

JR 清水駅東口地域づくりエリアの土地利活用方針

<第 1 部 ～土地区画整理事業の実施と土地利活用～>

<概要>

1 経緯

- ①ENEOS 株式会社（以下、「エネオス社」）所有の清水製油所跡地（地域づくりエリア）は、静岡市の将来のために有効活用すべき土地である。
- ②そのためには、土地を利活用できる状態にするための用地造成が必要である。
- ③用地造成を行い、民間投資を得て土地を有効活用すれば、静岡市にとっては大きな経済社会効果が期待できる。
- ④用地造成の手法としては土地区画整理事業が適している。
- ⑤しかし、用地造成事業実施により静岡市内で発生する経済効果は、エネオス社にとっては外部経済効果であって収益として内部化できない。よって、エネオス社は、エネオス社単独による用地造成では事業により得られる収益に比べて事業リスクが大きい。そのため、エネオス社単独による事業実施は実現性が低いと見込まれた。
- ⑥よって、開発による大きな経済効果を期待する静岡市がエネオス社から用地の一部を取得して、事業リスクを分担し土地区画整理事業に参画することとした。
- ⑦2025 年 8 月 15 日、⑥について静岡市とエネオス社は合意した。
- ⑧この合意を踏まえ、「静岡市がエネオス社の土地の一部を取得した上で、地権者として土地区画整理事業に参画することの妥当性」について検討した。

2 合意内容

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

3 投資効果

- ・ 静岡市がエネオス社から土地を購入し、土地区画整理事業に参加することにより、静岡市は、これまで低利用だった清水駅東口のエネオス社用地をまちづくりのために利用できる土地にすることができる。
- ・ この土地を、民間投資を得ながら利活用することで、清水駅周辺のまちづくりと相まって、静岡市全体で大きな経済社会効果が発生する。
- ・ この土地を有効活用できる土地にするために要する市の費用負担額 80.5 億円に対し、静岡市が得る資産価値は 113 億円になると試算される。よって、静岡市は 32.5 億円の資産価値の上昇という直接利益を得ることができる。
- ・ 一方、静岡市の土地区画整理事業への参加による静岡市の事業リスクは、保留地が売却できないときの土地の引き取り額(静岡市分担分)で最大 21 億円と見込まれる。
- ・ 最大の事業リスク(21 億円)を考慮しても、静岡市は事業参加により、直接利益 11.5 億円(32.5 億円-21 億円=11.5 億円)を確保できると見込まれる。加えて、静岡市は土地の利活用による大きな経済社会効果を期待できる。

1 検討の背景と経過

(1) 地域づくりエリアの土地利活用検討の前提

- ・清水区は市内3区の中でも人口減少が最も深刻であり、人口は1975年をピークに50年間、減少が続いています。清水港臨海部では、1970年代のオイルショックやその後の円高等の影響により、大規模製造業等の操業形態が変わりました。それによって生じた遊休地が、現在に至るまで十分に高度利用できていません。
- ・遊休地を高度利用できる土地にすることは、新たな雇用を創出し、人口減少に歯止めをかけるために極めて重要です。
- ・特に清水駅東口のエネオス社が所有する清水製油所跡地の一部(以下、「地域づくりエリア」(図1))は、①富士山と駿河湾を一望できる絶景の地であること、②新幹線が発着する静岡駅から清水駅まで電車で10分、そこから地域づくりエリアまでは徒歩数分という交通アクセスが非常に良いこと、③敷地面積が約14haの広大な土地であること、④このような好条件の土地のまちづくりを白地から行うことができること、という4つの大きな強みを持っています。このため、地域づくりエリアは静岡市の将来のために何としても有効活用すべき土地であると考えています。
- ・一方、地域づくりを進めていく上で、静岡市が負担する費用に見合う投資効果があるのかについて判断する必要があります。



図1 地域づくりエリア（エネオス社所有の清水製油所跡地の一部）の位置図（出典：国土地理院地図）

(2) 地域づくりエリアにおけるまちづくりの経緯

- ・2021年7月、静岡市とエネオス社は、①「清水製油所跡地を中心とした次世代型エネルギー供給プラットフォームの構築」、②「魅力的かつ持続可能な地域づくり」の2つを進めていくことを目的に「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（以下「基本合意書」）」を締結しました。
- ・基本合意書の締結の後、静岡市とエネオス社は様々な取組や協議を行ってきました。
- ・①「次世代型エネルギー供給プラットフォームの構築」については、2022年4月、清水駅東口エリアが国の脱炭素先行地域に選定され、2025年3月、同プラットフォームが稼働を開始しました。同プラットフォームでは、太陽光発電した電気を周辺施設に供給するほか、水電解水素を製造し、市内を運行する水素バスに供給するなど、脱炭素社会の実現に寄与しています。また、災害時には系統電源とは独立した自律分散型電力拠点として活用できるため、すでにマリナートへの電力供給を行うなど清水駅東口の防災機能強化にも寄与しています。
- ・②「魅力的かつ持続可能な地域づくり」については、各種規制や手続きなどの土地利用条件を整理することから始めました。静岡市は、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の最終報告」を公表しました。
- ・その後、静岡市とエネオス社は、土地開発手法の検討や事業リスク分担のあり方等について協議を重ねた結果、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」（以下、「合意書」）を締結し、地域づくりエリアにおけるまちづくりの具体的な検討を行うこととしました。
- ・合意書の要点は次の2点です。
 - (i)土地開発手法は土地区画整理事業（組合施行）を前提として検討する（第3条）。
 - (ii)地域づくりエリアの土地一部を静岡市が取得することを検討する（第4条第1項）。
- ・この2つの合意事項を踏まえ、静岡市がエネオス社の土地の一部を取得した上で、地権者として土地区画整理事業に参画することの妥当性について検討しました。

<参考1>

「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（2021.7.14締結）」のポイント

○基本合意書締結の目的（第1条）

- ・静岡市とエネオス社が相互に連携し、清水製油所跡地を中心に次世代型エネルギーの供給拠点及びネットワーク（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、魅力的かつ持続可能な地域づくりを進めることを目的とする。

○連携事項について（第2条）

- ・エネオス社は前条の目的を達成するため、再生可能エネルギーをはじめとした地産地消による自立型エネルギーの供給体制を構築し、蓄電池などの最新技術を活用したエネルギーの効率化・多様化、災害等のレジリエンス向上並びにモビリティサービスを含めた新たな付加価値サービスを提供する次世代型エネルギー供給プラットフォームを構築し、静岡市はこれに協力する。
- ・静岡市とエネオス社は、袖師地区を中心とした「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推進に向け、相互に連携し、協力する。

<参考2>

「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（2025. 8. 15 締結）」のポイント

○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エネオス社の役割を確認することを目的とする。
- ・静岡市とエネオス社は、「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）

- ・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。

○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エネオス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エネオス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 土地開発手法の妥当性の検証

（1）用地取得と土地区画整理事業

- ・遊休地となっている地域づくりエリアを高度利用していくためには、道路や水道等の各種インフラ整備が不可欠です。また、津波浸水想定区域であることから、津波発生時においても地域づくりエリアへの来訪者が安心感を持てる津波対策を講じる必要があります。
- ・これらの基盤整備により、地域づくりエリアが高度利用できる土地に変わり、民間施設の立地（民間投資）や新たな雇用の創出等が期待できるようになります。
- ・静岡市とエネオス社が協議を行った結果、静岡市がエネオス社所有の土地の一部を購入し、両者が協力して土地区画整理事業（組合施行）により土地開発することを前提に検討を進めることをエネオス社と合意しました。

<土地開発手法が土地区画整理事業（組合施行）である根拠>

◆根拠1

地域づくりエリアは約14haの広大な民有地であり、インフラがほとんど整備されていないため、インフラを面的に、かつ一体的に整備できる土地開発手法が望ましい。

◆根拠2

地域づくりエリアだけでなく、地域づくりエリア周辺の土地も含めた一体開発ができる方が望ましい。しかし、周辺土地の地権者は清水港で事業を営んでいることから、一体開発後の事業継続を考慮する必要がある。事業用地を移転する手法として、①土地売買により行う方法、②土地区画整理事業により行う方法の2通りがあるが、①は移転先の事業用地の購入費用を用意しなければならないため、周辺地権者の負担が大きい。よって、土地開発と一体的に土地の所有権移転ができる②土地区画整理事業により行う方法が望ましい。

◆根拠3

②土地区画整理事業を行う場合、各地権者の合意に基づき土地開発を進められる施行方法が望ましい。

以上のことから、土地開発手法は土地区画整理事業（組合施行）が最も望ましいと考えた。

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

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

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

地域づくりエリア開発がもたらす経済効果

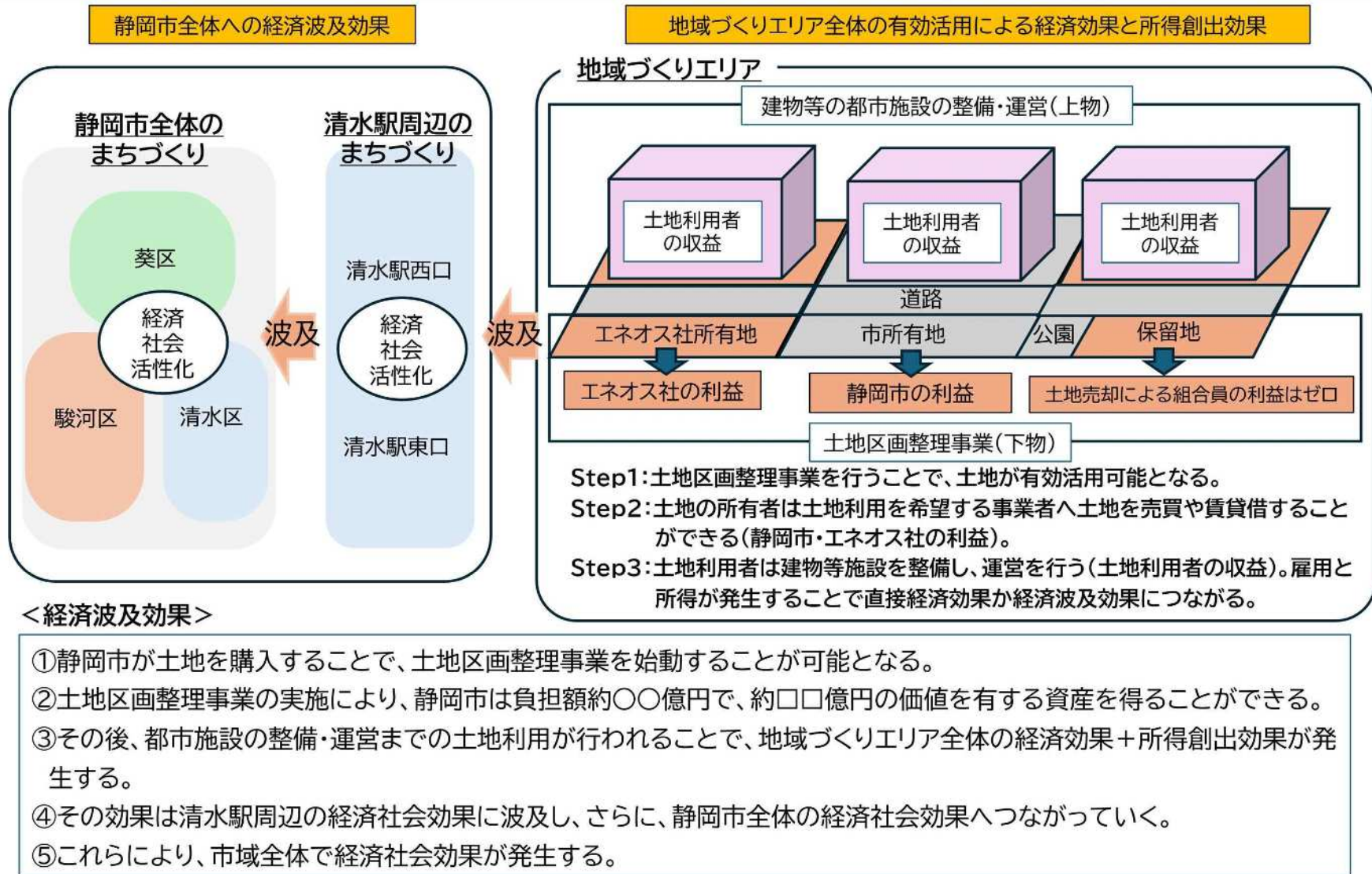


図2 地域づくりエリア開発がもたらす静岡市全体の経済波及効果と所得創出効果(イメージ)

(3) 土地区画整理事業により発生する社会的利益と事業参加者の直接利益**＜土地区画整理事業による社会的利益＞**

土地区画整理事業により土地の高度利用が可能となり、その経済効果は静岡市全体に広がる大きなものとなる。静岡市が事業参加する目的は、この大きな経済社会効果の発生を可能とするためである。

＜土地区画整理事業による事業参加者の直接利益＞

- ①エネオス社：遊休地が収益を生む土地になる。しかし、エネオス社は自ら都市施設（上物）を建設運営する予定はない。よって、エネオス社の利益は資産価値の向上、土地売却益や土地賃料に限られる。
- ②静岡市：事業参加により、静岡市は事業の直接利益として投入費以上の資産価値ある土地を取得できる。

静岡市は、将来のために有効活用すべき土地である地域づくりエリアの土地区画整理事業を始動させるためには、土地開発による大きな外部経済効果を得られるものとして、事業リスクを分担する必要があります。そのためには土地を購入し、土地区画整理事業に参加することが必要です。

(4) 静岡市がエネオス社から購入する土地の面積と費用

- ・静岡市とエネオス社の間で、エネオス社の土地の一部を売買する内容（面積・値段等）について協議を重ねた結果、「静岡市とエネオス社で事業リスクを概ね半分ずつ分担する」ということで方向性が一致しました。
- ・地域づくりエリアは、約 14ha の広大な白地であるため、集客の核となるまちづくり中核施設と、商業・宿泊・住居・社会福祉施設等の都市施設が一体となったまちづくりが可能となります。
- ・このまちづくりのあり方は、静岡市が中心となり検討する必要があります。
- ・まちづくりの成功のためには、人が集まる中核となる施設（まちづくり中核施設）が必要です。検討の結果、交通拠点である鉄道駅と、集客拠点となるまちづくり中核施設の間に往来（人流）を作ることによって地域づくりエリア全体での回遊性の向上につながると考えました。よって、まちづくり中核施設についてはエリアの中間地点に置くべきとしました。
- ・また、まちづくり中核施設については、市が責任を持って設置すべきと考え、この中間地点を含む、地域づくりエリアの東側の土地を静岡市が購入することにしました。
- ・土地の売買代金については、静岡市とエネオス社がそれぞれ不動産鑑定士に依頼し、客観的かつ適正な金額を評価しました。その結果、「静岡市が地域づくりエリア（約 144,000 m²）の東側（海側）の土地 78,598.52 m²を 41.5 億円（土地単価は 52,800 円/m²）でエネオス社から購入する」ことを両者で合意しました。

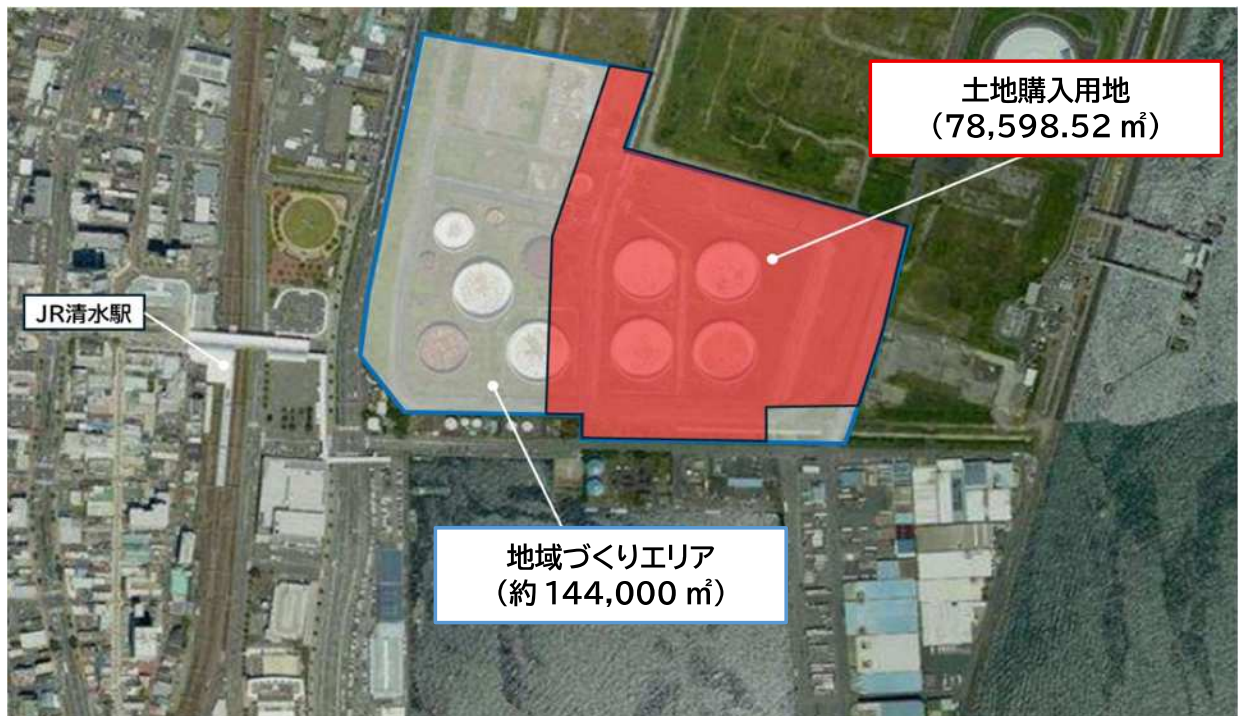


図3 静岡市とエネオス社で合意した土地購入用地の位置図
(写真の出典：地理院地図)

(5) 土地区画整理事業による静岡市の直接利益

- ・ 静岡市がエネオス社の土地の一部を購入し、地権者として土地区画整理事業に参画することによる静岡市の直接利益を試算しました。
- ・ まず、「土地区画整理事業における総事業費」(表1)と「土地区画整理事業での静岡市負担額※」(表2)及び「土地区画整理事業後の静岡市の資産価値額」(表3)の試算を行いました。
- ・ 次に、これらの結果をもとに、静岡市にとって、投資事業(土地造成事業)として妥当性があるかどうかを検証しました。

※ 土地区画整理事業(組合施行)の実施内容及び事業費は、土地区画整理組合に参画する地権者の合意に基づき決定されるものであるため、試算結果はあくまで現時点における静岡市の独自試算額です。

① 土地区画整理事業における総事業費の試算

表1. 土地区画整理事業における総事業費

	費目	事業費（試算額）	合計
収入	国の補助金（国庫補助金）※1	28億円	98億円
	静岡市の補助金 ※2	28億円	
	保留地処分金 ※3	42億円	
支出	道路整備費	31億円	98億円
	公園整備費	1億円	
	その他整備費 ※4	66億円	

※1. 国庫補助金は補助対象経費の1/2を想定

※2. 国庫補助金の活用にあたっては、国庫補助金額と同額の自治体負担が必要

※3. 土地区画整理事業では、補助金（国・市）以外の事業費は、施行者である土地区画整理組合が保留地（減歩により生み出した土地）を売却して確保しなければならない。

※4. 水道築造費、電線共同溝整備費、移転補償費、設計費・事務費等

② 土地区画整理事業における静岡市負担額の試算

表2. 土地区画整理事業における静岡市負担額

費目	静岡市負担額（試算額）
土地購入費 ※1	41.5億円
土地区画整理事業費補助金※2	28億円
建設発生土受入収入 ※3	△14億円
その他工事費 ※4	25億円
合計	①80.5億円

※1. エネオス社から地域づくりエリアの土地の一部を購入する場合に要する費用

※2. 都市再生土地区画整理事業（国庫補助事業）を活用した場合に想定される静岡市負担額（補助対象経費：道路等、整備費、移転補償費、設計費等）

※3. 土地等利活用推進事業（市内公共工事に伴う建設発生土の受入事業）により地域づくりエリアをT.P（東京湾平均海面）+6.0m まで盛土すると想定した場合の建設発生土の静岡市の受入収入から工事費を差し引いた金額を収入として計上

※4. 土地区画整理事業に起因して必要となる、施行区域外の関連工事費用（道路・交差点改良工事費、道路横断橋整備費等）

③ 土地区画整理事業後の静岡市の資産価値額の試算

表3. 土地区画整理事業後の静岡市の資産価値額

費目	資産価値額（試算額）
静岡市が購入した土地の土地区画整理事業後の資産価値 ※1	65億円
土地区画整理事業により生み出される区画道路の資産価値 ※2	40億円
土地区画整理事業により生み出される都市公園用地の資産価値 ※3	8億円
合計	②113億円

- ※1. 土地区画整理事業の実施後は、減歩※により事業参加者の土地の所有面積は減ることになるが、インフラ整備や用途地域変更等により土地の価値は上がることになる。
- ※2. 道路事業として道路を整備する場合に要する用地費・整備費を計上。
土地区画整理事業（組合施行）では、土地区画整理事業組合が減歩により必要な道路用地を確保・整備した後、各道路管理者（県・市）に帰属される（土地区画整理法第105条第3項）。
- ※3. 公園事業として公園を整備する場合に要する用地費・整備費（ただし遊具等の施設整備費は除く）を計上。土地区画整理事業（組合施行）では、土地区画整理事業組合が減歩により施行地区の3%以上の公園用地を確保（土地区画整理法施行規則第9条）・整備した後に公園管理者（市）に帰属される（土地区画整理法第105条第3項）。

（減歩とは）

事業に必要な土地は、区域内の地権者から事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合う仕組みとなっている。この個々の宅地の地積が事業により減少することを減歩と言う。減歩には、事業費の一部に充てるために、売却する土地を確保する「保留地減歩」と、道路や公園等の公共施設の用地を確保する「公共減歩」がある。

- ・以上の試算から、「土地区画整理事業における静岡市負担額（①80.5億円）」と「土地区画整理事業後の静岡市の資産価値額（②113億円）」を比較した結果、静岡市には、32.5億円（②113億円-①80.5億円=32.5億円）の直接利益があることが確認できました。
- ・なお、仮に保留地の一部又は全部が売れ残った場合、土地区画整理事業組合の事業収入の不足を解消するため、組合員が売れ残った保留地を買い取らなければならない可能性があります。その際には組合員の一員である静岡市も、応分の費用負担が発生する可能性があります。
- ・そこで、エネオス社との事業リスク分担割合を1：1と想定し、保留地処分金42億円（表1）の半額の21億円を静岡市の事業リスク額として考慮します。
その結果、事業リスクを考慮した静岡市の期待利益は、
期待利益＝直接利益－保留地の売れ残り損失（保留地処分予定額×売れ残り確率）
で計算できます。
- ・売れ残り確率を100%とすると、
期待利益＝32.5億円－21億円（最大事業リスク）＝11.5億円
となります。
- ・よって、静岡市はこの土地区画整理事業に事業者として参加することによって、事業リスクを考慮しても直接利益を確保できます。
- ・なお、この直接利益以上に大きいのが、JR清水駅前の一等地が有効活用できる土地に生まれ変わることで、地区全体での経済効果の発生及びその静岡市全体への経済効果を期待できることです。

以上のことから、新スタジアムを整備するかどうかは別として、静岡市がエネオス社の土地の一部を購入し、地権者として土地区画整理事業に参画することの妥当性はあると判断しました。

3 今後の進め方

- ・以上の検討結果から、静岡市が地域づくりエリアの土地の一部を取得し、地権者として土地
区画整理事業に参画することは妥当であると判断しました。
- ・今後はエネオス社との土地売買に向けた手続や、土地区画整理事業組合の設立に向けた関
係者との調整を進めるなど、エネオス社とともに実施内容の具体化を進めていきます。主
なスケジュールは次のとおりです。

表4 今後の主なスケジュール（現時点想定）

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

担当：総合政策局 企画課 政策企画・総務係

JR 清水駅東口地域づくりエリアの土地利活用方針

<第2部 ～まちづくりの方向性～>

<概要>

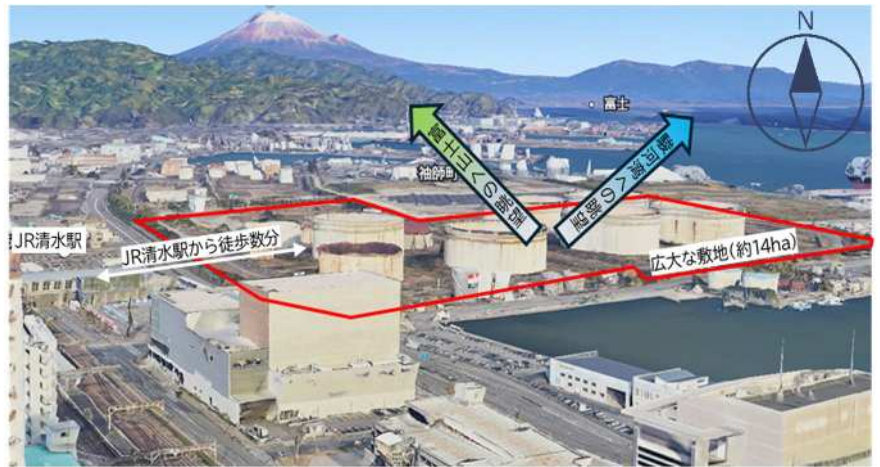
- ・静岡市と ENEOS 株式会社（以下、エネオス社）は、2025 年 8 月に「静岡市清水区袖師地区を中心とした地域づくりの推進に係る合意書」（以下、「合意書」）を締結し、清水製油所跡地のうち「地域づくりエリア」における地域づくりの具体的な検討を行うことを合意しました。
- ・その後、静岡市は、エネオス社と協議を重ねる中で、「市が土地を購入し、土地区画整理事業に参画することは、以下の理由により、十分妥当性があることを確認しました。
 - ①事業参加によって、投資額以上の資産価値の上昇利益が得られる。
 - ②JR 清水駅前の一等地が有効活用できる土地となり、土地を高度利用することで大きな経済社会効果が得られる。
- ・よって、静岡市は 2026 年 2 月、エネオス社と合意し、地域づくりエリアを高度利用するために、静岡市がエネオス社の土地の約 7.9ha を購入し、地権者として土地区画整理事業に参画することを決定しました。
- ・これらを踏まえて、次に、この地域づくりエリアでどのようなまちづくりを行うことが、清水駅周辺のみならず静岡市全体に有益な効果をもたらすのかを検討することにしました。なぜなら、土地区画整理事業後の土地を活用したまちづくりのあり方は、静岡市が検討すべき事項だからです。
- ・新たなまちづくりは、地域づくりエリアの景観・立地・敷地面積等の類稀なる強みを活かし、これまでの延長上でのまちづくりではなく、30～50 年後までも魅力を持ち続ける未来のまちづくりを行う必要があります。
- ・まちづくりにあたっては、現代は、知能革命など科学技術の革新的な発展や脱炭素社会という時代認識を持つとともに、未来にわたっても美しい景観を活かした美しく癒される空間づくりの重要性を認識しておく必要があります。
- ・このため、静岡市は、地域づくりエリアを「超スマートガーデンシティ」としてまちづくりに取り組んでいくこととしました。
- ・また、そのまちづくりの中核となる施設については、多目的スタジアムが最も有力であることを示しました。
- ・今後は、新スタジアム整備が実現可能であるかどうかを判断するため、実現可能性調査（フィージビリティスタディ）を行います。官民共創による新スタジアム整備やまちづくりに関する事業手法の検討、新スタジアムや都市施設の立地による経済効果等の調査を行い、2026 年度中に最終結論を取りまとめます。

1. 検討にあたっての基本認識

(1) 地域づくりエリアが持つ類稀なる価値

- ・地域づくりエリアは、4つの大きな強みを持っています。

- ①富士山と駿河湾や三保半島を一望できる絶景の土地であること
- ②駅から目と鼻の先にある、交通利便性が非常に良い土地であること
- ③約 14ha の広大な土地であること
- ④このような好条件の土地のまちづくりを白地から行うことができること

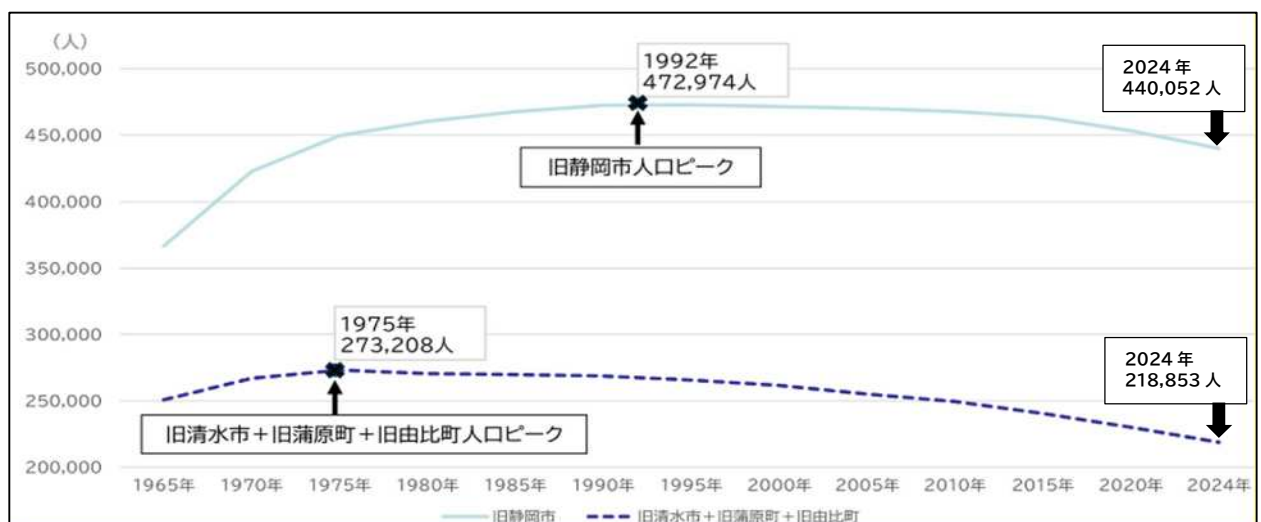


出典:Google Earth

(2) 地域づくりエリアを巡る現状の整理

i) 清水区の人口減少の現状

- ・地域づくりエリアが位置する清水区は、現在、深刻な人口減少に直面しています。1975 年の人口をピークとして 50 年間、人口減少が続いています。
- ・人口減少の主な原因は、1970 年代の二度のオイルショックによる産業構造の変化等により、雇用数が減り、流出人口の増大により、大きな社会減となったことです。
- ・その根底には、遊休地の有効活用や新たな産業用地の供給など、新たな雇用の創出につながる取組が十分に機能しなかったことが影響していると考えられます。



図：旧静岡市・旧清水市の住民基本台帳人口の推移
(出典：静岡市 HP)

(参考) 1970-2025年の人口動態

- ・1970年代から1980年代にかけては、自然動態がプラスであったため、社会動態がマイナスであっても人口動態はプラスを維持していた。しかし、1973年をピークに自然動態が減少を続けた結果、1989年を境に人口は減少局面に入った。
- ・今後も自然動態はマイナスが続くことが予想されるため、社会動態をプラスに維持・拡大することで、人口減少を抑制。



図: 静岡市人口の 1970-2025 年の人口動態
(出典: 静岡市 HP、市政運営の基礎情報)

ii) 脱炭素先行地域の取組

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

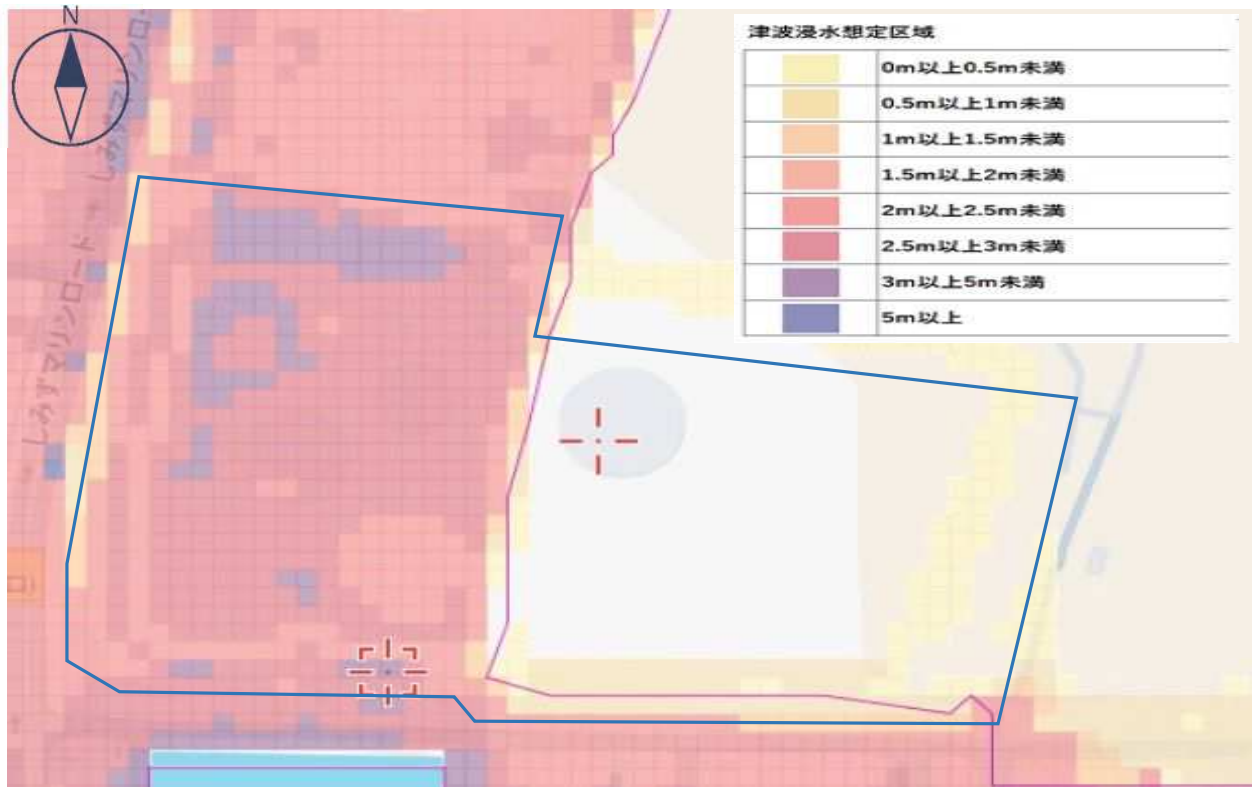


図：脱炭素先行地域の概要
(出典：エネオス株式会社プレスリリース)

iii) 防災性

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

※レベル2津波とは、最大クラスの地震（1,000年に1回程度の発生頻度）による津波である。津波ハザードマップの浸水深は、レベル2津波の中でも最も厳しい条件で地震・津波が発生したときの浸水深で設定している。なお、レベル1津波とは、南海トラフ沿いで過去繰り返し発生したマグニチュード8クラス程度の津波（100年に1回程度の発生頻度）による津波である。



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

iv) スマートガーデンポート清水

- ・「スマートガーデンポート清水」は、静岡県が策定した清水港の 2040 年に向けた長期構想のキャッチフレーズであり、目指すべき将来像のことです。
特定のひとつの建物や施設を指す名称ではなく、清水港全体を「最先端技術（知）」と「美しい景観（美）」が融合した、庭園のような空間にしていこうというプロジェクトの総称です。

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

◇美（ガーデン）： 富士山と駿河湾を背景にした美しい景観整備、水辺のリゾート化、人々が訪れたいくなる開放的な空間づくり。



(3) 白地からまちづくりを行うにあたっての重要な認識 -不易流行-

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

※不易流行（ふえきりゅうこう）とは

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

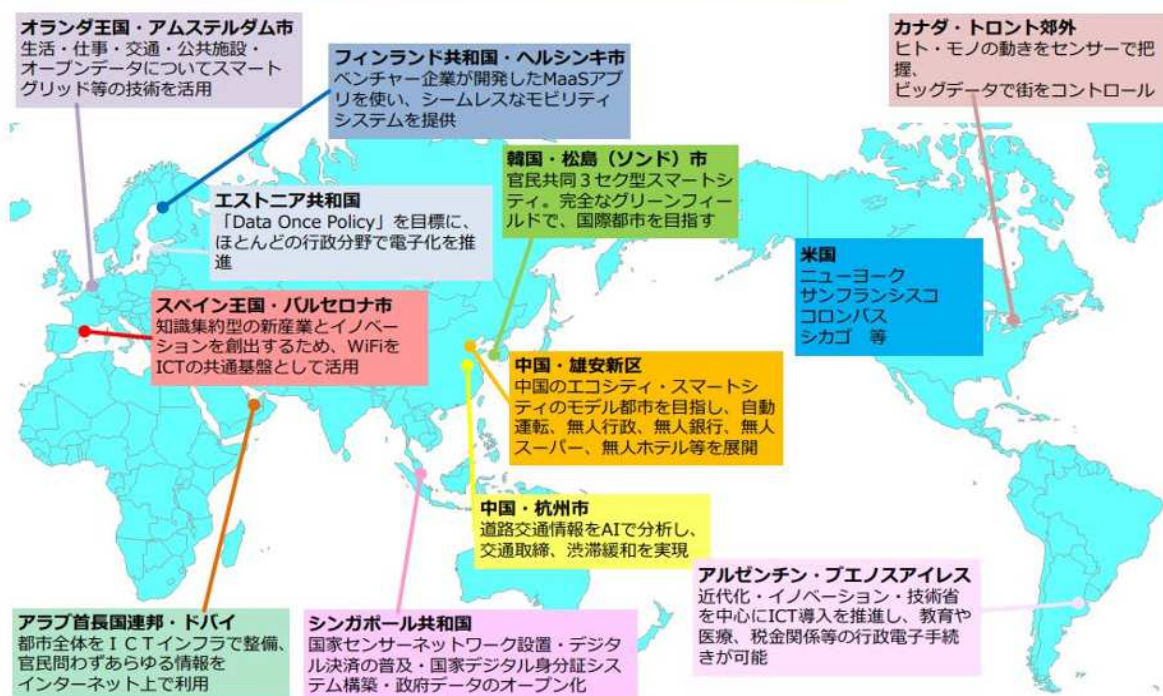
不易は「いつまでも変わらないもの」を、流行は「変化し続けるもの」を指し、両者は一見すると対照的な言葉だが、根本は同じという考え方。
(出典：<https://jp.indeed.com>)

① 流行（変化するもの）-科学技術の急速な進歩-

- ・人口減少社会でも持続可能なまちづくりを行うため、新しい科学技術としてAI や、脱炭素化、次世代交通など、日々進化している技術を取り入れていくことが必要です。

i) スマートシティ

海外のスマートシティ事例



<「スーパーシティ」構想について>より抜粋 出典:内閣府 HP

- ・世界では、「単なるIT技術の導入」というフェーズを終え、AIやビッグデータを活用し、社会の在り方を根本から変えるような「知能革命」の時代に対応した都市設計の動きが進展しています。
- ・手法としては大きく2つに分けられます。1つは、白地から未来都市を作り上げるグリーンフィールド型の取組です。

グリーンフィールド型は白地に絵を描くように最新技術をパッケージ化して導入するため、街の中の膨大なデータを一元管理し、さまざまなサービスを動かすための共通の土台である「都市 OS※1」を最適にすることが最大の特徴です。

- ・2つ目はブラウンフィールド型の取組です。これは、今ある街の課題を技術で解決する「住民の生活の質の即効的な改善」を特徴とした開発のことです。例えば、生成 AI による予測や、パーソナライズ（個人個別化）、水素や次世代電池による完全脱炭素化の取組によって、既存の都市を造り変えようとする働きが顕著です。
- ・しかし、世界各国を見渡しても、エネルギー、交通などの個別分野にとどまらず、生活全般にわたって最先端技術を暮らしに実装し、技術開発側・供給側の目線ではなく住民目線で未来社会の前倒しを実現しているような「まるごと未来都市※2」は未だ実現していません。

※1 都市 OS…都市の中に散らばっているさまざまなデータ（交通、エネルギー、防災、医療など）を一箇所に集め、異なるサービス間でもデータを相互に活用できるようにする IT 基盤のこと。

※2 まるごと未来都市…スーパーシティのこと。エネルギー、交通などの個別分野にとどまらず生活全般にわたる最先端技術の実証を一時的に行うのではなく、実用できる状態で暮らしに実装し、住民目線で未来社会の前倒しを実現する社会のこと。

スペイン・バルセロナ市の事例	中国・杭州市の事例	
<p>■ Wi-Fiを都市のICT共通基盤として整備し、生活に変革をもたらすプロジェクトが2000年より進行中</p> <p>○スマートパーキング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の空き状況をセンサーで検知、Wi-Fiを経由し提供することで渋滞緩和・市の駐車場収入増加を実現 <p>○スマートなゴミ収集管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ収集箱の満杯/空き状況をセンサーで検知しWi-Fiにより提供することでタイムリーなゴミ収集が可能に 	<p>■ アリババ系列会社が行政と連携し、交通違反や渋滞対策にカメラ映像のAI分析を活用。ベンチャーによる無人コンビニも展開中</p> <p>○交通違反や渋滞対策にAI分析を活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路ライブカメラ映像をAIが自動で収集し、異常を認めた場合に警察へ自動通報（多い日で500件） ・交通状況に応じ信号機の点滅を自動で切換え、一部地域で自動車走行速度が15%上昇  <p>○無人コンビニの展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマホアプリも必要としない顔認証でのキャッシュレス支払いが可能 	 <p>※記載した分野は取組の例</p> <p>国家戦略特区制度を活用しつつ 住民と競争力のある事業者が協力し、 世界最先端の日本型スーパーシティを実現</p> <p>出所：シスコシステムズ、アリババクラウド、 杭州比鄰科技有限公司サイト情報及び各種公開資料より内閣府作成</p>

<「スーパーシティ」構想について>より抜粋

出典：内閣府 HP

- ・また、「Society 5.0」は、日本政府が提唱する、未来の社会の変化に対応するために必要な、2050年の理想とされる次世代の社会モデルです。近年急速に発展するAI、IoT、ロボットなどの最新技術を活用して、「サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合」させた、「超スマート社会」を指します。ここでは、AIは単なる「便利な道具」ではなく、社会を支える「頭脳」として位置付けられています。
- ・Society5.0では、AIの力を借りて、年齢や障害、地域による格差をなくし、経済の発展を図りながら、少子高齢化や地方の過疎化といった日本が抱える様々な社会課題を解決することを目指しています。技術のための技術ではなく、あくまでも「人間中心」に、一人ひとりが快適で質の高い生活を送れる社会の実現が目標です。

ii) GX (グリーントランスフォーメーション)

- ・脱炭素を「コスト」ではなく「成長の機会」と捉える動きが、国家レベルの投資競争に発展しています。特に、2020 年代前半の目標設定期間を経て、現在は、具体的なインフラ整備や技術実装が主役となっています。
- ・特に次世代太陽電池（ペロブスカイトなど）や水素サプライチェーンの構築に巨額の官民投資が動いています。また、欧州の CBAM（炭素国境調整措置）をはじめ、二酸化炭素の排出に価格をつける仕組が国際貿易のルールとなるなど、排出量の多い企業は市場から淘汰されるリスクが現実化するなど、大きな転換期を迎えています。
- ・ペロブスカイト太陽電池は、軽量・柔軟などの特徴を生かして、太陽光発電が課題としていた設置場所などの課題も乗り越えながら、再エネの導入拡大及び地域共生を両立するものとして期待されています。日本は、ペロブスカイトの主な原材料であるヨウ素について世界第2位の産出量（シェア 30%）を持っているという強みがあります。原材料を含め強靱なサプライチェーン構築を通じて、2030 年代前半にはエネルギーの安定供給にも資することが期待されています。



図：再生可能エネルギーの地域との共生について（出典：経産省 HP）

iii) BX (ブルートランスフォーメーション)

- ・海洋技術の革新においては、現在、「海のDX」と「海のGX」が融合し、これまで未知の領域だった深海や広大な海域を、AI やロボットで効率的に管理する時代に突入しています。特に、人間が自ら行っていた調査や点検を、自律型のロボットが代行する動きが加速しています。その中で、日本一深い湾である駿河湾は、深海から沿岸、閉鎖性水域までを一体で有する、世界的にも稀有な海域であり、海洋DX・GXを実装できる実証フィールドとして注目されています。

iv) 次世代交通（次世代モビリティ）

- ・次世代交通は、世界的に都市課題や産業競争力の観点から注目されており、自動運転はその中核技術として急速に進展しています。
- ・米国や中国では、特定地域や特定条件下で車両が主体的に走行するレベル4の自動運転が実証段階から商用段階へと移行しつつあります。

アメリカ・マサチューセッツ州(ボストン市): Go Boston 2030

- 全ての住民がより良く、公平な移動の選択肢を持つ都市を想定した交通ネットワークの構築。
- 通勤時の公共交通利用の割合を現在の40%から1/3以上増加、一人運転の割合を現在の50%から半減などを目標とする。
- 速達性より安全性を重視した交通戦略
- 自動運転とシェアリングの普及により、既存道路の効率的利用を想定。**

【自動運転車テストを行う企業への協力】

- ・ 2016年より「APTIV」による路上テストを承認し、現在は市内全体へ拡張。サウスボストンの一部をマッピングしている。
- ・ 2017年より自走運転ベンチャー「Optimus Ride」を承認。2020年にはテスト承認地域を拡大予定。


→ 自動運転車両の導入による交通事故の9割抑制、安全性の向上。
道路上の車両を40～60%減らし、道路空間の効率的な利用を想定。



▲ Optimus Rideの自動運転車両

【バス・自転車共有レーンの設置】

- ・ スクールバス・自転車が共有可能なバスレーンを設置
- ・ 乗客、自転車通勤者、バス遅延の多い地域におけるバスルートを設定し、改善を図る。
- ・ 朝ピーク時の移動時間短縮、自転車通勤者の安全性向上。



▲ ロズリンデールのバスレーン

出典: ボストン市公式HP、国土交通省
<https://www.boston.gov/departments/transportation/go-boston-2030>
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingai/content/001317301.pdf>



▲ バス・自転車共有レーンのイメージ
※一般車の共有レーンへの進入は、交差点右折時・路側駐車時以外は禁止

図:国内外の事例 出典:国土交通省 HP

- ・日本においても、自動運転が2023年の制度整備によりレベル4の実証が可能となりました。今後、自動運転技術も着実に発展し、実用化されていきます。
- ・次世代エアモビリティ(eVTOL…空飛ぶ車)についても注目する必要があります。静岡県は、「2027年度の商用運航開始」を目標に掲げ、具体的なロードマップを運用し導入促進を図っています。
- ・静岡市は三保半島の「三保飛行場」を次世代エアモビリティの試験飛行場として供用を開始しました。
- ・静岡県では、2027年度に観光遊覧や2地点間移動での商用運航開始を目指すことを、全国に先駆けて具体的に掲げています。
- ・鉄道駅に近く、海に面している地域づくりエリアは、次世代モビリティの実装の場として注目されています。

朝日航洋株式会社 → AERO TOYOTA

トヨタが出資する米国のJoby Aviationと共同でeVTOLによる“新たな空の移動”に取り組む





富士山を背景に飛行する初のeVTOL機

Joby機の米国外初飛行(トヨタ自動車 東富士研究所: 裾野市)

Courtesy of Joby Aviation. (c) Joby Aero, Inc.

<静岡県次世代エアモビリティ(eVTOL)導入促進ロードマップ ver.1>より抜粋
出典:静岡県 HP

<世界の参考事例…エストニア共和国「Ülemiste City (ウレミステ・シティ) (約 36ha)」>

エストニア共和国の首都タリン市（人口約 45 万人）に位置する「Ülemiste City (ウレミステ・シティ)」は、旧ソ連時代の工業地帯から高度知識集約型のスマートシティへと転換を遂げた先進事例です。この場所は、19 世紀末には鉄道車両製造工場、第一次世界大戦期には軍需生産（大砲の砲弾製造）に転換し、第二次大戦後のソ連期には真空ポンプや原子力関連設備等を生産する巨大軍需工場として機能していました。しかしながら、ソ連崩壊後は公営会社を経て民営化したものの、市場環境の激変に適応できず、2005 年に実業家ユーロ・パルニッツが買収したのちに抜本的転換が行われ、テクノロジーと市区の構想が打ち出され、「新しい技術を試すための巨大な実験場 (Test City)」の機能を備えて急速に発展していきました。

ここは、エストニアの若者が国を離れずに世界に影響を与えるような成果を上げられる知的環境を創る場所とする、というビジョンのもと、北欧のシスタ・シティをモデルにして、バルト三国最大の知的ビジネスキャンパスとなりました。今では、約 400 社の IT 企業が集結し、73 か国以上から 1 万 8000 人の高度人材が働き、学び、生活し、日常と経済に影響を与える大胆なアイデアが生まれる、スマートな未来志向の都市環境へと成長しています。



出典:Ülemiste City HP

また、ウレミステ・シティの敷地面積は約 36ha に及び、タリン国際空港に隣接し（徒歩 1 分圏内）、近接地にはエストニア最大のショッピングモール（Ülemiste Keskus）や鉄道の Ülemiste 駅が所在するという物流上の至便性を備えています。

《自動走行ロボットの日常化》

世界的に有名な「Starship Technologies」や「Clevon」のデリバリーロボットが、公道で荷物や食料を運ぶテストを繰り返しており、歩行者とロボットが共生する風景が日常となっています。



出典:Ülemiste City HP

《無人ストア》

Grab2Go 社などによる「24 時間 365 日営業の完全無人自律型ストア」の実験が行われており、レジ待ちのない購買体験を街全体で検証しています。

《R8 Jenny (AI エンジニア)》

建物内の空調やエネルギー消費を最適化するために AI を活用。エネルギーの無駄を削りつつ、常に快適な室内環境を維持しています。



出典:Ülemiste City HP

《3D デジタルツイン》

街全体を仮想空間に再現し、新しい建物の建設が風通しや交通流、さらにはエネルギー消費にどう影響するかを事前にシミュレーションします。

(参考文献:Ülemiste City HP)

<スマートシティ開発の参考事例②…ウーブン・シティ（裾野市）（約 70.8ha）>

ウーブン・シティは自動運転技術を含む次世代モビリティの社会実装を加速させるための実証の場であり、Society 5.0の実現を目指すフィールド。街全体をクルマ・道・ヒトが一体となるテストコースとし、ヒト中心の設計を前提に、安全性・利便性・持続可能性を検証している。さらに、ウーブン・シティは最先端のDX技術を活用した実証都市としても注目を集め、単なる住宅地ではなく、様々なテクノロジーを実際の生活環境で検証する生きた実験場として設計されている。

《1. デジタルツインによる都市管理》

DX技術の中核となるのが、デジタルツイン技術である。都市全体をデジタル空間に再現し、街中に設置された無数のセンサーから収集されるリアルタイムデータを統合することで、交通の流れ、エネルギー消費、人の動きなどを可視化・分析し、都市機能を継続的に最適化している。



出典：Toyota woven city公式サイト

《デジタル空間に再現されたウーブンシティ》



出典：Toyota woven city公式サイト

《2. スマートエネルギーシステム》

エネルギー分野では、水素を主要エネルギー源として活用している。AIによるマネジメントシステムが各施設のエネルギー需要を予測し供給を最適化することで、環境負荷の低減と効率的なエネルギー利用を実現している。

《ウーブンシティの近隣に建設する水素ステーション》



出典：トヨタ自動車公式サイト

《3. ロボティクスとの日常生活》

住民の生活を支援するため、様々なロボット技術も実証されている。配送ロボットが玄関先まで荷物を届けたり、介護が必要な高齢者を支援するロボットが活用されたりするなど、人とロボットが共存する未来の生活様式が試されている。

《自動配送ロボット》



出典：Toyota woven city公式サイト

《4. 新たな移動サービスの活用》

自動運転対応のバッテリーEV「e-Palette」を用い、移動手段だけでなく、店舗やサービス空間としての多用途利用の検証を行っている。モビリティの新しい可能性を探り、移動とサービス提供を融合させたプラットフォームの構築を目指している。

また、自動運転車専用の道路を整備し、歩行者やパーソナルモビリティとの安全な共存を検証している。街を構成する3種類の道路（モビリティ専用道、共存道、歩行者専用道）を設け、地下物流センターによる交通分散を図り、交通流の最適化と事故リスク低減を目指している。

《モビリティ専用道》



出典：Toyota woven city公式サイト



ウーブンシティのイメージ図

（出典：Toyota woven city 公式）Youtube）

② 不易（時代を経ても変わらないもの）-美しいものへの感動と癒し-

- ・新たなまちづくりを行うにあたっては、時代とともに変化する科学技術を積極的に取り入れ、柔軟に形を変えていく姿勢が必要です。しかし、そのような最先端技術を活用して利便性や効率性を追求しただけのまちでは、人は疲れてしまいます。
- ・時代や社会が変わっても、自然の風景を見て美しいと思う心、人の心の温かさや、花や緑に囲まれた空間による癒し、心の安らぎ、スポーツによる感動など、時代を超えても変わらないものを大切にすることが重要です。
- ・この点で、ガーデン・シティ（田園都市）の考え方が参考になります。ガーデン・シティの概念は、もともとは「都市の利便性」と「農村の豊かな自然」を融合させた理想都市のあり方を指します。現代においては、「科学技術と自然を対立させるのではなく、まちづくりの基礎に自然があり、その上で科学技術による利便性を得る。」ということが基本的概念です。
- ・これらのことを踏まえ、地域づくりエリアにおいて、「富士山と駿河湾と三保半島を一望できる素晴らしい景観の場に、花と緑あふれる庭園のような空間づくりを行い、30年後、50年後も変わらぬ美しさと癒しがあるまち」を実現すべきと考えています。

<ガーデンシティの参考事例…GRAND GREEN OSAKA(グラングリーン大阪)(大阪)(約9.1ha)>

グラングリーン大阪 (GRAND GREEN OSAKA) は、JR 大阪駅北側の旧貨物駅跡地 (約9.1ヘクタール) に誕生した、緑豊かな「うめきた公園 (約4.5ha)」を核とする関西最大級の複合開発街区です。大きく分けて「北街区」「南街区」「都市公園」の3つで構成されており、オフィス、商業施設、ホテル、住宅が集まり、都市と自然が融合した新しい都心空間で、ターミナル駅直結の都市公園としては世界最大級の規模となっています。



グラングリーン大阪の全体図 出典:大阪府 HP

うめきた公園内に整備されているサウスパーク (大屋根) は、建築家ユニット SANAA が設計した巨大な屋根があり、芝生広場との一体利用により1万人規模のイベントが可能です。また、ノースパークには自然豊かな森や、日本古来の草花が楽しめる「色彩ガーデン」があります。ここには、在来種中心の草花が配置されており、四季によって表情が異なる多種多様で色彩豊かな日本古来の草花に囲まれながら、庭園空間でゆったりとくつろぐことができます。



出典: グラングリーン大阪

また、JR 大阪駅直結の利便性を誇る南館は、55 店舗のショップ&レストラン、2つのホテルや最新オフィスエリア、ウェルネス施設、そして国際会議にも対応可能な MICE 施設などの多彩な施設が集結しています。

これらについては、グラングリーン大阪全体が掲げる「公園の中にまちをつくる」という理念に基づき、「公園の延長線上」として設計されており、隣接する「うめきた公園」と視覚的・空間的に一体化しています。



出典: グラングリーン大阪 HP

3. 地域づくりエリアのまちづくりの基本方針（案）

- ・基本認識の内容を踏まえ、清水の地域づくりエリアのまちづくりにおける基本方針（案）を以下の通りとしました。

～地域づくりエリアのまちづくり基本方針（案）～

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

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

<超スマートガーデンシティとは>

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

<参考>

○スマートシティの定義（内閣府 HP）

- ・「グローバルな諸課題や都市や地域の抱えるローカルな諸課題の解決、また新たな価値の創出を目指して、ICT等の新技術や官民各種のデータを有効に活用した各種分野におけるマネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、社会、経済、環境の側面から、現在及び将来に渡って、人々（住民、企業、訪問者）により良いサービスや生活の質を提供する都市または地域」のこと。

○スーパーシティの定義（内閣府 HP）

- ・様々なデータを分野横断的に収集・整理し提供する「データ連携基盤（都市 OS）」を軸に、地域住民等に様々なサービスを提供し、住民福祉・利便向上を図る都市のこと。

○ガーデンシティ（田園都市）

- ・イギリスの社会改良家ハワードが1902年に提唱した、都市の利便性と田園の豊かな環境を融合させた、「人間と自然が共生し、環境と調和した人間的でゆとりある生活のできる都市の在り方」のこと。

4. まちづくりの基本方針（案）の実現に必要な施設の検討

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

（１）まちづくり中核施設の検討

- ・まず、中核施設の抽出を行い、次の４つを候補としました。
 - ① 多目的スタジアム
 - ② 大規模 MICE 施設
(MICE…Meeting (会議) Incentive Travel (報奨・研修旅行) Convention (会議) Exhibition/Event (博覧会/イベント))
 - ③ スポーツ・レクリエーションパーク
 - ④ 教育・研究・インキュベーション拠点
- ・これらの中核施設候補について、敷地条件等を踏まえて以下の内容で比較を行いました。
 - ① 地域づくりエリアの強みを最大限活かすことができること
 - ② 集客力及び収益力が期待できること
 - ③ 周辺エリアへの経済波及効果が期待できること
 - ④ 防災性が高く、地域の防災等対応拠点としての役割が期待できること
 - ⑤ 一定の実現可能性があること
- ・比較評価の結果から、土地の強み、広域集客、経済波及効果、防災拠点、実現性のすべての項目で「多目的スタジアム」がまちづくりの中核施設としての実現可能性が高いことから、「多目的スタジアムが中核施設として最も望ましい」と判断しました（表 4-1…比較表）。

(表4-1) まちづくり中核施設の比較検討結果

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

(2) 都市機能施設の検討

- ・続いて、まちづくり中核施設として抽出した「多目的スタジアム」と相乗効果が期待できる都市施設の洗い出しを行いました。
- i) 最初に、国内のスポーツ施設を核とした複合開発と周辺開発の事例から都市施設を類型化して抽出しました。抽出した都市施設は以下の通りです。
 - ① オフィス
 - ② 商業施設
 - ③ ホテル
 - ④ マンション（高齢者住宅を含む）・コンドミニアム
 - ⑤ 学校
 - ⑥ レジャー・エンターテインメント
 - ⑦ 子育て支援施設、キッズパーク
 - ⑧ 文化施設（ミュージアムなど）
 - ⑨ 研究機関
- ii) 次に、抽出した都市機能群を「エリアの強みを活かしているか」「周辺エリアへの経済波及効果はあるか」の項目で評価しました。
- iii) 検討の結果、抽出した都市施設のすべてが、エリアの強みを活かし、周辺エリアへの経済波及効果が期待できるものであると判断できたことから、都市機能群候補として位置付けました(表4－2…評価内容)。

(表4-2)「多目的スタジアム」と相乗効果が期待できる都市施設の評価

Aで抽出した都市機能群	エリアの強みを活かしているか	周辺エリアへの波及効果はあるか
①オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・通勤において、駅から近いという立地特性を十分に活かせる。 ・県外企業のテナントオフィスを誘致する際に、富士山や駿河湾、三保半島を望める景観をアピールポイントとできる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用の創出により、飲食店、小売店、サービス業などの関連産業にも需要が生まれ、経済波及の効果が期待できる。
②商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から近いという立地特性を十分に活かし、広域集客の可能性が見込める。 ・港という特性を活かした、ウォーターフロント型商業施設とする場合は、富士山や駿河湾、三保半島を望める景観を最大限生かすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・来街者の周辺エリアへの回遊が期待できる。 ・地域づくりエリアの日常的な集客力向上が期待できる。
③ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・富士山や駿河湾、三保半島を望む景観を強みとしたホテルサービスが可能である。 ・地域づくりエリアが広域からの集客が期待されることから、利用需要を見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊により滞在時間を長くし、周辺エリアへの周遊する人を増やすことで、清水全体の観光消費拡大が期待できる。
④マンション（高齢者住宅含む）・コンドミニウム	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から近いという立地特性と、富士山や駿河湾、三保半島を望む景観を強みとした部屋の提供が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者の流入により、清水駅周辺の商業施設や飲食店の利用増加が期待でき、地域の消費活動の活性化が見込める。
⑤学校・研究開発	<ul style="list-style-type: none"> ・通学において、駅から近いという立地特性を十分に活かすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・学生の流入により、清水駅周辺の商業施設や飲食店の利用増加が期待でき、地域の消費活動の活性化が見込める。
⑥レジャー・エンターテインメント	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から近いという立地特性により、市外県外からのアクセスのハードルが下げることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・体験価値の提供を行って滞在時間を長くし、周辺エリアにも周遊してもらうことで、清水全体の観光消費拡大が期待できる。
⑦子育て支援施設、キッズパーク	<ul style="list-style-type: none"> ・海に開かれた立地的特徴を生かし、日常利用にも気持ちの良い公園・広場空間の形成が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・こどもが遊べる施設を作ることで、大人の流入も増え、周辺での商業施設や飲食店の利用増加が期待できる。
⑧文化施設（ミュージアム等）	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から近いという立地特性を十分に活かすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・体験価値の提供を行って滞在時間を長くし、周辺エリアにも周遊してもらうことで、清水全体の観光消費拡大が期待できる。
⑨研究機関	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から近いという立地特性を十分に活かせる。 ・海洋分野や次世代モビリティなどの実証の場として注目が高い土地である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用の創出により、飲食店、小売店、サービス業などの関連産業にも需要が生まれ、経済波及の効果が期待できる。

(3) ガーデンシティの内容

- ・ 高度な景観設計と、「美」を保つ持続可能性の仕組の導入が必要ですが、具体的な検討は今回は行いません。

(4) まちづくり中核施設を多目的スタジアムとした場合の将来イメージ

- ・ 抽出した都市機能群と、先に候補として抽出した「多目的スタジアム」を有力な候補としてまちづくりを行う場合のイメージ図を作成しました（図4-3…配置（案）図）。

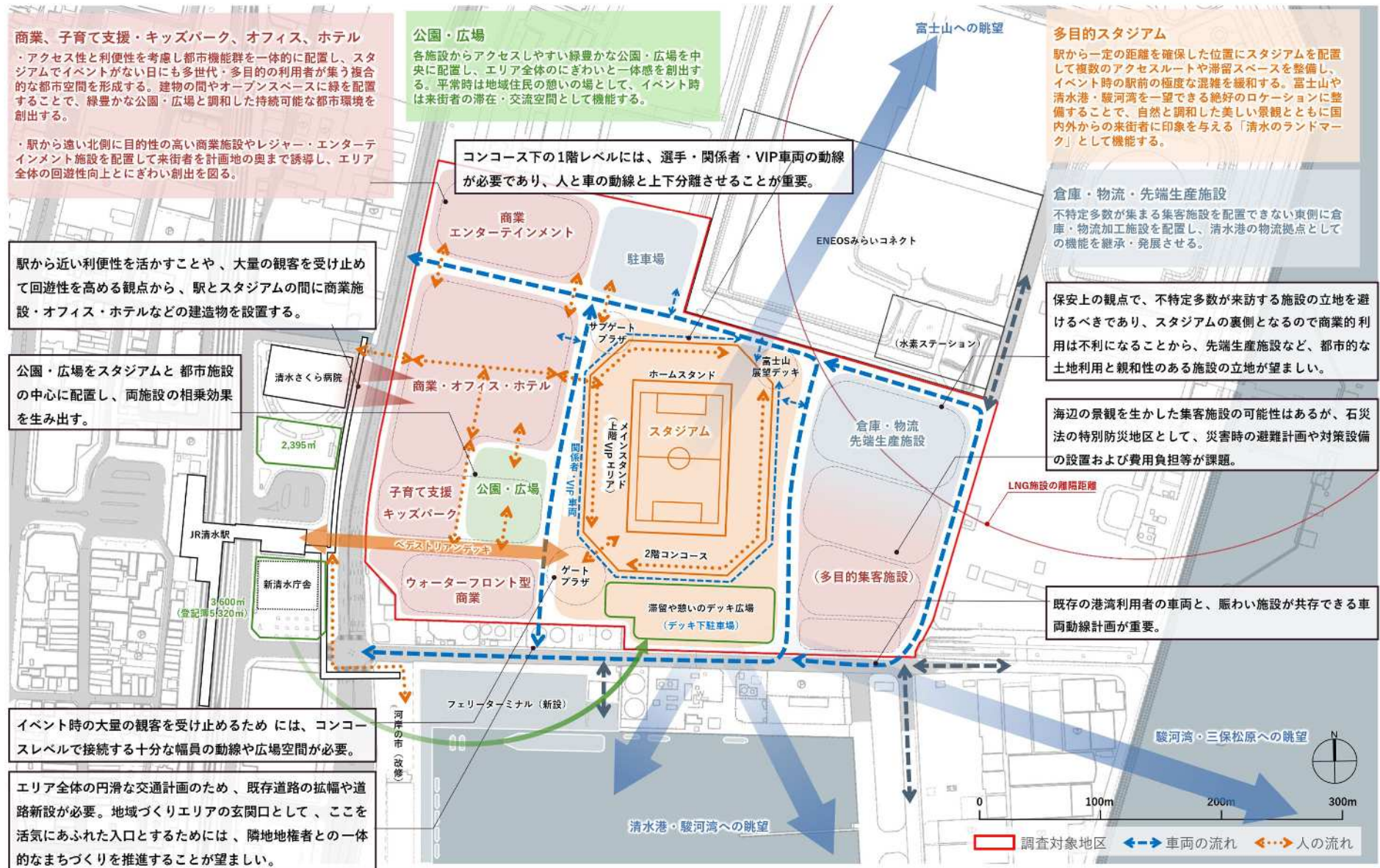
※AI にて作成したイメージ図

- ・ 西側には回遊性のための商業施設などを配置した。
- ・ スタジアムはエリア内の回遊性の向上を狙いとし、土地の中央に設定した。
- ・ 全体として花と緑にあふれた空間とした。



- ・ 駅から地域づくりエリアは、ペDESTリアンデッキで繋いでいる。

(図4-3) ゾーニング図：多目的スタジアム



5. 清水日本平運動公園球技場再整備検討事業の検討結果

- ・これまで大項目2～3においては、地域づくりエリアにおけるまちづくりの基本的な考え方について整理し、大項目4ではまちづくり中核施設にはスタジアムが有力な候補と結論付けました。大項目5では、現存する清水日本平運動公園球技場（IAI スタジアム日本平、以下「現スタジアム」）について、大規模改修と地域づくりエリアでの新設のどちらを選択すべきか検討しました。

（1）検討の背景

- ・1991年に旧清水市が整備した現スタジアムは、長年市民に愛されています。このスタジアムでは、様々な大会やイベント（たとえば、全国少年少女草サッカー大会など）が行われ、全国から人が集まってくる場所になっています。また、現スタジアムで開催される清水エスパルスのホームゲームでは平均入場者数が約1.7万人（J1昇格後の2025シーズン）と、多くの市民に楽しみを提供しています。これらの経済効果は、静岡市全体に広がっています。
- ・一方で、現スタジアムは築35年経過したことによる施設の老朽化や、交通アクセスが悪いこと、屋根の広さがJリーグのスタジアム基準を満たしていないこと、コンコースが狭いこと、洋式トイレ・背もたれ席・VIPルームが少ないこと、モバイル通信がつながりにくいなど、様々な課題を抱えています。現スタジアムは、清水の街に根付いた歴史のあるスタジアムですが、全国的には施設利用満足度を高める機能を十分に備えた新しいスタジアムが増えています。
- ・将来にわたっても、静岡市が「サッカーのまち静岡」としてあり続けていくためには、これらの課題を解決し、現スタジアムが担っている役割の維持はもちろん、「サッカー王国・清水」の誇りを胸に、さらに多くの人を呼び込むための整備が必要です。
- ・これを踏まえ、「静岡市サッカースタジアムを活かしたまちづくり検討委員会（委員長：木宮敬信氏）」を2022年4月に発足させ、スタジアムの大規模改修を行うか、別の場所に新設するか検討を行いました。検討委員会においては、現スタジアムは大規模改修ではなく新設の方が望ましいという結果となり、2023年3月に、別の場所に新設するのであれば、清水製油所跡地が最有力候補地であると発表しました。また、清水駅東口のエネオス社所有の清水製油所跡地が、移転先としては「最有力候補地」であることを再確認しました。
- ・静岡市はこの結果を踏まえて2024年3月に現スタジアムの大規模改修にかかる費用について試算をし、大規模改修には148億円が必要であると公表しました。
- ・しかし、この発表を行った当時は、地権者であるエネオス社から土地利活用についての了解は得ていないため、あくまで「最有力候補地」という段階でした。
- ・地域づくりエリア（清水製油所跡地の一部）の土地利活用検討ができるようになったから、改めて「現スタジアムの大規模改修を行い約30年間使用する」A案と、「別の場所で新設する」B案、のどちらがより望ましいか検討をしました。

(2) 検討内容

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

- ・現スタジアムは築 35 年が経過し老朽化が課題となっています。また、清水エスパルスがホームスタジアムとして今後も現スタジアムを使用し続けていくためには、Jリーグスタジアム基準を満たす必要があります。
- ・将来にわたって静岡市が「サッカーのまち」としてあり続けていくためにも、また、エスパルスがもたらす経済効果を、さらに高めてためにも、現スタジアムを Jリーグ基準で大規模改修を行う必要があります。
- ・したがって、今後 30 年間使用するとした場合に要する改修費用について、次の前提条件を踏まえ建築事業者の専門的知見を得て試算を行いました（表 5-2-1）。

<試算の前提条件>

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

（表 5-2-1）現スタジアムを Jリーグ仕様で大規模改修を行い、今後 30 年間使用する場合の改修費用の試算結果

項目	今回の試算額(概算額)	【参考】2023. 3. 26 最終報告時点
屋上・外壁・内装	9 億円 (防水、塗装、クラック補修等)	8 億円 (防水、塗装、クラック補修等)
電気・空調・給排水等設備	12 億円 (エアコン、消防設備、室内照明等)	6 億円 (エアコン、消防設備、室内照明等)
芝生・グラウンド	7 億円 (芝張替え、タータン補修等)	4 億円 (芝張替え、タータン補修等)
観客席	3 億円 (床クラック補修、モルタル補修) ※座席更新費はサイドスタンドのみ追加。 メインスタンド 2025 年実施済み、 バックスタンドは 2026 年実施予定。	20 億円 (座席更新、床クラック補修、モルタル補修)
大型ビジョン (2 基)	11 億円 ※2025 年実施済み(中規模改修のみ)	18 億円
グラウンド照明	0 億円 ※2023 年度実施済み	2 億円 (4 基)
屋根	85 億円 (屋根面積 10,404m ²)	74 億円 (屋根面積 9,400m ²)
外構 (擁壁・盛土等)	24 億円	16 億円
合計	151 億円	148 億円

ii) 現スタジアムの改修工事における課題

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

iii) 別の場所に新設する場合における現スタジアムに必要な改修費用の試算

別の場所に新設するとした場合、現スタジアムは必要な範囲で改修・補修を行い、市民がサッカーでの利用はもちろん、幅広い用途で利用できる施設にしていくことが適切と考えています。そこで、現スタジアムを必要な範囲で改修・補修する場合の費用について、次の前提条件を踏まえ試算を行いました（表5-2-2）。

<試算の前提条件>

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

（表5-2-2）現スタジアムを必要な範囲で改修を行い、今後30年間使用する場合の改修費用の試算結果

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

※2023.3.26 最終報告時点の積算…2023年当時の物価及び過去の改修事例を参考に市職員が算出した結果

※修繕費、運営費については試算に含めていない。

6. 現スタジアムの改修案と地域づくりエリアでの新築案の比較検討結果

(1) 総合的な比較検討

- ・ A 案（現スタジアムを大規模改修し、約 30 年間使用する場合）と B 案（地域づくりエリアに新設する場合）について、どちらがより望ましいかを総合的に比較し、検討を行いました（表 6-1）。

（表 6-1）A 案（現スタジアムを大規模改修し今後 30 年間使用する場合）と B 案（地域づくりエリアに新設する場合）の比較結果

評価項目		A 案 (現スタジアムを大規模改修し、 今後 30 年間使用する場合)	B 案 (地域づくりエリアに新設する場合)	投資の 実現可能性が 高い案
① 現スタジアムの課題解決	交通アクセスの改善	△公共交通のアクセス改善の実現可能性は低い（最寄り駅から約 4km の立地は変えられない。路線バスは乗務員不足による将来的な便数減少の懸念あり） △自動車交通は駐車台数が限られており離れた臨時駐車場から山道を歩かなければならない。	◎公共交通のアクセス改善の実現可能性は非常に高い（最寄り駅から徒歩数分、路線バスも集積） △自動車交通は主要幹線道路や高速道路からのアクセスが良い一方、臨港道路や鉄道を東西方向に横断する道路の交通負荷の軽減が必要	B
	渋滞緩和	△対策が必要だが困難（アクセス道路の拡幅には多大な費用と労力が必要、試合終了後の寄り道でできる施設が少なく移動の分散が困難）	○対策が必要だが対策の余地がある。（公共交通の利用はもちろん、場所の魅力を高めることで周辺に滞在することによる移動のピーク分散が可能）	B
	施設利用満足度の改善	△施設利用者の満足度を向上させるには、コンコースの拡張、諸室、物販の機能拡充は躯体改修が必要であるが、躯体工事が必要なため、実現可能性は低い。	◎実現可能性は非常に高い（新スタジアムの設計に施設利用満足度を高めるための工夫を施すことが可能）	B
② まちづくり効果	地域経済の活性化・経済波及効果	△集客力向上の実現可能性は低い（交通アクセスが悪い、観客席の増席が必要） △追加的な経済効果の発生の可能性は低い（周辺は住宅地であり商業施設が少ない） △大規模改修には 2 年を要するため、経済波及効果が減少する。	◎集客力向上の実現可能性は高い（交通アクセスが良い、観客席の増席が可能） ※まちなかスタジアムであるエディオンピースウィング広島ではホームゲーム平均入場者数は移転前の 1.3 万人から 2.6 万人と約 2 倍となった。 ◎経済活性化の実現可能性は高い（清水駅西口や日の出地区をはじめとした、周辺地区との連携や、静岡市内への回遊の期待ができる。）	B

②まちづくり効果	災害のリスク・防災機能の強化	○津波や土砂災害などの災害リスクは低い △防災機能の強化の実現可能性は低い	△津波浸水想定区域が含まれるため、対策が必要 ◎複合的な対策により、地域づくりエリア全体での防災機能整備の実現可能性は非常に高い（盛土、ペDESTリアンデッキで周辺施設と接続、防災用品の受入・備蓄・供給等）	B
	育児水準の向上への意識	×実現可能性は低い（子育て施設への民間投資は実現していない）	○子育て施設誘致の実現可能性が高い（交通アクセスが良い、スタジアム整備での誘致事例あり）	B
	健康増進への貢献	×実現可能性は低い（健康増進施設への民間投資は実現していない）	○健康増進施設整備の実現可能性が高い（スタジアム整備での誘致事例・ランニング利用の実例あり）	B
	共生社会への貢献	×実現可能性は低い（センサリールームの整備、バリアフリー化等が困難）	○実現可能性できる（多目的休憩室の整備、バリアフリー化等が容易）	B
	脱炭素社会への貢献	×実現可能性は低い（PRは現スタジアム単体での取組みに限られる）	◎実現可能性は非常に高い（地域づくりエリアを含め脱炭素先行地域に指定されており、エネルギーの地産地消のPRが可能）	B
③実現性	スタジアム用地の確保	◎市有地であり用地購入は不要	○エネオス社から土地購入（41.5億円）をすることで用地の確保が可能	A
	現スタジアムにかかる静岡市の負担額	○151億円と試算（未算定額は除く） 老朽化対策・屋根増設等：151億円 改修費ほか：未算定	○10.7億円と試算（未算定額は除く） 現スタジアム改修費：10.7億円 新スタジアム整備費：未算定※民間投資を前提	—
	施工性	△Jリーグ基準を満たす屋根増設工事の実施は可能であるが、これに伴う道路の付け替えなどの他工事が必要となる。	◎Jリーグ基準の屋根工事については、設計段階から組み込むことが可能である。	B
	民間投資	×交通アクセスが悪く人の往来が少なく、収益性が見込めないため、大規模な民間投資の可能性は低い	△立地や景観の強みからも民間投資が期待できるが、投資意欲をもつ民間企業の参加が必要。	B
	④国の補助金等の活用	△市が主体となって大規模改修を行う場合、現時点の築年数では、補助金の対象にならない。	○民間投資を前提にしているものの、事業スキームによっては国の補助金や交付金を受けることが可能。	B

(表 6-2) 比較結果の総括表

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

(2) 検討結果の説明

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

(3) 今後の進め方

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

担当：総合政策局 企画課 （054-221-1020）