

2 静岡都心がめざす将来像とまちづくりの方針

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

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

《静岡都心がめざす将来像》

職・住・福・商・学・遊の多様な機能が集積し、歩いて楽しく居心地がよい『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。



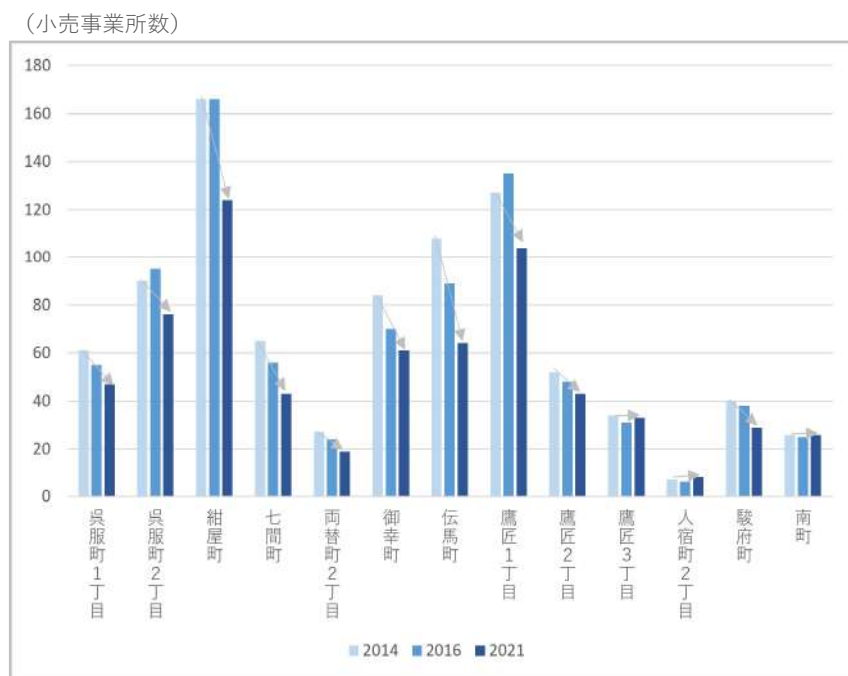
次のページからは、静岡都心がめざす将来像の実現に向けた方針を定めるため、まちなかの各分野の現状やデータを分析し、解決すべき課題を明確にします。

小売店舗数の減少

近年、静岡都心では、小売店舗数が減少傾向となっています。

特に、2021年においては、新型コロナウイルス感染症の拡大も重なり、小売店舗数の減少が顕著になりました。

この状況から、商都としての栄えてきた「おまち」の魅力が低下していることが考えられます。



小売事業所数の経年変化

資料：総務省「経済センサス」

消費行動の多様化

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

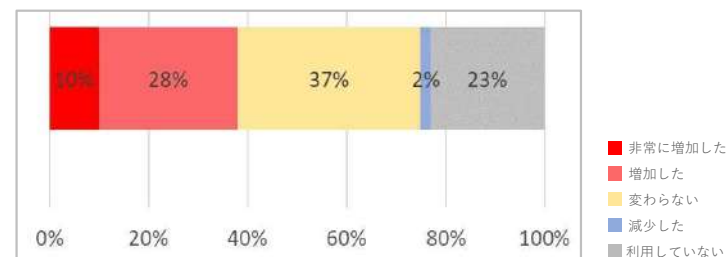
静岡都心における2021年の買い物に関する意識調査では、回答者の約4割がEコマースの利用頻度が増加したと回答しています。全体の約8割がEコマースを利用しており、その約半数が利用頻度を増やしている状況です。

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



Eコマースの利用率

資料：経済産業省「令和6年度電子商取引に関する市場調査」(2024)



Eコマースの利用頻度の変化

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

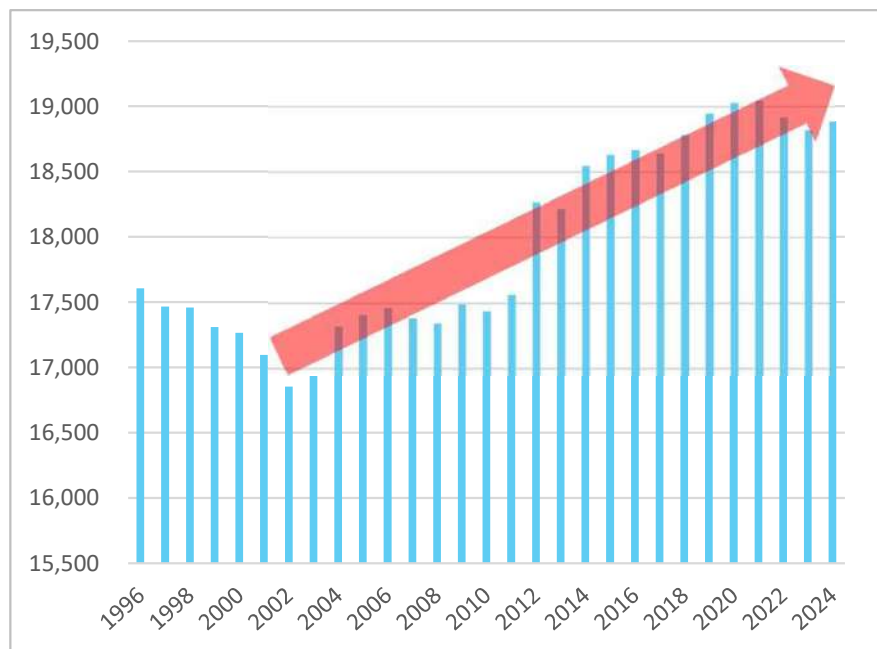
歩行者数の減少

静岡都心の居住人口は、近年の都心居住の需要の高まりにより、新しいマンション建設が続き、2002年を境に増加傾向にあります。

一方で、静岡都心の歩行者通行量については、減少傾向にあります。1996年から2024年の間に約15万人が減少しています。

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

(居住人口の推移の単位：人)



静岡都心における居住人口の推移

資料：静岡市 住民基本台帳

(中心市街地の通行量の単位：人)



静岡地域中心市街地の通行量（58地点の合計）

資料：静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告書（2024）

※ 1996 年度から継続調査している 58 地点の通行量（合計）年度比較

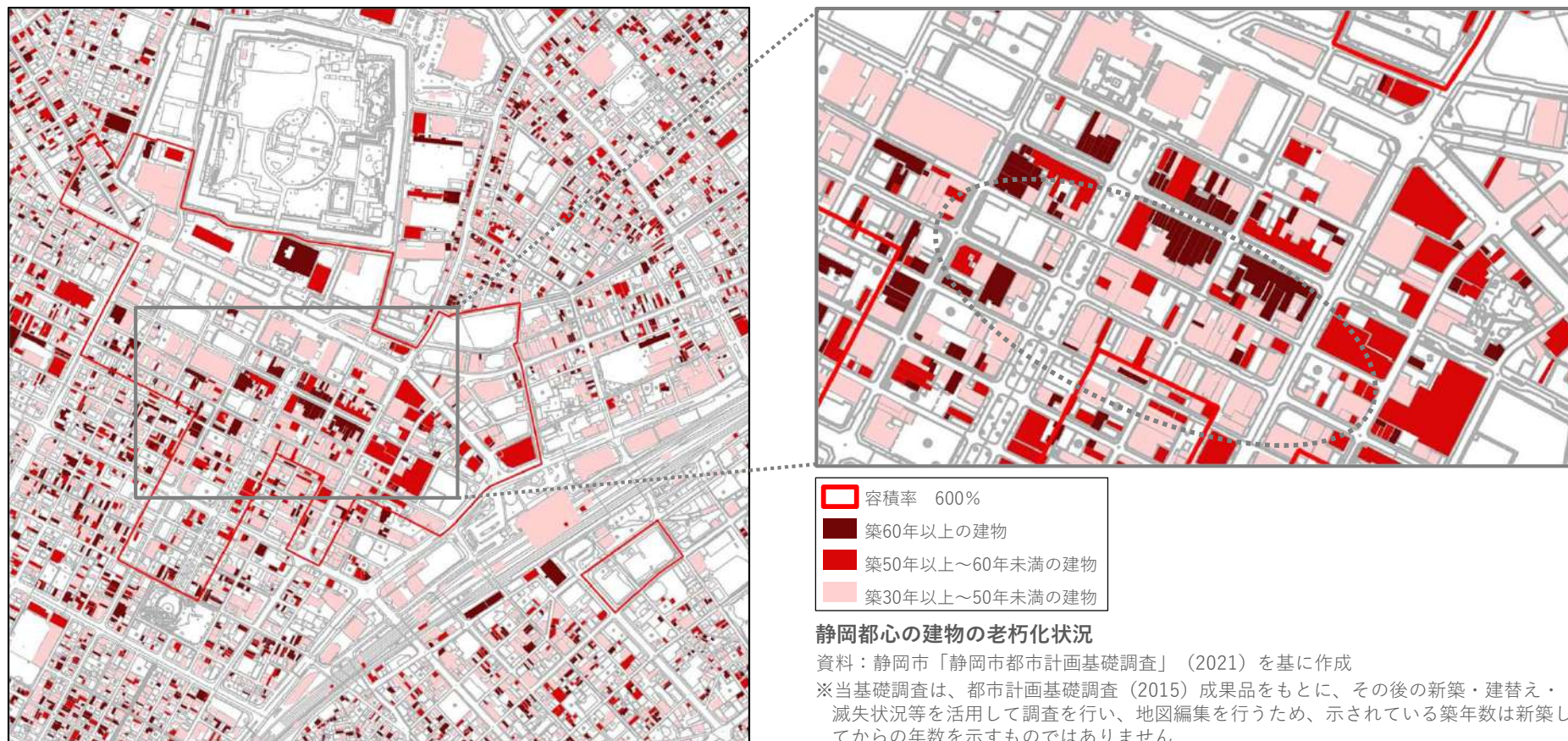
※ 毎年11月の最終日曜日に実施

建築物の老朽化

防火建築帯^{*1}や防災建築街区^{*2}をはじめとする静岡都心の建物は、古いものでは築60年以上が経過していることから、更新の時期を迎えています。また、これらの建物以外でも、築50年以上を経過した建物が静岡都心に点在しており、多くの施設が更新時期を迎えています。

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

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



^{*1}防火建築帯：戦後、都市の復興の一環として進められた火災の延焼を防ぐため、燃えにくい（耐火）構造の建物を帯状に連ねて整備したもの

^{*2}防災建築街区：防火建築帯が拡充強化されたもので、現在の市街地再開発事業の前身にあたる事業によって整備されたもの

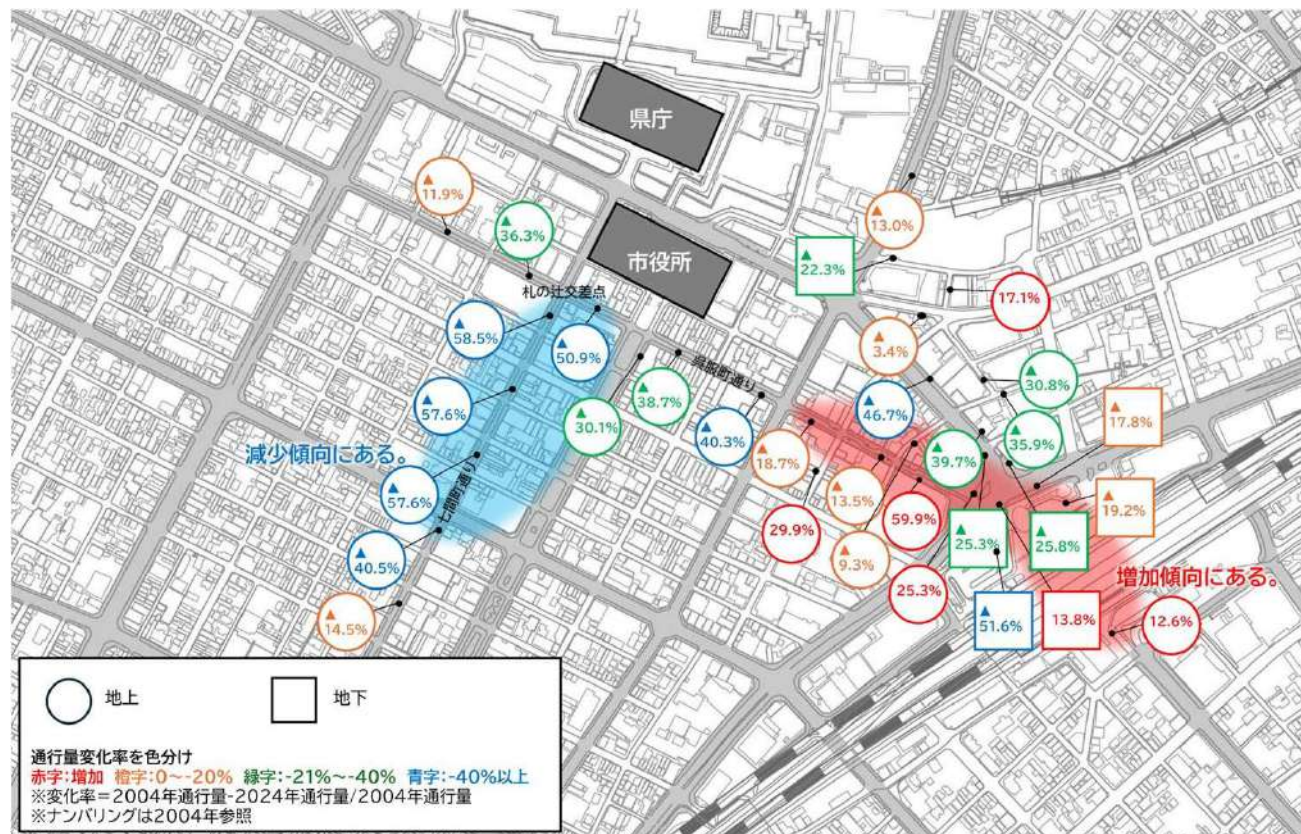
歩行者の行動範囲の縮小

静岡都心の歩行者の動きは、過去20年で大きな変化が生じています。

2004年の歩行者の中心は、静岡駅から札の辻交差点周辺まで広がっていましたが、2024年では、下図の赤色で示す静岡駅周辺に留まっています。

特に、下図の青色で示す七間町通り周辺は通行量が大きく減少しています。これは、映画館などの核となる施設の移転が大きく影響していると考えられます。

一方で、鉄道駅などの交通結節点周辺では、通行量は増加傾向にあります。しかし、部分的な増加にとどまり、静岡都心全体まで波及していないことがわかります。



静岡地域中心商店街 通行量・お買物調査 (抜粋)

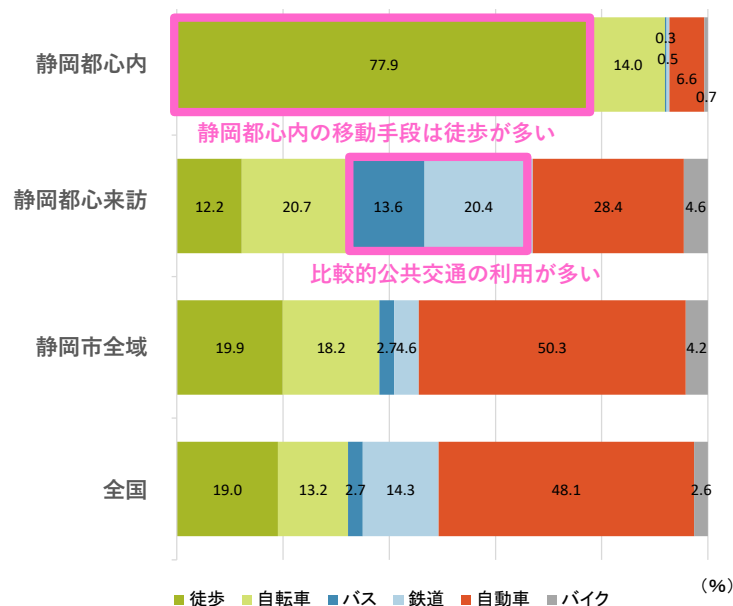
資料：商工会議所「静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告書 (2004) (2024)」を基に作成

交通環境整備の不足

移動手段を静岡市全域と静岡都心への来訪とで比較すると、静岡市全域では自動車利用が50.3%と最も多いのに対し、静岡都心への来訪では28.4%にとどまります。静岡都心への来訪には、バス、鉄道などの公共交通機関を利用する割合が比較的多くなっています。これは、静岡都心は公共交通網が発達し、公共交通の利便性が高い地区であることを示しています。また、徒歩、自転車での来訪も約3割を占めており、静岡都心へのアクセスには様々な手段が選ばれています。

一方、静岡都心内における移動手段は、約8割が徒歩となっています。しかし、静岡都心内には、幅員の広い幹線道路が通っており、歩行者の回遊を阻害する一因となっています。

幹線道路のうち静岡駅前交差点付近は、静岡県道路交通渋滞対策推進協議会における「主要渋滞箇所」に指定されており、朝夕ピーク時の渋滞が顕著となっています。



代表交通手段分担率（平日）

資料：第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査（2012）
および全国都市交通特性調査（2010）
※帰宅目的・不明目的を除く



国道1号の様子

休憩できる場所の不足

静岡都心は、歩行者が減少傾向にありますが、まだ多くの通行量があります。

2020年度から2022年度の来街者調査においては、充実してほしい施設として、休憩スペースやベンチが最も高い割合を占めています。

このことから、市民や来街者が気軽に立ち寄り、休むことができる施設が、質・量ともに不十分であることがわかります。

(複数回答 単位%)

施設内容	2022年度(R4) n=596	2021年度(R3) n=567	2020年度(R2) n=579
休憩スペース・ベンチ	42.8	38.4	44.9
駐輪場	24.3	23.5	26.4
駐車場	21.0	20.8	16.1
公衆トイレ・障害者用トイレ	19.6	21.2	26.8
スロープ	5.2	7.4	8.1
エスカレーター	4.4	4.9	-
託児施設	3.2	4.8	3.1
その他	13.3	10.6	12.1

中心市街地に充実してほしい施設

資料：商工会議所「静岡地域中心市街地通行量・来街者調査 結果報告（2022）」

まちづくりの担い手の不足

静岡都心では、イベント開催時の市民ボランティアの活動が活発です。しかし、日常的なまちの維持管理や運営を支える都市再生推進法人などのまちづくり組織は、十分ではありません。

また、マルシェやイベントなどの活用はされているものの、うまく収益化できず、持続的なまちづくり活動を実施するための財源確保ができていないといった課題を抱えています。



運営体制を構築して維持管理を行っている事例：駿府ホリノテラス

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

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

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

静岡都心が抱える3つの課題

解決に向けた考え方

【都市機能の更新の停滞と滞留空間の不足】

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



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

【まちの回遊性の分断と歩行空間の不足】

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



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

【日常的な活動の不足とエリアマネジメント体制の欠如】

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

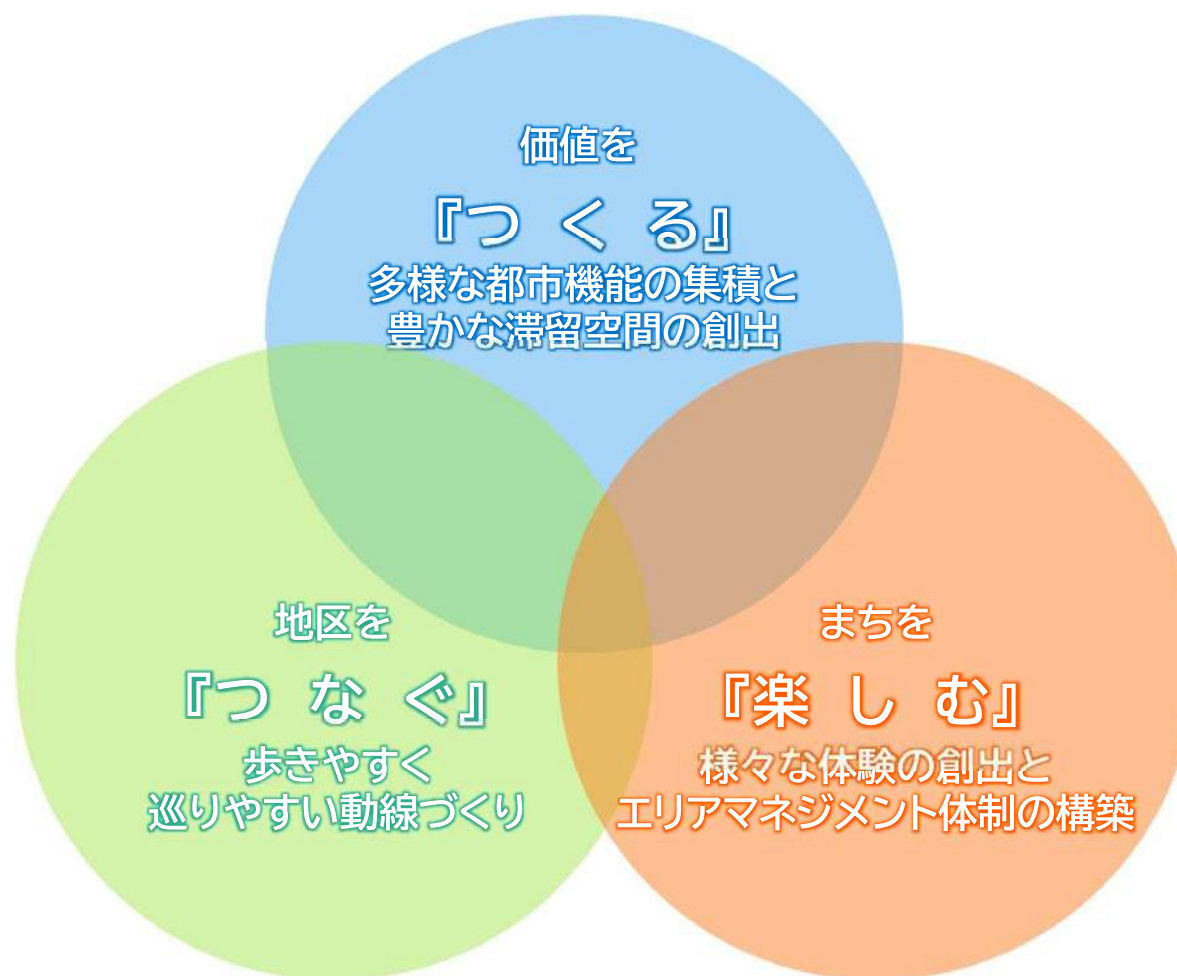


静岡市が誇る「まちは劇場（演劇、音楽、伝統芸能等）」やプロスポーツチームの活動を活かし、日常的に様々な体験ができることが必要です。あわせて、市民や事業者の活動を安定的に継続させる持続可能なエリアマネジメントの仕組みを確立していくことが不可欠です。

前のページで整理した解決に向けた考え方から、まちづくりを進めるための方針として、

『つくる』・『つなぐ』・『楽しむ』

の3つを掲げ、これらを一体的に推進することで「まちなか再生」へとつなげていきます。



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

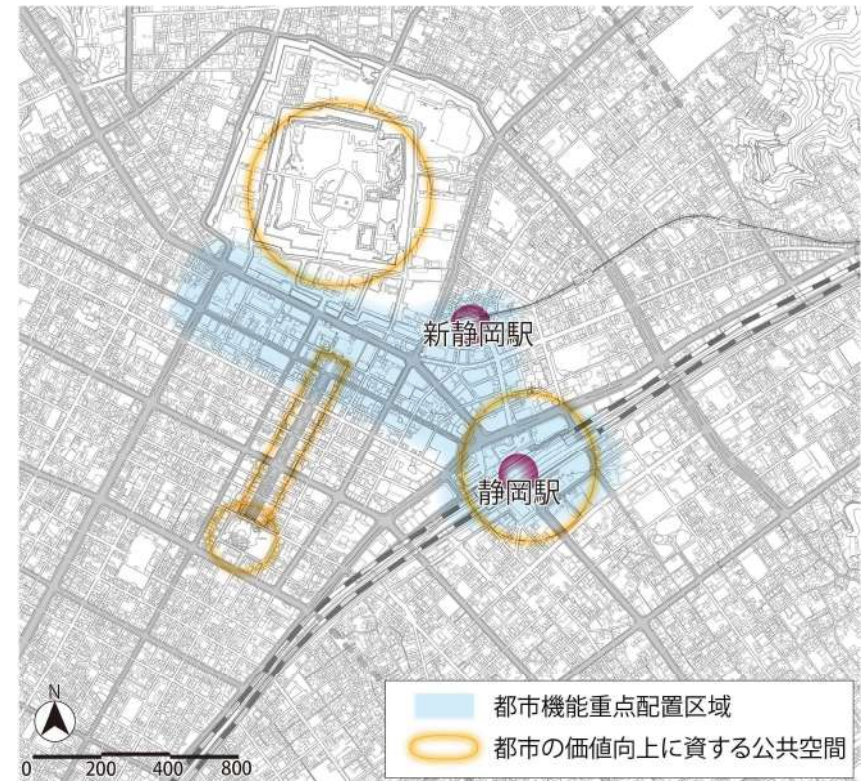
- 静岡都心が「暮らしやすく、訪れたいまち」となるよう「職・住・福・商・学・遊」の機能が近接した、利便性の高いまちづくりを推進します。
- 右の方針図で示す「都市機能重点配置区域」においては、「職・商」の機能を重点的に集約させることで、より人が集まるまちづくりを推進します。
- 若者をはじめとする多様な人材が活躍できる場として、付加価値の高いデジタル産業関連などの企業誘致を促進し、次世代を担う多様な「働く場」の創出を推進します。

②地域資源を活かしたまちの更新

- 防火建築帯^{*1}や防災建築街区^{*2}の建物をはじめとする、老朽化した施設の更新を推進します。
- 町割や旧東海道といった歴史的背景を尊重するとともに、大型商業施設の集積や特徴ある様々な商店街の立地など、商業都市として培ってきた地域資源を大切にします。
- 静岡都心が持つ可能性を最大限に引き出すため、土地の高度利用を促進します。その際、壁の位置や高さなど周りの建物との調和や統一感を大切にします。

③憩い・くつろぎの場を創出

- 居心地のよい空間づくりに向け、既存施設の更新やリニューアルに合わせ、緑化による日陰の創出やベンチ等の適切な配置を行い、憩いとくつろぎが得られる場所を整えます。
- 青葉シンボルロードでは、誰もがゆったり過ごせる再編を進めるとともに、沿道の敷地と連携して心地よい空間を創ります。
- 呉服町通りや七間町通りのように、歩行者天国として親しまれてきた通りの特徴を大切にします。



『つくる』方針図

都市機能重点配置区域

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

都市の価値向上に資する公共空間

休憩や交流ができる空間として、積極的に価値の向上をめざす公共空間

^{*1}防火建築帯：戦後、都市の復興の一環として進められた火災の延焼を防ぐため、燃えにくい（耐火）構造の建物を帯状に連ねて整備したもの

^{*2}防災建築街区：防火建築帯が拡充強化されたもので、現在の市街地再開発事業の前身にあたる事業によって整備されたもの

地区を『つなぐ』 ～歩きやすく巡りやすい動線づくり～

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

①歩いて楽しいまちづくりの推進

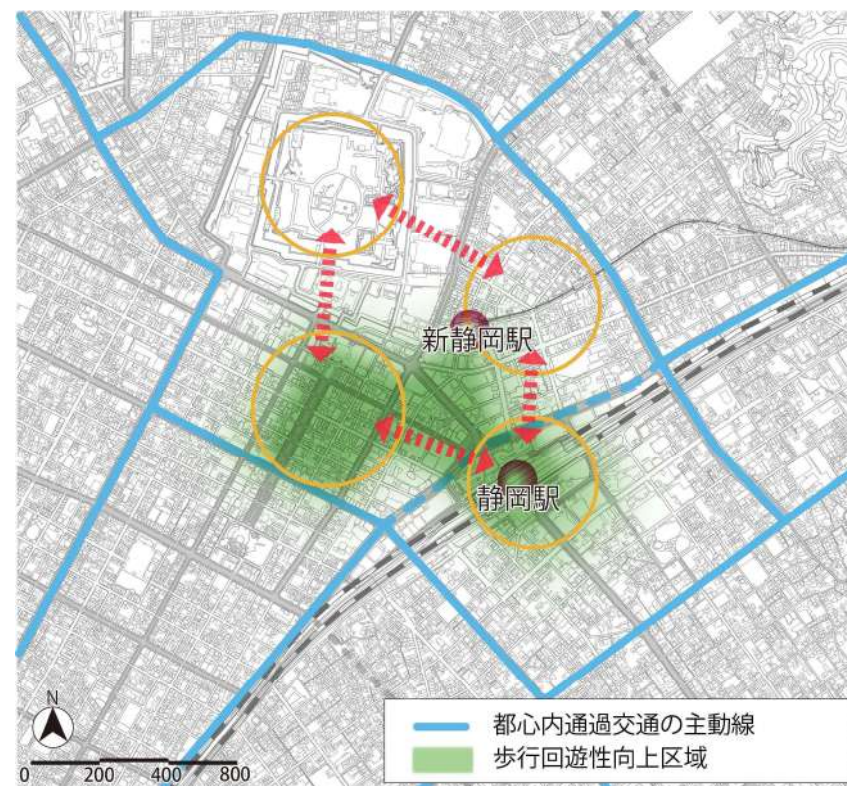
- 静岡都心では、温暖で晴天率が高いという強みを活かし、歩いて楽しい「人」中心のまちづくりを推進します。
- 静岡都心全体の回遊行動を促進するため、都心部への通過車両の流入を抑え、歩行者中心の空間創出を推進します。具体的には、右の方針図の「都心内通過交通の主動線」を中心に通過車両を適切に誘導することで、横断のしにくさ等の課題を解消し、地区間をスムーズにつなぐ安全な歩行環境を創出します。
- 右の方針図の「歩行回遊性向上区域」では、歩行者が回遊しやすくなるよう、歩行者中心の空間づくりや物流車両の荷捌き環境の改善などに取り組みます。

②駅とまちの繋がり強化

- 静岡都心は、公共交通が発達した利便性の高い地区であり、今後も、この強みを活かしていきます。特に、静岡駅と新静岡駅は周辺は、交通結節点として、鉄道・バス間のスムーズな乗り換え環境の整備や、待合環境の快適化に取り組み、公共交通をより利用しやすい環境に整えます。
- 静岡駅の南北駅前広場では、公共交通及び一般車両の混雑解消や、歩行者環境、待ち合わせ空間の改善に向けた再編を進めます。
- 静岡駅北口は、国道1号や御幸通りといった大きな通りに面しているため、歩行者の主要な動線は地下道となっています。今後は、地上からもスムーズに人が移動できる環境を整えることで、駅とまちの回遊性の向上を図ります。

③まちなかに適した多様な移動手段の充実

- 訪れやすい静岡都心とするため、公共交通の維持や利便性の向上とあわせて、駐車場や駐輪場の適正配置に取り組みます。
- 静岡都心内の移動や回遊性を高めるため、シェアサイクルの普及を進めるとともに、自転車の利用が困難な方でも安心して使える、多様な移動手段も検討します。



『つなぐ』方針図

都心内通過交通の主動線

静岡都心内の歩行環境改善のために、通過交通の誘導を図る道路

歩行回遊性向上区域

静岡都心の中でも特に歩行者中心としたい区域を設定

まちを『楽しむ』 ～様々な体験の創出とエリアマネジメント体制の構築～

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

①様々な体験ができるおまち空間の創出

- 静岡市には、演劇、音楽、伝統芸能といった四季折々に展開される「まちは劇場」、清水エスパルスをはじめとする複数のプロスポーツチームの活動、「プラモデルのまち」としてのものづくりの文化など、多彩な地域資源が存在します。これらの資源を最大限に活用するため、スポーツ観戦や文化芸術鑑賞など、体験を通じて楽しむまちへ転換を図り、静岡都心における一体感や感動を生むまちづくりを推進します。
- 右の方針図の「活動促進区域」では、既にイベント等で活用されていますが、更なる利用拡大に向けて公共空間の規制緩和などを進め、まちづくり活動の普及促進を図ります。
- 空間の活用においては、冬の風物詩である青葉シンボルロードのイルミネーションのように、夜間の魅力を生み出す取組を推進します。

②空間の活用を推進するためのエリアマネジメント^{*1}の実施

- 道路や公園などの公共空間において、行政による維持管理に民間のノウハウや活力を導入する「エリアマネジメント」を推進します。
- 空間の利活用によって収益を得られる仕組みを構築するとともに、その利益を清掃や修繕、イベント開催などへ再投資することで、公共空間の質を維持、向上させていきます。
- エリアマネジメントを持続的に実施するため、まちづくりに関わる人材の確保や組織の体制強化を図ります。あわせて、公共空間の活用の拡大に向けて、規制緩和などに取り組みます。



『楽しむ』方針図

活動促進区域

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

^{*1}エリアマネジメント：地域住民や事業者が主体となり、まちの価値を高めるために行う様々な活動（清掃、イベント開催、ルール作りなど）

まちなか再生を成し遂げるためには、行政と民間がそれぞれの強みを活かし合い、同じ未来をめざす「公民共創」の視点が不可欠です。価値観が多様化し、まちに求められる役割が複雑に変化する現代において、行政単独の公共サービスだけではすべてのニーズに応えることは困難になっています。だからこそ、地域の魅力を主体的に磨き上げ、日常の賑わいや居心地の良さを創り出す「エリアマネジメント」の役割が極めて重要となります。

これからのまちづくりは、行政が枠組みを作り、民間がその中で活動するという従来の関係を越え、互いがパートナーとして「共感の輪」を広げながら協働していくことが重要です。一歩ずつ歩みを共にすることで、静岡都心の新しい価値を共に創り上げていきます。

方針	協働する取組	市民 (地域住民、来街者、自治会など)	事業者 (民間企業、商店会、大学など)	行政 (静岡市など)
価値を『つくる』	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	・施設の積極的な利用	・オフィスやホテル、学校など多様な用途・機能の導入及び運営 ・新たな雇用の創出	・オフィスやホテル、学校など多様な用途・機能呼び込む仕組みづくり ・関係者の合意形成
	② 地域資源を活かしたまちの更新	・まちづくり活動への参加	・建物等施設の更新 ・リノベーション等による遊休不動産の活用促進	・建物更新に向けた規制緩和 ・民地と連続した空間づくり
	③ 憩い・くつろぎの場を創出	・清掃活動などの維持管理への参加 ・日常的な公共空間の利活用	・民地の公共的な空間の活用	・公共空間の更新 ・質の高い公共空間の提供 ・民地の公共的な空間の整備・運営支援
地区を『つなぐ』	① 歩いて楽しいまちづくりの推進	・歩行によるまちなかの回遊	・物流・荷捌きの適正化する取組への協力	・人中心の空間づくりの推進 ・環状線機能の強化
	② 駅とまちの繋がりの強化	・公共交通の積極的な利活用	・エリアをつなぐ事業者間の交流・連携	・駅とまちをつなぐ交通結節点の強化
	③ まちなかに適した多様な移動手段の充実	・多様な移動手段の利用	・多様な移動手段の導入及び運営 ・駐車場配置を適正化する取組への協力	・多様な移動手段の確保
まちを『楽しむ』	① 様々な体験ができるおまち空間の創出	・イベントの参加・開催 ・日常的な公共空間の利活用 ・SNSを活用した情報発信	・イベントやコミュニティ活動の企画開催 ・SNSを活用した情報発信 ・ナイトツーリズムの促進	・体験型のまちづくりに向けた空間活用支援 ・シティプロモーション強化 ・ナイトツーリズムの促進支援
	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	・まちづくり活動組織への参画 ・まちづくり活動への参加	・まちづくり活動組織への参画 ・まちづくり活動への参加	・まちづくり団体の設立及び運営の支援 ・まちなか再生指針の普及啓発