

1. 背景

静岡都心は、古くは、今川氏や徳川氏によって駿府城を中心に駿府城下町が整備され、政治、経済、文化の中心として栄え、近年でも官公庁や商業施設などが集積し、人や物が集まることで様々な価値や魅力を生み出しています。

しかし、現代はデジタル社会の進展やライフスタイルの多様化など時代は変化し続けており、現状維持だけでは、価値や魅力が徐々に低下し、来街者の減少や更なる魅力の低下という悪循環に陥る恐れがあります。

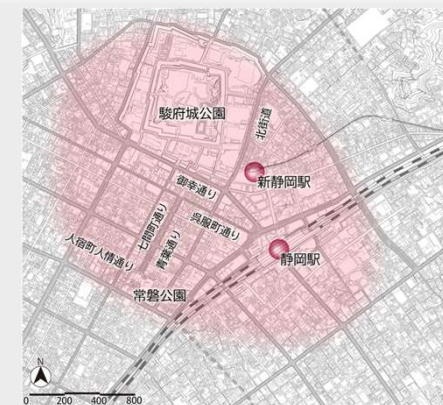
これからも、静岡都心が人々の生活や活動を支える魅力ある場所であり続けるためには、これまで集積された多様な都市機能を活かしつつ、時代の変化に対応した「まちなか再生」に取り組んでいくことが必要不可欠です。



4. 指針の対象範囲

本指針で対象とする「静岡都心」は、静岡駅や新静岡駅といった交通の拠点や、官公庁や商業施設、病院やオフィスなどが集まるエリアを中心とした、右図の色で示す範囲とします。

対象範囲にある商店街や駿府城公園などの地域資源を結びつけることで、静岡都心全体の価値や魅力を高めていくことをめざします。



静岡都心まちなか再生指針の対象範囲

5. 静岡都心の特徴

江戸時代の町割を活かした都市の骨格

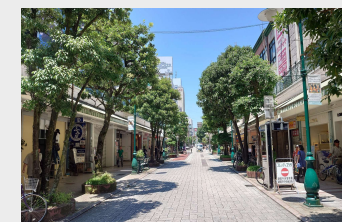
今川氏や徳川氏により築かれた駿府城下町は、碁盤の目状に整理された町割が形成され、現在も、静岡都心の骨格としてその形を残しています。また、それを基盤として、官公庁、商業施設、オフィス、病院などの都市機能が集積しています。

統一感のある建物が並び、店舗が連なる商店街

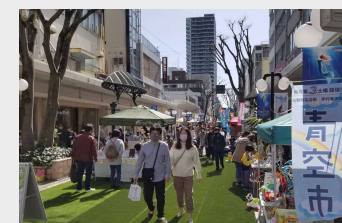
呉服町通りを中心に防火建築帯として建ち並ぶ建物は、壁の位置や建物の高さのラインが統一された美しい景観と、多様な店舗が立ち並んでおり、多くの人々が行き交う活気のある空間を形成しています。

エリアマネジメントに繋がる公共空間の活用

静岡都心には、青葉通りや歩行者天国などの公共空間を、市民や事業者が主体となって活用してきた実績があります。市民が自発的に静岡都心に関わり、魅力を高める取組が根付いています。



呉服町通りの様子



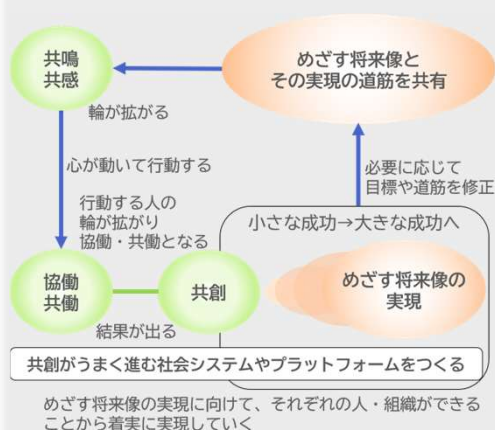
七間町の青空市（歩行者天国）

6. 時代の潮流と静岡都心を取り巻く環境

人口増大期においては、工業化を背景に工場が郊外に立地し、自動車交通の発達とともに人々も郊外へ居住するライフスタイルが主流でした。しかし、人口減少期を迎えた現在では、インターネットやAIの急速な発展によって、産業構造が製造業中心からソフト系のサービス産業へと大きく変化しています。これらの産業は比較的小規模なスペースでも立地できるため、人との交流が生まれやすい、都市の中心部に集積する傾向があります。

現在、静岡都心ではEコマースの普及や人口減少などにより小売店舗が減少し、空き店舗が目立つようになっています。かつては、商業中心だった静岡都心に、働き、学びといった新しい活動を始める空間的な余裕が生まれてきています。さらに、建物の高層化などにより住む人も増えてきています。このように、交通利便性が良く、買い物や医療などの生活環境が充実している静岡都心で、暮らし働く「職住近接」のライフスタイルの時代に対応したまちづくりが必要となってきています。

2. 指針の目的



まちなか再生に取り組むためには、行政の力だけではなく、住む人、働く人など、静岡都心に関わる皆様の力が必要です。

そこで、静岡市では、概ね20年先のめざす将来像とその実現の道筋を市民・事業者の皆様と共有し、共に実現していくことを目的に「静岡都心まちなか再生指針（以下、本指針）」を策定しました。

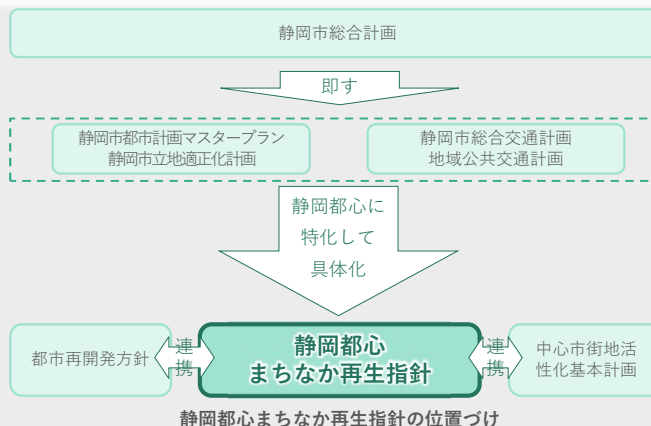
静岡都心のめざす将来像を共有することで、市民や事業者に「共鳴・共感」が生まれます。心が動き、行動する人の輪が広がることで、多様な主体による「協働・共働」へと繋がります。それにより、めざす将来像をともに実現する「共創」へと発展します。

このように、多様な人や組織が主体的に関わり、小さな成功を積み重ねながら、一步一步着実に「まちなか再生」へと繋げていきます。

3. 指針の位置付け

本指針は、「静岡市総合計画」に即して策定した「静岡市都市計画マスタープラン」及び「静岡市総合交通計画」に示す静岡都心のまちづくりを具体化するものです。

こうした上位計画を踏まえ、本指針では、中心市街地の活性化を一体的に推進する「中心市街地活性化基本計画」や、市街地の再整備を計画的に推進する「都市再開発方針」と連携し、静岡都心に特化して、具体的なまちづくりの方針を示します。



7. 静岡都心がめざす将来像

《静岡都心がめざす将来像》

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

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

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

8. 静岡都心が抱える課題とまちづくりの方針

めざす将来像に対して、現在の静岡都心の現状を見てみると、理想と現実の間に大きな乖離が生じています。これからのまちなか再生に向けて、静岡都心が直面している具体的な課題を整理し、解決への方向性（まちづくりの方針）を示します。

都市機能の更新の停滞と滞留空間の不足

課題

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

考え方



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

方針1

価値を『つくる』
～多様な都市機能の集積と
豊かな滞留空間の創出～

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

- ① 多様な機能が集積した利便性の高いまちづくりの推進
- ② 地域資源を活かしたまちの更新
- ③ 憩い・くつろぎの場を創出



まちの回遊性の分断と歩行環境の不足

課題

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

考え方



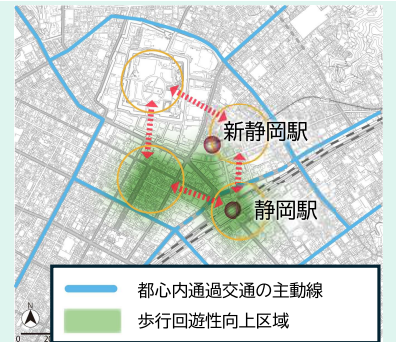
一部の地点（点）に留まっている活動を、地上横断化による分断の解消や、心地よい歩行空間の形成によって、まち全体（面）へと広げていくことが不可欠です。あわせて、安全で快適な歩行空間の確保によって、歩いて楽しい「人が主役」の空間を構築していく必要があります。

方針2

地区を『つなぐ』
～歩きやすく巡りやすい
動線づくり～

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

- ① 歩いて楽しいまちづくりの推進
- ② 駅とまちの繋がり強化
- ③ まちなかに適した多様な移動手段の充実



日常的な活動の不足とエリアマネジメント体制の欠如

課題

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

考え方



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

方針3

まちを『楽しむ』
～様々な体験の創出と
エリアマネジメント体制の構築～

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

- ① 様々な体験ができるおまち空間の創出
- ② 空間の活用を推進するためのエリアマネジメントの実施



9. 将来像の実現に向けた方策

■人々が「訪れたい」「暮らしたい」と思えるまちなか

静岡都心がめざす将来像は、「職・住・福・商・学・遊の多様な機能が集積し、歩いて楽しく居心地がよい『おまち』」です。

人々が「訪れたい」、「暮らしたい」と思う場所は、どんな場所でしょうか。それは、オフィスや住宅、教育、福祉、そして魅力的な商業が身近に揃う利便性の高さに加え、家族や友人との会話を楽しんだり、思いがけない素敵な店を見つけてワクワクしたり、地元のおいしい食べ物や伝統文化に触れてまちへの愛着を感じたり、…そんな「心豊かな体験」ができる場所です。この利便性が高く、心豊かな体験ができるまちこそが、私たちがめざす将来像であり、そこで心地よく時間を過ごす人々の姿が、まちの魅力をさらに高めていきます。

■まちを変えていくための10の方策

ここでは、将来像の実現のための3つのまちづくりの方針に沿った具体的な「10の方策」を示します。

静岡都心の魅力を高め、持続的な発展を促すための公共空間の整備や民間開発、市民との共創で行う取組を推進する上での具体的な考えを示し、多様な主体とともに「訪れたい」、「暮らしたい」と思えるまちを着実につくっていきます。

まちづくりの方針との関係性			方 策		内 容
つくる	つなぐ	楽しむ			
●		●	方策1	おまちの歴史の尊重と継承	駿府城下の町割や旧東海道の史跡、防火建築帯などの歴史的資産を都市の骨格として尊重・継承します。 これまでの歴史を踏まえてまちづくりに取り組むことで、市民が愛着を持ち、来訪者が心地よく歩くことのできる都市空間を形成します。
●	●	●	方策2	地域の誇りと愛着を育む緑環境・景観づくり	通りの特性に応じた緑化を推進するとともに、基盤目状の街路からの山々や歴史資源への眺望景観を保全・形成します。独自の景観と心地よい緑豊かな環境を一体的に整えることで、市民の愛着を育み、来訪者に安らぎを与える魅力的な都市空間を創出します。
●	●	●	方策3	訪れたくなる界わいの形成とそのつながり強化	その場所独自の雰囲気、歴史、文化、地域間の人々の交流やつながりを持つ「界わい」の個性や魅力を高めていくとともに、幹線道路や主要交差点による分断を解消して界わい間を移動しやすくします。 界わい個々の更なる魅力向上と界わい間の連携強化を一体的に行うことで、まちなか全体の活性化につなげます。
	●	●	方策4	回遊性を高める歩行者動線の形成	道路を歩いて楽しめる空間にすることや移動の支障となっている交差点を改良することで、歩行者が安全・快適に移動できる面的な歩行者動線を整えます。 点在する魅力的な拠点・界わい間の人の移動を円滑にすることで、新たな人の往来や活動の創出へとつなげます。
	●		方策5	歩行者と車が共存するための道路の役割分担	通過交通の流入抑制を進めつつ、荷捌きや駐車場アクセスを担う道路と歩行者優先道路を交互に配置するよう設定します。 各通りの役割を明確にすることで、自動車の利便性や歩行者の回遊性を向上させ、歩行者と自動車の共存につなげます。
●	●	●	方策6	体験を育む滞留空間の適切な配置	主要な通りや交通結節点、再開発事業などの開発において、緑陰やベンチ等を備えた質の高い滞留空間を適切に配置します。 まちなかの要所に魅力的な居場所を増やすことで、心地良い休息や心理的な安らぎと、出会いや交流といった多様な活動を創出します。
	●		方策7	広域からのアクセスの強化	駅前広場の再整備等による交通結節機能の強化、路線バスの定時性・利便性の向上、広域自転車ネットワークの整備を推進します。 あわせて自動車の適切な迂回路の確保や駐車場配置の適切な誘導を行うことで、静岡都心へのアクセス性を向上させます。
	●		方策8	まちなかの移動手段の多様化	新たな移動手段の検討、シェアサイクルの充実および駐輪できる場所の多様化を進めます。 徒歩での移動を補完する多様な選択肢を提供することで、まちなかの回遊性と利便性を向上させます。
●		●	方策9	多様な店舗の連なりと人が心地よく感じる街並みの継承	商業を中心とした通りでは、活気が途切れないように1階の店舗が連なるまちなみを誘導します。また、まちの象徴となる大通りでは、1階部分の壁面を後退させて空間を広げ、歩行者が楽しく快適に歩けるようにします。 通りの性格に合わせて建物の形状等を適切に誘導することで、建物の更新を通りの魅力向上につなげます。
●		●	方策10	都市の顔となる街並み形成に向けた建築物のデザイン調整	主要な通りの沿道建築物等を対象に、専門家と事業者・設計者が対話する「デザイン調整」の仕組みを導入します。 特に重要な通りでは「街並みルール」を策定・運用することで、周辺と調和した外観と、出会いや交流を生む質の高い都市空間を創出します。

10. まちなか再生実現のための主要なエリア

「多様な機能の集積」による利便性と、「心地良い空間」がもたらす豊かな体験をかたちにするには、「10の方策」を各地域の個性や役割に合わせて具体化していくことが必要です。

ここでは、交通結節拠点に加え、商業・業務機能が集積し、人の活動や交流を生み出す「8つの主要なエリア」を対象に、エリアごとの将来像と具体的な方針を定めています。各エリアでの将来の姿を共有することで、多様な機能と居心地の良い空間が調和したまちづくりを行政・市民・事業者が一体となって進めていきます。

御幸通り沿道エリア

周囲の界わりをつなぐ歩行者動線の強化と、目抜き通りにふさわしい風格ある景観形成

- ・界わり間の往来を活性化させる道路空間の再編
- ・歴史・文化的資源を活かした街路空間デザイン
- ・沿道建物と一体となった風格のある景観形成
- ・目抜き通りにふさわしい多様な交流機会を生む機能誘導や場づくり



北街道沿道エリア

駿府城公園や鷹匠エリアとつながる温かみのある個性豊かな店舗が連なる通りづくり

- ・歩行者が安全で快適に過ごすことのできる場所づくり
- ・駿府城公園等の隣接する界わりとのつながりの強化を通じた回遊性の向上
- ・建物更新や街並み改善、新規店舗出店推進を通じた通りの魅力向上
- ・地元主体の交流活動の継続・発展



呉服町通り沿道エリア

おまちの歴史の継承し、人の活動や交流の中心となる静岡を代表する街路空間の形成

- ・安全で快適な、まちの回遊を促す歩行者中心の空間づくり
- ・変化と解放感が感じられるまちなみの継承
- ・“おまち”を代表する商店街の継承と広域から人を呼び込む商業・業務・文化機能等の導入
- ・人の活動や交流を促す場と仕組みづくり



七間町通り沿道エリア

個性豊かな店と文化にふれ、親子で回遊を楽しむ新しい『七ぶら』文化の醸成

- ・子育て世帯にやさしく、文化を感じられる通りづくり
- ・遊休不動産の活用や建物更新による店舗等の連続性の確保
- ・魅力あふれる道路空間の維持と使い勝手の向上



人宿町人情通り沿道エリア

建物と通りのリノベーションによる新たな文化の醸成や交流の促進

- ・リノベーション等による建物更新と個性豊かな店舗の集積
- ・歩行者や自転車が安全・快適に通行できる道路空間の形成
- ・道路と民地の一体利用や周辺施設との連携による交流の場の創出



新静岡駅周辺エリア

学生や若い世代を惹きつける機能の集積と、多様な活動と交流を生み出す拠点の形成

- ・若者を惹きつける機能の集積と魅力的な店舗の誘導による個性が際立つ土地利用の推進
- ・エリア内外の動線をつなぐことによる回遊性の向上
- ・交流を育む「場」と「仕組み」づくり



静岡駅周辺エリア

静岡の玄関口として人々をもてなし、まちなかへと誘う交通結節機能・交流機能の強化

- ・まちへ誘う歩行者動線と交通機能の再編
- ・静岡の多様な活動に出会う交流空間の形成
- ・駅とまちが一体となった顔となる景観の形成
- ・広域交通の結節拠点であることを活かした商業・業務・観光機能の充実



青葉通り沿道エリア

多様な人々が集い、交流し、新たな体験が生まれる『都心の広場』の創出と『まちなかの回遊性の向上』

- ・公園/広場と周辺街区と一体となった「ひろば」の創出
- ・沿道の特性に応じた変化のある空間整備
- ・居心地の良い滞留空間等の整備を通じた日常的な立ち寄り、滞留行動の促進
- ・青葉通りの整備を契機とした沿道開発の誘導、沿道の魅力向上
- ・空間の持続的な管理・運営の実施とそれを支える体制の構築



11. まちなか再生を推進する「公民共創」の仕組み

将来にわたって「訪れたい」「暮らしたい」と思われるまちになるためには、まちづくりの仕組みを変えていく必要があります。

従来の「行政が公共空間を整え、市民や事業者などの民間は各自の敷地内で活動する」という線引きをしたままでは、集積した多様な機能をまちづくりに活かすことや、官民の空間を一体的に活用することはできず、多様化する人々のニーズに応えることが難しくなっています。

そこで重要になるのが、空間や立場の垣根を越え、実際にまちに住み、働き、関わる方々と行政がお互いを活かし合う「公民共創」という考え方です。公共空間と民間敷地をつなぎ、お互いの強みを活かし合うことで、まち全体に利便性と豊かな体験を広げていくことができます。

このため、民間と行政がパートナーとして共に歩むための具体的な仕組みを示します。

エリアマネジメントの推進

エリアマネジメントとは、民間、行政等が主体となって、街の課題解決や多様な活動の向上をめざす活動です。将来にわたって「訪れたい」「暮らしたい」まちであり続けるためには、行政による整備だけでなく、集積した多様な機能や官民の空間を日常的に活かすことが重要となります。

官民の連携による活動を推進することで、きめ細やかで持続可能なまちづくりを地域一体となって進めていきます。

デザイン調整の推進

デザイン調整とは、まちなかに与える影響が大きい建物や工作物、公共施設の整備にあたり、まちづくりの方向性に沿った機能やデザインとなるよう事業者や行政および専門家等が協議し、調整する取組です。

協議調整にあたっては、設計案に対して、多様な分野の専門家が関係者と対等な立場で意見を交わし、単なる個別開発に終わらせず、まち全体として望ましい都市機能の誘導や心地よい空間の創出を図ります。

今後、デザイン調整を円滑に行うための体制づくりを進めていきます。

	これまでのまちづくり	公民共創のまちづくり
空間の扱い	それぞれの場所がはっきりと区別されている	公共空間と民間の敷地につながる持たせ
公民の関係性	行政と民間がそれぞれ個別に活動	空間や立場の垣根を越えた「対等なパートナー」として協働
連携の状態	個別の資源・資産に依存し連携が生まれにくい	民間の経営の知見を活かした道路や公園などの活用や民間施設との連携が可能
まちづくりの姿	多様化する人々のニーズに十分に答えられない	まち全体に魅力や活気を広げ将来にわたって「住みたい」「関わりたい」まちになる

これまでのまちづくりと公民共創のまちづくり