

# 30. まちづくり

(都市・住宅・交通関連など狭義のまちづくり)

(2025年11月13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、観光文化交流局、環境局、市民局、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 【観光文化交流局】
- 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 : 「経済社会基盤、居住環境等を改善」し、  
「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／まちづくり(観光によるまちづくり。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・住宅行政ー

「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・住宅行政ー

「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

## (参考)課の名前も変更

2024年3月まで

静岡市 都市局 都市計画課・市街地整備課



2024年4月から

景観まちづくり課 ほか

## 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・現在はどのような時代で、将来はどのような時代になるのか)

○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)、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水準。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。全体としてまちの活力が徐々に低下

**⇒しかし、4次総においてはこれまでの延長上の「政策と政策体系図」が記述**

※東京23区を含めると **12位** (参考) 現実を直視・・・政令指定都市等の人口推移

**11位**

**ピーク**

**20位:70万人以下**

政令指定都市等人口推移

自治体	1970年	1980年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2024年	1970年~2024年の増減	
	S45	S55	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R6	人口	率(%)
札幌市	1,010,123	1,401,757	1,671,742	1,757,025	1,822,368	1,880,863	1,913,545	1,952,356	1,973,395	1,968,265	958,142	94.9
仙台市	598,950	792,036	918,398	971,297	1,008,130	1,025,098	1,045,986	1,082,159	1,096,704	1,096,168	497,218	83.0
さいたま市	657,425	879,291	1,007,569	1,078,545	1,133,300	1,176,314	1,222,434	1,263,979	1,324,025	1,350,047	692,622	105.4
千葉市	482,133	746,430	829,455	856,878	887,164	924,319	961,749	971,882	974,951	984,598	502,465	104.2
横浜市	2,238,253	2,773,674	3,220,331	3,307,136	3,426,651	3,579,628	3,688,773	3,724,844	3,777,491	3,771,063	1,532,810	68.5
川崎市	973,486	1,040,802	1,173,603	1,202,820	1,249,905	1,327,011	1,425,512	1,475,213	1,538,262	1,551,788	578,302	59.4
相模原市	317,297	494,255	602,436	646,513	681,150	701,630	717,515	720,799	725,493	723,586	406,289	128.0
新潟市	631,923	730,733	776,775	796,456	808,969	813,847	811,901	810,157	789,275	766,259	134,336	21.3
<b>静岡市</b>	<b>681,797</b>	727,260	<b>739,300</b>	738,674	729,980	723,323	716,197	704,989	693,389	<b>672,291</b>	▲ 9,506	▲ 1.4
<b>浜松市</b>	<b>631,284</b>	698,982	751,509	766,832	786,306	804,032	800,866	797,980	790,718	<b>775,168</b>	143,884	22.8
名古屋市	2,036,053	2,087,902	2,154,793	2,152,184	2,171,557	2,215,062	2,263,894	2,295,638	2,332,176	2,331,264	295,211	14.5
京都市	1,427,376	1,480,377	1,468,190	1,470,902	1,474,471	1,474,811	1,474,015	1,475,183	1,463,723	1,437,377	10,001	0.7
大阪市	2,980,487	2,648,180	2,623,801	2,602,421	2,598,774	2,628,811	2,665,314	2,691,185	2,752,412	2,791,907	▲ 188,580	▲ 6.3
堺市	616,558	839,421	844,899	840,384	829,636	830,966	841,966	839,310	826,161	806,860	190,302	30.9
神戸市	1,288,937	1,367,390	1,477,410	1,423,792	1,493,398	1,525,393	1,544,200	1,537,272	1,525,152	1,492,282	203,345	15.8
岡山市	500,599	590,424	640,406	663,346	674,375	696,172	709,584	719,474	724,691	712,632	212,033	42.4
広島市	798,540	992,736	1,093,707	1,117,117	1,134,134	1,154,391	1,173,843	1,194,034	1,200,754	1,179,909	381,369	47.8
北九州市	1,042,318	1,065,078	1,026,455	1,019,598	1,011,471	993,525	976,846	961,286	939,029	908,109	▲ 134,209	▲ 12.9
福岡市	871,717	1,088,588	1,237,062	1,284,795	1,341,470	1,401,279	1,463,743	1,538,681	1,612,392	1,656,737	785,020	90.1
熊本市	534,228	619,236	680,765	708,097	720,816	727,978	734,474	740,822	738,865	737,409	203,181	38.0
<b>静岡県</b>	<b>3,089,895</b>	3,446,804	3,670,840	3,737,689	3,767,393	<b>3,792,377</b>	3,765,007	3,700,305	3,633,202	<b>3,524,160</b>	434,265	14.1
清水区	265,419	268,919	267,104	264,582	260,285	252,504	247,763	238,977	231,066	221,083	▲ 44,336	▲ 16.7

… 人口のピーク

※人口は、令和2年10月時点の市域(合併前の年度は、関係自治体を合算している)

※参考資料:総務省「国勢調査(1970,1975,1980,1985,1990,1995,2000,2005,2010,2020年)」

- 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～  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  
(都市再生の時代)
- 1966年： 新静岡センター(新静岡駅)完成

---

- 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

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へ

⇒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へ

交通革命の時代

⇒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」)



⇒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へ  
(コンパクト+ネットワークの概念はもはや古い)

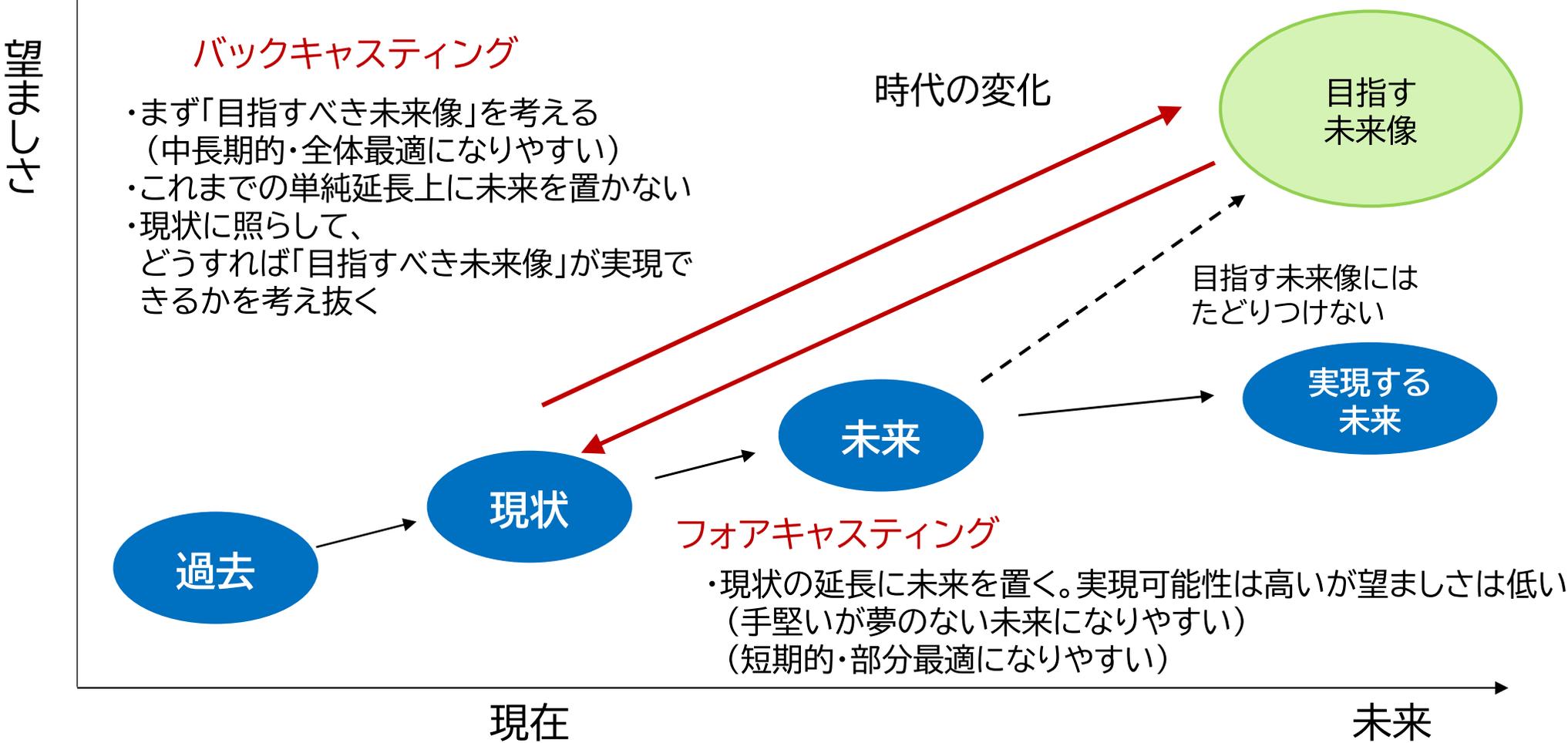
## 0-4-5 現在はまちづくりの歴史的転換点。 これまでの延長上のまちづくりでは明るい未来はない

---

- 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(バックキャストが重要)

# (参考) バックキャストイング

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(104%:2024年)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。

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。

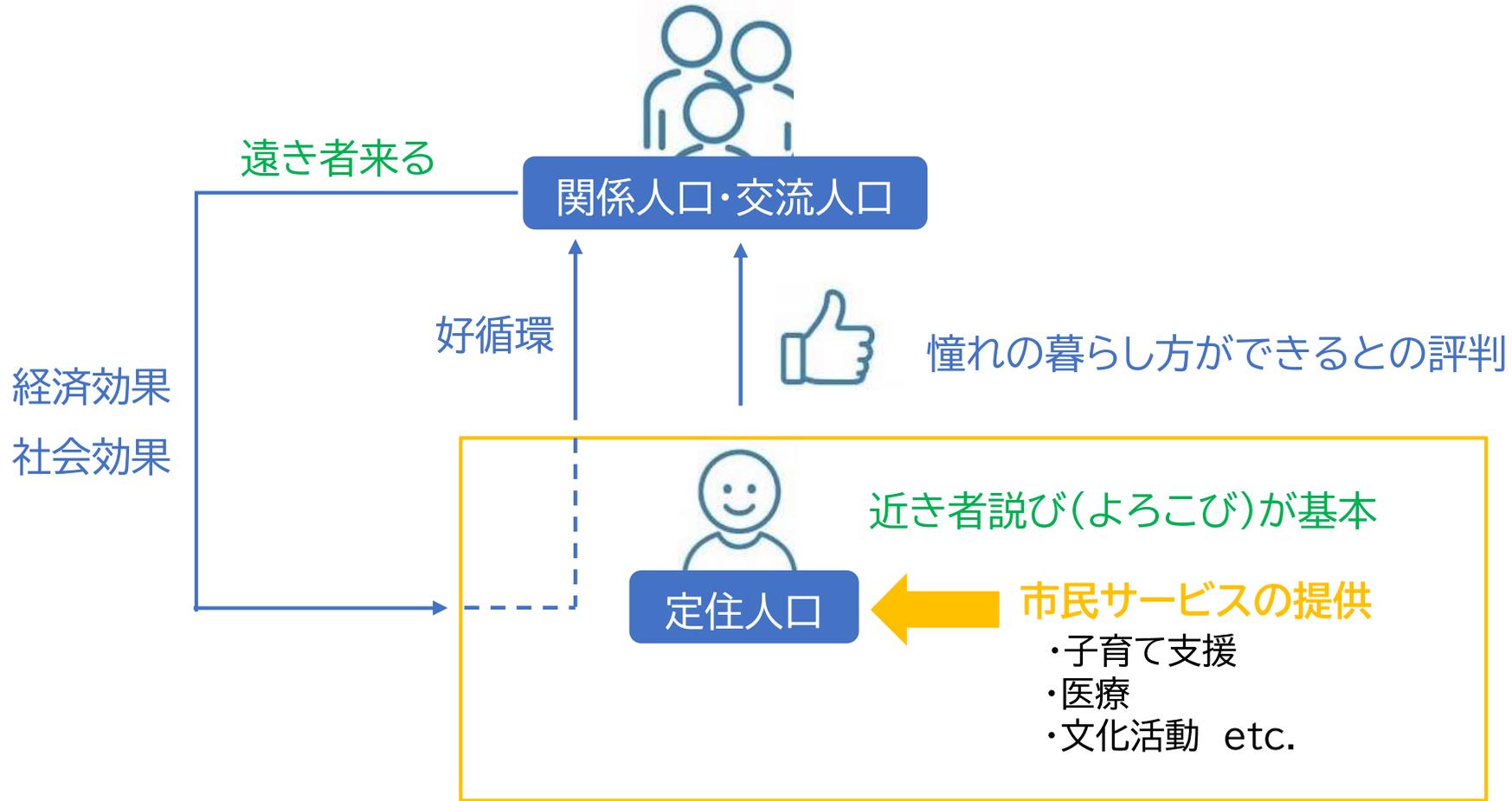
### 3 若年層の雇用のためには、遊休地、空家を活用して、産業の新陳代謝、そのための新規企業立地用地が重要。 ⇒ 土地利用規制緩和 + 市が自ら土地を生み出していく

### 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) 4次総におけるこれからのまちづくりの記述

4次総における「都市・交通分野」の政策 ⇒ (なんばの認識)  
(第2部 第5章分野別の政策 ⑨都市・交通) 他のに市町に置き換えてもそのまま使える  
静岡市の強みを活かした政策が示されていない

1. 新たな都市空間の創造により、誰もが心地よく幸せを感じる都心のまちづくりを推進
  - ① 都心、副都心の都市機能の高度化・集積化
  - ② 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成
  - ③ 公民共創による都市空間を活用したまちづくり
  - ④ 緑の基本計画に基づく、みどりあふれるまちの推進
  
2. まちの多様性とイノベーションの創出により、活発な交流と個性豊かな地域のまちづくりを推進
  - ① 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成
  - ② 公民共創による地域の特色を活かしたまちづくり
  - ③ 大規模社会資本や観光資源を活かした交流拠点の整備
  - ④ 地域の拠点となる魅力をもった公園の整備と適正運営の推進
  
3. 多彩な交流と活動を支える交通環境の充実を推進
  - ① 誰もが安全、快適に移動できる交通環境の整備
  - ② 地域の暮らしを支える持続可能な公共交通
  - ③ 脱炭素社会に向けた地域交通のグリーン化の推進
  
4. 安全・安心で環境にやさしい住環境と美しい緑のある都市景観の形成を推進
  - ① 災害に強く、安全・安心なまちづくりの推進
  - ② 建築物の更新等による環境に優しい安全・安心なまちづくり
  - ③ 環境にやさしく快適な住環境の整備
  - ④ 地域課題解決の場としての身近なオープンスペースの適正再配置

## (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・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・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・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 自然域共生主義…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



※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。

# 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・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・商・学・遊近接のまちづくり」

# 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）

**戦後の面の都市再生の時代**

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

(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1～5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〉

本市の玄関口である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り、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

地上24  
～25階



地上7  
～23階

地上4  
～6階  
地上3階  
地下1～  
地上2階



# (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



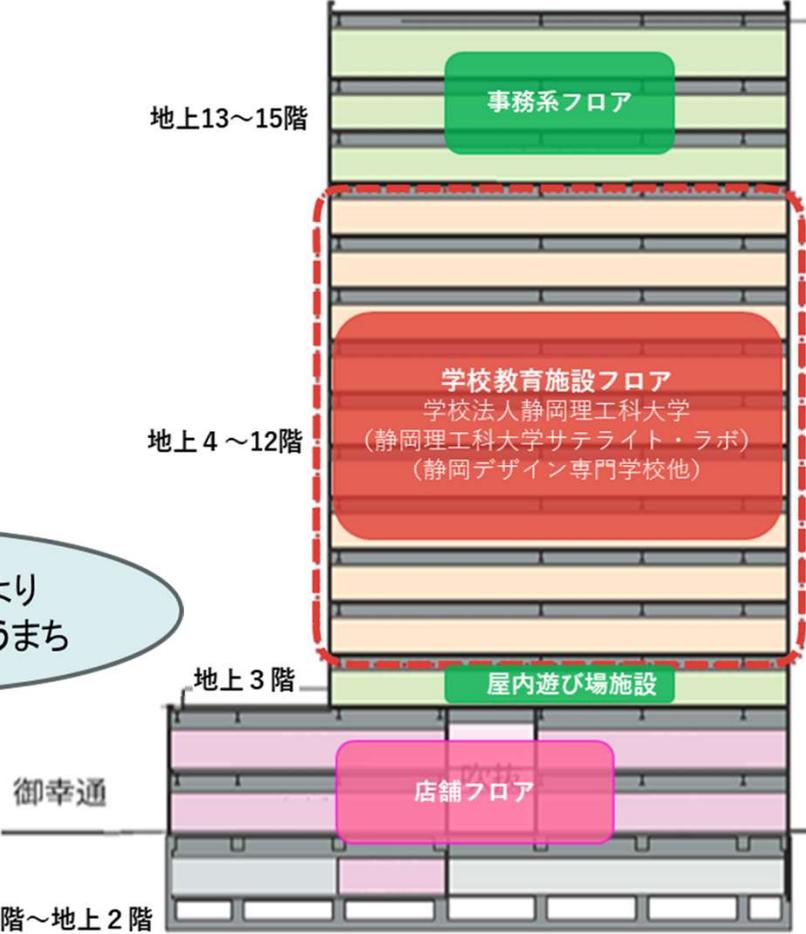
### 〈事業の目的〉

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。

### ●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

学校等の開学により  
日常的に若者が集うまち



# (参考)一3 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



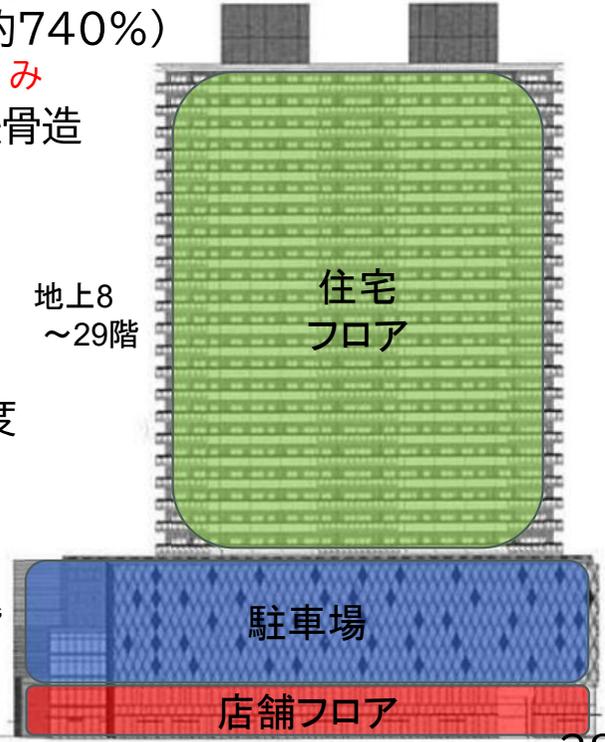
### 〈事業の目的〉

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ため、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

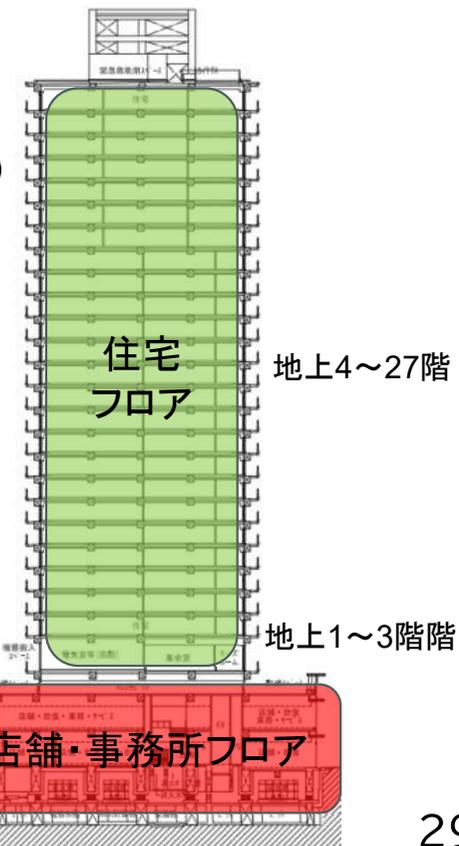


### 〈事業の目的〉

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が事業完了から40年以上経過して、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ことから、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

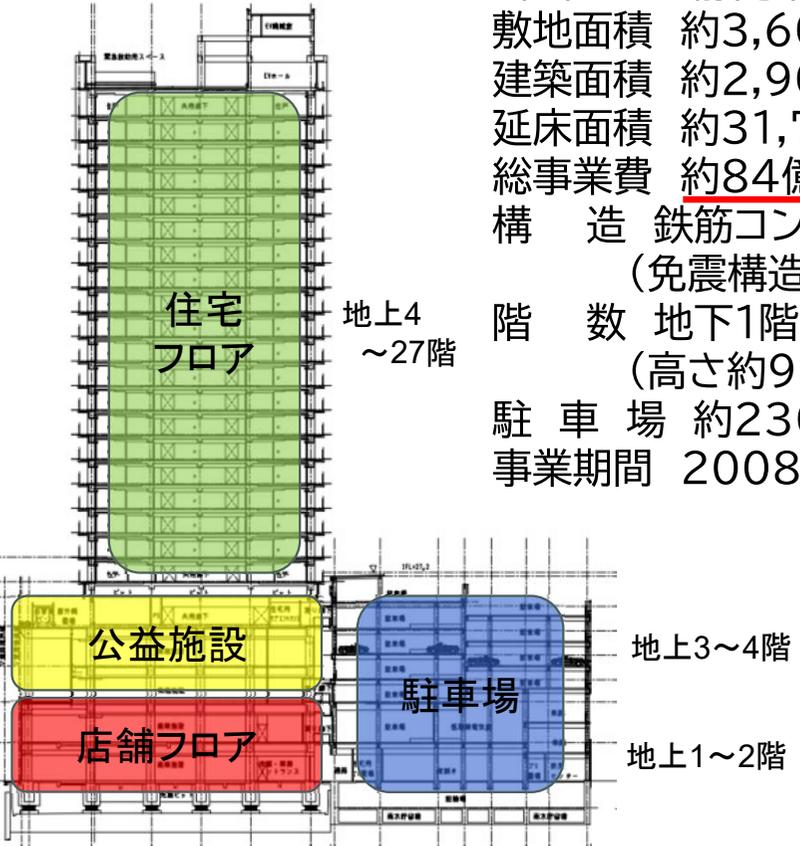


### 〈事業の目的〉

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い、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

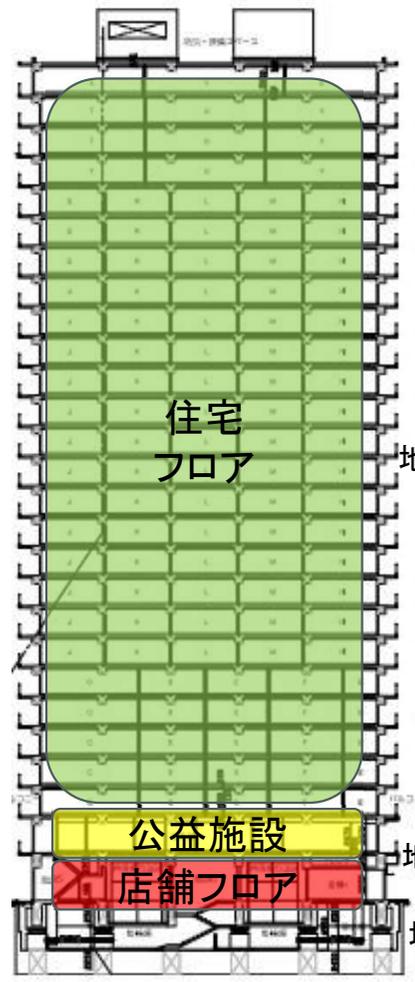
# (参考) - 6 静岡七間町地区優良建築物等整備事業(ザ・エンブル七間町) (共同化タイプ)

## ●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、活力の低下が顕著であることなどから、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

# 2-1 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

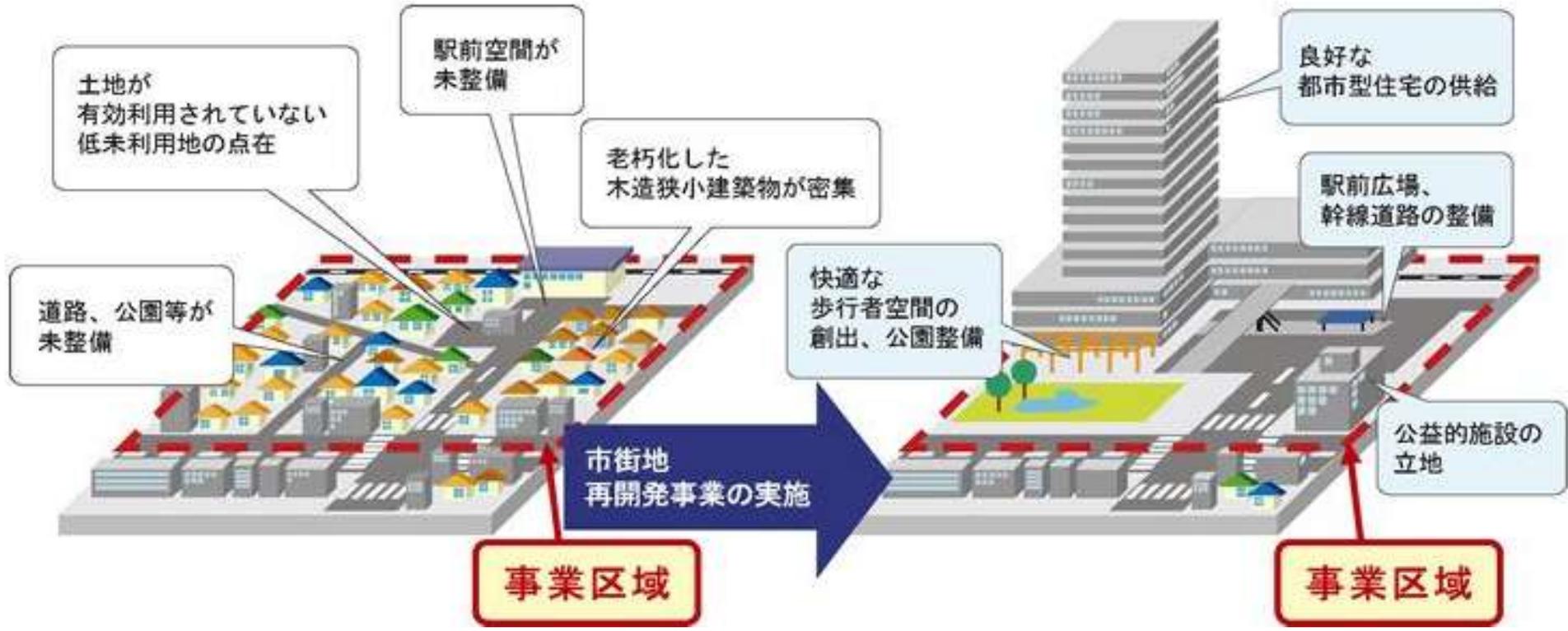
出典：国土交通省

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〉

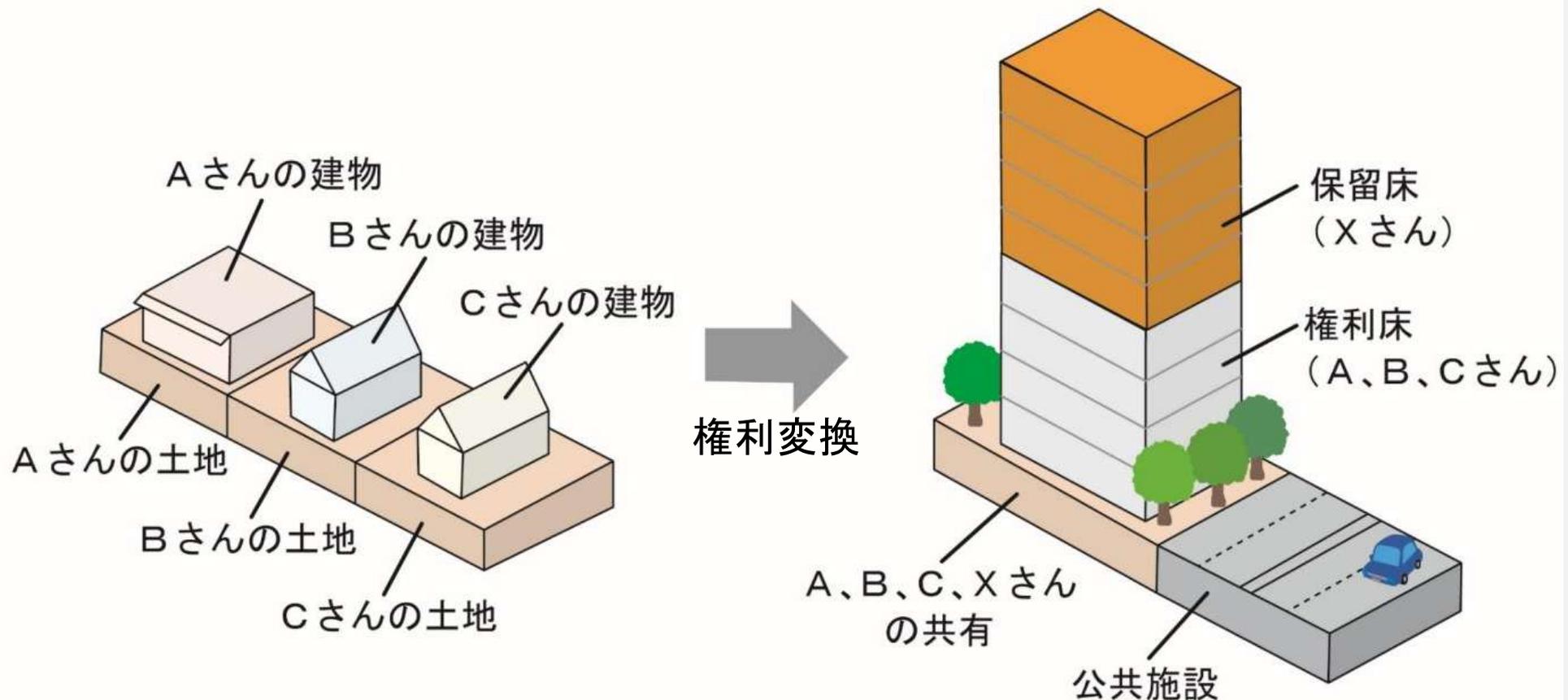


## 2-2 市街地再開発事業の仕組み

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



## 2-3 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

# 2-4 優良建築物等整備事業(共同化タイプ)

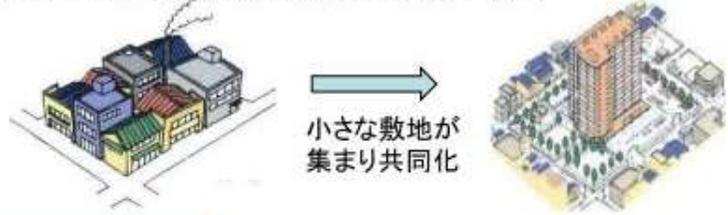
## 事業概要

【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

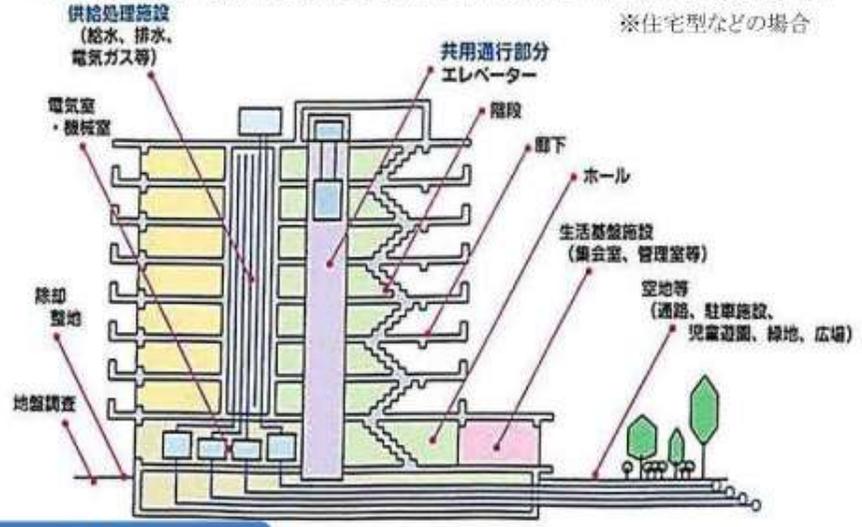
- 敷地面積が概ね1,000㎡以上
  - ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
  - ※2 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- 地上3階以上で、耐火建築物または準耐火建築物であること
- 共用通行部分で交付対象となるものは、高齢者等の通行に支障が生じないようにバリアフリー化等がなされていること
- 建ぺい率に応じた一定以上の空地が確保されていること
- 敷地が原則として幅員6m以上の道路に4m以上接すること

## 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

# 2-5 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。

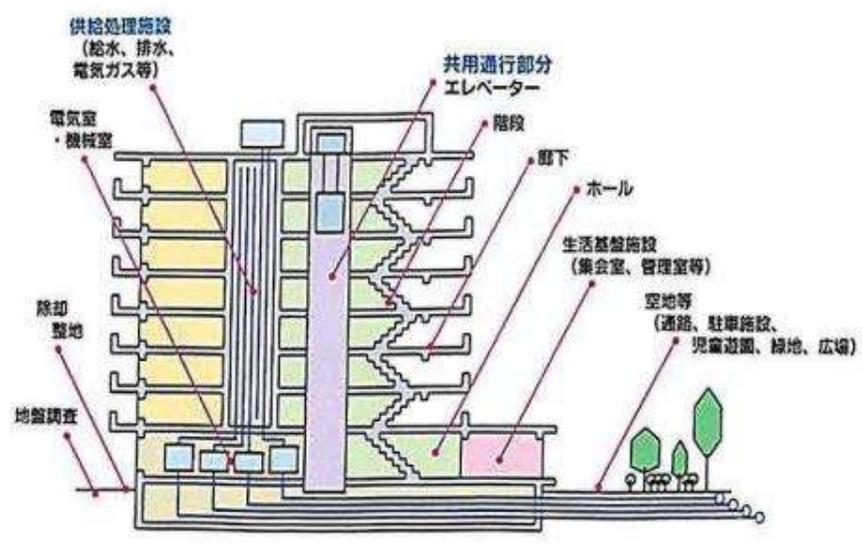
## 補助要件

### ■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



敷地内の公共的通路等の整備



協働的設計による良好なまちなみ形成

## 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

## 2-6 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

## 3-1 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。

### 《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。

## 02 都市開発規制

## 2-0 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。

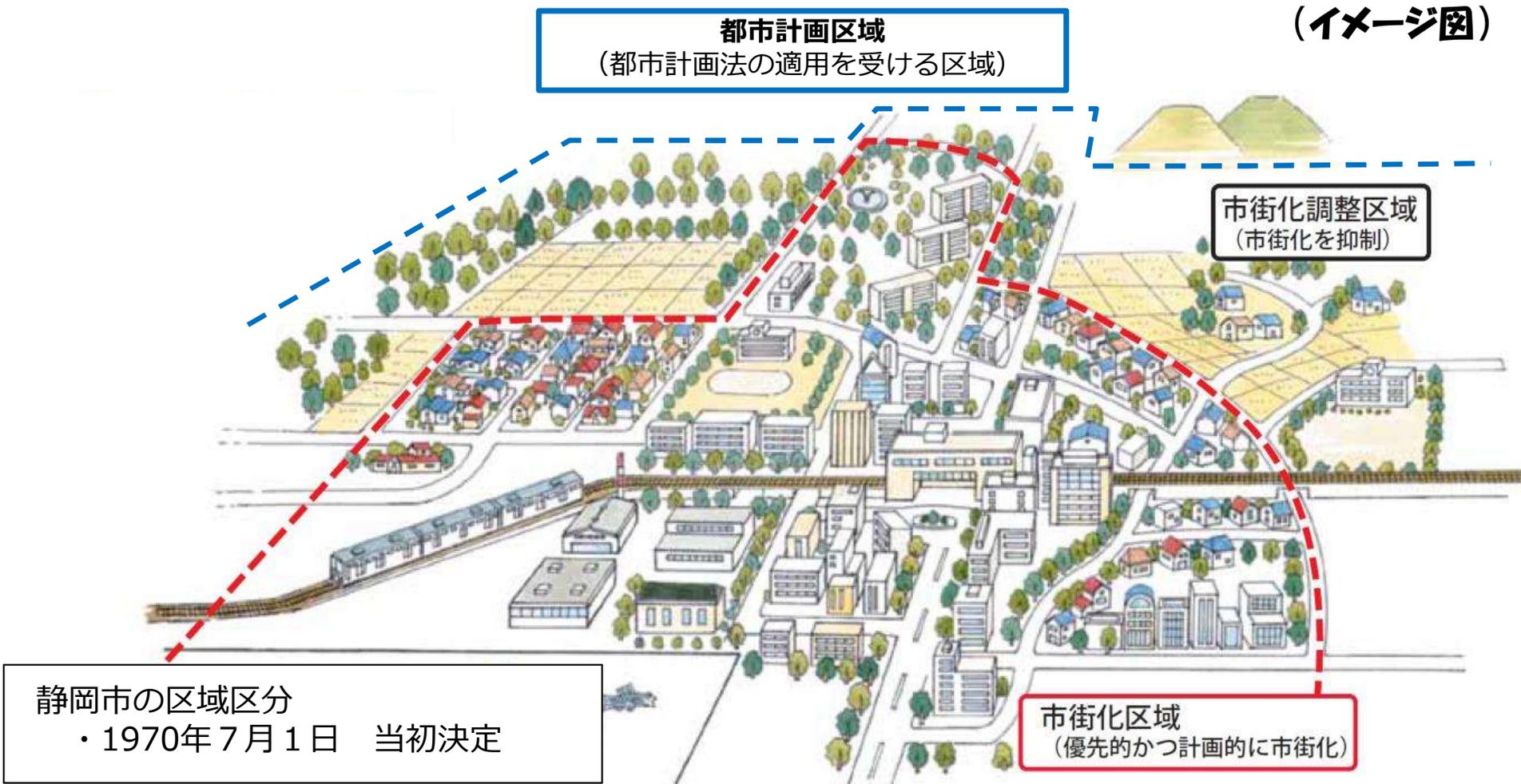
・都市計画法では、都市計画の基本理念として「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと(同法第2条)」が定められている。

・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、静岡市政の規制運用は、「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つたこと認識しておく必要がある。

# 2-1-1 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。

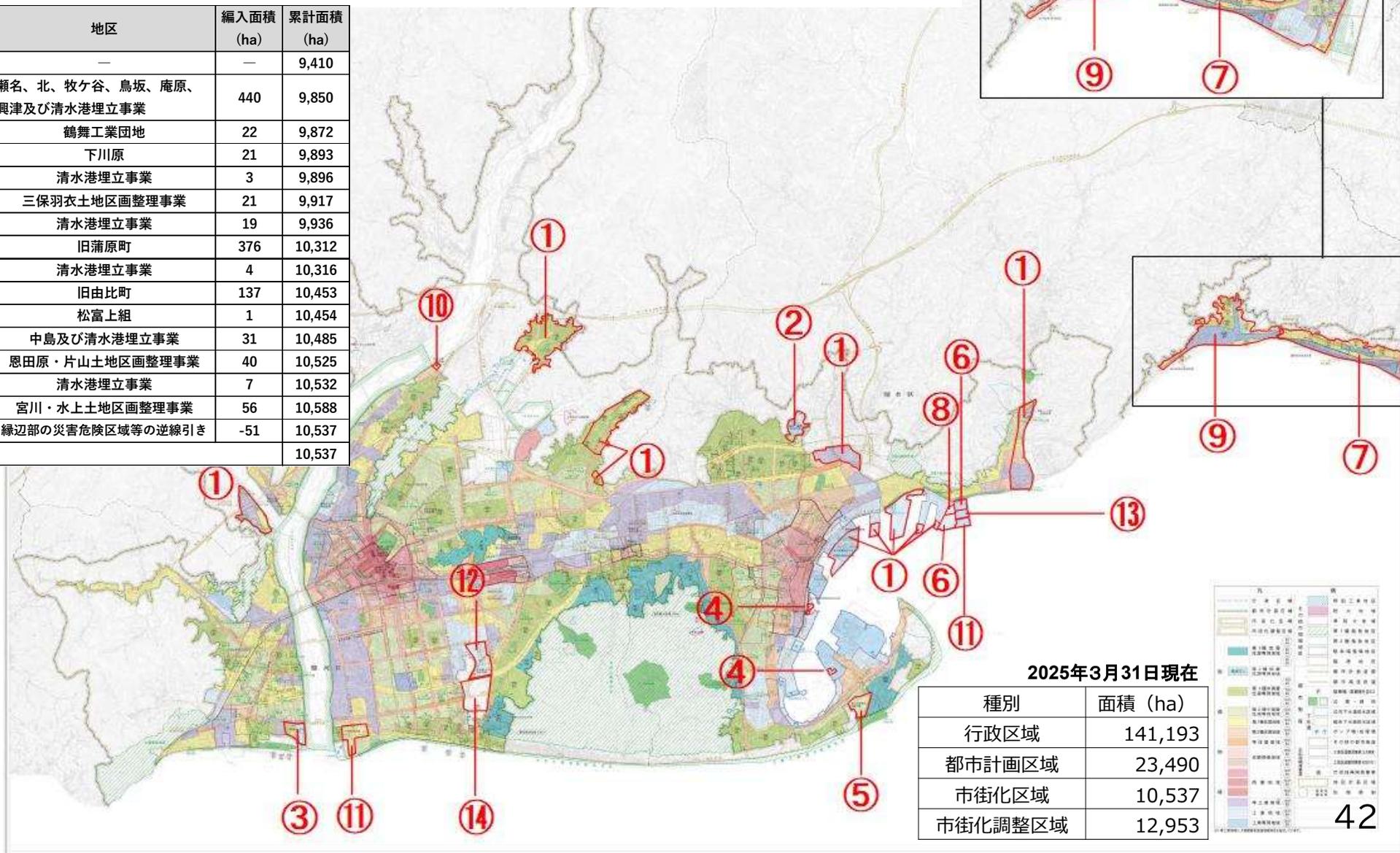


# 2-1-2 市街化調整区域から市街化区域への編入の実績

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
—	—	緑辺部の災害危険区域等の逆線引き	-51	10,537
2025年3月31日現在				10,537



2025年3月31日現在

種別	面積 (ha)
行政区域	141,193
都市計画区域	23,490
市街化区域	10,537
市街化調整区域	12,953

# 2-2-1 用途地域規制・高度規制

住居系

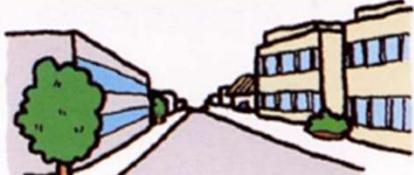
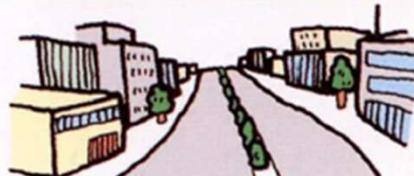
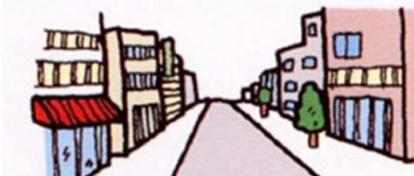
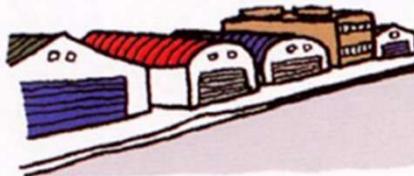
## 用途地域について

### 《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。

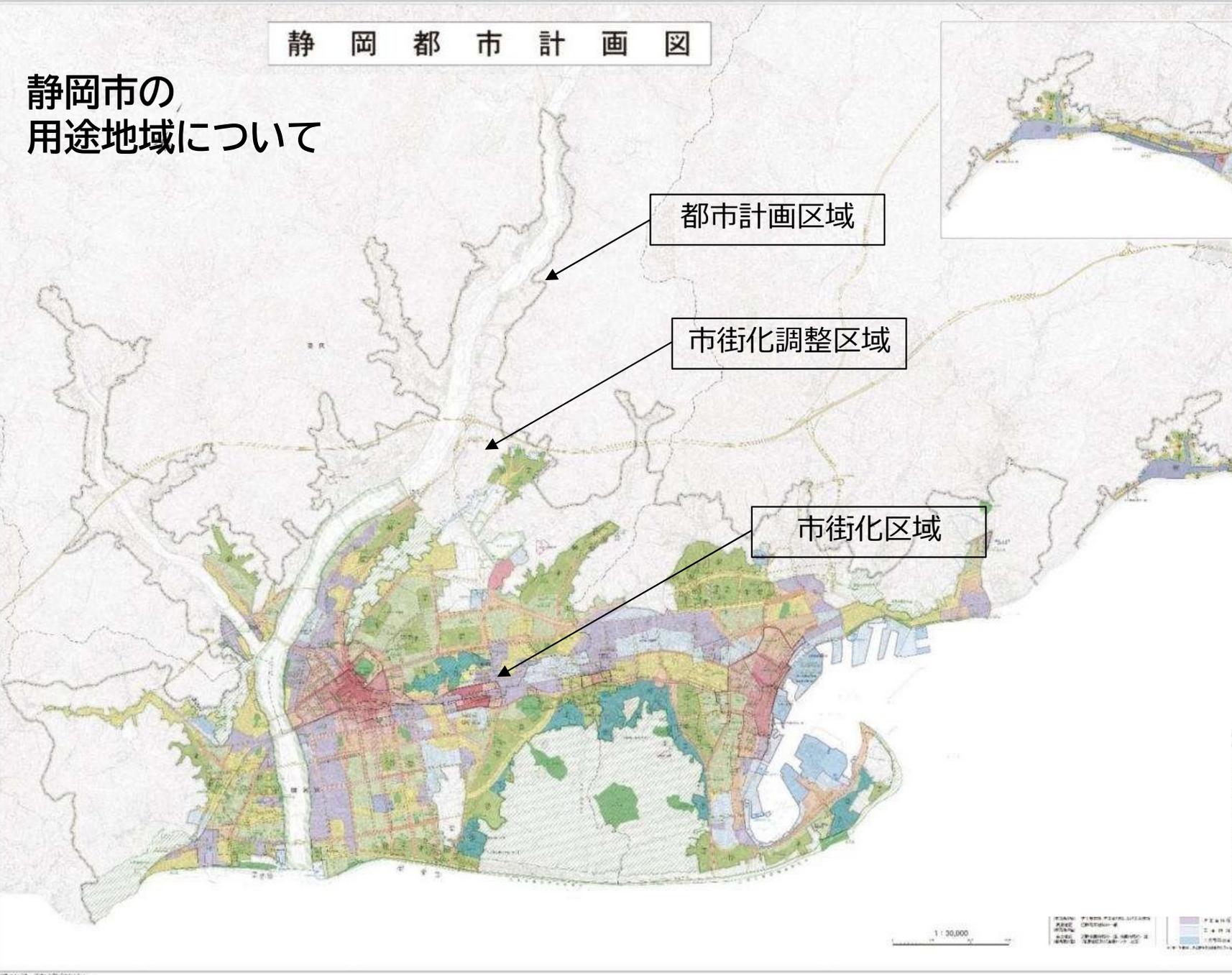
工業系

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>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</p>
<p><b>準住居地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>商業地域</b></p>  <p>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。</p>
<p><b>準工業地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>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。</p>

# 2-2-2 用途地域規制・高度規制

静岡市の用途地域について

静岡都市計画図



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	指定なし	第2種低層住居専用地域		
	途	第1種低層住居専用地域	60/40 80/40 80/50	
		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		
	地	第1種住居地域	200/60	
		第2種住居地域	200/60	
		準住居地域	200/60	
		近隣商業地域	200/80 300/80	
		域	商業地域	400/80 500/80 600/80
			準工業地域	※1 200/60
工業地域	200/60			
工業専用地域	200/60			

# 2-2-3 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)
	住居系	1種低層住居専用地域	10m(用途地域決定時に指定)	10m(用途地域決定時に指定)
		2種低層住居専用地域	—(用途地域の指定なし)	12m(用途地域決定時に指定)
		1種中高層住居専用地域	16m	斜線型規制(北側7m+1:1.25)
		2種中高層住居専用地域	16m	斜線型規制(北側7m+1:1.25)
		1種・2種・準住居地域	19m	高度地区の指定なし
	商業系	近隣商業地域(容積率200%)	22m	高度地区の指定なし
		近隣商業地域(容積率300%)	31m	高度地区の指定なし
		商業地域	高度地区の指定なし	高度地区の指定なし
	工業系	準工業地域	19m	高度地区の指定なし
		工業地域	31m	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、名古屋市、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。)

# 2-3 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相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相当と認められ、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。

# 2-4-1 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)

# 2-4-2 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

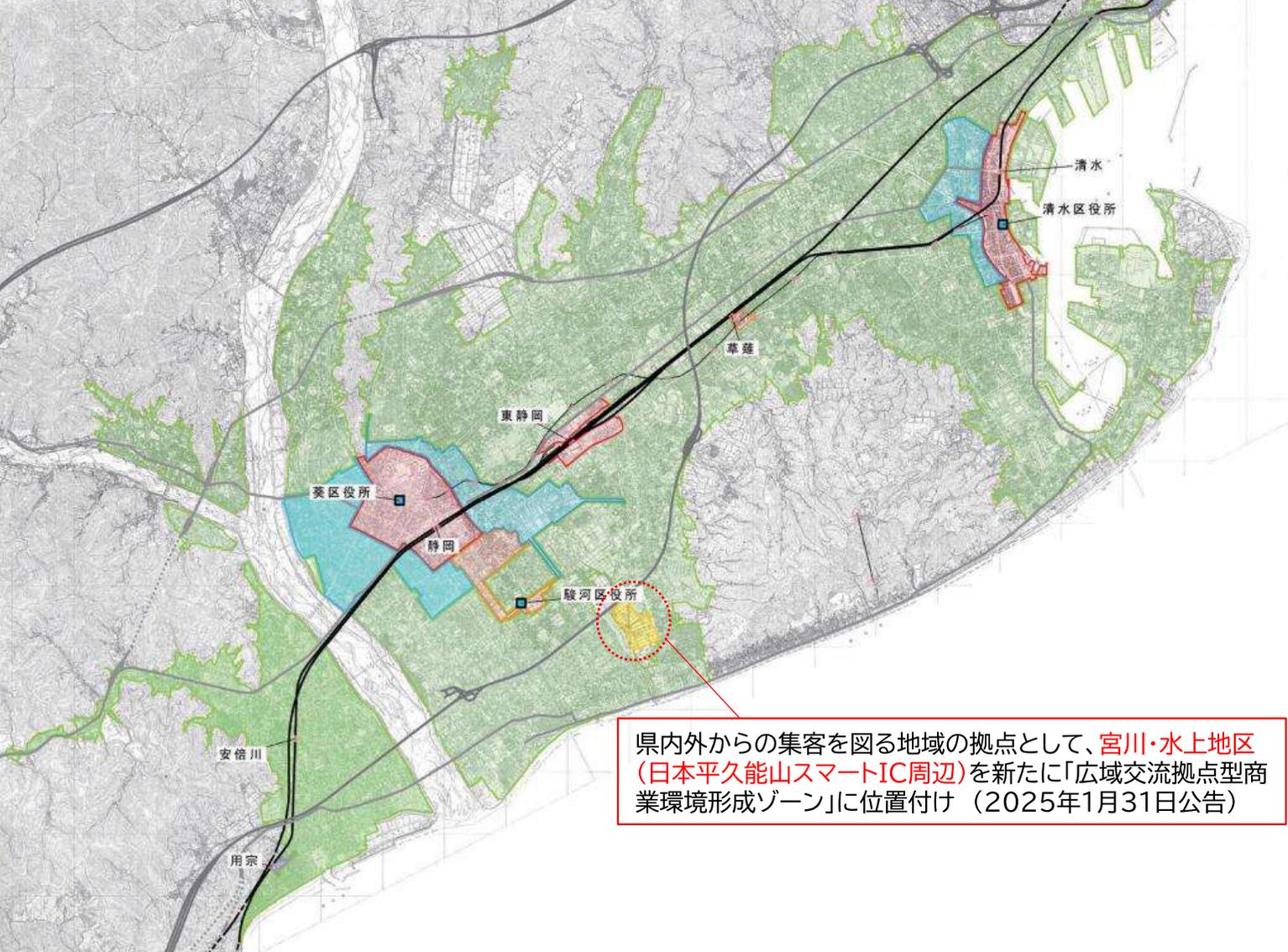
都市計画マスタープラン等のまちづくりの方向に沿って、各ゾーンの商業集積の方向、想定する店舗構成・取扱品・顧客等及び売場面積の上限を設定。(ゾーニング図については次頁参照)

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	
都市型商業環境形成ゾーン	静岡都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・買物に付随する多様な楽しみ場</li> <li>・創造的都市文化の育成、発信拠点 等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買回品専門店</li> <li>○大型百貨店 <ul style="list-style-type: none"> <li>・主力商品は、ファッション、その他の買回品</li> <li>・都市文化、娯楽サービス 等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道、自動車でおおむね1時間強圏内(30～50km程度)の生活者</li> <li>○県内外からの観光来訪者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・月に1～数回程度の買物</li> <li>・おしゅれをした時間消費</li> </ul> </li> </ul>	特に定めない
	清水都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客、交流の拠点、もてなしの場</li> <li>・市内の観光流動の拠点 等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○駅前、商店街など近隣居住者の生活に必要な購買活動、サービスに係る集積の維持を目指す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専門店及び大型スーパー等</li> <li>○集客、交流をターゲットにした大型専門店、飲食、物産店 <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光交流に資する物産品、飲食、サービス</li> <li>・近隣居住者に供する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○県内外の観光目的来訪者</li> <li>○鉄道、自動車でおおむね15分圏内(5km程度)の生活者</li> <li>・観光来訪者による飲食及び物産等の購入</li> <li>・近隣居住者等の日常、週末の買物</li> </ul>	
	東静岡副都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>○東静岡地区新都市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</li> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心を補完する創造文化、交流の場</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買回品大型専門店</li> <li>○最寄品総合スーパー <ul style="list-style-type: none"> <li>・ファッション、その他の買回品</li> <li>・近隣居住者に供する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道、自動車でおおむね1時間弱圏内(20～30km程度)の生活者</li> <li>○コンベンション施設等の来訪者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・文化交流施設利用者の飲食、物品購入</li> </ul> </li> </ul>	
広域交流拠点型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心、副都心との連携</li> <li>・新たな交流の拠点</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○集客、交流をターゲットにした飲食、物産店 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域資源を活用した飲食、物販</li> </ul> </li> <li>○買回品専門店、量販店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○県内外からの来訪者</li> <li>○自動車でおおむね1時間弱圏内(70～80km程度)の生活者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・来訪者の飲食、物品購入</li> <li>・中心市街地など市内への回遊</li> </ul> </li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心、副都心の補完</li> <li>・生活サービスの一式がおおむね揃う場</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生活圏の中心として、最寄品等の日常生活に必要な商業、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買回品専門店、量販店</li> <li>○最寄品総合スーパー <ul style="list-style-type: none"> <li>・主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○徒歩、自転車移動圏内(2km程度)の居住者及び通勤、通学者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・平日の夕方の買物、週末の買物</li> </ul> </li> </ul>	5,000㎡ 幹線道路沿線：8,000㎡	
特化型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の観光、余暇ネットワークの一拠点</li> <li>・風情のあるまちづくりの展開</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専門店</li> <li>○最寄品総合スーパー <ul style="list-style-type: none"> <li>・主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品</li> </ul> </li> <li>○観光来街者に対応する物販、飲食 <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光関連の物販、飲食</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○徒歩、自転車移動圏内(2km程度)の居住者</li> <li>○市内観光として、旧宿場等を訪問する来街者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣居住者の平日の夕方の買物</li> <li>・来街者の飲食、物産購入</li> </ul> </li> </ul>	3,000㎡ 幹線道路沿線：5,000㎡	
近隣生活型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活回りの基礎的な機能の充足</li> <li>・顔の見える地域コミュニティの場の形成</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○最寄品専門店</li> <li>○中型スーパー <ul style="list-style-type: none"> <li>・主力商品は、生鮮3品等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○おおむね徒歩圏内(500～1,000m程度)の居住者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣居住者の平日の昼～夕方の買物が主</li> </ul> </li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>[期待される役割] <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住系生活環境、景観の維持、保全</li> <li>・沿道環境、景観の維持、保全</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専門店、中型スーパー <ul style="list-style-type: none"> <li>・主力商品は、生鮮3品等</li> </ul> </li> <li>○幹線道路沿線 <ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄品総合スーパー、量販店等</li> <li>・取扱品は、日用雑貨、衣料、身の回り品</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣居住者の平日の昼～夕方の買物が主</li> </ul> </li> </ul>	1,000㎡ 幹線道路沿線：5,000㎡ 国道1号沿線：8,000㎡	

# 2-4-3 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㎡ ※
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㎡

※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。)

## 2-5 都市計画区域内における開発許可

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、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。

### 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。

## 2-6-1 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、下記(①、②)の緩和ができる制度を活用するなど、地域の特性も考慮する。

#### 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である。

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である。

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)が可能なる。

## 2-6-1 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。

また、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。

2025年度は、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つたが、その要件を緩和した。

また、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追加した。

その他についても、産業基盤強化プロジェクトチームを中心に、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

静岡市は、商業施設の新規立地可能な場所が限られている。

宮川・水上地区の土地区画整理事業では、企業立地推進に向けた最適な土地利用に向けて、同地区を新たに「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」に指定した。(2025年1月31日公告)

これにより、同地区では、売場面積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㎡)までの商業施設の出店が可能となった。

今後も、地域の生活の実情や高度規制への影響を考慮し、必要な見直しを行う。

## 03 各地区のまちづくり

- ① 全体
- ② 静岡駅北口
- ③ 静岡駅南口
- ④ 東静岡のまちづくり
- 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・久能
- ⑨ 東海道57次
- ⑩ 用宗
- ⑪ オクシズ
- ⑫ 井川
- ⑬ 蒲原

① 全体

## 3-0-1 都市再生の内容(主たるもの)

### ① JR静岡駅北口(紺屋町、御幸町、伝馬町、呉服町、七間町)の商店街の活性化

- 今後の駅北口商店街においては、都市デザイン指針に基づく公共空間の利活用、老朽化した建物の更新などの事業に合わせて、各商店街が目指す姿を明確にし、その特色に沿った店舗づくりを進めていくための空き店舗活用やリノベーション、既存店舗の業態転換、新規創業などの支援を実施する。
- これにより、買い物の場だけではない、学び・遊び・体験などのコト消費や人とのコミュニティの場といった新たな商店街の魅力を作り出し、活性化を図り、歩いて楽しめるまちづくりを推進する。

### 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する)

- 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年代前半の供用開始を目指す。

### ③ 東静岡地区のまちづくり(アリーナ整備を含む)

- 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の新工場建設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、東静岡の交通結節機能の強化のため、JR東静岡駅と静鉄長沼駅とをつなぐペDESTリアンデッキ等の整備や新たなモビリティの導入の他、より有効な土地利用を図ることができる用途地域への見直しなどに取り組んでいく。

### ④ JR清水駅東口ENEOS(株)清水製油所跡地への都市機能の導入

- スタジアムのほか、商業施設やホテル等の民間投資を促すとともに周辺基盤整備の在り方を検討している。
- 整備用地の想定面積は10haと広く設計の自由度が非常に高い。このため、民間投資計画の内容によってコンセプト、土地区画整理や開発行為等の整備手法、商業施設、ホテル、オフィス等との複合化・併設化の有無、採算性確保策などが大きく異なるため、今後、投資に関心がある民間企業等と協議しながら詳細を詰めていく。

## 3-0-2 都市再生の内容(主たるもの)

### ⑤ JR清水駅の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。
- また、寄港するクルーズ船客に対する日本ならではの体験サービスの提供やクルーズ船を観光資源にした山梨・長野県など国内誘客への支援を実施していくことで、日常的な子育て世代の来街とクルーズ船を活かした観光誘客による活性化を図っていく。

### ⑥ 谷津山、鯨ヶ池、八幡山などの都市内の山、池を活用した憩いの場(里山公園)の創出

- 静岡市には市民が身近に「みどり」に親しむことができる自然環境がある一方で、環境・景観の悪化や、保全・利活用に関わる関係者との情報共有の不足などの課題がある。
- 今後、これらの課題解決と自然環境の持つ資産価値を最大限利活用するため、多くの主体と連携しながら、里山の再生に関わる市民団体の活動支援や利活用の機運醸成、市民が利用しやすい環境整備に取り組む。

### ⑦ 高級ホテルの誘致

- ハイグレードホテルの誘致は、MICEの推進やインバウンド観光をさらに推進していこうとする静岡市にとって極めて重要である。
- 静岡市では、交通利便性の高いJR駅周辺や、風光明媚な観光地など複数の候補地について、地元金融機関と連携し、誘致に関連する民間事業者等(運営者、土地・建物所有者、出資者等)への幅広いヒアリング等を行い、その実現に向けて検討を進めている。

### ⑧ 大谷・小鹿(恩田原・片山地区、宮川・水上地区)のまちづくり

- 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年度に着手した基盤整備が概ね完了し、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、昨年度から基盤整備に着手し、随時企業立地を進め、2036年度の事業完了を予定。

# ① 静岡駅北口

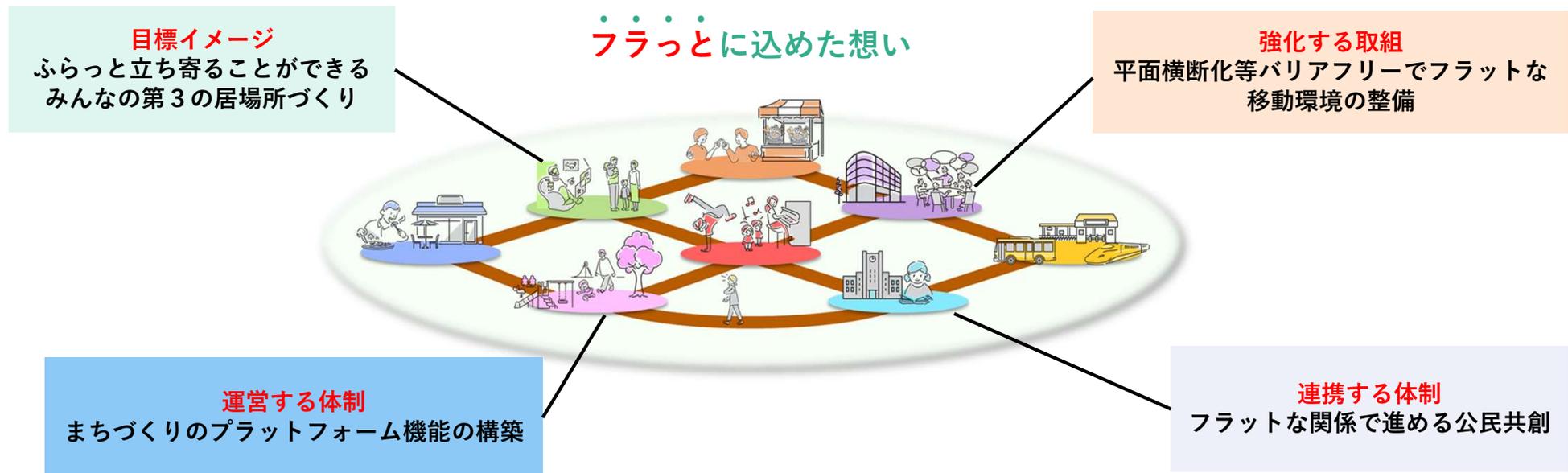
《静岡都心地区のめざす将来像》

## 人が主役、フラットな『おまち』

静岡の魅力的なまちなかは人々を惹きつけ、交流を通じて時代のニーズに応える新たな価値を次々と生み出す好循環を作り出してきました。しかし、人口減少、Eコマースの発展、コロナウイルス感染症によるライフスタイルの変容は、人々の価値観を消費「モノの所有」から質の高い体験「コトの消費」へと大きくシフトさせています。このような時代の変化の中で、従来の「モノを買う場所」としての機能だけでは、まちの魅力や活力を維持向上させることが困難です。

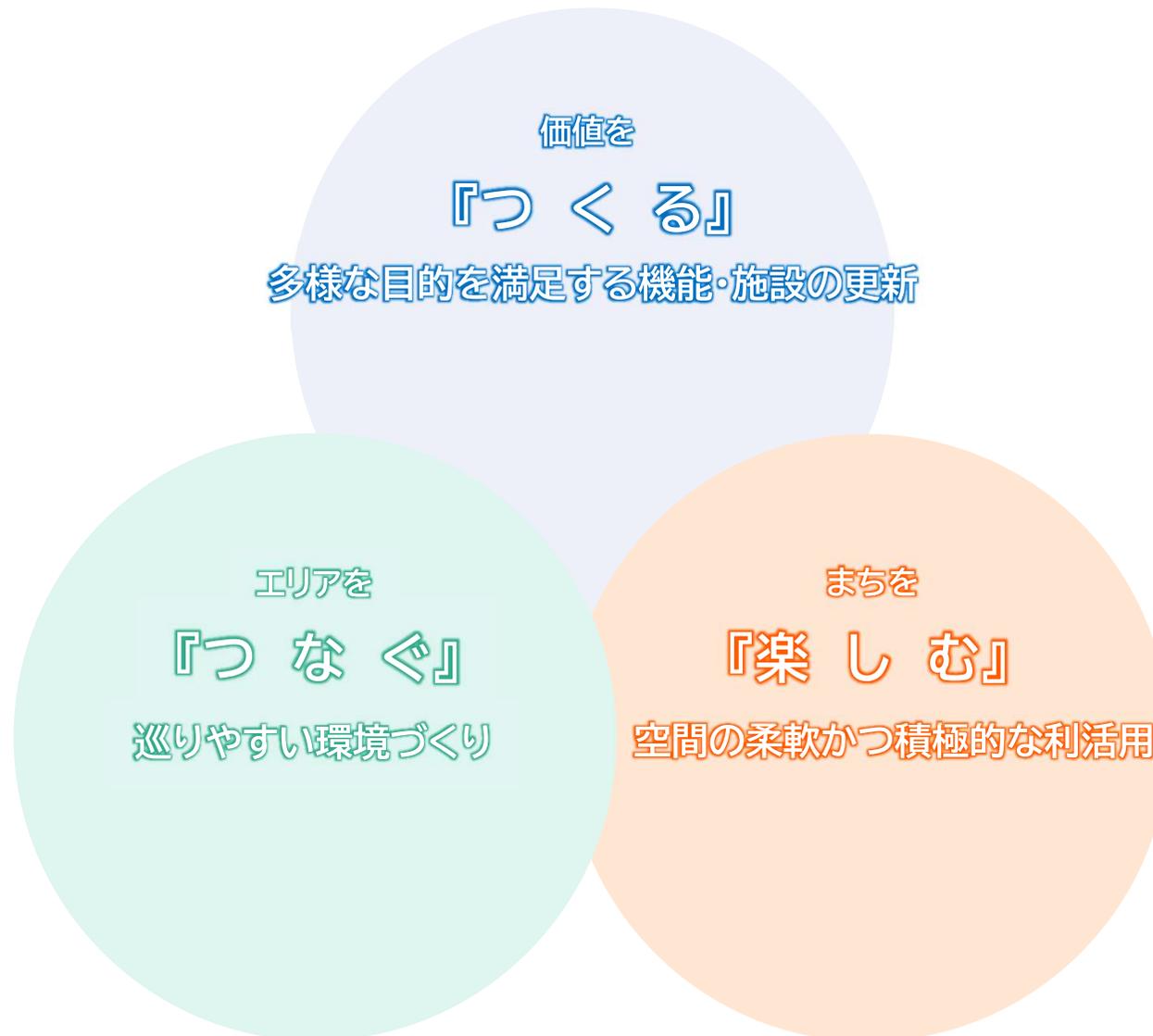
また、このことに加え、静岡都心地区においては、建築物の老朽化に加え、空き家、空き店舗が目立つようになり中心市街地としての求心力の低下が顕著な状況となってきています。そこで、フラットな関係で進める『公民共創』を基本理念として、単に商業機能を活性化するだけでなく、訪れる人々が感動し、学び、楽しみ、交流できる「体験型」のまちづくりの機能を強化します。

商都として栄えてきた歴史を活かしながら、異なる特徴を持ったエリアを有機的に繋ぐことで、訪れる人々に体験や感動を提供し、場所への愛着を育みます。これに併せ、高齢者や子育て世帯も歩いて楽しく過ごすことができ、誰もが『ふらっと立ち寄りたくなるまち』の実現を目指し、職・住・商・学・遊が一体となったまちづくりを進めます。



めざす姿の実現には、これまで地域の住民・事業者の皆様との対話や来街者とのワークショップを重ねた結果、施設や機能の更新による魅力向上、巡りやすい環境の充実、そして持続的な運営体制の構築が重要であることを確認しました。

そのため、以下の3つの方針を掲げ、まちづくりに取り組んでいきます。



## 価値を『つくる』

### ～多様な目的を満足させる機能・施設の更新～

静岡市の都心地区が持つ歴史と文化を未来へ繋ぎ、さらなる発展を遂げるために価値を『つくる』ことを方針の1つに掲げます。価値を『つくる』ことで、静岡都心に人や投資を呼び込み、新たな魅力を創出していきます。

#### ①商都としての魅力ある空間の形成

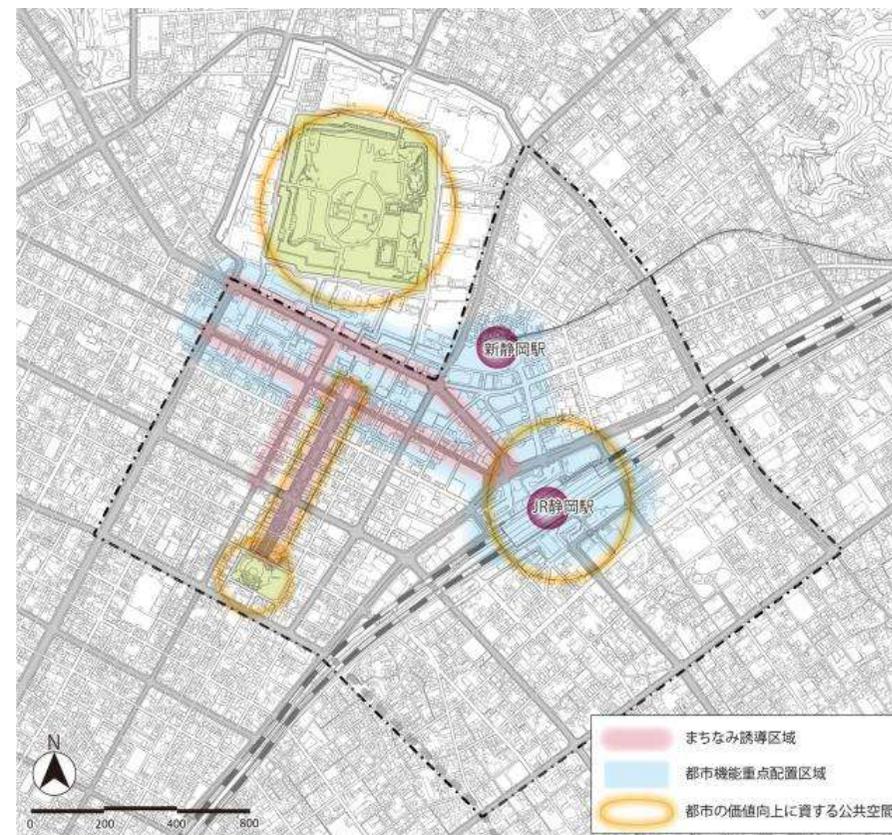
- 防火建築帯や防災建築街区の建物をはじめとする、老朽化した施設の更新を推進します。
- 更新に当たっては、町割りや旧東海道といった徳川家康公ゆかりの地としての歴史的背景、大型商業施設の集積や特徴ある様々な商店街の立地といった商都として栄えてきた過去など、残された地域資源を最大限します。
- 特に、方針図の「まちなみ誘導区域」においては、伝統ある「おまち」の面影を残しつつ、景観の連続性などまちなみと調和した建物の更新を推進します。
- また、建物1階部分は、空間形成にとって重要であるため、多くのが集まる都市機能の誘導や統一感のあるファサードづくりを推進します。

#### ②職・住・商・学・遊を連携させたまちづくりの推進

- これからの静岡都心は、商業機能だけでなく、多様な目的を満足する機能が必要であるため、「職・住・商・学・遊」の機能が近接したまちづくりを推進します。
- 特に、方針図の「都市機能重点配置区域」においては、より多目的に人が集まる、「職・商」の機能について、積極的に推進していきます。

#### ③憩い・くつろぎの場を創出

- 静岡都心において、来街者が気軽に休憩・交流できる空間を増加させていきます。公共空間については、都心の貴重なオープンスペースである青葉シンボルロードを時代に合わせた再編に加え、民間敷地における公共的な空間についても、共創でつくっていきます。
- 憩い、くつろぐためには、居心地のよい空間づくりが重要であるため、車両との分離や緑化による日陰の創出などを進めます。



#### 『つくる』方針図

#### 新たに下記の区域や公共空間を設定

##### まちなみ誘導区域

呉服町通りのような壁面線や軒先のラインが統一されているなど、魅力的なまちなみを形成している区域に加え、今後、景観の連続性など配慮する区域

##### 都市機能重点配置区域

現状、一定の「職・商」という都市機能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

## エリアを『つなぐ』 ～巡りやすい環境づくり～

誰もが訪れたい、そして住み続けたいような活気あふれるおまちを実現するために、エリアを『つなぐ』ことを方針の1つに掲げます。エリアを『つなぐ』ことで、効果を点から面へを拡大させ、静岡都心全体での活動の活発化につなげていきます。

### ①歩いて楽しいまちづくりの推進

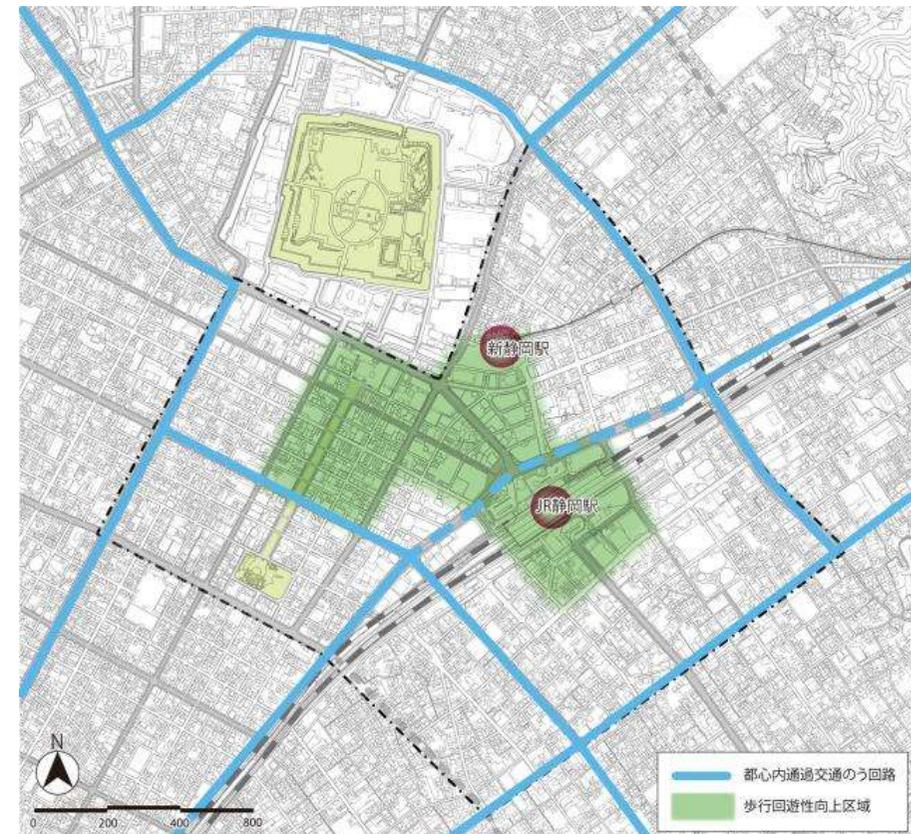
- 静岡都心では、温暖で晴天率が高いという強みを活かし、歩いて楽しいウォーカブルな「人」中心のまちづくりを推進します。
- 「人」中心のまちづくりを進めるに当たっては、静岡都心の歩行環境を改善していく必要があります。そこで、静岡都心に用いない車については、方針図の「都心内通過交通のう回路」を中心に、スムーズに誘導できる取組を強化していきます。
- 静岡都心においては、これまで育まれてきた歩行者天国など文化を継承するとともに、交差点の平面横断化などを進めていきます。
- 特に、方針図の「歩行者回遊性向上区域」については、より歩行者が回遊しやすくなるように、歩行者中心の空間づくりや物流車両の荷捌き環境の改善など取り組んでいきます。

### 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、JR静岡駅と静鉄新静岡駅は周辺は、交通結節点としての機能をさらに強化し、公共交通の利用促進を図っていきます。
- JR静岡駅の駅前広場では、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て、再編を進めていきます。
- また、JR静岡駅北口は、国道1号や御幸通りによってまちと分断をされており、現状では、地下道が主な動線となっています。このため、来街者にもわかりやすく、まちとのつながりを強化するため、平面横断化などを進めます。

### 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などに取り組んでいきます。
- また、静岡都心内での移動及び回遊では、シェアモビリティの拡充など、誰もが移動しやすい環境づくりを進めていきます。



『つなぐ』方針図  
新たに下記のう回路や区域を設定

#### 都心内通過交通のう回路

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

#### 歩行者回遊性向上区域

静岡都心の中でも特に歩行者中心としたい区域を設定

## まちを『楽しむ』 ～空間の柔軟かつ積極的な利活用～

来街者にとって忘れられない魅力的な体験を提供することや、みんなで理想のまちを創り上げるなど誰もがおまちを『楽しむ』ことを方針の1つに掲げます。

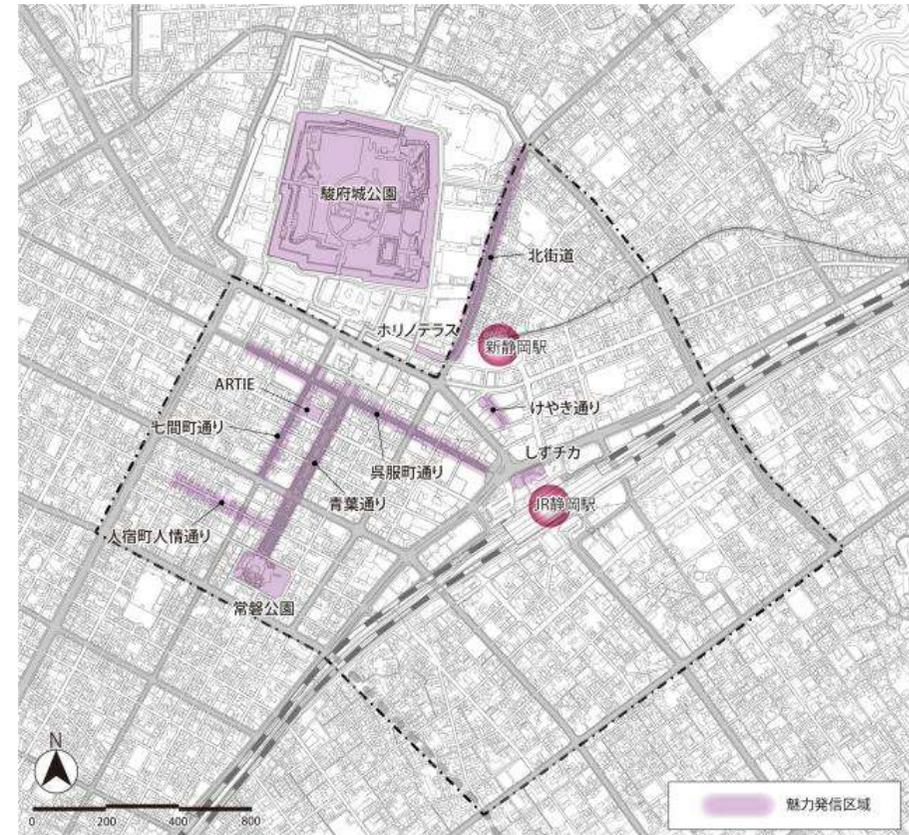
まちを『楽しむ』ことで、静岡都心に関わる人を増やし、まちづくりのプレイヤーづくりを促進します。

### 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」と、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が活動していること、また、「プラモデルのまち」としてのものづくりの文化など、多く地域資源が存在します。これらの資源を最大限に活用し、体験を通じて楽しむことができるまちへ転換を図り、静岡都心でなければ味わえない一体感や感動を生むまちづくりを推進します。
- 静岡都心には、方針図の「魅力発信区域」では、これまでも様々な活用が実施されていますが、更なる活用に向けて、公共空間の積極的な規制緩和などを実施し、共創でまちづくりを進めていきます。
- 活用については、時間帯にも着目し、夜間の魅力創出も進めていきます。例えば、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。また、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に加え、ナイトマーケットの開催などによって、夜間も楽しめる空間づくりを推進していきます。
- これらについては、公共空間だけでなく、民間側の建物や店舗からの参みだしや民間敷地と一体的な活用など、連携しながら取り組んでいきます。

### ②空間に賑わいをもたらすためのエリアマネジメントの実施

- これからのまちづくりでは、道路や公園といった公共空間も多様な主体によって管理運営するエリアマネジメントが重要となります。
- 持続的なエリアマネジメントには、経験やノウハウが継承できるような組織体制の強化やまちづくりに関わる人材の確保、また、安定的な財源確保が不可欠です。
- このため、行政は、まちづくりのプラットフォームづくりや外部人材の登用支援、公共空間の活用拡大に向けた規制緩和などに取り組んでいきます。
- また、この静岡都心に関わってもらえる人を増やすため、情報発信やプロモーションの強化を公民共創で進めていきます。



『楽しむ』方針図

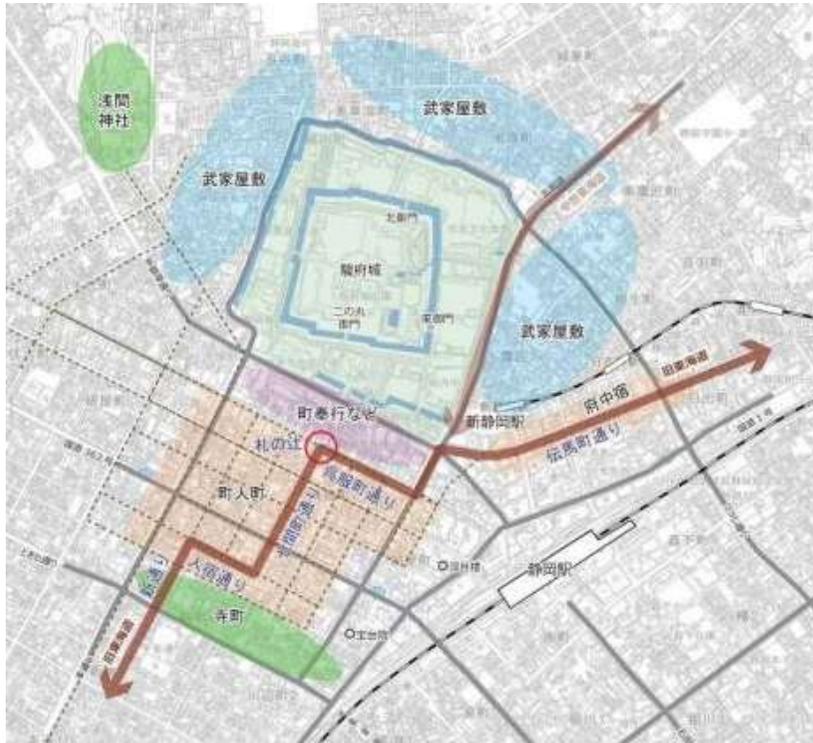
### 新たに下記の区域を設定

#### 魅力発信区域

これまで公民で様々な活用が図られ、今後も積極的に活用をめざす区域  
※魅力発信区域は今後の取組の中で追加していくことを検討

## 江戸時代の町割を基盤としたまちの構成

- 江戸時代は、徳川家康公により駿府城下町が形成され、駿府城を中心に、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、また周辺には静岡浅間神社などの貴重な歴史・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、商業活動の中心として賑わっています。



江戸時代の駿府の都市構成

資料：葵歴史のまちづくりランドデザイン

## 商業や官公庁をはじめとした都市機能の集積

- JR静岡駅・静鉄新静岡駅周辺は、大規模店舗や小売店が集積し商業の核を形成しています。
- 駿府城公園周辺には行政・医療福祉・文教施設が立地するほか、近年はオフィスや住宅の需要も高まっています。
- これらの機能集積により、静岡都心地区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エリアとなっています。



都心地区の施設の立地状況

資料：2021静岡市都市計画基礎調査を基に作成

分布している主な用途

- |   |   |
|---|---|
|  住宅・店舗併用住宅     |  宿泊施設    |
|  共同住宅・店舗併用共同住宅 |  商業系複合施設 |
|  業務施設          |  官公庁施設   |
|  商業施設          |  文教厚生施設  |

### 適度な高さで密度で並ぶ商店街

- 静岡都心には、複数の商店街が存在し、それぞれがエリアごとに特徴があり、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一つとして、呉服町通り沿いを中心に建ち並ぶ防火建築帯や防災建築街区の建築物があり、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。
- これらの建築物は、一体的な共同建築物となっているため、壁面線や軒先のラインが統一されており、これにより、視覚的な連続性と安定感をもたらし、歩行者にとって心地よい空間となっています。また、1階部分については、多様な店舗が連続し、多くの人が通行する、静岡市を代表する空間を形成しています。
- 一方で、1階を利用しないと2階以上を活用できない、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状況です。



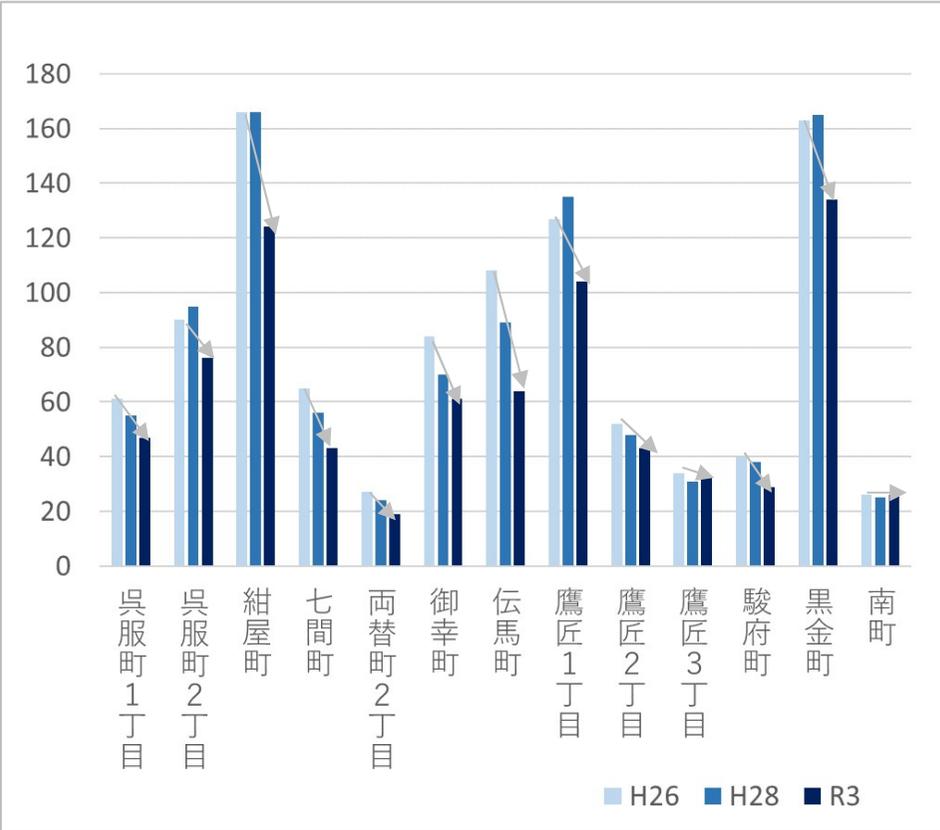
写真：呉服町通り（連続した店舗の様子）



写真：呉服町通り（統一された軒線の様子）

## 小売店舗数の減少

- 近年、静岡都心では、小売店舗数の減少傾向となっています。
- 特に、2021年にかけては、新型コロナウイルス感染症の拡大も重なり、多くの地区で小売店舗数の減少が顕著になりました。
- 一方で、空き店舗や青空駐車場は、年々増加傾向にあります。
- 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。
- このようなことから、これからは、商業一辺倒のまちではなく、様々な目的や機能を複合化させた、新たな時代のまちづくりが必要だと考えられます。



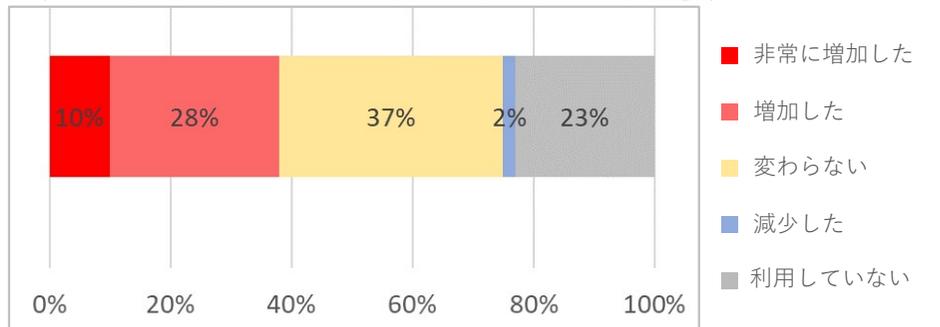
小売事業所数の経年変化  
(出典：総務省「経済センサス」)

## 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。Eコマースを利用していない人を除くと、利用者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、実店舗への来訪動機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。



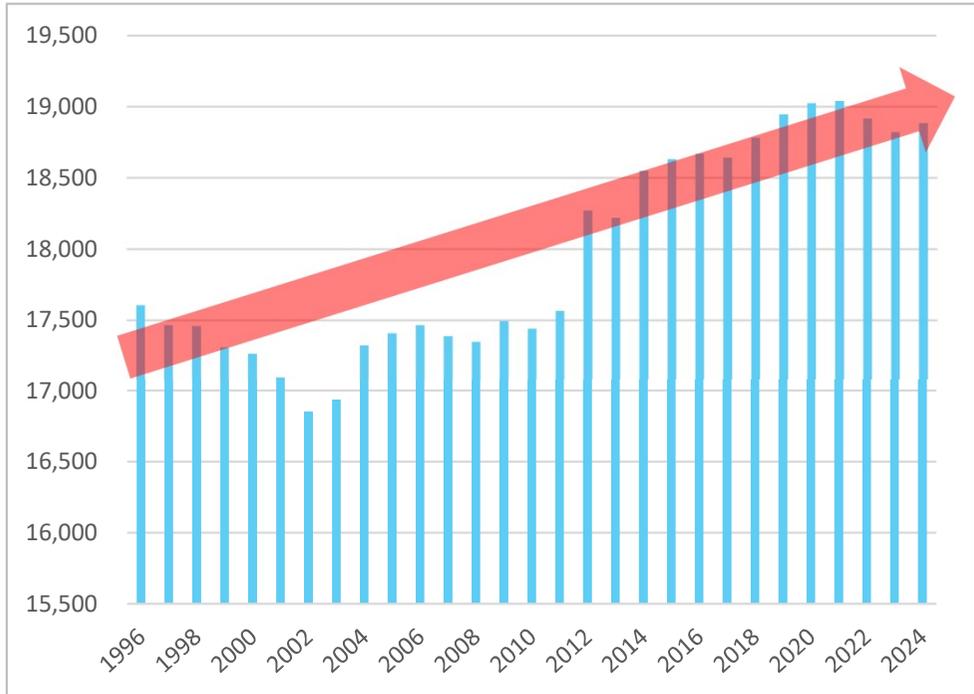
Eコマースの利用率  
(出典：経済産業省「令和5年度 電子商取引に関する市場調査」)



Eコマースの利用頻度の変化  
(参考：商工会議所「2021年度 静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告書」を基に作成)

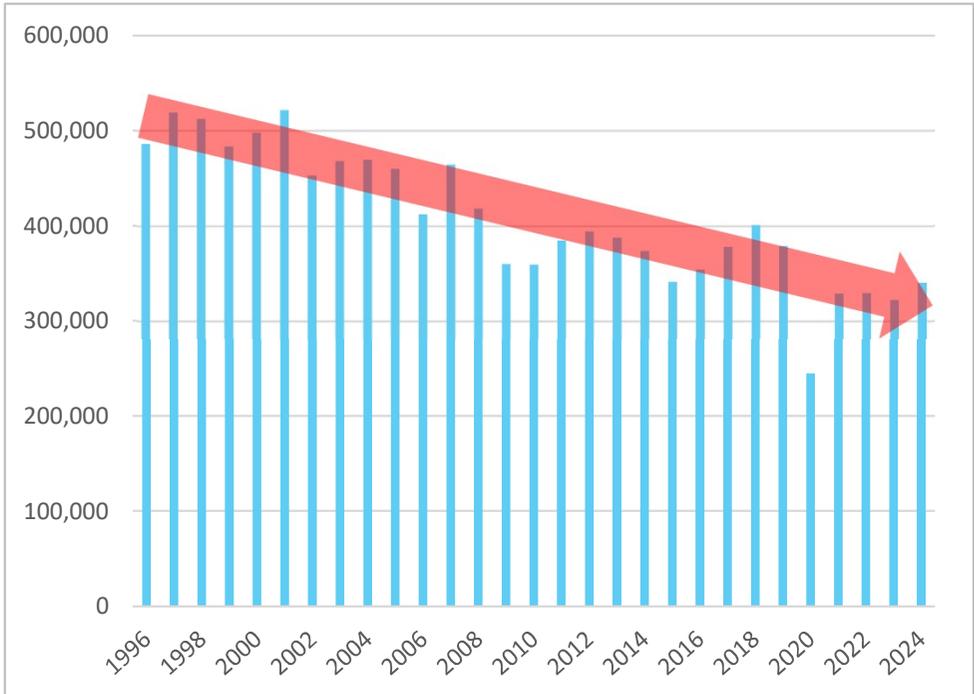
## 歩行者数の減少

- 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、2006年を境に増加傾向にあります。
- 一方で、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、都心地区の歩行者は減少傾向にあります。
- この「住む人は増えるが訪れる人は減る」という状況は、静岡都心の住環境としての魅力が高まっている一方で、先に示した都心地区の小売店舗の減少やEコマースの普及、ライフスタイルの変化などの様々な要因が、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。
- このようなことから、静岡都心にマンションなどの住環境を整備し、居住人口の増加を図るだけでは、静岡都心が抱える課題は解決できないと考えられます。



静岡都心地区居住人口の推移

資料：静岡市 住民基本台帳

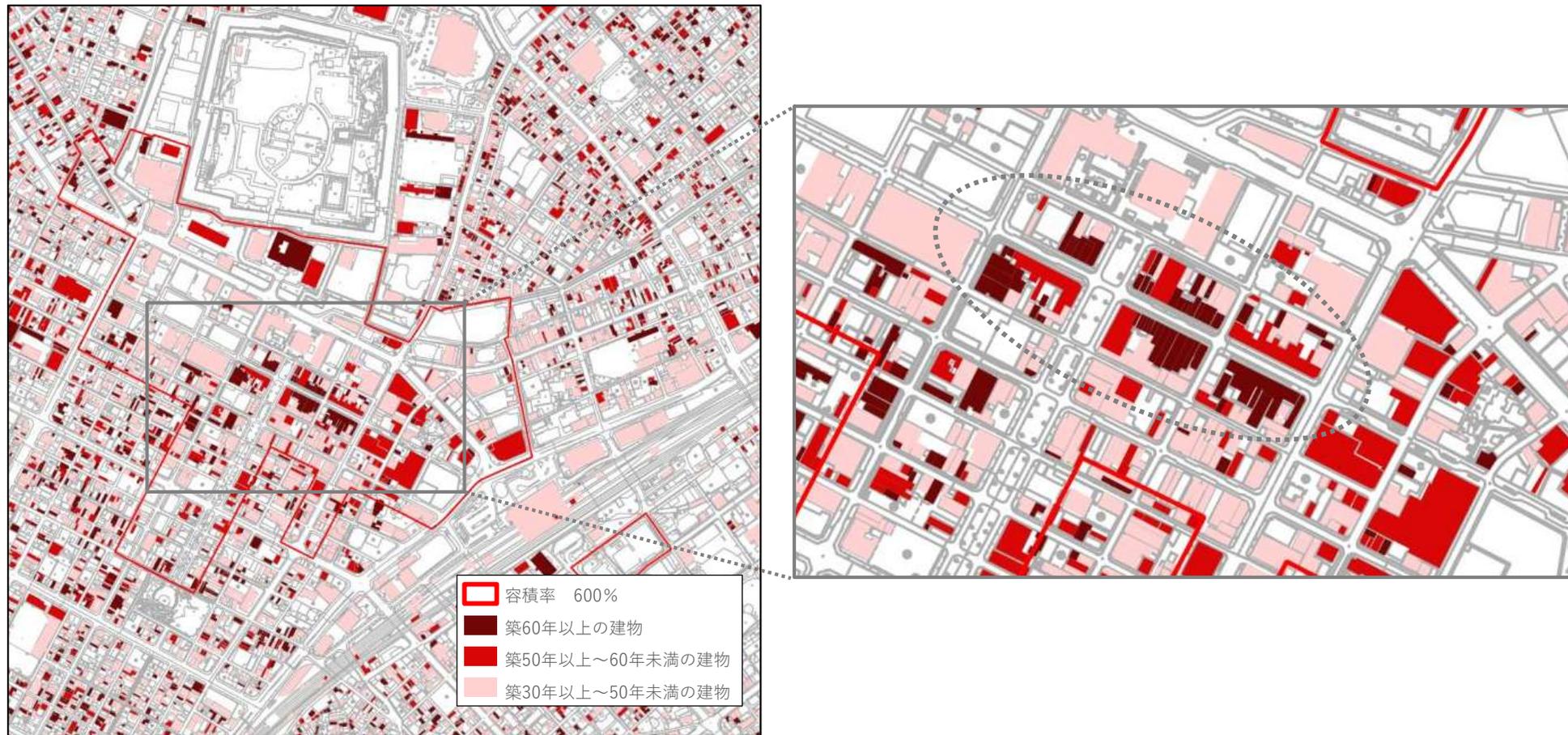


静岡地域中心市街地の通行量（58地点の合計）

資料：2024年度 静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告書  
※ 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

## 建築物の老朽化

- 防火建築帯や防災建築街区の建物は、旧耐震基準であることに加え、古いものでは築60年以上が経過していることから、設備の老朽化や雨漏りなど様々な問題が深刻化しています。
- これらの建物の更新は、喫緊の課題ではありますが、共同ビルとして多数の地権者が存在することで、建て替えなどの更新に向けた合意形成が困難であるという点が考えられます。
- 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。
- このように、老朽化したビルの更新が進んでいないことは、進出したい民間企業の需要と規模や設備などの施設供給でミスマッチが生じ、あら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

(参考：静岡市「令和3年度静岡市都市計画基礎調査」を基に作成)

※当基礎調査は、平成27年度都市計画基礎調査成果品をもとに、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

これまでの分析から、静岡都心地区は歴史や文化といった強みを持つ一方で、社会経済情勢の変化に対応できていない、以下のような相互に関連する複数の課題を抱えていることが明らかになりました。

### 静岡都心地区の抱える課題

- |            |                |
|------------|----------------|
| ① 小売店舗数の減少 | ⑤ 歩行者の行動範囲の縮小  |
| ② 消費行動の多様化 | ⑥ 交通環境整備の不足    |
| ③ 歩行者数の減少  | ⑦ 休憩できる場所の不足   |
| ④ 建築物の老朽化  | ⑧ まちづくり組織の体制不足 |

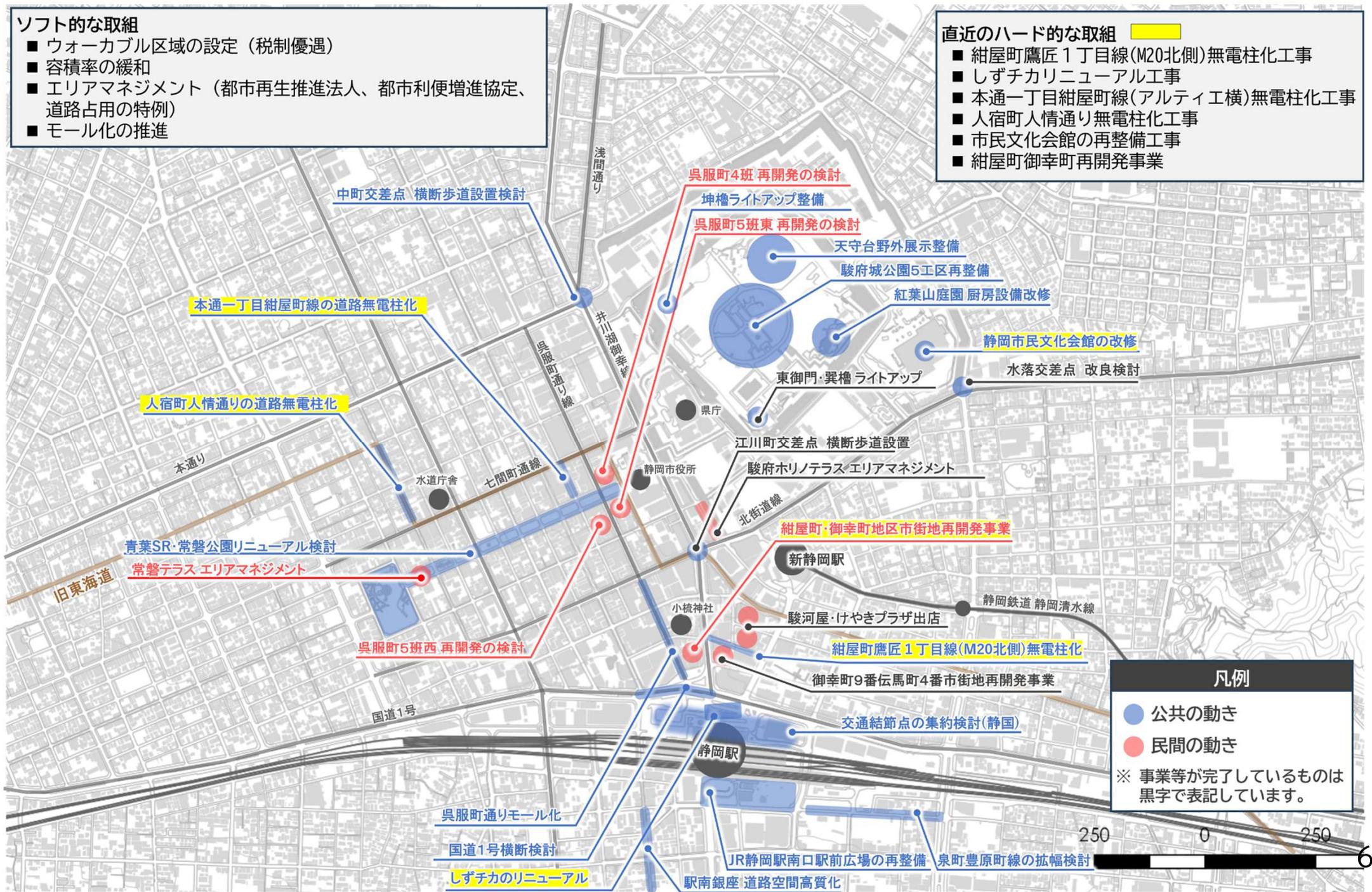
これらの課題を総括すると、静岡都心地区の現状は以下のように整理されます。

- 静岡都心として積み重ねてきた商都としての歴史・個性がある一方で、時代に即した施設・機能の更新がなされていない。
- 従来通りの物販中心の「消費」に価値を求めており、活動・イベント・静岡ならではのユニークな体験に着目し、そこに行かなければ味わうことのできない魅力を重視する「体験」に価値を見出していない。
- 憩い・くつろぐことのできる場所の不足と、それらの繋がりが弱いこと、まちの魅力の発信や持続可能な拠点形成のためのまちの運営などについて課題がある。

# 3-1-8 静岡市のまちなかの取組

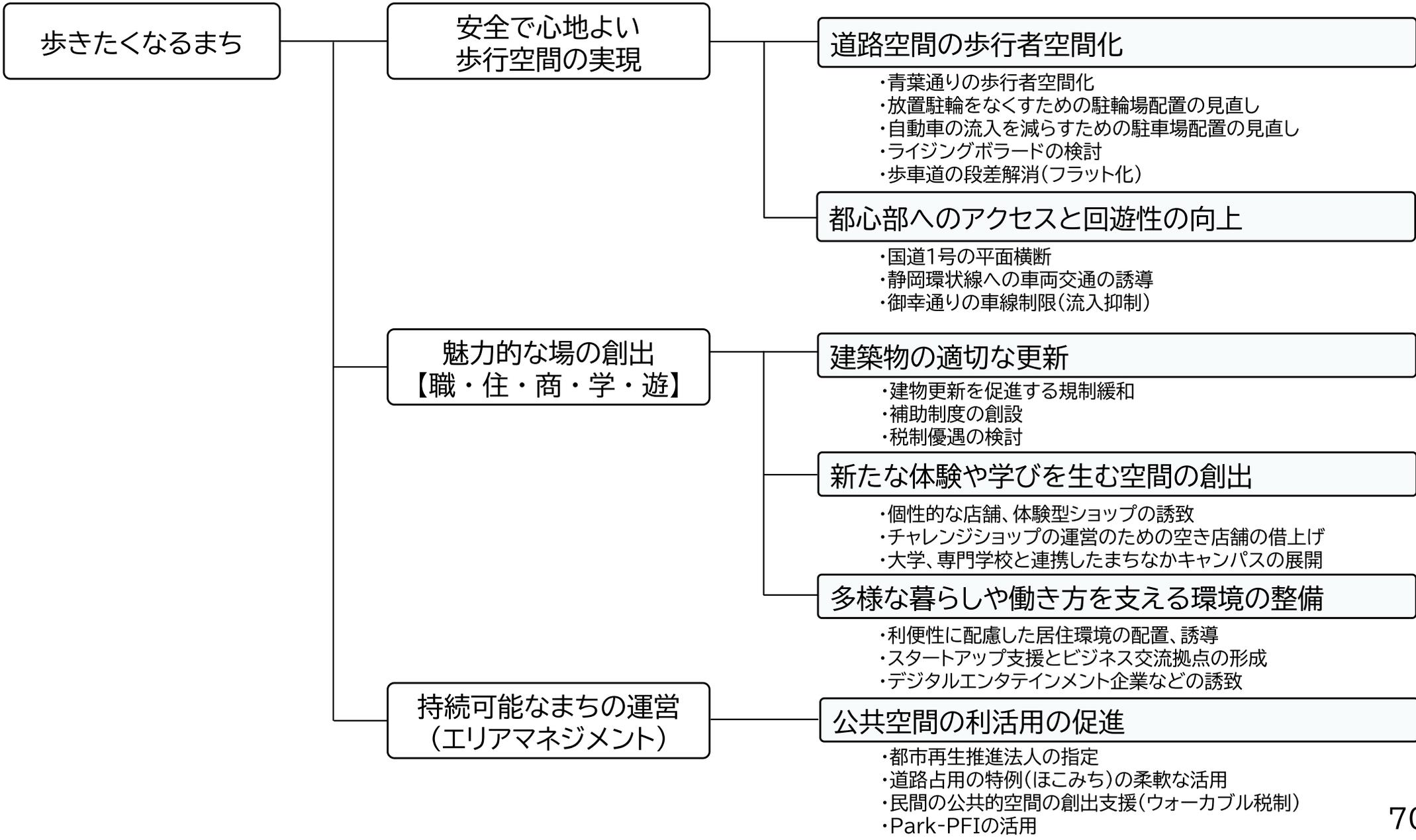
- ソフト的な取組**
- ウォークブル区域の設定 (税制優遇)
  - 容積率の緩和
  - エリアマネジメント (都市再生推進法人、都市利便増進協定、道路占用の特例)
  - モール化の推進

- 直近のハード的な取組**
- 紺屋町鷹匠1丁目線 (M20北側) 無電柱化工事
  - しずチカリニューアル工事
  - 本通一丁目紺屋町線 (アルティエ横) 無電柱化工事
  - 人宿町人情通り無電柱化工事
  - 市民文化会館の再整備工事
  - 紺屋町御幸町再開発事業



# 3-1-9 人で賑わい人が憩う歩きたくなるまち・・・未来につながる持続可能な街づくり

街路は交通空間 ⇒ 生活空間へ  
 車が中心のまち ⇒ 人が中心のまちへ(歩きたくなる街) } 職・住・商・学・遊 一体のまちづくり



# 3-1-10 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み、特に平日は人が寄り付きにくい空間となっている
- 青葉シンボルロード沿線では、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
- 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
- 再整備後も、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



## 3-1-11 静岡駅北口駅前広場周辺の再編

### 《現状の問題点》

- 静岡駅北口の国道1号交差点は、道路により駅とまちが分断されており、地下道が主な歩行者動線となっていることで、来街者にとって車中心の人にやさしくな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、また、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拡張することで、不足している交通機能を拡充し、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に、横断歩道設置を目指す。
- 交通機能の複層化や土地の立体利用等により、駅前広場を再編し、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。

3-1-11 静岡駅北口駅前広場周辺の再編 ≪整備イメージ(短期) 社会実験実施≫



# 3-1-11 静岡駅北口駅前広場周辺の再編検討行程

## 《(仮称)静岡駅北口駅前広場周辺の再編協議会の設立》

- 静岡駅北口駅前広場周辺の再編に向け、関係者との合意形成を目指し、公の場での議論を行う協議会を設立する。
- 協議会は有識者・交通事業者・交通管理者・道路管理者・商業団体等により構成する。

## 《2025年度の検討内容》

### ① 交通シミュレーションの実施と整備計画の検討

- ・ 横断歩道設置による周辺への交通影響の分析
- ・ 静岡駅北口国道1号交差点の交通量を削減するための方策検討
- ・ 横断歩道設置に向けた、短期～長期の静岡駅北口交差点等の改修計画作成

### ② (仮称)静岡駅北口駅前広場周辺の再編協議会の発足

## 《今後の予定》

2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年～
短期			中期			長期
協議会における合意形成						
道路管理者(国交省)、警察等との協議						
交通シミュレーション	再編基本構想作成			交差点設計(中期)		静岡駅北口駅前広場周辺の再編に向けた設計等
		社会実験 ロータリー出口移設工事 → 横断歩道設置 → 効果検証			交差点改良工事(中期)	

# 3-1-12 紺屋町準地下街の在り方

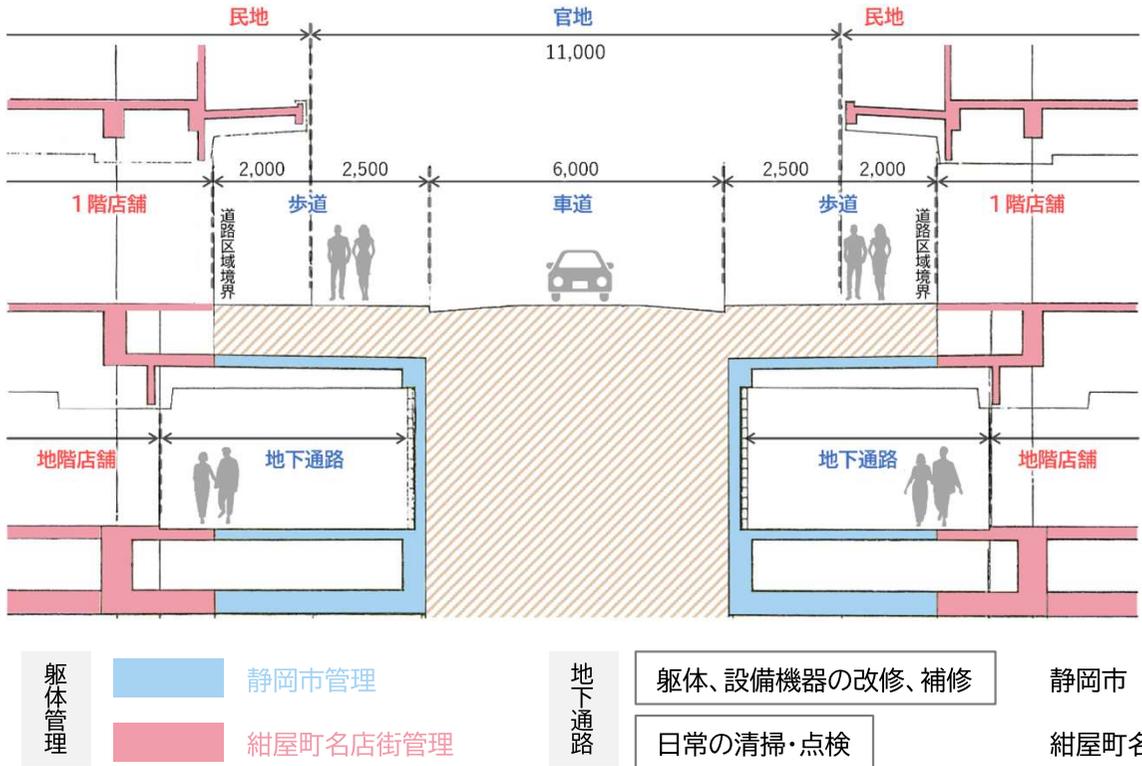
## 《現状》

- 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、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(意見数173件うち否定的意見8件)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

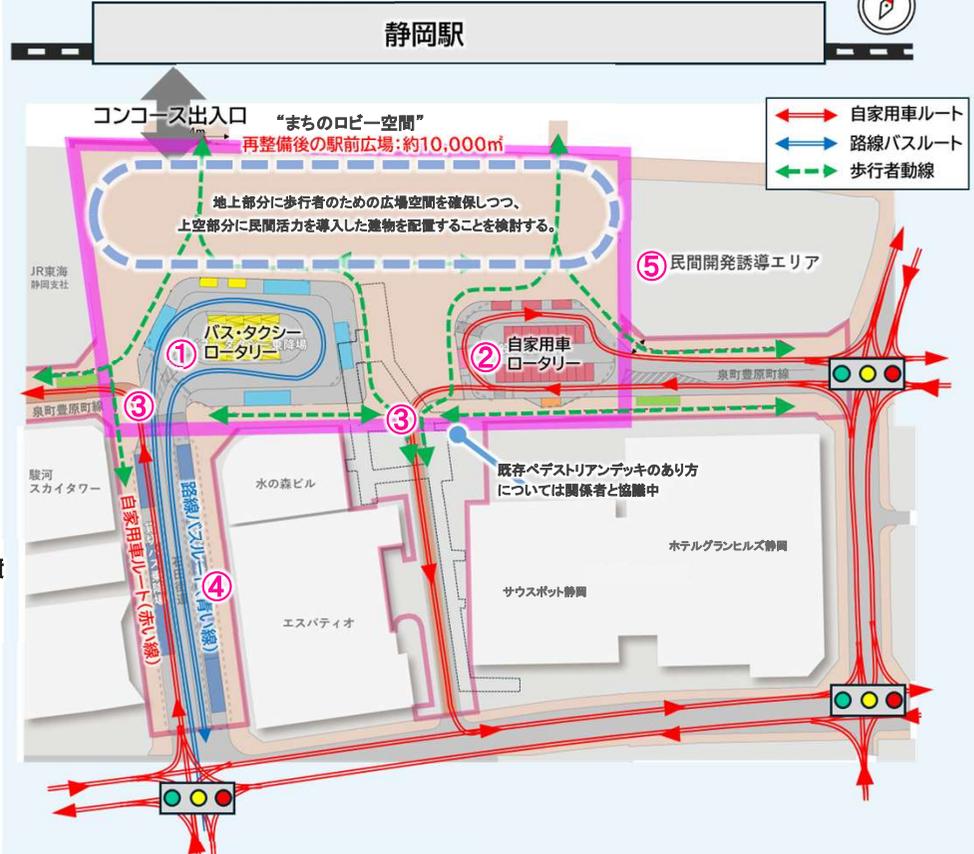


広場面積  
約2倍

## ■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。



駅南口コンコースからの視点

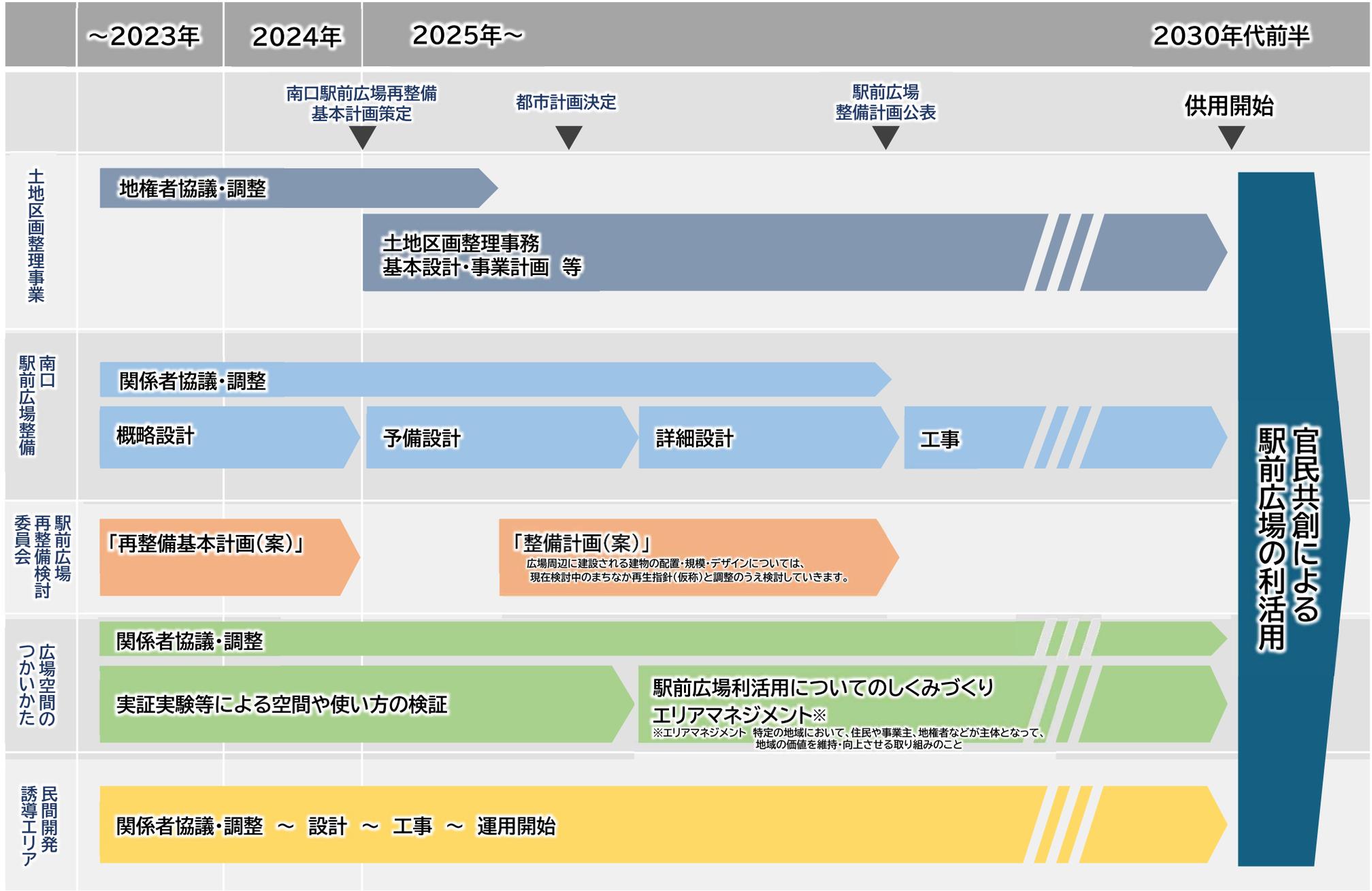


南口駅前広場南西方向上空からの視点

#### 【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
  - ↓
  - 2028年頃 整備計画策定・公表
  - ↓
  - 施工計画～工事着手
  - ↓
  - 2030年代前半 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



官民共創による  
駅前広場の利活用

③ 東静岡のまちづくり  
(アリーナについては別掲)

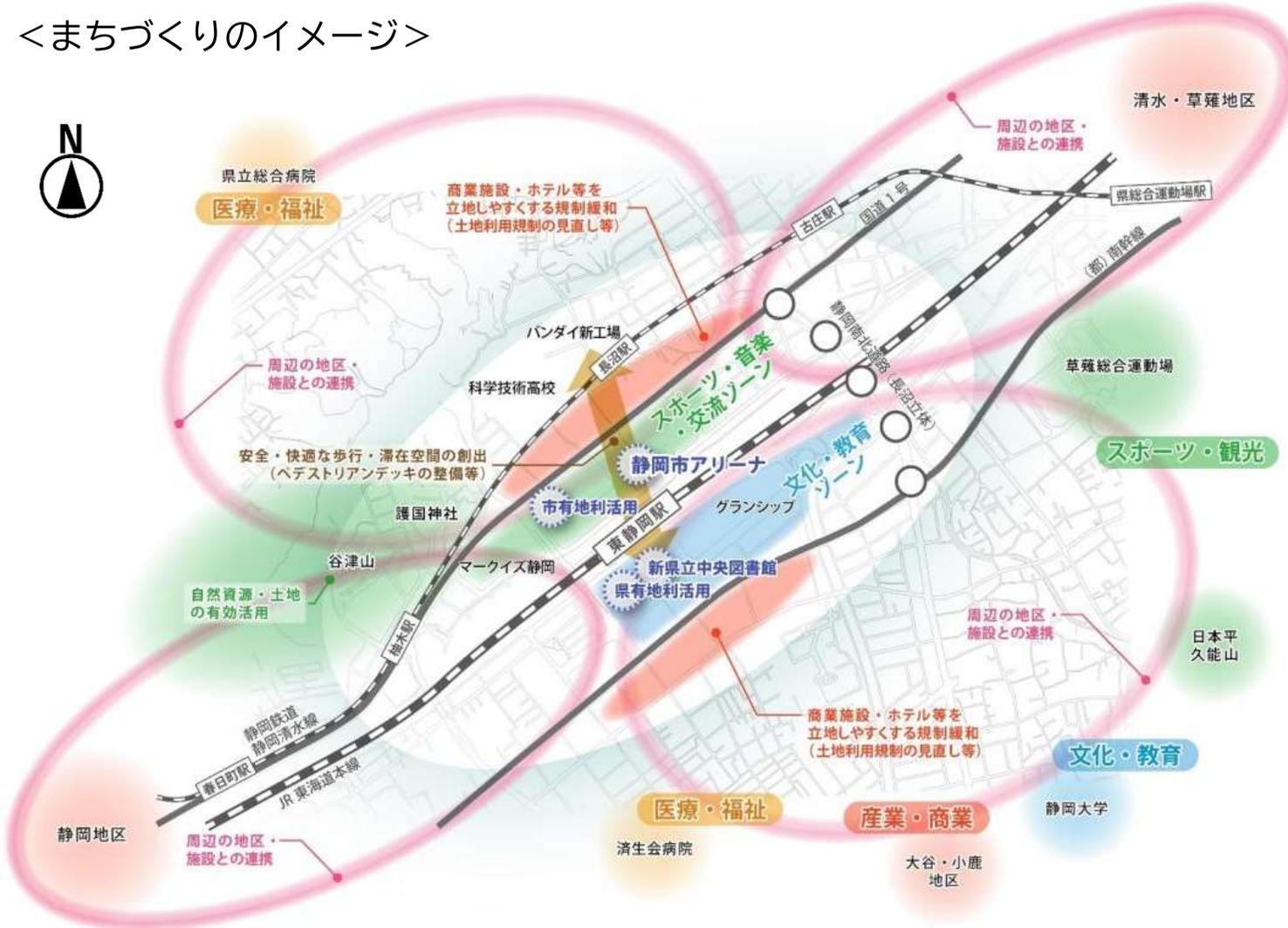
# 3-3-1 これからの東静岡地区のまちづくり

## 「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



## 3-3-2 これからの東静岡地区のまちづくり

### 《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＞



### 《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 |                   |

### ＜主要プロジェクト⑦のイメージ（「まちづくりアイデアコンペin東静岡」での提案より）＞



※出典：LIFE Streaming



※出典：東静岡「緑と水が織りなす新しい東海道」  
子育て世代が集う、持続可能な理想都市



※出典：ヒガシズ 際立つ！

## ④ 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

# 3-4-1 公民連携によるJR清水駅東口まちづくりの将来像

## 《背景》

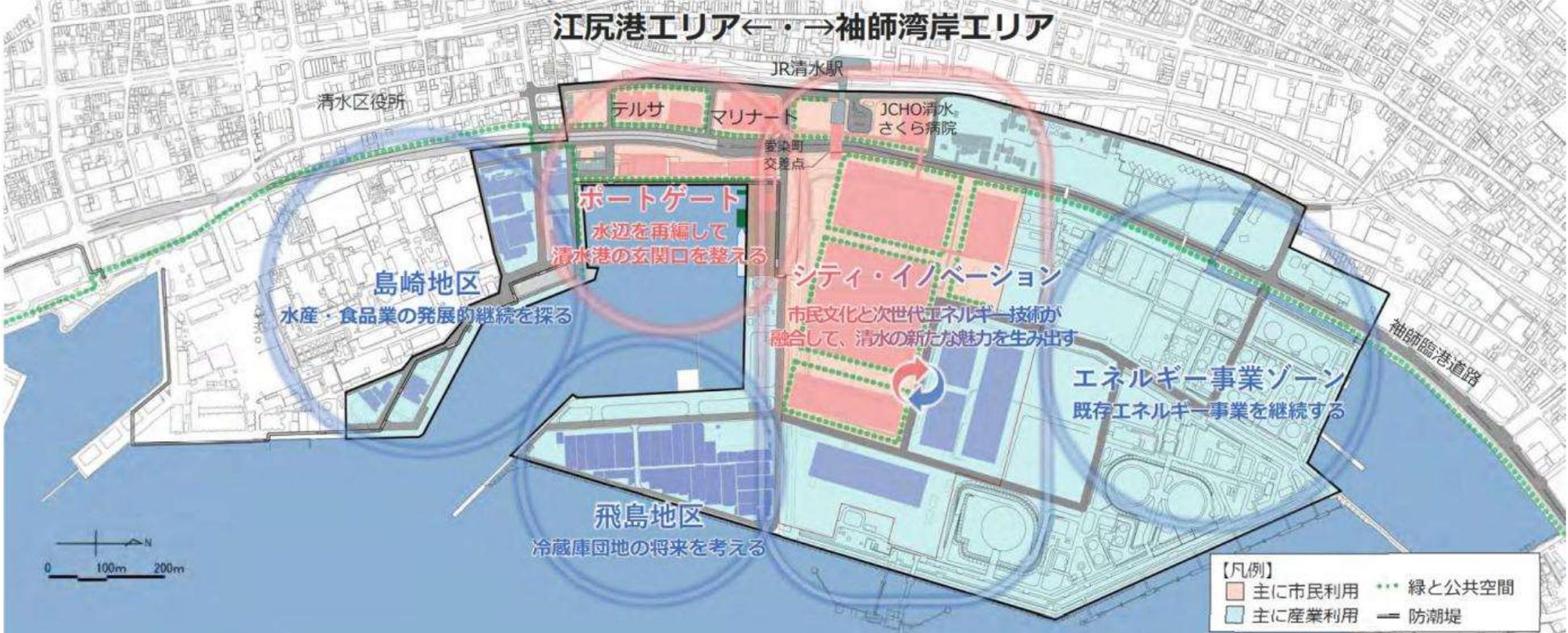
県・市・民間事業者で組織する「清水みなとまちづくり公民連携協議会」が策定した「清水駅東口・江尻地区ガイドプラン」で、地区一体で魅力と活力を高めるために今後概ね20年以内のあるべき姿となすべき事を提案

## 《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

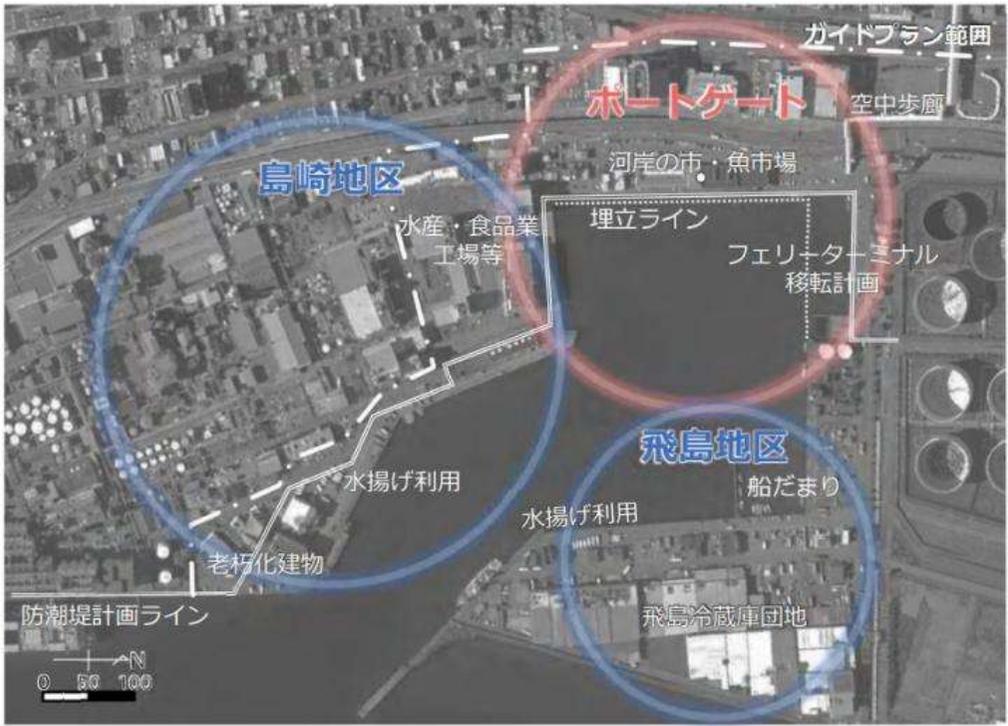
## 《基本方針》

- 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



# 3-4-2 JR清水駅東口まちづくりのプロジェクト

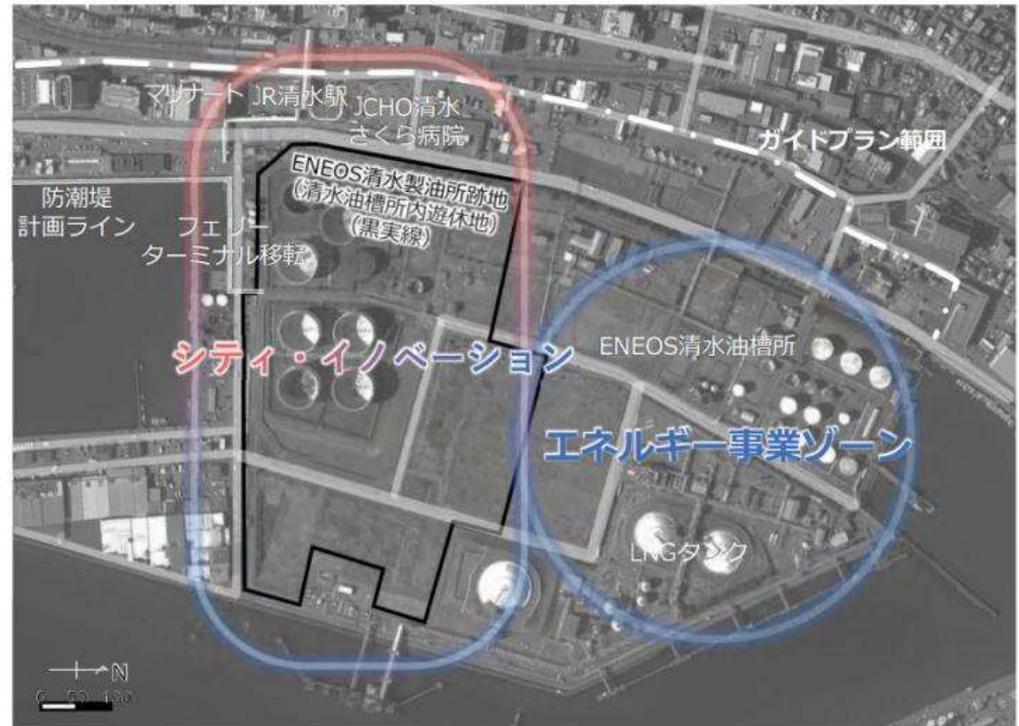
江尻港エリア



## 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。

# 3-4-3 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



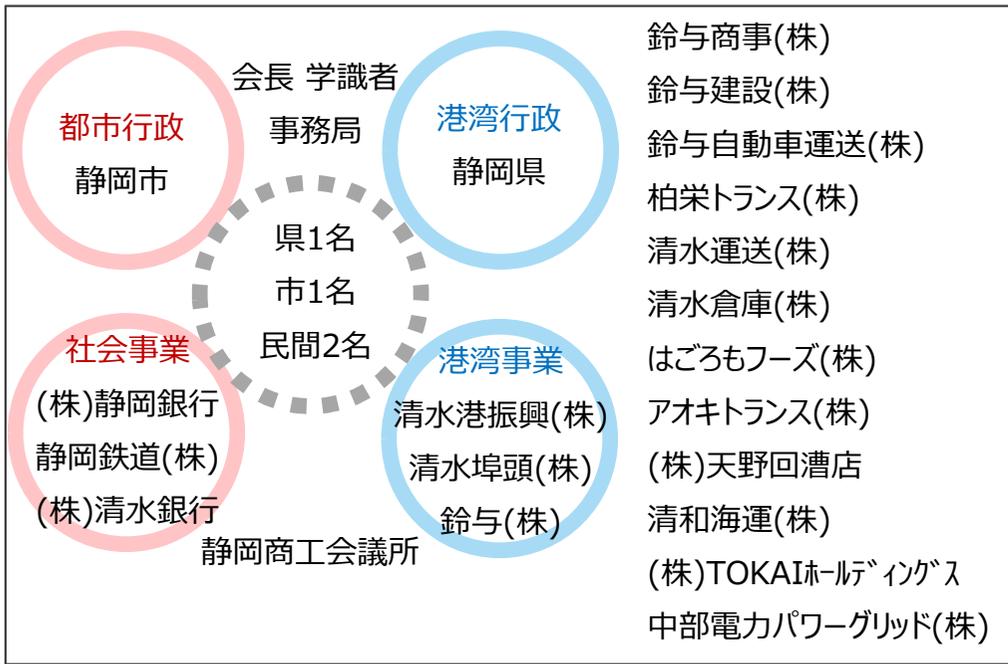
**【次世代型スマートシティ】**  
魅力・活力もあるみなとまち  
カーボンニュートラル(脱炭素化)  
災害への強さ

# 3-4-3 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

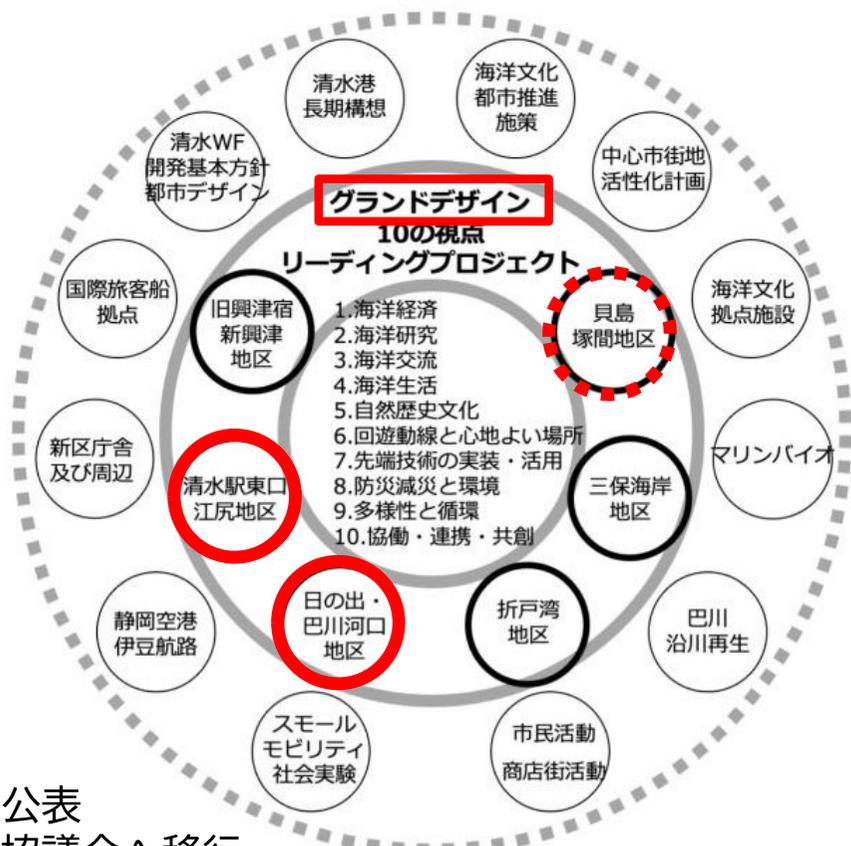
## 《清水みなとまちづくり公民連携協議会について》

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
- 2025年 4月～ 「貝島・塚間地区ガイドプラン」策定検討中

出典:清水みなとまちづくり公民連携協議会資料を加工・追記

## ⑤ 清水駅西口

## 3-5-1 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を中心に、清水駅前商店街振興会、清水駅前グルメ通り振興会とが、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、消費予算も低い。
- 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。
- 商圏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。
- ✓ こどもの遊び場を核として、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などワクワクに繋がる動きや清水さくら病院開院による地域の安心の高まりなど、清水駅東口の来街者の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】

- 周辺に訪れている様々なチャンスを捉えて活用していく。
- 全天候型アーケード空間という個性を最大限活用していく。
- ライフスタイルの変化に応じた子育て層へ訴求する機能を拡充し生活力のある場を作っていくこと、これまでの文化・歴史を継承したこの地ならではの個性を磨いていくことで、目的地としての強度を高めていく。
- 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。

# 3-5-2 清水駅西口の取組み

## みなと側来街者のニーズ取り込み

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。

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商学遊のエリアを創造する

## 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



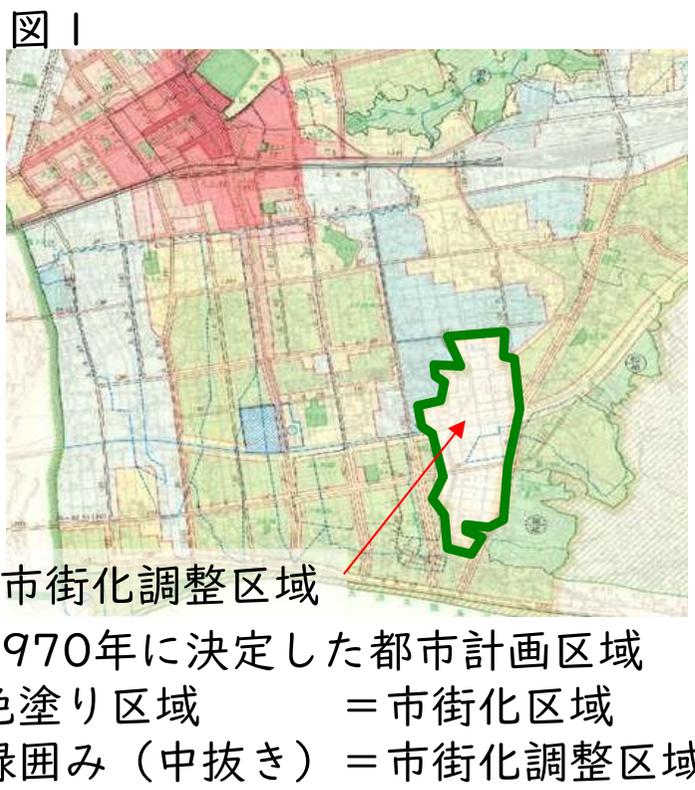
こどもの遊び場「ビバしみず」

⑥ 大谷・小鹿  
(恩田原・片山地区、宮川・水上地区)

# 3-6-1 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**



# 3-6-2 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】

(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

# 3-6-2 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)

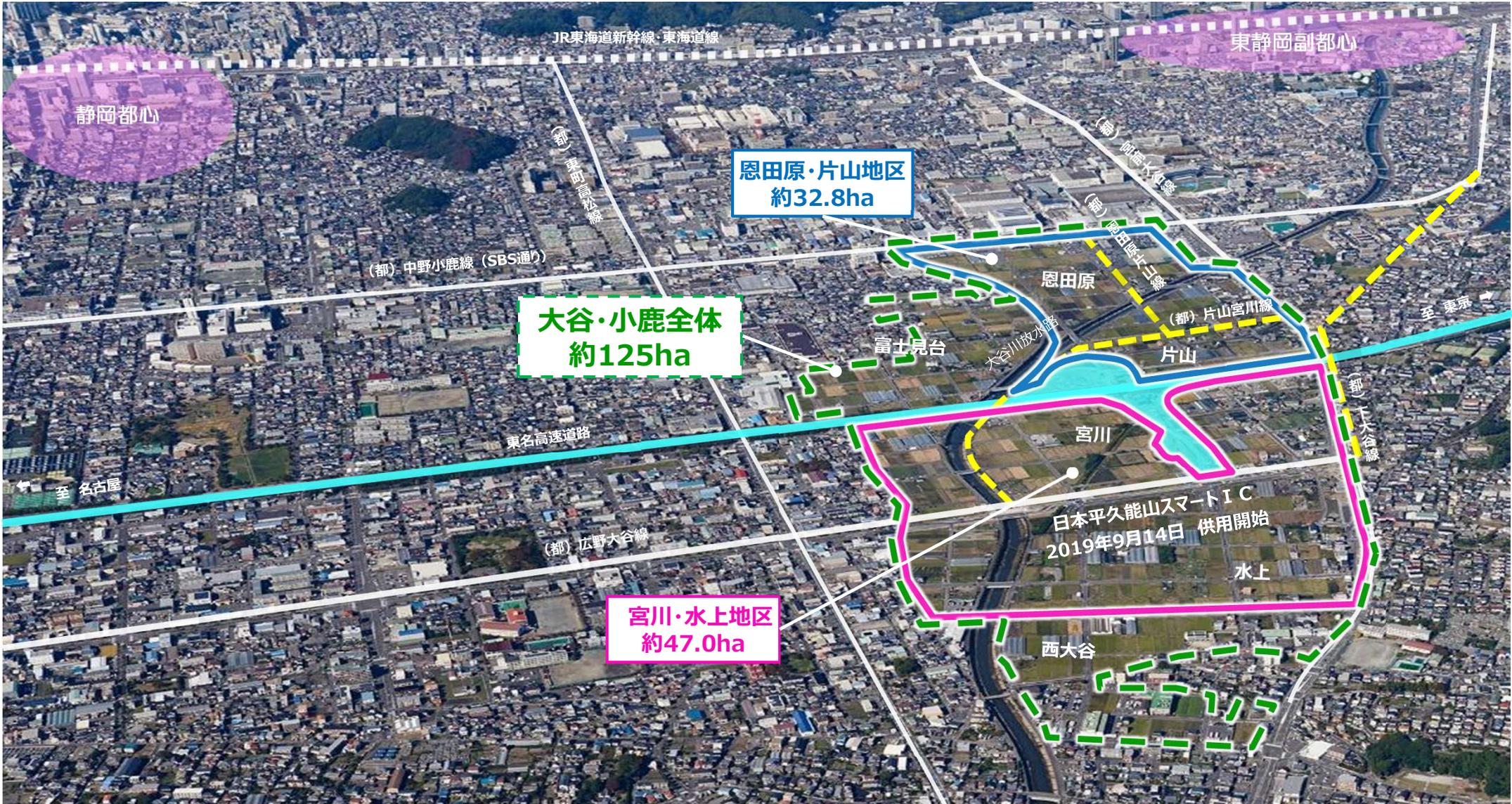


### 概算面積表

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

※各エリア面積は、公共用地面積を含まない

### 3-6-3 大谷・小鹿全体及び恩田原・片山地区、宮川・水上地区の位置



### 3-6-4 大谷・小鹿全体のこれまでの経緯

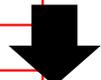
1968年度	大谷土地改良事業竣工（121.7ha）
1970年度	地元要望により、市街化調整区域に指定
2005年度	静岡市都市計画マスタープランに新 I C を位置付け
2009年度	大谷街づくり促進協議会（地権者750名）発足
2010年度	大谷街づくり促進協議会より市長に要望書提出 （①市街化区域編入②区画整理事業の実施）
2012年度	大谷・小鹿地区のまちづくりの方針を示す「グランドデザイン」策定
2013年度	スマート I C 連結許可、スマート I C 事業開始
2017年度	恩田原・片山地区の市街化編入、組合設立認可
2018年度	宮川・水上地区まちづくりビジョン策定
2019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

### 3-6-5 恩田原・片山地区(工業・物流エリア)のまちづくりの考え方

背景

取組

効果



#### 地区の強み

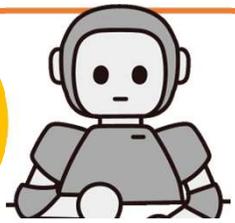
- 未開発の大規模な平坦地であり、土地利用の目的に応じた規模の土地区画造成が可能
- スマート I C 直近のため、物資の輸送能力が高い
- ゼロベースからの新規建設による企業立地であるため、市域の社会課題解決にむけた取組みを合わせて実施することが比較的容易

- 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

- 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

# 3-6-6 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**

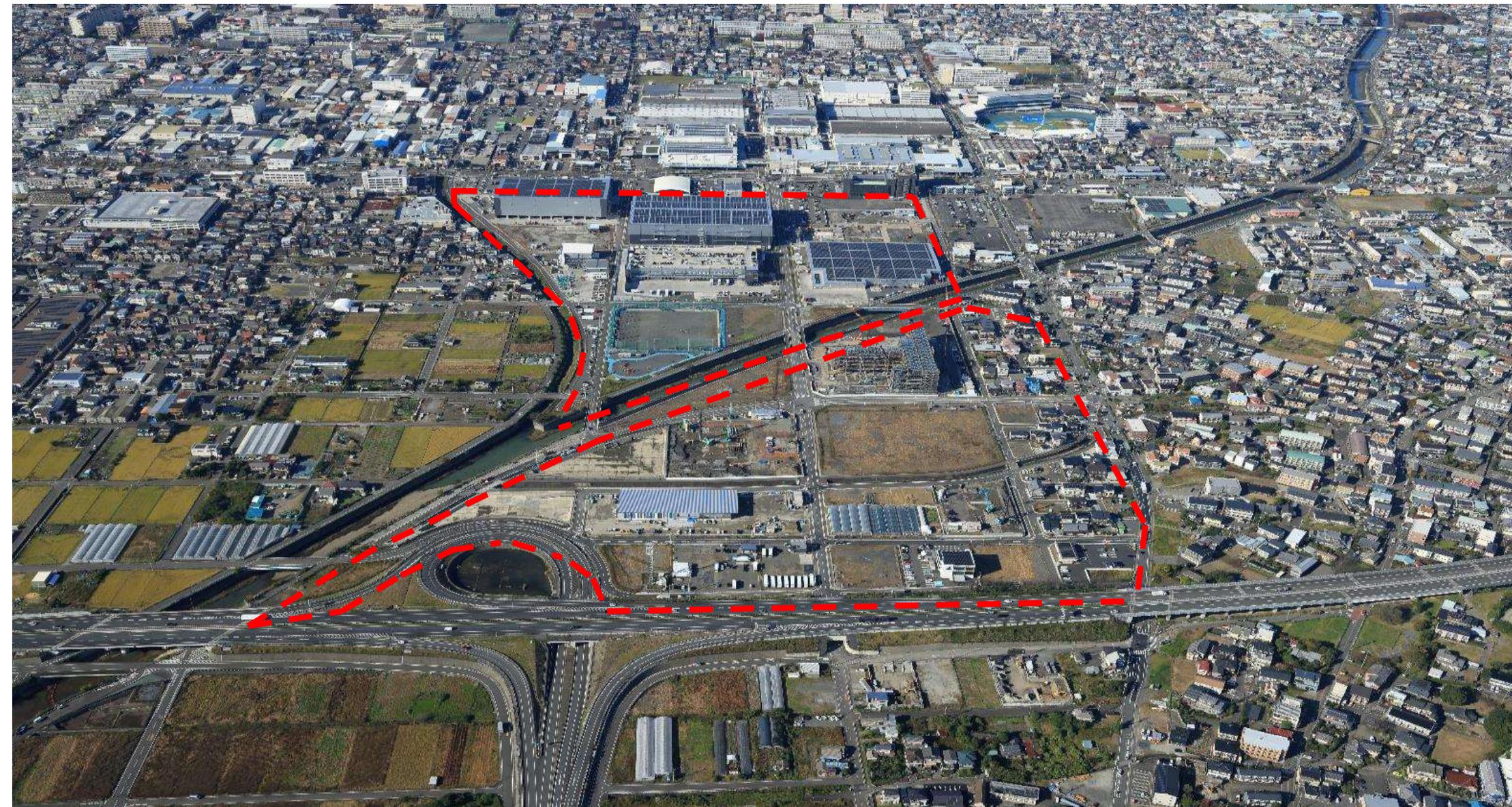


**食品・化粧品  
関連製造業**



**新たな産業集積地を目指す**

### 3-6-7 恩田原・片山地区(工業・物流エリア)の現在の状況



2025年3月末現在

企業用地契約率 100%

事業進捗率 99%

営業開始企業 12社

2026年度事業完了予定

### 3-6-8 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

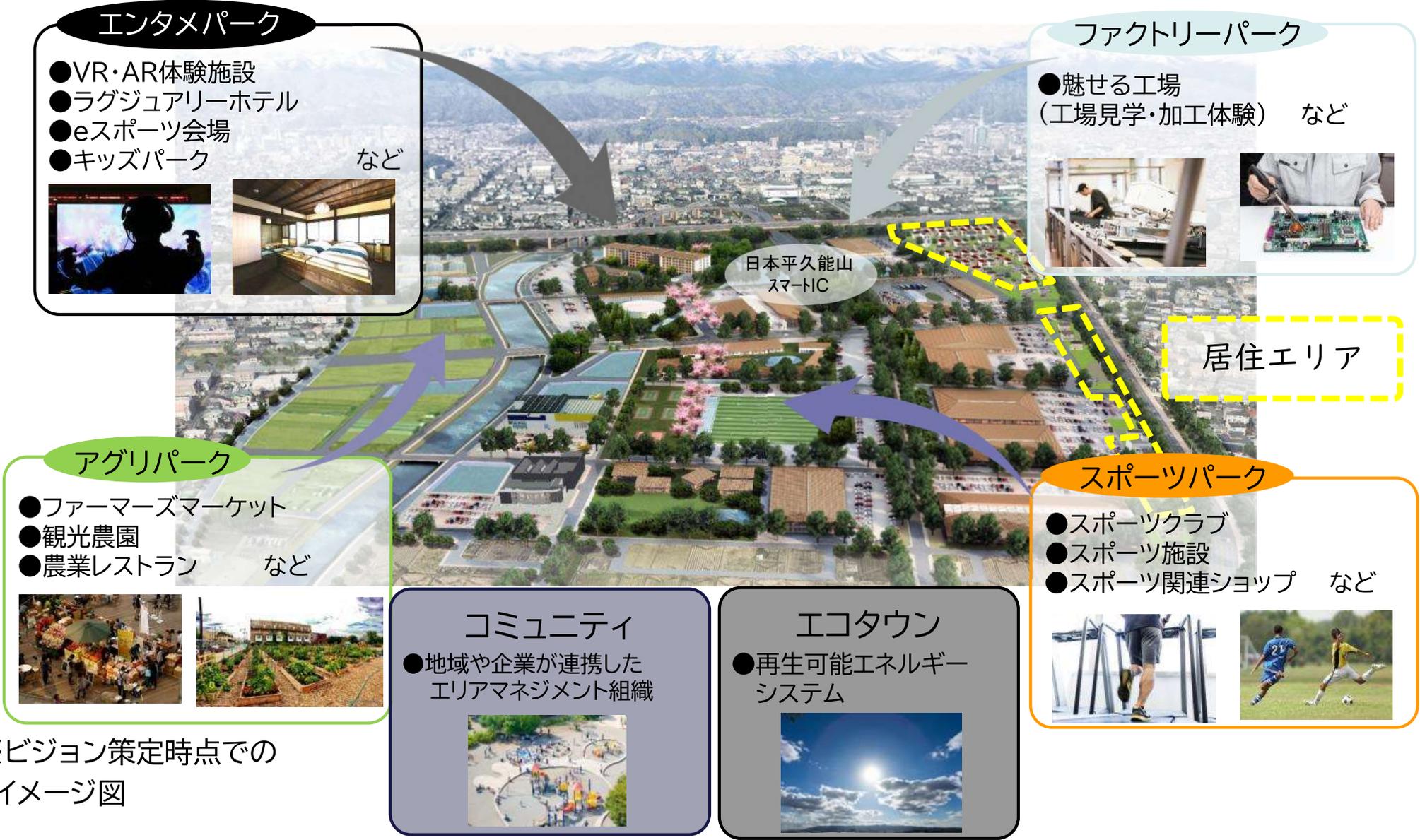
効果

# 3-6-9 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”などを利用した賑わい創出(交流)の拠点とする



※ビジョン策定時点でのイメージ図

# 3-6-10 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

# 3-6-11 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28.5ha

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

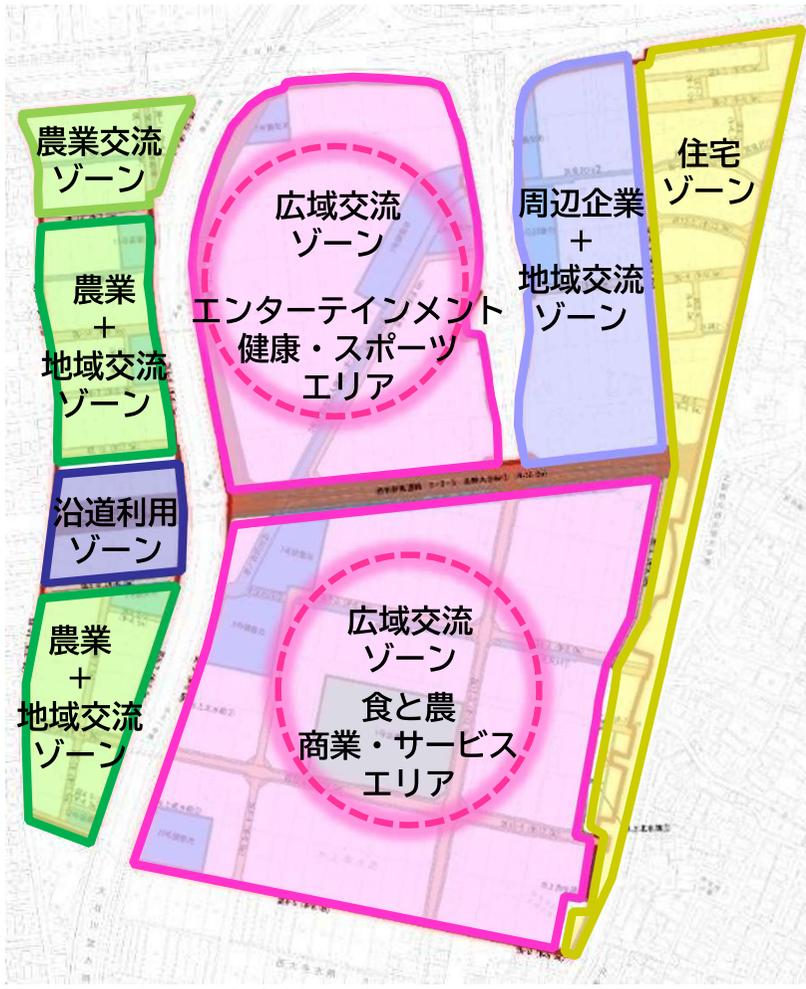
都市農地が生み出す良好な都市環境を保ち、美しい都市景観を形成するため、**持続的に都市農地の保全が図られる土地利用を推進**する。広域からの交流を目指し、**農産物の消費地**となり得る広域交流ゾーンでの広域交流を活用することで、**農業の六次化**を見込んだ「産業」としての都市農業の誘導を図る

## 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。

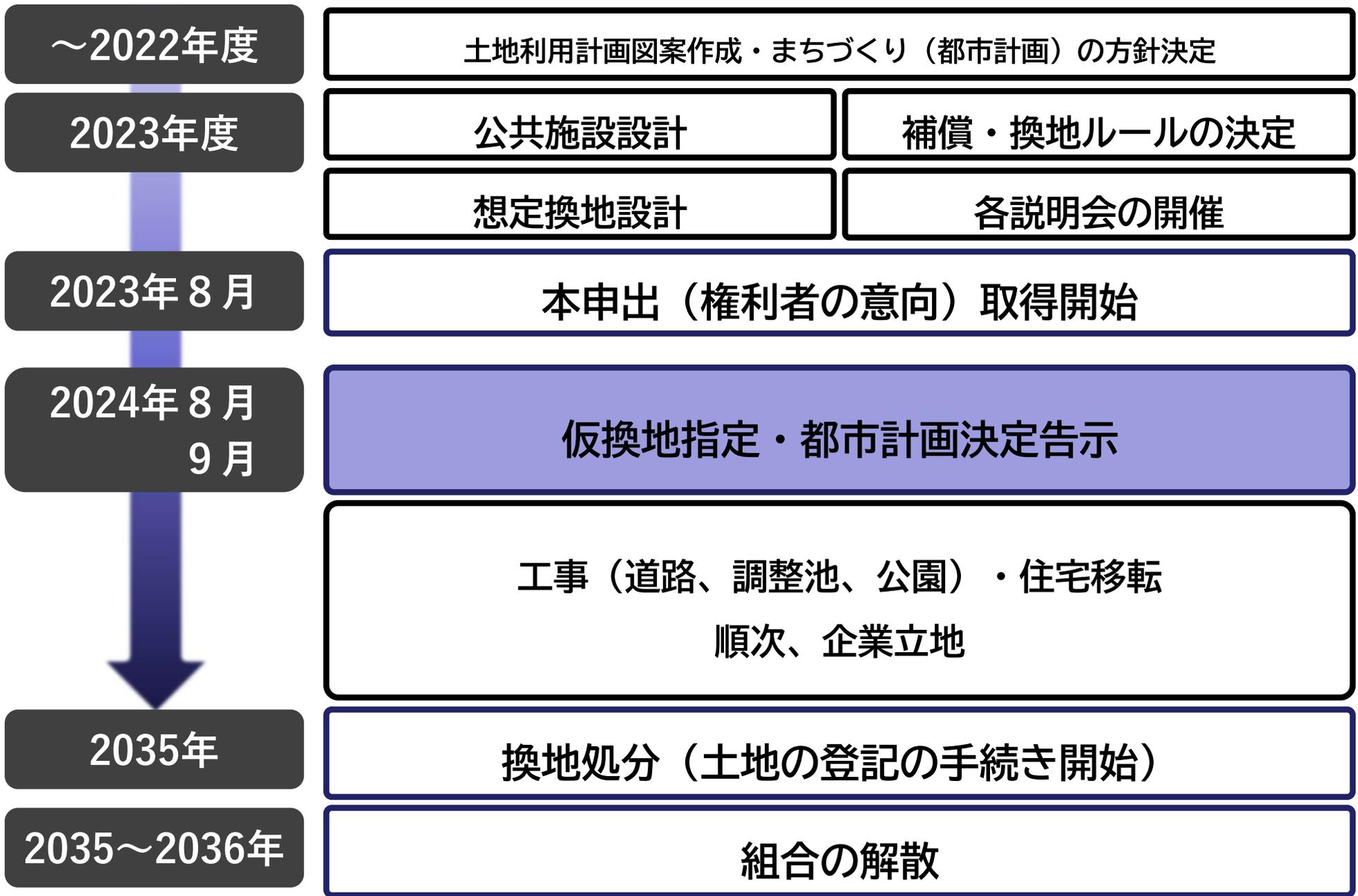
## ⑥住宅ゾーン 約5.2ha

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）

# 3-6-12 宮川・水上地区のスケジュール



### 3-6-13 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～駿河区宮川

事業延長:1.5km

事業内容:現道2車線を4車線バイパス整備

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～駿河区大谷

事業延長:4.2km

事業内容:現道2車線を4車線へ拡幅整備

完成時期:2030年代



## ⑦ 日本平・久能・三保

41観光にも掲載

## エリア内の主要な観光スポット等



# 3-7-2 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

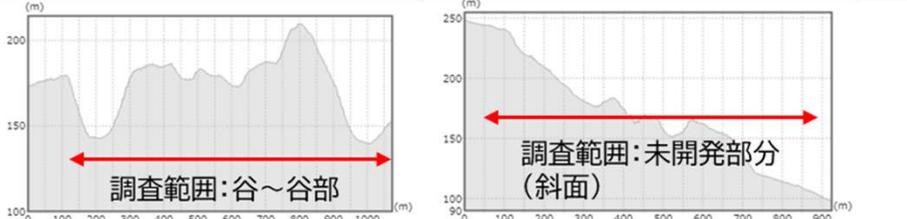


- ・日本平山頂から北側に向けた富士山眺望の方向とする。
- ・開発場所が未定のため、約71haと広い範囲とする。
- ・標高の高い場所からの景観を阻害しないよう、日本平からの下り斜面となる範囲とする(断面図B-B' 参照)
- ・山の斜面において、谷部~谷部を範囲とする。(断面図A-A' 参照)

## (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

# 3-7-3 久能

## 《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より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》

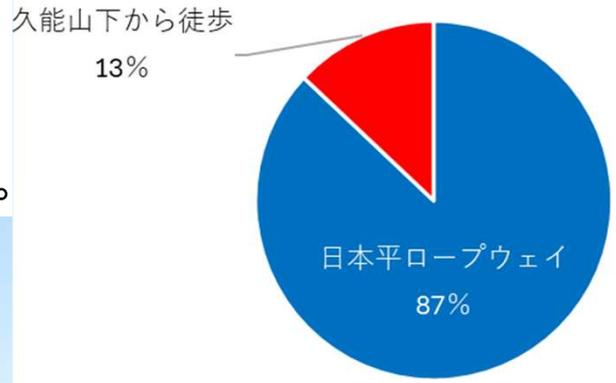
- 商店街前道路の路面整備(完了)
- レンタルステーション設置(石鳥居前・完了)
- エリア一帯の将来像の検討
- 表参道魅力向上策の検討
- 一般駐車場の有り方検討

### 3-7-4 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はせたり、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、久能海岸を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。

## ⑧ 東海道57次など街道観光

41 観光にも掲載

# 3-8-1 東海道57次と静岡市の役割

## (東海道53次と57次)

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。

## <静岡市の役割>

東海道の57の宿場のうち最も多い6つの宿場を有する静岡市が中心となり、自治体間での情報共有と、広く情報発信することで、「東海道」という大きな観光資源を活かした東海道全体への誘客、周遊促進を横断的に進めていく。

⇒詳細は「41 観光」を参照してください。

## <東海道53次と57次>



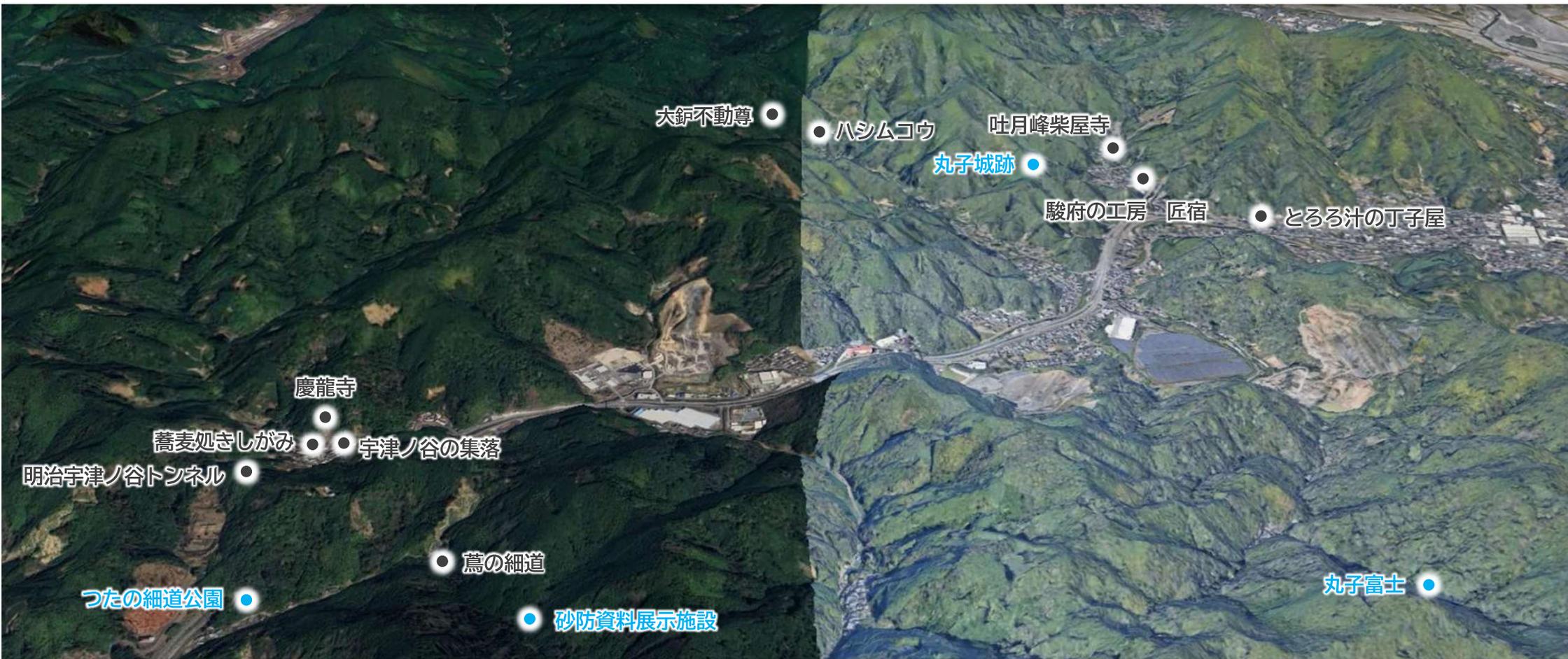
# 3-8-2 東海道エリアの魅力 蒲原・由比・興津・江尻

## エリア内の主要な観光スポット等



# 3-8-3 東海道エリアの魅力 丸子

## エリア内の主要な観光スポット等



匠宿



丁子屋(とろろ汁)



明治のトンネル



吐月峰柴屋寺



癒し(風呂・サウナ)

## ⑨ 用宗

# 3-9-1 用宗の魅力

- 用宗は、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などのマリンアクティビティ、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。
- 静岡市は、地域主体のまちづくりを後押ししながら、用宗緑地Park-PFI事業や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。

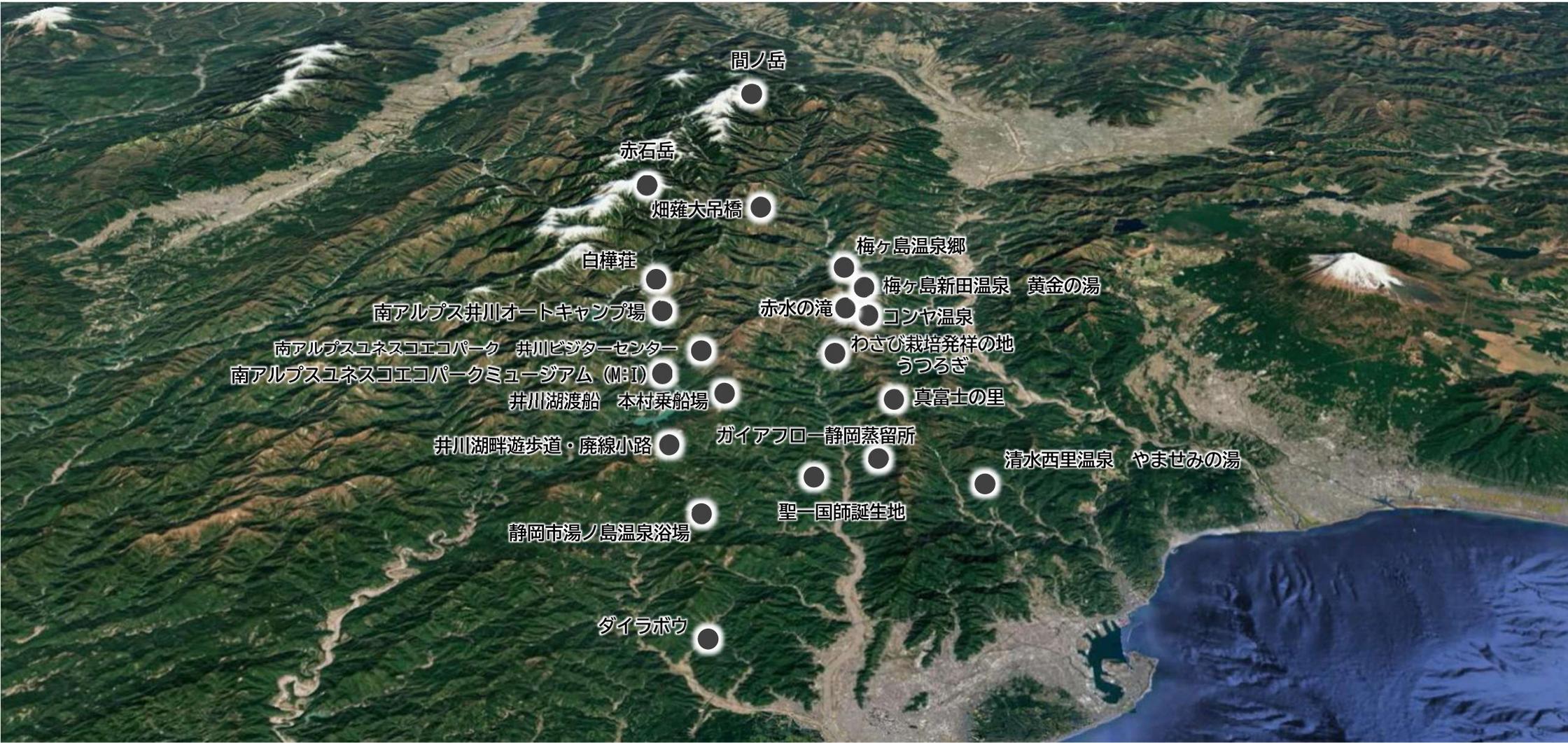


## ⑩オクシズ

60 環境にも掲載

# 3-10-1 オクシズエリアの魅力

## エリア内の主要な観光スポット等



# 3-10-2 「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

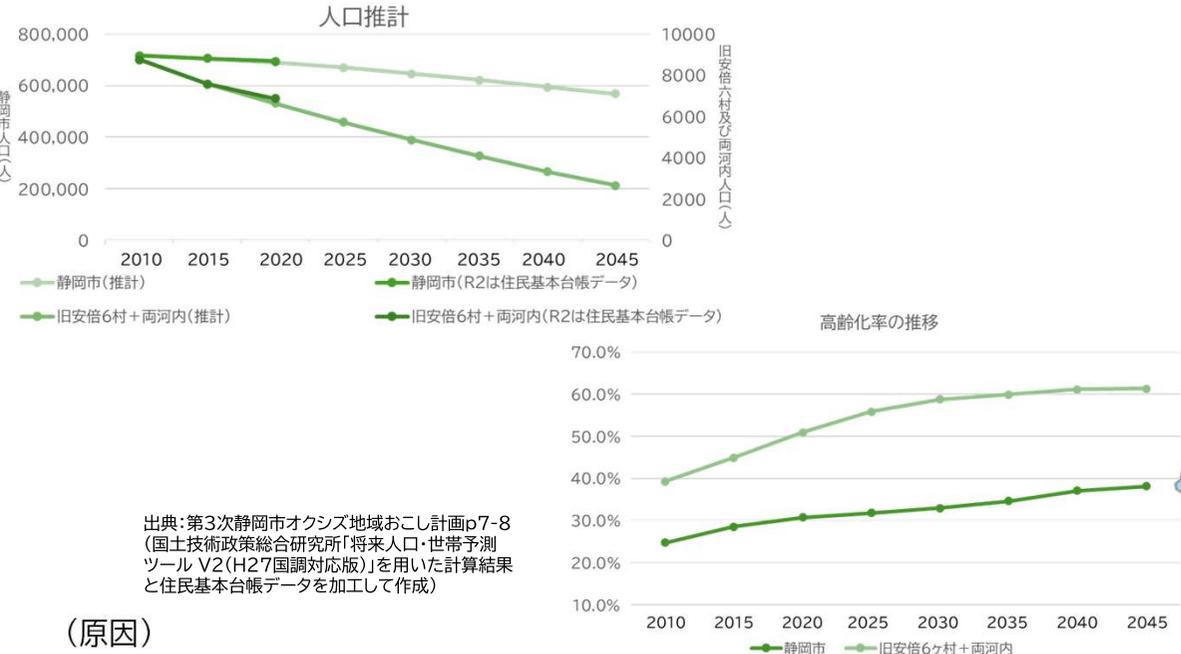
※自然域共生主義(Eco-Harmony Regionalism)

自分たちが居住地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。

# 3-10-3 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。



出典：第3次静岡市オクシズ地域おこし計画p7-8  
(国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測  
ツール V2(H27国調対応版)」を用いた計算結果  
と住民基本台帳データを加工して作成)

### (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。

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、雇用が生まれている」

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ている

「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

★ 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)

★ 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

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)

⑪井川

# 3-11-1 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

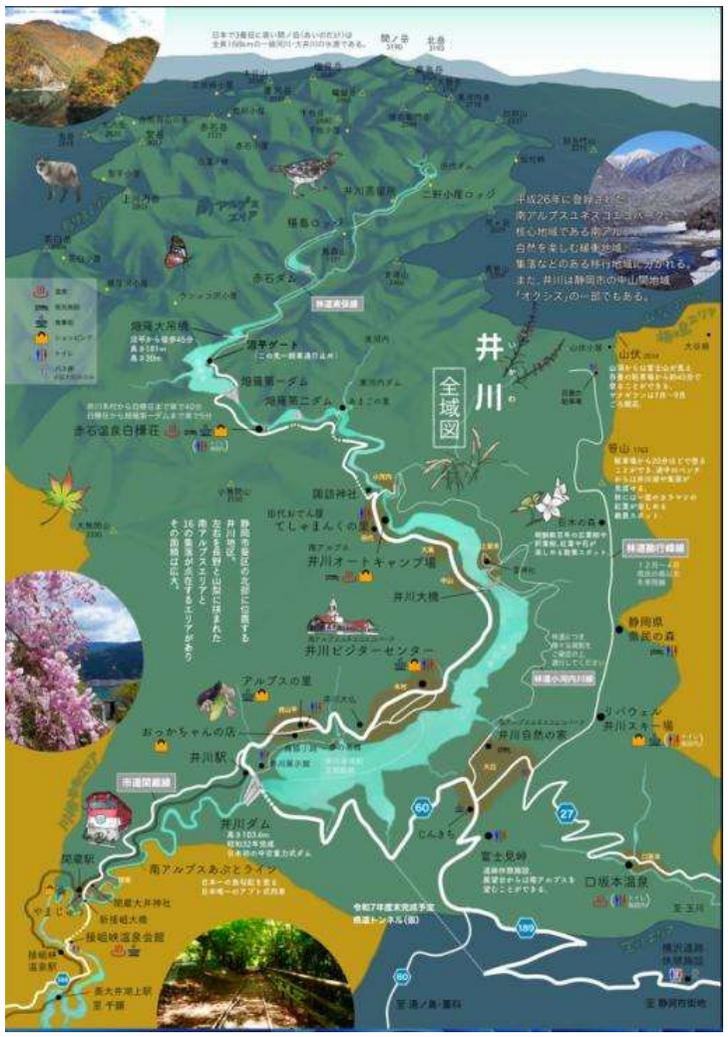
井川の人口は年20人程度減少しており、高齢化率は年々上昇している。また、地域の中核となる15才から74才までの世代は、より減少が著しい。主な減少理由は、20、30代の人口流入が減少しており、結果として子供の減少にもつながっていることが挙げられる。今後も同様な状況が続くと、2030年には人口が330人になることが見込まれ、人口減少が一段と進む見込みである。

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していること。
  - ・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、井川蒸留所でのウイスキー製造や、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による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。

# 3-11-2 ～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。

## 井川が目指す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)



# 3-11-2 ~井川地域の新時代ビジョン~ 2024年6月作成



※2024年6月 静岡市発行 静岡市井川地域の新時代ビジョン「住みたい♡井川 絶景と文化に囲まれて」より抜粋

# 井川が目指す3つの目標

井川振興のビジョン

## 絶景・文化に囲まれた住みたい地域へ

絶景や文化、食に魅せられて、井川にきたい、関わりたい、働きたい人を増やすとともに、子どもからお年寄りまで、住みよい井川を目指します。

### 1 井川に魅せられて訪れる人を増やします

井川湖・南アルプスの山々・手づかぎの自然などの絶景と、在来作物・駿河車輪・ジビエ・高原野菜といった食材など井川ならではの魅力がたくさんあります。それらを活かし、新たな要素として、魅力を高めるオーベルジュ、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、



“休日を満喫できる井川に”

### 2 井川に住み、働き、子育てする人を増やします

井川のほとり、自然に恵まれた暮らしやすい環境

- 井川湖と山々に囲まれた町並みは、まるでスイス
- 生鮮品や日用品など生活に必要なものが地域内で揃う
- 職住近接で働きやすい

都会の喧騒を離れ、自然の中でびのび子育てできる環境

- こども園や小中一貫校という手厚い教育環境
- 近所の人たちとの助け合いなどに加え、

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、



“子供も大人もより安心して暮せる井川に”

### 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

ユネスコエコパークに指定された南アルプスの自然井川に継承されてきた文化など、多くの次世代に引き継ぐべきものがあります。これらを楽しみ、学べる機会や場所として、「ミュージアム」を整備、学んだことを活かし、環境保全活動や文化活動を実践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”

### 井川を持続可能な地域へ

井川地区は、南アルプスユネスコエコパークに指定された豊かな自然や継承されてきた文化など、様々な魅力を有しています。これらは、何もせず自然に生み出されているわけではなく、文化や農作物、木材などはもちろん、南アルプスの自然も人の手が入ることで、保全され、魅力が生み出されています。

この先の未来においても、これらの魅力を引き継いでいくためには、井川地区の住民や事業者だけではできません。井川の魅力や価値を共有できる井川地区内・外のみならず、共に魅力を引き継ぎ、発展させていくことが必要です。

このビジョンに興味を持った、共感したあなたの「井川に住みたい・働きたい・関わりたい・遊びたい」すべてを行政・地域・事業者一丸となって応援します。絶景の地 井川でお待ちしています。

### 主な新規事業予定箇所

- 井川独自の食や絶景を活かした観光や産業の推進
- 南アルプスミュージアムの設置
- 子育て世帯が移住しやすい住居の確保・生活面の機能集約
- 農地の集約



# 井川地域の新時代ビジョン イメージ

井川にある資源を保全・活用し、社会の大きな力と「共創」することで、新しい井川を創造していきます



## ⑫蒲原 ～蒲原の未来～

- ただし、「静岡市全体の将来」と「蒲原の将来」では、何が不都合な事実かは異なる
- 静岡市の不都合な未来と蒲原の未来を同一視する必要はない
- 蒲原は、この地域の特性に応じた独自の明るい未来を創っていくことが必要
- そのためには、蒲原の強み・弱みを分析し、強みを活かし、弱みを克服する具体的な方法を検討し、地域社会で共有し、社会全体の手で一緒に課題解決・新しい魅力づくりをしていくことが重要

## 0-1 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

# 1 蒲原の概要

## 1-1 蒲原の概要

- ・ 蒲原地区は静岡市の東端に位置し、東は富士市(旧富士川町)、西は由比地区、南は駿河湾に面し、東に富士川が流れ、北部は起伏に富んだ山地で、山麓から海岸に至る平坦地に市街地が形成されている。このような地域特性を活かし、様々な取組が行われている。
- ・ 蒲原地区の工業は、富士川右岸に工業地帯が形成され、富士川水系の水を工業用水として利用し、アルミ関連企業や自動車部品などの企業が工業の発展を牽引してきた。
- ・ 農業では、温暖な気候と日当たり・水はけの良い傾斜地を活かし、古くからみかん栽培が行われてきた。より生産性が高く収益性に優れた農業経営を目指すため、蒲原地区の山間地に、県営担い手育成畑地帯総合整備事業が行われ、事業地内の「アグリチャレンジパーク蒲原」では新規就農者向けの研修等が行われている。
- ・ 水産業では、日本一深い湾である駿河湾の豊かな水産資源を活かし、桜えび漁としらす漁を主体とした沿岸漁業が行われてきた。特産の桜えびは駿河湾だけで水揚げされ、水揚げ量は一時大きく減少したが回復傾向にある。
- ・ 旧宿場町にある国登録有形文化財に登録された「旧和泉屋(お休み処)」や「志田邸(東海道町民生活歴史館)」等の歴史資源を活かし、地元の小・中学生による「子ども案内人」が蒲原宿のガイドを行うなど、市民が中心となり毎年11月に「蒲原宿場まつり&産業フェア」が行われ、地域の魅力を発信している。毎年8月には「かんばらまつり」が地域住民により行われ、大勢の市民が参加するイベントとなっている。
- ・ 交通網は、東西に走る東名高速道路、国道1号富士由比バイパス、JR東海道線などの主要幹線網により、日本の中枢中核都市として発展する静岡市の東のゲートウェイとなっている。

# 1-2 沿革

## 【沿革】

こがねむら なかむら せぎざわむら かんざわむら

- 1889年4月 町村制施行に伴い、蒲原宿、小金村、中村、堰沢村、神沢村が合併し、蒲原町となった。
- 2006年3月 蒲原町と静岡市は合併し、蒲原町の区域は清水区へ編入となった。
- 2006年4月 合併を機に、旧蒲原町役場に住民サービス提供のため、「清水区役所蒲原支所、清水福祉事務所蒲原出張所、市民生活部蒲原事務所」を配置した。蒲原支所は、井川支所、長田支所にはない、防災・防犯関係業務、地域振興関係業務等の事務を所掌した。
- 2010年4月 旧由比支所機能を集約した蒲原支所と福祉事務所蒲原出張所、蒲原事務所に、生涯学習交流館等を併せた複合施設を現在の位置に建設し、既存の図書館、体育館と合わせ、蒲原市民センターとした。
- 2026年3月 旧蒲原町と静岡市の合併から20年目を迎える。

## 参考 清水区役所蒲原支所・清水福祉事務所蒲原出張所の主な取扱業務

- ①清水区役所蒲原支所(※2013年機構改正により蒲原事務所機能を蒲原支所に集約)  
防災に関する業務、交通安全・防犯に関する業務、地域振興(自治会や市民相談など)に関する業務、戸籍届出・住民票等証明書発行、マイナンバー更新、国民健康保険手続、税証明発行等
- ②清水福祉事務所蒲原出張所  
高齢者及び障害者等に関する相談業務、福祉に関する申請受付業務

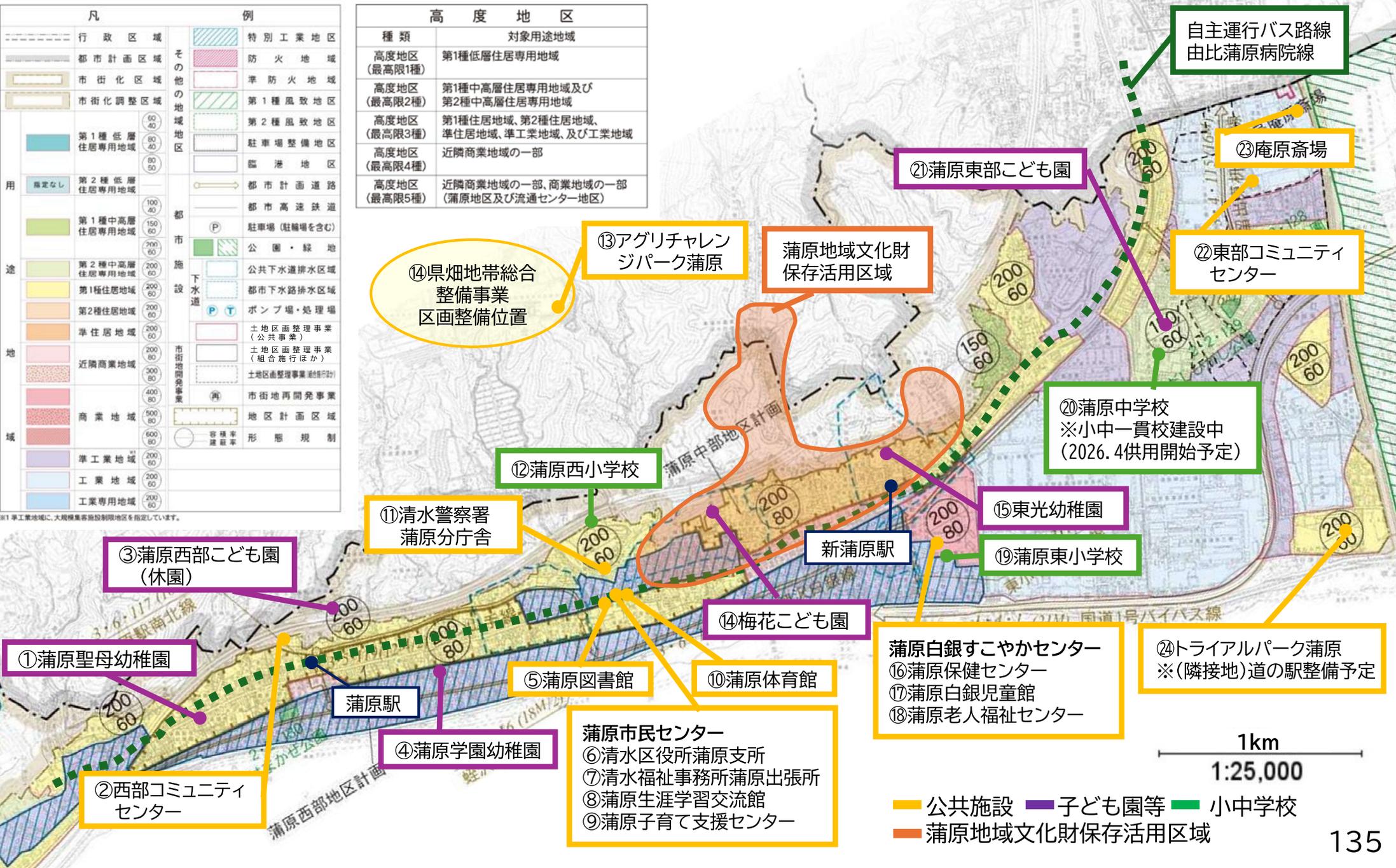
# 1-3 蒲原の公共・公益施設一覧

## 都市計画図（蒲原地区）

凡	例
行政区域	特別工業地区
都市計画区域	防火地域
市街化区域	準防火地域
市街化調整区域	第1種風致地区
第1種低層住居専用地域	第2種風致地区
第2種低層住居専用地域	駐車場整備地区
第1種中高層住居専用地域	臨港地区
第2種中高層住居専用地域	都市計画道路
第1種住居地域	都市高速鉄道
第2種住居地域	駐車場(駐輪場を含む)
準住居地域	公園・緑地
近隣商業地域	公共下水道排水区域
商業地域	都市下水道排水区域
準工業地域	ポンプ場・処理場
工業地域	土地区画整理事業(公共事業)
工業専用地域	土地区画整理事業(組合施行ほか)
	土地区画整理事業(総称)
	市街地開発事業
	市街地再開発事業
	地区計画区域
	形態規制

高度地区	
種類	対象用途地域
高度地区(最高限1種)	第1種低層住居専用地域
高度地区(最高限2種)	第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域
高度地区(最高限3種)	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、及び工業地域
高度地区(最高限4種)	近隣商業地域の一部
高度地区(最高限5種)	近隣商業地域の一部、商業地域の一部(蒲原地区及び流通センター地区)

※1 準工業地域に、大規模集客施設制限地区を指定しています。



自主運行バス路線  
由比蒲原病院線

②庵原斎場

②東部コミュニティセンター

⑩蒲原中学校  
※小中一貫校建設中  
(2026.4供用開始予定)

蒲原地域文化財  
保存活用区域

⑬アグリチャレンジパーク蒲原

⑭県畑地帯総合整備事業  
区画整備位置

②蒲原東部こども園

⑫蒲原西小学校

⑪清水警察署  
蒲原分庁舎

新蒲原駅

⑮東光幼稚園

⑱蒲原東小学校

③蒲原西部こども園  
(休園)

①蒲原聖母幼稚園

⑭梅花こども園

蒲原白銀すこやかセンター  
⑯蒲原保健センター  
⑰蒲原白銀児童館  
⑱蒲原老人福祉センター

⑭トライアルパーク蒲原  
※(隣接地)道の駅整備予定

蒲原駅

⑤蒲原図書館

⑩蒲原体育館

蒲原市民センター  
⑥清水区役所蒲原支所  
⑦清水福祉事務所蒲原出張所  
⑧蒲原生涯学習交流館  
⑨蒲原子育て支援センター

②西部コミュニティセンター

④蒲原学園幼稚園

1km  
1:25,000

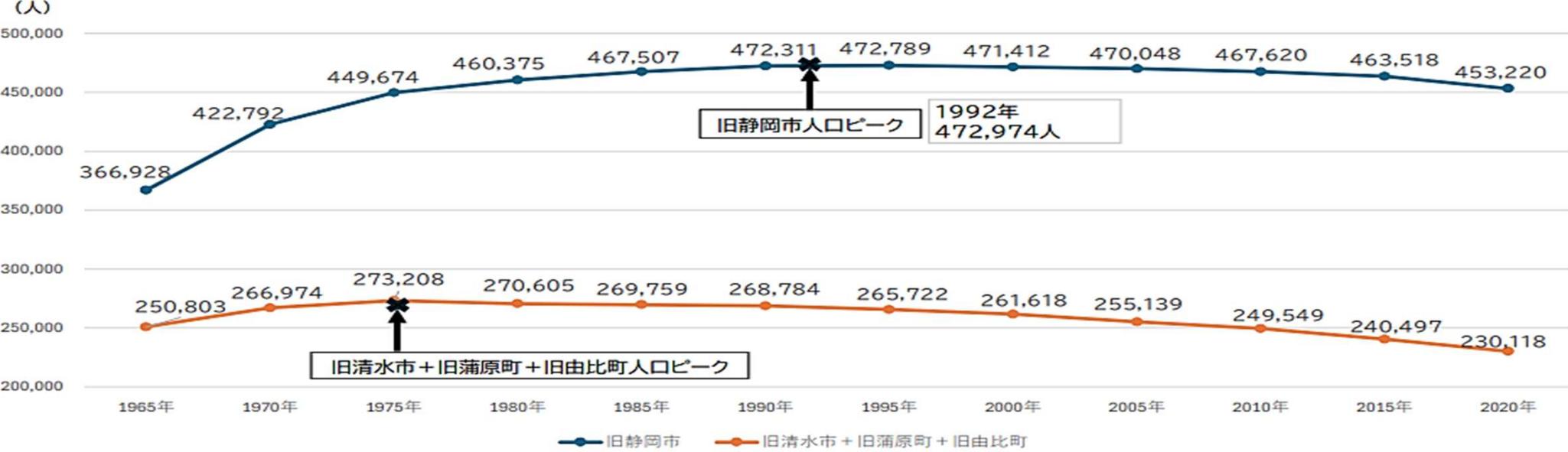
公共施設 子ども園等 小中学校  
蒲原地域文化財保存活用区域

# 1-4 静岡市と蒲原地区の人口推移

旧静岡市の人口ピークは、1992年の472,974人、旧清水市(旧蒲原町・旧由比町含む)は1975年の273,208人、旧蒲原町は1965年の19,115人。旧蒲原町の人口減少は転出等の社会的減少によるものが著しい。また、1980年頃までの急激な人口減少は、企業の構造不況による人員削減や土地不足による居住地不足が原因で市外に流出した影響が大きいと考えられる。

引用(下線部):蒲原町史第2巻より

※構造不況…景気循環による一時的な不況ではなく、経済構造の変化によって引き起こされる長期的な不況

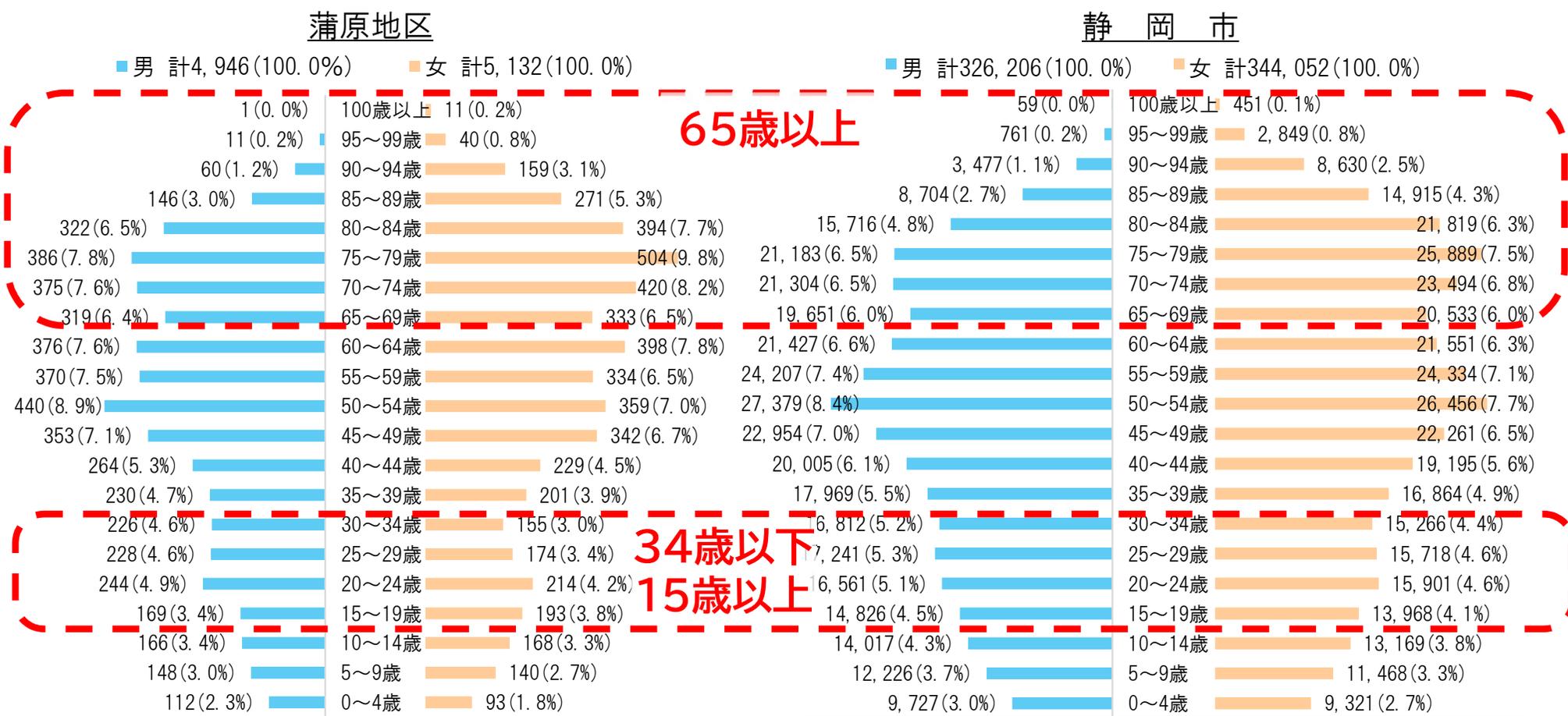


【出典】  
 旧静岡市、旧清水市:各年12月末住民基本台帳人口  
 旧由比町、旧蒲原町:1965、1970、1975、1980、1985年⇒総務省「国勢調査」(各年)、1990～2005年⇒各年3月末住民基本台帳人口2010年以降⇒各年12月末住民基本台帳人口

# 1-5 年齢階層別人口

## ○年齢階層別人口 2025年3月31日現在 静岡市住民基本台帳人口(日本人+外国人)

蒲原地区の人口(日本人+外国人)に占める65歳以上の割合は、37.2%、静岡市では31.2%。  
 蒲原地区の15歳～34歳の割合は、15.9%、静岡市では18.8%。



出典：静岡市5歳階級別・町名別人口 2025(令和7)年3月31日現在

※年齢階層別人口の割合は四捨五入しているため、合計が100%にならない場合もあります

## 1-6 蒲原の人口減少分析（1998年11月3日発行 蒲原町史 第二巻から抜粋）

蒲原の人口減少は、近年のアルミ関連等の構造不況など、社会的な要因によるものが、まず第一にあげられる。次いで市街地内の狭小過密と土地不足により、次男や三男の独立において町内に家が建てられないといった居住地不足により、富士市や清水市などに流出してしまうことも影響が大きいと考えられる。

現状のまま進めば、推計された予測値どおりの推移が起きることは明らかである。そのため、新たな住宅用地を町内に確保し、人口流出を抑えるような抜本的な対策が必要である。従って、今後新たに山間地に住宅地を開発し、人口の受け皿を整備することにより、人口の現状維持あるいは人口増に繋げることが必要となる。

1998年頃、蒲原町においては、蒲原の人口減少の原因分析が適切に行われ、その対策も示されている。

# 1-7 蒲原の未就学児・児童生徒数の推移と小中学校の統廃合

## ○未就学児・児童生徒数

蒲原の未就学児数、小学校児童数・中学校生徒数は減少しており、2015年と2024年を比較した減少割合は、静岡市全体と比べると、より減少傾向にある。

●未就学児数 ※0歳から満6歳まで

単位:人

減少割合

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015→2024
蒲原地区	498	494	478	453	428	406	402	378	360	332	▲33.3%
静岡市	39,036	38,387	37,643	36,755	35,600	34,511	33,295	32,065	30,803	29,225	▲25.1%

資料:幼児教育・保育支援課

●小学校児童数の推移 地域別

減少割合

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015→2024
蒲原東小・西小	510	461	449	426	396	387	389	392	379	359	▲29.6%
静岡市	33,582	33,182	32,833	32,785	32,181	31,634	31,075	30,511	29,721	28,904	▲13.9%

【参考】

由比小・北小	334	335	310	307	301	301	297	276	260	232	▲30.5%
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

資料:静岡市教職員課

●中学校生徒数の推移

減少割合

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015→2024
蒲原中	299	307	295	270	232	209	198	177	189	187	▲37.5%
静岡市	16,389	16,005	15,733	15,074	14,849	14,587	14,696	14,566	14,495	14,395	▲12.2%

【参考】

由比中	185	173	170	160	158	132	125	127	136	137	▲25.9%
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

資料:静岡市教職員課

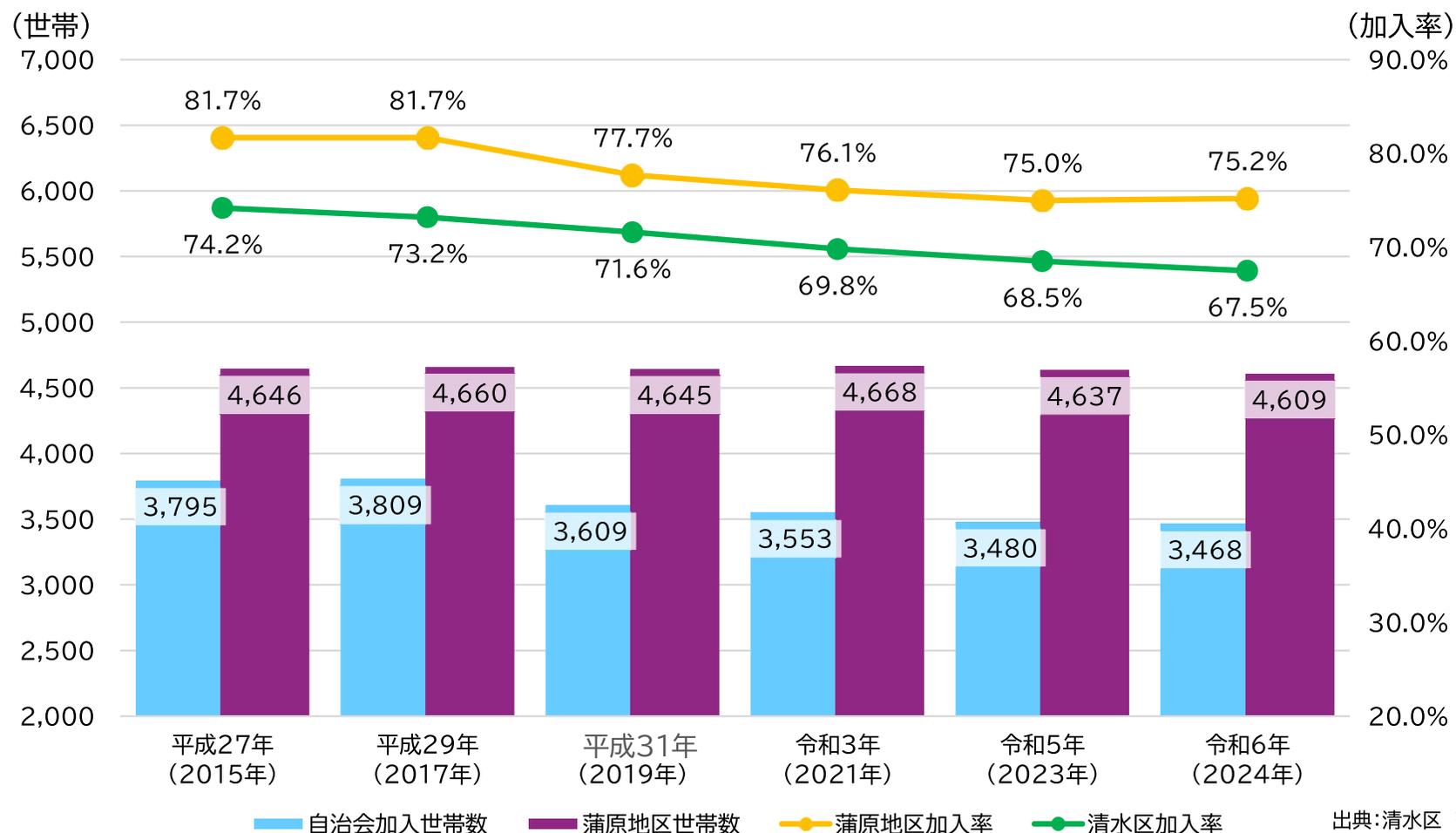
## ○蒲原の小中学校統合の経緯

蒲原では児童生徒数が大幅に減少していることを受け、蒲原地区連合自治会等から、2つの小学校と中学校の統合について要望書が出された。これにより、2026年4月に現蒲原中学校敷地内へ小中一貫校を開校し、2つの小学校は小中一貫校の開校に合わせて閉校する。

# 1-8 自治会の加入状況

## ○自治会の加入状況 … 蒲原地区は清水区全体よりも自治会加入率が高い

蒲原の2024年度の自治会の加入状況は、地区世帯数4,609世帯中、加入世帯は3,468世帯。加入率は75.2%。(参考 清水区自治会加入率67.5%)



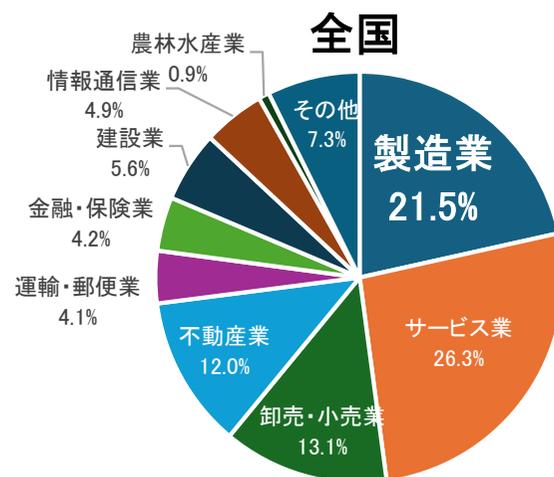
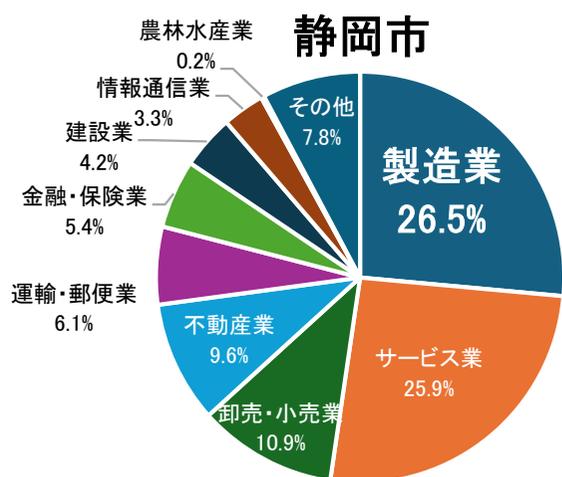
出典:清水区 蒲原地区カルテ

## 2 産業

## 2-1-1 蒲原の製造業

### ○静岡市の産業構造の特徴

- ・2021年の静岡市の産業別市内総生産では、「製造業」と「サービス業」がそれぞれ約26%を占め、静岡市の産業をけん引している。これらに次いで、「卸売・小売業」及び「不動産業」が10%程度を占める。
- ・全国の産業構造と比較すると、「製造業」の存在が大きい。



※輸入品に課される税・関税や消費税は加減していない。

※しずおかけんの地域経済計算において、「宿泊・飲食サービス業」「専門・科学技術・業務支援サービス業」「教育」「保健衛生・社会事業」「その他のサービス」をサービス業として集計した。

出典：静岡市グラフは、静岡県「2022年度しずおかけんの地域経済計算」  
全国グラフは、内閣府「県民経済計算(2011年度-2021年度)」  
から作成。

※グラフはともに2021年度の数値。

### ○蒲原地区の製造業

蒲原地区は、日本軽金属株式会社蒲原製造所はじめ、リョービ株式会社静岡工場などの工場が集積しており、毎年市内外から多くの従業員の雇用が創出されている。

各企業には、「トライアルパーク蒲原」の整備に対する寄付、「かんばらまつり」や「蒲原宿場まつり&産業フェア」に加え、海岸清掃などにもご協力をいただいている。

災害発生時には広域避難所として開放していただくなど、積極的に地域活動に参加し地域活性化に寄与していただいている。また、静岡市内の各種事業にもご協力いただいております、企業による地域社会への貢献は大きい。

## 2-1-2 蒲原の製造業

### ○蒲原の主な事業所(従業員数100人以上)

(2025年9月現在)順不同

事業者名	日本軽金属株式会社 蒲原製造所	イハラニッケイ 化学工業株式会社 (本社工場:蒲原)	興国インテック 株式会社 蒲原工場	リョービ株式会社 静岡工場	株式会社 ホテイフーズ コーポレーション 蒲原工場	ジャトコ エンジニアリング 株式会社 ジャトコ プラントテック 株式会社
事業内容	アルミナ、水酸化アルミニウム、各種化学品、アルミ地金、合金の製造・販売、アルミ板製品、輸送関連製品、電子材料等の製造・販売	有機化学工業製品及び無機化学工業製品の製造、販売、輸出、輸入、ファインケミカル分野の原材料製造等	モビリティ、エネルギー、メディカル、マシナリー、ITその他、各種工業用精密ゴム部品の開発・製造・販売	ダイカスト製品の製造( casting、仕上げ、加工、検査)自動車部品	缶詰、レトルトパウチ食品の製造販売、缶飲料、ペットボトル飲料などのOEM生産	自動車用自動変速機及び電動車両用パワートレインの生産、販売、再生、品質技術情報調査、開発、実験受託事業、エンジニア派遣事業など
従業員数(人)	687	118	171	390	392	467
蒲原地区(人)	150(21.8%)	17(14.4%)	23(13.5%)	63(16.2%)	22(5.6%)	—
蒲原地区を除く市内(人)	159(23.1%)	45(38.1%)	51(29.8%)	143(36.7%)	93(23.7%)	—
市外(人)	378(55.0%)	56(47.5%)	97(56.7%)	184(47.2%)	277(70.7%)	—

※蒲原地区内の日本軽金属グループの総従業員数は約1,500人

※数値については、各事業者に聞き取り、空欄箇所は事業者の諸事情による未回答の項目として取り扱っています。

※(%)については、小数点第二位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## 2-1-3 蒲原の製造業の重要性

---

- 確かに、1960年頃に比べて、現在の日本軽金属株式会社等の従業員数は大幅に減っている。
- しかし、人口約1万人の地区において、従業員数100人以上の6社で、約2,300人の従業員数事業所の存在は大きい。
- これら6社の存続は地域経済の要であり、大きな強みである。

## 2-2-1 静岡市の農業の課題と解決に向けた取組の方向性

### 《静岡市の農業に関する現状・課題》

○2005年から2020年で、静岡市全体での農業就業人口は14,376人から7,022人と51%減少。

65歳以上の割合は、42%から59%に上昇。耕地面積は6,731ha(市内農地面積10,602ha)から4,580ha(市内農地面積9,861ha)となり、32%減少。

(蒲原地区の農業就業人口は131人から89人と32%減少。65歳以上の割合は、48%から67%に上昇)

○社会環境・自然環境面では、異常気象による農業災害の増大や、紛争・円安による肥料や農業用資材の高騰が農業経営に大きな影響を与え、農家の生産意欲の低下を招いている。

○農業の担い手の減少には様々な要因があるが、静岡市全体の人口減少に加え、根底にあるのは、「既存の農業では十分な収入が得られず続けられない」「十分な収入が得られないため就農意欲が低下」が考えられる。



この差を有効活用されていない「未利用・低利用農地」と推定

出典：農林業センサス、作物統計耕地面積調査/農林水産省  
静岡市農地台帳/静岡市農業委員会

### ◆静岡市の農業産出額



出典：農林水産省「市町村別農業算出額(推計)」

### 【産出額】

- ・2020年の農業産出額は146億円。
- ・2016年の176億円から約17%減少。
- ・特に主要作目である「茶や果実の産出額が減少」

## 2-2-2 蒲原の農業の現状

○両農協の組合員数はやや減少。うち東部営農センター管内(蒲原、小島、興津)の組合員数は857組合員。

○両農協の販売・直販事業の買い取り販売額は2023年実績と比較すると上昇。うち東部営農センター管内(蒲原、小島、興津)の2024年販売額実績は2,750万円。

○2025年度の蒲原の耕作面積は1,125aで、柑橘(温州みかん)を主に栽培している。

### (1)正組合員数

(組合員数)

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
清水農業協同組合	6,327	6,171	5,998	5,842	5,661
静岡市農業協同組合	9,177	8,982	8,827	8,641	8,424

### (2)販売・直販事業実績

(百万円)

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
清水農業協同組合	3,982	4,029	3,870	3,949	4,350
静岡市農業協同組合	3,854	4,014	3,870	3,792	3,849

### (3)2025年度 清水農業協同組合地域別耕作面積

(a)

		柑橘	落葉果樹	茶	そ菜・花卉他	計
清水農業協同組合管内全体		37,402	2,690	11,237	21,877	73,206
東部	蒲原	902	150	0	73	1,125
	由比	1,702	145	50	72	1,969
小計		2,604	295	50	145	3,094

## (参考) 静岡市の農業の課題と解決に向けた取組の方向性

### 《方向性》

#### (1) 農地集約による収益性の向上

耕作放棄地など低利用・未利用の農地を、2024年に設置した(一財)静岡市土地等利活用推進公社と連携し一団の農地として集約、高度施設園芸などスマート農業を導入することにより収益性の高い農業へ変革

#### (2) 環境負荷低減と循環型農業の推進

化学肥料・化学農薬の使用量低減への取組のほか、有機農業や地域資源を有効活用した循環型農業を推進していくとともに、消費者の理解を深め、地産地消を進める。

#### (3) 販路の拡大

生産された農産物の販売については市場出荷以外に、多様な方法があり、そこに活路を見出す農家もいるので、輸出などの販路拡大にも取り組む。

#### (4) 担い手の確保

儲かる農業を目指すための研修を進めていくことに加え、生活不安を解消するための支援や、就農をスムーズに行えるための農地整備に対し支援をしていくことで、将来の担い手を確保する。

### 《取組による社会的効果》

**「環境負荷低減」と「生産性向上」が両立した「持続可能な農と食の地域循環システムの構築」**



**静岡市の農業が「儲かる・魅力ある産業」に変革**

## 2-3-1 静岡市の漁業の現状

○桜えびの漁労所得は、水揚量減少の影響を受け、2020年に大幅に減少したが徐々に回復傾向にあり、しらすはおおむね横ばいで推移している。

○桜えびの水揚量及び水揚金額は、2017年以降下落したが、2021年から回復傾向にあり、しらすの水揚量はおおむね横ばいで推移していたが、ここ数年下落傾向にある。

(1)漁労所得(桜えびとしらす) ※漁船1ヶ統あたりの所得、しらすは漁船1戸あたりの所得 (万円)

漁労所得	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
桜えび	—	3,913	1,755	1,712	976	1,737	2,027	2,476	3,040
しらす	1,483	950	1,460	1,163	1,070	903	1,070	1,382	

各漁協に聞き取り

(2)水揚量(清水漁協・由比漁協合計) (トン)

水揚量	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
桜えび	1,019	968	269	157	100	229	296	389	416
しらす	1,301	736	806	785	832	709	622	587	387
その他	435	511	372	455	574	412	313	311	383
合計	2,755	2,215	1,447	1,397	1,506	1,350	1,231	1,287	1,186

各漁協総会資料より作成

(3)水揚金額(清水漁協・由比港漁協合計) (百万円)

水揚金額	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
桜えび	2,598	2,149	975	981	508	928	977	1,213	1,526
しらす	1,110	664	1,029	784	775	665	709	1,006	494
その他	193	186	145	145	138	95	126	139	131
合計	3,901	2,999	2,149	1,910	1,421	1,688	1,812	2,358	2,151

各漁協総会資料より作成

## 2-3-2 蒲原の漁業の現状

- 蒲原の漁業は、1968年に旧蒲原町と旧由比町の漁業協同組合が合併したのち由比港漁業協同組合となり、現組合にて桜えび漁としらす漁を主体とした漁業が行われている。
- 由比港漁業協同組合における「経営体数(※)」と「総組合員数(正組合員+準組合員)」は、やや減少している。  
(経営体数については、2024年に由比港漁協でシラスウナギの経営体が加入したことによりやや回復)
- 蒲原における静岡県桜海老加工組合連合会の会員数は、やや減少傾向にあったが、ここ数年は横ばい状態である。

(1)経営体数 ※経営体数とは、県知事から許可を得ている漁業における船主の数 (体数)

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
清水漁業協同組合	194	193	190	184	185	182	182	184	184
由比港漁業協同組合	187	176	175	175	175	172	172	165	180
合計	381	369	365	359	360	354	354	349	364

各漁協総会資料より作成

(2)総組合員数 (人)

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
清水漁業協同組合	248	242	234	221	218	209	211	201	199
由比港漁業協同組合	607	590	588	579	574	570	563	566	557
合計	855	832	822	800	792	779	774	767	756

各漁協総会資料より作成

(3)静岡県桜海老加工組合連合会 会員数 (人)

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
蒲原地区	22	22	22	19	19	18	18	18	18
由比地区	36	35	34	32	31	30	30	29	29
大井川地区	12	12	12	9	10	10	9	8	8
合計	70	69	68	60	60	58	57	55	55

※年度(決算年度)の期間については、前年7月1日～翌年6月30日の期間

資料：静岡県桜海老加工組合連合会

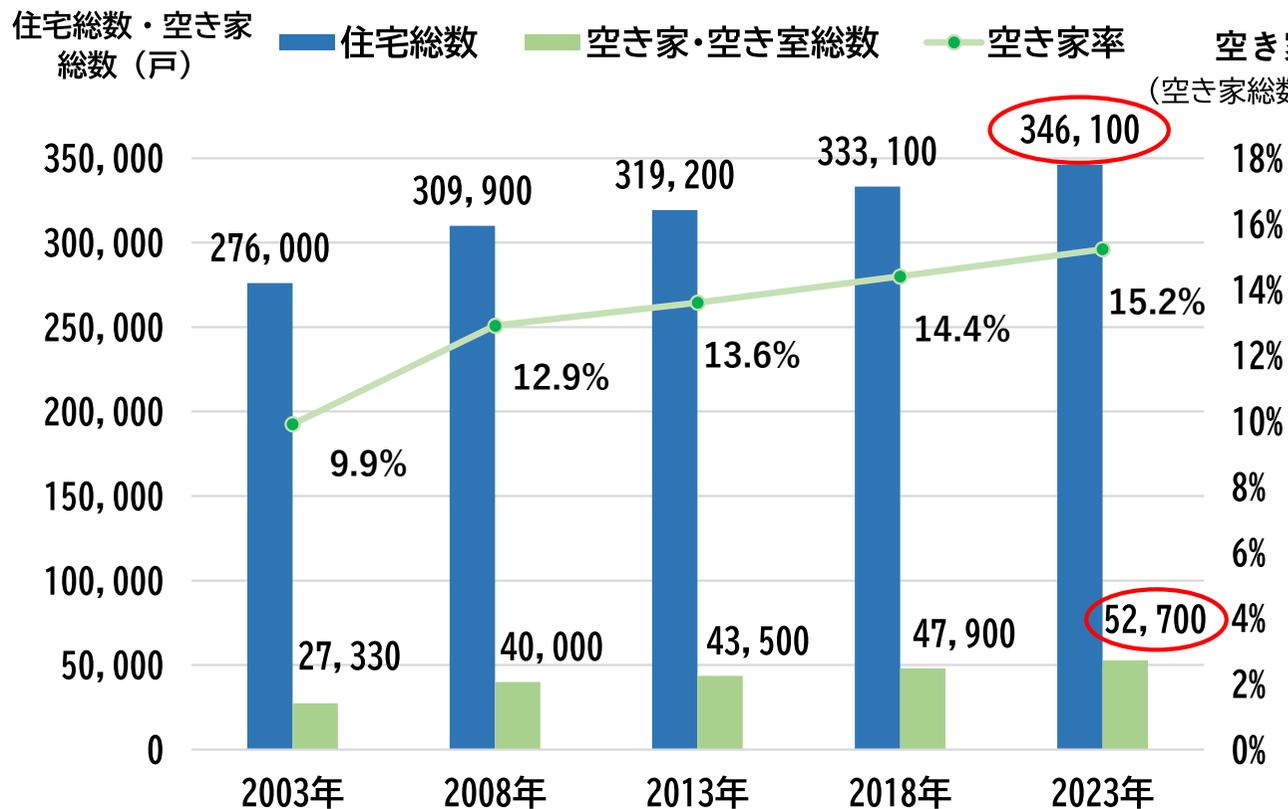
蒲原地区：蒲原桜海老商業協同組合、由比地区：由比桜海老商工業協同組合、大井川地区：大井川港桜海老商業協同組合

### 3 空き家

# 3-1 静岡市の空き家の現状と対策

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。統計調査では、7戸に1戸が空き家となっている。

## 【静岡市の空き家・空き室数、空家率の推移】



【出典】2023年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■住宅総数 346,100戸		
■空き家・空き室 52,700戸	共同住宅	戸建て住宅
① 別荘用等の住宅	300戸	500戸
② 売却用の住宅	500戸	1,000戸
③ 流通している賃貸用住宅	31,500戸	1,300戸
④ <u>流通していない空き家</u> (流通意思なし、流通できない)	4,400戸	13,000戸

【出典】2023年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

空き家・空き室の合計(52,700戸)と、共同住宅、戸建て住宅の計の不一致(52,500戸)は、100未満の端数表記調整による不一致

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

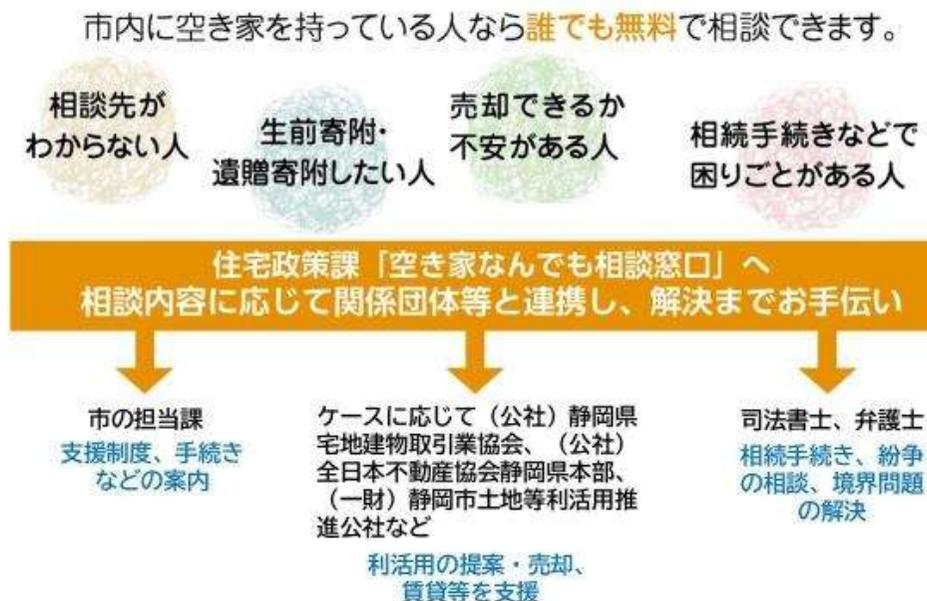
## 3-1 静岡市の空き家の現状と対策

静岡市では、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つの取組を始めた。

- (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

### 空き家なんでも相談窓口（静岡庁舎新館5階 住宅政策課内）

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、誰でも無料で相談可能。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。



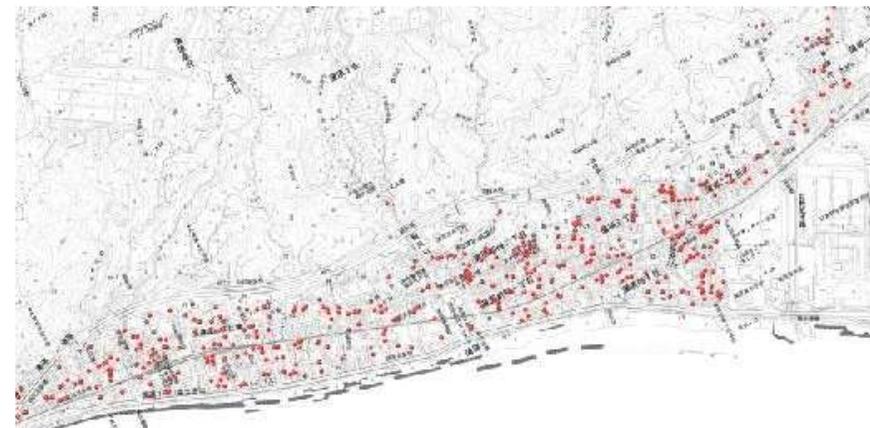
## 3-2 蒲原の空き家の状況と今後の対策

### ○空き家の状況

- ・蒲原宿の町屋は細長い敷地に建てられた歴史的住宅地ゆえに建物更新が進みにくいという特性がある。しかし、歴史や文化的な特徴を活かし、民間事業者が宿泊施設や店舗などに活用している事例が増えている。
- ・地元の事業者が空き家を活用したくても、地域の方の情報だけでは所有者と連絡が取れないことが多く、建物の活用が難しいことが多い。

### ○今後の対策

- ・静岡市では、モデル地区において固定資産税情報を活用し、住民票の住所と家屋所在地が一致しない物件を抽出、現地調査を実施し、空き家と推定される家屋の所有者へ「活用意向確認」の手紙を送付する取組を始めた。これにより、所有者の意思を把握し、活用希望者とのマッチングを強化していく方針。
- ・蒲原地区で空き家の活用に取り組んでいる民間事業者や地域を後押しするため、モデルケースとして市も取組を強化する。



蒲原地区内の住民票が置かれていない住宅の分布図  
(空き家と推測される家屋の分布図)

## 4 蒲原の特色を活かした今後の取組

## 4-1 これからの蒲原の未来(強み・弱みの分析)

- ・ 蒲原の強みは、桜えびやみかんなどの誇れるコンテンツがあり、富士山を背景に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。また、市民はまちづくりや文化財保存活動に取り組み、企業も積極的に地域イベントに協力するなど、市民・企業の地域活動が活発な地域である。これらの地域資源を最大限に活かすことで、観光客や企業を惹きつけ、地域経済の活性化を通じて、市民一人ひとりが暮らしの豊かさと幸せを実感できる地域へと発展する可能性を秘めている。また、隣接する由比地区も強み弱みが類似しているため、一体的に活用することで相乗効果によるさらなる地域の活性化が期待できる。
- ・ 弱みは、人口減少・少子高齢化、空き家の増加、第1次産業の担い手不足などに直面している。観光では、集約して情報発信や地場産品を販売する場所がなく、観光拠点はあるものの、駐車場や車以外の移動手段が少ないため回遊性が低く、外国人旅行者のニーズに対応できていないため、経済効果が限定的である。
- ・ 機会は、国道1号富士由比バイパスやJR東海道線が通過するという交通の利便性が高い立地を活かし、静岡市の東のゲートウェイとして蒲原内だけでなく、広域的に、多くの人々を呼び込める可能性がある。それは蒲原と由比の両地区が連携し、桜えびや地場産品、浮世絵に描かれた薩埵峠の景観、広重美術館、文化財などの組み合わせを情報発信することで、広域的で魅力的な観光地区になる可能性を秘めているからである。
- ・ 脅威は、災害時薩埵峠と富士川によって両地区が孤立するリスクや、気候変動による自然環境への影響のほか、企業誘致などに開発できる土地の不足があげられる。

## 4-2 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

外的要因

強み(Strength)	弱み(Weakness)
<p><b>【観光資源】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>桜えび、しらす、みかんなどの誇れるコンテンツがある</li> <li>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</li> <li>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&amp;産業フェアなど)</li> </ul> <p>(由比) <b>“由比桜えび”のブランドがあり知名度が高い</b>  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)</p> <p><b>【歴史、文化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国登録有形文化財をはじめとする歴史的資源がある</li> <li>文化庁から認定された文化財保存活用区域がある</li> <li>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</li> </ul> <p><b>【産業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多くの人を雇用する製造業などの企業がある</li> <li>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</li> </ul>	<p><b>【人口減少・少子高齢化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減、少子高齢化が進行している</li> </ul> <p><b>【空き家】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家が増加している</li> </ul> <p><b>【観光資源】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>マイカーや団体バスに対応できる駐車場がない</li> <li>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</li> </ul> <p><b>【歴史、文化】</b></p> <p>(由比) 宿場町の景観を活かす活動がされていない</p> <p><b>【産業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>(由比) 多くの人を雇用できる企業が少ない</p>
機会(Opportunity)	脅威(Threat)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>災害時、薩埵峠と富士川で両地区が孤立する想定がある</li> </ul>

## 4-3 これからの蒲原の明るい未来のための課題

### 蒲原のSWOT分析から見る課題

#### 1 人口減少と地域活力の低下

- 若年層が定着せず、地域の担い手不足が進行する
- 高齢化に伴い、地域コミュニティの維持や防災力が低下する

#### 2 空き家・歴史的資産の未活用

- 空き家が増えることで景観や防災リスクが悪化する
- 歴史的景観や文化財の維持管理をし、「誇れる資源」を活用する取組が求められる

#### 3 観光資源の活用不足

- 多彩な資源(宿場町・桜えび・美術館・浜石岳)が点在するが、組み合わせができていない
- 駐車場や宿泊施設不足により、観光は日帰り中心となり経済効果が限定的である
- 外国人観光客の求める日本文化の体験するニーズに十分対応できていない

#### 4 産業基盤の偏りと雇用の脆弱性

- 第1次産業の収益性と担い手不足が重なり、「稼ぐ力」が弱まっている
- 新規企業が進出する土地の確保が難しく、産業多様化が進みにくい

#### 5 災害リスクと孤立の懸念

- 地形条件により、大規模災害時には交通網が遮断され孤立する恐れがある
- 空き家や老朽家屋が災害時の被害を拡大させる可能性がある

#### 6 共創の仕組み不足

- 住民や企業の活動は活発だが、面的かつ有機的に、連携と共創が広がる仕組みが弱い

### 対策の方向性 (大きな柱)

蒲原・由比地区の強みである「自然・食・歴史・文化」を仕事・観光・交流へと繋げ、

- ①人口減少対策(とりわけ若者・移住者の定着)
- ②社会共有資産として、空き家の資源化(移住・宿泊拠点)
- ③共創による持続可能な地域運営

を同時に進めることが必要

## 4-4 蒲原の未来を考える視点 強みを活かし、弱みを克服する

### ○人口減少

→ 避けられないが…

人口減少したからといって、蒲原の人の幸せに直結するものではない  
(静岡市全体の人口減少は、様々な社会問題を発生させるため、  
抜本的な対策が必要)

### ○蒲原の強み

→ 地域の人口規模と比較して、産業・雇用の基盤がある

→ 東海道 宿場の街並みの美しさと歴史的資産がある

→ 人口が減少しても一定の人口規模は維持できる

(小・中一貫校は必ず残る・残す)

### ○未来を考える 視点

→ 地域の人口規模と比較して、産業・雇用の基盤がある

→ 強みを活かし、強みが弱みにならないようにすることを重視しつつ、  
独自の魅力あるまちをつくる

→ とりわけ、今後何もしなければ大量に発生する可能性がある  
空き家を空き家にせず、次世代に継承していく仕組みが重要

## 4-5 蒲原の「道の駅」整備

## 4-5-1 課題

### ○課題

富士川左岸側の道の駅「富士」では、常時においても日交通量約4万台に見合う休憩用の駐車スペースが不足しているため、多くの大型車両等は、富士川右岸側河川敷や蒲原の民有地で休憩・待避が常態化している。

国道1号富士由比バイパスの薩埵峠区間においては、越波・高潮による通行止めが度々発生し、通行止めの際には、迂回した車両が生活道路に迷い込んだり、新東名へ迂回する車両が清水連絡路に集中し渋滞が発生している。

2022年に、全長約2kmの越波飛散防止柵の設置が完了したことで早期の通行開放が可能となったが、有事の際、通行止めが発生することから、防災機能の強化が必要である。



富士川右岸河川敷での停車状況



2017年10月の高潮被害

## 4-5-2 背景

### ○背景

2019年度より、蒲原のまちづくりや地域経済の活性化について、地元有志と検討を重ね「道の駅」化に向け、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」を整備した。

この整備にあたっては、地域の活性化に繋がるのであればとの主旨に賛同いただいた民間事業者8社から「企業版ふるさと納税」の寄付を受け、施設の機能拡充を図った。



イベント開催時の様子

### 企業版ふるさと納税企業名(順不同)

株式会社サイバーレコード(熊本市)

高田機工株式会社(大阪市)

平岩塗装株式会社(東京都大田区)

リョービ株式会社(広島県府中市)

株式会社クラディオ(東京都中央区)

株式会社アイ・テック グループ企業

株式会社ユピテル(東京都港区)

日本軽金属株式会社(東京都港区)

## 4-5-3 整備に向けて

- 2020年度から静岡国道事務所が事務局となり、静岡県、道の駅「富士」を所管する富士市と静岡市で「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している。
- 駐車スペースの不足や通行止め時の対応などの課題解消に向け、2024年度に、蒲原へ「道の駅」を整備することで合意した。
- 現在、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、地域振興施設は民間事業者と連携しながら「一体型」で整備する基本計画を2025年度内に策定する予定である。

### 【基本計画】

整備の目的やコンセプト、立地特性を踏まえた導入機能及び施設規模などの考え方を示すもの。



## 4-5-4 道の駅の整備方針(案)

- 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と集客施設が出来れば、交通の利便性も相まって、多くの来訪者によって、地域経済の活性化が期待できる。
- 人を呼び込む機能としては、アクセス性の向上、地場産品を活用した物販や飲食施設のほか、地域への回遊に繋がる情報発信機能も整備する。
- 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。(今後の設計・協議により変更になる可能性あり)



### 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



## 4-6 蒲原の歴史資源・文化財への取組

## 4-6-1 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。

### 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。

## 4-6-2 街道観光 地域資源を活用した取組

○静岡市では、蒲原を含む東海道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、東海道の誘客及び魅力ある地域づくりを推進するため、以下の取組を実施している。

※東海道は、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。

### ○具体的な取組

#### (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)。

○自治体間での情報共有と、広く情報発信することで、「東海道」という大きな観光資源を活かした東海道全体への誘客、周遊促進を横断的に進めていく。

#### 【協議会の取組】

- ・参画自治体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
- ・共通テーマによるプロモーション展開(調整中)

#### <発足時の参画自治体一覧>

	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	愛知県	豊橋市	二川宿、吉田宿
8	三重県	亀山市	亀山宿、関宿、坂下宿
9	滋賀県	草津市	草津宿
10	大阪府	枚方市	枚方宿
11	大阪府	守口市	守口宿
12	静岡県	静岡市	蒲原宿、由比宿、興津宿、江尻宿、府中宿、丸子宿

※1区10市1町

## 4-6-3 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)

# 4-6-4 街道観光 地域資源を活用した取組

## (3)「駿州の旅」日本遺産(2020年認定) 今後の取組

コト

旅のしかけづくり

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



モノ

美味しいモノ・買いたいモノづくり

オリジナルブランド「駿州堂」商品開発



情報

ターゲットを定めた情報発信

日本遺産ストーリー・魅力の国内外への発信



ヒト

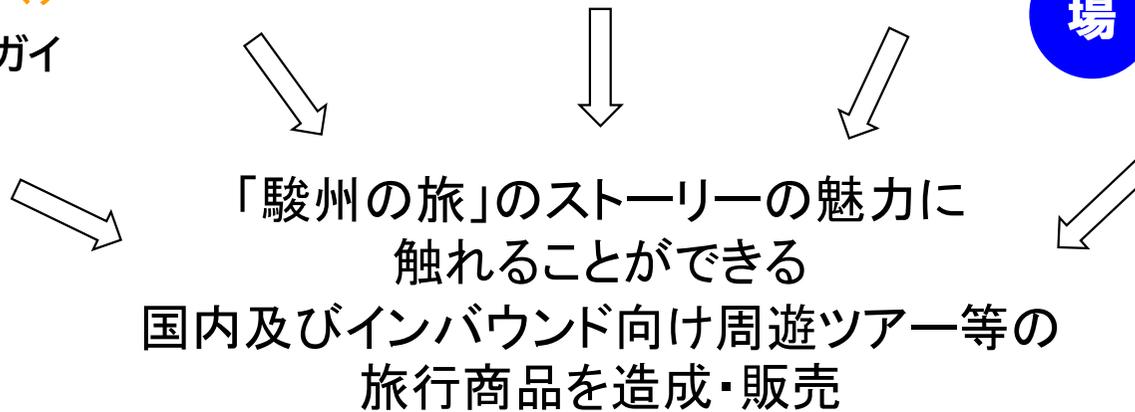
宿場を担う魅力的な人づくり

ストーリーを伝えるガイドの育成



場

旅の舞台・2峠8宿の一体感づくり  
構成文化財の回遊性向上



来訪者・観光消費額の増加

地域経済の活性化

## 4-7 蒲原の歴史資源・文化財を活用した市民の取組

### 【新たな取組】

#### ○合同会社つばめ制作社の提案

（「知・地域共創コンテストUNITE2025」）

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、賃貸借や購入に繋げることで、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。なお、居住者には自治会活動に参加していただき、旧東海道の景観の保全を図る。

※この提案は一次審査を通過し、関係各課とともにチームを組成し、二次審査に向けて協議・検討を進めている。

## 4-8 社会共有資産の活用

- 今後、空き家が大量に発生する可能性  
→空き家にしないこと
- 学校跡地の活用

## 4-8-2 社会共有資産の有効活用(学校跡地の活用)

○静岡市の人口減少の原因を突き詰めると、土地に関するまちづくり行政に問題があった。

高度経済成長時代には成功(総人口増加、利用可能土地面積の増加)していたが、その後、土地の生産性が限界になった。

→ 静岡市政は土地の生産性の限界・低さを認識せず、長年取り組んでこなかったため、経済が停滞した。

○社会共有資産の有効活用の推進

静岡市の経営資源は、社会全体の力、財産となるため、市有財産だけでなく、民間が持つ財産も“社会共有資産”としてとらえ、これらを有効活用することが重要。

### 【学校の跡地利用における課題】

- ・以前(2022年度まで)は、閉校した小・中学校について、売却・活用に取り組んできたものの、民間への売却、民間による活用に至った事例はない。
- ・その原因は、教育委員会が閉校施設の売却・活用を主体的に実施してきたが、教育委員会の本来の業務ではないことや、教育関係の活用にとどまってしまうことなどにある。
- ・このため、これまでの考え方を改めて、社会共有資産利活用の一環として、**閉校施設の売却・活用を、「教育委員会」ではなく、「総合政策局 社会共有資産利活用推進課」において、専門的、積極的に実施するなど抜本的な見直し**を行い、取り組んでいる。

## 4-8-3 社会共有資産の有効活用(学校跡地の活用)

### ○蒲原東小学校・蒲原西小学校の跡地活用

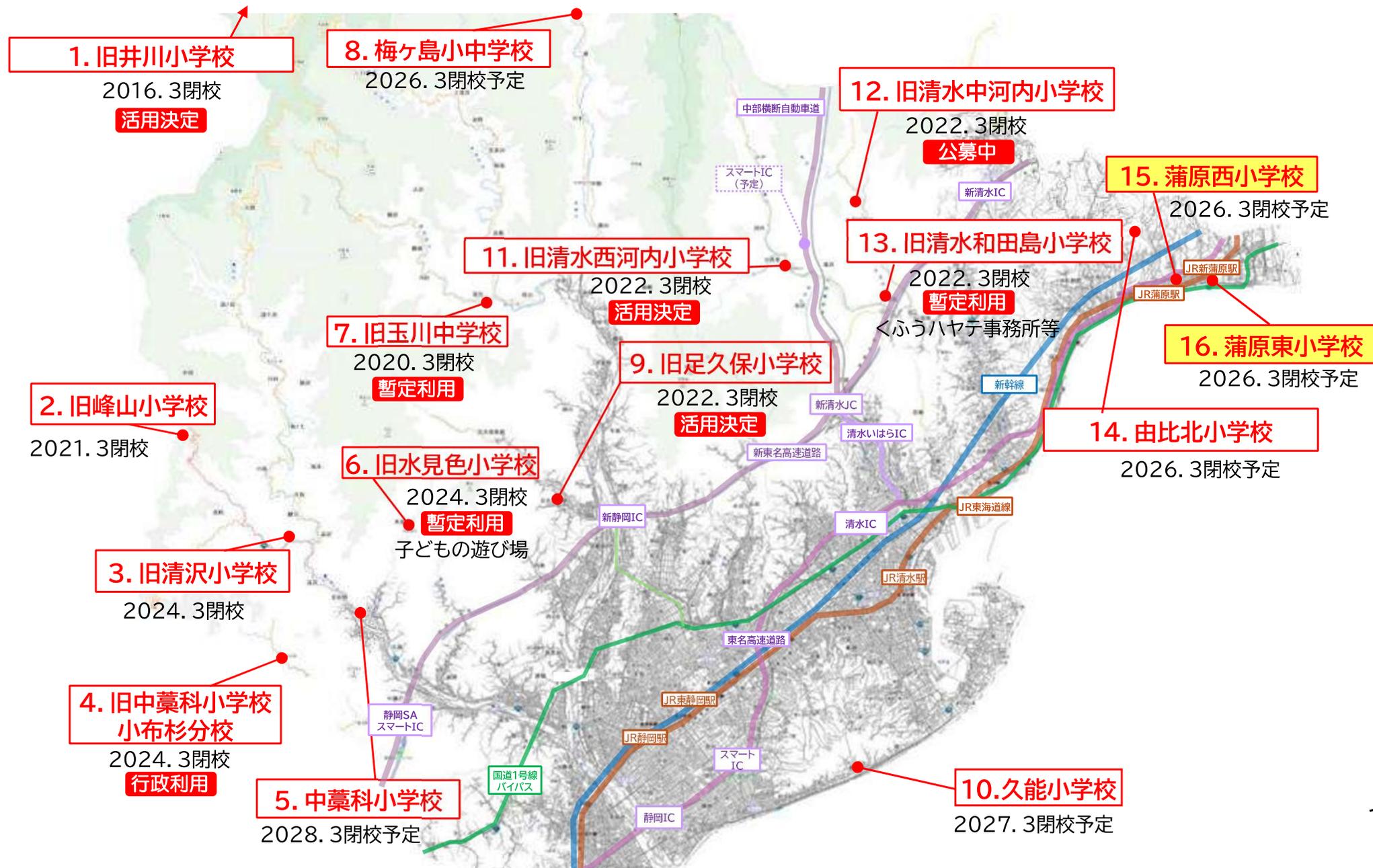
- ・ 2026年3月をもって蒲原東小学校、蒲原西小学校が閉校となる。
- ・ 両校は、国道1号線富士由比バイパスやJR蒲原駅、JR新蒲原駅に近く、アクセス性にすぐれおり、蒲原地区内でも広大な面積を有している。
- ・ 特に蒲原東小学校の立地は、都市計画法の用途地域が準工業地域に指定されており、活用の範囲が広い。
- ・ 現在、蒲原自治会連合会との意見交換にあわせ、民間事業者へのヒアリングをすすめている。
- ・ 民間事業者の注目度も高く、視察も随時実施している状況である。
- ・ 地元の皆様のご意見を伺いながら、今後、早期に民間事業者の募集に進んでいく。
- ・ 募集では、施設の用途は限定せず、幅広く民間事業者のアイデアを募るが、防災機能(避難所等)の継続については配慮する。

### 【その他有効資産活用の可能性】

蒲原地区は、現在において平坦地でまとまった土地が少なく、集積する土地がない状況であることから、企業立地用の土地を新たに開発することは困難であるため、施設の利活用を優先に検討を進める。

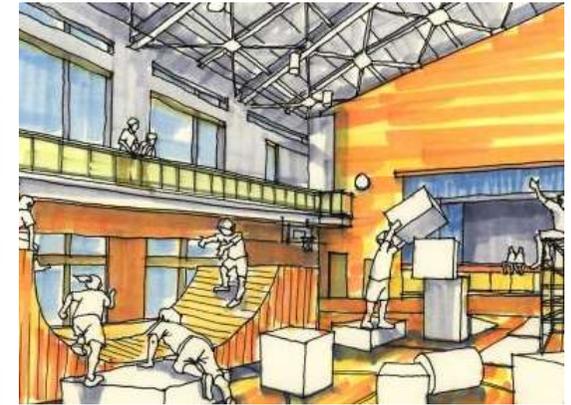
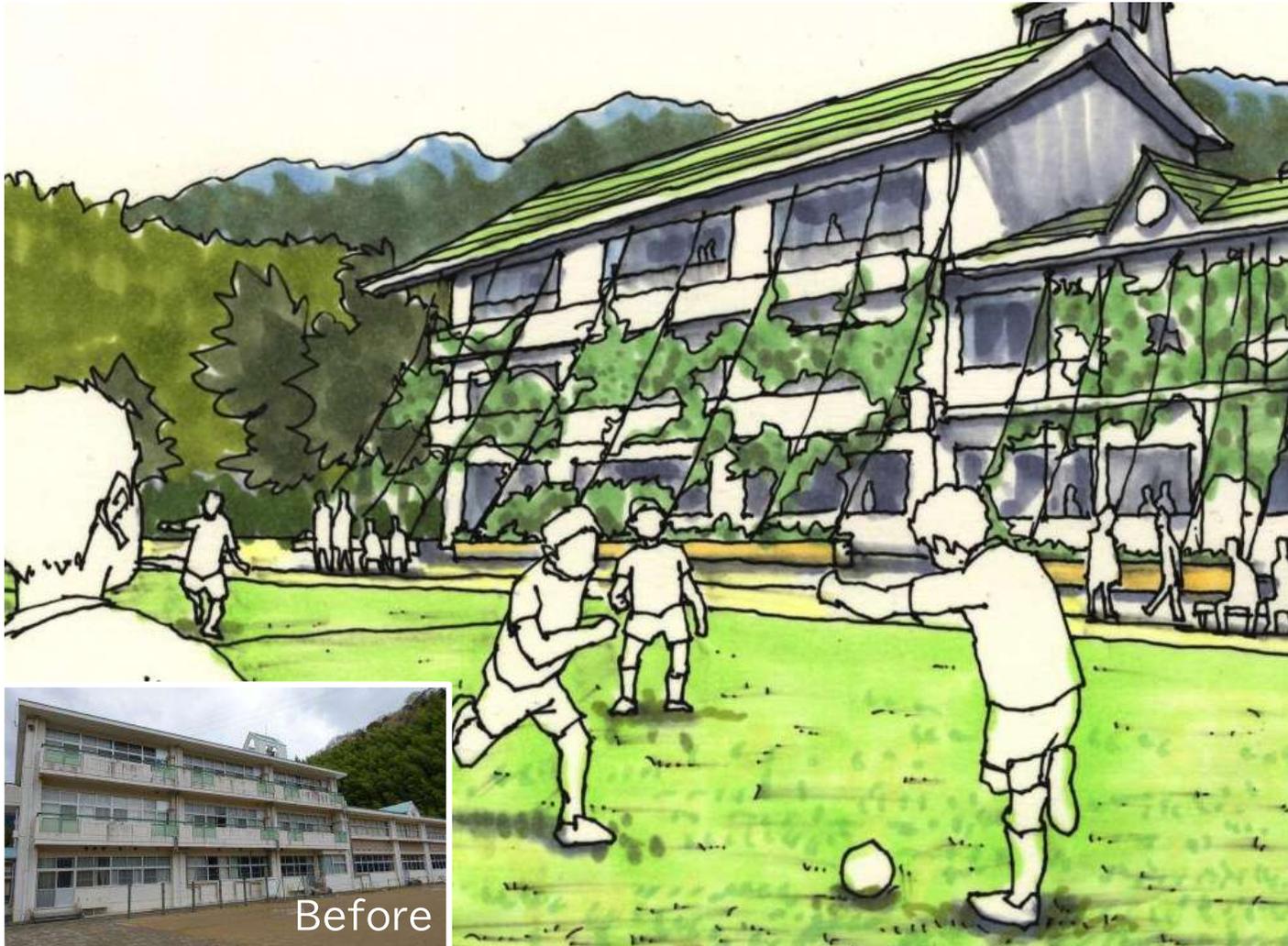
# (参考) 閉校及び閉校予定の学校施設

○市内には、閉校及び閉校予定の、16の学校施設がある。



# (参考) 廃校の活用事例 旧清水西河内小学校

豊かな自然に囲まれ、木育、宿泊、サウナ、アクティビティなどが楽しめる「オクシズパーク」に！



活用事業者  
コンセプト  
施設概要  
オープン

(株)東京森と市庭・(一社)リバースプロジェクト・(株)SocialPlastik  
『遊び』でワクワク・ドキドキを体験できる交流施設  
木育、宿泊(50人程度/日)、各種アクティビティ、芝生グラウンド  
木製大型遊具、カフェ、サウナほか  
令和8年5月予定

# (参考) 廃校の活用事例 旧井川小学校

自然の大切さと地域に根付く文化の価値を伝え引き継ぐ「南アルプスユネスコエコパークミュージアム M:I(エムアイ)」に！



運営事業者  
コンセプト

株式会社FIEJA(フィージャ)  
南アルプスの貴重な自然や、自然の恵みに  
育まれた井川地域の暮らしなどを展示で紹介し、「人と自然の共生」の大切さを伝える  
展示、カフェ、体験室、講義室  
令和7年7月



施設概要  
オープン

# 4-8-4 社会共有資産の活用を進める静岡市の取組

## 社会共有資産のフル活用!!

### 空き家の活用

#### ■ 空き家利活用・住みたい家に住める

#### プロジェクトチームの編成 (2025年4月新体制移行)

◎建築部理事、○住宅政策課、○社会共有資産利活用推進課、都市計画課、建築安全推進課、税制課、固定資産税課、市民自治推進課、中山間地振興課、福祉総務課、地域包括ケア推進課、安心感がある温かい社会推進課、こども未来課  
(◎チームリーダー、○サブリーダー)

#### ■ 目的

- ・ 空き家の利活用推進に向けた周知、情報収集、具体化の検討
- ・ 子育て及び若年世帯、高齢者、外国人等に対する中古住宅の供給を促進する施策の検討
- ・ 中山間地域における定住の促進
- ・ 中古住宅の流通促進（土地等利活用推進公社との連携）や住宅以外への用途転用を促進する施策の検討

#### 実績 (2025年度以降)

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つの取組を始めた。

- (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

### 未利用資産の活用

#### ■ 専門部署の設置 (2024年4月設置)

社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室

統廃合により生じた学校施設など全ての未利用資産の活用を担う組織

#### ■ 市有資産活用方針 (2024年7月策定)

資産活用を積極的に進める方針、各種制度の制定を明記

民間発案制度 (2024年7月策定) 他

市有資産活用方針を具現化するため、民間事業者が自由に事業提案をできる制度等を構築

#### 実績 (2024年度以降)

これまで資産活用は全く進んでいなかったが、組織や方針、制度を整備し、着実に実績をあげている。

- 旧井川小学校⇒南アルプスユネスコエコパークミュージアム
- 旧清水西河内小学校⇒オクシズパーク (地域活性化施設)
- 旧清水斎場⇒陸上養殖施設
- 旧足久保小学校⇒キャンプ場・宿泊施設
- 旧清水中河内小学校・東静岡2号調整池⇒公募中

# 4-8-5 高齢者向けの3つの取組を活用した資産の次世代への継承

## 未来への希望...

“もしも”のときは、自分の財産を歴史資源などの活用のために使ってほしい...

## 未来への疑問...

元気なうちに、“もしも”の準備をしたいけど、何から始めればいいのか...

## 未来への不安...

“もしも”のとき、家族に負担をかけたくない... 独り身で、亡くなってから、事業者と契約したとおりの対応がされるか不安...

### 未来のあんしんに向けた3つの取組

次世代へつなぐ

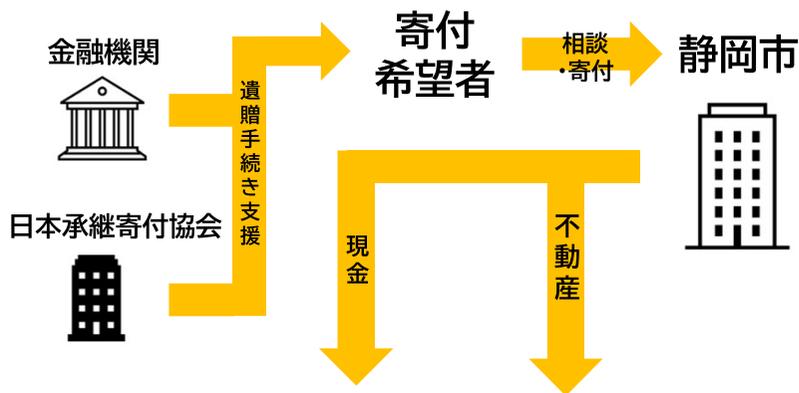
取組開始:  
2024(令和6)年12月~

取組開始:  
2025(令和7)年4月~

取組開始:  
2025(令和7)年11月~

#### 次世代につなぐ、あなたの思い

(寄付による次世代を担う人々の子育て・教育等への支援)  
(寄付による文化財・まちなみ保存への支援)



子育て支援及び教育振興基金  
文化財及び歴史的まちなみ  
保存活用基金

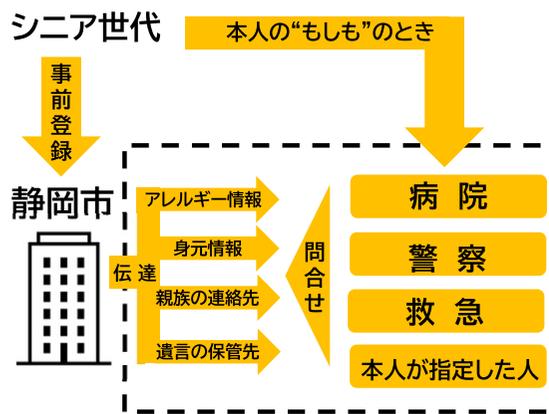
基金に積立て、子育てや教育  
の取組、歴史資源・文化財の保  
存等に活用

(一財)土地等利活用等推進公社

本人の意思/遺志に沿った資産活用  
(子育て世代、若者等への住まいの  
提供等)

#### 終活情報登録・伝達

(本人情報の事前登録により、“もしも”のときに備える)



以下の情報を市が保管し、本人が倒れた場合や、  
お亡くなりになったときは、関係機関や指定した  
人からの照会に応じて、以下の情報を開示する  
・本籍・緊急連絡先・通院先、アレルギー情報  
・お墓の場所・遺言書の保管場所 など

#### エンディングプラン・サポート

(葬儀・納骨、家財処分などに対応)



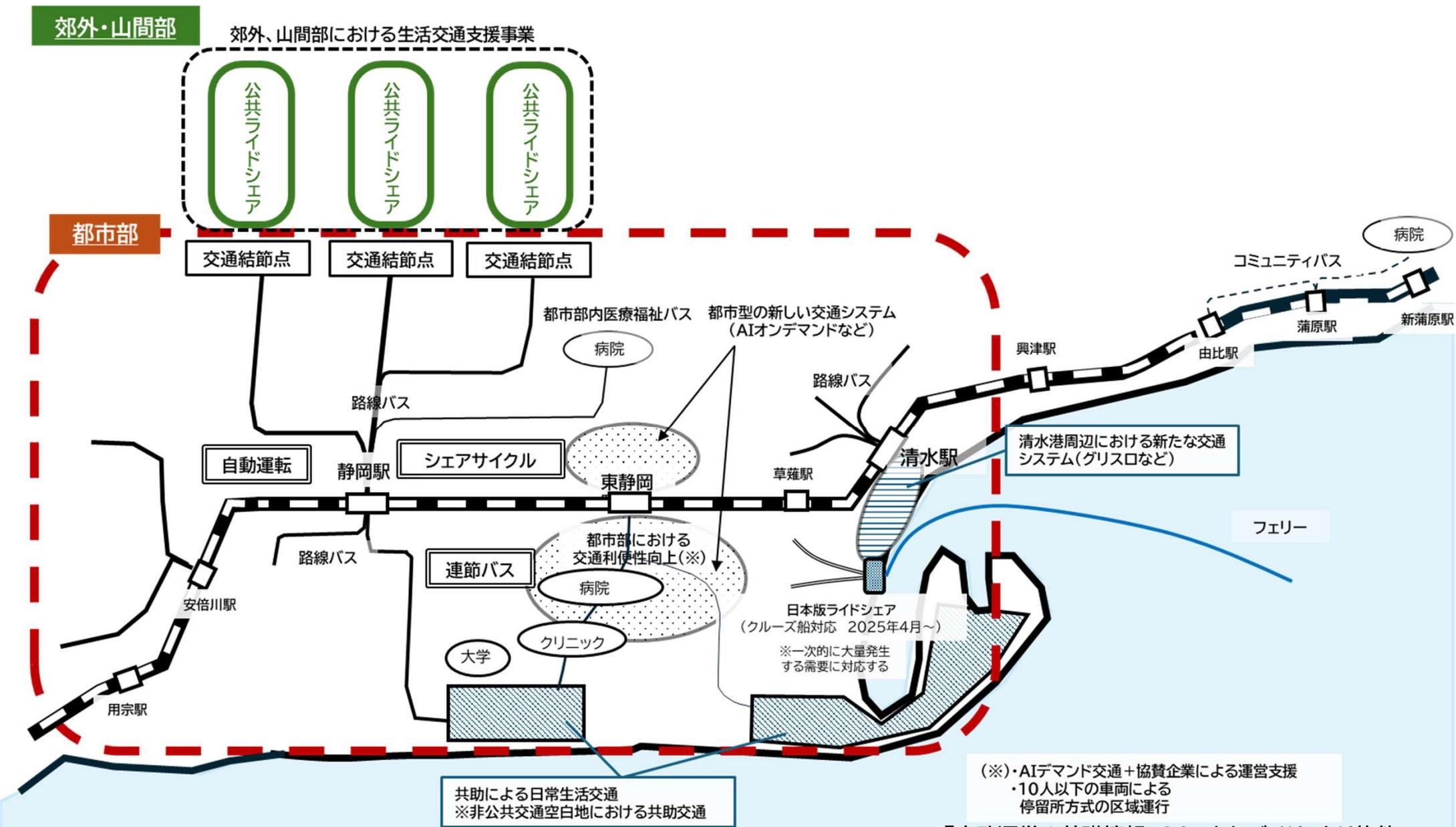
・生前に本人が結んだ死後事務  
委任契約を見届ける  
・預託金は市の関連団体が保管  
・本人の死後、指定された業者  
の履行を確認する

・本人の希望に応じて、死後  
の葬儀、家財処分などを  
見届け  
・市は履行の立会・確認を  
行う

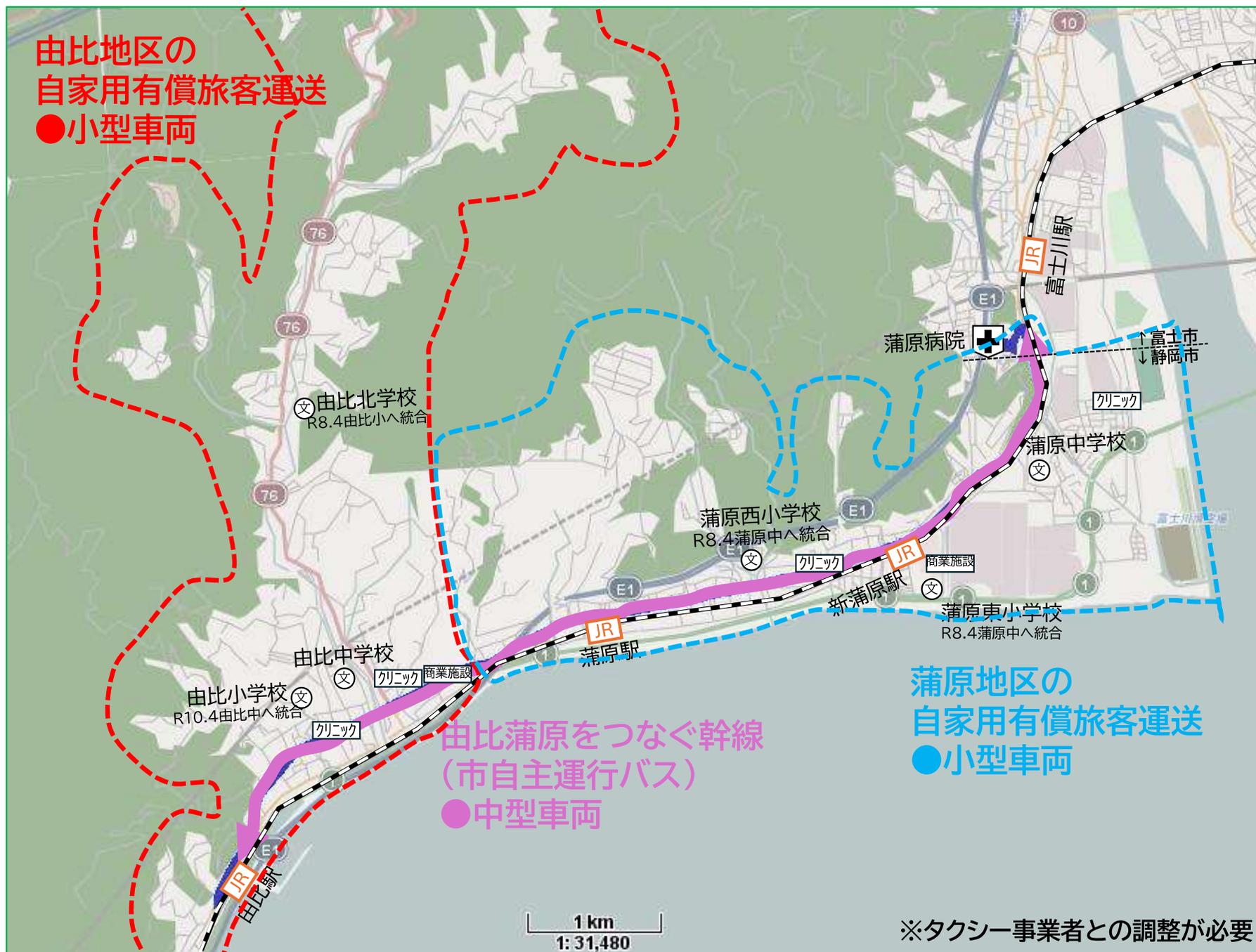
# 地域公共交通の未来

# 4-9-1 静岡市全体の地域公共交通の取組

## ○公共交通の将来イメージ(2035年)



## 4-9-2 蒲原地区の地域公共交通の未来



## 4-10-1 静岡市における取組について(BX×水産業)

### 《静岡市のBXに係る可能性、実現のアプローチ》

○産業、研究が集積し、高度な港湾機能を有する清水港、陸からわずかな距離に深海があり、日本一深い湾である駿河湾という地の利は、海洋分野における社会変革(BX=ブルートランスフォーメーション)を起こす上で、他に類を見ない可能性を持っている。

○静岡市においては、世界でもまれな恵まれた海洋環境を活かし、「世界の知と人が集まりつながる」ことによるオープンイノベーションを興すことが可能だが、そのためには、現状に加え、以下のようなハード、ソフトのトータルな環境をつくることが重要。

⇒国内外から企業・研究機関が集積する拠点の形成

⇒「海洋に近い陸上拠点エリア」と、「様々な技術開発を試験、実証できる海洋テストベッド」

⇒地域内外から集まる企業、大学・研究機関が緊密に交流・連携できる体制・エコシステムの形成

⇒海洋、BX関連のスタートアップ企業等が成長可能な投資環境の促進

⇒次代を担う人材が海洋に関心を持てる海洋研究活動・成果の発信

○海に関わる産業(水産業など)の課題解決、魅力強化に、BXを活かしていくことが重要。

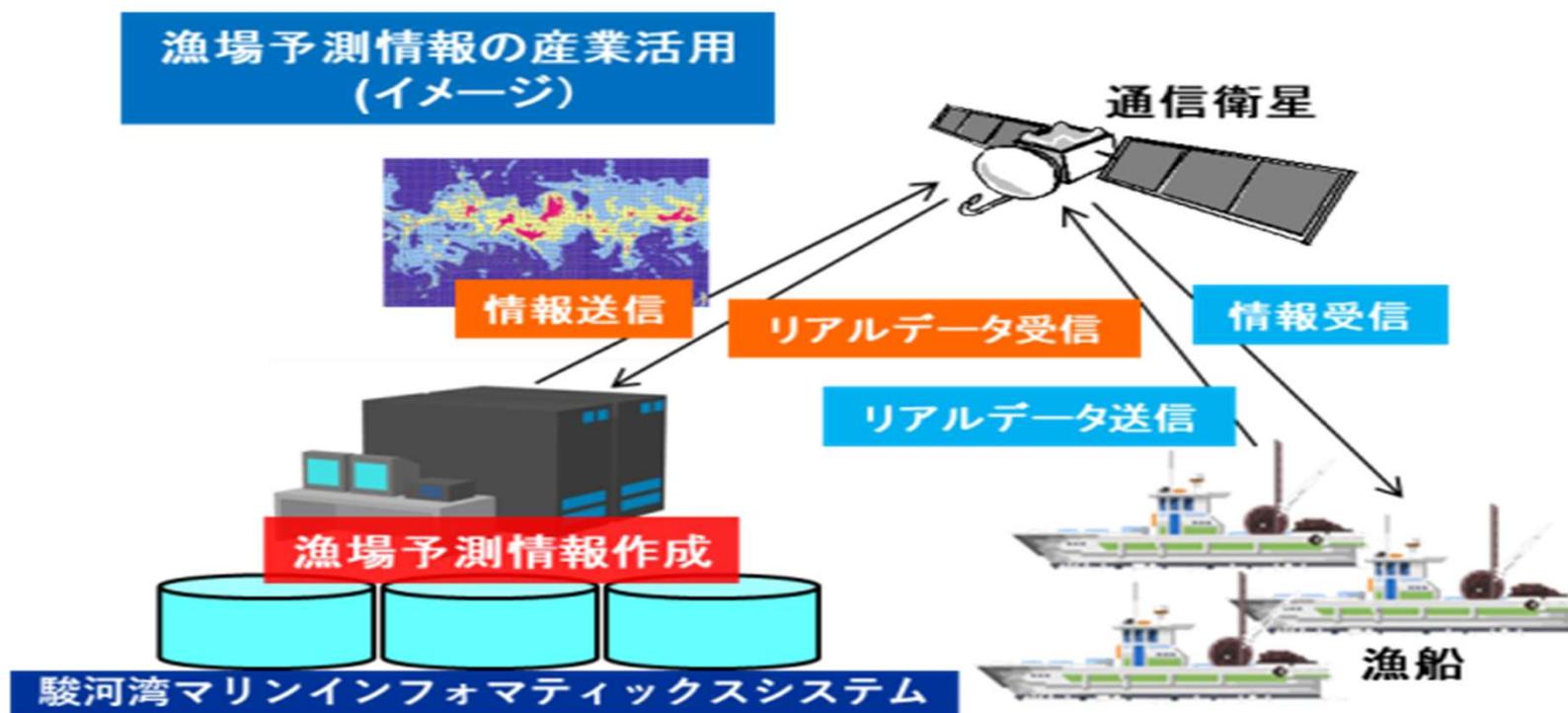
### 《静岡市においてBX、水産業が目指す方向性》

【BX】清水港・駿河湾をフィールドに、海洋に関する研究開発、産業創生、教育・人材育成を総合的に展開する世界的拠点を形成する。

【水産業】限りある水産資源を適正に管理しながら付加価値を高め、変化に適応しながら「稼ぐ力のある水産業」を実現する。

## 4-10-2 BXにより静岡市の水産業をより持続可能にする可能性

- サクラエビ(由比)・シラス(清水・用宗)に代表される、駿河湾・市内の水産業は、サクラエビ・シラス漁獲減に代表されるように、近年の地球規模の海洋環境、生態系変化の影響を大きく受け、漁獲量だけでなく、漁業の方々の収入、産業構造が影響を受ける。
- 伝統的な水産業に、海洋データ、シミュレーション、マリンバイオなど、新たなブルートランスフォーメーションを取り入れる試みを増やし、漁場・資源管理、養殖高度化など様々な解決策、代替策を科学的に予測しながら取り組むことで水産業の持続性につなげる。



水産業におけるBXの活用イメージ

## 4-10-3 稼ぐ力のある水産業の実現

### 《現状・背景》

気候変動による海水温の上昇、黒潮の大蛇行等、自然環境の影響を受け、漁獲量や漁労所得の減少、今後予測される高齢化等による担い手不足の加速化など、水産業を取り巻く環境は厳しい状況である。

### 《課題・施策》

(1) 漁業所得を高め、漁業者を確保していくため、水産資源の適正な管理・確保と漁業設備の近代化に取り組む必要がある。

⇒ 海洋環境を把握し、漁獲を調整することで、水産資源を適正に管理する

(2) 台風などの自然災害の激甚化等への対応のため、施設を適切に整備する必要がある。

⇒ 漁港施設の適切な管理等を行い、激甚化する台風被害等に対応する

(3) 市民等の魚介類の消費を拡大するため、しずまえ鮮魚のブランド力や市民の地産地消への意識の向上などに取り組む必要がある。

⇒ 市民の魚食普及を推進し、地元水産物の消費を拡大する

(4) 漁業者が漁業以外においても収入を得る手段の創出が必要。

⇒ 地域団体との連携により、地元水産資源を活用し、漁業者の所得向上機会を創出する「海業」を推進することで、地域を活性化させる

### 《取組の効果》

産業の「稼ぐ力」が強化され、魅力ある雇用や所得が増え、市民がやりたい仕事でいきいきと働いている街を実現できた状態

### 《今後の蒲原における取組案》

○ 駿河湾マリンインフォマティクスシステムを漁業の規制や操業に活用し、適正な資源管理や漁業の効率化により、稼ぐことのできる漁業に繋げる。

○ 漁港施設の機能強化、水産物供給基盤機能の保全

○ 漁協直営施設の運営支援や水産資源を活用した体験型観光コンテンツの創出支援による地域の活性化

## (参考資料) 空き家問題についての蒲原在住 大澤康正氏の捉え方

---

市政運営の基礎情報としては例外ですが、  
市民の方の「空き家問題についての捉え方」を本人の許可を得て掲載します。  
空き家問題の本質を、良く捉えておられますので、読むと必ず参考になると思います。



# まちの使われていない 建物の捉え方

ものをつくらず、仕組み・関係・行為をデザインする制作編集社  
つばめ制作社 大澤 康正



# 自己紹介

長崎県の壱岐島出身。42歳。

2016年から蒲原の西町区に居住。

自宅兼駄菓子屋、宿泊施設（柵区）、シェアハウス（堀川区）を運営。

2019年から空き家の調査を開始。（現在も継続中）

2023年から静岡市、静岡銀行等と連携し、物件調査、ヒアリング、空き家見学ツアー、物件運用の提案（プランニングやディレクションなど）等を行う。

現在、静岡市の主催するビジネスプランコンテストUNITEで、一次審査を通過し、二次審査のに向けて準備中。

また、静岡市道の駅整備検討委員会の市民委員を拝命。

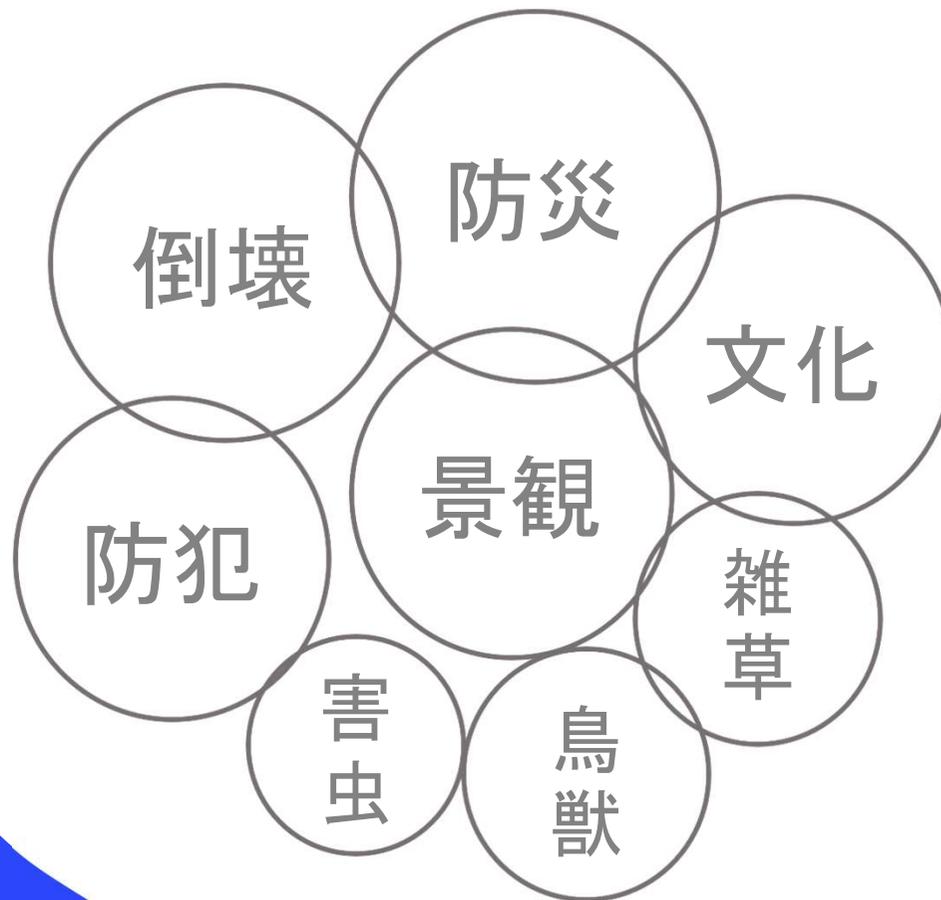


# 目次

- 空き家は何が問題なのか？
- 蒲原地区の特徴から見る
- 不動産会社の視点から見る
- 僕の考え方
- 静岡市の文化財保存活用地域計画
- おわりに



空き家は何が問題なのか？



**使われないこと。**

使われさえすればここに挙げたことは解決できる。

※適切に解体も必要。

使える状況や状態にするための

**環境整備**



## 蒲原地区の特徴から見る



間口が狭い  
奥に長い

隣と隣接しているく  
つついている

古い  
耐震性

地縁の深さ  
近隣関係

### 地域柄の背景と

人口減

思い入れ  
愛着

諦め

我慢してきた世代

状況や感情的な背景

そのまま放置されて物件情報が出てこない



## 不動産会社の視点から見る



物件情報がない

紹介しづらい物件  
売りづらい物件

人口流出

手間がかかる

ニーズが少ない

売れるまで  
時間がかかる

路線価と見合わない  
期待されても困る

単価が低く収  
益性が悪い

不動産屋さんからすると  
儲からないビジネスになってしまうため  
積極的に関与できない

# 所有者の考え方と不動産屋の状況が負の連鎖

## 僕の考え方

若い世代  
が少ない

お店が増  
えない

### 理由は？

- やりたい仕事がない
- 稼げない
- できる環境がない

もしカフェを始める人がいるとしたら  
通常の不動産相場で購入または賃貸した場合

- この人口や構成比では売り上げが見込めない
- ランニングコスト(家賃など)の支払いが負担に
- 投資回収ができず人件費も賄えない

この想像だけでも続けることが大変でチ  
ャレンジできない



## 僕の考え方

若い世代  
が少ない

お店が増  
えない

### 例えば給料が30万、子ども2人の家族 (※価値観の違いもあります)

新築の場合



空き家の場合



この浮いた7万円でできることは？

こういう環境を地域として若い世代に提供できるなら  
古い建物でも喜んで住んでくれる、使ってくれる、我慢  
できる(理解や納得できる)人は存在する

# 静岡市の 文化財保存活用地域 計画

「知る」「守る」「活かす」「皆で取り組む」

蒲原地区=  
文化財保存活用区域

地域全体を  
文化財として捉える

もちろん空き家も

まち全体が観光資源

東海道、富士山、駿河湾、  
町屋、古民家、歴史、文化、風土、  
食、産業、工場、景観、  
太平洋岸自転車道、立地、交通、  
人の寛容さ

- 人を呼べる
- 地域外からの収益が生める
- まちを使い活かす新しいビジネス
- 若い力(アイデアやIT/DXなど)  
が活かせる



おわりに

小さく始  
められる  
まち

稼げる  
まち

若い世代がチャレンジしやすいまち



## おわりに

- 若い世代が増えてほしい
- 都会から戻ってきてほしい
- 移住してきてくれたら
- 新しいお店ができたら
- 子どもが増えたら
- 自治会に人が増えたら

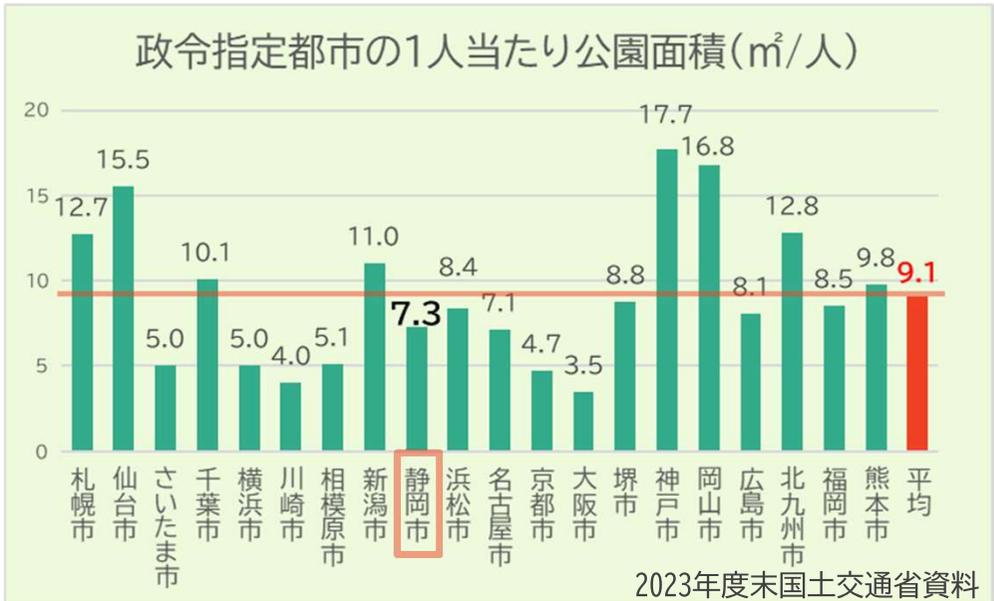
空き家は  
皆さんの希望や願いを  
叶えるツール

蒲原支所の2階で空き家についての情報提供と相談を受け付けています

## 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」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）供用開始し、9月18日（木）までプール運営を終え、53日（荒天等により9日間プール運営中止）で延べ9.4万人の利用者があった。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。

### ウォーター 슬라이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

シャンパ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78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)を一体的に整備し、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。



# 4-2-2 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。



# 4-2-4 城北公園(公民共創の促進)

城北公園は、1980年に公園の一部が開園され、日本庭園や子ども広場、グラウンドなどの充実した施設、四季折々に咲く花や、桜、なんじゃもんじゃの木等が見どころの公園である。2021年度より公園内の一部エリアにおいて再整備を目指していたが、公園全体を再整備することが望ましいと考え、現在、住民や団体、公園利用者の皆様と一緒に、城北公園の再整備について話し合う懇談会を開催している。



公園入口



自由広場



日本庭園

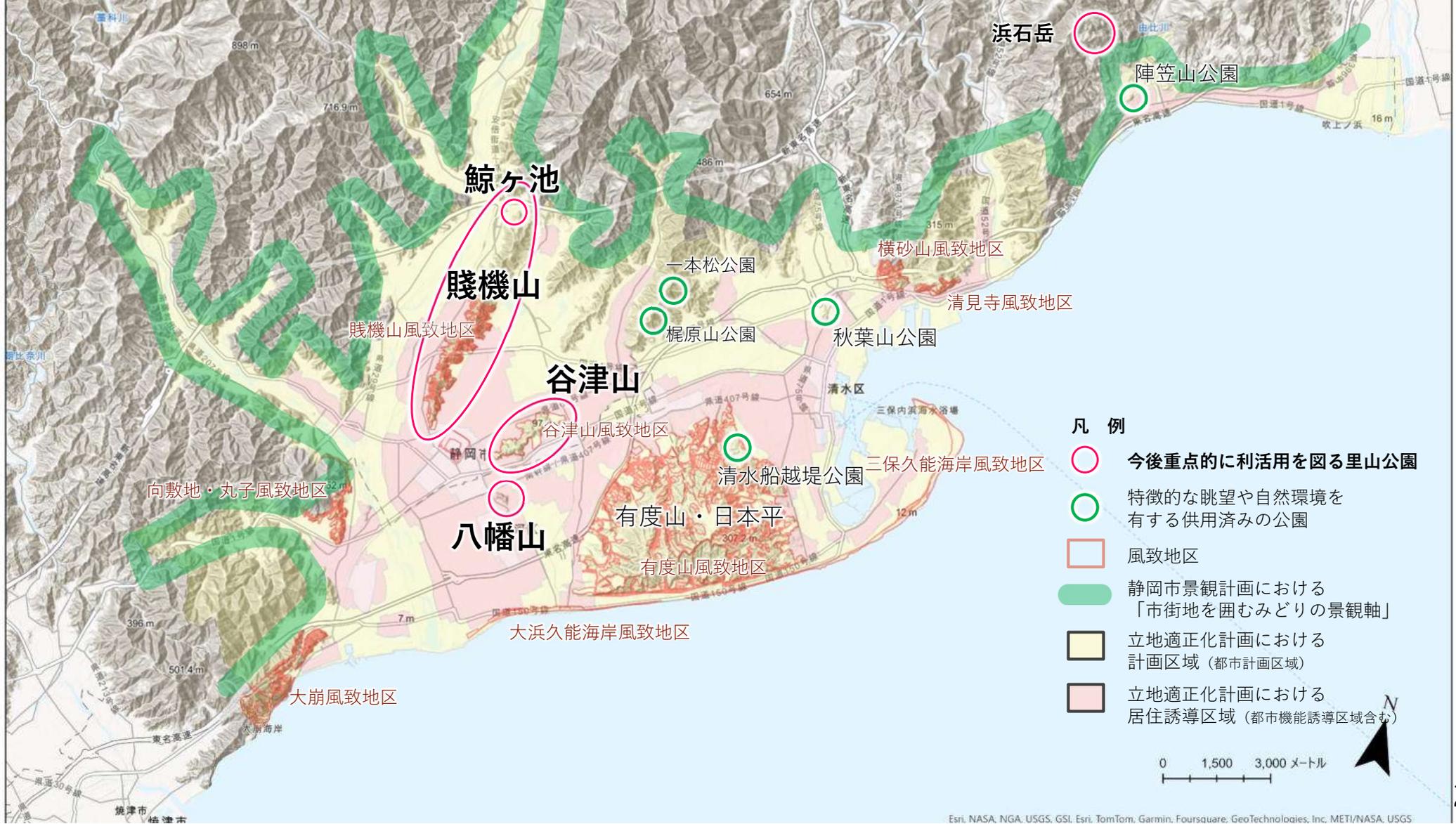


懇談会の構成

# 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。



- 凡例**
- 今後重点的に利活用を図る里山公園
  - 特徴的な眺望や自然環境を有する供用済みの公園
  - 風致地区
  - 静岡市景観計画における「市街地を囲むどりの景観軸」
  - 立地適正化計画における計画区域（都市計画区域）
  - 立地適正化計画における居住誘導区域（都市機能誘導区域含む）

# 4-2-5 里山公園の利活用促進(谷津山)

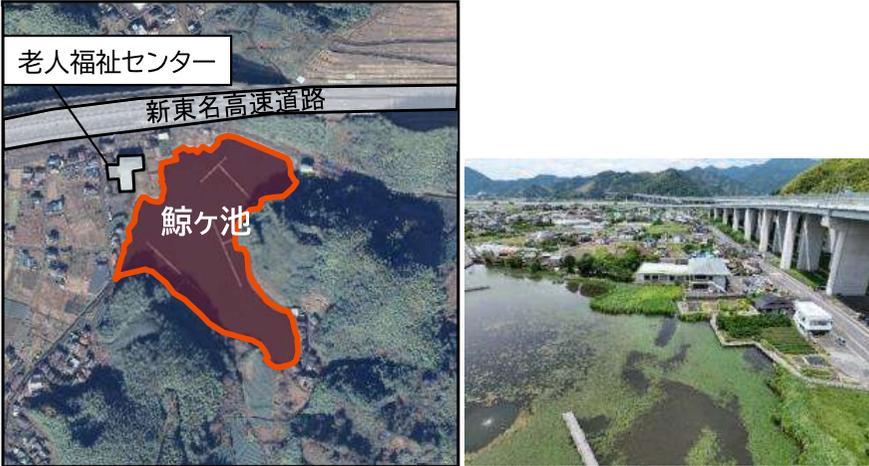
## <谷津山:身近に眺望や森林レクリエーションを楽しむことができる地域資産>

- ①活動支援:谷津山再生に向けた活動の発展・拡大の下支え
- ②機運醸成:多様な主体との連携により谷津山再生に取り組む体制の構築
- ③環境整備:利用環境の改善に向けた環境整備の実施



# 4-2-5 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)。



# 4-2-5 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》

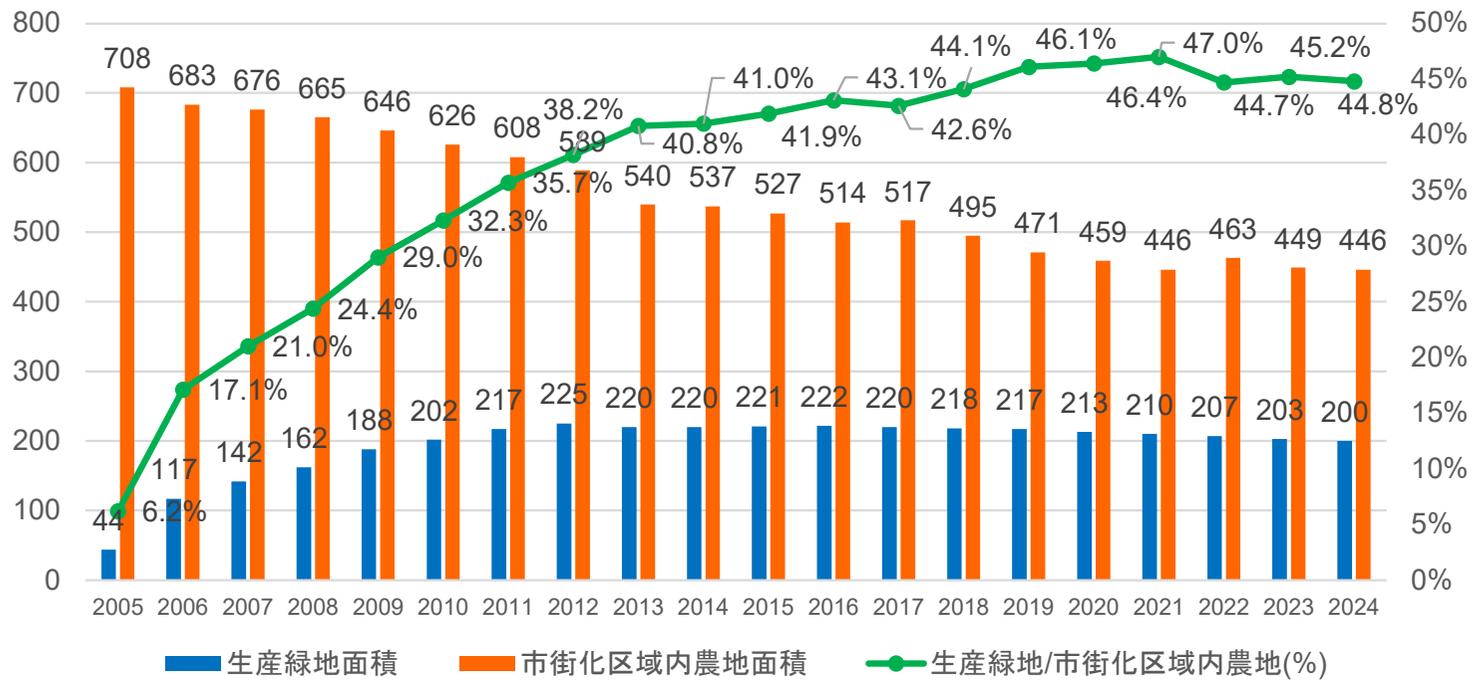
- ① 市街地内のみどりを保全・活用する。
- ② 都市農地を農業体験など、市民が身近に触れ合えるみどりとして積極的に利活用する。
- ③ 公害や災害の防止、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等、良好な都市環境の形成を図る。

# 4-3-2 静岡市の生産緑地地区

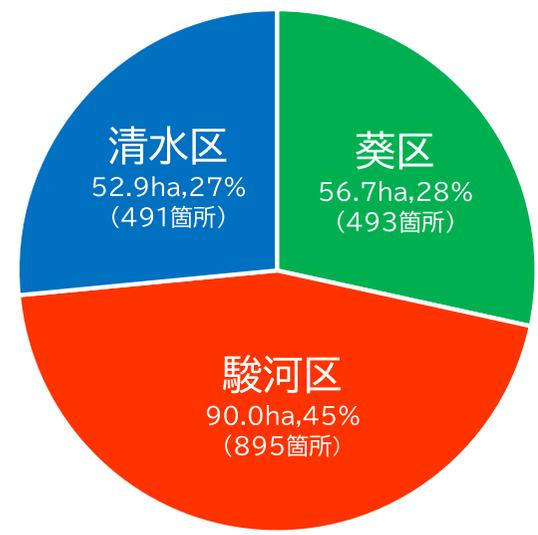
## 《生産緑地地区とは》

- 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3月末時点：1,879箇所、約199.6ha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3月末現在

■ 生産緑地面積   
 ■ 市街化区域内農地面積   
 ● 生産緑地/市街化区域内農地(%)

蒲原町合併  
(2006)

由比町合併  
(2008)

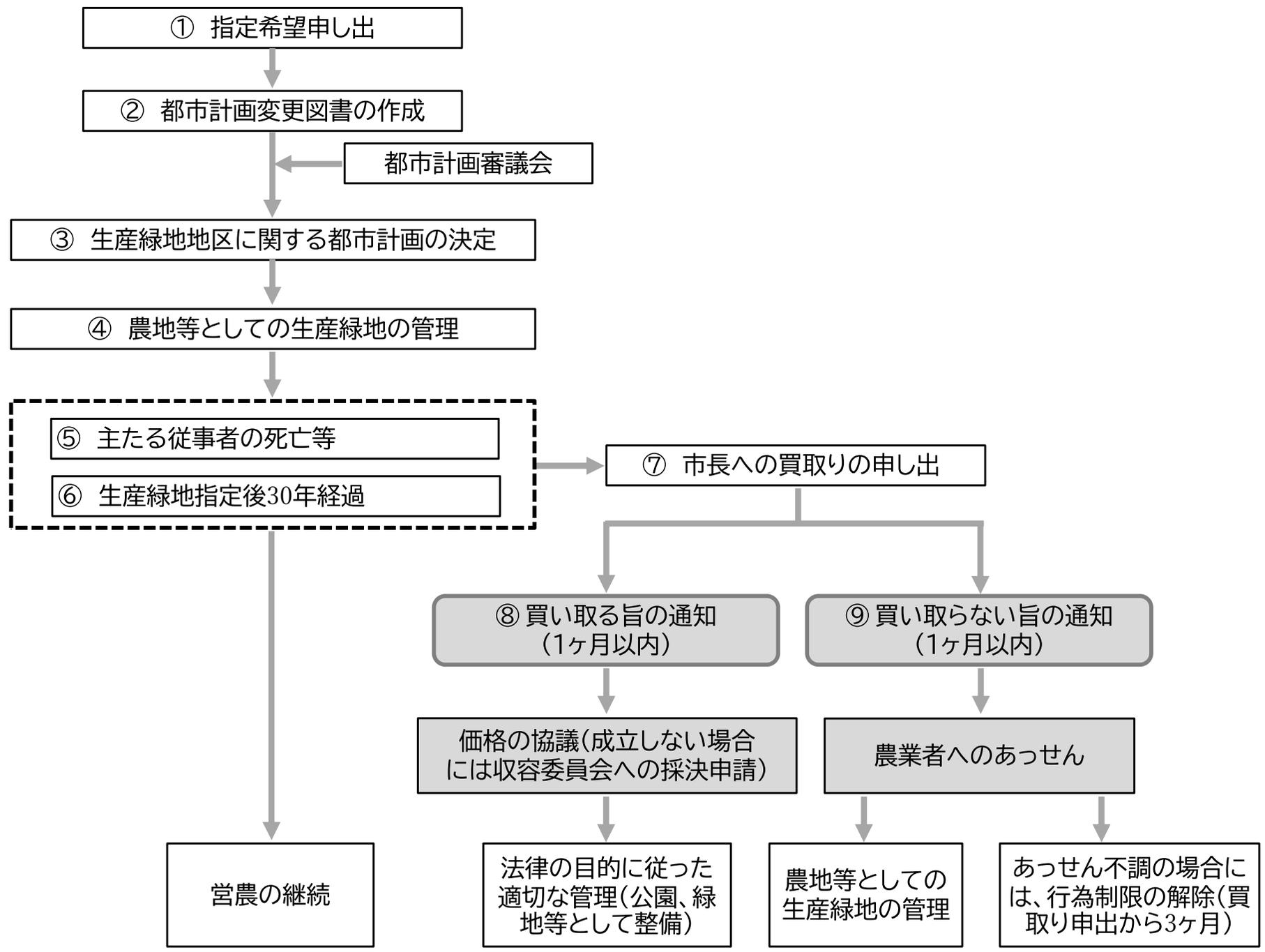
中島市街化編入  
(2016)

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 空き家の利活用
- 04 特定空家等の危険な空家等への対応
- 05 狭あい道路拡幅整備事業の推進

# 00 基本認識

現行

第4次静岡市総合計画 9 都市・交通【政策4】

老朽化が進む市営住宅の長寿命化改修や民間活力の導入による建替え等により、脱炭素社会に対応した省エネルギー化などの付加価値の高い市営住宅を整備するとともに、民間の賃貸住宅を活用し、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者向けの住宅の供給を推進する。

問題点

- これまでの延長上の考え方で市営住宅を供給する計画となっている。
- 将来の人口推計に基づいた計画となっていない。
- 今後更に増加することが確実な空き家・空き室の利活用を考慮していない。 ©t.nanba

2024年  
7月

- 人口減少に対応するため、市営住宅の集約化・再整備について見直しを行った。
  - ・ 総資産量の縮減により事業費を削減（4次総期間内で約103億円削減）
  - ・ 建替え手法を見直し（PFI事業→個別建替え）

2025年  
4月～

- 既存住宅ストックを社会資産として活用していく。
  - ・ 市営住宅の空き室活用(移住者向け住まい提供事業)
  - ・ 空き家の利活用の促進(空き家を次世代に繋げるための3つの取組)

# 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

2025年4月現在、**70団地 213棟 6,766戸**の市営住宅を管理

#### 【これまで】

- ・ 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は将来、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

©t.nanba

## 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）



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」として提供中(提供期間:2週間)  
【2017~2024年までの利用実績:170組・371人  
そのうち移住決定者は55世帯・118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）

## 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(2DK))+ワークスペース(2DK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11月以降



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（2DK）＋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：2026年1月以降



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（改修後のイメージ）

※ 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11月以降（現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



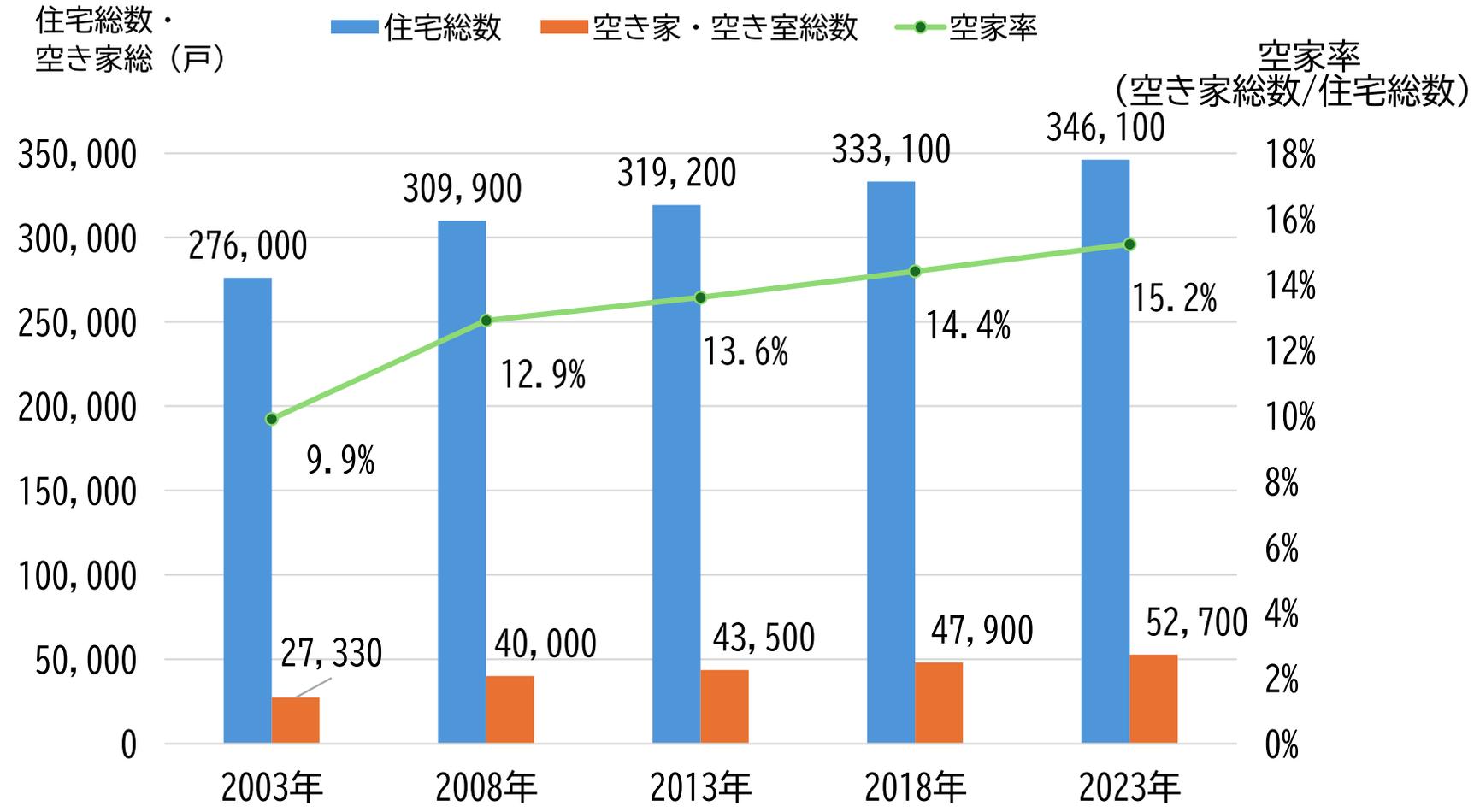
清水船原団地の部屋(改修後のイメージ)

※ 当団地は、JR清水駅から車10分(3.4km)

## 03 空き家の利活用

# 5-3-1 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)

## 5-3-2 静岡市の空き家の現状

静岡市では、「転居したがもとの家はそのままだにしている」「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。

今後、現在の持ち家の所有者から相続により所有者が変わるという「持ち家の相続機会の増大」も見込まれている。

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いう希望があり、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。

### 5-3-3 「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。

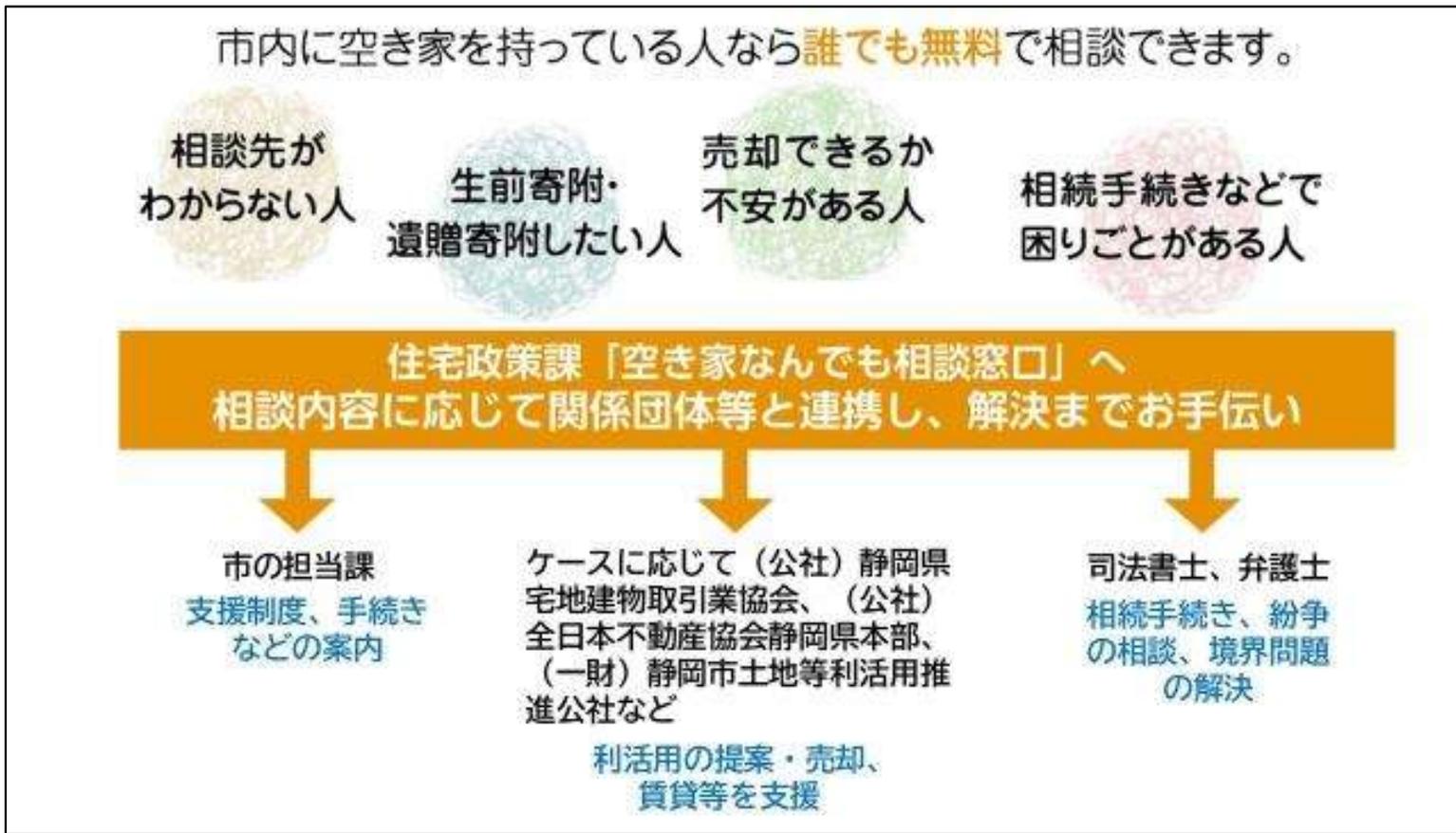
©t.nanba

# 5-3-3 (1)新たな空き家相談窓口の開設（空き家の利活用）

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～）



### 5-3-3 (2)空き家の活用意向確認 (空き家の利活用)

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。

	大里中学校区	安東中学校区
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	
	2025年8月22日書類送付済み	2025年9月22日書類送付済み
対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>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中</li> <li>意向内容は現在集計中</li> </ul>	

※ 対象地域は、住宅需要の高い地域を中心に拡大を予定

### 5-3-3 (3)空き家に関するワンストップ相談会（空き家の利活用）

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「空き家に関するワンストップ相談会」を年2回開催

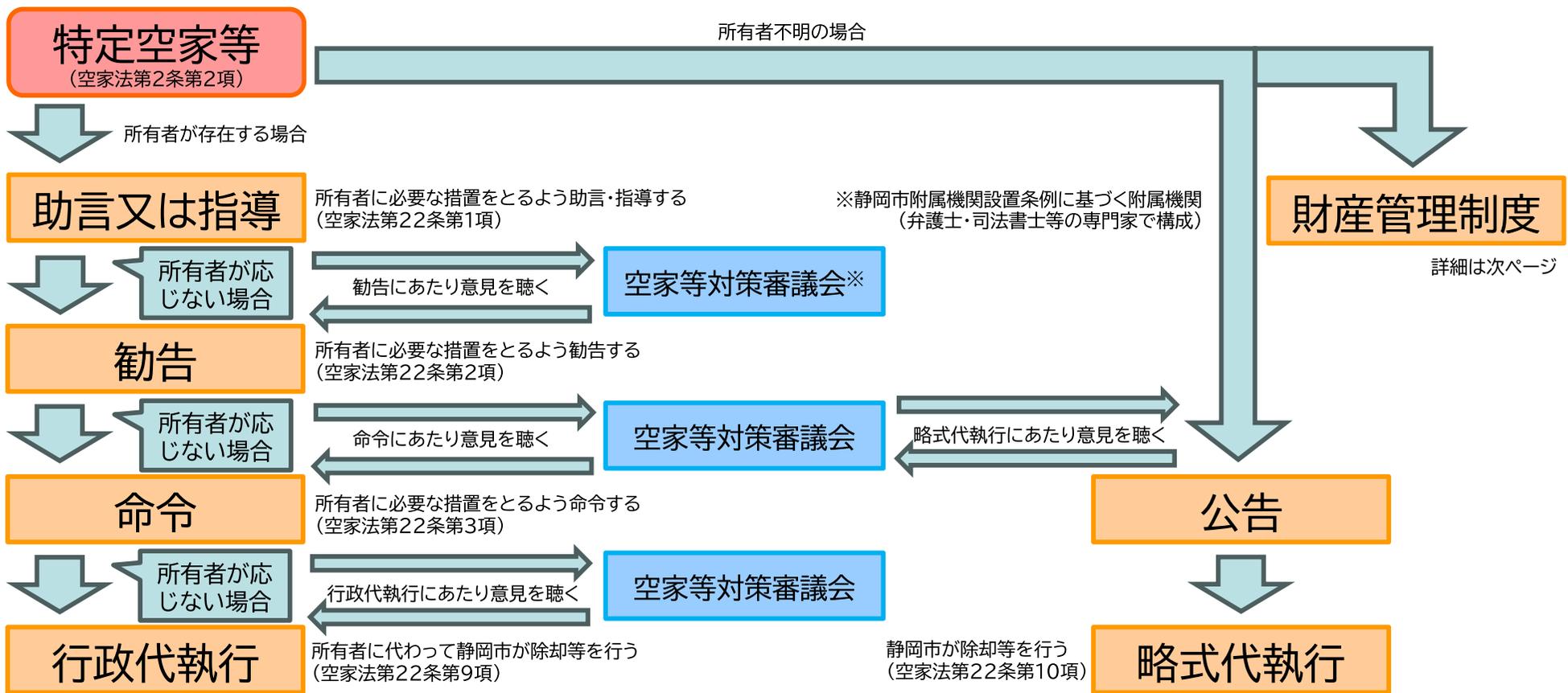
	【第1回】開催済み	【第2回】開催予定 (広報紙12月号や市公式SNSにて周知予定)
日 時	2025年7月5日（土曜日） 10時から14時45分まで（1回30分）	2026年1月24日（土曜日） 10時から14時45分まで（1回30分）
場 所	静岡庁舎本館3階 第1委員会室 (葵区追手町5番1号)	静岡庁舎新館3階 茶木魚 (葵区追手町5番1号)
対 象	市内に住宅を所有している人またはその親族	
参加費	無料	
予約方法	市ホームページまたは電話 (要予約・先着順)	
申 込	30件（21名）	12月1日（月曜日）～申込開始 ※申込順

## 04 特定空家等の危険な空家等への対応

# 5-4-1 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。

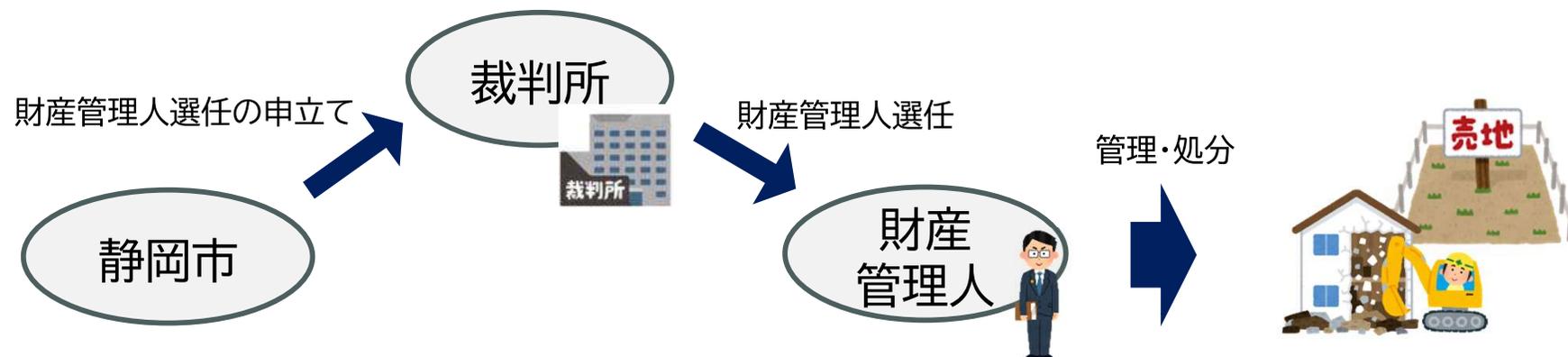
所有者不明の場合は、略式代執行や財産管理制度の活用を行う。



## 5-4-2 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)

## 05 狭あい道路拡幅整備事業の推進

# 5-5-1 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。

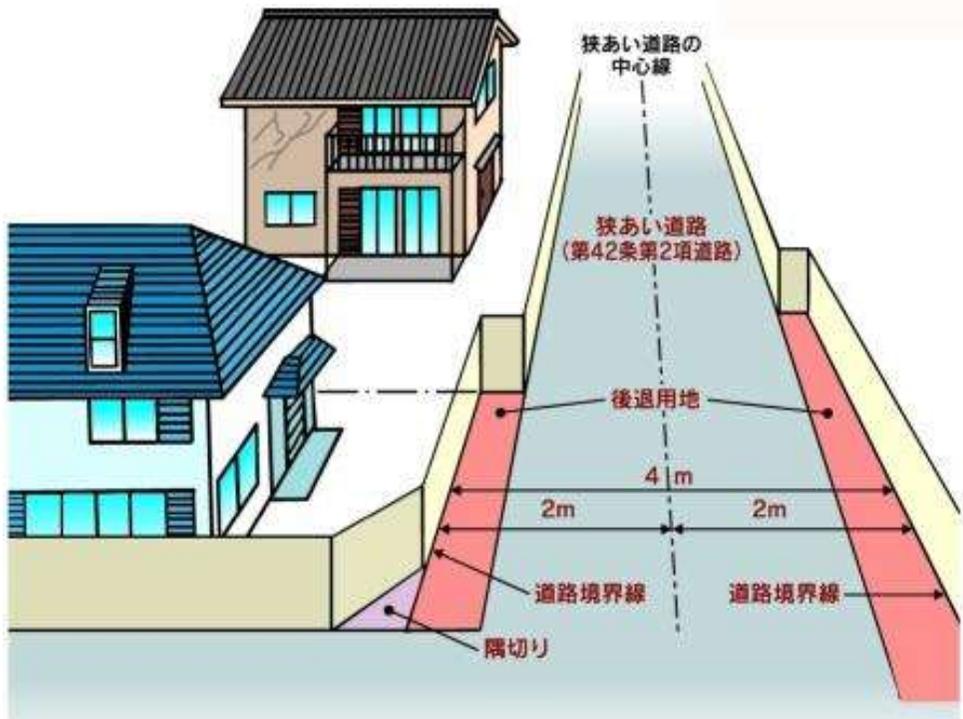
## 事業の進め方

- 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出来る。



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



## 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。  
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。

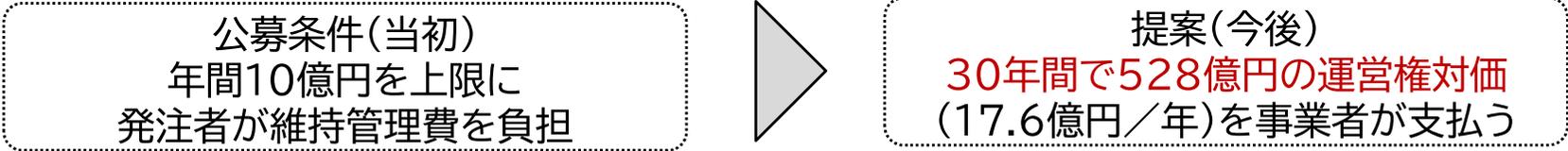
# (参考) 国立競技場の衝撃・・・非収益施設が収益施設へ

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

(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。

### 2. 次世代アリーナ・スタジアムの性格

	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

## 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。

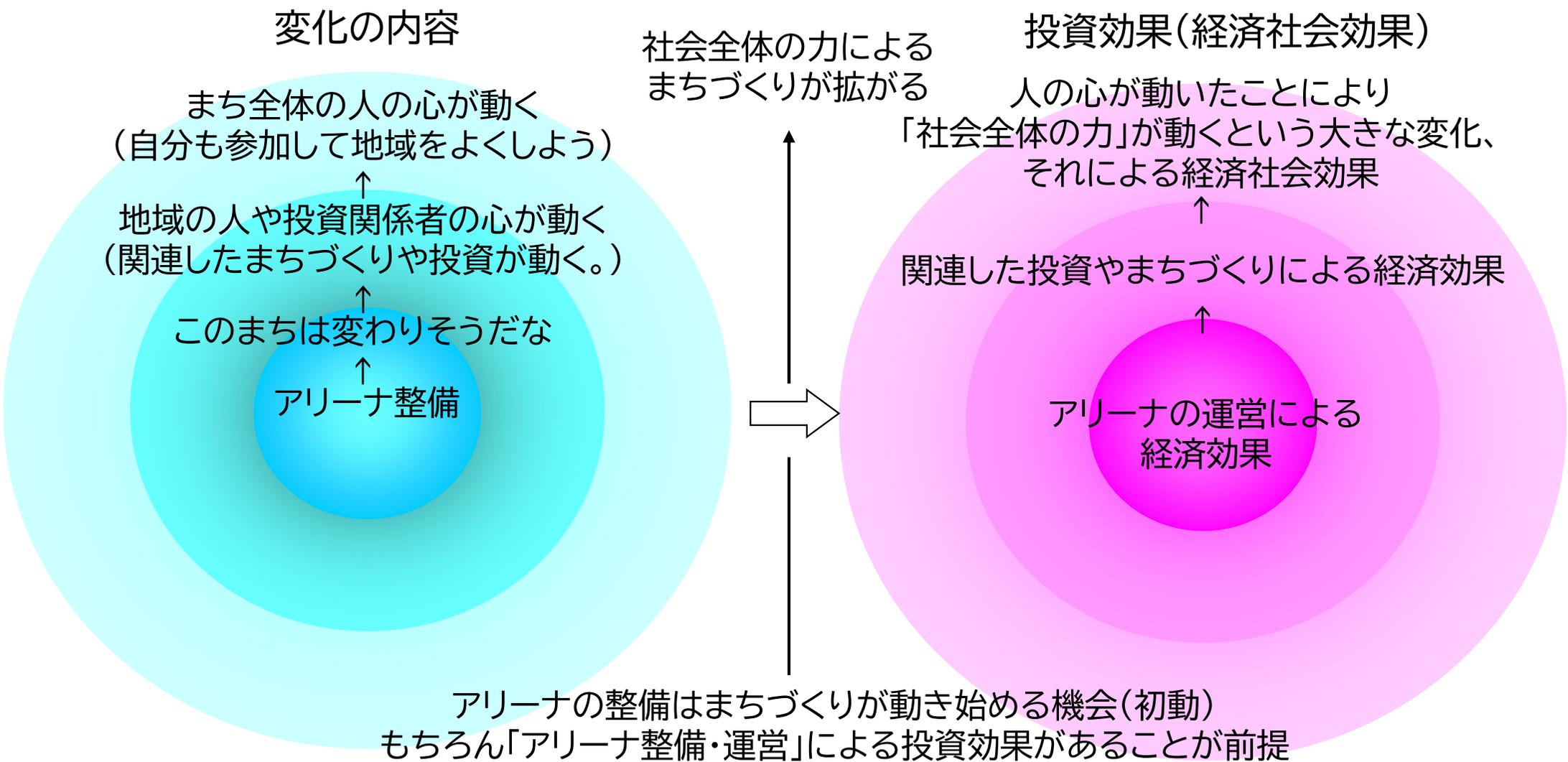
スタジアム・アリーナの存在は  
「共創のまちづくり」の機会

## 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、多くの人に参加したまちづくりが広がっていく。

投資効果(経済社会効果)

# 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

- 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。
- 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
- 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



アリーナは、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。

## 2. なぜ、日本中でアリーナが整備・計画されているのか。

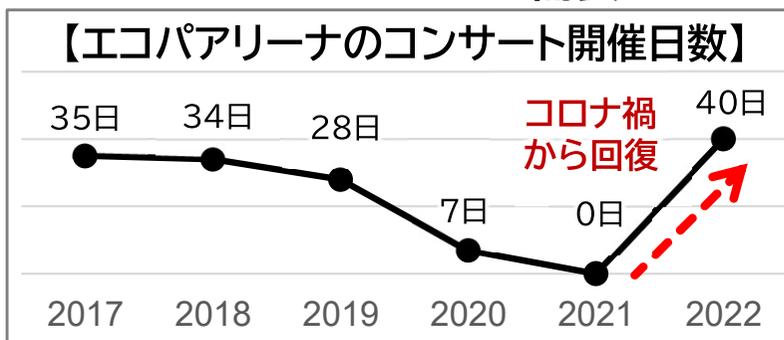
- 地域経済の起爆剤
- 地域活性化と経済効果の促進
- 多様な世代が集う交流拠点としての役割

## 3. まちづくりとしてのアリーナ     アリーナの存在は「共創のまちづくり」の機会

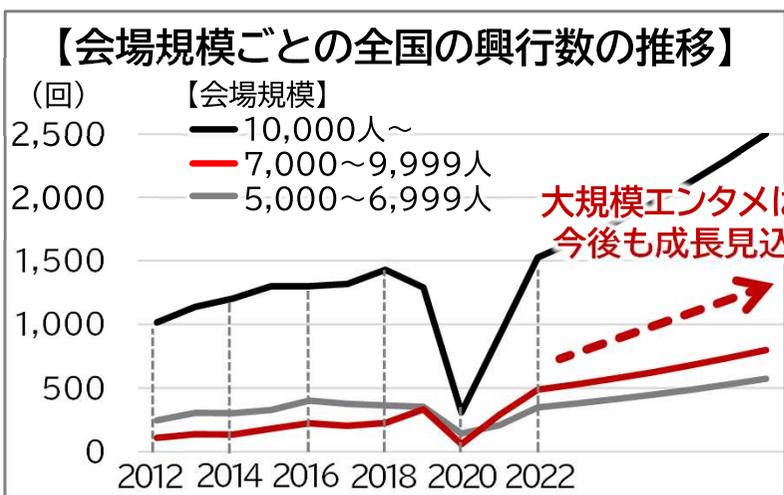
アリーナは、スポーツの観戦やイベントを通じて地域経済を活性化させ、このまちは変わる、変えたいと人の心が動き、多くの人に参加したまちづくりが広がっていく。

## 1. アリーナの需要や動向

### ◆ エンターテインメントの需要

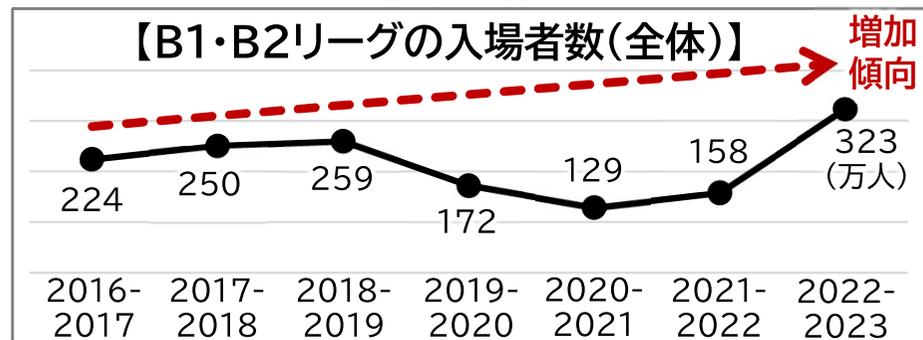


出典:エコパスタジアム公式サイト  
「エコパアリーナの歩み」を基に静岡市作成



※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)



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

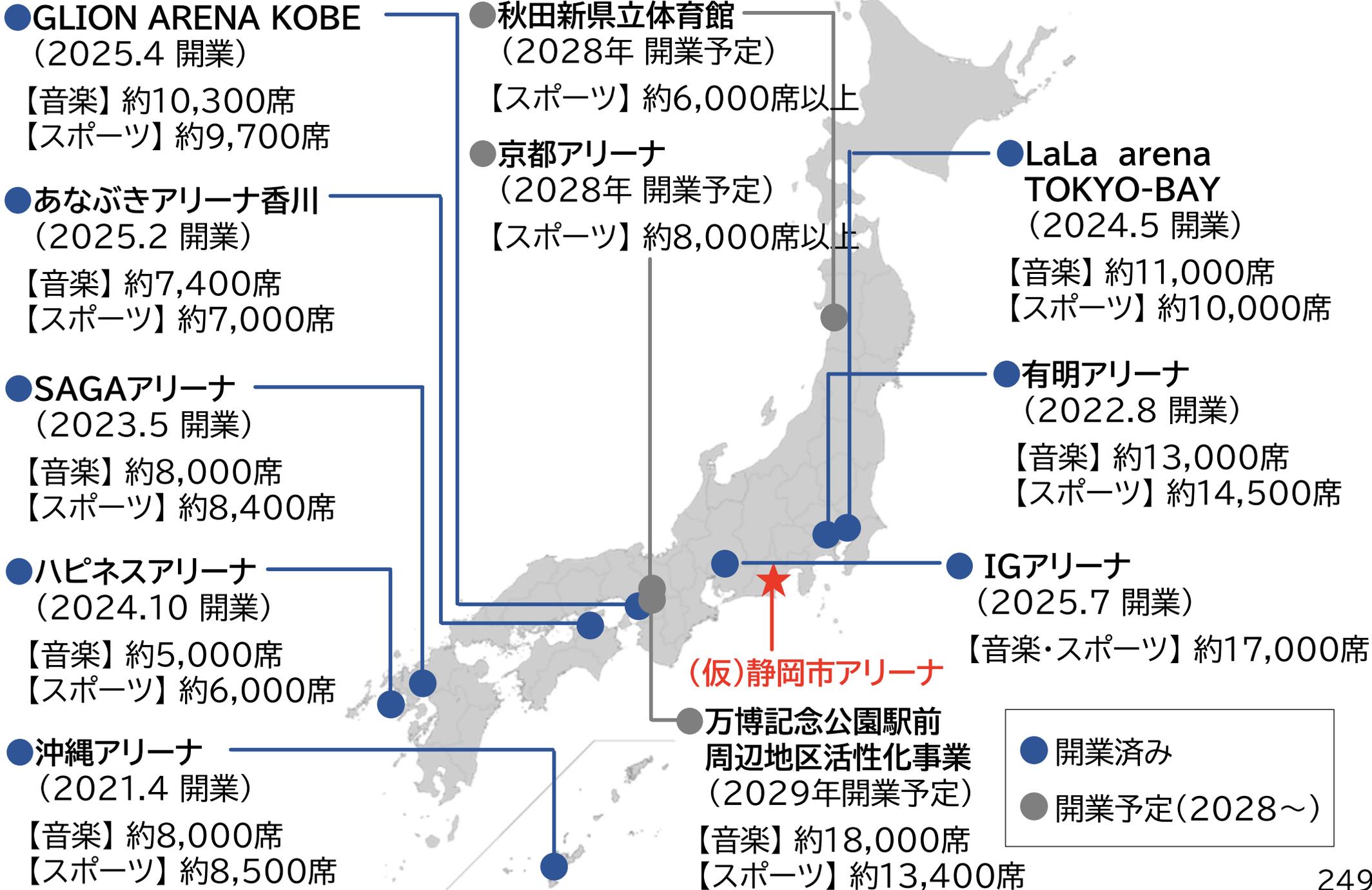
【今の静岡市】・・・**危機的状況**

- ・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】・・・子どもや若者が、「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**

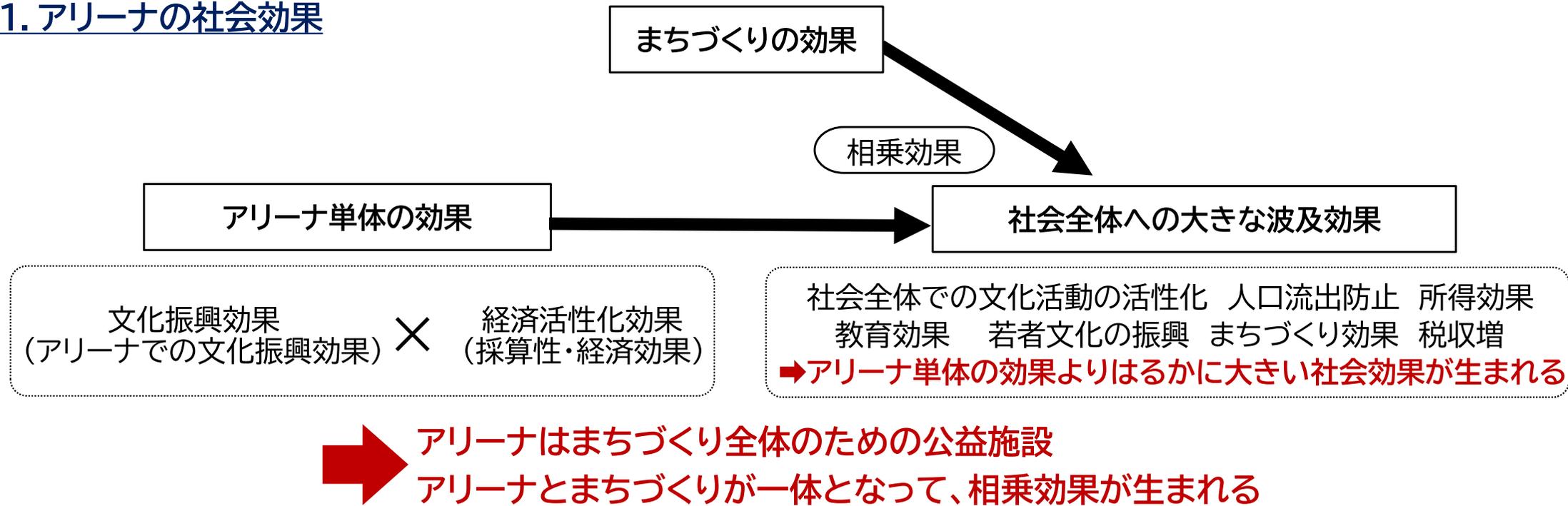
# (参考) 国内の主なアリーナの整備状況



- 開業済み
- 開業予定(2028~)

# 1-0-3 次世代アリーナの社会効果

## 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。

# 1-0-4 よくある質問 ① 運営で赤字になったらどうするのか

アリーナは「投資」・・・静岡市にとって利益の最大化

投資しなければ、需要と所得増が市外へ移動・・・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による大きな損失」の方が問題

## アリーナの経済波及効果・所得誘発額(試算)

(1)経済波及効果	① 総支出額	② 直接効果	③ 一次波及効果	④ 二次波及効果	③+④ 経済波及効果	経済波及効果 (30年合計)
建設段階 (1～3年目)	300億円	286億円	348億円	58億円	406億円	—
運営段階 (4～33年目)	137億円/年	116億円/年	143億円/年	19億円/年	163億円/年	4,879億円

(2)所得誘発額	経済波及効果	雇用誘発数	市民税誘発額	所得誘発額	所得誘発額 (30年合計)
建設段階 (1～3年目)	406億円	2,418人	4.6億円	132億円	132億円
運営段階 (4～33年目)	163億円/年	1,540人/年	1.7億円/年	44億円/年	1,323億円
					合計1,455億円

※今後、想定される利用日数の精査により変わる可能性あり

# (参考) 次世代アリーナが「まちの活性化」へもたらす効果

## 非常に控えめな予想

コンサート	.....	8,000人	×	54日	=	43万2,000人	} 計60万人/年
スポーツ	.....	5,800人	×	28日	=	16万2,400人	
その他	.....	70人	×	45日	=	3,150人	

## 静岡市の観光地集客数

- ・日本平 約168万人 (2024年度)
- ・三保松原(みほしるべ来館者数) 約51万人 (2024年度)

## 次世代アリーナの集客状況

- ・SAGAアリーナ 約44万人 (2024年度)
- ・沖縄アリーナ 約51万人 (2024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 「静岡市アリーナ基本計画」(2025年1月)

## 《目的・概要》

- ・静岡市は、これまで市内施設では実現できなかった、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートが開催可能な多目的アリーナを、JR東静岡駅北口市有地に整備することをめざしている。
- ・人口減少・少子化が市の大きな課題の中、アリーナは、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とともに、市民に新たなスポーツ・エンターテインメントコンテンツを提供し、ワクワク・ドキドキといった感動体験をもたらす。
- ・これまでの検討結果をふまえ、市がめざすアリーナとはどのような施設なのか、どのように事業を進めるのか、などを「静岡市アリーナ基本計画」としてまとめた。

## 《計画の概要》

- プロスポーツや音楽イベントに対応できる8,000席以上を確保し、JR東静岡駅や静鉄長沼駅とペデストリアンデッキで接続、安全な移動が可能であり、災害時には、避難所や緊急物資集積所として機能
- 事業費は約300億円で、PFI(BT+コンセッション方式)を採用し、民間事業者の運営により、市の負担を軽減

## 《スケジュール》

- 投資効果を高めるためには、建設を決定した場合、できるだけ早くオープンすることが重要
- もっとも早く進んだ場合、2025～2029年度に事業者決定と建設を進め、2030年春にオープン予定

# 1-1-2 「静岡市アリーナ基本計画」(2025年1月)

市がめざすアリーナとはどのような施設なのか、どのように事業を進めるのか、などをまとめた「静岡市アリーナ基本計画」を策定

## 静岡市がめざすアリーナ

### 地域のためのアリーナ

・東静岡の文化・スポーツの拠点になるとともに、地域のまちづくりや防災にも役立てる。

### 集うアリーナ

・市民、市外や県外から人が集まり、新たな交流や経済効果を生む。

### 選ばれるアリーナ

・いろいろな演出ができて、イベント会場として使いやすい、主催者や観客から選ばれるアリーナとする。

### 観るアリーナ

・バスケットボールやバレーボールなど、最高峰のプロスポーツの試合や、大きなエンタメイベントを実現する。

### 持続可能なアリーナ

・民間のアイデアを活かした運営やサービスにより、将来にわたり魅力があり、収益を生みだすアリーナとする。



バスケットボール



バレーボール



コンサート

## アリーナの防災機能

・大きな災害のときは、広い屋内スペースを活かした支援物資の受入れ、仕分けのほか、避難所として避難者の受入れを担う防災拠点となる。

・非常用電源や水などのライフラインを備えることで、地域に安心・安全をもたらす。



石川県産業展示館 (内閣府HPより)



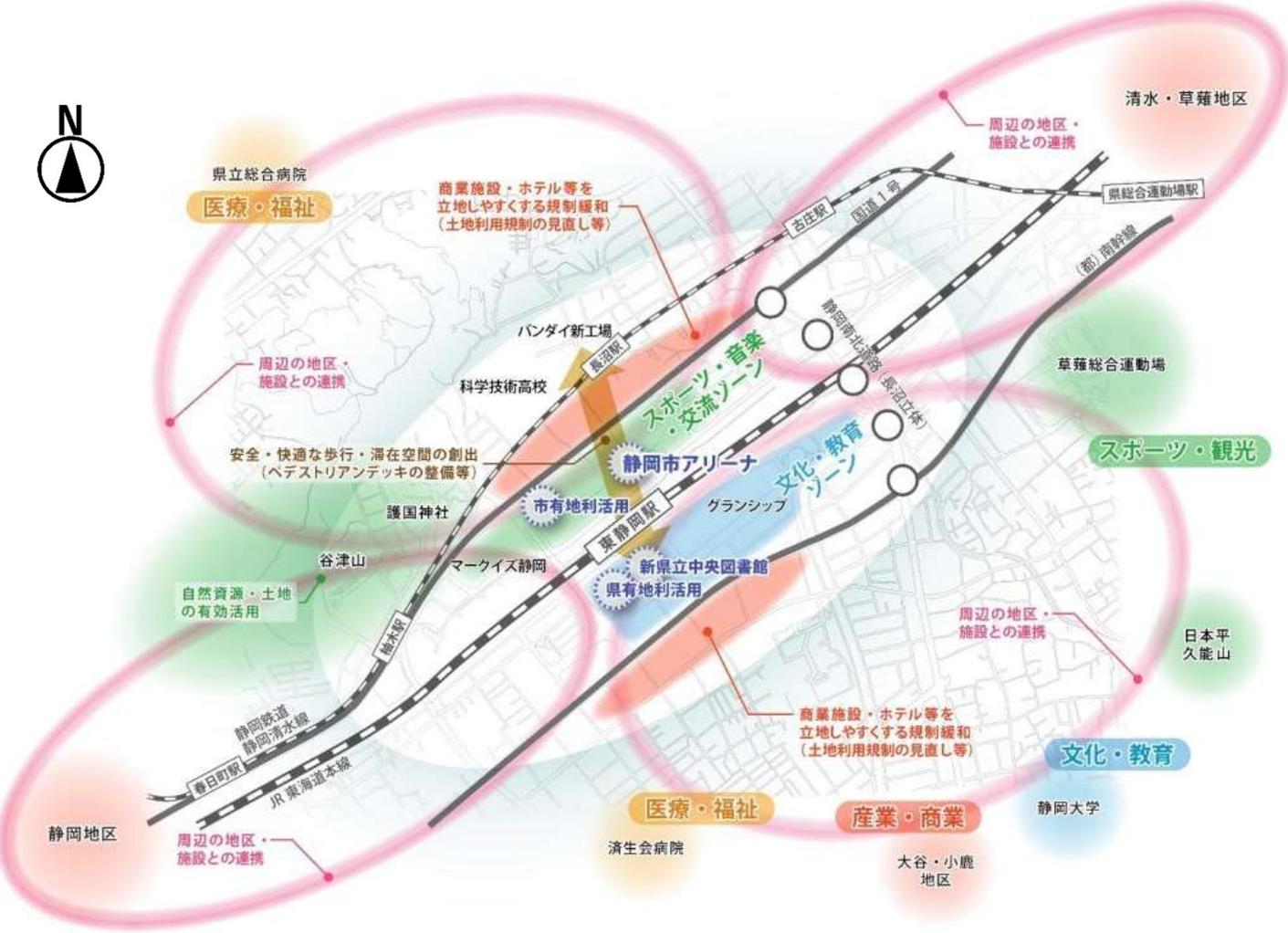
大型車両が通れる搬入口 (SAGAアリーナ) 254

# 1-1-2 東静岡地区まちづくり基本構想

東静岡地区を中心として、鉄道や新たな交通システム等による東西南北の各地区と連携した面的なまちづくりを進め、その大きな経済社会効果(まちの魅力向上、文化振興、地域経済の活性化など)を市全体へと波及させていく。

## 【まちづくりのイメージ】

## 【策定スケジュール】



- 2024.7 東静岡地区のまちづくりの考え方 公表
- 2024.7~12 まちづくりアイデアコンペin東静岡 実施
- 2025.2 東静岡地区まちづくり基本構想(骨子)公表
- 2025.6 東静岡地区まちづくり基本構想(案)公表  
パブリックコメント実施
- 2025.8 東静岡地区まちづくり基本構想 策定・公表

# 1-1-3 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

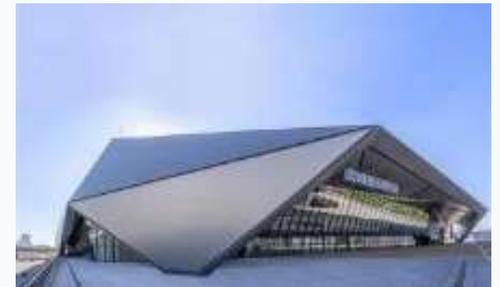
- ・プロスポーツやエンタメなど、様々なコンテンツを体験できる「観るアリーナ」
- ・イベント主催者や観客から「選ばれるアリーナ」
- ・採算性の高い「持続可能なアリーナ」

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)

# 1-1-4 アリーナのイメージ

JR東静岡駅や静鉄長沼駅とアリーナをつなぐ  
ペDESTリアンデッキ



SAGAアリーナ

自由に通行や滞留ができる  
2階デッキ



2階デッキ・エントランス  
(SAGAアリーナ)

日常的に買い物や飲食が  
楽しめる場所

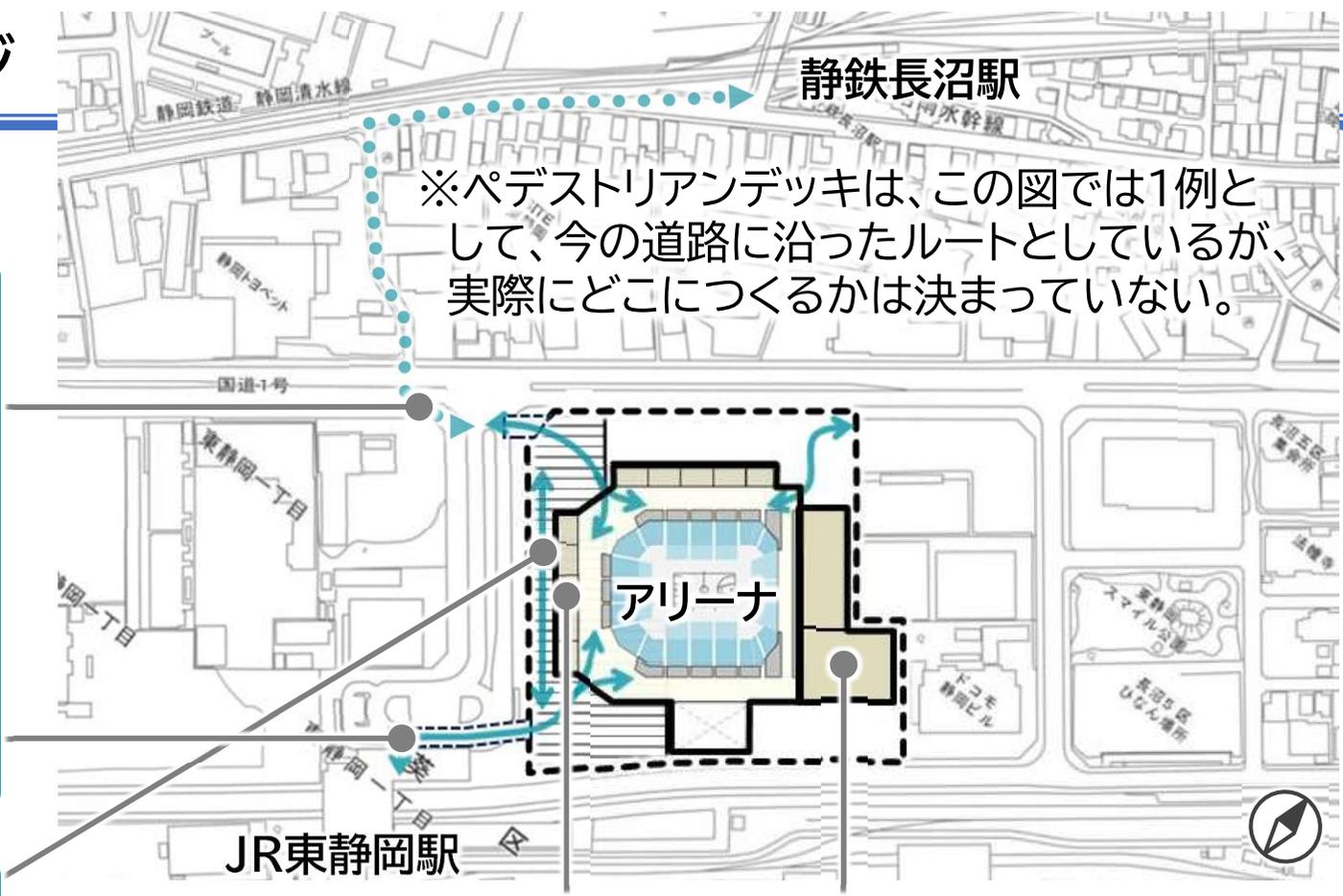


SAGAサンライズパーク

オフィスやホテルなど、  
アリーナ以外の施設



アリーナとホテル(横浜BUNTAI)



※ペDESTリアンデッキは、この図では1例として、今の道路に沿ったルートとしているが、実際にどこにつくるかは決まっていない。

# 1-2-1 アリーナの事業費・事業手法

## 事業スケジュール

・早期に整備することで、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。

・できる限り早期のアリーナの実現をめざす。

### 【事業スケジュール(最も早く進んだ場合)】

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

## 事業費の考え方

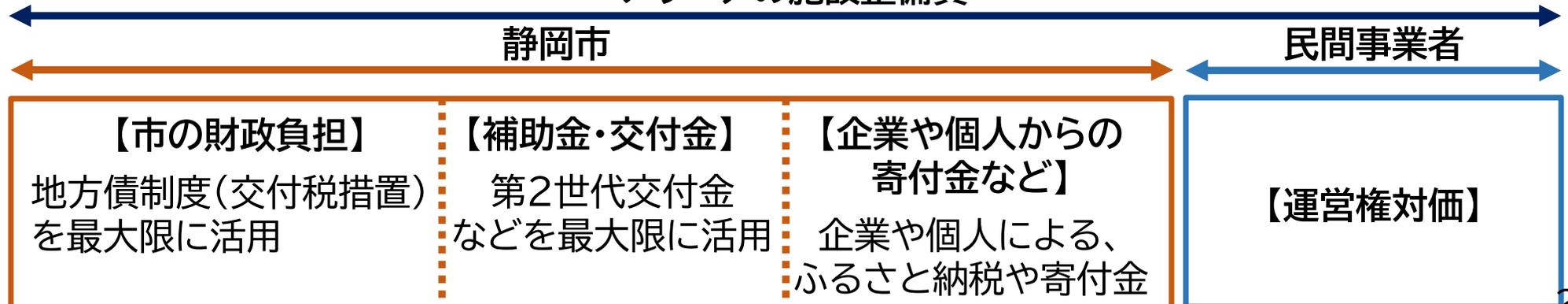
・**施設整備費**を約**300億円**(2024年10月時点)と見込む。

・人件費や資機材、燃料等の価格の高騰が続き、さらに施設整備費が高くなることも想定

・施設整備費については、静岡市の負担額を可能な限り軽減することを検討

### 【アリーナ施設整備費の内訳イメージ】

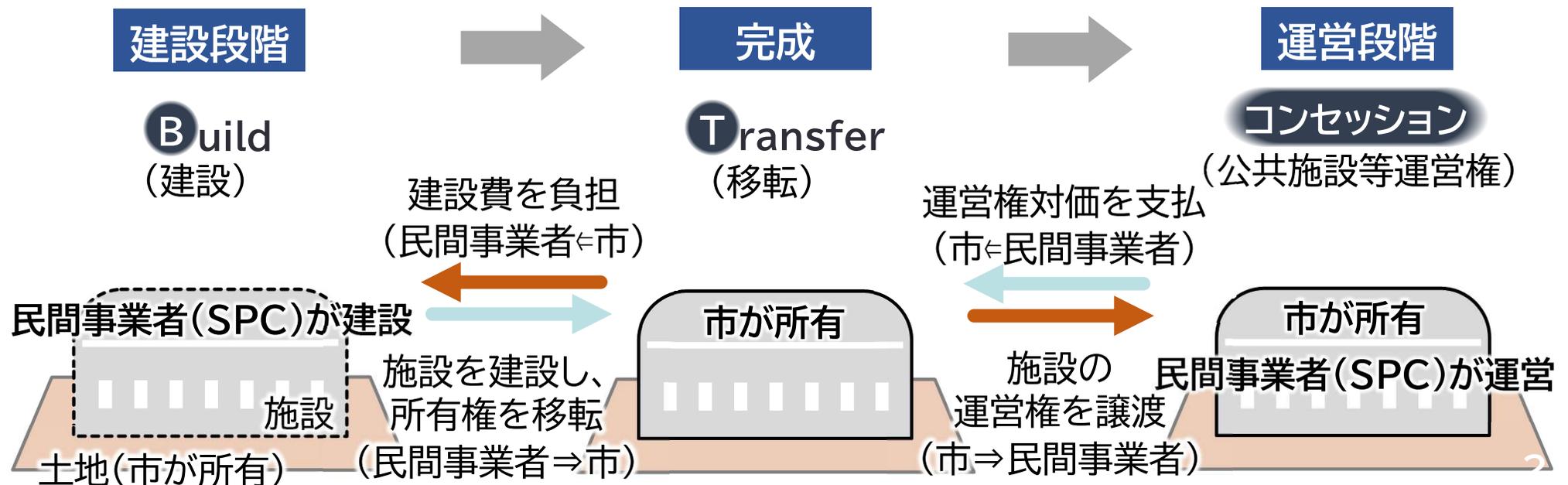
#### アリーナの施設整備費



# 1-2-1 アリーナの事業費・事業手法

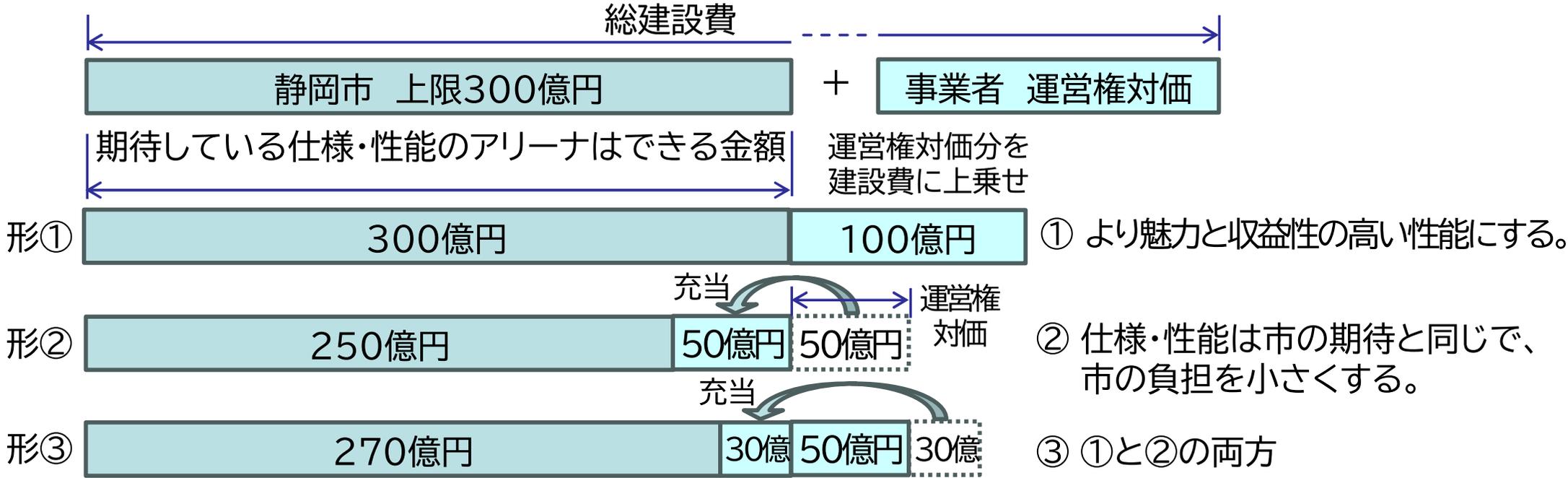
- ・「選ばれるアリーナ」を実現し、社会や地域経済への効果を高め、市の財政負担を抑える
  - ・整備・運営は民間主導で、収益性を最大限高め、効果的かつ効率的な施設整備・運営を行う
- ⇒これらを考慮し、最適な事業方式としてPFI(BT+コンセッション方式)を採用

## 【BT+コンセッション方式】

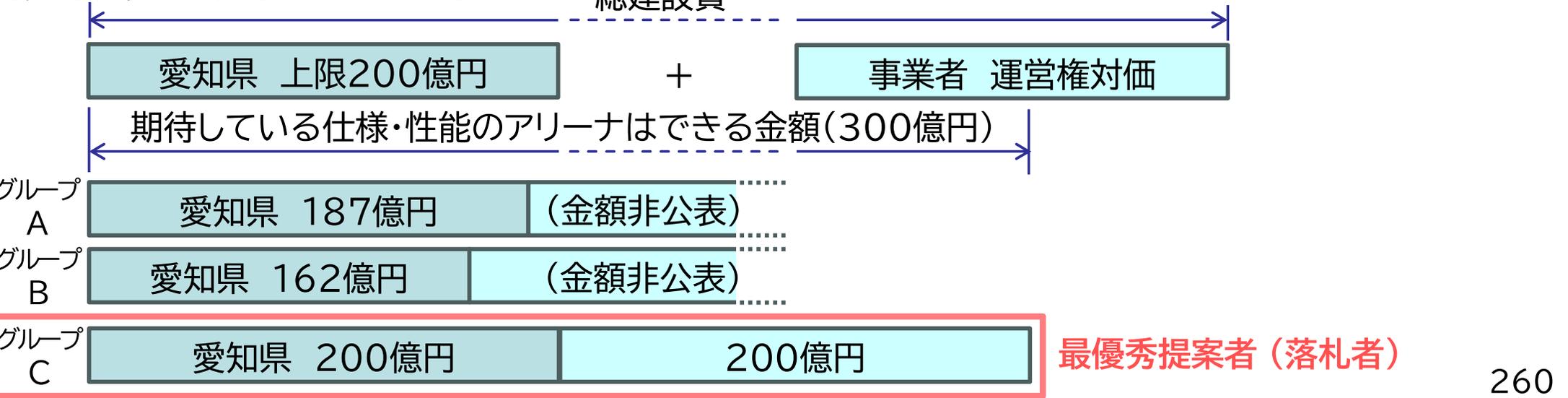


# 1-2-2 「BT+コンセッション」の運営権対価の形

静岡市（静岡市アリーナ）... 市の負担額300億円を上限に民間事業者が、建設費及び運営権対価を事業者が提案。その提案は、以下の形①～③のいずれの提案も可能



(参考) 愛知県 (IGアリーナ)



# 1-3 アリーナ予定地

# JR東静岡駅北口市有地

アリーナ予定地は、交通の利便性に優れ、県内外の広域からの集客や高い事業性が見込まれるJR東静岡駅北口市有地を選定。駅南口に整備予定の県立図書館の立地とあわせ、東静岡周辺のまちづくりと一体的に進めることにより相乗効果が得られる。



地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

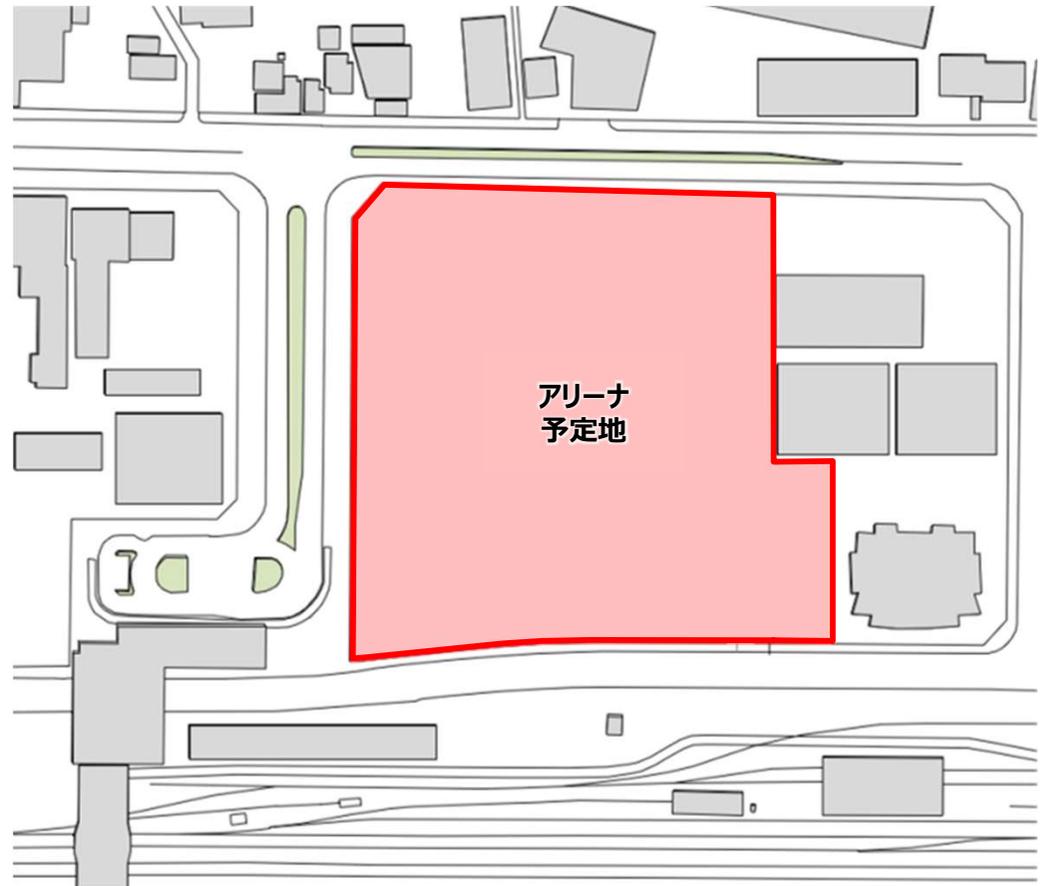


国土地理院撮影の空中写真（2020年撮影）を加工して作成

## アリーナ予定地

JR東静岡駅北口市有地  
(静岡市葵区東静岡一丁目29~33、37)

敷地面積：約26,359㎡



## 1 アリーナ整備事業

### 【債務負担行為 期間:2026~2059年度】

	事業費 (万円)	特定財源 (万円)			一般財源 (万円)
		国県支出金	市債	その他	
当初予算額	107,533		88,290		19,243
アリーナ建設費 債務負担行為	(3,000,000)	(150,000)	(1,459,420)		(1,390,580)

#### 【目的】

・まちの魅力向上、文化振興、地域経済の活性化など、社会へ大きな波及効果が見込まれ、多彩なエンターテインメントやプロスポーツを静岡市にもたらす多目的アリーナを実現することで、将来を担うこどもたちや若者が「このまちの未来は明るい」と夢や希望が持てるまちづくりを推進する。

・アリーナを核とした東静岡のまちづくりを一体的に進めることで、最先端の文化・スポーツ・エンターテインメントの体験や、商業、交通、文化・教育等の充実した都市機能と快適な住環境を兼ね備えたまちへの発展を目指す。

#### (1)アリーナ建設・運営 (2026~2059年度)(債務負担行為 300億円)

- 事業手法 PFI(BT+コンセッション方式※) 【目指す姿】「地域のためのアリーナ」「集うアリーナ」
- スケジュール(予定) 「選ばれるアリーナ」「観るアリーナ」「持続可能なアリーナ」
- ・2024年度 基本計画策定・公表 【延床面積】25,000~30,000㎡を想定
- ・2025年度 事業者募集・選定 【観客席数】8,000席以上
- ・2026年度 事業者決定(契約) (最高峰のプロスポーツなどの大型イベントの開催を想定)
- ・2026~2029年度 基本・実施設計、建設工事 【収容人数】最大10,000人程度(着席)
- ・2030年度 開業(春頃)、運営(~41年度) 【防災機能】緊急物資集積所や避難所等としての活用

## 02 スタジアム

## 2-0 基本認識 ～なぜ現スタジアムの刷新が必要なのか～

### ○ 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(平成3)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。開業当初は収容人数13,216席であったが、全国高校総体等における清水勢の活躍や1993(平成5)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(平成7)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。

・一方、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もない、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

## 2-0 基本認識 ～現スタジアムの改修か 清水駅東口に新スタジアム新設か の選択～

### ○ スタジアムの再整備方針案

・スタジアムの再整備方針については、下記2案が考えられる。

案①.『現スタジアムの大規模改修』を行う

案②.『別の場所に新設』を行う

※いずれの案も、Jリーグクラブライセンス基準を満たす整備が前提となる

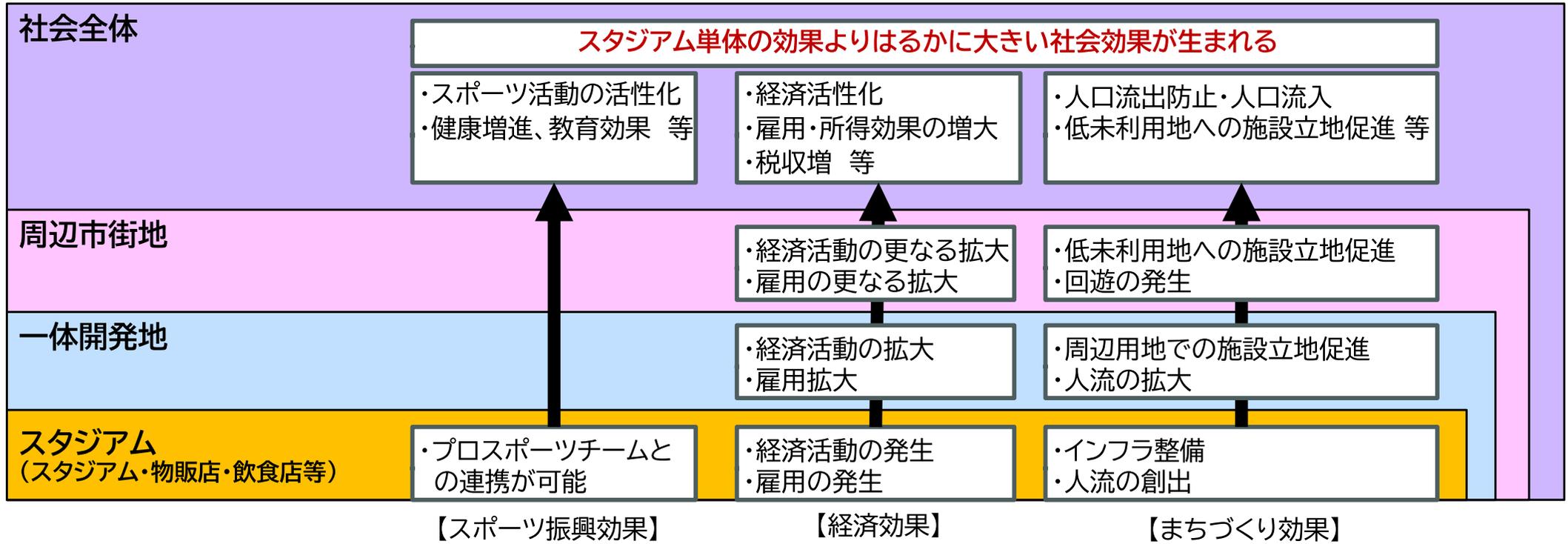
➡どの方針で進めていくかは未決定(2025.10月時点)ではあるものの、現スタジアムは公共施設として整備・運営していることから、いずれかの方法による公共施設としての再整備が必須であるが、いずれの場合も多額の費用を要する。

・現スタジアムは、立地上、交通アクセスの改善が困難であり、スタジアムの社会効果の最大化も困難。そこで、現スタジアムの大規模改修と同程度の費用の静岡市の負担で新設が可能なのであれば、より社会効果が高くなる場所に移転・新設する方が投資効果が高い。 ⇒2026年1月末までに方針(案)を決定

・なお、上記案①②のいずれの場合においても整備完了までに長期間が見込まれること、それまでの間プロスポーツ観戦施設の確保が必要であるとの観点から、現スタジアムの施設修繕は一定程度必要。現在は、観戦者の快適性の維持や安全安心の観点から、企業版ふるさと納税を活用し、必要最小限の施設修繕を実施している。

# 2-1 スタジアムの基本認識

## ○ スタジアムの社会効果



➡ スタジアムは集客の核となる公益施設。スタジアムの魅力が高いほど集客力が高まり、各種効果が拡大  
 スタジアムとまちづくりが一体となって、相乗効果が生まれる。

【前提】

- ・スタジアムは、スポーツ振興効果、ワクワク感・シビックプライドの醸成、経済活性化等の効果が社会全体に幅広く発生  
 → ・ワクワク感により静岡市に住みたいと思う若者が増え、人口減少に起因する諸問題の解決につながる。
- ・市役所は、公的負担の一部を、税込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。

# 2-1 スタジアムの基本認識

## ○参考事例\_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！

## 2-2 スタジアムの検討の背景

### ○ 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(平成3)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。開業当初は収容人数13,216席であったが、全国高校総体等における清水勢の活躍や1993(平成5)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(平成7)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。
- ・一方、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もない、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

## 2-2 スタジアムの検討の背景

### ○ 現スタジアムの再整備方針案

・現スタジアムの再整備方針については、下記3パターンが考えられる。

案①.『現スタジアムの大規模改修』を行う

案②.『別の場所に新設』を行う

※いずれの案も、Jリーグクラブライセンス基準を満たす整備が前提となる

➡ どの方針で進めていくかは未決定(2025.8月時点)ではあるものの、現スタジアムは公共施設として整備・運営していることから、いずれかの方法による再整備が必須であり、いずれの場合も多額の費用を要することになる。

・現スタジアムの立地上、交通アクセスの改善が困難であり、スタジアムの社会効果の最大化も困難。そこで、現スタジアムの大規模改修と同程度の費用の静岡市の負担で新設が可能なのであれば、より社会効果が高くなる場所に移転・新設する方が投資効果が高い。※

・なお、上記案①～③のいずれの場合においても方針決定～整備完了までに長期間が見込まれること、プロスポーツ観戦施設の観点から、現スタジアムの施設修繕は一定程度必要。現在は、観戦者のホスピタリティの維持や安全安心の観点から、企業版ふるさと納税を活用し、必要最小限の施設修繕を実施している。

# 2-3 スタジアムの適地の検討

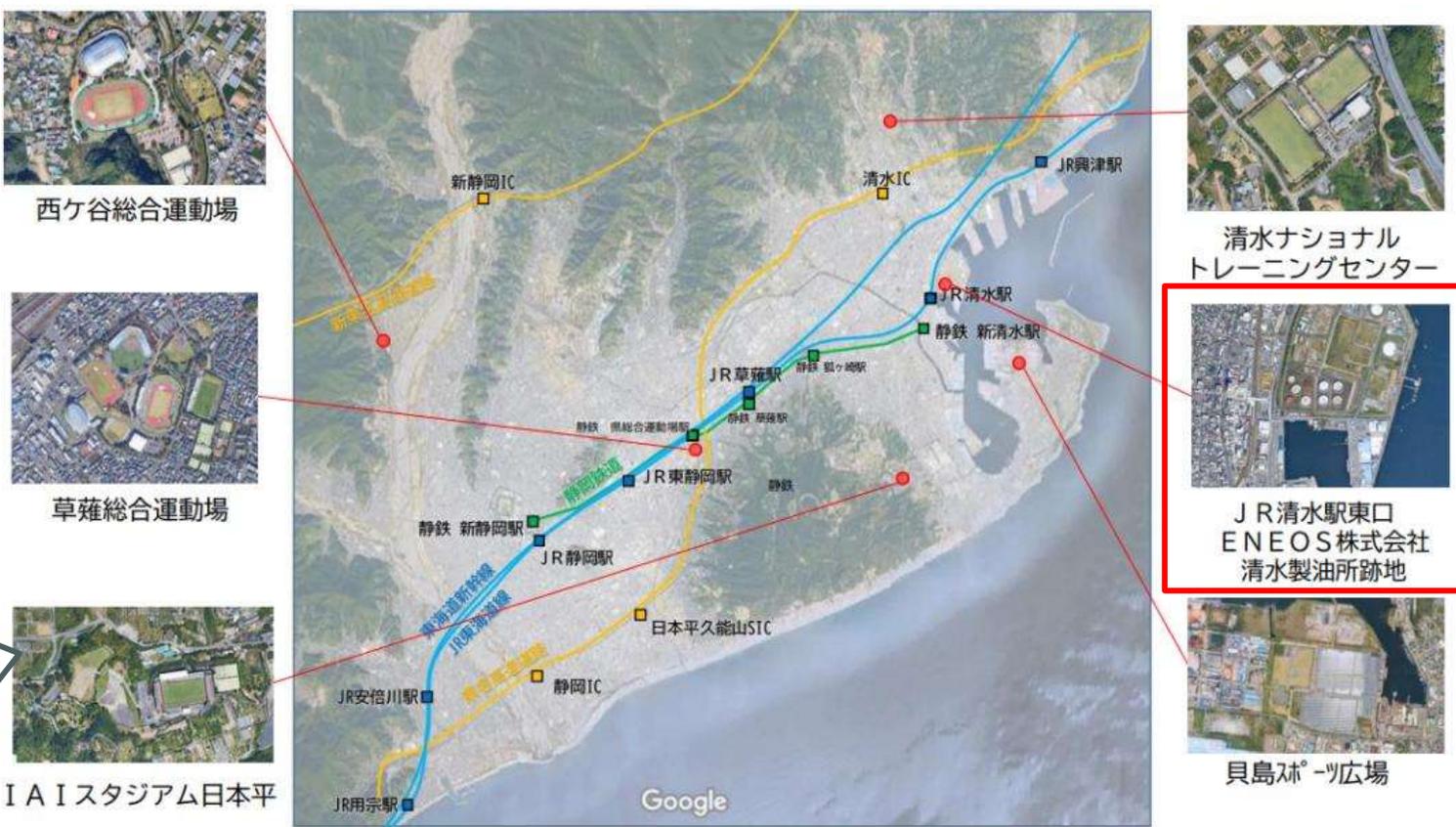
・2022年に「サッカースタジアムを活かしたまちづくり検討委員会」を設置。現スタジアムが抱える課題を踏まえ、スタジアムの適地について検討した結果、「ENEOS(株)清水製油所跡地(民有地)」が最も適しているとの結論に至った。ただし、土壌汚染や防災等の対策などの課題も多いことから、まずは当該地における必要な対策やそのコスト検討等を行っていくこととし、難しい場合は現スタジアムの改修を次の候補とした。

**【候補地の抽出条件】** ①面積3.5ha以上※1、②公有地(遊休地及び運動公園等)または民有地(遊休地)

※IAIスタジアム日本平の収容人数2万人及びサンガスタジアムbyKYOCERA(収容人数21,600人)の土地面積3.3haを勘案して設定

**【評価の視点】** ①土地の特性※1、②まちづくり※2、③交通アクセス※3

※1. 土地面積、所有者、形状、関係法令、都市計画、災害リスク  
 ※2. 周辺の活性化、周辺開発の可能性、周辺環境への影響  
 ※3. 公共交通でのアクセス、自家用車でのアクセス、周辺道路



最有力候補地に選定。ただし、必要な対策やコスト検討等は検討が必要。  
 ※2025年5月現在、引き続き検討中

適地での整備が難しい場合は現スタジアムの改修を次の候補とした

▲新スタジアムの検討候補地

## 2-4 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

### ○「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の締結(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、土壌汚染、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

## 2-5 清水駅東口の「ENEOS(株)所有地内の地域づくりエリア」の土地利活用に向けて

### ○「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。

# 2-5 地域づくりエリアの土地利活用に向けて

## ○ なぜ市は区画整理事業に参画するために土地を購入するのか

### 【理由①】

土地を購入して事業に自ら参加し、土地開発事業を動かすため。

新たな土地の開発を実施する際は、事業利益と事業リスクを見積る必要がある。

	事業利益	事業リスク
静岡市	地域経済の活性化など大きな社会的利益(外部経済効果)をもたらすことに繋がる。	事業リスクは負わない。 (補助金は支出する可能性あり)
エネオス	遊休地の有効活用ができるようになる、 土地の値段が上がる、等	土地が売れないリスクを全て負う。 発生する社会的利益(外部経済効果)は自らの利益と評価できない。

民間事業者は、事業利益と事業リスクを評価し、  
事業リスクの方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。

▶ 静岡市は事業利益を得る一方、事業リスクは地権者であるエネオス社が全てとるということでは、話は進まない。

**地域経済活性化という公的利益を追求するために、市もエネオス社と同じ土俵に立って、  
一緒に事業リスクを負担しながら、土地開発事業を動かすため、土地購入を検討する。**

## 2-5 地域づくりエリアの土地利活用に向けて

### ○ なぜ市は区画整理事業に参画するために土地を購入するのか

#### 【理由②】

**駅前一等地の約14haの広大な遊休地を有効活用し地域経済の活性化につなげるため。**

#### <市の現状と原因>

- ・静岡市の人口減少は危機的な状況にあると認識しており、特に清水区は3区の中でも最も深刻な状況。
- ・人口減少の原因として、出生率の低下や若者の市外流出などが挙げられるが、その根底には、これまでのまちづくりにおいて、産業構造等の変化により、遊休化した土地の利用転換や、政策的に新しい土地の供給を行ってこなかったことによる、新しい雇用や所得の創出が不十分だったことが考えられる。
- ・清水区においては、1970年代のオイルショックや、その後の円高等により、清水港臨海部の大規模製造業の操業形態が変わったことによって遊休地となった土地が、現在に至るまで高度利用できていない。

©t.nanba



#### <地域づくりエリアの強み>

- ① 敷地面積が約14haの広大な土地である。
- ② 新幹線が発着する静岡駅から清水駅まで電車で10分、地域づくりエリアまでは徒歩数分と交通アクセスが良い。
- ③ 清水駅東口は富士山と駿河湾を一望できる、絶景の地である。



遊休地を積極的に有効活用し、高度利用できる土地の供給を行う必要がある。

地域づくりエリアの遊休地は、静岡市の将来のためにどうしても有効活用すべき土地である。

清水の未来は明るい、静岡市の未来は明るい、と感じられるまちにするために、静岡市の課題と地域づくりエリアの強みを踏まえ、新たな雇用や魅力ある仕事を創出し、周辺地域と一体となって、地域経済の活性化につながるまちづくりを行っていく必要がある。

## 2-5 地域づくりエリアの土地利活用に向けて

### ○今後の検討について

#### <土地利用検討について>

- ◆今回の合意書によって、地域づくりエリアにおける土地開発後の土地利活用の検討ができるようになった。そのため、地域づくりの中核施設としてふさわしい機能を検討するとともに、周辺用地にどのような機能配置が望ましいか等について検討を行う。(2025年9月補正計上事業)

#### <土地売買について>

- ◆土地売買や土地区画整理事業の詳細については、ENEOS社と引き続き検討を行う。
- ◆土地売買のタイミングは2026年度を目標とし、検討の進捗次第では2026年度当初予算への計上を目指す。
- ◆予算議案の中で、市議会とも議論を深めていく。

#### <IAIスタジアム日本平の整備方針について>

- ◆合意書によって、地域づくりの中核施設の候補としてこの場所での新スタジアムの整備の検討が可能となった。
- ◆IAIスタジアム日本平の大規模改修費精査業務(2025年9月補正計上)の中で、現IAIスタジアム日本平の大規模改修に係る費用の精査を行い、2025年度中にIAIスタジアム日本平の整備方針を決定する。

## 2-6 地域づくりエリアにおける中核施設の整備について

### ○ 中核施設とは何か。誰が整備するのか。

#### 地域づくりエリアにおける中核施設とは、「地域の経済活性化や魅力向上に資する施設」

##### <現状と課題>

- ・近隣の清水港臨海部では、新しい河岸の市の開業、国際クルーズ船の寄港数増加のための誘致や駿河湾フェリー発着場所の移転、エスパルスドリームプラザ新館の開業など、地域経済の活性化につながる様々な取組が官民連携で進められている。
- ・これらの取組がさらにエリア間連携を行うことで、相乗効果が生まれ、より大きな経済活動につながる。

#### 地域づくりエリアの開発は、「民間活力を積極的に導入していき、公民連携で行う」

##### <理由>

- ・このエリアの開発投資による経済効果は、地域づくりエリア内に留まらず、清水区全体、静岡市全体への影響が大きい。
- ・最大限この土地を活用するには、公民の適切な役割分担・連携が重要。
- ・公民の連携事業の一つであるPFI事業において重要な概念とされていることは、公民の適切なリスク分担により、VFM (value for money: 支払う金額に対して最も価値の高いサービスを供給できるようにする) を最大化すること。

例えば・・・地域づくりエリアを民設民営で開発し、市の負担がない場合

→民設民営で投資をする民間事業者は、地域づくりエリア外で発生する経済効果を自己収入として回収、内部化することができない。そのため、民間投資は、自己収入として回収することができ、採算がとれる範囲内での事業投資に留まりがちになる。



市の負担を最低限にして民設民営にすると、地域経済全体への経済波及効果の点においては過少投資となってしまう。

**公民の適切な役割分担・リスク分担によって、  
公・民それぞれにとって最も高い経済活性化利益を実現することが重要**

## 2-7 地域づくりエリアにおける市の役割と今後の方針について

### ○公民の適切な役割分担・連携が重要

- ・民間事業者のみでは、エリア外で発生する経済効果を収入として回収できないため、採算重視の限定的な投資に留まりがち
- ・市の負担を最小化しすぎると、地域経済全体では「過少投資」になる可能性
  - ⇒ 「市の負担を最小化して民設民営を促す」方針が必ずしも最善ではなく、公民の適切な役割分担と連携が重要
  - ⇒ 公民連携では、適切なリスク分担によって「VFM(Value for Money)」を最大化することが重要
  - ⇒ 市も適切な支出を行い、経済活性化効果を最大化する形での支出・リスク分担が望ましい

### ○民間事業者のリスク低減と投資促進に向けた市の役割

	抱えるリスク	投資促進に向けた静岡市の役割
<b>下もの事業者</b> 区画整理に参加し、造成後の土地を販売・賃貸して投資回収を図る	土地の売却・賃貸による投資回収が可能かどうか	市もリスクを分担し、民間投資のハードルを下げるのが重要。現在の最大のリスクは「活用の未来像が不明確」なこと。
<b>上物事業者</b> 造成後に施設を建設・運営する	基盤整備の内容・時期・価格・面積などの不確実性	・土地基盤整備の条件(道路整備・嵩上げ・インフラ時期など)を早期に具体化する ・土地の提供時期・価格・面積などの情報を整理し、民間が投資計画を立てられるようにする。

### ○今後の方針

- ・現在はタンクが残存し、道路等のインフラも整備されていないため、道路等がいつ、どのように整備され、どの程度土地を嵩上げるかなど、土地の基盤整備に関する条件を整理して、土地利活用の基本的な考え方を明らかにする
- ・静岡市も地権者となって土地区画整理事業に参加し、いつまでに、どの程度の金額で、どの場所の、どのくらいの面積の土地を民間事業者へ提供できるのかなどの提供土地に関する情報を整理する

民間事業者が投資計画を立てるために必要な情報を整理し、民間事業者が中核施設や周辺施設の整備において積極的な提案がしやすい状況を早めに整える

# 【参考】スタジアム整備検討と清水駅東口まちづくり検討

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(静岡市-ENEOS(株))

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)

2023年2月

清水製油所跡地(ENEOS(株)所有地)を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、社会便益が大きい。
- ② IAIスタジアムの改修費である148億円は、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。ただし民間投資が不可欠。

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」が開業

2025年8月

「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(静岡市-ENEOS(株))

## 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 「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
- 03 ユニバーサルスポーツの聖地化
- 04 静岡市におけるパラスポーツの推進

## 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



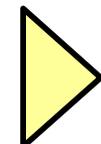
### 《課題解決に向けた考え方》

- 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
- 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」  
しずおかスポーツ産業ビジョン※2025年度中に策定



- 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 これまでのスポーツ行政 健康増進のためのスポーツ振興が主目的

- 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

## 0-3 基本認識 これからのスポーツ行政 スポーツを核としたまちづくりの推進と共創

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」を最大限活用するとともに、市民や民間事業者（団体）などの社会全体の力を活用して、「共創」で取組を推進する。

### 《これからの取組》

#### ①他分野との融合による取組の実施

- ⇒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
- ⇒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

- ⇒施設を中心としたスポーツツーリズムの推進
- ⇒ホームタウンチームとの連携の推進

## 1-1 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は、スポーツが持つ力(多面的な力)を活用し、「スポーツを核としたまちづくりを社会全体の力で共創する」。
- 共創のためには、目指す姿を明示し、共鳴・共感を得ることが必要。  
4次総の見直しとともに、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 「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1.8億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18万人に利用されている。
- 開館から23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1.8億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) 加えて、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1-487-1
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 4,636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

# 2-1-2 「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) 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。

### (2) 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。

### (3) 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。

### (4) 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。



# 3-1-1 ユニバーサルスポーツの聖地化(庵原エリア) (事業)

## 《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、車移動がメイン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

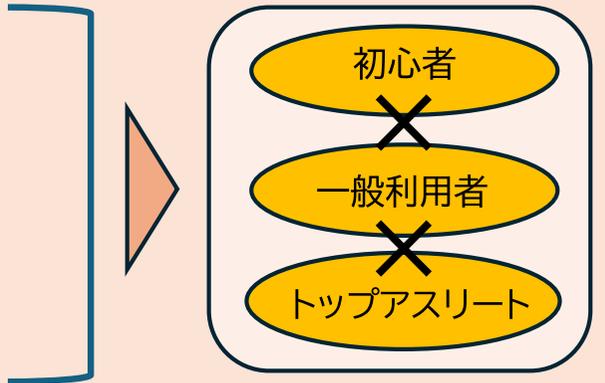
アリーナ・プールを兼ね備えた屋内複合施設。誰もが利用できる施設。

#### ○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。

# 3-1-2 ユニバーサルスポーツの聖地化（事業）

## 清水区庵原エリアの拠点スポーツ施設

**ちゅ~るスタジアム清水**  
設備：本球場、第二球場、屋内運動場

対応を目指すパラスポーツ：  
身体障がい者野球、車いすソフトボール、フットソフトボール、障がい者サッカー（CP、アンプティ、デフ、ブラインド、ID、ソーシャル）  
※サッカー競技も可能になるため、他2施設と連携した大会開催等が可能

**ちゅ~るスタジアム清水**

**IAIパラスポーツパーク**

設備：全天候型屋根付きコート、屋外人工芝コート

**IAIパラスポーツパーク**

対応可能なパラスポーツ：  
ポッチャ、サッカー（電動車いすサッカー、ブラインド、ID、アンプティ、デフ、ソーシャル、CP）、車いすバスケ など

新東名「清水いほらIC」  
山切  
山切ゴルフガーデン  
草ヶ谷  
清水JCT  
清水富士宮線  
さかい珈琲 清水店  
秋葉山公園  
東名高速「清水IC」

**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

対応可能なパラスポーツ：  
アーチェリー、車いすテニス、車いすラグビー、ゴールボール、シッティングバレーボール、卓球、バドミントン、パワーリフティング、陸上競技、バレー、ブラインドラグビー、パラダンススポーツ、ローリングバレーボール、ロールボウルズ、モルック、フライングディスク など

**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

対応可能なパラスポーツ：  
車いすバスケ、車いすテニス、ポッチャ、車いすラグビー、ゴールボール、シッティングバレーボール、卓球、バドミントン、パワーリフティング、バレー、ブラインドラグビー、パラダンススポーツ、ロールボウルズ、モルック、テコンドー、水泳

# 4-1 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がない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)

## 《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)等を有する「(仮称)静岡市障がい者スポーツ協会」の設立を支援する。

【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。

➡ 目指す姿 「誰もが、いつでも、どこでも、スポーツに参加できる共生社会の実現」

# 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。

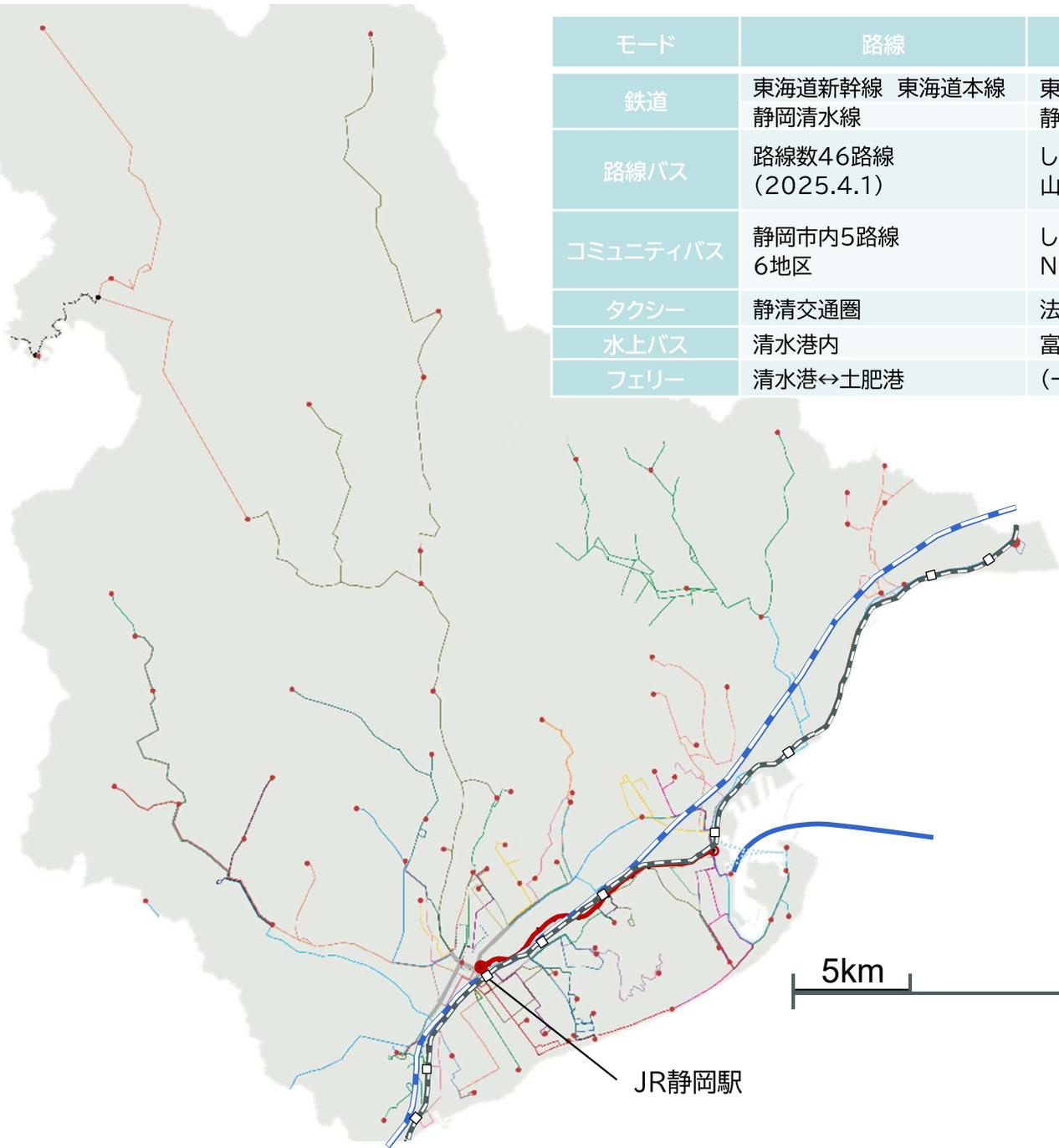
(これから)

- ・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。

## 0-2 基本認識 静岡市の地域公共交通の特徴

- 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



モード	路線	事業者
鉄道	東海道新幹線 東海道本線	東海旅客鉄道(株)
	静岡清水線	静岡鉄道(株)
路線バス	路線数46路線 (2025.4.1)	しずてつジャストライン(株)[41]、日本平自動車(株)[3]、 山梨交通(株)[1]、(株)KMS(道路運送法第21条許可)[1] [路線数]
コミュニティバス	静岡市内5路線 6地区	しずてつジャストライン(株)、信興バス(株)、静鉄タクシー(株)、 NPO法人清流の里両河内、NPO法人フロンティア清沢
タクシー	静清交通圏	法人 29事業者、個人 83事業者 (2024.3.31)
水上バス	清水港内	富士山清水水港クルーズ(株)
フェリー	清水港⇄土肥港	(一社)ふじさん駿河湾フェリー

**凡例**

- 鉄道(JR東海道新幹線)
- 鉄道(JR東海道本線)
- 鉄道(静岡鉄道静岡清水線)
- 路線バス・コミュニティバス
- ⋯ 水上バス
- フェリー



JR静岡駅

# 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。

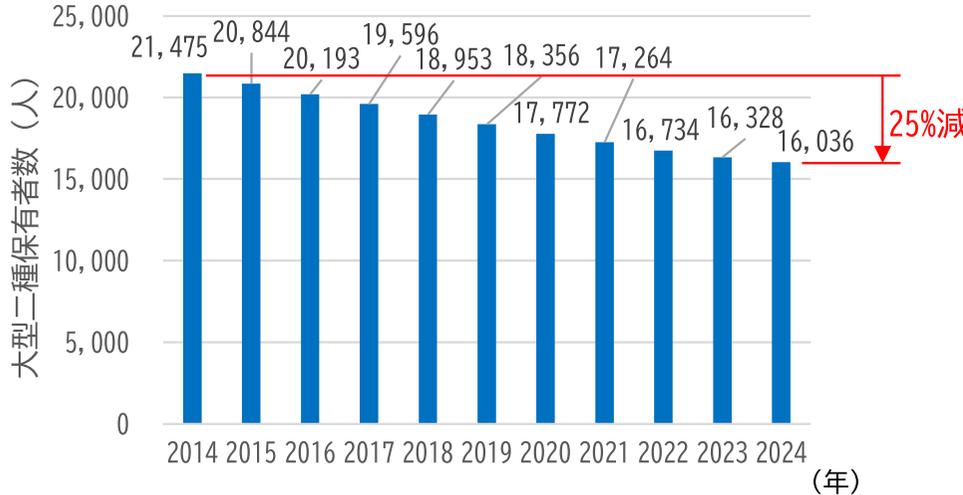


図 - 静岡県内大型二種免許保有者の推移

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。

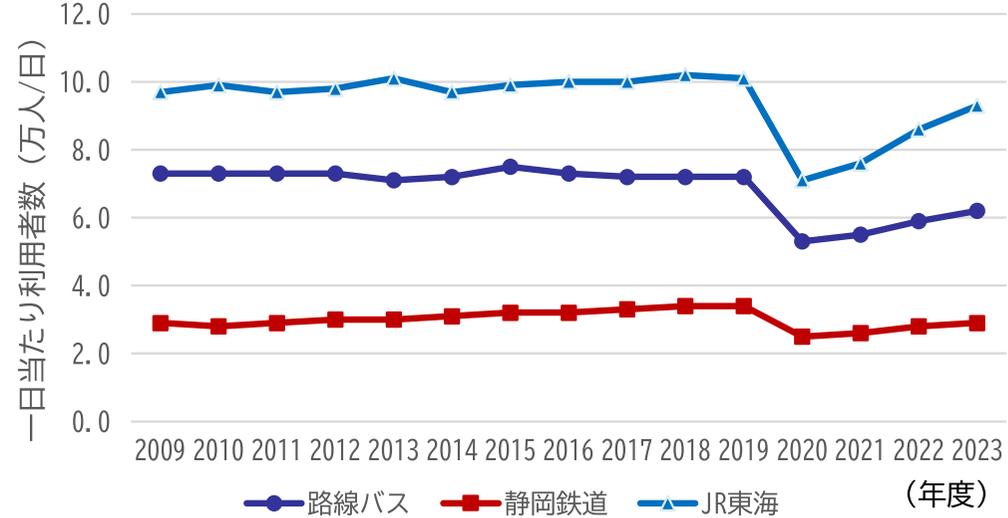


図 - 公共交通利用者数

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

(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】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

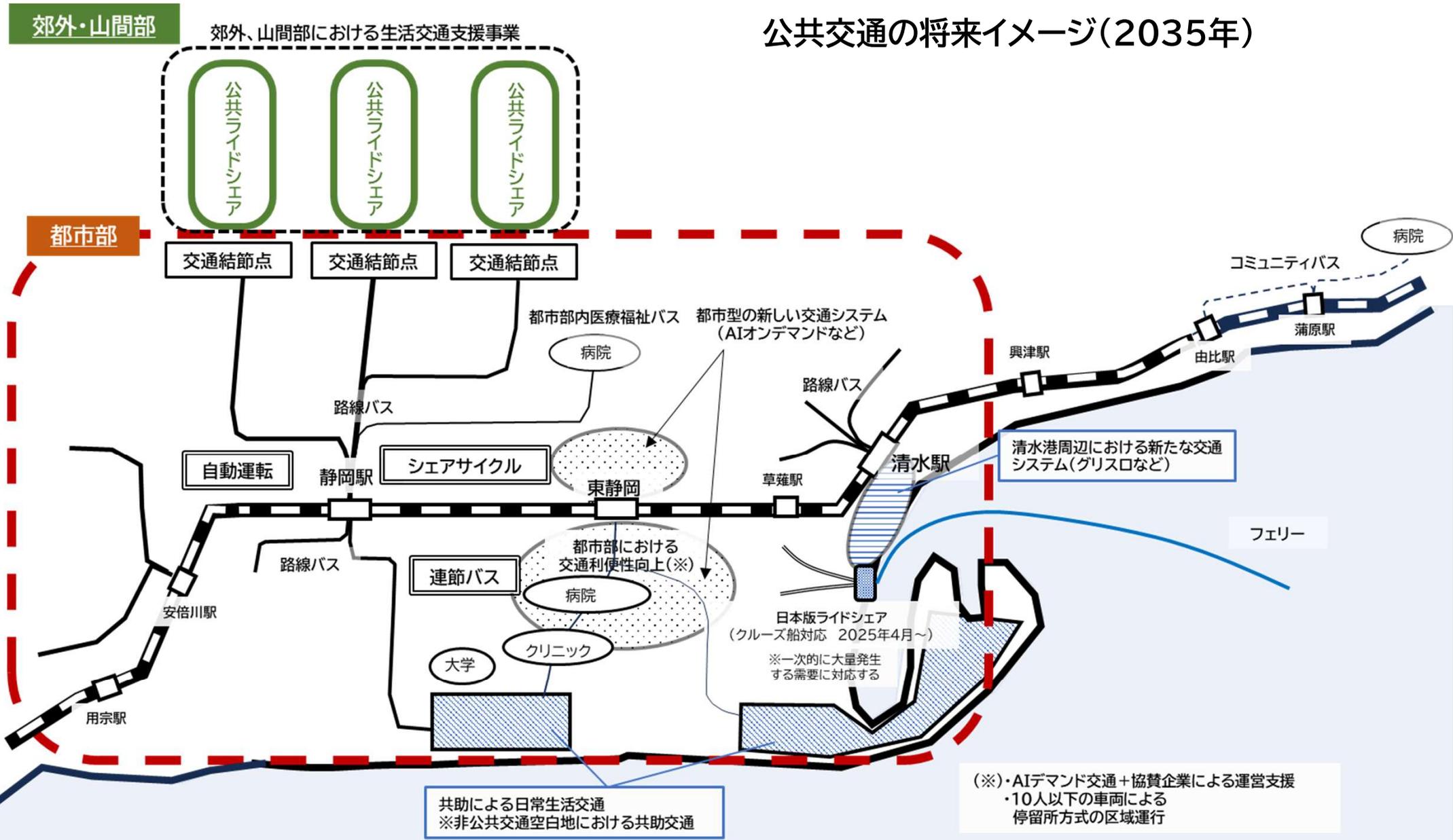
水上バス

フェリー

至 土肥

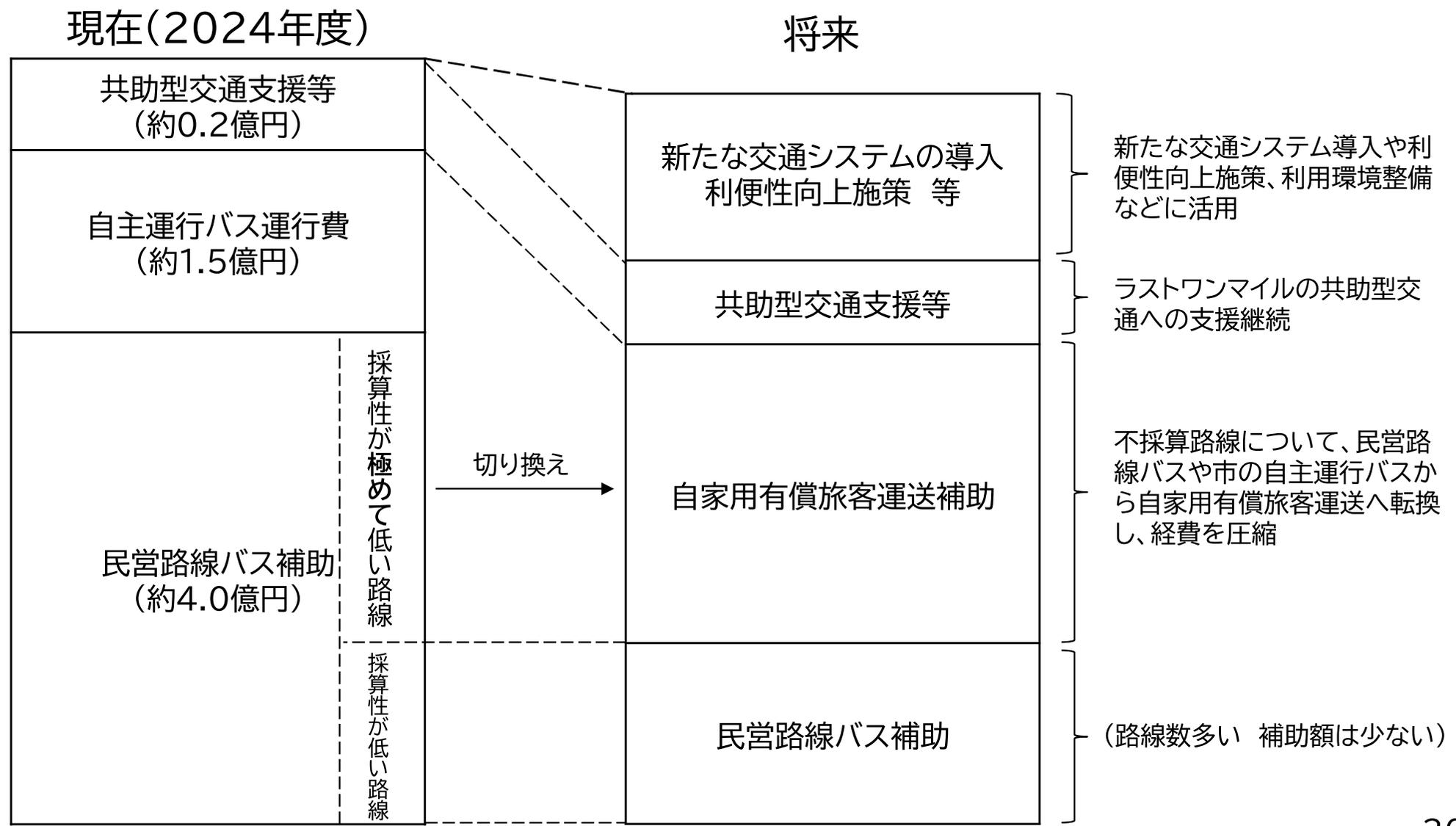
# 1-1-2 静岡市地域公共交通計画

## 公共交通の将来イメージ(2035年)



# 1-1-3 静岡市地域公共交通計画

## 予算見込みの比較(乗合交通抜粋)



## 1-1-4 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、利便性を高めます。

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します。

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。

## 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

- 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

#### 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

- 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

きめ細かく、地域のニーズに応じた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

- 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

#### 目標2 生活交通サービスの効率的な運行

- 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

【2025年度】

しずてつジャストライン 2台導入予定



走行試験の様子 出典:しずてつジャストライン(株)より写真提供

### 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(「バスまちぼ」)

## 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

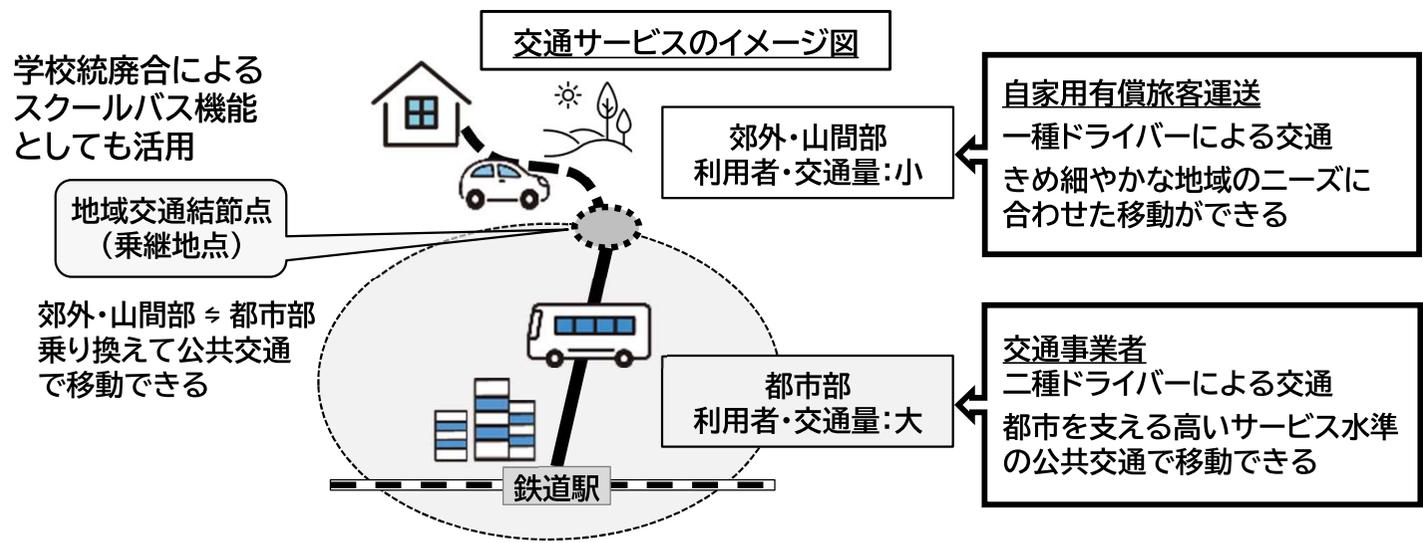


≪参考≫小型車での運行例(清沢地区:やまびこ号)

※詳細は「03 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:24万円/年間(運行業務全体管理やとりまとめを行う人員への手当)

※金額は現在検討中。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を検討。

#### ・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) ※金額は現在検討中

#### ・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**

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

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

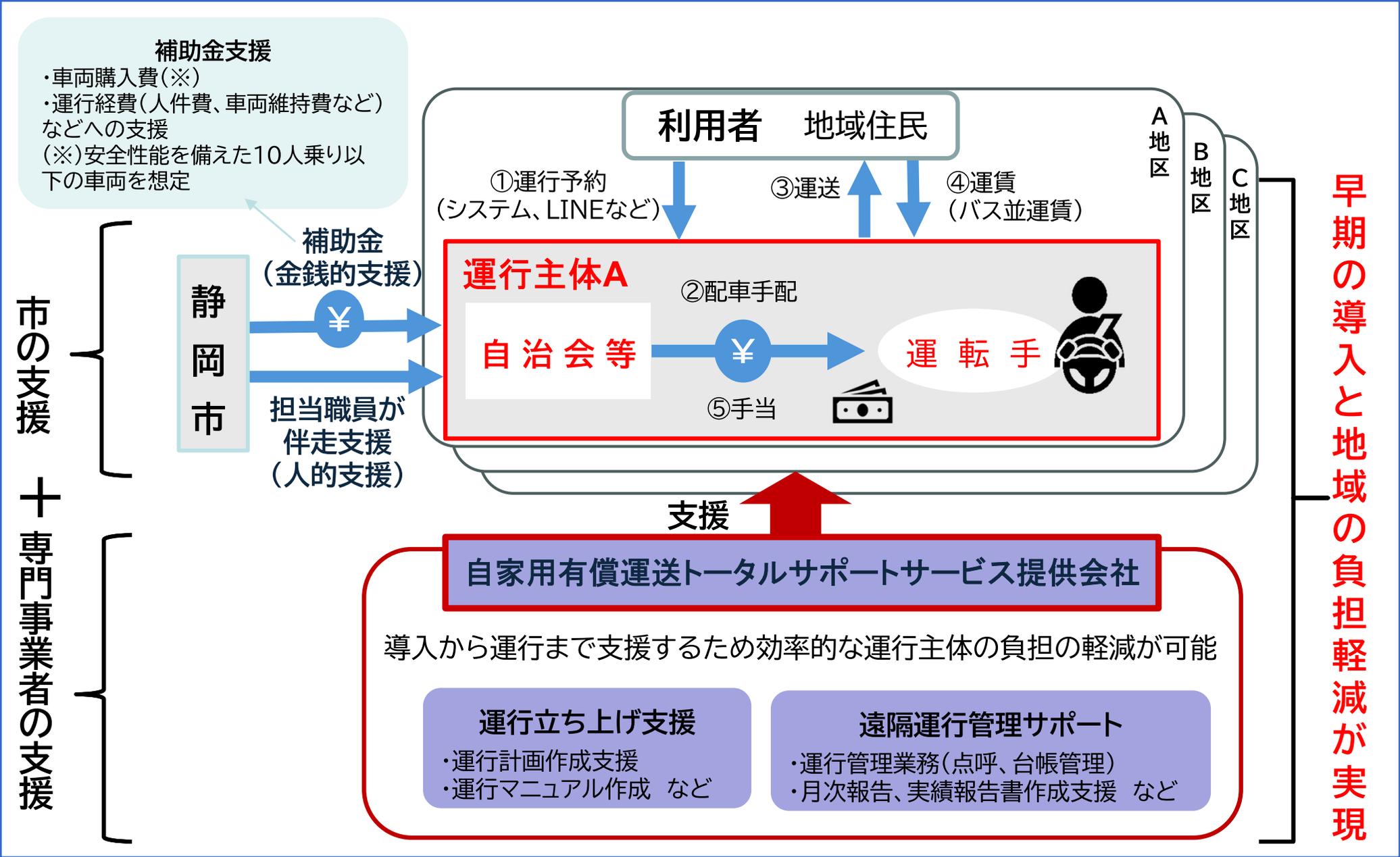
⇒ 運行サービスの改善につなげる

・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**

### 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



## 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10人  
(2025.5.27時点での実施事業者は駿河交通のみ)
- ・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

- 2025.4.4~2025.9.14の実施状況

運行日数:38日 運行回数:157回 利用者数:560人

- 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



タクシー車両

日本版ライドシェア車両

クルーズ船寄港時の様子

## 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。

### 《2024年度の主な取組》

#### 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。

# 5-2 新交通システム（グリーンスローモビリティ）

## 《2025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。  
(自走式ロープウェイ、電動カート等)

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、グリスロが人や車が混在する空間でも、安全に運行できるか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）



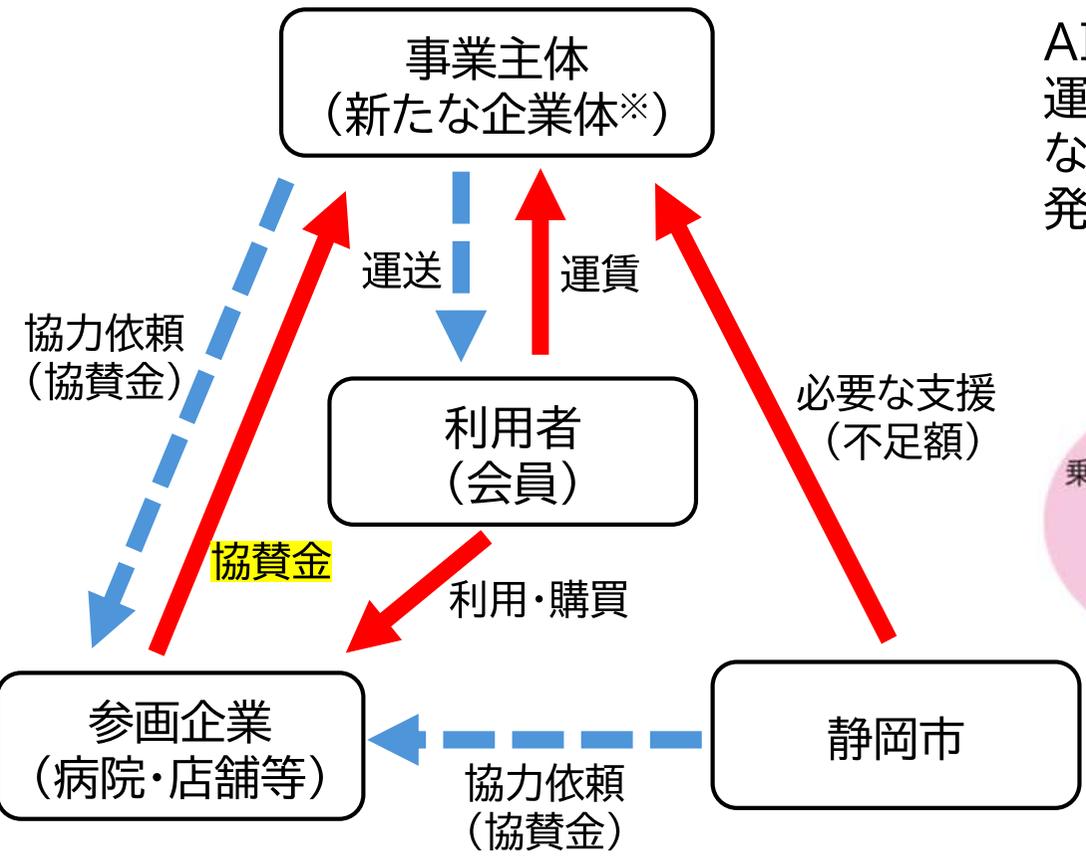
(2024年度実証運行の状況)

# 5-3 協賛企業参画型AIオンデマンド交通(都市部)

## 《事業概要》

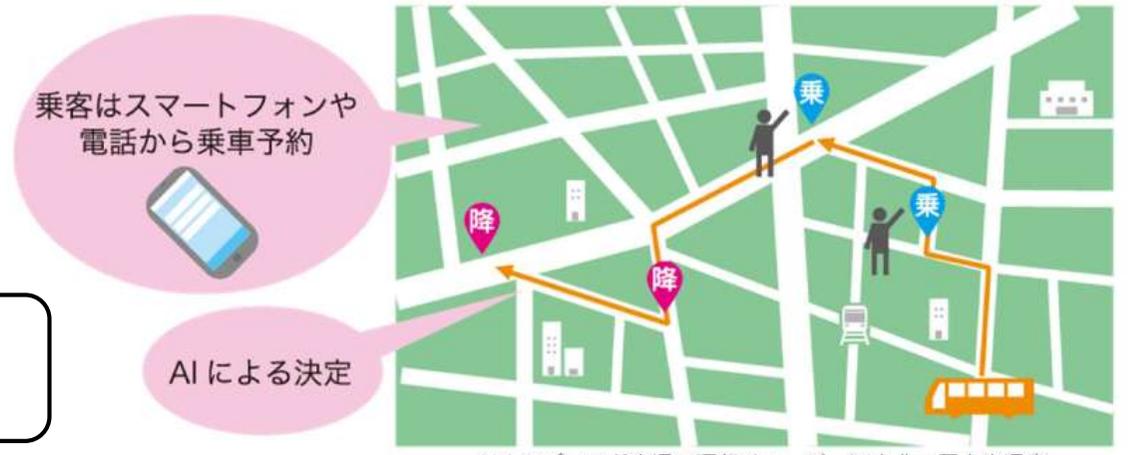
地区内の参画企業等(移動の目的地として受益する病院・店舗等)から募る協賛金を事業費の一部に充てる新しいビジネスモデルで、官民共創による移動サービス(AIオンデマンド交通)を構築する。

## 《事業イメージ》



## 《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。



AIオンデマンド交通の運行イメージ ※出典：国土交通省

※システム事業者+運行事業者

# 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》

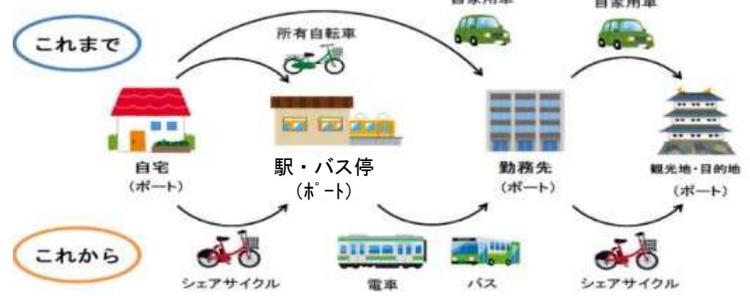
実施主体:静岡市  
運営主体:(株)TOKAIケーブルネットワーク、(株)トコちゃんねる静岡、OpenStreet(株)  
2020年6月に、上記4者で事業協定を締結し、官民連携事業として事業を推進  
※事業協定に基づき、事業経費は(株)TOKAIケーブルネットワークが負担し、市は補助金等一切の費用負担をしない。(2024年度には、事業開始後、初めて単年度黒字化を達成)

## 《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

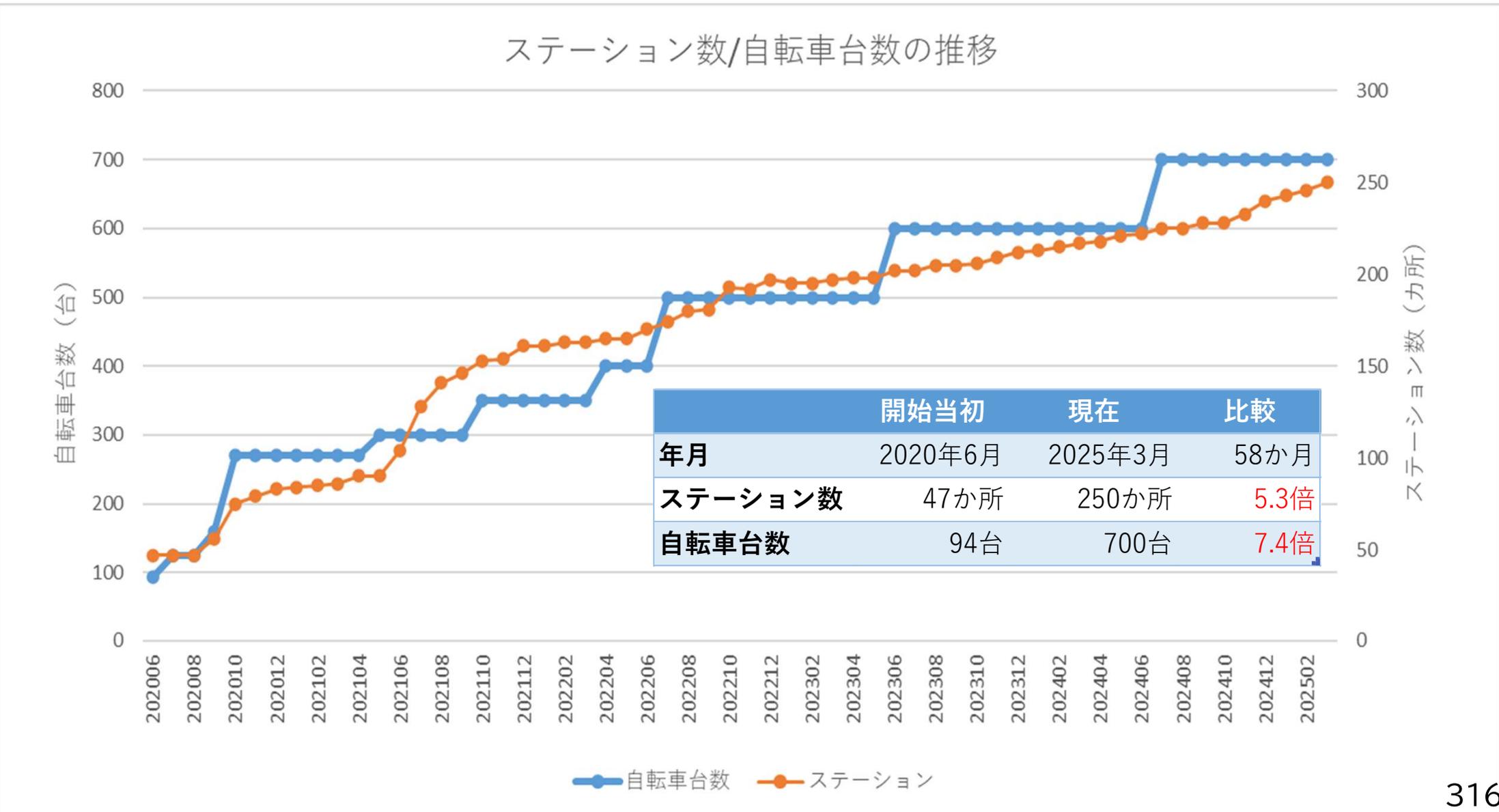
※自転車活用推進計画では、目標を「自転車分担率30%(2048年)」としている。

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

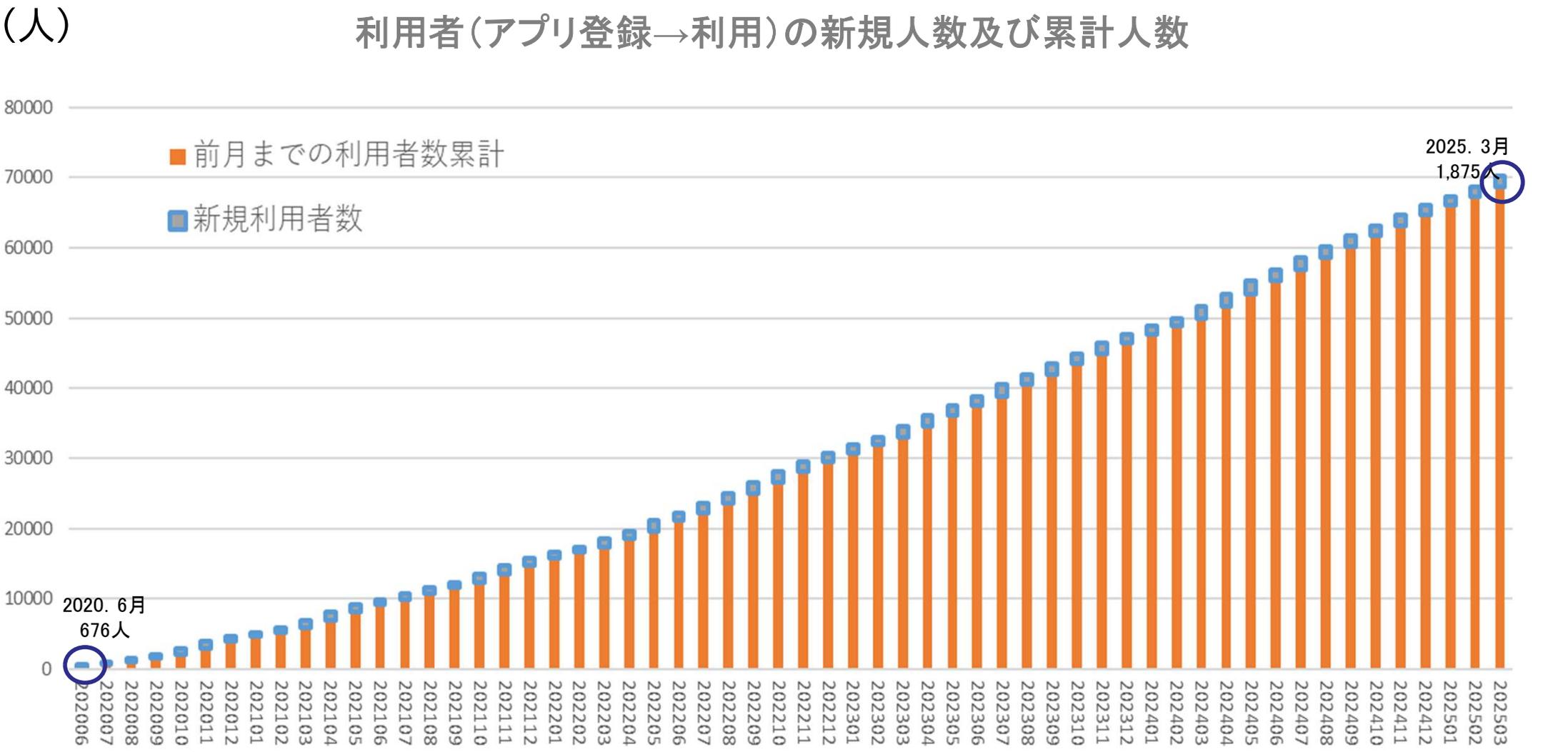
自転車やステーションの計画的な配備追加により、パルクルの利用者数は事業開始当初と比べ大幅に増加。



# 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、2025年3月の新規利用者は過去最高の1,875人を記録した。



## 6-2-2 パルクル実施状況

【参考】他の政令市におけるシェアサイクル実施状況(2024年1月時点) (人口・面積は2024年4月時点)

	人口(人)	面積(km <sup>2</sup> )	開始時期	実施エリア	ステーション数	自転車台数	市負担	公有地の無償提供	利用料(1回)
札幌市	196万	1121.26	2011年度	札幌都心部など	57カ所	550台	無	○	165円/30分 以降110円/30分
仙台市	106万	786.35	2013年度	都心部及び広域拠点	130カ所	1,000台	無	○	165円/60分 以降165円/30分
岡山市	71万	789.95	2013年度	都心部	35カ所	442台	有	○	100円/60分 以降200円/60分
広島市	118万	906.69	2014年度	都心部中心	142カ所	850台	有	○	165円/60分 以降165円/30分
神戸市	150万	557.03	2015年度	都心部中心	21カ所	150台	有	○	165円/60分 以降110円/30分
さいたま市	135万	217.43	2018年度	市内全域	393カ所	5,192台	無	○	130円/30分 以降100円/15分
千葉市	98万	271.76	2018年度	居住誘導区域	479カ所	3,300台	無	○	130円/30分 以降100円/15分
横浜市	376万	438.23	2019年度	都心部を除く市内全域	353カ所	700台(複数事業者)	無	○	事業者毎に設定
静岡市	68万	1411.93	2020年度	都心部より拡大中	212カ所	600台	無	○	100円/15分
名古屋市	233万	326.5	2020年度	市内全域	894カ所	-(複数事業者)	無	○	事業者毎に設定
堺市	81万	149.83	2020年度	市内全域	151カ所	732台	無	○	130円/30分 以降100円/15分
福岡市	166万	343.47	2020年度	都心部及び地域拠点	664カ所	4,200台	無	○	15円/1分(電動)
北九州市	91万	492.5	2021年度	都心部	44カ所	150台	無	○	70円/15分
新潟市	76万	726.19	2022年度	新潟市中央区内	38カ所	170台	有	○	165円/30分
川崎市	155万	144.35	2022年度	市内全域	364カ所	1,200台	無		130円/30分 以降100円/15分
相模原市	72万	328.91	2022年度	鉄道沿線が中心	43カ所	1,153台	無	○	130円/30分 以降100円/15分
熊本市	74万	390.32	2022年度	都心部及び交通結節点	286カ所	1,100台	無	○	15円/1分(電動)
京都市	144万	827.83	2023年度	市内全域	867カ所	1,750台(複数事業者)	無		事業者毎に設定

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。

パンク修理の状況



### 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。

安倍川花火大会での臨時ステーション設置



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。

# 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

(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。

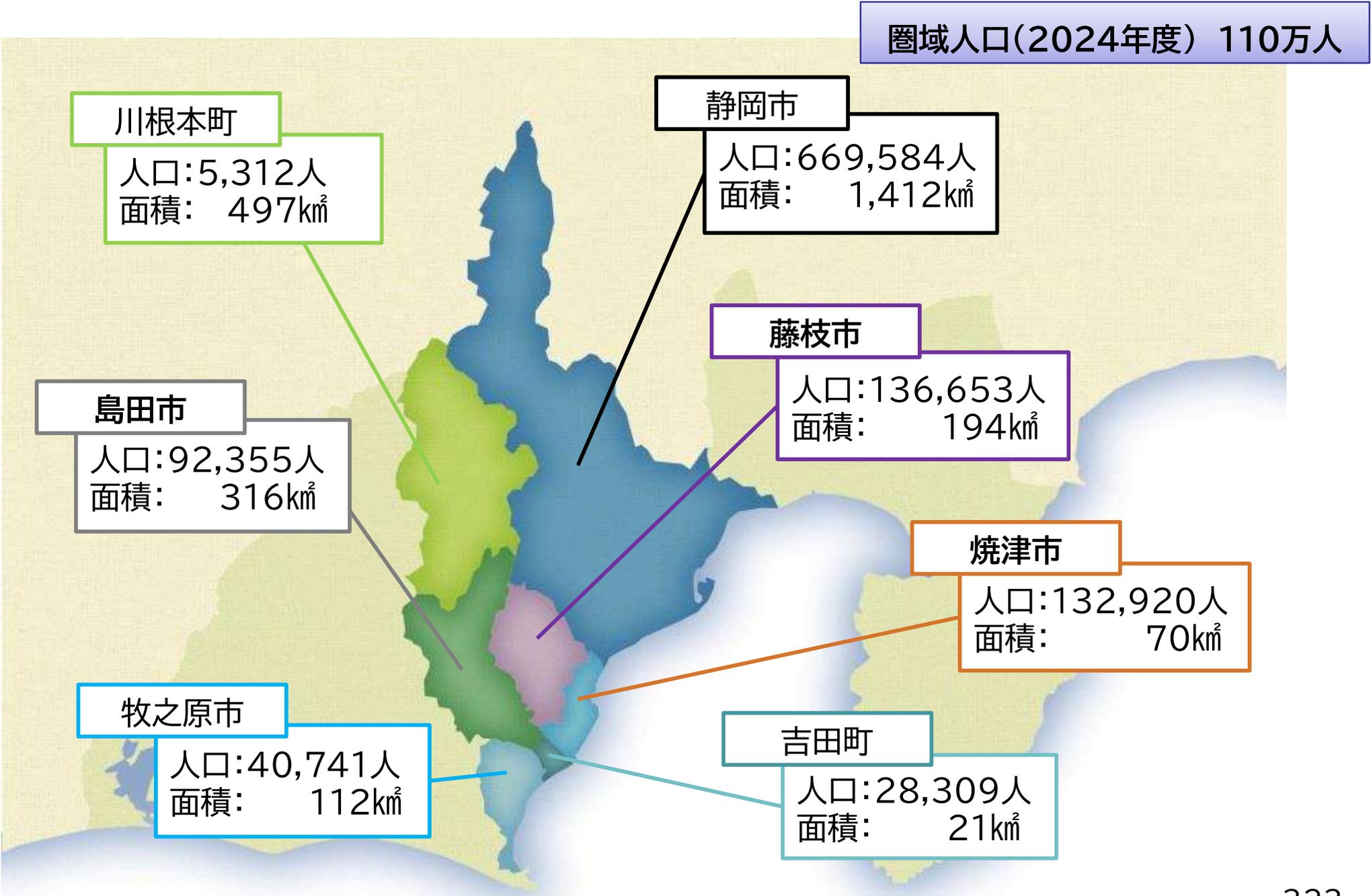
(注)広義には就業機会も生活環境の一つ

- 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～



## 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

- 静岡市の中枢性は高める

- 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

◆ 静岡県内で、中部5市2町が占める人口割合は31.5%の中、立地件数は過去3年間累計で25.7%、立地面積は、過去3年間累計で17.7%である。  
 (2023年度 人口シェア : 31.5%)

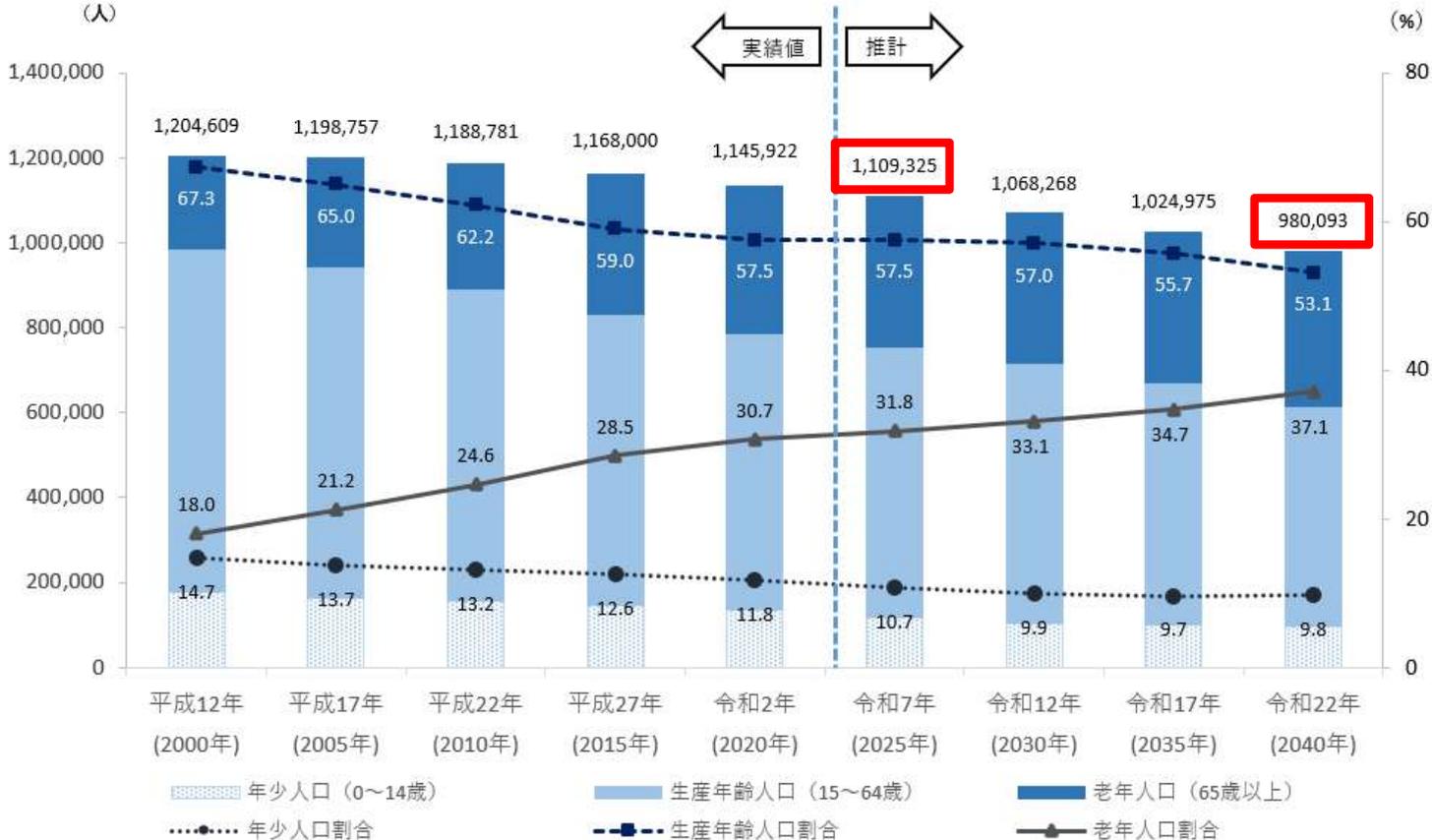
年度	立地件数									
	静岡県 A	Aのうち 静岡県中部5市2町 B								県中部5市 2町シェア B/A
		静岡市	島田市	焼津市	藤枝市	牧之原市	吉田町	川根本町	小計	
2021	49件	2件	2件	2件	2件	2件	2件	0件	12件	24.5%
2022	52件	4件	3件	4件	1件	0件	1件	0件	13件	25.0%
2023	47件	6件	1件	1件	2件	2件	1件	0件	13件	27.7%
累計	148件	12件	6件	7件	5件	4件	4件	0件	38件	25.7%

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。2020年の国勢調査における圏域人口は、1,145,922人であり、20年間で約60,000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人と推計されている。

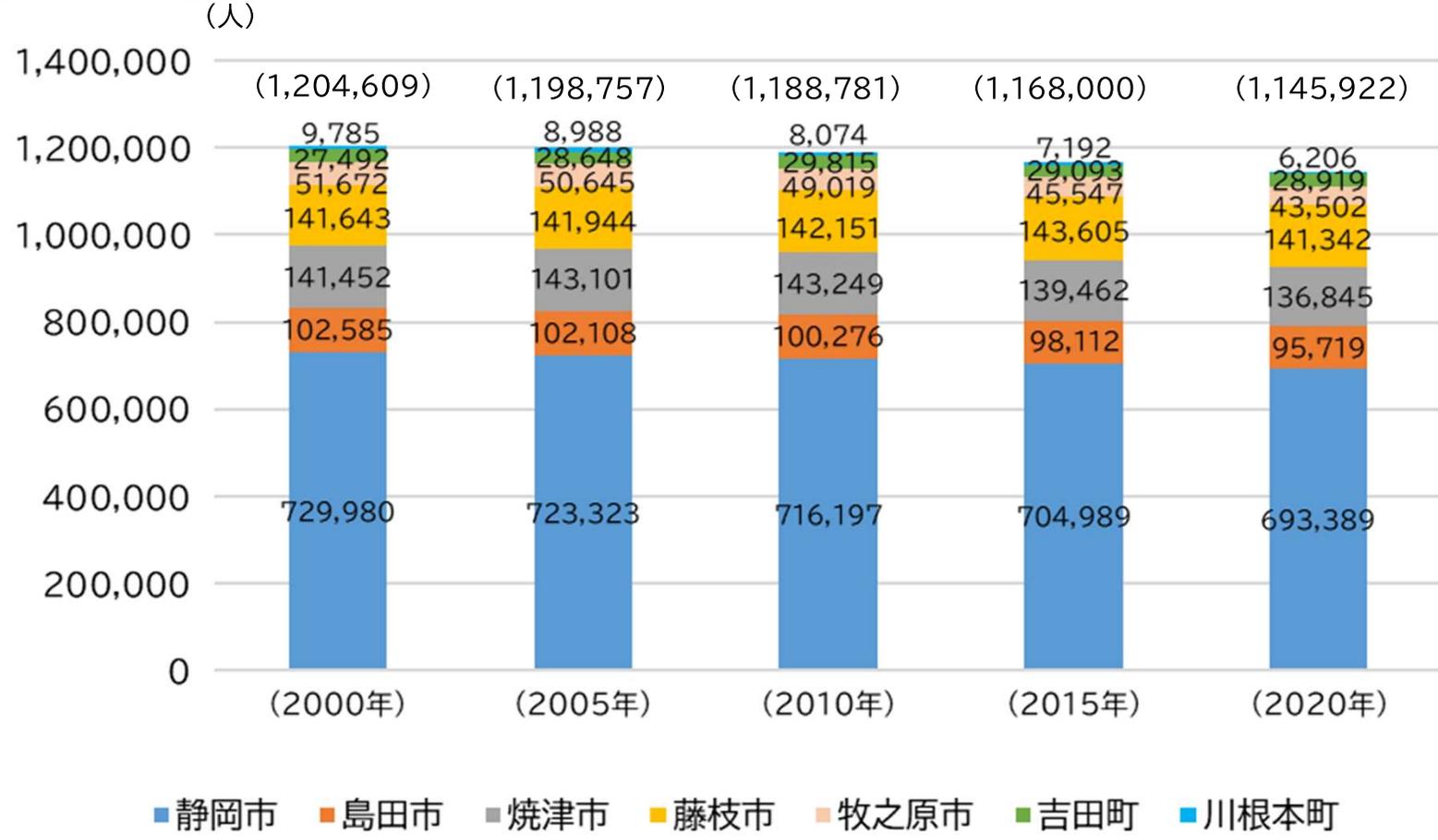


2020年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2023年推計)」を用いて静岡市企画課が作成

# 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。
- ◆ 20年前の人口と比べると、吉田町は微増、藤枝市はほぼ横ばいである。
- ◆ その他市町は、減少傾向であり、特に静岡市は20年間で約36,000人減少している。

## 【人口推移】



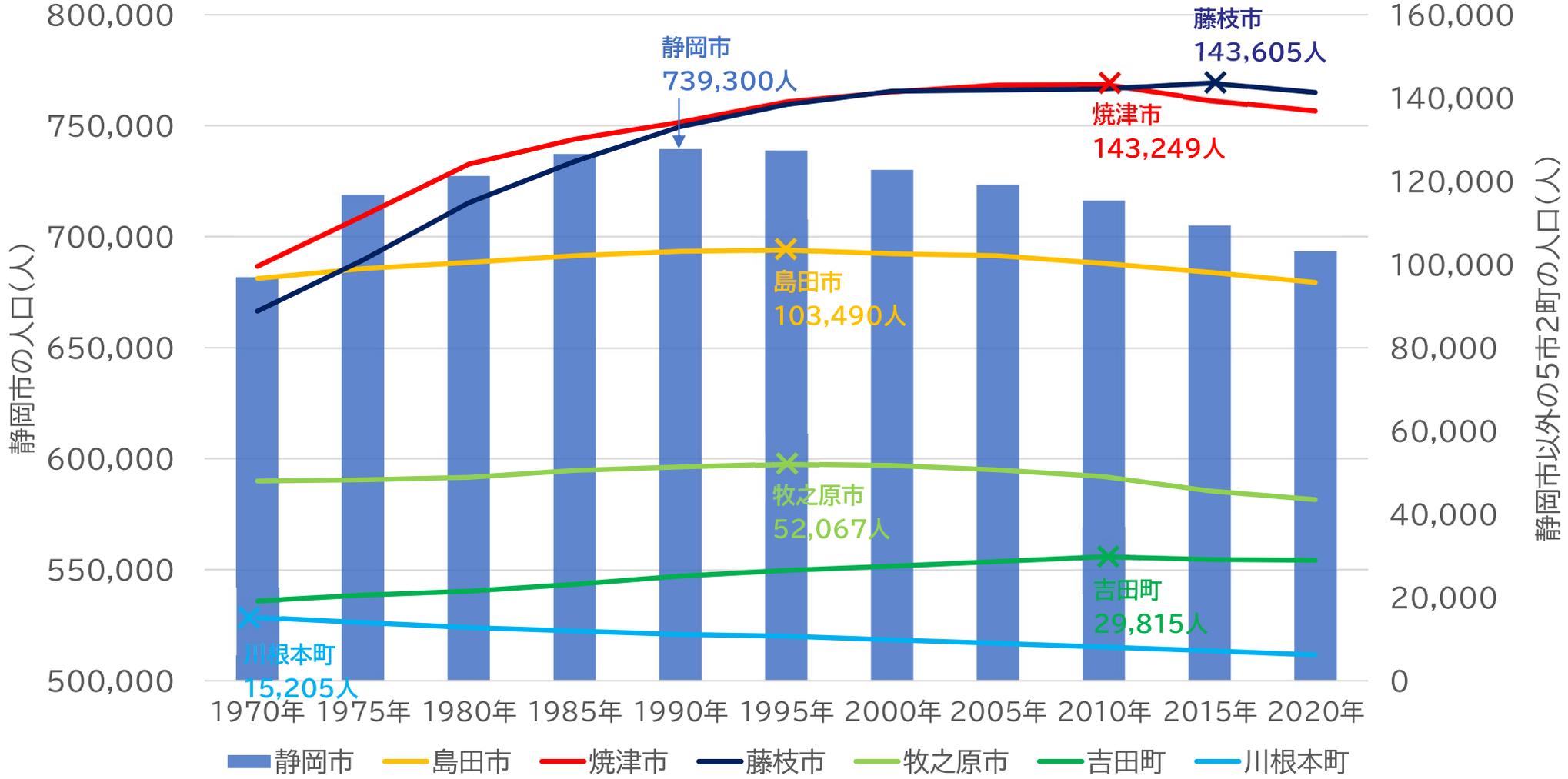
○各市町の状況  
(2020年÷2000年)

5市2町合計	95.1%
川根本町	63.4%
吉田町	105.2%
牧之原市	84.2%
藤枝市	99.8%
焼津市	96.7%
島田市	93.3%
静岡市	95.0%

※各年の国勢調査を用いて静岡市企画課が作成

# 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、静岡市の人口ピークは1990年に迎えたのに対し、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年にそれぞれ人口のピークを迎えている。



※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町で『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)や富士フィルム、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

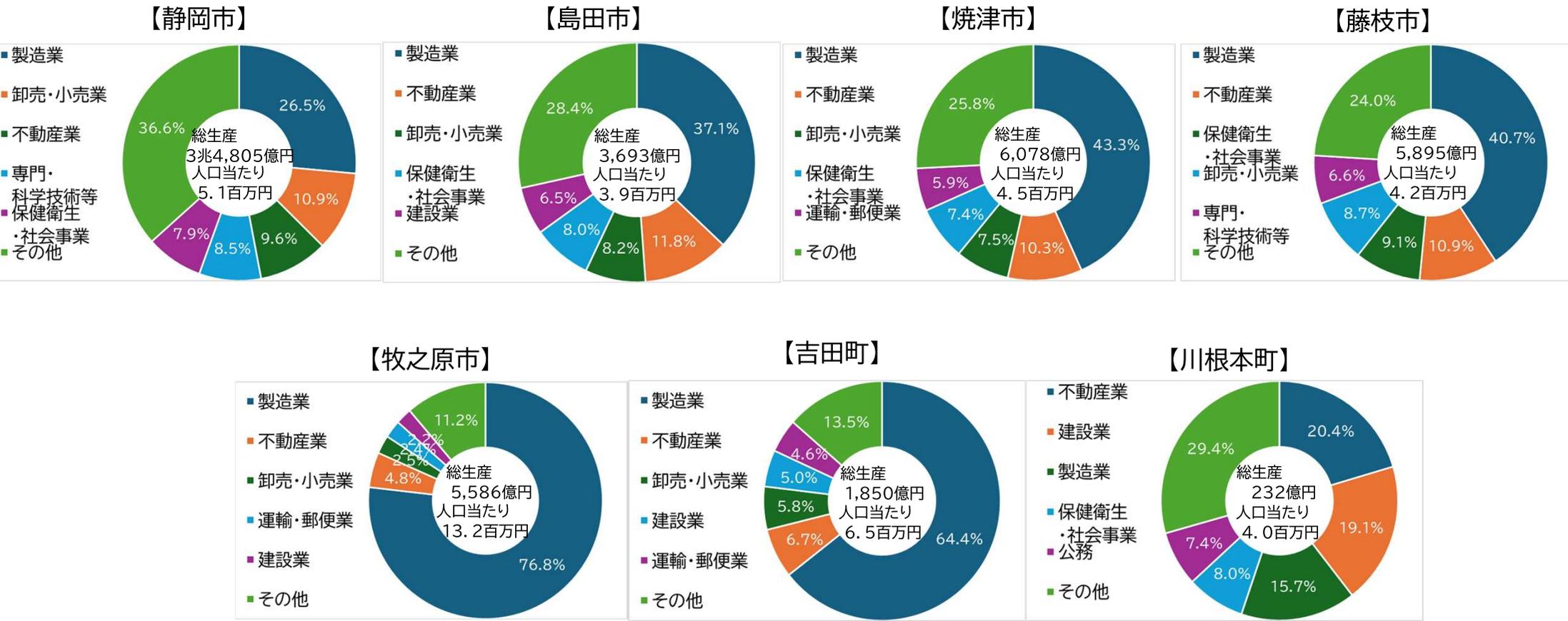
【市町外への通勤・通学者割合】 (単位:%、人)

	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

・2020年国勢調査(従業地・通学地による人口・就業状態等集計結果)を用いて静岡市企画課が作成

# 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4月1日現在の圏域推計人口 ・ ・ ・ ・ ・ 1, 103, 604人

静岡県人口統計(2025年4月市区町別推計人口)より

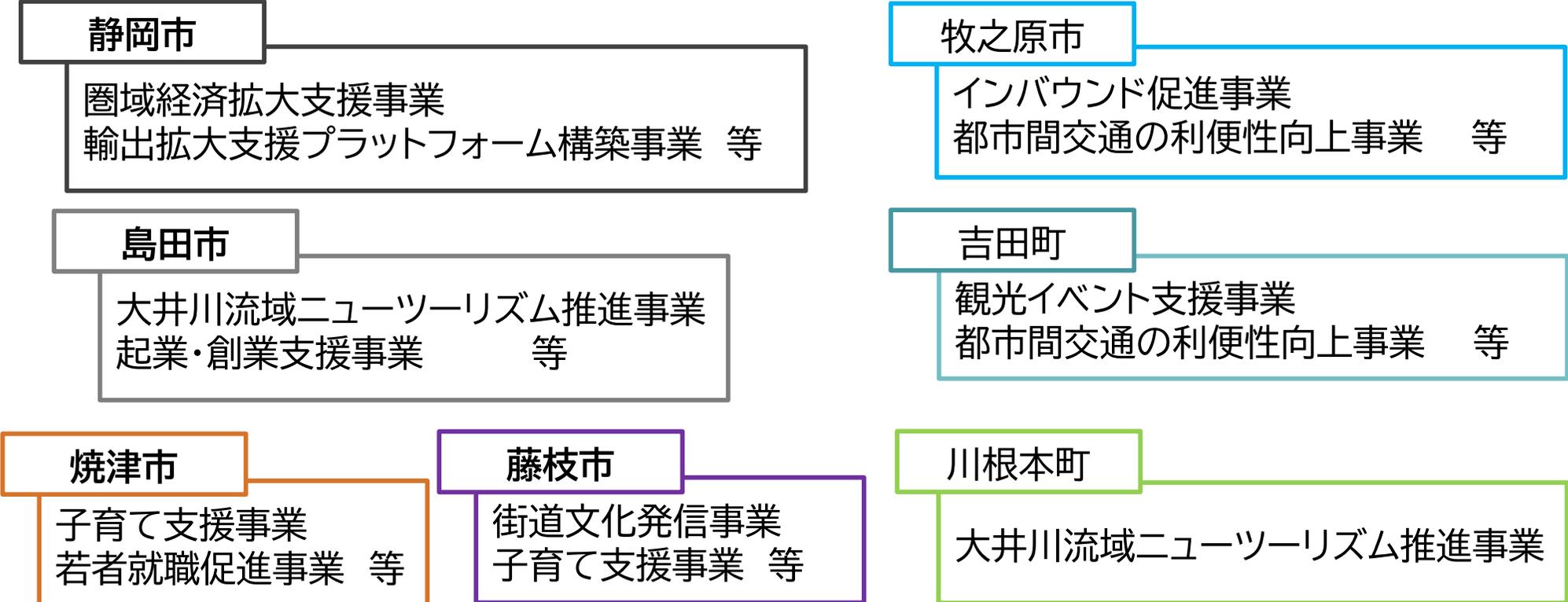
# 1-11 しずおか中部連携中枢都市圏 ～圏域が取り組む連携事業～

## ◆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>

- ・ 圏域食品の圏域内での消費量低下、販路の行き詰まり。
- ・ マーケットニーズにあった商品開発に課題。

### <課題を発生させている原因>

- ・ 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。
- ・ マーケティングに対する意識が低く、市場調査が不十分。



### ◆ 圏域経済拡大支援事業

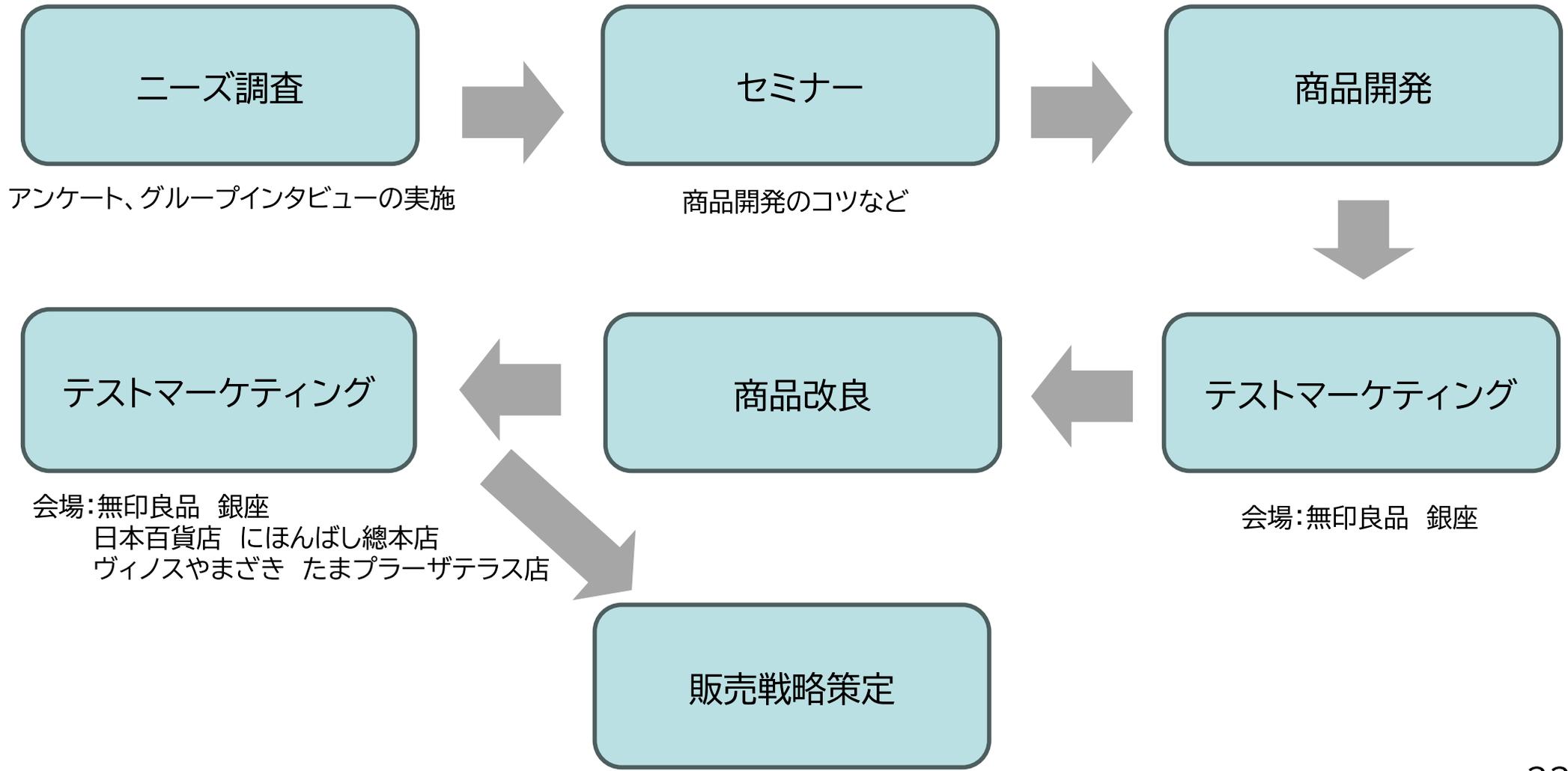
事業概要 … 新たな販路獲得のため、圏域事業者の商品の魅力を高める商品開発と販路開拓を伴走支援する。

# 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>

- ・ 日本食ブームや健康志向の高まりによる農水産物の輸出が伸びている中、圏域の農水産業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農水産業者は少ない。

### <課題を発生させている原因>

- ・ 圏域の農水産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をはじめとした農水産物の輸出拡大を図る。

# 1-13 具体例② ～輸出拡大支援プラットフォーム構築事業～

## <2024年度の取組>

茶の輸出先国としてアメリカ、農水産物の輸出先国としてタイを選定。

各国において商談会・営業代行を実施。



- <茶 輸出品目>
- 島田市 … 抹茶等
  - 焼津市 … スパークリングティー
  - 藤枝市 … 朝比奈玉露
  - 牧之原市 … 深蒸し茶(望)
  - 川根本町 … 有機抹茶等
  - 静岡市 … 浅蒸し茶ティーバック



アメリカでの商談会。(11月)

- ・3月時点で7件の商談が成立。
- ・うち2者は今回が初めての海外輸出。
- ・既に追加受注がある状況。
- ・その他商談継続中。

- <農水産物 輸出品目>
- 島田市 … 日本酒
  - 焼津市 … 液体かつお出汁
  - 藤枝市 … ペットボトル茶
  - 牧之原市 … トマト
  - 吉田町 … さつまいも
  - 静岡市 … わさび

タイでの商談会。(1月)



- ・百貨店運営大手との商談や、タイの外食に強い販売代理店との代理店契約に関する協議等が進行中。

# 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。



【志太ビジネスグランプリ】

ビジネスプランを募集し、受賞者を決定。

第12回大賞

「企業と高校生のミスマッチを解消する、探求学習プログラム」



【起業家講演会】

起業間もない方や起業を検討している方を対象に、戦略の策定方法をグループワーク等にて紹介。



【志太バザール(創業マルシェ)】

展示販売を通じ、店の認知度向上と創業者同士の交流。

## 1-13 具体例⑤ ～静岡茶体験ツアー～

### ・静岡茶体験ツアー（第一弾：2024年10月1日～6日（5泊6日））

アメリカのサンディエゴにあるセレクトティーショップ「PARU」の顧客をターゲットにした、静岡県中部の地域連携DMOである「するが企画観光局」が提供するティーツーリズム。

販売価格は航空券代別で1人あたり約4,000ドル（約60万円）。

参加者がコアなお茶ファンであることから、訪問した土地で各種静岡茶や工芸品を数多く購入し、地域消費に貢献した。

⇒ インバウンド観光客向けのコンテンツを開発、提供することで静岡茶を世界に広め、静岡県中部5市2町に更なるインバウンド観光客を呼び込んでいく。



茶摘み体験



摘みたての茶葉を使った試飲



お茶にちなんだ静岡の工芸・文化体験



# 1-13 具体例⑥ ～静岡えきチカマルシェ～

## ・静岡えきチカマルシェ (2025年2月8日、3月8日)

新鮮な野菜を生産者と購買者が直で受発注できる仕組みを提供する牧之原市の企業、「やさいバス株式会社」と連携し、静岡県中部5市2町の野菜・特産品を取りそろえたマルシェを静岡市中心部で最も歩行者通行量が多い静岡駅北口地下広場で開催。

⇒ 世代を問わない野菜や特産品を販売し、静岡県中部5市2町の魅力を発信することで多くの人に興味を持ってもらい、経済の活性化に繋げるもの。



マルシェ開催直後から賑わう会場

## 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



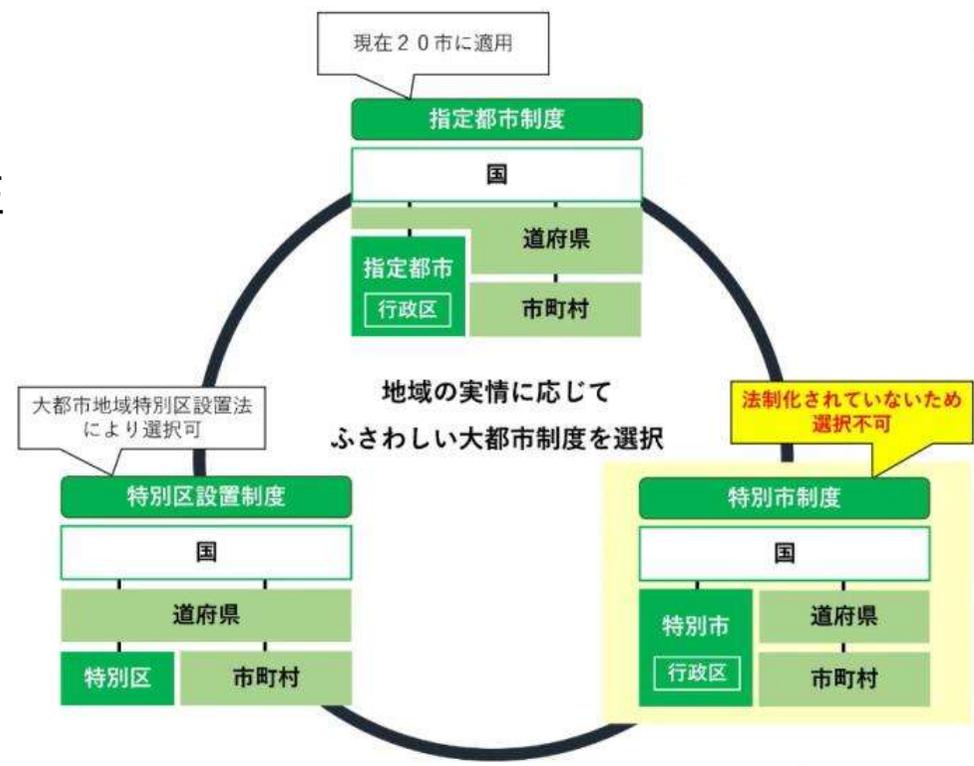
地域の実情に応じてふさわしい大都市制度を選択できるように、新たな大都市制度の創設が必要。



## 「特別市」の法制化

### 【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>

「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～

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～

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。

# (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。

出典:川崎市

<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in川崎(2025年2月)

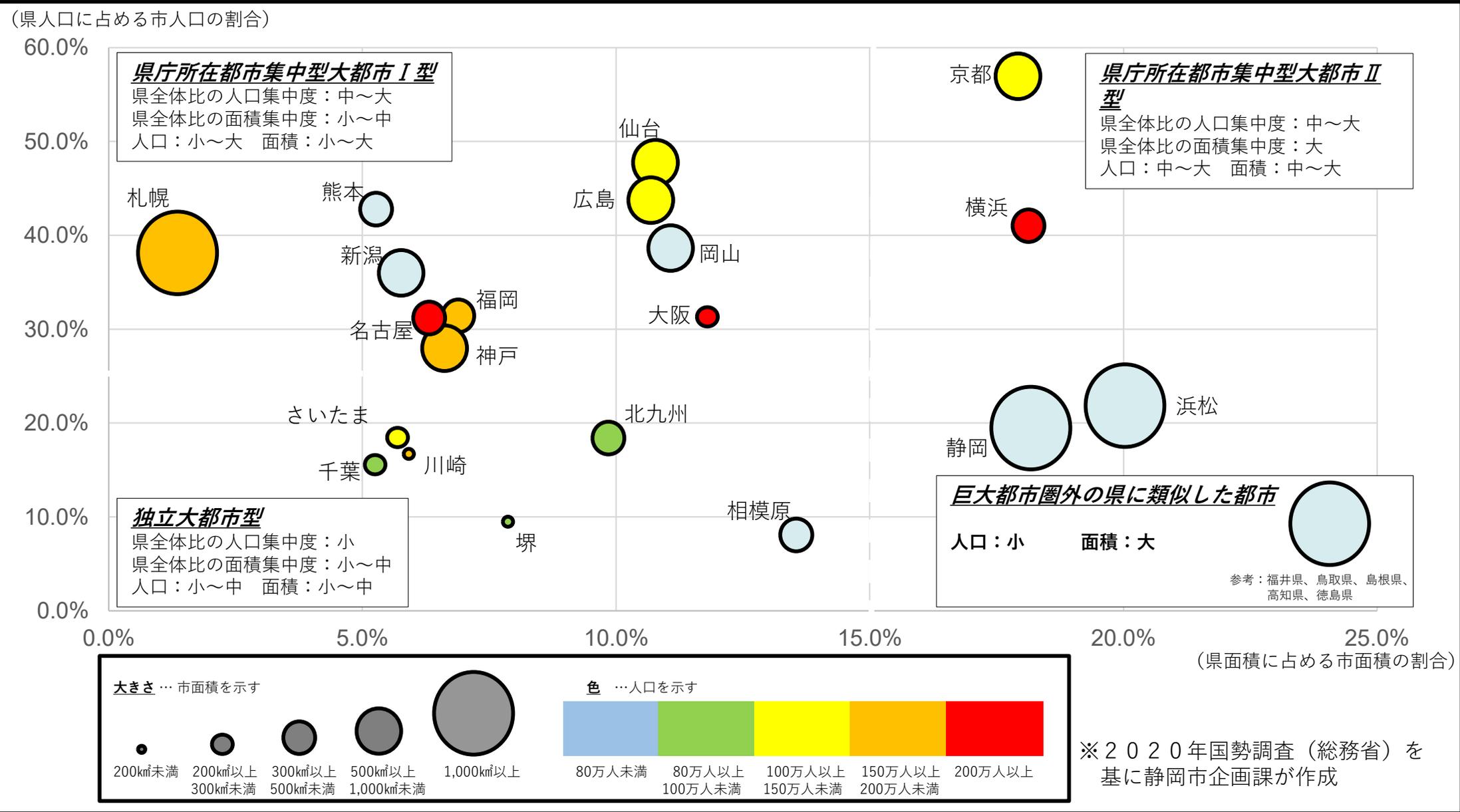
## (参考) 特別市 ～静岡市の考え方～

- ・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検討することについては賛同。
- ・一方で、静岡市においては、特別市として県行政に包含されず、独立して行政を行うには課題がある。

例：静岡市の広大な面積(政令市2位)と多様性、人口規模(政令市20位)、  
財政基盤は強くない

- ・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ため、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。

# 36 その他

- 01 SDGsの取組
- 02 移住・定住

# 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・SDGsローカルハブ都市※2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。

### ※2 SDGsハブ都市(2018年7月)

国連では、SDGsの普及・達成に向け、世界各国の都市をリードし、情報発信をする役割を担う都市を、Local 2030 Hub(SDGsハブ都市)に選定している。

2018年7月に静岡市はアジア初のSDGsハブ都市に選定された。静岡市の他には、ハワイ州(アメリカ)やリヴァプール市(イギリス)、パラナ州(ブラジル)が選定されている。

## 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連携アワード

SDGs達成に向けて行われる取組のうち、事業所・団体間の連携を誘引しやすく、汎用性の高い取組を行っている2以上の異なる事業所・団体によるグループを選考・表彰している。2021年度から実施し、4回目の開催となる2024年度は、15件の応募の中から6つの事例を表彰した。



**【2024年度大賞】**  
LGBTQカップルのためのフレンドリー企業一覧マップを製作

静岡大学の学生(LGBTサークル「grandiose」)が主体となり、静岡市中心市街地で同性カップルが悩まずに足を運べる店舗をマップ化した。



# 1-4 静岡市のSDGsの取組

## ② 静岡市SDGsユースアクションフォーラム

静岡市でSDGsに取り組む若者たちが自身の活動や研究内容について発表し、他の団体や民間企業、行政などと連携を促進するために開催している。2021年度から開催していた「ユースサミット」から数えると、4回目の開催となる2024年度は、7団体の学生たちが発表やブース展示を行い、参加者数は76名だった。

「ユースアクションフォーラム」では、「行動する・連携する」に焦点を当て、「行動している」若者とそれをサポートしている企業・団体との連携事例について取り上げた。



### 【2024年度発表例】

#### お茶の未利用資源から開発したエシカル紙

高校生2名と製茶問屋が協力し、お茶の製造過程で廃棄される「茶の実」を再利用し、オリジナル再生紙「茶抄紙(ちゃしょうし)」を開発した。

名刺や賞状として販売され、市内事業所で利用されている。



# 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、2025年1月の5回目の開催では来場者が約7,980人にのぼり、ファッションショーとともに映像とトークで市内のサステナブルなグルメを紹介するガストロノミーツーリズムをPRするなど、多彩なステージで会場を盛り上げた。



## 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、2025年が5回目。

TGCが若い女性の来場者が多い中、SDGs RUNWAYの来場者については、子供から大人まで幅広い世代が多く、より多くの年齢層に向けてSDGsの情報発信している。

2025年は来場者が延べ約11,000人にのぼり、茶染め体験、スポーツ体験、オーガニックマルシェや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》

- ・本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、住宅の確保に対し、支援を行うなど、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）

市内中小企業等に就職する移住者に対し、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。

## 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」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、市内中小企業等の事業所に要件を満たし就職した人(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

・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、2024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
移住者数	世帯	70世帯	86世帯	128世帯	137世帯	211世帯
	人数	139人	158人	255人	271人	414人
相談件数		1,841件	1,865件	2,431件	2,484件	2,615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
静岡市	139	158	255	271	414
浜松市	60	128	390	545	517
沼津市	40	45	253	378	386
静岡県	1,398	1,868	2,634	2,890	2,951

### 《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。過去3年間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、2024年度の社会増加数は県内で1位となった。

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
静岡市	100	-1,255	-147	83	992
参考: 静岡県計	-2,305	-8,315	2,514	1,543	276
参考: 浜松市	384	-888	1,441	1,316	423369

# 2-5 地域おこし協力隊の活用実績・状況について

## 《地域おこし協力隊について》

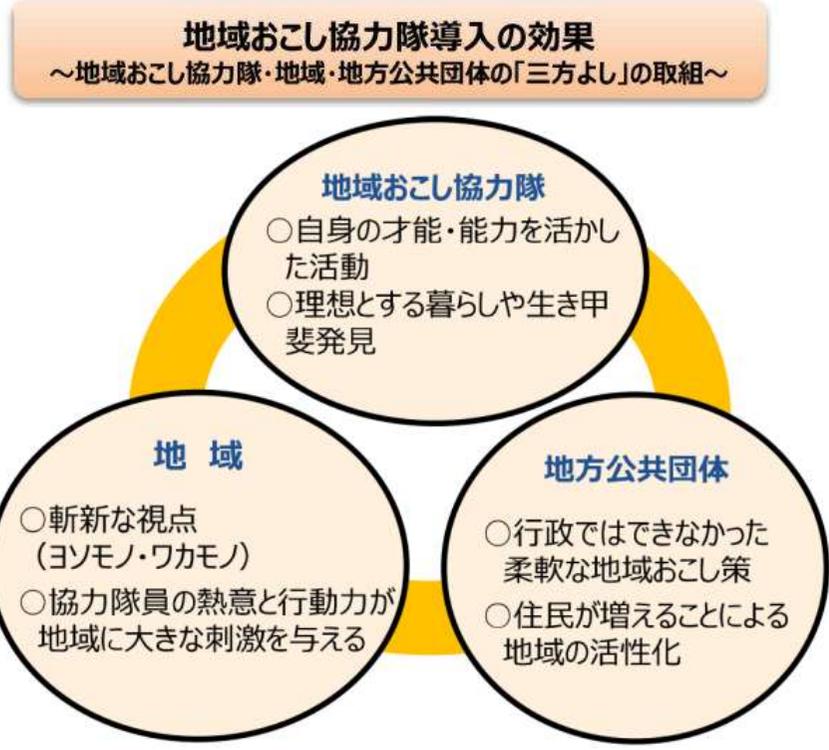
- 都市住民を受け入れ、地域おこし協力隊員として委嘱
- 活動期間は概ね1年から3年
- 地域ブランドや地場産品の開発・販売・PR等の地域おこしの支援や、農林水産業への従事、住民の生活支援などの各種地域協力活動に従事し、当該地域への定住・定着を図る
- 総務省より特別交付税措置(事業費の100%)

## 《本市における活用》

- 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12人活動中) 2025.7.1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13人活動中) 2025.9.30現在

局	総合政策局		観光交流文化局				
課	企画課		観光政策課	スポーツ振興課	歴史文化課	文化政策課	
氏名	星野 晴香 	垣本 鉄平 	高浜 京子 	御厨 朋子 	多田 八恵美 	山田 ひさ枝 	
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	ホームタウンチームを活用したまちづくり	歴史文化を通じた観光活性化コーディネーター	「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	
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	
任期(最長)	2023.9.1～ 2026.8.31	2024.9.1～ 2027.8.31	2025.4.1～ 2028.3.31	2024.9.1～ 2027.8.31	2025.8.1～ 2028.7.31	2025.8.1～ 2028.7.31	
局	環境局		経済局			都市局	
課	中山間地振興課		産業振興課	商業労政課		農業政策課	清水まちづくり推進課
氏名	乙部 冴 	酒井 友規 	木下 佑作 	中林 真希 	大塚 達朗 	小倉 拓馬 	大森 遊音 
活動概要	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	地域産業の発展	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	草薙エリアの魅力発掘・地域活性化
活動場所	大川地区	大河内地区	駿府楽市	中心市街地 (静岡地区)	中心市街地 (清水地区)	市内全域	草薙駅周辺地区
任期(最長)	2024.5.1～ 2027.4.30	2025.4.1～ 2028.3.31	2024.9.1～ 2027.8.31	2023.9.1～ 2026.8.31	2024.6.1～ 2027.5.31	2025.9.1～ 2028.8.31	2025.3.1～ 2028.2.28

# 2-6 地域活性化起業人の活用実績・状況について

## 《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(事業費の100%)

## 《本市における活用》

- 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

## 《2024年度以降の地域活性化起業人 一覧(現在4人活動中 / 2人任期満了) 2025.7.1現在》

局	総合政策局	財政局	環境局		経済局	
課	DX推進課	財政課	環境共生課	中山間地振興課	産業政策課	
氏名	小澤 一謹 	木下 和也 	森山 康弘 	坂尾 友希 	町塚 俊介 	坂井あゆみ 
活動概要	業務改善・業務改革の推進	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	南アルプスユネスコエコパーク推進の提案・支援	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	スタートアップ関連施策の広報・PR業務
活動場所	市内全域	市内全域	市内全域	オクシズ地域内	市内全域	市内全域
派遣元企業	ソフトバンク株式会社	株式会社JTB	株式会社リンクアット・ジャパン	株式会社ABC Cooking Studio	株式会社あゆみの ※代表取締役	EXPACT株式会社
任期(最長)	2025.5.1～ 2028.4.30	2024.9.1～2026.9.30	2024.10.1～ 2025.3.31 (任期満了)	2024.5.1～ 2027.4.30	2024.9.1～ 2027.8.31	2024.9.1～ 2025.3.31 (任期満了)