

令和8年度 都清委第3号 清水まちなかエリアマネジメント支援業務 業務概要書

第1条（適用）

本業務概要書は、静岡市の発注する「清水まちなかエリアマネジメント支援業務」（以下、「本業務」という。）に適用する。業務遂行にあたっては、全て契約図書に基づき実施するものとする。

この他、業務遂行にあたり生じる疑義については、委託者（以下、「甲」という。）と受託者（以下、「乙」という。）の協議によるものとする。

第2条（業務目的）

静岡市都市計画マスタープランの重点地区である清水都心地区では、第5次総合計画において、商業・行政・文化等の都市機能と人口が集積し、市民の多様な活動を支える都市拠点として位置づけられている。

現在、清水都心地区の東側である清水港周辺エリアの清水製油所跡地では、多目的スタジアムを核とした「超スマートガーデンシティ」構想が具体化し、今年度には実現可能性調査が実施される。あわせて清水庁舎も、行政機能に加えてホテルや子育て支援施設等を備え、令和13年度の供用開始を目指す複合施設として移転新築する方針が固まった。これまで「清水みなとまちづくりグランドデザイン」に基づき進めてきた「みなと側」の活性化は、これら大型プロジェクトの進展により、新たなフェーズへと移行しつつある。一方で、西側に位置する清水駅西口地区はまちなかの玄関口を担うが、歩行者通行量の減少や遊休不動産の増加など都市機能の低下が課題となっている。これに対し、近年は地元商店会や団体等による活動が活発化しており、令和5年にはエリアマネジメントの母体となるまちづくり会社が設立されるなど、地域主体の動きが始まっている。本市も、令和6年度までの支援を通じて「将来あるべき方向性」を住民等と共有し、令和7年度には同地区のエリアプラットフォーム（清水のまちミライ会議）を設立。関係団体と一体で将来像策定や協議が可能な体制を整え、地域が自律的にまちを更新し続ける仕組みを構築した。

今後は、この「まち側」のまちづくり活動を更に加速させ、「みなと」と「まち」が一体となった都市拠点を形成するため、清水都心地区を地域特性に応じて3エリアに分け、それぞれのエリアにおいて地域主体の持続的なエリアマネジメントの推進を支援するものとする。

第3条（業務対象地区）

清水都心地区（静岡市都市計画マスタープランに示されている重点地区）

第4条（業務内容）

業務を実施するにあたり、清水都心地区内を地域特性ごとに3エリア（清水駅周辺エリア、日の出・次郎長通り周辺エリア、新清水駅周辺エリア）に分け、各エリアの課題に応じて業務を行うこととする。

1 清水駅周辺エリア

清水駅周辺エリアにおいては、令和5年度にまちづくり会社が設立され、具体的な変化の兆しが見えている。また、令和6年度の業務でまちの現状・課題・目指すべきまちの姿（将来あるべき姿）を描いた。一方で、同社の認知度や資金・人材の不足、合意形成の場である「清水のまちミライ会議」の本格的始動といった課題を抱えている。

このため、以下の業務を実施し、地域主体の持続的なまちづくりを支援する。

- ・まちづくり会社を核とした、清水のまちミライ会議の体制強化支援
 - ① まちづくり会社の運営基盤強化支援
 - ② 事業計画および収益モデル（資金調達）の具体化支援
 - ③ 清水のまちミライ会議の機能強化支援
 - ④ 事業推進体制の構築支援
 - ⑤ 多様な主体（企業・学生等）との連携プログラム構築および戦略的な広報支援

業務の進め方

業務の進め方にあたっては、今後予定されている「未来ビジョンの策定」と密接に連携し、目指すべき将来像の具現化を見据え、事務局を担うまちづくり会社の体制強化や運営支援、収益事業の計画策定を支援する。また、合意形成の基盤となる「清水のまちミライ会議」の機能強化を図るため、専門委員によるプロジェクトの採算性や法的課題への助言・調整体制を構築する。あわせて、多様な主体との連携や戦略的な広報を通じ機運醸成を支援する。

会議等を実施する場合は、乙がファシリテート、資料作成のほか、専門的な説明やアドバイス、質疑、記録等を行う。会場使用料、その他事務費を乙が負担する。

2 日の出・次郎長通り周辺エリア

日の出・次郎長通り周辺エリアにおいては、商店街を中心に民間発意のマルシェ等が実施され、まちづくりの機運が醸成されている。また、日の出エリアはクルーズ客船の寄港増に伴いインバウンド需要が期待される。一方で、まちづくりへの参画者不足や、歴史的建造物の解体による街並みの消失が課題となっており、これまでの調査成果を具現化するプロジェクトの推進と、それを支える実施体制の構築が求められている。

このため、以下の業務を実施し、地域主体の持続的なまちづくりを支援する。

- ・地域主体のまちづくり推進体制の構築および活動支援
 - ① まちづくり会社の設立に向けた組織形態および活動内容の具体化支援
 - ② エリアプラットフォームの設立準備および民間事業者等との連携方策の検討
 - ③ 空き家活用の仕組みづくり、収益モデル（資金調達）の検討
 - ④ 地域資源を活用した空間利活用・滞留促進の試行支援

業務の進め方

業務の進め方にあたっては、商店街関係者を中心としたまちづくり会社の設立に向け、メンバーの負担を考慮した持続可能な運営体制を提案し、安定的な活動財源となる収益事業の検討を支援する。また、エリアプラットフォーム構築に関しては、港湾地区の民間事業者等との連携を図りつつ、地域住民が主体性を維持できる組織運営を検討する。空き家活用では、所有者の意向や建物の状態に応じたマッチング等の仕組みを検討する。あわせて、美濃輪稲荷神社等の空間において、活用方策を検討し、実証的な取り組みを通じて効果を検証し、エリア全体の魅力向上と回遊性の創出を図る。

3 新清水駅周辺エリア

新清水駅周辺においては、銀三ビル等の防災建築街区が戦後復興期を象徴する景観を有し、地区の個性を形成する貴重な歴史的建築資源となっている。こうした街並みを地域の資産として次世代に継承し、その魅力を活かしたエリア再生が期待される。一方で、これら建築資源は老朽化が進んでおり、建物の保存・活用に関する所有者等の意向把握、およびまちづくりの担い手となる人材の確保が喫緊の課題となっている。

このため、エリア再生を加速させるリーディングプロジェクトとして以下の業務を実施し、「清水のまちミライ会議」への参画・連携を見据えた基盤づくりを支援する。

- ・ 防災建築街区の調査・活用検討および地域主体の参画促進
 - ① 防災建築街区（銀三ビル等）の活用に向けた所有者等の意向把握
 - ② 大学等の研究機関と連携した建物調査の支援・活用方法の検討
 - ③ 民地と一体となった道路空間を利活用するための仕組み検討
 - ④ 清水のまちミライ会議との連携を見据えた組織体制のあり方検討

業務の進め方

業務の進め方にあたっては、銀三ビル等の防災建築街区における保存・活用を見据え、建物調査の協力や所有者への意向確認を行う。調査では、中立的な立場である大学等の研究機関との連携を想定し、将来的な補助制度の活用を含めたスキームを提案するものとする。また、防災建築街区の再生とあわせ、民地と一体となった道路空間の利活用を検討し、沿道建物と歩行空間が調和したエリアの魅力向上を支援する。あわせて、地域の持続的な活動を支えるため、既存組織と補完関係を築ける新たな主体が参画しやすい環境づくりに努め、「清水のまちミライ会議」との連携を目指す。

4 打合せ協議

打合せ協議（初回、中間、納品時） 3回程度

業務を適正かつ円滑に実施するため、業務着手時、中間時、成果物納入時に打合せを行う。乙は打合せ内容を記録簿に整理し、甲及び乙双方にて保管する。

5 報告書の作成

1～3までの業務について、業務報告書としてとりまとめを行う。

第5条（成果物）

本業務の成果物は、以下の通りとする。

- （1）業務報告書（A4版、ファイル綴り） 2部
- （2）上記電子媒体（CD-ROM等） 1式
- （3）その他、甲が必要と判断した資料

