

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 m²）のうち、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。

(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み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



※安倍川水系河川維持管理計画（国管理区間）

※国土交通省 中部地方整備局 静岡河川事務所HPより

2-3 霞堤・二線堤（陸閘を含む）

霞堤は、その上流部で破堤した場合の氾濫流を河川へ戻す機能を有し、二線堤は、本堤が破堤した場合に、洪水氾濫の拡大を防ぎ被害を最小限にとどめる役割を果たす機能をもつため、これら機能を維持するための適正な管理に努めていく。



図 2-9 安倍川水系における霞堤、二線堤（陸閘含む）一覧

霞堤・二線堤に設置された13箇所の陸閘については、全て操作規程・要領が制定され平成26年から静岡市へ操作委託している。また、陸閘の操作については、道路管理者や静岡県公安委員会等による車両等の通行の禁止又は制限が伴うことから、その対応手順の明確化に向けて連携を図る。

※令和7年10月15日深夜から16日未明にかけて行われた井宮陸閘閉鎖訓練の様子 浜田撮影



※令和7年10月16日深夜から17日未明にかけて行われた籠上陸閉鎖訓練の様子 浜田撮影



※令和8年度当初予算(案)の概要

地域経済の活性化

拡充 空き家の利活用促進

住宅政策課

予算額

	事業費	国庫補助金(1/2)	市債	使用料	一般財源
当初予算	1億3,540万円	3,747万円		24万円	9,769万円
前年度予算	6,443万円	2,445万円		24万円	3,974万円

背景

- 2025年時点で静岡市には使用目的のない戸建ての空き家が約13,000戸ある。
- 今後も人口減少や相続人不存在、建物の老朽化などにより、空き家が急増する恐れがある。

目的

- 空き家の利活用に対する助成等を実施することで、空き家を「放置される資産」ではなく「活かされる社会資産」として次世代に繋ぎ、良好な住環境の形成を図る。

実施内容

- 1 空き家に関するワンストップ相談会 207万円
複数の専門家による空き家の売却・賃貸等に関する相談会(6~7月、10~11月、1~2月の年3回実施)
- 2 空き家片付け事業費補助金 200万円
空き家の片付け費用に対する補助制度(補助率1/2、補助上限20万円)
- 3 空き家改修等事業費補助金 4,000万円
空き家の改修費用に対する補助制度(補助率9/10又は2/3、補助上限200又は100万円)
- 4 空き家建替え促進事業費補助金(固定資産税等の減免と併せて実施) **新規** 8,000万円
除却費用の軽減と除却後の固定資産税の減免を併せて実施することで、空き家を手放すインセンティブとする。
利活用が困難な空き家の除却費用に対する補助制度(補助率1/2、補助上限:100万円)
- 5 特定空家等除却事業費補助金 1,000万円
特定空家等の除却費用に対する補助制度(補助率1/2、補助上限100万円)
- 6 井川地区移住者向け住宅改修 133万円
①井川地区の空き家を市が借上げ、改修し、移住希望者へ貸出
②井川地区への移住希望者を対象に、地域住民との交流や地域散策等の移住体験ツアーを実施

60

地域経済の活性化

拡充 空き家の利活用促進(参考資料)

住宅政策課

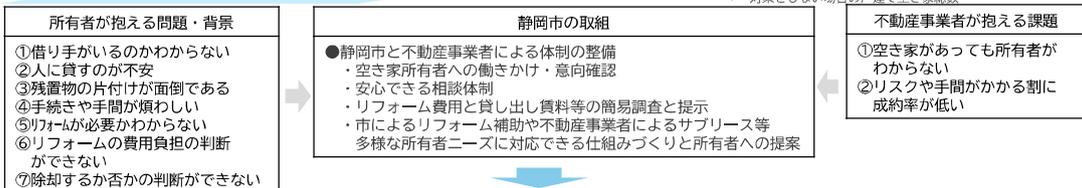
静岡市の空き家数の状況と見込み

- ・使用目的のない空き家のうち、戸建て空き家は約13,000
(出典 2023年住宅土地統計調査)
- ・2050年までに対策しない場合は約24,000戸となる見込み
- ・将来の空き家発生率の予測 (出典 2023年住宅土地統計調査 2020年国勢調査)
戸建て空き家発生数=年間死亡者数×単独世帯比×持ち家率
使用目的のない戸建て空き家の発生率
=使用目的のない戸建て空き家数÷戸建て空き家発生数(2021~2025年の5年間で約20%)

今後空き家が増加する主な要因

- ・単独世帯の増加と死亡者数の増加で空き家が増加
- ・さらに2035年以降は世帯数も減少に転じ空き家数が更に増加
- ・次の理由から空き家が不動産市場に出でず流通しない
①空き家所有者にとって、貸し出すことへの不安やリフォームの費用負担の判断ができない
②不動産事業者にとって、空き家所有者がわからない等
営業リスクが大きい

空き家流通しない理由と静岡市の今後の取組

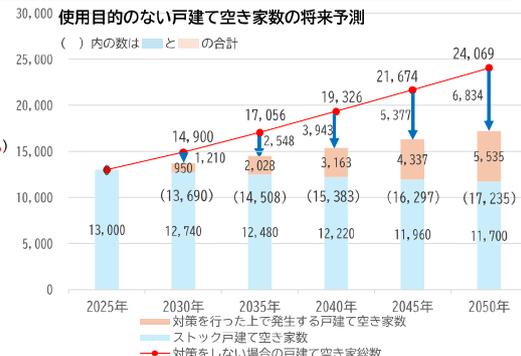


2026年度からモデル的に取組をスタート(国の既存住宅地再生推進モデル事業に応募予定)

- ・駅周辺の公共交通のある利便性の高い既存住宅地(駅から概ね半径1km)を対象とし、静岡市と不動産事業者が連携して空き家を調査する。
- ・所有者から活用意向を確認し、リフォーム費用と貸し出し費の算定及び提示をすとも、所有者ニーズに応じたリフォーム補助やサブリース等の活用手法を提案する。
- ・不動産事業者へのリフォーム補助の検討やサブリース等を実施して不動産市場に流通するようにする。

目標案

- ・新たに増加する使用目的のない戸建て空き家の発生率を、約20%から10%に抑える。
- ・ストック戸建て空き家総数13,000戸を、2050年までに10%減少させる。



61