポーツイベント・大会の開催場所・機会の不足

庵原エリアの持つポテンシャル

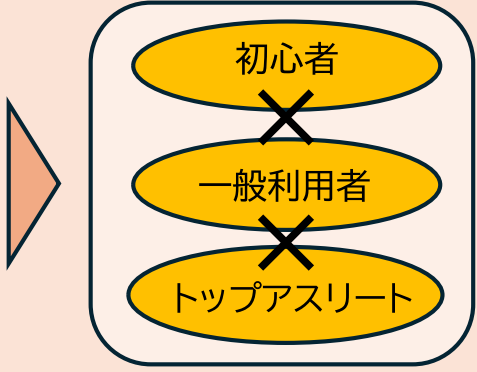
・エリア内に「IAIパラスポーツパーク」、「清水ナショナルトレーニングセンター」、付近に「清水清見潟スポーツセンター」が存在し、スポーツの普及・振興に取り組まれている。

・距離的にも10分圏内で結ばれるコンパクトなエリアであり、かつ、車移動が主である障がい者にとって、関東圏から車で2時間以内という好立地。全国初の障がい者スポーツ推進エリアとして、聖地化のポテンシャルを有している。

《1. 各施設の役割》

各種パラスポーツをエリア内で補完可能に

- 清水庵原球場+屋内運動場
障がいの有無や年齢を問わず誰もが安心して利用できる、多目的屋内スペース。
パラスポーツやリハビリスポーツ、ジュニア世代のトレーニングや遊びによる体づくりなど幅広く活用。
- 清水清見潟公園スポーツセンター
アリーナ・プールを兼ね備えた屋内複合施設。誰もが利用できる施設。
- IAIパラスポーツパーク
バリアフリー設備を備えた競技用施設。大会・イベント開催と共に、地域と連携した啓発活動を展開。
- 清水ナショナルトレーニングセンター
トップアスリートの育成拠点。ユニバーサルデザインの視点を取り入れ、誰もが利用できる施設。



《2. 将来像》

当該エリアを中心に面的に整備することで、年間を通じてパラスポーツの大会・教室・合宿が定着する。市民の共生意識の醸成、次世代教育への効果が創出される。

清水は「競技者だけの場」ではなく、「誰もが参加できるスポーツ文化(ユニバーサルスポーツ文化)の発信地」となる。

インクルーシブな社会のモデル都市として、スポーツと健康、福祉、観光、教育を融合させた地域活性化にもつながる。

2-1-2 ユニバーサルスポーツの聖地化



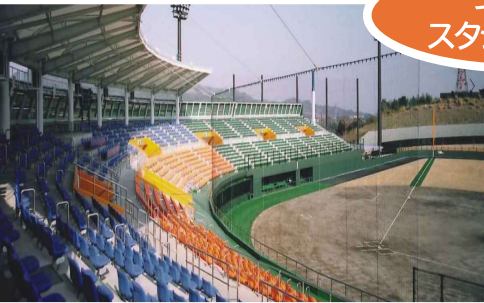
2-1-3 ユニバーサルスポーツの聖地化

清水区の主なスポーツ施設

2027年4月供用開始予定



屋内練習場内観イメージ
設備：人工芝コート



設備：本球場、第2球場



設備：全天候型屋根付きコート、
屋外人工芝コート



設備：球技場、庭球場

清水庵原
屋内運動場

ちゅ〜る
スタジアム清水

IAI
パラスポーツパーク

IAIスタジアム
日本平

清水ナショナル
トレーニングセンター



設備：アリーナ、芝グラウンド、
プール、ジム、宿泊施設等

清水清見潟公園
スポーツセンター



設備：アリーナ、プール、
トレーニング室、軽運動室

清水総合運動場



設備：アリーナ、陸上競技場、
武道場、アーチェリー場、
弓道場、屋外プール

だれもが、いつでも、どこでも楽しめる「ユニバーサルスポーツの聖地」しずおかへ！

スポまち！表彰2025
静岡市

＜目標＞ 計画期間：～2031年3月31日

「全国からパラスポーツを楽しむ人が集まるまち」を目指します！

- 清水区庵原地区内の各スポーツ施設を誰もが安心して利用できる施設に改修（ハード）。
 - パラスポーツを支援する人材や団体を統括する組織化を支援し、誰もがスポーツを楽しめる環境を整備（ソフト）。
 - 市民や民間事業者との共創により、スポーツが持つ力で社会的価値と経済的価値を結ぶ好循環を生み出す。
- 【庵原地区内のスポーツ施設利用者数：20,000人→36,000人、日本パラスポーツ協会公認指導者登録者数：54人→108人】

＜PRポイント＞

●静岡市はスポーツに最適な環境！

静岡市には、清水エスパルス(J1)やベルテックス静岡(B2)をはじめとする複数のプロスポーツチームがあり、市民がスポーツを「する」「みる」「ささえる」など、様々な形で楽しめる環境があります！

その中でも清水区庵原地区には、プロ野球球団の本拠地である「ちゅ～るスタジアム清水」をはじめ、宿泊施設を備えたナショナルトレーニングセンター、パラ優先施設IAIパラスポーツパークなど、多彩な施設が集積！

●地区全体でパラスポーツ対応施設を整備！

同地区の「交通アクセス」「既存施設」といった強みを活かし、各施設を面的に整備することで、

全国初となる「ユニバーサルスポーツ推進エリア」としてまちづくりを推進！

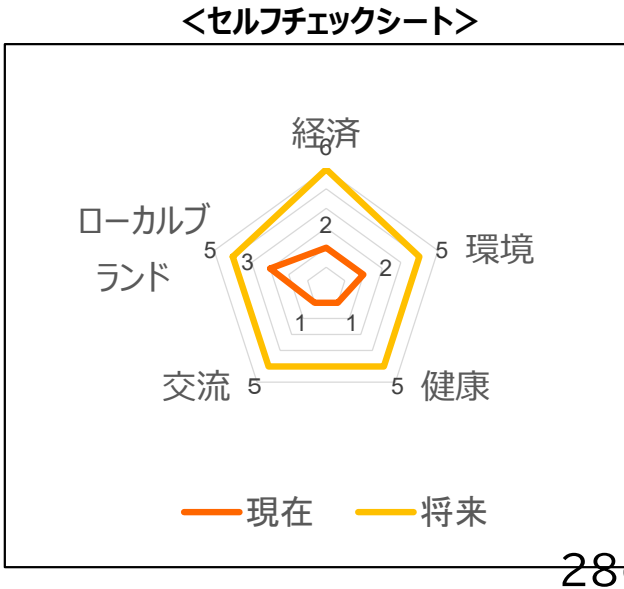
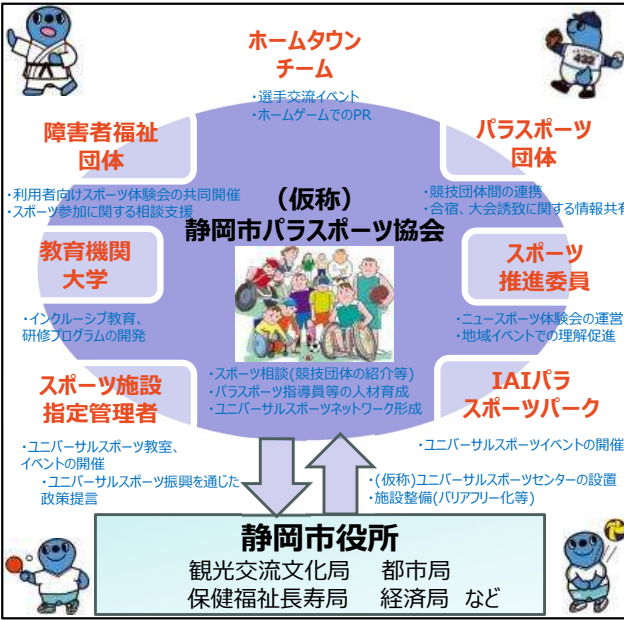
＜現状・課題・総合的な取組体制＞

■パラスポーツに取り組める施設が不足している	■パラスポーツ統括団体の不在	■市民のパラスポーツに対する関心不足
エリア内の施設整備 ※完成イメージ  ちゅ～るスタジアム清水 障がいのある方が、優先的に利用できる屋内運動場を新設（2026年完成予定）  清水ナショナルトレーニングセンター ユニバーサルスポーツの拠点及びプロフィットセンター化するための機能改修（2025年検討開始）	組織化と指導員増加 ※イメージ  パラスポーツ統括団体の組織化 パラスポーツに取り組むたい人、パラアスリートを目指したい人等を支援する体制を構築  パラスポーツ指導員の増加 パラスポーツの指導や、市民の障がいに対する理解を向上するため、指導者を増員	イベントや大会の開催・誘致 ※2025.10.12実施  ウォーキングフットボール大会 年齢、性別、障がいの有無に関わらず誰もが参加できるユニバーサルスポーツ大会・体験会の開催 ※2025.11.5～9実施  パラバドミントン国際大会 国際大会・全国大会及び合宿を誘致し、選手による体験教室等を開催

静岡市をユニバーサルスポーツの聖地に！

スポーツと産業、健康、福祉、観光、教育を融合させた地域活性化と共生社会の実現に繋げる。

＜継続的な取組を確保できる体制（図）＞



2-2-1 「静岡市清水ナショナルトレーニングセンター」の運営の見直し

～「年間約2億円の指定管理料を払う」施設から
「運営によって利益を生み出す」施設への転換を目指す～

【現 状】

- センターは、天然芝グラウンド、人工芝コートのほか、トレーニングルーム、体育館、プール、宿泊施設、レストランなどを持つ総合的なスポーツ施設で、県内外の年間約20万人に利用されている。
- 開館から25年が経過し、施設の老朽化が顕在化するとともに、宿泊施設が複数人部屋など、施設環境面が現代の利用者ニーズに適合していない。

【課 題】

- (1)現状の運営のままでは毎年約2億円の指定管理料が発生し、将来に渡り行政負担が伴う。
- (2)施設単体の運営であり、周辺のスポーツ施設や観光施設等との連携を活かしきれていない。
- (3)施設の老朽化とともに、現在の利用者ニーズに合っていない。(宿泊施設の複数人部屋や駐車場台数等)
天然芝グラウンドが芝の養生により使用できない一定期間中、利用者が減少し、収益に繋がらない。
- (4)現在の運営方法(通常の指定管理者制度)では、
収益と顧客満足を向上するための柔軟な運用に
限界がある。

静岡市清水ナショナルトレーニングセンター 施設概要

所在地	静岡市清水区山崎1-687-1
供用開始年	2001年
敷地面積	67,719㎡
駐車台数	約150台
年間利用人数	2023年 182,434人 日帰り利用者 17,779人 宿泊利用者 4,436人

天然芝グラウンド

人工芝コート

トレーニングルーム

体育館(空調付き)

アクアトレーニング

宿泊施設

レストラン

2-2-2 「静岡市清水ナショナルトレーニングセンター」の運営の見直し

【見直しの基本的な方向性】

民間のノウハウや創意工夫を整備・運営に活かし、運営によって利益を生み出す施設を目指す。

(1) ユニバーサルスポーツの聖地化における中核施設

清水区庵原エリアに位置する総合的なスポーツ施設であることから、ユニバーサルスポーツの聖地化における中核施設と位置付け、だれもが、いつでも、どこでも楽しめるスポーツを通じた共生社会の実現を目指す。

(2) 収益性の高い施設へ

施設を競技力向上に資する環境にすることに加え、利用者の満足度を高めることにより合宿・キャンプ地としての魅力を高め、積極的な利用者誘致を通じて、「指定管理料を払う」施設から「運営によって利益を生み出す」施設への転換を目指す。

(3) 地域経済の活性化

施設の利用者増と、周辺施設・地域との連携の相乗効果により、地域経済の活性化に繋がる施設運営を目指す。

(4) 必要な施設改修

施設新設や利用者のニーズに合わせた最新トレーニング技術に対応する設備の導入を進めるとともに、近隣への新たな施設整備も含めた施設の増改築・修繕により、競技力の高いアスリートに対応可能な施設環境を整備する。

(5) 民間事業者の運営力・新たな展開力の活用

民間事業者の知見（運営力・新たな展開力）を最大限に活用し、より効率的で効果的な運営方法とする。



3-1 静岡市におけるパラスポーツの推進

《1. 現状と課題》

(1) ハード(施設・設備)

- ・市内・県内に障がい者専用または優先の公共スポーツ施設がない。
- ・各スポーツ施設のバリアフリー対応に差があり、地域や競技種目にばらつきが生じている。
- ・大会を誘致する際の競技施設・宿泊施設の数が不足しており、効果的な誘致に至っていない。

(2) ソフト(人材・交流)

- ・県内のパラスポーツ認知度は96.8%で、全国調査結果の72.4%を大きく上回り、認知度は高い状態である。ただし、高い認知度に対してパラスポーツに関心がある人は48.2%(2022年:53.2%)と低い結果となっている。(2024年度静岡県アンケート調査結果から)
- ・関心がない主な理由として「パラスポーツを身近な場所でやっていない」、「スポーツ自体に興味がない」、「身近にパラスポーツに関わっている人が少ない」などが挙げられており、「知っている」から「関わる」への接点が身近な場所になことが課題となっている。

(3) 組織(機能・支援)

- ・スポーツをしたいと思っている障がい者の人数や希望種目、整備が必要な環境等のニーズを把握できていない。
- ・パラスポーツを始めたい人に対する情報の集約・発信ができておらず、相談する場所もない。
- ・支援が十分でなく、継続的な活動や仲間づくりができる環境に乏しい。

《2. 外的環境》

静岡県における障害者スポーツセンター機能の整備に向けた基本構想(2024年2月)、IAIパラスポーツパーク開業(2024年12月)、静岡県における障害者スポーツセンター基本計画(2025年2月)、一般社団法人ユニバーサルスポーツしずおか設立(2026年2月)

《3. 今後の取組》

(1)パラスポーツの「受け皿」となる拠点の整備(ユニバーサルスポーツの聖地化)

(2)所管施設のバリアフリー化の推進

- 所管施設の改修にあわせ、バリアフリー化を進める。
- 【効果】 誰もが安心して利用できる環境が整い、市民と競技者、支援者との接点づくりや交流の機会の創出につながる。加えて、施設の利便性の向上により、指導者・支援者の参画促進や活動機会の拡大が期待される。

(3)障がい者スポーツの下支えとなる体制構築

- 指導機能(個別指導、各種教室)、相談機能(スポーツ相談、福祉相談)、ハブ機能(情報収集・発信、人材育成、ネットワーク)等の役割を担う「一般社団法人ユニバーサルスポーツしずおか」の活動を支援する。
- 【効果】 身近にスポーツに取り組める場が確保され、生活の質(QOL)の向上や孤立感の解消、仲間とのつながりの創出が期待される。パラスポーツへの理解が深まり、インクルーシブなスポーツ文化を形成できる。

34 地域公共交通

- 00 基本認識
- 01 静岡市地域公共交通計画
- 02 具体的な取組
- 03 自家用有償旅客運送
- 04 自家用車活用事業
- 05 新交通システム
- 06 静岡市シェアサイクル事業

地域公共交通とは・・・

地域における鉄道や路線バス、タクシーなどの誰でも所定の運賃を払えば自由に利用することができる交通

(これまで)

公共交通は、利用者にとって安全性・快適性が確保されている必要がある。

そのため、これまでの市政は、「国の許可を得た交通事業者が、専門の資格(鉄道:動力車操縦者運転免許、バスやタクシー:第二種運転免許)を取得しているプロドライバーによって、交通サービスを提供することが望ましい。」という考えのもと、主に国の許可を得た交通事業者による公共交通ネットワークの形成を促進してきた。

(これから)

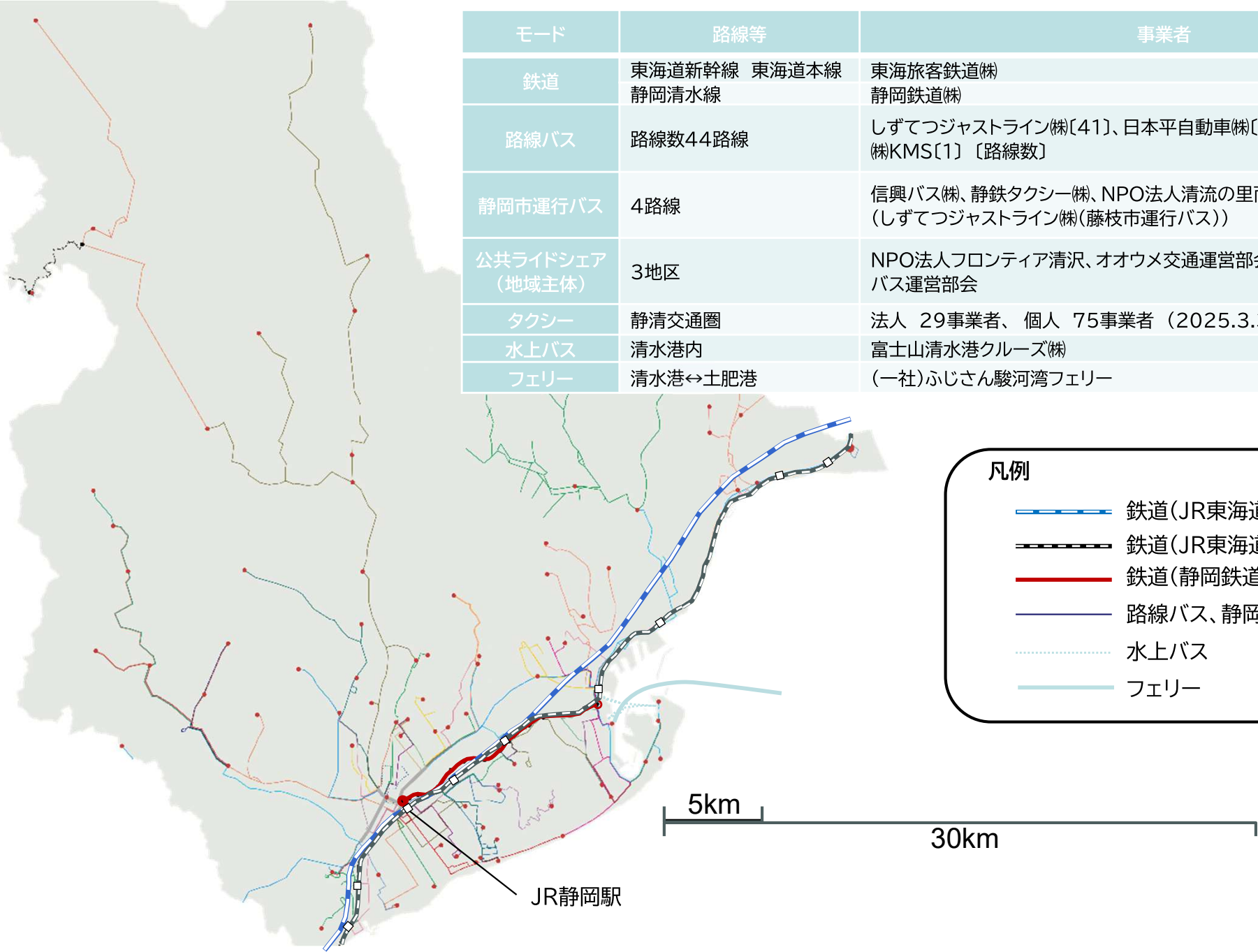
- ・新しい時代の新しい暮らし方を実現するための地域公共交通の未来像を描く。
- ・中山間地の人口減少、公共交通を担う乗務員不足、自動運転やDX等のデジタル技術の進展を踏まえた「新しい時代の持続可能な地域公共交通の未来像」を描く。
- ・未来像(暮らし方+交通)の実現に向けて現実の課題を解決しつつ、進んでいく。

- 南北に広い市域を持ち、中心市街地と中山間地の両方の交通サービスが必要。
(例えば人口約350人の井川地区までは約60km、バスで最短 約3時間)
- 鉄道網は市内の都市間及び近隣都市を結ぶ東西方向に通っている。
- 路線バスは一つの民間バス会社が大きなシェアを持つ(約99%(※))。
- 路線バスが鉄道駅から放射状に伸び、中山間地までを広域にサービスしている。
- 他の地方都市と比較し、自転車利用率が高い。

(参考) 静岡市の地域公共交通網

(2026.4.1)

モード	路線等	事業者
鉄道	東海道新幹線 東海道本線 静岡清水線	東海旅客鉄道(株) 静岡鉄道(株)
路線バス	路線数44路線	しずてつジャストライン(株)[41]、日本平自動車(株)[2]、 (株)KMS[1]〔路線数〕
静岡市運行バス	4路線	信興バス(株)、静鉄タクシー(株)、NPO法人清流の里両河内 (しずてつジャストライン(株)(藤枝市運行バス))
公共ライドシェア (地域主体)	3地区	NPO法人フロンティア清沢、オオウメ交通運営部会、小島地区連合自治会 バス運営部会
タクシー	静清交通圏	法人 29事業者、個人 75事業者 (2025.3.31)
水上バス	清水港内	富士山清水港クルーズ(株)
フェリー	清水港⇄土肥港	(一社)ふじさん駿河湾フェリー



0-3 基本認識 静岡市の地域公共交通の現状と課題

公共交通を担う乗務員不足や公共交通利用者の減少は深刻化しており、交通事業者の経営に大きな影響を与えている。現在の交通事業者だけでは、公共交通サービスを維持することが困難になっており、バス路線の減便や廃止は避けられない。

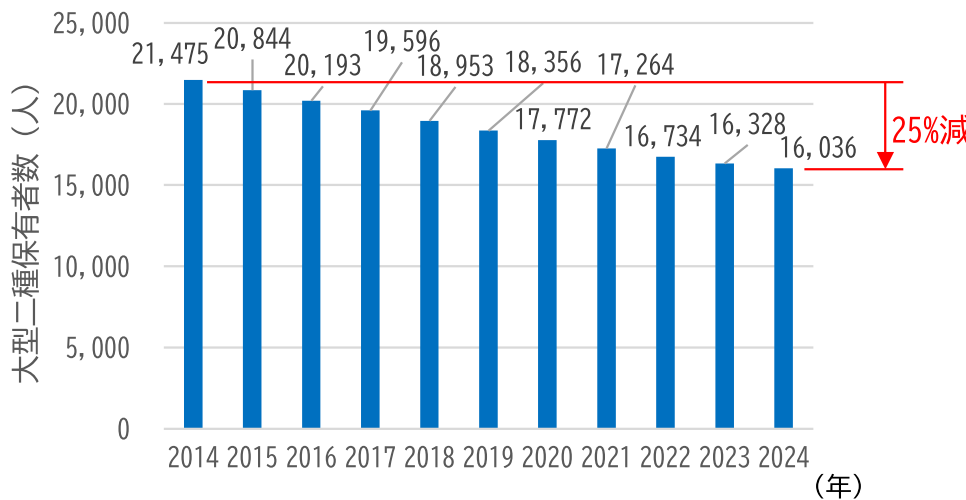


図 - 静岡県内大型二種免許保有者の推移

静岡県内大型二種免許の保有者数は2014年から2024年の10年で約25%減少。生産年齢人口の減少もあり、今後もバス運転士が減少することが見込まれる。

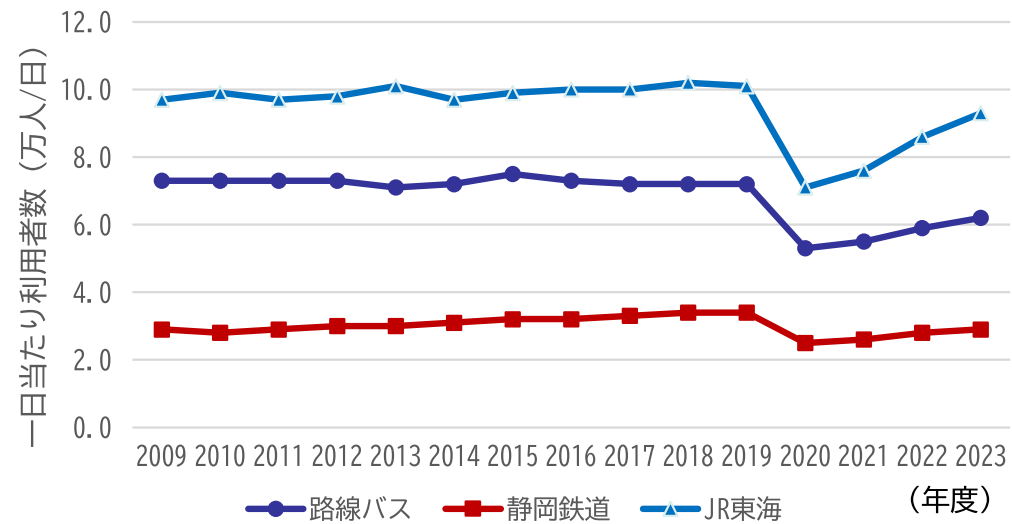


図 - 公共交通利用者数

生活様式の変化や人口減少により、今後も公共交通利用者が減少することが見込まれ、公共交通サービスの維持・確保に向けた取組が必要。



- ◆ 現在の交通事業者だけでは公共交通を維持することが困難な状況。これからは交通事業者だけでなく、市民、行政、地域の関係者が協働・連携し、公共交通の利便性・持続可能性・生産性を高めていくことが必要。
- ◆ 地域ごとの公共交通に対する需要の変化をとらえ、新技術・システムを積極的に導入し、最適な公共交通サービスを考えるなど、社会状況に対応した持続可能な新しい交通体系に変えることが必要。

0-3-1 基本認識 課題へのよくある自治体の対応

(課題へのよくある対応)

- ①路線バス：交通事業者任せ。補助金はある程度確保。
- ②地域コミュニティバスの運行：自治会等任せ。補助金はある程度確保。

(「課題へのよくある対応」の課題)

- ①交通需要がさらに減少する中で、路線バスの赤字路線を補助金で維持することには限界がある。
- ②地域コミュニティバスの運行を地域任せにするため(部分最適・個人の勤勉に頼る)、運行管理などを各地域が独自に行うことになり非効率。サービス量を増やそうとしても補助金・助成金には限界がある。

⇒ ・ ①・②の全体最適設計

- ・ ②については、運行管理などを支える全体最適のシステムづくり

公共交通の現状とこれから

- ・「運転士不足」、「人口減少に伴う利用者減少」が深刻化
⇒これまでのような交通事業者の経営努力に委ねるだけでは、将来にわたるサービス維持は困難
- ・ デジタル技術の急速な発展
⇒交通事業者に加え、市民・行政など多様な関係者が協働・連携し、デジタル技術を活用しつつ、新たなシステムと新たな担い手を生み出すことにより、公共交通の供給量を確保していくことが必要

具体的には、

【都市部】

- 多くの人を安全かつ効率的に輸送するため、
「交通事業者による安全・安心で質の高い公共交通サービス」を持続的に提供
+それを補完する「都市型新公共交通システム」を提供

⇒静岡市は、輸送効率向上のための基幹ルートへの連節バス導入支援や「都市型新交通システム」の導入により、公共交通の持続性を高める施策を交通事業者と連携して実施

次ページへ続く

【郊外・山間部】

- ・ 移動需要が少ないため、都市部と同じ形態で民間交通事業者が収益性を求める運行サービスは持続できない
- ⇒ 一般のドライバーが自家用車で移動サービスを提供する『自家用有償旅客運送※』を導入

小型の自家用車を使用することで、大型バスでは通行できない道路も運行可能
地域のニーズに応じた乗降場所を設定可能

- ・ 静岡市は、地域が継続的に運行を実施できるような支援を実施
自家用有償旅客運送の運行開始までの準備段階から、地域と協働し運行計画を立案
運転手手当や車両購入費などの運行経費を補助
- ⇒ 地域の生活に合わせた効率的な運行サービスの実施が可能に

※自家用有償旅客運送
道路運送法第78条第2項の規定に基づき、市町村又はNPO法人等が自家用車を用いて運行する運送事業
ドライバーは第二種運転免許または第一種運転免許の保有者

- ・ 第一種運転免許…公道で自動車や二輪車を運転するための免許大臣認定講習の受講等が必要
- ・ 第二種運転免許…商業目的で人を輸送するために必要な免許

(参考)交通空白地人口(2010⇒2020比較)① 日本全体

(参考文献 日本経済新聞(2025年8月24日「交通空白地人口、3割で増加」 山口和輝 朝刊)

2010年と2020年の交通空白地※に居住する人口の比較

全国1741の基礎自治体を調査(日本経済新聞・日建設計総合研究所)

※調査における交通空白地の定義：鉄道駅800m+バス停300m圏域外

【全国】

交通空白地の人口 2020年:2534万人 2010年と比べて約8%減

⇒交通アクセス圏内の居住人口は微増している。

⇒人口減少に伴い、過疎地から都市部へ人口移動が進んだとみられる。

【三大都市】(愛知県・大阪府・東京都)

交通空白地の人口 2020年: 2010年と比べて三大都市の3分の1の自治体で増加

運転士不足、生産年齢人口の減少

- ・ バス停の減少、路線バスの撤退、交通空白地における住宅開発が進んだことが影響か。
- ・ 路線としては残っていても運行本数が減少しており、輸送量は減少している。
- ・ バス事業者:「生産年齢人口の減少ペースが速く、民間バスだけでは支えられない」
- ・ 運行時間(最終便の時間)も短くなっているケースがある。

⇒代替輸送や路線網の再編が必要

- ・ 公共交通データの整備が課題
- ・ 自治体が地域内の全ての事業者と運行実態のデータを共有している自治体は38%
- ・ 欧州に比べて日本は全体像の把握が進んでいないと有識者は指摘している。

⇒正確な現状把握が求められる。

(参考)交通空白地人口(2010⇒2020比較)② 静岡市

【静岡市】では

交通空白地※の人口 2020年:約12万人 2010年に比べて約5%減

⇒市の人口減少率と同程度となっている。

⇒交通アクセス圏内の居住人口も減少している。

⇒運転士不足等に起因する減便はあるものの、大規模な路線廃止はなかった。

※今回調査における交通空白地の定義：鉄道駅800m+バス停300m圏域外

静岡市においては、

2010年から2020年までの10年で公共交通を利用できる状況に大きく変化はないが・・・

2020年以後は・・・

○路線バス事業は、

- ・2024年問題へ対応するための減便
- ・運転士不足解消に向けての処遇改善や積極的な採用活動
- ・物価高騰の状況での車両更新や設備更新

○今後の人口減少社会の中で、利用者の増加は困難

交通事業者の経営努力だけでは公共交通の維持が困難な時代に突入

1-1-1 静岡市地域公共交通計画

公共交通の将来のイメージ（2035年頃）

基本方針2

郊外・山間部
利用者・交通量：小

地域が主体となった輸送
一般ドライバー（一種免許）による交通

きめ細やかな地域のニーズに合わせた移動ができる

**地域公共交通結節点
（乗継地点）**

郊外・山間部 ⇄ 都市部
待合環境を備えた乗換地点で
2つの輸送を結ぶ

自家用有償旅客運送

基本方針1

都市部
利用者・交通量：大

交通事業者による輸送＋補完システム
専門ドライバー（二種免許）による交通
が基本

高いサービス水準の公共交通で
移動できる

連節バス

水素・電気バス

シェアサイクル

水上バス

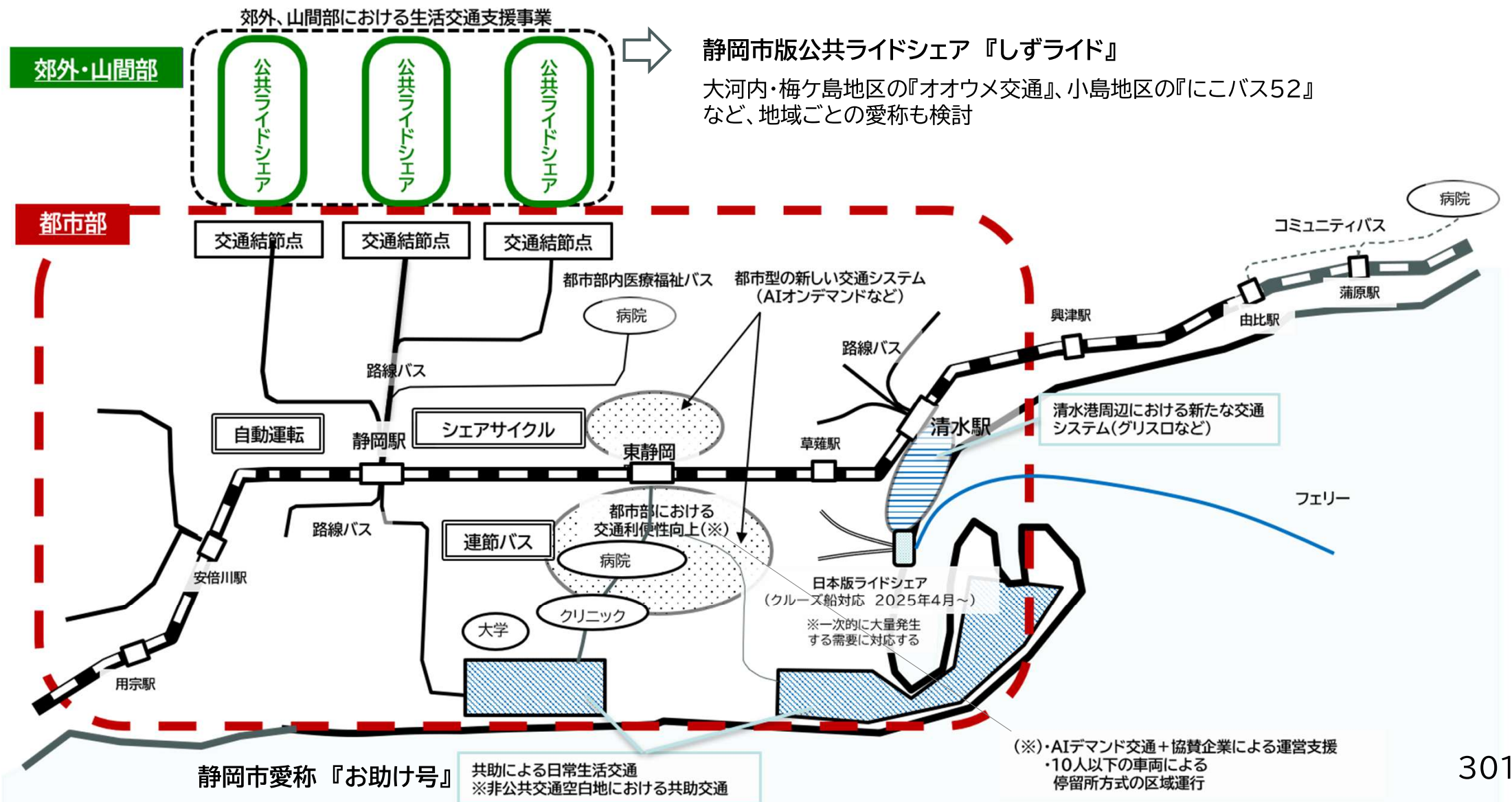
フェリー

至 土肥

1-1-2 静岡市地域公共交通計画

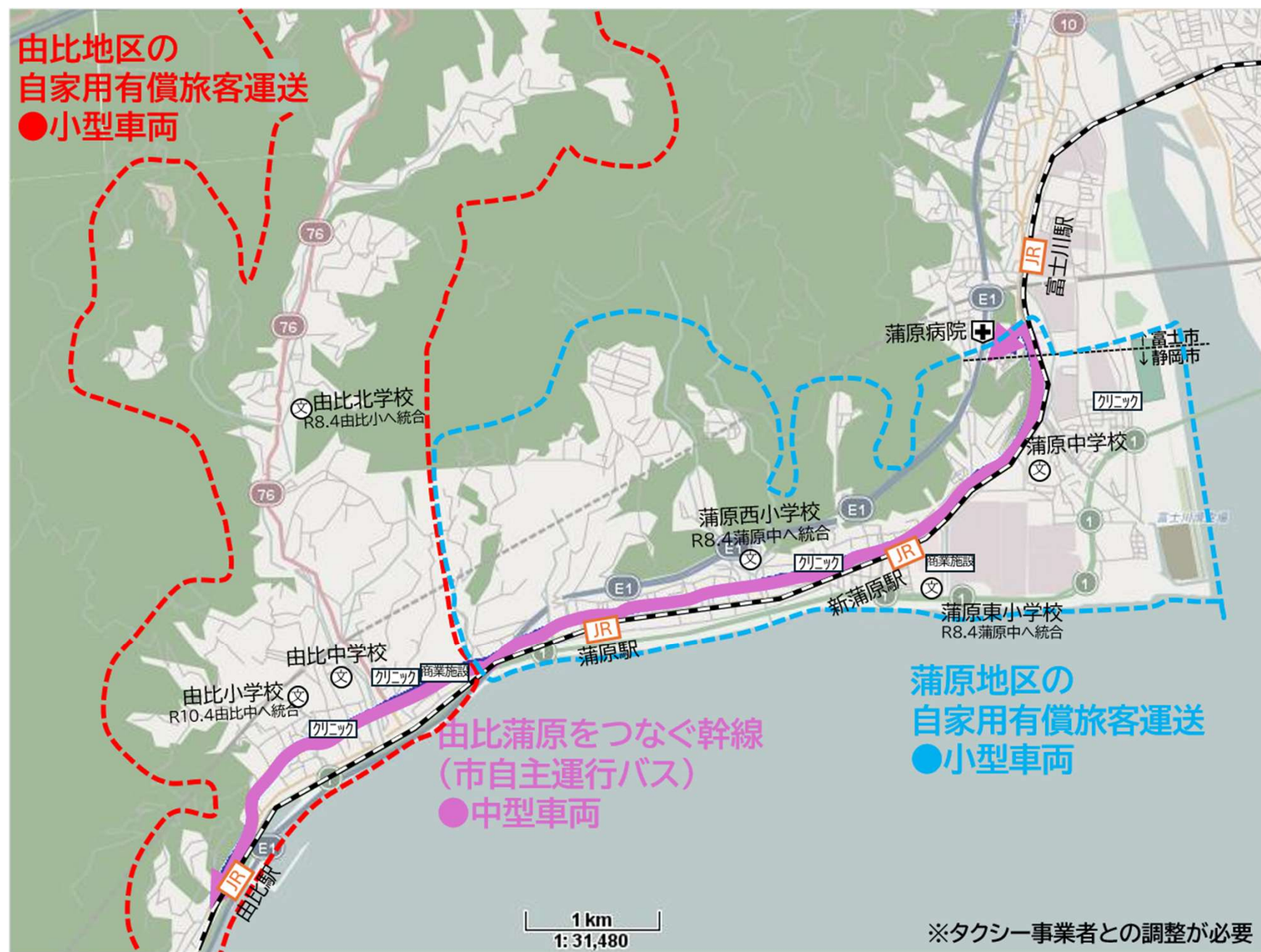
公共交通の将来イメージ(2035年)

都市部では、民間交通事業者の収益事業として、高いサービス水準で交通サービスが提供されている。一方、郊外・山間部では、公共ライドシェア等により、地域住民の移動ニーズに応じた、小回りの利く交通サービスが利用できる。そして、「交通結節点」で都市部と郊外・山間部をつなぎ、市域全体をカバーする交通ネットワークが構築されている。



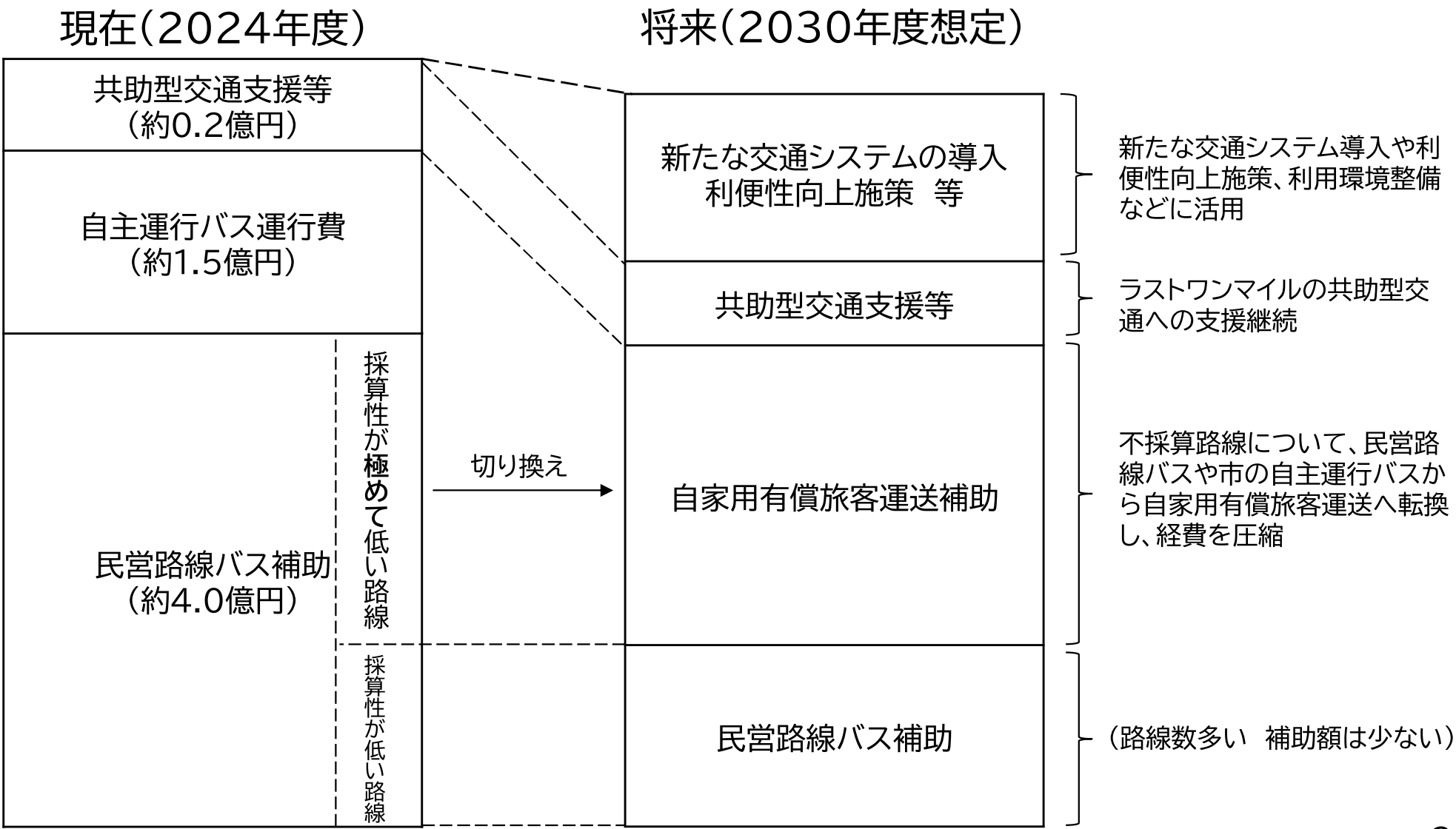
1-1-3 静岡市地域公共交通計画

公共交通の将来イメージ(2035年)



由比
蒲原
(拡大図)

予算見込みの比較(乗合交通抜粋)



1-1-5 静岡市地域公共交通計画

公共交通により実現を目指すまちと暮らしの姿

『市民が多彩な交流や活動に利用できる安全かつ快適な公共交通があるまち』

基本
方針
1

都市部の交通を支える輸送手段として、既存の交通資源を有効に活用し、新しい交通サービスを導入した利便性の高い都市交通サービスを構築する

利用者の多い区間に運転手などの交通資源を集中させ、新たな交通サービスを導入し、輸送力と効率、利便性を高める

【具体的取組】 ・AIオンデマンド交通(病院等を巡回する新たな交通サービスの導入) 2026.4～実証運行開始
・連節バス導入(輸送力強化) 2026.4～導入 など

基本
方針
2

郊外・山間部の地域ニーズに応じた、きめ細かい地域主体の交通サービスで、利便性の高い生活交通サービスを構築する

郊外や山間部での暮らしを支えるため、地域のニーズに応じた移動手段を構築し、交通空白地には地域と連携して代替交通を整備する

【具体的取組】 ・自家用有償旅客運送導入(暮らしを支える交通サービス) 2026.4～順次運行開始
・地域公共交通結節点の設置(都市交通との結節強化による乗継利便性向上)2026年度から実施予定 など

基本
方針
3

効率性・生産性を高める公共交通DXと環境負荷低減に寄与する公共交通GXを推進する

自動運転技術を活用した交通DXや、環境に配慮した車両などの交通GXに関する方策を採用可能なものについて積極的に活用し、基本方針1・2の実現を促進する

【具体的取組】 ・〔再掲〕AIオンデマンド交通(AI活用による病院等での移動手段確保) 2026.4～実証運行開始
・新エネルギー車両導入(EVバス等による公共交通GX) 2024年度から順次導入 など

施策体系

基本方針1
都市部の交通を支える輸送手段として、既存の交通資源を有効に活用し、新しい交通サービスを導入した利便性の高い都市交通サービスを構築する

目標1
公共交通サービスの維持・確保

目標2
地域の実情に応じたきめ細かい移動サービスの確保

- 1 公共交通の利用促進
- 2 バス路線の維持・支援（路線補助）
- 3 路線バス・タクシー運転士の人員確保
- 4 連節バスなどの導入による輸送力向上
- 5 バスの走行環境の向上
- 6 自家用車活用事業（日本版ライドシェア）の導入によるサービスの補完
- 7 鉄道駅の交通結節機能強化
- 8 バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進
- 9 経路情報（停留所や時刻表等）オープンデータ化（GTFS（注））
- 10 バス待ち環境の改善
- 11 サイクル&ライド施設整備
- 12 新たな交通の導入検討（バス・タクシーの補完）
- 13 タクシー配車アプリの導入推進
- 14 水上バスの利用環境向上
- 15 シェアサイクルの利用促進

（注）GTFS:公共交通機関の時刻表と地理情報を共通の形式で記述するための仕様。

基本方針2
郊外・山間部の地域ニーズに応じた、きめ細かい地域主体の交通サービスで、利便性の高い生活交通サービスを構築する

目標1
地域の実情に応じたきめ細かい移動サービスの確保

目標2
生活交通サービスの効率的な運行

- 1 地域が主体となる自家用有償旅客運送（公共ライドシェア〔バス型〕）の導入
 - ・地域運行主体の育成
 - ・地域運行主体への補助金の支給
 - ・運行計画作成や運行管理業務への支援
- 2 地域公共交通結節点の設置
- 3 他事業との連携による交通サービスの確保
- 4 民間事業者（移動販売車等）と連携した交通サービスの確保
- 5 フリー乗降区間の導入
- 6 自家用有償旅客運送（公共ライドシェア〔タクシー型〕）の導入
- 7 運行状況のモニタリングと継続的なサービス水準の見直し
- 8 乗り継ぎしやすい交通環境の整備

基本方針3
効率性・生産性を高める公共交通DXと環境負荷低減に寄与する公共交通GXを推進する

目標1
先進技術を活用したモビリティサービスの提供

- 1 自動運転技術の導入
- 2 経路情報（停留所や時刻表等）オープンデータ化（GTFS（注））（再掲）
- 3 新エネルギー車両の導入（FCV、EV）

2-1 具体的な取組【都市部】

基本方針 1 【都市部】

都市部の交通を支える輸送手段として、既存の交通資源を有効に活用し、新しい交通サービスを導入した利便性の高い都市交通サービスを構築する

【実施施策例】

○連節バスなどの導入による輸送力向上

○バス待ち環境の改善

○シェアサイクルの利用促進(後述) など

連節バス車両導入

ピーク時における輸送力確保のため、連節バスを導入し輸送力を増強

2026年4月～

しずてつジャストライン(株)が2路線で運行開始



連節バス車両 出典:しずてつジャストライン(株)から提供

バス待ち環境の改善

高齢者や子育て世代にとって、より使いやすい環境を整備

- ・バス停屋根・ベンチの設置
- ・商業施設連携によるバス待ちスペースの確保



バス停屋根設置例(中町バス停)



岐阜市の取組事例(「バスまちぽ」)

2-2 具体的な取組【郊外・山間部】

基本方針 2 【郊外・山間部】

郊外・山間部の地域ニーズに応じた、きめ細かい地域主体の交通サービスで、利便性の高い生活交通サービスを構築する

【実施施策例】

○地域が主体となる自家用有償旅客運送の導入

○地域交通結節点の設置 など

地域が主体となる自家用有償旅客運送(公共ライドシェア)の導入

公共交通の利用者が少ない郊外・山間部において、一般のドライバー(第一種運転免許取得者)による小型の車両を使用した移動サービスを地域主体で運営できるようにする

- ・車両の小型化により、大型バスでの移動サービスの供給が行き届かなかった区域までカバーできる
- ・地域の移動需要に応じた運行(ダイヤ)を設定できる
- ・家族等の送迎に頼らず移動できる
- ・地域住民がドライバーとなることで、地域の仕事を創出
- ・住民同士の交流機会の増加、地域内の見守り強化など地域コミュニティの活性化にもつながる

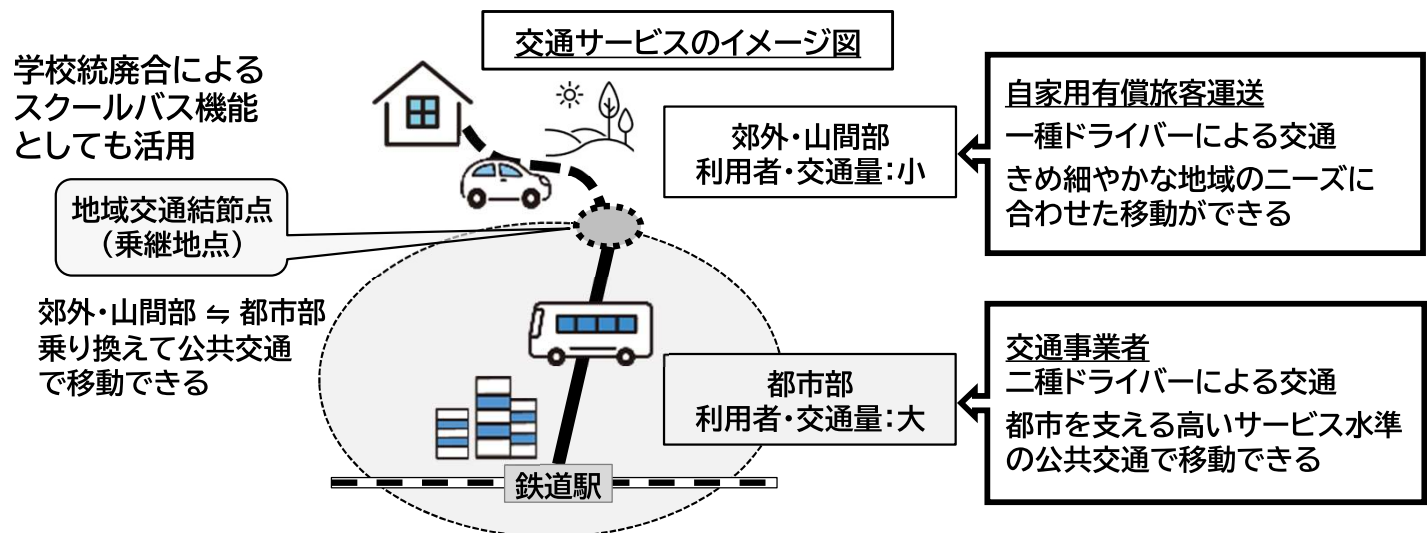


≪参考≫小型車での運行例(清沢地区:やまびこ号)

※詳細は「3 自家用有償旅客運送」に記載

3-1 自家用有償旅客運送

- 公共交通の利用者が少ない郊外・山間部において、一般のドライバー（第一種運転免許取得者）による小型の車両を使用した移動サービスを地域主体で運営できるようにする（自家用有償旅客運送）
- 車両の小型化により、大型バスでの移動サービスの供給が行き届かなかった区域まで供給できる
- 地域の実情を最も把握している地域住民が主体となり、自ら必要な交通手段を運行するための支援を実施
- 地域住民がドライバーとなることで、**地域の仕事を創出**
- 住民同士の交流機会の増加、**地域内の見守り強化**など**地域コミュニティの活性化**にもつながる
- 学校統廃合によるスクールバス機能としても活用
- 郊外・山間部の移動サービス（自家用有償旅客運送）と都市部の移動サービス（路線バス）をバス待ち環境を整備した乗継地点（地域公共交通結節点）で円滑に結び、相互に移動可能なネットワークを構築



3-2 地域が主体となる自家用有償旅客運送(公共ライドシェア[バス型])の導入

1. 目的

既存の路線バスが撤退した地域等で、ニーズがある地域においては、生活に必要な活動をするための移動が確保できるように、自家用有償旅客運送(公共ライドシェア[バス型])を導入する。

地域の実情を最も把握している地域住民が主体となり、自ら必要な交通手段を運行するため、自家用有償旅客運送制度を活用した運行へ支援を講じる。加えて地域住民がドライバーとなることで、地域の仕事を創出する。

2. 事業主体

地域住民、静岡市

3. 実施内容

地域運行主体の育成

「静岡市交通空白地有償運送事業費補助金」の支給

運行計画作成や運行管理業務への支援

交通空白地有償運送等運転者講習の開講

自家用有償旅客運送登録の権限移譲



《参考》小型車での運行例（清沢地区：やまびこ号）

3-3-1 自家用有償旅客運送(公共ライドシェア)の支援体制

【導入経費、運営経費への支援】

運行に必要な費用に対する補助金制度を策定

・車両購入(賃借)費

運行車両の購入費を補助(予防安全性能搭載のワゴンタイプ車両を想定)

購入、賃借(リース)ともに全額補助(10/10)

・運行経費

ドライバー人件費、各種書類作成等の事務経費を補助

ドライバー手当:1,300円/時間

事務員手当:1,300円/時間(書類作成等各種事務作業への手当)

リーダー報酬:2万円/月(運行業務全体管理やとりまとめを行う人員への手当)

※ドライバー等の各種業務に対して十分な報酬を支払い出来る制度とした

・持込車両手当

ドライバーの所有車両を使用することも可能となるような制度とする

50円/km(走行距離に応じた手当を支給) ※運転手が加入している任意保険を使用する場合

・その他の経費

燃料費、車両維持費(油脂類などの消耗品)、

保険料など運行業務に必要な経費を全額補助(10/10)

3-3-2 自家用有償旅客運送(公共ライドシェア)の支援体制

個別最適の個々の自家用有償運送ではなく、行政による運行支援による全体最適

【運行計画策定、事務手続等への支援】

- ・ダイヤ、路線の策定や運行開始までの各種事務手続き等のサポートを実施
市の直接的な支援のほかに専門事業者への委託も可能とする

例えば・・・

**ルートやダイヤの設定などの運行計画作成への支援
運行管理などの組織体制構築の支援**

さらに、

**運行開始後の管理業務(点呼や台帳管理)、
運転手シフト作成や各種報告書の作成などについても支援**

- ・各地域の利用状況等の運行情報をとりまとめ、市域全体を一元的に市(行政)が支援

⇒ 運行サービスの改善につなげる

- ・自家用有償旅客運送の登録申請に係る権限を国から移譲を受け、窓口の統一化や手続きを簡略化

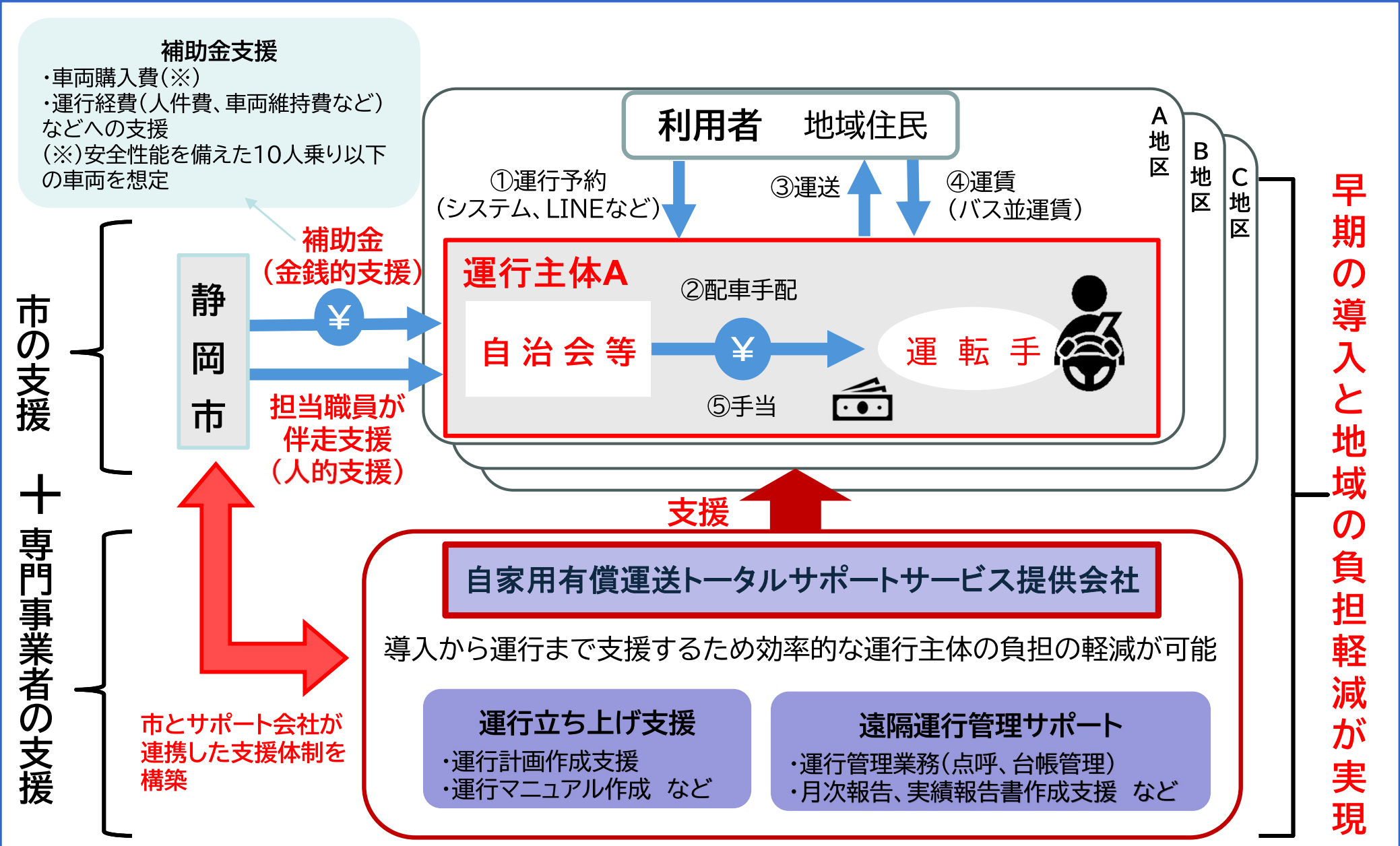


⇒ 計画策定段階から運行を安定的に継続するための十分な支援が可能となる制度とする

デジタル技術の活用

- ・帳票のクラウド管理
- ・モバイルツールで管理
- ・記録のデジタル化
- ・情報をクラウドで一元管理
- ・モバイルツールを活用した遠隔による点呼

3-3-3 自家用有償旅客運送(公共ライドシェア)の支援体制のイメージ



3-4 自家用有償旅客運送の運賃

自家用有償旅客運送の運賃は、民間バス路線運賃を参考に分かりやすい料金体系とする。

【運賃の考え方】

●基本運賃

自家用有償旅客運送の運賃は、地域主体の運行サービスとなることから、静鉄バスより安価な運賃とする。ただし、運行持続性に影響するような過度に低廉な価格とならないようにする。

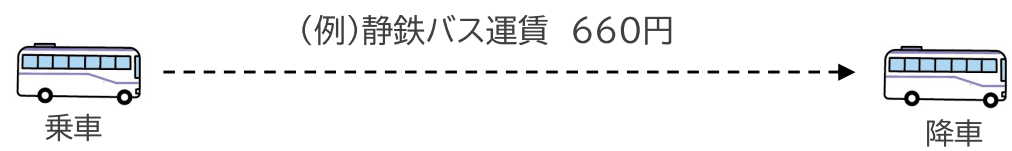
(運賃設定の一例) 大人: 初乗り200円(5kmまで) 5km以上は、運行距離が5km増える毎に100円を加算
小人(小学生以下)および障がい者は大人の半額 など

●乗換運賃

自家用有償旅客運送から静鉄バス等の路線に乗り継ぎする場合は、乗継運賃を設定し、今まで利用していたバスの料金ができる限り上がらないように調整する。

(運賃設定の一例)

【自家用有償運送導入前】



【自家用有償運送導入後】

(例) 乗継運賃50円 + 静鉄バス運賃550円の合計600円となるように調整



(補足説明)

乗継バス停から距離が近い一部の区域は、乗り継ぎによって運賃が今までよりわずかに高くなる場合がある※。

※従来より料金が高くなる場合
(例) 今までの静鉄バス: 560円
⇒ 乗継50円 + 乗継後の静鉄バス550円 = 600円
で40円増となる場合など

自家用有償旅客運送は、今までの路線バスに比べ、各地域の利用状況に応じて、細かなバス停の設置や運行本数を増やすことが可能であり、今までより利用しやすいバスとなる。

※上記運賃の考えに基づくこととするが、詳細は運行する地区毎の運行事業者が料金を決定する

4-1 自家用車活用事業 清水港における日本版ライドシェア(クルーズ船対応)

日本版ライドシェア(自家用車活用事業)とは

- タクシーが不足する地域・時期・時間帯では、道路運送法第78条第3号の「公共の福祉のためやむを得ない場合」であるとして、地域の自家用車や一般ドライバーを活用して有償で運送サービスを提供
- タクシー事業者が運行管理や、運送責任を負うなど、一定の条件に基づいてタクシー事業者に対し許可するもの

- クルーズ船寄港時の一時的なタクシー不足への対応として、自治体申出による日本版ライドシェア拡大を実施
- クルーズ船寄港時にタクシー車両が市中に回らなくなることによる、日常利用への影響低減の効果もある
- クルーズ船乗客向けに静岡県タクシー協会清水支部と連携し、タクシー手配を行っている(一社)静岡TaaSから静岡市に熱心な働きかけ(知・地域共創コンテストにも応募)
- 清水港にクルーズ船が寄港している時間帯の不足台数を17台として静岡市から国交省に申出を提出(2025.3.12)
- 静岡市から国交省への申出後、実施を希望するタクシー事業者から国交省(静岡運輸支局)に申請し、運行開始
 - ・駿河交通 登録台数5台(4月開始時は2台) ドライバーは約20人
 - ・2025.4.4から運用開始(当日は、「ダイヤモンドプリンセス」号が入港)
 - ・静鉄タクシー 登録台数5台(2025.8.19申請)
ドライバーは静岡鉄道社員約10人
 - ・南急観光 登録台数5台(2026.3.10申請) ドライバーは約10人
- 2025.4.4~2026.3.29の実施状況
運行日数:57日 運行回数:290回 利用者数:962人



クルーズ船寄港時の様子

- 2025.9.12から静鉄タクシーが「日本版ライドシェア」とタクシーを複数組で利用する「シェア乗り」を掛け合わせたサービスを開始
 - ・シェア乗りアプリ「ニアミー」で配車依頼
 - ・シェア乗り時は乗車組数で料金を案分

5-1 新交通システム

《現状課題》

人口減少・少子高齢化を根源とする公共交通の乗務員不足問題により既存の公共交通サービスの維持や、新たな人流に対応した新しい交通の導入が困難である。

《目的》

自動運転技術の活用による交通課題解決や観光周遊促進を目指す。自動運転技術は車だけに限らずその他のモビリティでの活用を含めた新たな交通システムの導入についても検討する。

《これまでの主な取組》

清水港周辺での自動運転実験・調査の実施

(内容)

①拠点間輸送の確保に向けた調査

清水駅～日の出地区を結ぶルートの走行シミュレーションやリスクアセスメント調査

②港の魅力を高める周遊交通のための実証

日の出地区エリアにおけるグリーンスローモビリティ(20km/h未満のEV)での実証運行

(成果)

①バス型車両での公道走行は、交差点や右折など技術的難易度が高く、完全無人運転の実装までの期間は見通しが立たない。また、車両・システム経費・実証費用が高額であった。

②低速走行のグリスロは、交通量の少ない走行空間であれば技術的難易度は低く、バス型車両と比べて実現可能性が高いことが確認できたが、人や車が混在する空間では技術的難易度が高いことが確認できた。

5-2 新交通システム（グリーンスローモビリティ）

《2026年度の主な取組予定》

①その他のモビリティでの自動運転技術の活用を含めた新たな交通システムの導入について検討を実施する。

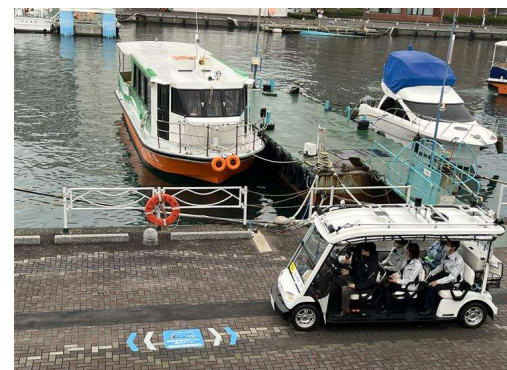
新たなまちづくりが進み、移動機能の確保が必要となる清水港エリアで将来的に新たな交通システムの導入を目指す。

②日の出地区において、移動ニーズを踏まえグリスロの実証を行うことや、事業採算性の検証、運営体制の検討を行う。

- ⇒実用化は遠い
理由:値段が高すぎる
- ⇒新たなシステムを検討中



日の出・巴川河口地区ガイドプラン（一般社団法人清水みなとまちづくり公民連携協議会）



（2025年度実証運行の状況）

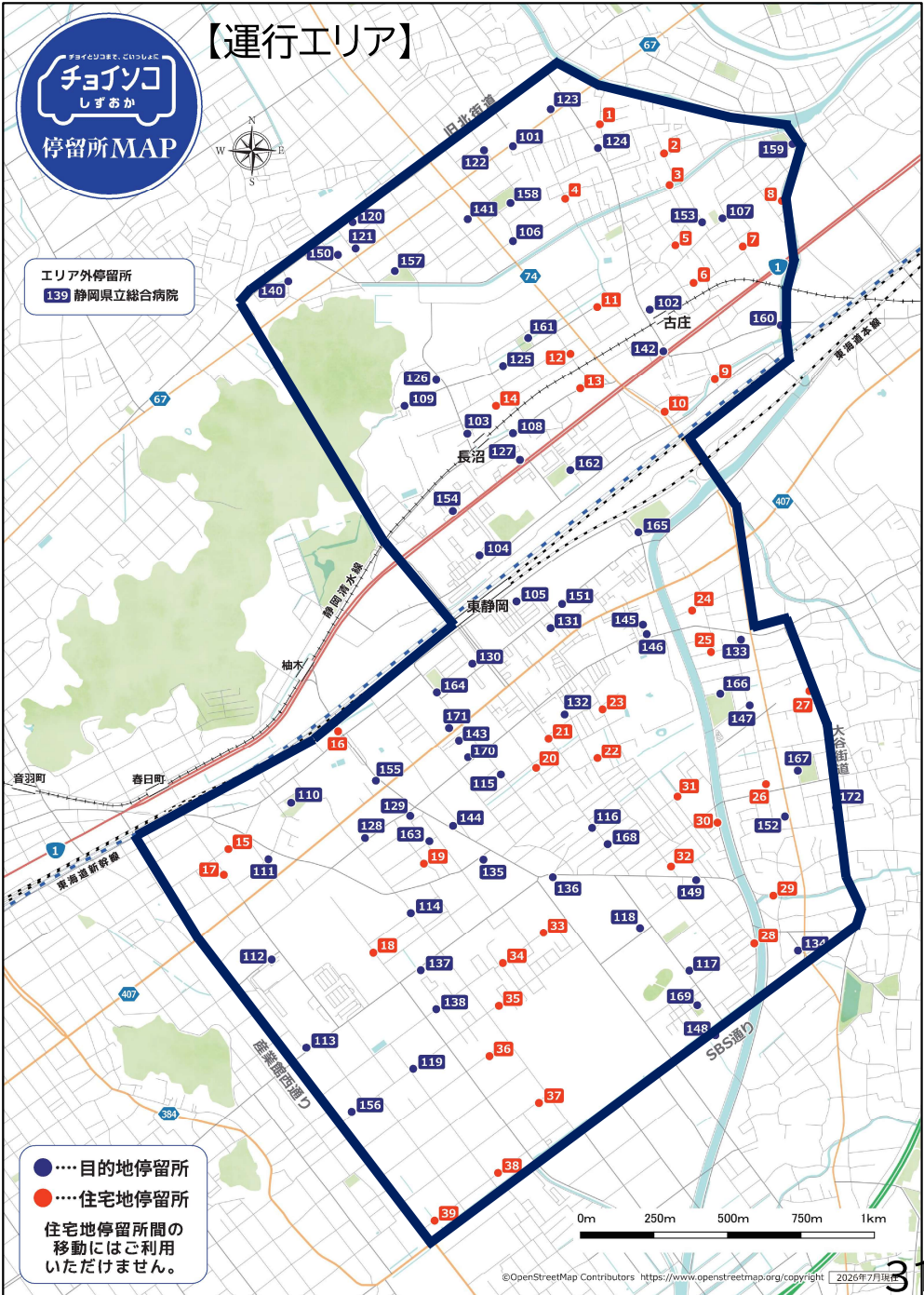
5-3-1 チョイソコしずおか【協賛企業参画型AIオンデマンド交通(都市部)】

《チョイソコしずおかとは》

- ・タクシーよりも手軽に！バスよりも近くまで！
- ・時刻表がなく、**自分が乗りたい時間**に予約できます！
- ・予約は乗車時間の30分前まで可能です！
- ・**通院や買物に、日常生活のチョイとソコまで、**に利用できます！
- ・近距離でのタクシー利用を気にされていた方も**チョイソコは定額料金**のため、気にせず利用できます！

《事業概要》

【 運行方式 】	区域運行(AIオンデマンド交通・停留所間運行)
【 運行期間 】	2026年4月1日から2027年3月31日まで
【 運行日／時間 】	平日のみ(土日祝日運休) 8時～16時30分
【 車両 】	定員10人以下の車両2台(ハイエース)
【 会員登録 】	オンライン・郵送
【 予約／決済 】	(予約)インターネット及び電話 (決済)キャッシュレス及び現金
【 運賃 】	400円／回 ※県立総合病院は600円 回数券11枚綴り4,000円(1回分お得)
【 停留所 】	111箇所 エリア外1箇所(県立総合病院)
【 受託者 】	「目的地停留所」「住宅地停留所」2タイプ設置
	静岡市医療福祉AIオンデマンド地域交通実証 業務事業者グループ
	代表事業者:しずてつジャストライン株式会社
	構成員 :株式会社アイシン、株式会社静岡銀行、 静岡鉄道株式会社、静鉄タクシー株式会社、 トヨタユニテッド静岡株式会社

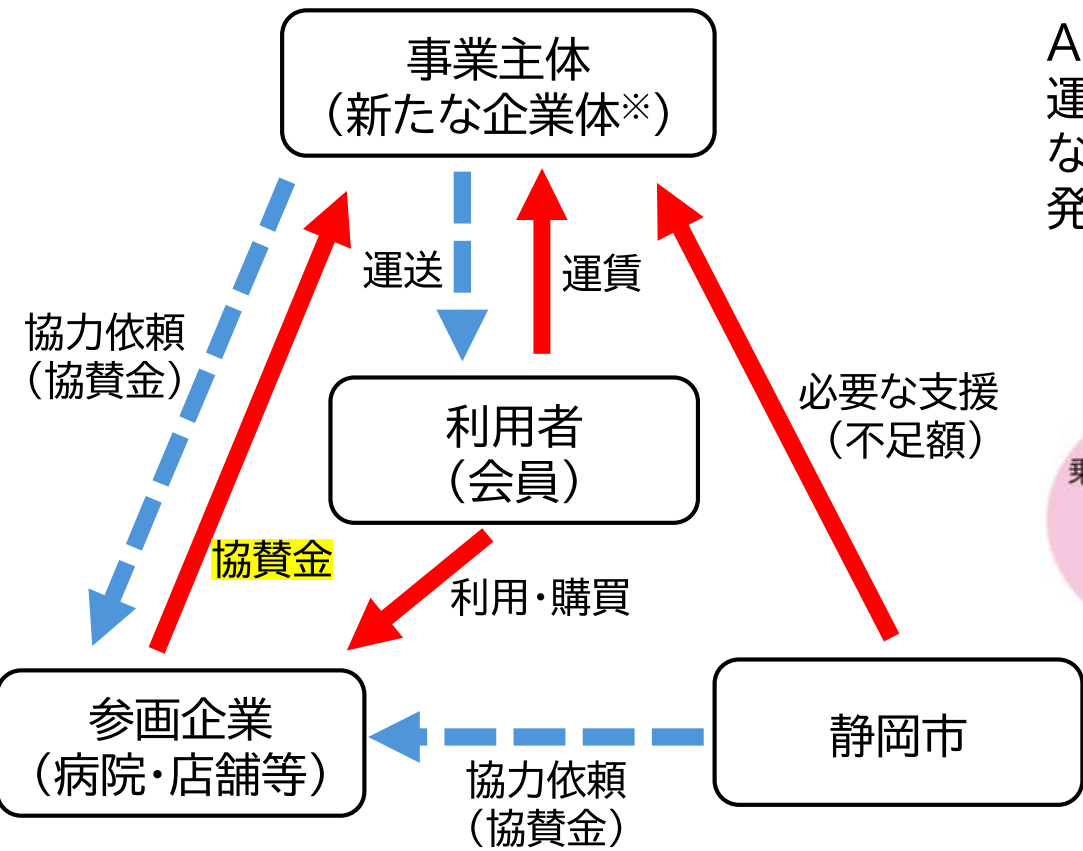


5-3-2 チョイソコしずおか【協賛企業参画型AIオンデマンド交通(都市部)】

《事業目的》

地区内の参画企業等(移動の目的地として受益する病院・店舗等)から募る協賛金を事業費の一部に充てる新しいビジネスモデルで、官民共創による移動サービス(AIオンデマンド交通)を構築する。

《事業イメージ》



※システム事業者+運行事業者

《AIオンデマンド交通》

AIを活用した効率的な配車により、利用者予約に対して、運行車両の最適配置やルート最適化、乗り合いの最適な組み合わせ等を行うシステム。運行方法や運行ダイヤ、発着地の停留所をニーズに合わせて設定する交通手段。



6-1 静岡市シェアサイクル事業 パルクル（語源はエスパルスの「PULSE」+ 自転車の「CYCLE」）

《パルクルの全体評価》

- ・利用者数は、自転車やステーションの計画的な整備により順調に増加している。（6-2-1、6-2-2参照）
- ・事業範囲について、開始当初はJR静岡駅周辺等を重点地域としていたが、ステーションの増設によりステーション密度の向上を続けてきた結果、利用者数も順調に増加。
- ・経営面では、事業開始から5年が経過し、車両の老朽化対策等の経費が増している。

《パルクルが必要とされる理由》

シェアサイクルは、公共交通の機能を補完することで、交通環境及び生活の利便性向上、環境負荷の低減、地域の活性化など様々なメリットがあり、持続可能な社会の実現に貢献している。

〔シェアサイクルの利点:① ポートがあれば自由に乗り降りが可能 ② 不特定多数が利用可能 ③ CO2を排出しない〕

《運営体制》

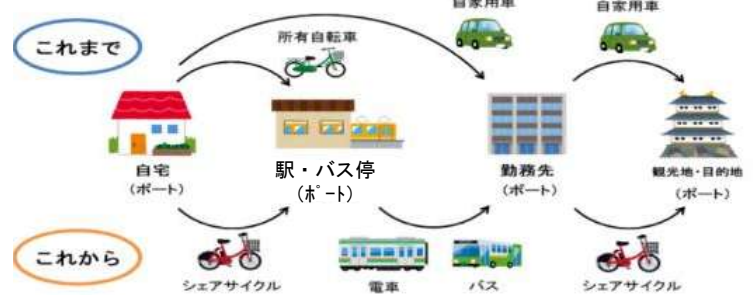
- 実施主体:静岡市
運営主体:(株)TOKAIケーブルネットワーク、(株)トコちゃんねる静岡、OpenStreet(株)
2020年6月に、上記4者で事業協定を締結し、官民連携事業として事業を推進
※事業協定に基づき、事業経費は(株)TOKAIケーブルネットワークが負担し、市は補助金等一切の費用負担をしない。（2024年度には、事業開始後、初めて単年度黒字化を達成）

《目的》

- ①公共交通機関の補完及び利用促進
- ②自動車交通の抑制
- ③放置自転車の減少
- ④回遊性向上地域活性化

※自転車活用推進計画では、目標を「自転車分担率30%（2048年）」としている。

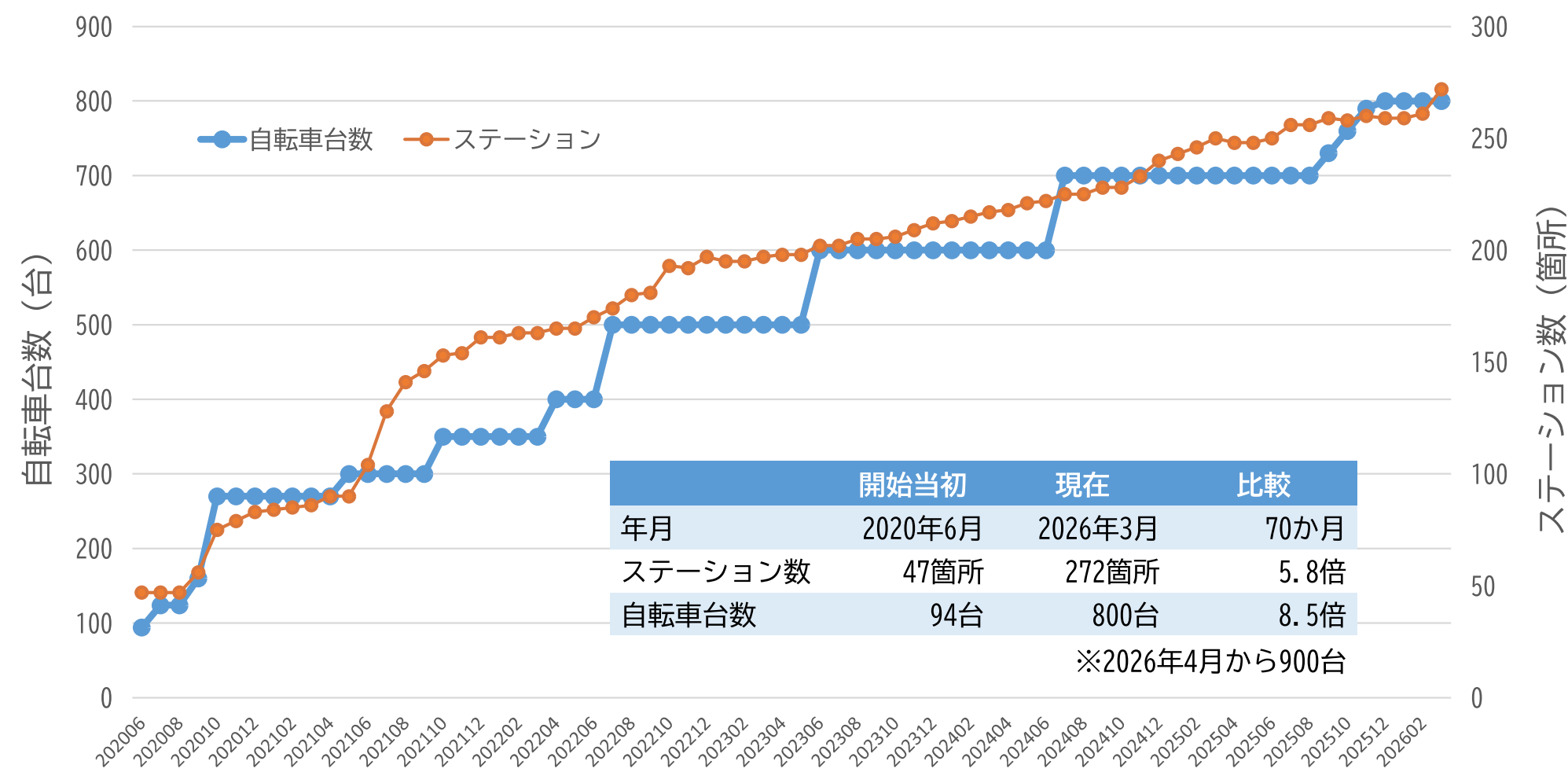
利便性の高い都市交通サービスにおけるシェアサイクルイメージ



6-2-1 パルクル実施状況 パルクルステーション数と自転車台数

自転車やステーションの計画的な配備追加により、パルクルの利用者数は事業開始当初と比べ大幅に増加。

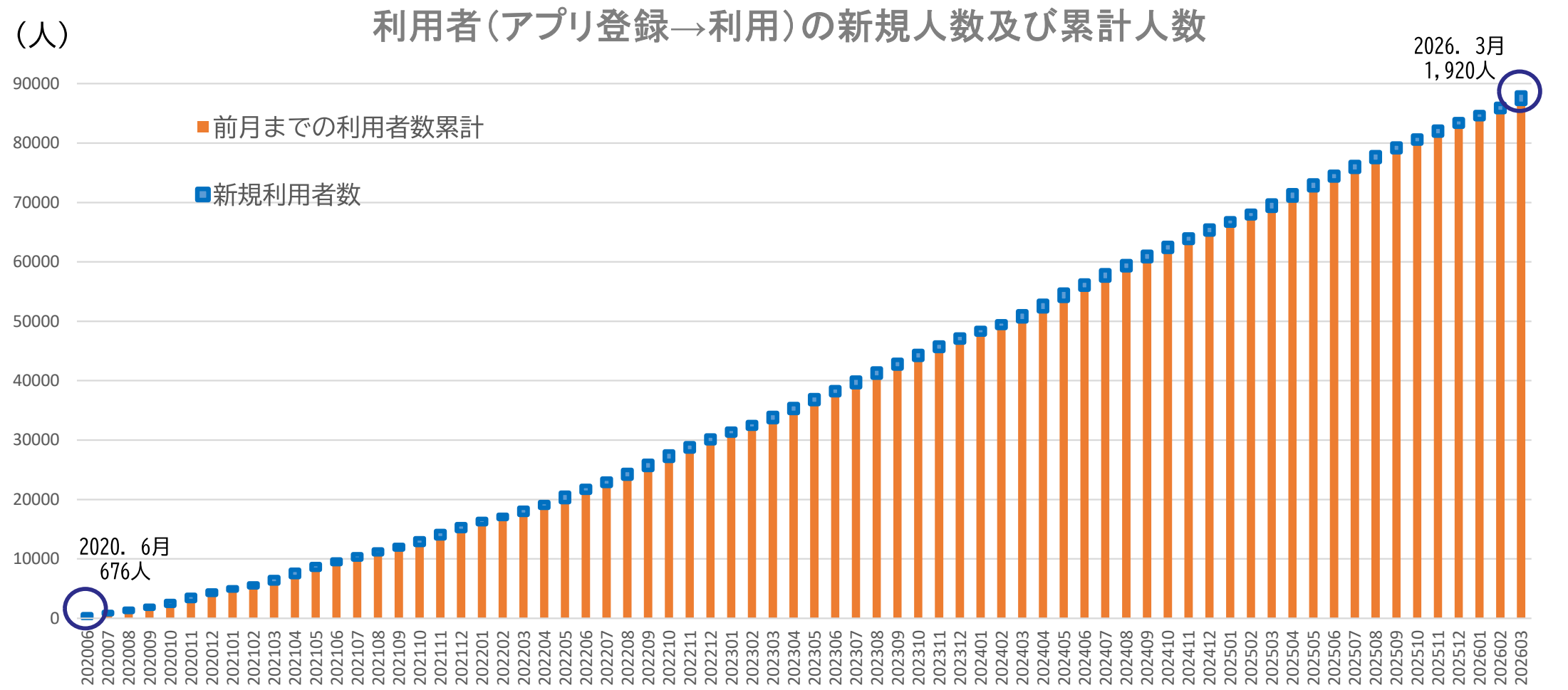
ステーション数/自転車台数の推移



6-2-2 パルクル実施状況

パルクル利用者の累計

利用環境が向上したことや市民に事業が認知されたことから、新規利用者数平均は月1,200人を超え、2026年3月の新規利用者は過去最高の1,920人を記録した。



6-2-3 パルクル実施状況 パルクルの普及にかかる取組（事業者の努力）

パルクルを、継続可能かつ利便性の向上のため、次のことに取り組んでいる。

① サイクルステーションの配置見直し
パルクルの利用状況等から、随時ステーション間の位置関係を見直すことで、利用者の利便性向上及び事業効率の向上に努めている。

② 不稼働となっている(使用されない)自転車への対応
充電切れやパンク等また、利用の少ないステーションで長期に置かれたままとなっている車両に速やかに対応することで、不稼働自転車の削減に取り組んでいる。

③ イベント開催時の臨時ステーション開設
集客力の高い「安倍川花火大会」や「エスパルスホームゲーム」等について、臨時ステーションを設置することで、会場へのアクセス性が向上している。



事業当初からの累計収支の改善等、事業の長期持続を可能とするために、更なる事業拡大、運営効率の向上を進めている。

パンク修理の状況



安倍川花火大会での臨時ステーション設置



35 広域行政

00 基本認識

01 しずおか中部連携中枢都市圏

02 特別市

03 中部広域リージョン

(参考) 政令指定都市を目指した取り組み

0-1 基本認識 地域の中核都市としての静岡市の役割

- その地に暮らし続けるためには、地域の生活環境(気候、風土、文化、買い物の利便、教育、福祉など)が重要。
- しかし、地元(その人の通勤圏)に自分が望む仕事が無ければ、いくら生活環境(注)が良くても人財は転出するし、転入してこない。よって、その都市圏において、多様な職種の就業機会を提供することが、地域の人口維持・個人の幸せのためには重要。

(注)広義には就業機会も生活環境の一つ

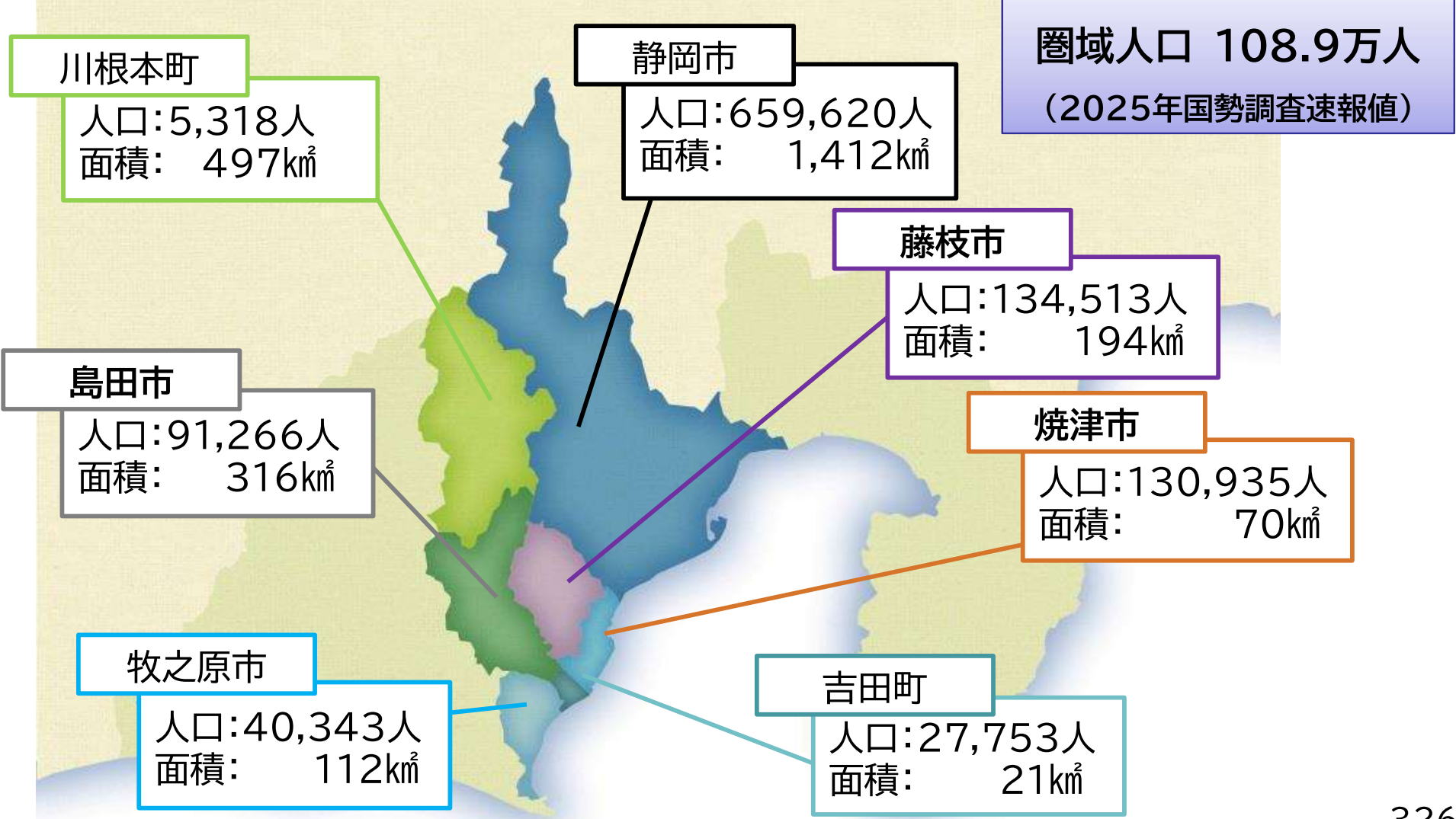
- 良好な生活環境(多様で質の高い生活サービスを受ける機会)と多様な職種の就業機会の多さは都市規模が大きく影響する。

0-2 地域の中核都市としての静岡市の役割

- ・100万人都市圏の中核都市として、都市圏において必要な都市機能(商業・文化施設・学校など)を備え、地域の生活の質を高めること。
- ・静岡市は大学や専門学校の数・定員数が多いことと中心市街地(商業集積)が強み。
- ・本社、支社等、ビジネスの拠点機能を高め、都市圏への投資、取引、企業立地等を促進すること。
- ・「静岡市は、地域の中核都市として、その地域の他地域にはない仕事を生み出し、地域全体として多様な仕事の機会が提供されている状態をつくることに貢献すること」が重要な役割と認識。
- ・このため中心市街地の魅力を高め、IT、デジタル・エンタテインメント、スタートアップなど、人が集い新しい価値を創り出していけるまちづくりを進めることが重要。

(参考) しずおか中部連携中枢都市圏 ～構成市町の状況～

- ・連携中枢都市圏とは、総務省が示した「連携中枢都市圏構想」に基づき、人口減少下においても活力ある地域社会を維持するため、連携協約を結んだ市町村のことである。
- ・静岡市、島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町及び川根本町は、2017年3月から連携協約を締結し、「しずおか中部連携中枢都市圏」を形成して様々な連携事業を実施している。



0-3 しずおか中部連携中枢都市圏において静岡市が果たしてきた役割の総括

- ・静岡市(旧2市2町)は、1970年には全国で12番目の大都市だった。
- ・自然豊かで、気候が良く、所得水準も高い、歴史的・文化的魅力も高い、という魅力的な都市だった。
- ・しかし、その後の環境変化への適応が遅れ、1990年には人口ピークを迎えた。
(日本全体の人口ピークは2008年。静岡県は2005年。)
- ・静岡市は、近年、企業立地用地の造成をほとんど行っていないため、企業の新規立地や移転は中部中枢都市圏の他の地域において補完された。
- ・この結果、全国の他の中枢都市圏に見られるような地域中核都市(ほとんどが県庁所在都市)への人口集中がおきず、中核都市静岡市の人口は減少を続けた。
- ・その結果、現在、20の政令市の中で、最悪の人口減少率となっている。
- ・現在は全国中枢都市圏間の競争が激化している。
- ・静岡市の人口減少、中心市街地のこれ以上の衰退は、しずおか中部連携中枢都市圏全体へ大きな負の影響を与える。

- 共創
- 静岡市は中枢性を高める
- 各市町は独自性を高める

⇒ 圏域全体として多様で多彩な仕事と生活の機会の創出

01 しずおか中部連携中枢都市圏

1-1 「工場立地動向調査(経済産業省)」にみる県中部5市2町における過去3年間(2021年～2023年)の企業立地の状況

◆ 静岡県全体に対する、中部5市2町が占める人口割合は31.5%の中、立地件数の割合は過去3年間平均で25.7%、立地面積の割合は、過去3年間平均で17.7%である。(2023年度 人口シェア : 31.5%)

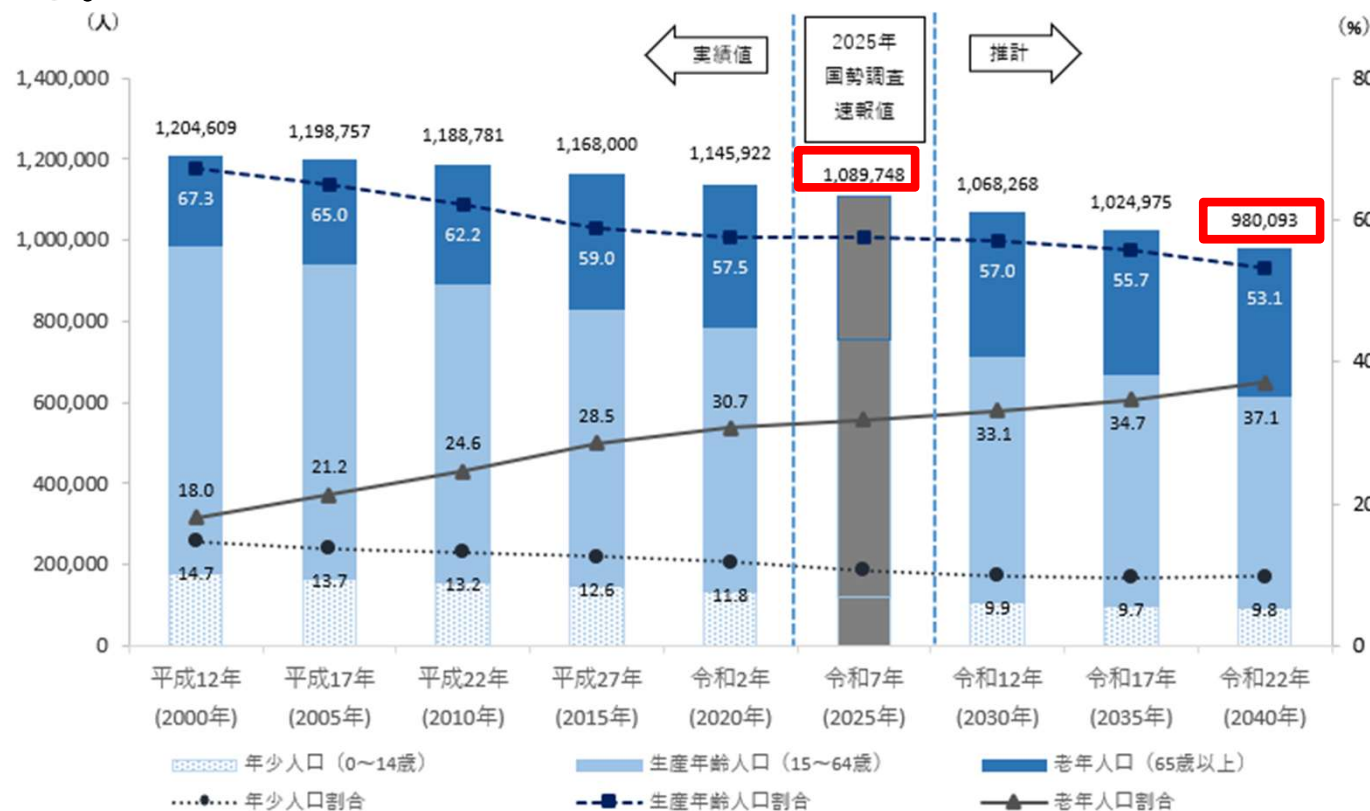
年度	立地件数									
	静岡県 A	Aのうち 静岡県中部5市2町 B								県中部5市 2町シェア B/A
		静岡市	島田市	焼津市	藤枝市	牧之原市	吉田町	川根本町	小計	
2021	49件	2件	2件	2件	2件	2件	2件	0件	12件	24.5%
2022	52件	4件	3件	4件	1件	0件	1件	0件	13件	25.0%
2023	47件	6件	1件	1件	2件	2件	1件	0件	13件	27.7%
累計	148件	12件	6件	7件	5件	4件	4件	0件	38件	25.7%

年度	立地面積(ha)									
	静岡県 C	Cのうち 静岡県中部5市2町 D								県中部5市 2町シェア D/C
		静岡市	島田市	焼津市	藤枝市	牧之原市	吉田町	川根本町	小計	
2021	72	0.50	4.00	0.84	1.15	0.76	0.78	0	8.01	11.2%
2022	48	2.20	4.16	2.91	0.57	0	0.16	0	10.00	20.8%
2023	71	9.20	0.31	0.86	2.21	2.59	0.63	0	15.80	22.2%
累計	191	11.90	8.47	4.61	3.94	3.35	1.57	0	33.81	17.7%

※工場立地動向調査(経済産業省)等を用いて静岡市企画課が作成

1-2 しずおか中部連携中枢都市圏 ～圏域人口の推移と将来推計～

- ◆ 2000年以降、圏域人口は減少が続いている。2025年の国勢調査(速報値)における圏域人口は、1,089,748人であり、25年間で約115,000人減少している。
- ◆ 今後も、圏域人口の減少が継続することが予想され、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口(2023年推計)」によれば、2040年には1,000,000人を下回り、980,093人となると推計されている。

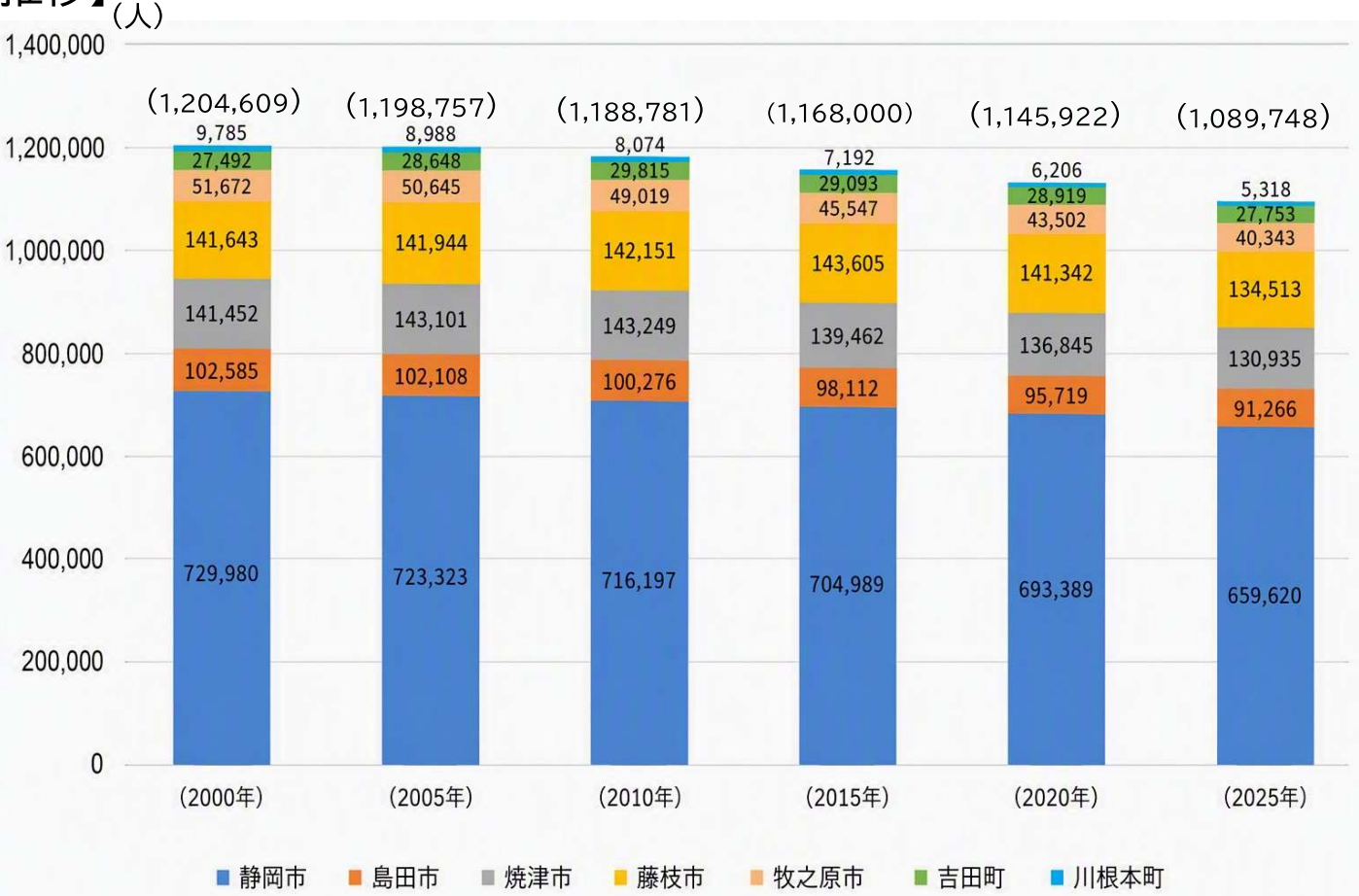


※次の資料を用いて静岡市総合政策課が作成。
・2025年人口 … 2025年国勢調査速報値
・推計人口 … 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2023年推計)」

1-3 5市2町の人口の推移 ～都市圏の状況～

- ◆ 各市町の人口推移を見ると、一部の市町は微増があったものの、全体としては減少傾向である。
- ◆ 25年前の人口と比べると、吉田町のみ微増、他市町は減少している。
- ◆ 特に静岡市は25年間で約70,000人減少している。

【人口推移】



○各市町の状況

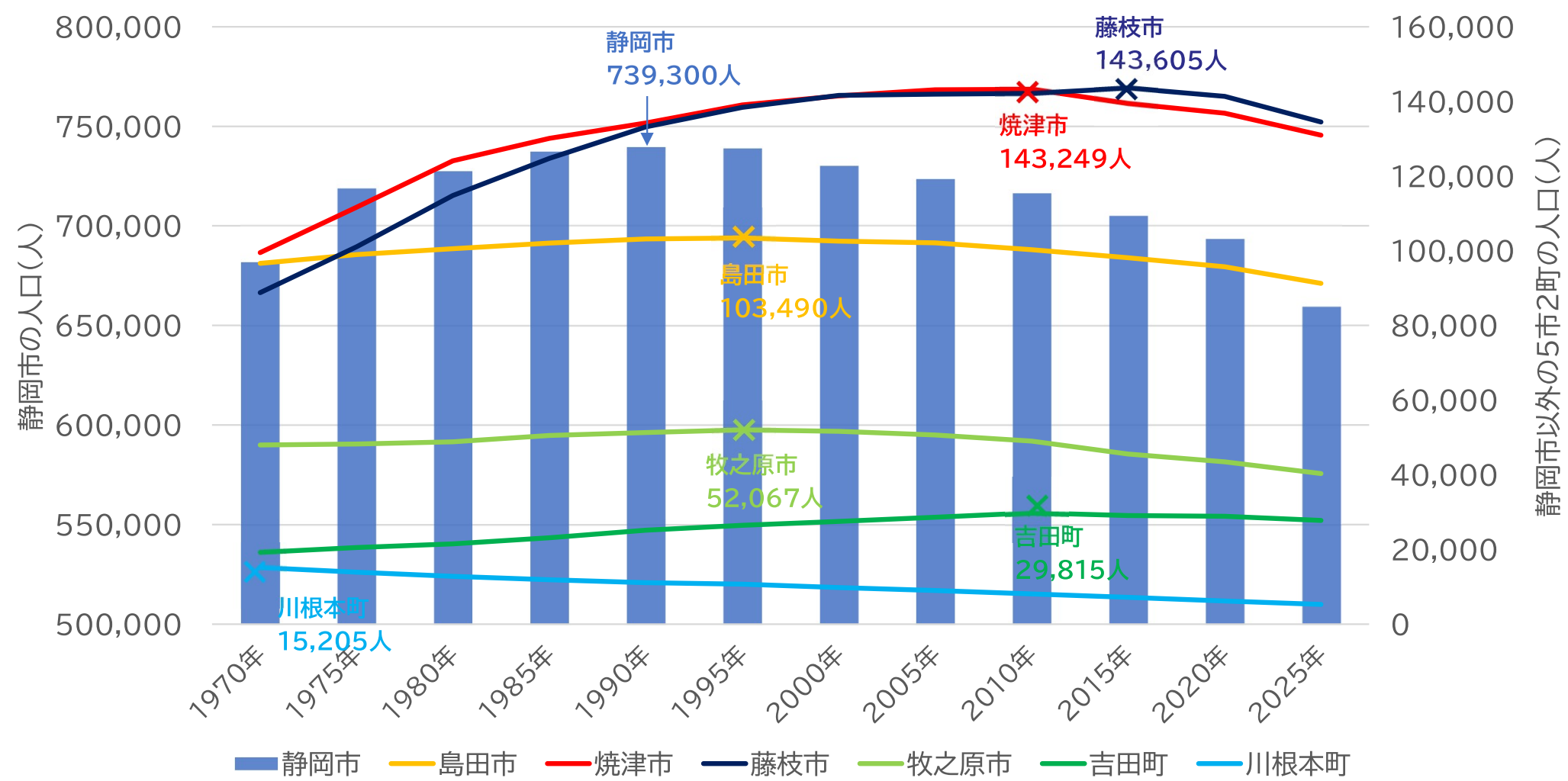
(2025年÷2000年)

5市2町合計	90.4%
川根本町	54.3%
吉田町	100.9%
牧之原市	78.0%
藤枝市	94.9%
焼津市	92.5%
島田市	88.9%
静岡市	90.3%

※各年の国勢調査を用いて静岡市総合政策課が作成

1-4 静岡県中部5市2町の国勢調査人口の推移

1970年以降において、各市町の人口ピークは、静岡市が1990年、川根本町は1970年、島田市と牧之原市は1995年、焼津市と吉田町は2010年、藤枝市は2015年。



※人口は、現在の市域(合併前の年度は、関係自治体を合算している) 出典:総務省「各年国勢調査」

1-5 静岡県中部における広域連携 ～ 連携中枢都市圏構想(総務省) ～

総務省は2014年に「連携中枢都市圏構想」を全国に示し、広域連携の促進を図っている。

◆ 背景

- ・全国的に人口減少・少子高齢化が進展する中、地方においては、住民が快適で安心して暮らしていくための基盤が失われるとともに、地方自治体が行政サービスを持続的に提供できなくなってしまうことが懸念されている。
- ・このような人口減少・少子高齢社会にあっても、地域を活性化し、経済を持続可能なものとし、住民が安心して快適な暮らしを営んでいけるようにするため、圏域の中心都市が、近隣の市町と連携し、コンパクト化とネットワーク化により様々な取組を行うことにより、一定の圏域人口を有し、活力ある社会経済を維持するための拠点を形成することを目的に、2014年、総務省は「連携中枢都市圏構想」を示した。

1-6 静岡県中部における広域連携 ～ しずおか中部連携中枢都市圏の形成 ～

◆ 連携中枢都市圏形成のための手続き

地方自治法に定める中核市であること、昼夜人口を夜間人口で割った数値がおおむね1以上であること等の要件を満たした市が「連携中枢都市」として手上げ(宣言)し、近隣の市町村と連携協約を結ぶ。

◆ 連携中枢都市圏形成によるメリット

連携中枢都市には圏域の人口規模に応じて普通交付税と特別交付税が、連携市町村には特別交付税が1,800万円を上限として措置される。

※静岡県中部5市2町で連携中枢都市圏を形成した場合、普通交付税は約2.5億円、特別交付税の上限額は約1.2億円となる。

⇒ 広域連携による取組の財源が確保できる。



◆ 「連携中枢都市圏構想」の趣旨に沿い、2017年に静岡県中部地域の静岡市、島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町及び川根本町の5市2町は、『しずおか中部連携中枢都市圏』を形成し、それぞれが持つ総和以上の総合力を発揮することにより人口減少等、共通して抱える大きな問題に立ち向かっている。

1-7 静岡県中部における広域連携 ～ しずおか中部連携中枢都市圏の形成 ～

◆静岡県中部5市2町の広域連携における前提

各市町は地理的条件、歴史背景、地域資源が異なり、それぞれ自立した自治体経営を行っている個性と実力を兼ね備えた自治体である。



◆静岡県中部5市2町の広域連携に対する考え

多様性を活かし各市町が主役となって多極的に連携するとともに、相互に補完し、高め合いながら活力のある圏域を目指す。



1-8 しずおか中部連携中枢都市圏 ～昼夜間人口比率～

◆ 昼夜間人口比率が100を超えるのは静岡市、牧之原市、吉田町の3市町。各市町の特徴は以下のとおり。

静岡市 … 圏域全体で53,052ある事業所のうち、静岡市が約63%(33,514事業所)を占めている。
圏域内の15大学のうち、13大学が静岡市にあるため、圏域内外からの通勤・通学が多い。
圏域内からは特に焼津市、藤枝市からの通勤・通学が多い。

牧之原市… 伊藤園や小糸製作所、矢崎部品などの企業の工場が所在していることを要因とし、市外からの通勤者が多い。

吉田町 … 大井川流域地域にヤマザキ(食料品)や富士フイルム、オカモト(プラスチック製品)といったメーカーの製造拠点が複数立地していることを要因とし、市外からの通勤者が多い。

◆ 昼夜間人口比率が100を下回る4市町においても、圏域内への通勤・通学が83.4%を占めている。

【昼夜間人口比率】 (単位:%、人)

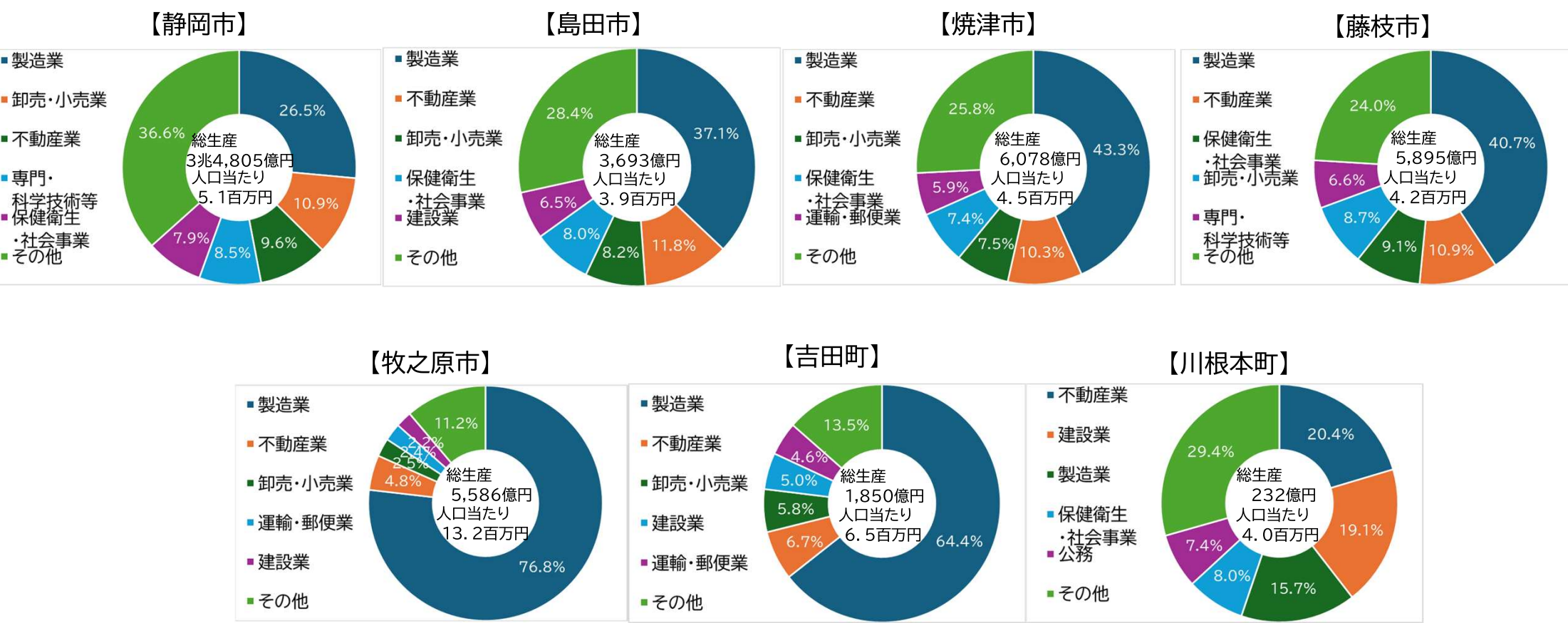
	率(A)÷(B)	昼間人口(A)	夜間人口(B)
静岡市	102.9	713,197	693,389
島田市	92.7	88,727	95,719
焼津市	94.0	128,682	136,845
藤枝市	92.3	130,492	141,342
牧之原市	114.9	49,988	43,502
吉田町	105.2	30,423	28,919
川根本町	97.7	6,061	6,206

【市町外への通勤・通学者割合】 (単位:%、人)

	率 (B)÷(A)	市町外への 通勤・通学者 (A)	うち圏域内への 通勤・通学者 (B)
島田市	75.8	22,363	16,956
焼津市	86.7	32,397	28,097
藤枝市	84.9	36,535	31,006
川根本町	90.1	761	686
4市町 計	83.4	92,056	76,745

1-9 しずおか中部連携中枢都市圏 ～市町総生産～

- ◆ 各市町の総生産を見ると、圏域全体で約5兆8000億円あり、その内6割程を静岡市が占める。
- ◆ 産業別では、製造業、不動産業、卸売・小売業が上位の市町が多い。特に、牧之原市や吉田町は、製造業が全体の半数以上を占め、割合が高い。
- ◆ 静岡市以外の市町は、上位3つの産業で全体の半数以上を占める。



・2021年度しずおかけんの地域経済計算(静岡県デジタル戦略課)を用いて静岡市企画課が作成
※総生産は輸入品に課される税・関税及び総資産形成に係る消費税を除く。

1-10 しずおか中部連携中枢都市圏 ～圏域が目指す人口目標～

- ◆ しずおか中部連携中枢都市圏では、人口減少に歯止めがかからない状況が続く社会情勢を踏まえ、2022年3月、本圏域の取組を推進していくための計画である第2期しずおか中部連携中枢都市圏ビジョンを策定、人口目標として短期目標と長期目標を設定し、連携事業に取り組んでいる。

<圏域が目指す人口目標>

【短期目標】 1 1 1 万人 ・ ・ ・ ・ ・ 2025年

【長期目標】 1 0 0 万人 ・ ・ ・ ・ ・ 2040年

【参考】

2025年国勢調査速報値・・・・・ 1, 089, 748人

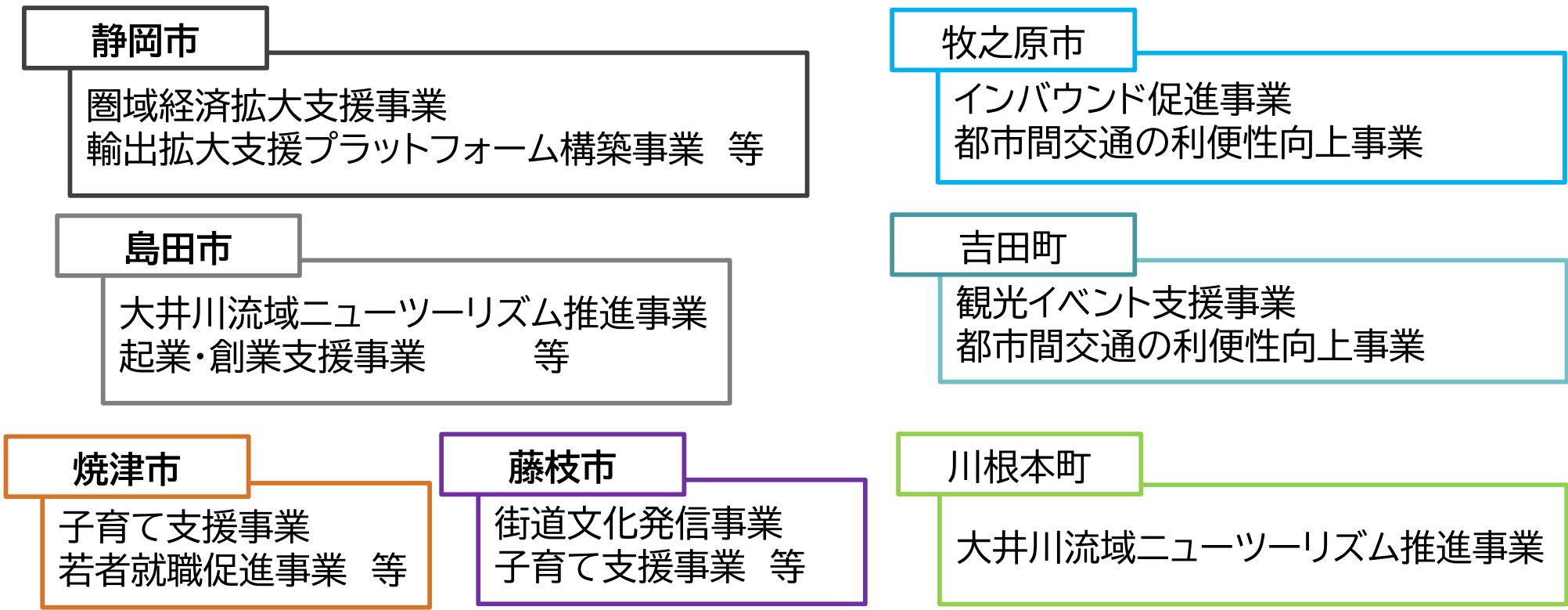
1-11 しずおか中部連携中枢都市圏 ～圏域が取り組む連携事業～

◆静岡県中部5市2町の広域連携への考え（再掲）

多様性を活かし各市町が主役となって多極的に連携するとともに、相互に補完し、高め合いながら活力のある圏域を目指す。



連携中枢都市圏の形成によって総務省から連携中枢都市（静岡市）に措置される普通交付税2.5億円相当額を、各市町に負担金として支出し、各市町が主体となって連携事業を行う。



1-12 具体例① ～圏域経済拡大支援事業～

<圏域が抱える課題>

- ・ 圏域の食品事業者の中にマーケティングの知識がない事業者がいる。
- ・ 地域イメージに合致した商品コンセプトの設定、適正価格の設定、販路の開拓、広告宣伝活動ができていない事業者がいる。
- ・ 圏域外への販路開拓ができていない事業者がいる。

<課題を発生させている原因>

- ・ マーケティングに対する意識が低く、市場調査が不十分。
- ・ 商品開発のノウハウが不足しており地域イメージに合致した商品コンセプト、価格、販路等の戦略を立てていない。
- ・ 人口減少に伴う圏域内消費量減少やECサイト利用拡大に伴う全国競合他社との競争による売上減少に、何からどう改善してよいかわからない。



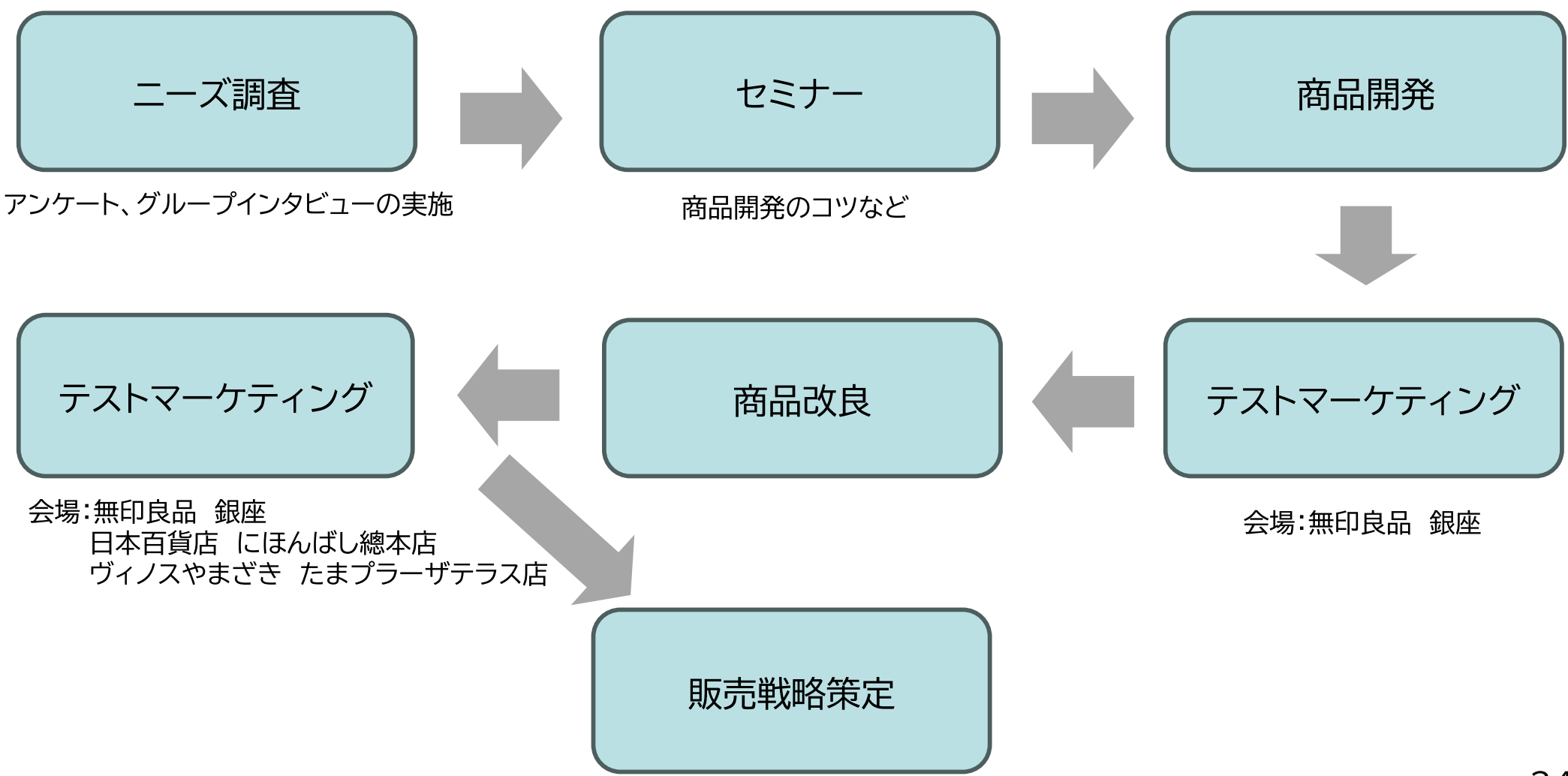
◆ 圏域経済拡大支援事業

事業概要 … 新たな販路獲得のため、圏域事業者の商品の魅力を高める商品開発と販路開拓を
伴走支援する。

1-13 具体例① ～圏域経済拡大支援事業～

<2024年度の取組>

伴走支援事業者を7社選定、ニーズ調査から商品開発、販売戦略策定までを支援。
ターゲット層を「首都圏在住、共働き世帯の女性(年収1,400万円以上)」に設定。



1-13 具体例① ～圏域経済拡大支援事業～

<2025年度の取組>

2024年度に開発した商品の販促支援（相談会、営業代行等）。



島田市
梅工房おいしいのほぐし梅



焼津市
MAGMOGUサラッとまぐろふりかけ



藤枝市
KINOMAMA玄米ブレンド



牧之原市
NAMINORE Sparkring



川根本町
IMO YOKAN



← 静岡市
ざばっと！いわしのあたま

静岡市 →
和三盆抹茶



1-13 具体例② ～輸出拡大支援プラットフォーム構築事業～

<圏域が抱える課題>

- ・世界的な抹茶ブームや健康志向の高まりによる日本茶の輸出が伸びている中、圏域の茶業者における収益の維持・向上を図るためには、輸出を見据えた取組が必要である。
- ・しかし、それを実施できている茶業者は少ない。

<課題を発生させている原因>

- ・圏域の茶業者の多くが小規模な経営体であり、企業努力のみでは解決が困難な問題が多く存在し、輸出の取組まで行える事業者が少ない。



◆ 輸出拡大支援プラットフォーム構築事業

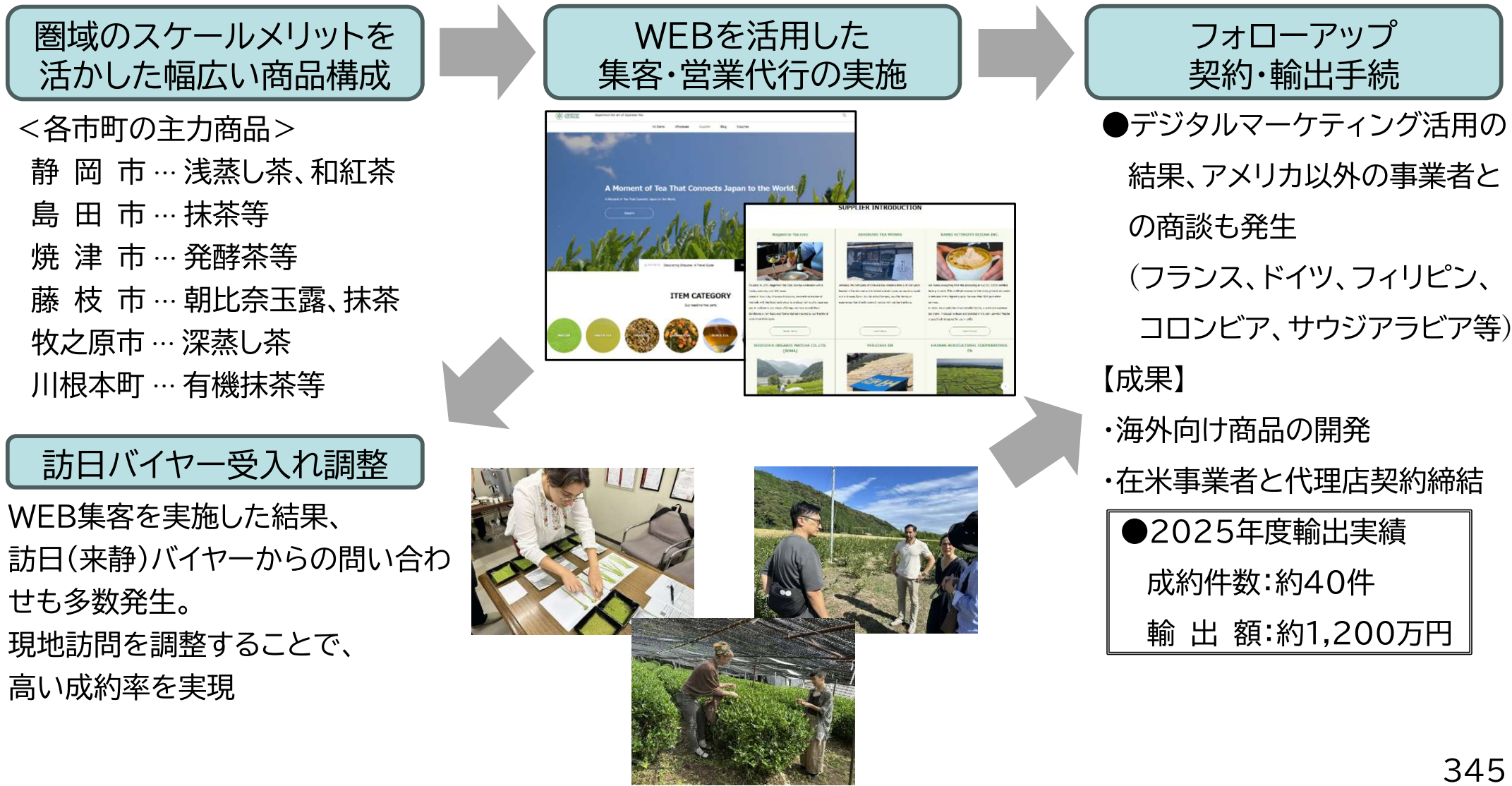
事業概要 … 連携事業として取り組むことによるスケールメリットを活かし、圏域の特産品である茶の輸出拡大を図る。

1-13 具体例② ～輸出拡大支援プラットフォーム構築事業～

<2025年度の取組>

日本茶最大の輸出先国であるアメリカをターゲット国に設定。

デジタルマーケティングを活用した営業代行を実施し、圏域の茶の輸出を行った。



1-13 具体例③ ～子育て支援事業～

◆ 子育て支援事業

事業概要 …圏域内の子育て支援施設の利用を圏域住民に促し、こどもの健全育成や子育てをする保護者の支援、様々な世代の交流の拡大を図るため、子育て支援施設の運営支援等を行う。



焼津市:ターントクルこども館

2024年度来場者数 約85,000人

うち焼津市以外の来場者数 約60,000人



藤枝市:れんげじスマイルホール(プレイゾーン)

2024年度来場者数 約100,000人

うち藤枝市以外の来場者数 約60,000人

1-13 具体例④ ～起業・創業支援事業～

◆ 起業・創業支援事業

事業概要 …地域産業や地域経済の活性化のため、商圈などの経済圏や生活圏が密接している島田市・焼津市・藤枝市が連携・協力し、地域の特性を活かした新たなビジネスを牽引する起業家の輩出を目指す。

<2025年度の取組>

【志太ビジネスハイスクール】

(開催日) 7月25日から8月19日までの5日間
(会 場) 藤枝市産学官連携推進センター(藤枝市)
(内 容) マーケティング専門家等の講義など
(実 績) 藤枝市・焼津市・島田市の高校生45名が参加

【志太ビジネスプラングランプリ】

(応募期間) 9月5日から11月4日
(内 容) ビジネスプランを募集し、受賞者を決定
(実 績) 応募プラン13件

【女性起業家交流会】

(開催日) 10月17日
(会 場) しずおか焼津信用金庫焼津本部(焼津市)
(内 容) 起業家による講話、交流会
(実 績) 22名参加

【マルシェイベント】

(開催日) 11月15日・16日
(会 場) 焼津漁港新港特設会場(焼津市)
(内 容) 焼津魚フェスに出店し、展示販売を通じ、認知度向上と創業者同士の交流を促進
(実 績) 出店者10店舗

1-13 具体例⑤ ～インバウンド誘客～

・フランス市場からのインバウンド誘客

静岡県中部の地域DMOである「するが企画観光局」は、フランス市場における現地営業パートナーと連携し、旅行会社への直接的なセールスを行い、当地域が行程に含まれる旅行商品の造成を推進。

現地セミナーや静岡県中部地域でのファムトリップを通じて、複数の旅行商品の販売につなげた。

⇒ 現地において静岡県中部地域を含む旅行商品が流通することで、お茶などを切り口とした観光地としてのブランドイメージを世界に広め、更なるインバウンド観光客を呼び込んでいく。

<実績例>

◆文化・芸術専門旅行社による募集型企画旅行

静岡県中部地域に1泊2日、約10万円／人の商品

※13泊15日、約149万円のツアー商品の一部に採用

(2026年4月・10月 2回催行予定、最大21人)



ツアーの様子(イメージ写真)

◆アドベンチャートラベル専門旅行社による個人客向け商品

静岡県中部地域に2泊3日、約5万円／人の商品

※12泊14日、約77万円のツアー商品の一部に採用

(2025年11月中旬より販売開始)



ツアーの様子(イメージ写真)

02 特別市

2-1 新たな大都市制度「特別市」

時代背景

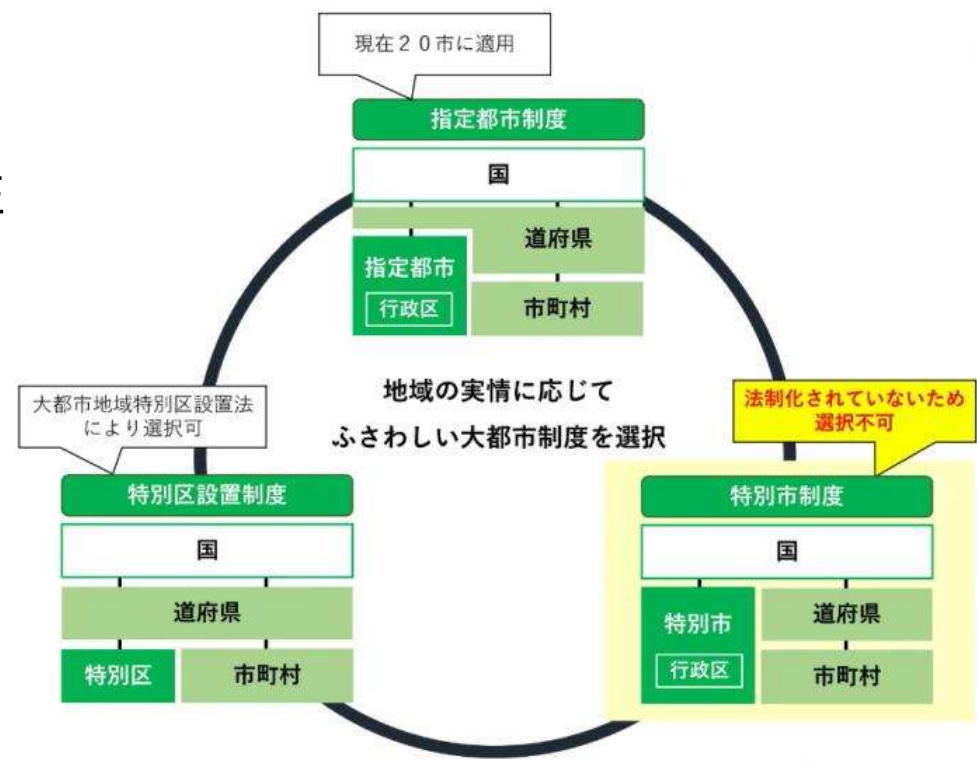
- ・都道府県と市町村間の二重行政の問題
- ・人口減少社会における効率的な大都市経営の必要性
- ・デジタル化の進展による広域連携の手法の拡大 等



地域の実情に応じてふさわしい大都市制度を選択できるように、新たな大都市制度の創設が必要



「特別市」の法制化を実現する取り組み



引用元: 指定都市市長会ホームページ

【特別市とは…】

- ・県の区域外となり、市が原則として県の仕事をすべて担い、権限と財源を一本化する制度。
- ・指定都市とは異なる新しい自治体のかたち。
- ・「道府県と市町村との二重行政解消による市民サービスの向上」や、「地域の強みや実情に合わせた政策展開による経済の発展及び国際競争力の向上」などが主な効果(メリット)とされる。

2-2 特別市に関する国の動向

＜第30次地方制度調査会 答申＞ 2013年6月

「特別市は、全ての都道府県、市町村の事務を処理することから、その区域内においてはいわゆる「二重行政」が完全に解消され、今後の大都市地域における高齢化や社会資本の老朽化に備えた効率的・効果的な行政体制の整備に資する点で大きな意義を有する。また、大規模な都市が日本全体の経済発展を支えるため、一元的な行政権限を獲得し、政策選択の自由度が高まるという点にも意義がある。」

⇒特別市について、一定の意義が認められつつ、国の議論は下火であった。
しかし、急速に進む人口減少等への危機感から、大都市制度に関する議論が加速している。

（総務省）

「持続可能な地方行財政のあり方に関する研究会」 2024年11月～2025年6月

人口減少下において、地域の担い手を含めた資源の不足や偏在が深刻化する中で、自治体の行財政のあり方を持続可能なものにしていくため、具体的な課題の整理及び対応の方策について幅広く議論するための研究会。

→「大都市における行政課題への対応に関するワーキンググループ」 2024年12月～2025年6月

大都市に特有の行政課題に対応する観点から、大都市に関する制度や大都市圏域での取組に関し、具体的な課題の整理及び対応の方策について幅広く議論を行うためのワーキンググループ。

→「第34次地方制度調査会」 2026年1月～

人口減少下においても持続可能な形で行政サービスを提供していくため、国・都道府県・市町村間の役割分担、大都市地域における行政体制その他の必要な地方制度の在り方について調査審議を行う。

(参考) 特別市に関する指定都市市長会の取組

○2010年5月～ 特別市制度の創設等について国などに継続して要望。
○2020年11月 「多様な大都市制度実現プロジェクト」を設置。



⇒多様な大都市制度実現プロジェクト会議(2025年5月)

政令指定都市の市長が
多様な大都市制度の早期実現に向けて協議。

＜国会議員との意見交換＞

出典:川崎市



「指定都市を応援する国会議員の会」全体会(2025年5月)

＜機運醸成の取組＞

出典:川崎市

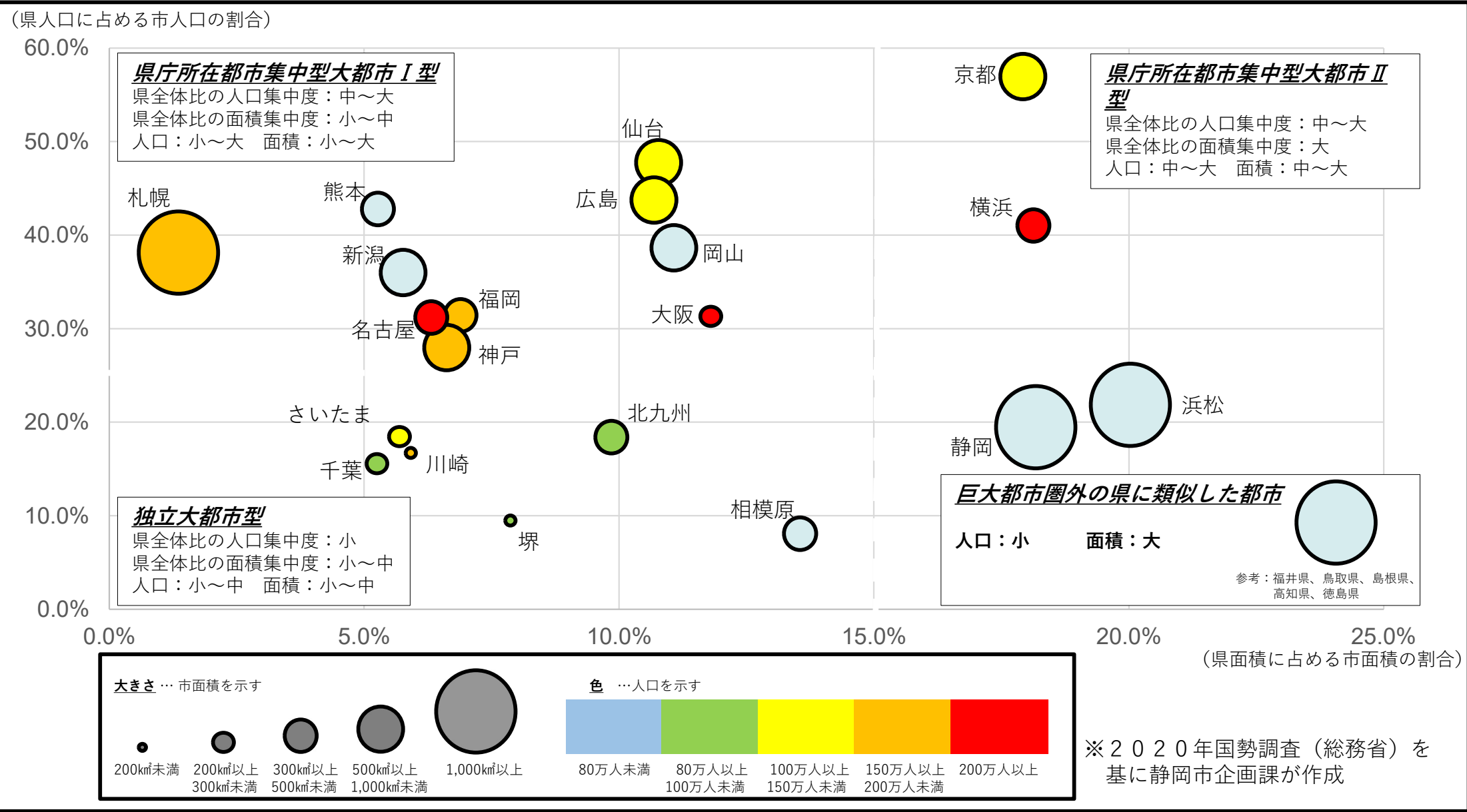


指定都市市長会シンポジウム(2026年3月)

(参考) 特別市 ～静岡市の考え方～

- ・現行の指定都市制度、特別区設置制度に加え、新たな選択肢が増えることから、指定都市市長会が特別市の法制度化を目指すことについては賛同する。
- ・一方で、静岡市においては、特別市として県行政と独立して行政を行うには課題がある。
例：静岡市は広大な面積(全国1,700以上ある市町村の中で6位)をもつものの、人口規模は政令市の中で最小であり、県人口に占める割合も約19%※。
また 財政基盤も強くない。
※統計センターしずおか「令和7年国勢調査 静岡県の人口(速報値)」を用いて静岡市が計算 (静岡県:3,468,845人、静岡市:659,620人)
- ・県とは様々な形の連携が必要。
- ・面積が静岡市と比較して小さく、人口も大きく、平地中心の人口密度が高い指定都市では、特別市の制度はありえる。そのような都市と静岡市とでは行政の進め方が異なる。
- ・現時点においては、特別市を目指す具体的行動は行わない。

(参考)政令指定都市の人口・面積等の比較



(参考) 政令指定都市を目指した取り組み

『新「静岡市」誕生－静岡市・清水市合併の記録－』より ※一部、加筆・削除

①行政の取組

1989年の仙台市の政令指定都市移行を受け、静岡県中部地域の政令指定都市化についても、民間等から様々な提言が出され、積極的な取組がなされる中で、1990年には、静岡経済同友会(伊藤克哉代表幹事)がシンポジウムを開催した。パネリストとして出席した天野進吾静岡市長、宮城島弘正清水市長、服部毅一焼津市長、飯塚正二藤枝市長、加藤太郎島田市長は、そろって「21世紀に向けて県中部圏が発展していくためには、政令指定都市化が必要である」との認識で一致した。



そして、1991年には、静岡市、清水市、島田市、焼津市、藤枝市、富士川町、蒲原町、由比町、岡部町、大井川町の企画担当課長で、「政令指定都市研究会」を組織し、政令指定都市問題に関する基礎的な事項についての調査を開始し、1993年3月には、5市5町の市長、町長に対して、調査結果を報告した。

報告によれば、5市5町で人口規模約110万人、都市水準は、十分とはいえないながらも、既存の政令指定都市並みの水準を備えているとみることができ、基本的には、「政令指定都市に移行するための要件を備えている」とのことであった。

『新「静岡市」誕生－静岡市・清水市合併の記録－』より ※一部、加筆・削除

しかし、政令指定都市に移行するためには、その基盤となる市町が一つになることが前提で、一体化に向けての合意がなされるか否かが最大の課題であり、まずは、5市5町の枠組みの中核となる静岡、清水の問題が先決であるとの認識が、5市5町の市長、町長の間で確認された。

また、1993年2月1日には、第18回静清トップ会談が開催され、静清合併の問題については、今後「静清中枢都市圏形成調査」を行い、各種行政水準の実態を調査しながら両市において不均衡となっている事項の平準化を図っていくとともに、「静清行政事務連絡会」を設け、より実務的な問題点を検討していくことで合意され、1993年4月から、静岡市では企画調整課内に「広域都市調査室」が、清水市では企画調整課内に「広域行政担当」が、それぞれ設置された。

以後、静岡、清水両市では、1996年度まで3回に及ぶ「静清中枢都市圏形成調査」を実施し、「静清中枢都市圏」のイメージと全体的在り方の方向性を明らかにするとともに、各種民間団体と連携、協力しながら、静清一体化に向けての市民意識の啓発と機運の醸成に努めてきた。

一方、1995年5月に「地方分権推進法」が制定され、国を挙げて地方分権が具体的に推進される中で、静岡市は1996年4月1日に中核市へ、清水市は2001年4月1日に特例市へ、それぞれ移行するなど、将来的な政令指定都市への移行を展望する中で、両市それぞれ着実な歩みを続けてきた。

『新「静岡市」誕生－静岡市・清水市合併の記録－』より ※一部、加筆・削除

②民間の取組

民間においては、行政の取組を踏まえ、経済団体を中心として静清一体化、政令指定都市の実現を目指した活動が本格化し、市民への啓発や機運の醸成を図っていくための様々な事業等が展開されていった。



静岡商工会議所は、1993年4月に、所内に「広域都市問題研究特別委員会」を設置するとともに、1994年4月には、静岡市と共同で「広域都市問題研究連絡会」を設置し、広域都市の調査研究、シンポジウムや講演会の開催、市民啓発冊子等の作成を行った。

清水商工会議所は、1995年7月に、清水市と共同で「広域都市問題調査研究協議会」を設置し、官民一体となった取組を行うとともに、静岡市の「広域都市問題研究連絡会」と共同で各種事業を実施した。

また、1993年5月には、静岡、清水両商工会議所青年部、静岡、清水両青年会議所、人の集まる街づくり市民会議が中心となり、「SSシティー構想推進協議会」(増田玲司会長)が設置された。

03 中部広域リージョン

3-1 都道府県域を超えた広域連携 ～ 広域リージョン連携(総務省) ～

◆広域リージョン連携とは

地域の成長につながる施策が面的かつ効果的に展開されるよう、地方公共団体と経済団体や企業、大学、研究機関等の多様な主体が連携し、都道府県域を超えた広域の単位で行われる取組。

総務省は2025年9月に「広域リージョン連携」を推進していくことを全国に示した。

◆背景と設立趣旨

- ・全国的に人口減少が進む中にあっても、地域の成長力を維持していくためには、地域における「しごと」を効率的に生み出し、経済・雇用面での地域の持続可能性を確保することが不可欠である。そのためには、産業振興・観光・交通といった分野において付加価値・競争力を高めていくことが重要である。
- ・これらの分野については、企業等の活動や観光客の移動の範囲など、その対象が地方公共団体の区域に限定されるものではなく、地方公共団体の区域を超えて活動している関係団体・事業者等とのつながりや専門的な知見が必要となるなど、個々の市町村や都道府県で取り組むだけでは十分な効果が発揮されないものがある。
- ・地方公共団体と経済団体や企業、大学、研究機関等の多様な主体が連携し、地域の成長につながる施策においてプラットフォームを形成し、中長期的なビジョンを共有しつつ、複数のプロジェクトを面的に展開していくことが有効と考えられる。

3-2 中部広域リージョン

◆ 中部地域は、日本の中央に位置する中核的な広域圏として、豊かな自然、固有の歴史・文化、ものづくりを始めとした多様な産業を有する強みを活かし、これまでも、観光資源の広域的な活用による交流人口の拡大や、世界をリードする産業技術の進化に取り組んできた。しかし、それぞれの県で人口減少や少子高齢化が進む中、地域の成長やイノベーションを創出していくためには、県域を越えた官民連携による取組を強化する必要があるため、「中部広域リージョン」として取り組むことになった。

◆中部広域リージョン

(1)区域

中部10県(富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜、静岡、愛知、三重、滋賀)

(2)構成団体

自治体:中部10県、名古屋市、静岡市、浜松市

経済団体:中部経済連合会(5県:長野、岐阜、静岡、愛知、三重、)

北陸経済連合会(3県:富山、石川、福井)

(3)取り組むことを想定する分野(カッコ内は想定する取組)

- ① 産業振興分野(半導体産業振興、森林資源の循環利用等)
- ② 観光分野(インバウンド誘致や域内観光の推進、観光需要の平準化等)
- ③ 交通分野(空飛ぶクルマの社会実装に向けた広域連携、ライドシェアの普及等)
- ④ 若者や女性に選ばれる地域づくり分野(企業における女性活躍推進)
- ⑤ 防災分野(県境を越えた避難・支援体制の構築)



2025年11月16日に行った15構成団体での中部広域リージョン連携宣言式

36 その他

01 静岡市のSDGsの取組

02 静岡市の移住促進の取組

01 静岡市のSDGsの取組

1-1 静岡市のSDGsの取組

・静岡市は、SDGs未来都市※1として、SDGsを「知る・理解する」から「行動する」に至るまで、様々なステークホルダー(関係者)と連携してSDGs推進に取り組むことで、地域課題解決を図るとともに、国際社会における責任を果たしている。

※1.SDGs未来都市(2018年6月)

内閣府では、SDGsの理念に沿った基本的・総合的取組を推進し、特に経済、社会、環境の3側面における新しい価値創造を通して、持続可能な開発を実現するポテンシャルが高い都市をSDGs未来都市に選定している。

静岡市は、選定開始初年度の2018年にSDGs未来都市に選定されている。

1-2 静岡市のSDGsの取組

- ・(1)全庁を挙げた取組の推進、(2) パートナーシップの促進、(3)情報発信の3つを取組の方針としている。

《(1)全庁を挙げた取組の推進》

静岡市として、全庁を挙げてSDGsの17の目標達成に向けた取組を行う。

例① 駿河湾・海洋DX先端拠点化

海洋DXの持続的な進化を支える研究拠点の形成など、海洋DXの産業実装や新産業創出を一体的に進め、若者雇用と産業活性化の循環を創出するとともに、海洋資源の持続可能な利用と海洋環境の保全の両立を推進する。



例② 有機農業の推進

環境負荷低減と生産性向上など、持続可能な農と食のシステム構築を目指した取組を行う。

- ・ 有機栽培の取組拡大
- ・ 高価格・安定的販売環境の整備
- ・ 消費の拡大
- ・ 低・未利用資源の有効活用 など



1-3 静岡市のSDGsの取組

《(2)パートナーシップの促進》

SDGsの達成に向けて「行動する・連携する」ことを促していくため、行政・企業・団体・学生等の連携機会の創出に取り組み、パートナーシップを通じて、SDGsを推進していく。

①静岡市SDGsチャレンジ連携アワード

地域課題解決に向け、事業所・団体間で連携したSDGs達成に向けて行われる取組のうち、「新たな分野・資源・切り口等による挑戦的な取組を行っている2以上の異なる事業所・団体によるグループ」を表彰するもの。2021年度から実施し、5回目の開催となる2025年度は、14の応募の中から3つの事例を表彰した。



【2025年度大賞】

インクルーシブ防災活動でつながる、災害時にも誰一人取り残さない地域づくり

地域住民と保健福祉専門職で構成される実行委員会を中心に小学校、静岡市、企業等が連携したインクルーシブ防災活動の取組



1-4 静岡市のSDGsの取組

② 静岡市SDGsアクション・ラボ／ユースアクションフォーラム

- ・静岡市内でSDGsに取り組む若者たちが、地域課題を発見し、民間企業や行政などと連携して地域課題の解決に向けた取組を実践する。そして、その成果を「SDGsユースアクションフォーラム」で発表する。
- ・2025年度は12名の大学生がチームごとに地域の課題解決に取り組み、その成果を発表した。
- ・「まちづくり・地域貢献」として活躍する大学生等の団体をゲストに迎え、先進事例として活動内容を紹介した。当日は発表者を含む約48名が参加し、大学生の取組に関心を示した。



【2025年度発表例】 ささえ愛防災活動

大学生3名が、自ら能登半島地震の防災ボランティアや防災イベントに参加し、身近にできる防災をテーマに備えの大切さを発表した。

彼らは地域の防災活動に積極的に参加するなど活動を継続している。



1-5 静岡市のSDGsの取組

《(3)情報発信》

国際会議や市の様々な取組を通じて、静岡市(行政・民間)のSDGsの取組を広くPRし、静岡市内のみならず国内外での取組を促進していく。

① SDGs推進 TGC しずおか by TOKYO GIRLS COLLECTION(ツインメッセ静岡 北館)

- ・SDGsの達成のためには、特に2030年の社会で中心的な役割を担う若者がSDGsについて考え、行動を促す機会とするべく、TGC開催都市として唯一「SDGs推進」を冠して開催している。市内だけでなく、県外からの来場者による観光客の誘客やメディア・生配信等による情報発信にも繋がっている。
- ・2019年1月から開催しており、2026年1月の6回目の開催では来場者が約8,000人に上った。市ステージでは、伝統工芸とコラボしたファッションショーを開催し、ファッションの制作に関わった職人とモデルのトークで伝統工芸の魅力をPRするなど、会場を盛り上げた。



1-6 静岡市のSDGsの取組

② SDGs行動促進イベント SDGs RUNWAY SHIZUOKA(ツインメッセ静岡 南館)

- ・TGCしずおかと連携し、SDGsの行動を促進するイベントを行っている。SDGsを推進する企業や学生がブースを出展し、来場者が様々な体験を通してSDGsについて学ぶことができるイベントとなっている。TGCの開催が始まった2019年から、TGCと同時開催しており、2026年が6回目。
- ・TGCが若い女性の来場者が多い中、SDGs RUNWAYの来場者は、子供から大人まで幅広い世代が多い。SDGs RUNWAYはより多くの年齢層に向けてのSDGsの情報発信につながっている。
- ・2026年は来場者が延べ約11,500人にのぼり、ユースによるSDGsの活動紹介ブースやスポーツ体験、オーガニックマルシェ、ステージイベント等のコンテンツで来場者を惹きつけ、SDGsの行動促進に貢献した。



02 静岡市の移住促進の取組

2-1 静岡市の移住促進の取組

《背景・目的》

- ・静岡市人口の社会増減は、2023年までの5年間の平均で年間約340人の減少となっており、特に20代の減少が突出している。また、2024年9月に公表した本市の将来人口の独自推計では、2050年9月末で約49万人まで減少する結果となり、早急に対策が必要である。
- ・転入者の増加に向け、本市の近隣市町と比較して地価が高いという面を解消するため、転入者・移住者住宅の確保をし、支援するとともに、移住者への補助金を拡充し、東京有楽町の「静岡市移住支援センター」や移住定住コンシェルジュによる充実した相談体制と合わせ、移住者の増加を図る。

《新たな対策》

- ・「静岡市移住者住宅確保応援補助金」（2025年1月以降の転入者から対象）
若者や子育て世代の移住者に対し、住宅の確保（賃貸・新築又は中古物件の購入・実家の二世帯住宅へのリフォーム）に対し、補助金を支給することで、特に転出超過となっている東京圏などからの移住者や本市出身者のUターン移住者などを呼び込む。
- ・「静岡市移住者就職応援補助金」（2025年4月以降の転入者から対象）
県外（就農に関しては市外）から移住し、市内中小企業等に就職した者、起業した者、新規就農した者に対し、50万円／人の補助金を支給することで移住者を呼び込むと同時に市内就業者の確保を図る。

※起業及び就農要件による移住者については2026年4月1日以降の転入を対象とする。

2-2 静岡市の移住補助金の概要

・移住者が活用できる主な補助金の概要は次のとおり。

事業名	対象者	対象経費	補助率	補助上限額			
				東京圏(注1)		東京圏以外	
				単身世帯	2人以上世帯	単身世帯	2人以上世帯
移住者住宅確保応援事業	「静岡県外」から静岡市へ移住した人※のうち、「転職」「テレワーク」「起業」「就農」などの就業要件を満たす39歳以下の移住者又は18歳未満の世帯員がいる移住者 ※移住する直前の10年間のうち、通算5年以上かつ移住する直前に1年以上静岡県外に居住していた人	①敷金・礼金・家賃(最大36月分) ②住宅購入にかかる費用 ③実家等の2世帯化の改修に係る費用	1/2 一部地域(注2)は3/4	60万円	100万円 ※18歳未満の子ども1人につき100万円加算 ※上限400万円	30万円	50万円 ※18歳未満の子ども1人につき50万円加算 ※上限200万円
移住・就業等支援事業(国事業)	「東京23区」から静岡市へ移住した人※のうち、静岡県の移住・就業支援金マッチングサイトの掲載求人により就職しているなどの就業要件を満たす人 ※移住する直前の10年間のうち通算5年以上、かつ移住する直前に1年以上東京23区内に居住又は通勤していた人	—	定額	60万円	100万円 ※18歳未満の子ども1人につき100万円加算 ※上限なし	—	—
移住者就職応援事業	「静岡県外※」から静岡市へ移住した人のうち、「市内中小企業等へ就職」「起業」「就農」の就業要件を満たす人(ただし、「移住・就業等支援事業」の受給対象者ではないこと) ※移住する直前の10年間のうち、通算5年以上かつ移住する直前に1年以上静岡県外に居住していた人	—	定額	(移住・就業等補助金の対象とならない場合) 1人につき、50万円		1人につき、50万円	

注1 東京圏:埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県を除いた市区町村
注2 一部地域:井川・梅ヶ島・玉川・大河内・大川・清沢・両河内地域内に住宅を確保する場合
注3 新規就農については、「静岡県外」を「静岡市外」と読み替える

・その他に移住者が活用できる補助金として、「空き家改修事業補助金」「結婚新生活スマイル補助金」がある。

2-3 静岡市の移住補助金の利用例

🏠 住宅の支援

- ①移住者住宅確保応援補助金
- ②結婚新生活スマイル補助金
- ③空き家改修事業補助金

💼 就業の支援

- ④移住・就業補助金
- ⑤移住者就職応援補助金

支援例:東京23区内から静岡市へ移住

各補助金の要件を満たした場合

東京23区(居住又は通勤)から5人世帯(こども3人)で空き家を購入・改修し、テレワークで仕事を変えずに移住

**①住宅確保応援**
上限400万円
住宅購入費の1/2

+

**③空き家改修**
上限200万円
空き家の改修費の2/3

+

**④移住・就業**
定額 400万円
(国事業)

=最大**1000**万円

支援例:東京圏(注)の23区以外から静岡市へ移住

千葉市から3人世帯(こども1人)で井川に空き家を購入・改修し、うち1人が市内中小企業に就職し移住

**①住宅確保応援**
上限200万円
住宅購入費の3/4

+

**③空き家改修**
上限200万円
空き家の改修費の9/10

+

**⑤就職応援**
定額 50万円

=最大**450**万円

支援例:東京圏(注)外から静岡市へ移住

大阪府から夫婦(39歳以下・新婚)で住宅を賃借し、夫婦とも市内中小企業に就職し移住

**①住宅確保応援**
上限50万円
家賃(2年7月分)の1/2

+

**②新婚新生活**
上限80万円
家賃(5ヵ月分)等・引越代

+

**⑤就職応援**
定額 100万円

=最大**230**万円

2-4 静岡市の移住者・社会増減の推移

《移住者数の増加》

・移住者数は、これまでも増加してきたが、2025年度は2025年1月からの「静岡市移住者住宅確保応援補助金」の開始の効果もあって、大幅に増加した。

表1：静岡市の移住者数(相談窓口や移住者向けの支援策を利用して移住した人数)の推移

		2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
移住者数	世帯	70世帯	86世帯	128世帯	137世帯	211世帯	387世帯
	人数	139人	158人	255人	271人	414人	714人
相談件数		1,841件	1,865件	2,431件	2,484件	2,615件	2,852件

表2：静岡県内の移住者数の推移(人)

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
静岡市	139	158	255	271	414	714
浜松市	60	128	390	545	517	585
沼津市	40	45	253	378	386	389
静岡県	1,398	1,868	2,634	2,890	2,951	3,395

《社会増減数の推移》

・静岡市は社会増減数についても改善している。2022年までは静岡市が静岡県の社会増の足を引っ張っている形だったが、2023年度以降、静岡市が県の社会増をけん引し続けている。

表3：社会増減数の推移(人) ※統計センターしずおかの静岡県人口推計のデータを再集計

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
静岡市	8	-1,284	-227	315	916	669
参考：静岡県計	-3,227	-7,680	2,343	540	484	-239
参考：浜松市	156	-647	1,512	1,045	217	-426

2-5 地域おこし協力隊の活用実績・状況

《地域おこし協力隊》

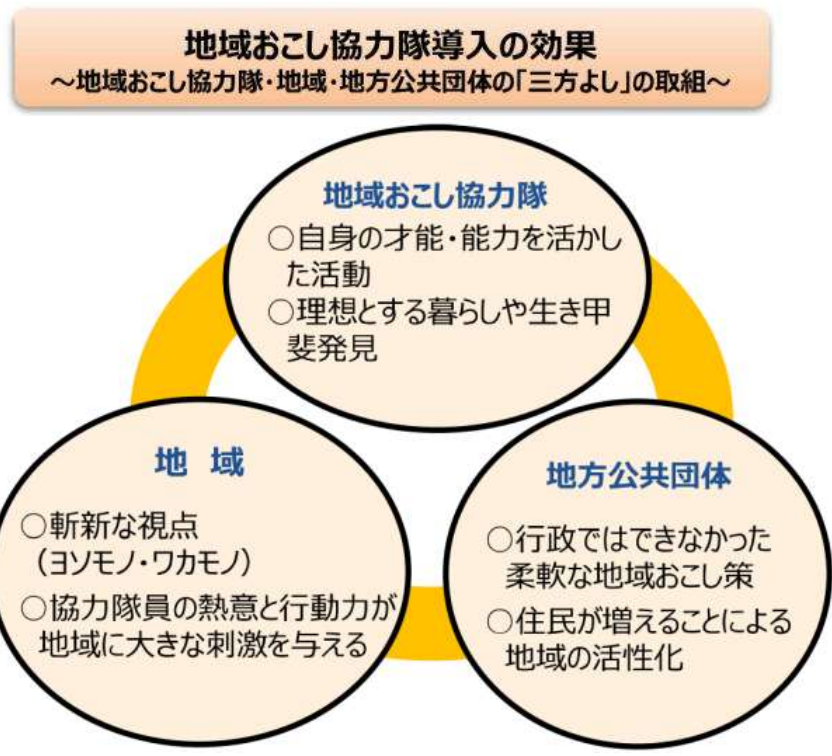
- 都市住民を受け入れ、地域おこし協力隊員として委嘱
- 活動期間は概ね1年から3年
- 地域ブランドや地場産品の開発・販売・PR等の地域おこしの支援や、農林水産業への従事、住民の生活支援などの各種地域協力活動に従事し、当該地域への定住・定着を図る
- 総務省より特別交付税措置(事業費の100%)

《静岡市における活用》

- 人口減少や高齢化等の進行が著しい本市において、地域外の人材を積極的に誘致し、その人材の定住・定着を図ることは、移住を検討している都市住民のニーズに応えることができるとともに、地域力の維持・強化にも資する取組であるため、積極的な活用を行っている。

《地域おこし協力隊員 一覧(現在18人活動中) 2026.7.31現在》

- 【別添】地域おこし協力隊員 一覧 のとおり



【別添】地域おこし協力隊員 一覧(現在18人活動中) 2026.7.31現在

局	総合政策局		観光文化・市民局				
課	総合政策課		観光国際課			スポーツ振興課	
氏名	星野 晴香 	垣本 鉄平 	高浜 京子 	仁科 八起 	井上 あすか 	御厨 朋子 	水島 大地 
活動概要	用宗エリアを活用した移住促進	移住検討者との交流による移住促進	サウナを活用した地域活性化	食を活用した観光振興、ガストロノミーツーリズム推進	食を活用した観光振興、ガストロノミーツーリズム推進	ホームタウンチームを活用したまちづくり	ユニバーサルスポーツの聖地化の推進
活動場所	市内全域 (主に駿河区用宗)	市内全域	市内全域	市内全域	市内全域	市内全域	市内全域
任期(最長)	2023.9.1～ 2026.8.31	2024.9.1～ 2027.8.31	2025.4.1～ 2028.3.31	2026.3.23～ 2029.3.22	2026.7.1～ 2029.6.30	2024.9.1～ 2027.8.31	2026.7.1～ 2029.6.30
局	観光文化・市民局		環境局				
課	歴史文化課	文化政策課	中山間地振興課				
氏名	多田 八恵美 	山田 ひさ枝 	乙部 冴 	酒井 友規 			
活動概要	歴史文化を通じた観光活性化コーディネート	「演劇・ストリートシアター」を活用した文化創造活動の活性化	自然体験提供による地域活性化	移住促進による地域活性化			
活動場所	市内全域	市内全域	大川地区	大河内地区			
任期(最長)	2025.8.1～ 2028.7.31	2025.8.1～ 2028.7.31	2024.5.1～ 2027.4.30	2025.4.1～ 2028.3.31			

【別添】地域おこし協力隊員 一覧(2ページ目) 2026.7.31現在

局	経済局				
課	産業振興課		商業労政課		農業政策課
氏名	木下 佑作 	吉澤 志保 	中林 真希 	大塚 達朗 	小倉 拓馬 
活動概要	地域産業の発展	地域産品の流通・販売・マーケティングなどに関する活動	商店街の活性化	商店街の活性化	静岡市産有機茶のPR・販売促進・生産支援
活動場所	駿府楽市	駿府匠宿	中心市街地（静岡地区）	中心市街地（清水地区）	市内全域
任期（最長）	2024.9.1～2027.8.31	2026.4.1～2029.3.31	2023.9.1～2026.8.31	2024.6.1～2027.5.31	2025.9.1～2028.8.31
局	都市局				
課	清水まちづくり推進課	緑地政策課			
氏名	大森 遊音 	佐藤 尚雄 			
活動概要	草薙エリアの魅力発掘・地域活性化	清水船越堤公園の活用			
活動場所	草薙駅周辺地区	清水船越堤公園			
任期（最長）	2025.3.1～2028.2.28	2026.4.1～2029.3.31			

2-6 地域活性化起業人の活用実績・状況

《地域活性化起業人について》

- 三大都市圏※1等に所在する企業と地方圏の地方自治体が、協定書に基づき、社員を地方自治体に派遣
※1埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
- 活動期間は概ね6か月から3年
- 地域課題に対し、ノウハウや知見を活かしながら即戦力人材として業務に従事
- 総務省より特別交付税措置

《静岡市における活用》

- 外部の視点・民間の経営感覚・スピード感を得ながら取組を展開できるため、積極的に活用

《地域活性化起業人 一覧(現在10人活動中) 2026.7.31現在》

- 【別添】地域活性化起業人一覧 のとおり

【別添】地域活性化起業人一覧 2026.7.31現在

局	総合政策局			財政局
課	DX推進課			財政課
氏名	錦織 弘 	片柳 依久 	中川 健 	木下 和也 
活動概要	業務改善・業務改革の推進	業務改善・業務改革の推進	庁内システム全体最適化の推進	ふるさと納税を通じた市の認知度向上、地域経済の活性化
活動場所	市内全域	市内全域	市内全域	市内全域
派遣元企業	ソフトバンク株式会社	合同会社くるラボ	株式会社電通総研	株式会社JT B
任期(最長)	2025.7.1～2028.6.30	2026.6.1～2029.5.31	2026.7.1～2029.6.30	2024.9.1～2026.9.30

局	環境局				経済局	
課	環境共生課			中山間地振興課	産業政策課	
氏名	飯泉 浩二 	東 将之 	峰尾 光人 	坂尾 友希 	町塚 俊介 	工藤 春香 
活動概要	井川の地域資源の面的把握と持続可能な利活用の方策検討・実施			オクシズの食と農の魅力向上及び情報発信	スタートアップ関連施策立案・事業推進	スタートアップコミュニティ形成の推進
活動場所	井川地域	井川地域	井川地域	オクシズ地域内	市内全域	市内全域
派遣元企業	株式会社トビムシ	株式会社トビムシ	株式会社あしがら森の会議	株式会社ABC Cooking Studio	株式会社あゆみの※代表取締役	株式会社あゆみの
任期(最長)	2025.9.1～2028.8.31	2025.9.1～2028.8.31	2025.9.1～2028.8.31	2024.5.1～2027.4.30	2024.9.1～2027.8.31	2025.10.1～2027.8.31