

静岡市中心市街地活性化基本計画

平成 28 年 4 月
(平成28年3月15日認定)

静岡県静岡市



- 目次 -

第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	
1-1 静岡市の概況	1
(1)市のあらまし	
(2)まちの成り立ち	
(3)市制・合併歴	
1-2 中心市街地の活性化に向けて	4
(1)中心市街地活性化推進の背景（市全域の状況）	
(2)コンパクトシティの実現に向けて	
1-3 上位・関連計画との関連	10
(1)第3次静岡市総合計画	
(2)静岡市総合戦略	
(3)静岡市都市計画マスタープラン	
(4)静岡市都心地区まちづくり戦略	
(5)静岡市商業振興基本計画	
(6)静岡市観光戦略	
1-4 前計画（静岡地区・清水地区）の検証	15
(1)前計画の目的・全体体系	
(2)前計画（静岡地区）の概要・実施状況	
(3)前計画（清水地区）の概要・実施状況	
1-5 中心市街地の状況	25
(1)静岡地区の状況	
(2)清水地区の状況	
(3)課題整理	
1-6 中心市街地活性化に向けた基本方針	65
第2章 中心市街地の位置と区域	
2-1 位置	66
(1)位置設定の考え方	
(2)位置図	
2-2 区域	68
(1)区域設定の考え方 及び 区域図	
2-3 中心市街地要件に適合していることの説明	73
(1)法第2条第1号要件	
(2)法第2条第2号要件	
(3)法第2条第3号要件	
第3章 中心市街地の活性化の目標	
3-1 目標達成に向けて	79
(1)目的	
(2)目標	
(3)満たすべき要件	
(4)各地区で充足すべき機能、特徴に応じたコンセプト・中軸施策	
3-2 計画期間	87
3-3 数値指標	87

- (1) 数値指標の設定
- (2) 目標水準
- (3) 目標値

補足1 事業一覧	114
----------	-----

第4章 市街地の整備改善に向けた取り組み（土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項）

4-1 市街地の整備改善の必要性	119
(1) 現状分析	
(2) フォローアップの方策	
4-2 具体的事業の内容	120
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	
(2) 認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4) 国の支援措置がないその他の事業	

第5章 都市福利機能の向上に向けた取り組み（都市福利施設を整備する事業に関する事項）

5-1 都市福利施設の整備の必要性	132
(1) 現状分析	
(2) フォローアップの方策	
5-2 具体的事業の内容	133
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	
(2) 認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4) 国の支援措置がないその他の事業	

第6章 まちなか居住の推進に向けた取り組み（公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項）

6-1 まちなか居住の推進の必要性	142
(1) 現状分析	
(2) フォローアップの方策	
6-2 具体的事業の内容	143
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	
(2) 認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4) 国の支援措置がないその他の事業	

第7章 経済活力の向上に向けた取り組み（中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項）

7-1 経済活力の向上の必要性	147
(1)現状分析	
(2)フォローアップの方策	
7-2 具体的事業の内容	148
(1)法に定める特別の措置に関連する事業	
(2)認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4)国の支援措置がないその他の事業	
第8章 公共交通の利便性の増進等に向けた取り組み（第4章から第7章までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項）	
8-1 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性	179
(1)現状分析	
(2)フォローアップの方策	
8-2 具体的事業の内容	180
(1)法に定める特別の措置に関連する事業	
(2)認定と連携した支援措置に関連する事業	
(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	
(4)国の支援措置がないその他の事業	
補足2 第4章から第8章までに掲げる事業及び措置の実施場所	188
第9章 第4章から第8章までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
9-1 市の推進体制（静岡市まちづくり推進本部）	190
(1)概要	
(2)開催状況	
9-2 中心市街地活性化協議会に関する事項	192
(1)概要	
(2)開催状況	
(3)本計画に対する意見	
9-3 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等（中心市街地活性化に向けた地域ぐるみの取り組み）	197
(1)計画案への市民参画	
(2)市民ニーズ・ウォンツの把握	
(3)啓発活動	
第10章 コンパクトシティの実現に向けて（中心市街地における都市機能の集積を図るための措置に関する事項）	
10-1 上位・関連計画での方針	203
(1)第3次静岡市総合計画	
(2)静岡市都市計画マスタープラン	
(3)静岡市都心地区まちづくり戦略	
10-2 都市計画手法の活用	203
10-3 都市機能の集積状況	203

10-4 コンパクトシティ実現に向けた施策・事業等	204
(1) 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例	
(2) コンパクトシティ実現に向けた主要事業	
第 11 章 その他中心市街地の活性化のために必要な事項	
11-1 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意点	206
11-2 都市計画等との調和	206
第 12 章 認定基準に適合していることの説明	
.	207
補足 3 用語解説集	208

- 基本計画の名称：静岡市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：静岡県静岡市
- 計画期間：平成28年4月～平成33年3月（5年間）

第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1-1 静岡市の概況

(1) 市のあらまし

平成15年4月1日に旧静岡市と旧清水市が合併して誕生した「静岡市」は、静岡県の県庁所在地であり、政治・経済・医療・教育・文化・情報など、様々な中枢機能が集積した都市である。駿府城下町として長い歴史を有し、東海道の要衝として栄えてきた。また、国際貿易と遠洋漁業の基地として、国の特定重要港湾・清水港を擁し、世界的な物流機能も備えている。平成17年4月1日には、全国14番目の政令指定都市に移行し、葵区・駿河区・清水区の3行政区を設け、大都市制度の利点を最大限に活かしつつ、また蒲原町・由比町との合併も経て、さらに大きな発展を遂げようとしている。



【静岡市の位置】

市人口は716,197人、世帯数279,019世帯である（H22国勢調査）。

市域は、北は長野県や山梨県境の3,000m級の山々が連なる南アルプスから、南は駿河湾までの南北83.10km、東は富士川界限から、西は宇津ノ谷峠界限までの東西50.62kmに及び。面積は1,411.90km²であり、全国で5番目に広大な市域を有する。市域の大部分は山間地で、豊かな自然環境に恵まれている。市南側に集中する平野部は平坦で、居住・移動に適し、コンパクトシティを形成しやすい天然の地形である。気候は温暖で、年平均気温は約17.2℃、年間日照時間は約2,300時間である。日照時間の割に雨量は多いが、雪はほとんど降らない。

【面積】

全域	1,411.90k m ²
人口集中地区面積	103.99k m ²
都市計画区域面積	234.8k m ² (H26.3.31)
市街化区域面積	104.0k m ² (H26.3.31)

【人口（H22 国勢調査）】

全域	716,197人
葵区	255,375人
駿河区	213,059人
清水区	247,763人

産業では、商業・観光業・サービス業などの第3次産業や、物流業などの港湾関連産業が盛んであり、「商都」と「港町」の顔を併せ持っている。江戸時代以来の技術を伝承した伝統工芸品や、家具・木製品・サンダルなどの地場産業、清水港を中心とした造船業、食品関連産業、機械器具製造業など、ものづくり産業が盛んである。農業では、お茶・柑橘類・いちご・バラ・わさび・しょうが・トマトなどが特産品として生産され、特にお茶は全国一の集散地である。水産業では、マグロを主力とした遠洋漁業のほか、駿河湾の特産物であるしらす・桜えびを主とした沿岸漁業が中心である。

観光資源としては、北部・山間部に南アルプス国立公園、奥大井県立自然公園や良質な温泉などを有し、南部には世界文化遺産「富士山」の構成資産である三保松原や、富士山や駿河湾をのぞみ久能山東照宮等を擁する日本平、国指定特別史跡である登呂遺跡、山岡鉄舟や清水次郎長にゆかりのある鉄舟寺等の寺院群など、数多くの史跡・旧跡を有している。そのほか、春の「静岡まつり」「由比桜えびまつり」や、夏の「清水七夕まつり」「清水みなと祭り」「かんばらまつり」、秋の「大道芸ワールドカップ」、冬の「クリスマスイルミネーション」など多様なイベントも盛んに開催され、まちに活気をもたらしている。

(2) まちの成り立ち

旧静岡市の歴史は古く、市内の登呂遺跡（国指定特別史跡）には、弥生時代の生活の跡が残されている。奈良時代には国府が置かれ、南北朝・室町・戦国時代には今川氏の城下町として栄えた。江戸時代に入り、徳川家康が駿府城（現在の駿府城公園敷地内）に入城してからは、城下町としてのまちづくりが本格的に進み、当時の日本で最も重要な政治拠点であった。その後は天領となり、東海道の要衝として、交易とともに文化交流の舞台にもなった。幕末には西郷隆盛と山岡鉄舟が江戸開城について会見し、幕府倒壊後は最後の将軍徳川慶喜が移り住む等、歴史の表舞台にその名を刻んできた。

旧清水市は、清水港とともに発展してきたまちである。清水港が天然の良港であったことから、7世紀には駿河国の豪族が率いる水軍が清水港から白村江の戦いに参戦し、また今川氏や武田氏等には戦略上の要衝として利用されてきた。17世紀には水運・物流の拠点として駿府城築城・補修の資材が巴川を遡り運搬され、江戸時代には富士川水運を利用した年貢の集積拠点となり、清水港から江戸に御廻米が回送された。明治以降、幕府直轄地としての特権が剥奪され一時衰退するが、その後開港場に指定されたことで、茶を扱う外国商社が多く置かれ、茶の主要輸出港として栄えた。

(3) 市制・合併歴

旧静岡市は明治22年、旧清水市は大正13年に市制を施行した。旧2市はそれぞれ、複数の近隣町村との合併を経た後、平成15年4月に合併し、現在の静岡市が誕生した。平成17年4月には、全国14番目の政令指定都市に移行した。平成18年3月には庵原郡蒲原町と、平成20年11月には庵原郡由比町とそれぞれ合併し、現在の市域となった。

年度	旧静岡市			旧清水市		
	内容	(人)	(km ²)	内容	(人)	(km ²)
明治 22	市政施行	37,681	4.36			
明治 41	安倍郡豊田村南安東の一部を合併	51,111	5.03			
明治 42	安倍郡南賤機村のうち安東、安西井宮、安西内・外新田を合併	54,404				
大正 12				庵原郡辻町、江尻町、安倍郡入江町、清水町、不二見村、三保村の合併により市政施行	43,295	25.34
昭和 3	安倍郡豊田村を合併	102,773	20.87			
〃	安倍郡安東村、大里村を合併	129,039	37.94			
昭和 7	安倍郡賤機村を合併	149,470	73.34			
昭和 9	安倍郡千代田村、麻機村、大谷村、久能村、長田村を合併	191,005	147.88			
昭和 23	庵原郡西奈村を合併	220,284	159.96			
昭和 28				庵原郡飯田村を合併		31.87
昭和 29				庵原郡高部村を合併	111,940	41.75
昭和 30	安倍郡美和村、服織村、中藁科村、南藁科村を合併	293,749	293.89	安倍郡有度村を合併	111,940	41.75
昭和 33	清水市中吉田、平沢、谷田、中之郷の一部を合併	315,642	296.601	清水市中吉田、平沢、谷田、中之郷の一部を静岡市に編入		52.98
昭和 36				庵原郡袖師町、庵原村、興津町、小島村、両河内村を合併	198,567	226.1
昭和 44	安倍郡大河内村、梅ヶ島村、玉川村、井川村、清沢村、大川村を合併	410,294	1145.96			
平成 15	旧静岡市・旧清水市合併	706,513	1373.89			

※旧蒲原町、旧由比町の合併履歴は省略

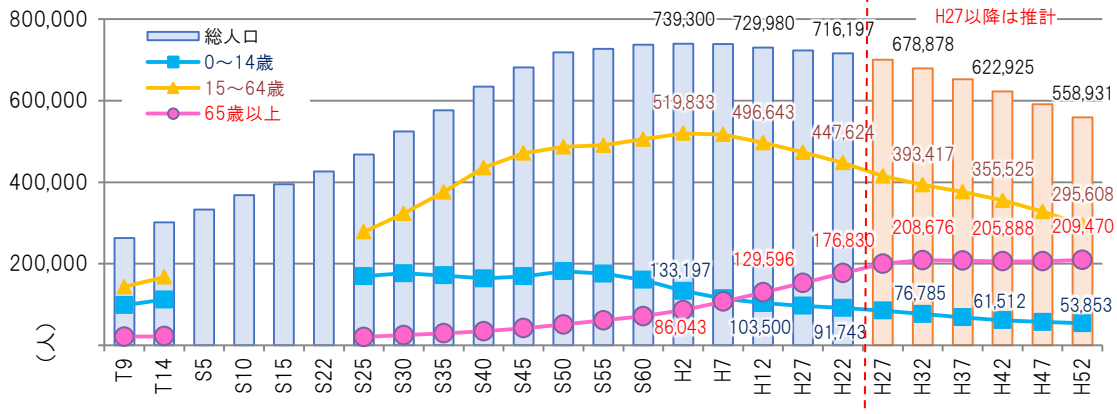
1-2 中心市街地の活性化に向けて

(1) 中心市街地活性化推進の背景(市全域の状況)

① 人口減少・少子高齢化の進展

静岡市の人口は、H2の約74万人をピークに減少に転じ、本計画終期であるH32には70万人を下回る見込みである。その中で特に、少子高齢化と生産年齢人口減少が進んでおり、静岡市の健全な発展を維持するために必要な人口動態に支障が生じかねない状況にある。

【総人口及び年齢別人口の推移】



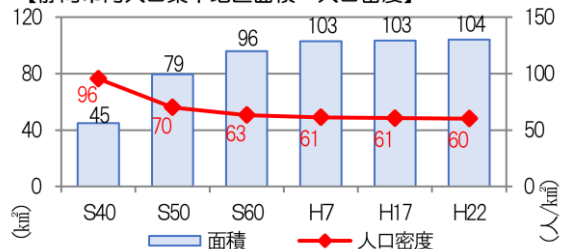
	実績			推計		
	H2	H12	H22	H32	H42	H52
総人口	739,300	729,980	716,197	678,878	622,925	558,931
0~14歳	133,197	103,500	91,743	76,785	61,512	53,853
15~64歳	519,833	496,643	447,624	393,417	355,525	295,608
65歳以上	86,043	129,596	176,830	208,676	205,888	209,470

出典: H27「静岡市人口ビジョン」

② 市街地の拡散

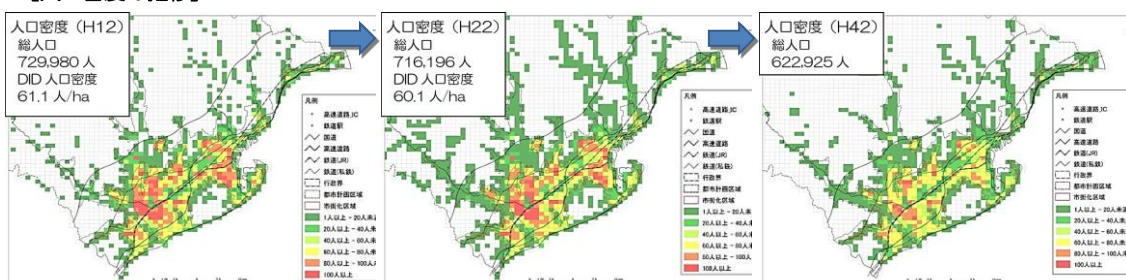
静岡市の人口集中地区は、長期的に拡大傾向にある。人口集中地区内の人口は増加傾向にあるが、それ以上に面積が拡大しているため、人口密度は減少傾向にある。つまり、静岡市の市街地は「薄く・広く」拡散傾向にあると言える。

【静岡市内人口集中地区面積・人口密度】



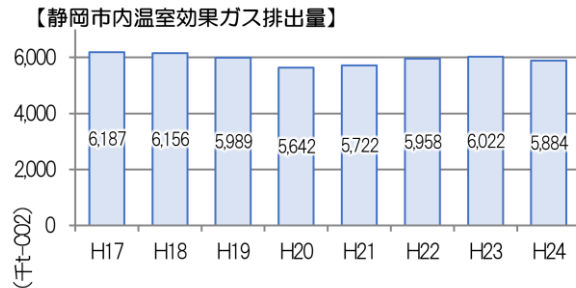
出典: S40~H22「国勢調査」

【人口密度の推移】



③ 環境負荷軽減に向けて

静岡市の温室効果ガス排出量は、横ばい～やや減少傾向にある。世界的に地球温暖化が進む中、今後も環境負荷軽減に向けた取り組みが必要である。



出典：H27「静岡市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)進行管理業務委託報告書」
※温室効果ガス排出量は、H26時点の数値
※算出にあたり基礎資料として活用している「総合エネルギー統計(経済産業省)」が大幅に見直しされたことから、現在、過去に遡り再算定を行っている

④ 経済活力の減退

静岡市の市内総生産額は、H18の3兆2千億円がH23には3兆8百億円となり、約5%減少している。また静岡市全域の民営事業所数は、H18の3万8千件がH24には3万6千件となり、同じく約5%減少している。

静岡市の経済状況を捉える主要項目がいずれも減少しており、経済活力は減退傾向にあると言える。



出典：H18・24 静岡県「しずおかけんの地域経済計算」、H18 静岡市「静岡市の事業所・企業」、H24「経済センサス-活動調査」

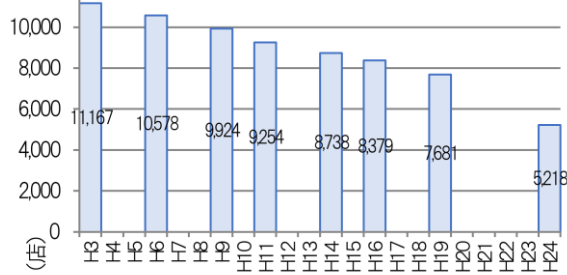
⑤ 小売商業の減退、郊外大型店の出店増

※以下に記載するH24「経済センサス-活動調査」の小売商業関連値は、H19までの「商業統計調査」と集計方法が異なっているため、経年変化の純粋な比較は出来ない。但し、ほぼ同対象を捉えた近似値であると仮定し、H24活動調査の値も含めた推移を捉えることとする。

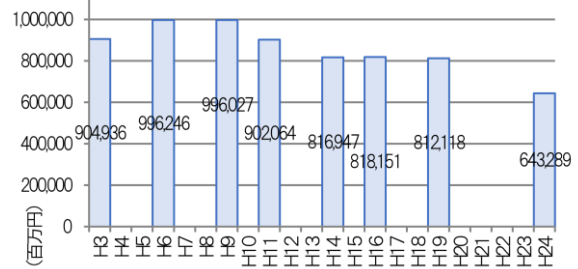
静岡市の小売商業は、減退傾向にある。各項目におけるピーク時との比較において、店舗数はH3→H24で約6万件減(対比47%)、年間商品販売額はH9→H24で約3,500億円減(対比65%)となっている。売場面積は長期的には増加傾向にあったものの、H19→H24で約12万㎡減(対比86%)となっている。

市内の大型店全91店舗(H25現在)のうち、中心市街地内の立地は15店舗(静岡地区13店舗、清水地区2店舗)にとどまり、中心市街地以外における立地が目立つ。H25までの10年間における大型店新設の届出は、中心市街地内が4件であるのに対し、それ以外のエリアは37件に及ぶ。市内の良好な商業環境を維持するため、いわゆる『郊外大型店』との役割分担を図りつつ、中心市街地における商業機能の拡充・集約を推進する必要がある。

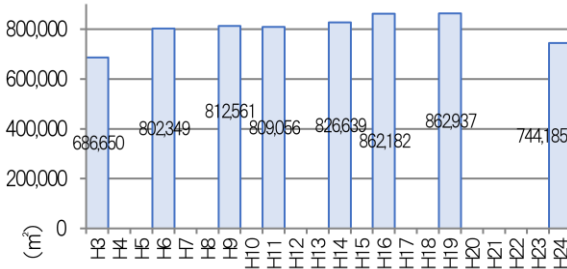
【静岡市全域 小売店舗数】



【静岡市全域 小売年間商品販売額】



【静岡市全域 小売売場面積】



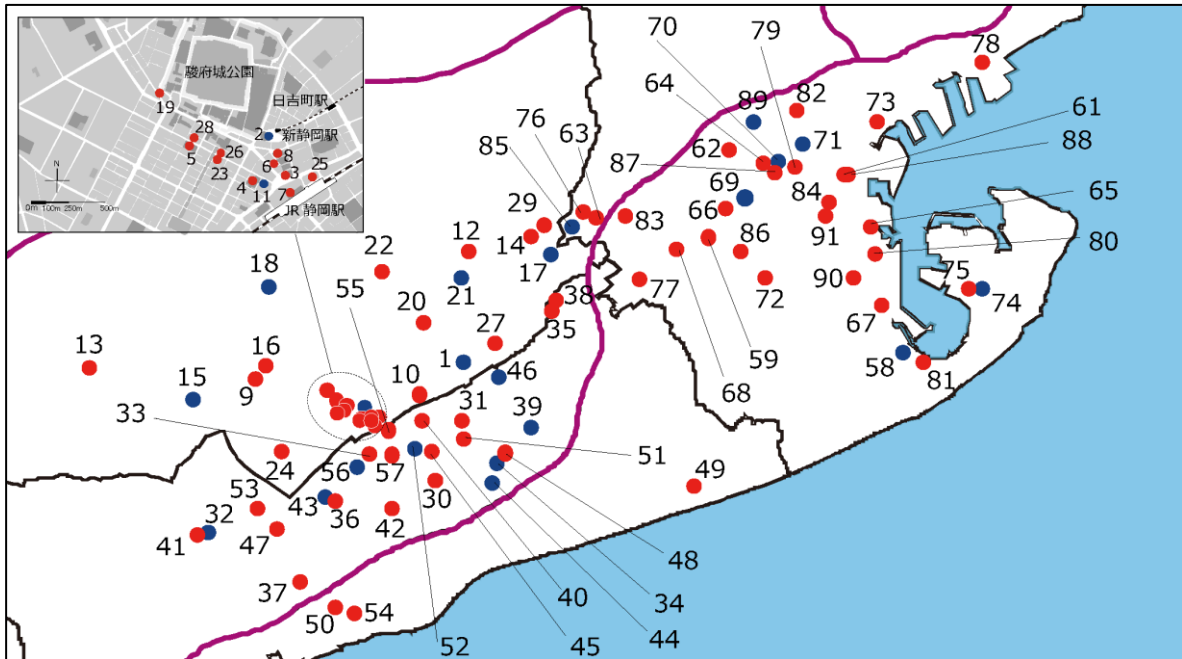
出典: H3~19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

【静岡市内大型店一覧 (H25 現在)】

No.	店名	所在地	面積 (㎡)	開設
1	MARK IS 静岡	葵区袖木	30,000	2013/04
2	新静岡セノバ	葵区鷹匠1	27,765	2011/10
3	松坂屋静岡店	葵区御幸町	24,372	1932/11
4	静岡パルコ	葵区紺屋町	22,036	1970/06
5	静岡伊勢丹	葵区呉服町1	21,525	1931/12
6	丸井静岡店	葵区御幸町	13,456	1969/09
7	パルシェ	葵区黒金町	12,796	1981/10
8	SHIZUOKA109	葵区伝馬町	6,918	1984/11
9	カーマホームセンター静岡柳町店	葵区柳町	6,475	2006/04
10	SPOPIA シラトリ静岡ジャンボ店	葵区東町	6,361	1975/07
11	葵タワー	葵区紺屋町	4,478	2010/04
12	エスポット静岡東店	葵区上土2	4,078	1992/10
13	カインズホーム静岡羽鳥店	葵区羽鳥本町4	3,500	1996/12
14	スーパー富士屋瀬名店	葵区瀬名中央3	2,323	1972/09
15	杏林堂薬局山崎店	葵区山崎1	2,307	2012/01
16	フードマーケットマム若松店	葵区若松町	2,246	1995/06
17	杏林堂薬局瀬名川店	葵区瀬名川2	2,128	2008/03
18	ザ・ビッグ静岡新伝馬店	葵区新伝馬3	1,958	2008/02
19	大村洋品店	葵区馬場町	1,842	1972/12
20	エスポット静岡千代田店	葵区千代田2	1,749	1993/11
21	杏林堂スーパードラッグストア静岡千代田店	葵区千代田6	1,740	2012/06
22	グルメシティ静岡城北店	葵区北安東5	1,637	1975/05
23	ふしみや呉服町本店	葵区呉服町2	1,493	1971/10
24	しずてつストア田町店	葵区田町7	1,323	2007/09
25	ホテルアソシア静岡ターミナル	葵区黒金町	1,235	1983/09
26	静岡谷島屋	葵区呉服町2	1,204	1969/11
27	ジーンズショップオサダ東静岡店	葵区長沼	1,166	2005/11
28	TSUTAYA すみや静岡本店	葵区呉服町1	1,123	1968/03
29	スーパー田子重セナ店	葵区東瀬名町	1,048	1993/11
30	セントラルスクエア静岡 (アビタ静岡店)	駿河区石田1	25,250	2005/11
31	イトーヨーカドー静岡店	駿河区曲金3	13,686	1986/05
32	ホームプラザナフコ・ナフコツーワンスタイル丸子店	駿河区北丸子	8,053	2012/12
33	ヤマダ電機テックランド静岡店	駿河区馬淵2	7,612	1976/03

34	富士見台ショッピングセンター	駿河区富士見台1	6,728	2013/11
35	コジマNEW 静岡店	駿河区国吉田1	6,483	1999/10
36	ニトリ静岡インター通り店	駿河区緑が丘町	5,298	1999/04
37	ジャンボエンチョー下川原店	駿河区下川原2	4,900	2006/10
38	ヤマダ電機テックランド静岡国吉田店	駿河区国吉田1	4,319	2005/06
39	杏林堂スーパードラッグストア静岡小鹿店	駿河区小鹿	3,356	2012/10
40	ジャンボエンチョー静岡店	駿河区大和2	3,217	1977/06
41	マックスバリュ静岡丸子店	駿河区北丸子1	3,138	2003/11
42	エスポット静岡駅南店	駿河区中村町	3,098	1981/03
43	スーパー田子重西中原店	駿河区西中原2	2,491	2013/07
44	マックスバリュ静岡登呂店	駿河区登呂2	2,475	2010/04
45	静岡鑑定団	駿河区八幡5	2,392	2000/03
46	マックスバリュ静岡曲金店	駿河区曲金7	2,259	2010/03
47	ケーヨーデイツー東新田店	駿河区丸子新田	2,119	1997/03
48	ドン・キホーテパウ SBS 通り店	駿河区富士見台2	2,033	1998/11
49	すんぷ夢ひろば	駿河区古宿	2,007	2006/11
50	スーパー田子重下川原店	駿河区下川原5	1,872	1994/07
51	コジマNEW 静岡有明店	駿河区有明町3	1,676	2004/02
52	スーパーマーケットパロー大坪店	駿河区大坪町	1,473	2009/11
53	静岡メイク	駿河区丸子新田	1,404	1975/11
54	ファッションセンターしまむら下川原店	駿河区下川原南	1,327	2003/10
55	サウスポット静岡	駿河区南町	1,272	1996/02
56	マックスバリュエクスプレス静岡新川店	駿河区新川2	1,254	2013/09
57	スーパー富士屋中田店	駿河区中田1	1,056	1972/09
58	ベイドリーム清水ショッピングセンター	清水区駒越北町	22,440	2011/04
59	イオン清水店	清水区上原1	22,010	1999/04
60	イオンタウン蒲原	清水区蒲原	10,195	1999/11
61	SEIYU 清水店	清水区本郷町1	9,919	1973/12
62	天王南ショッピングセンター	清水区天王南2	9,791	2011/10
63	クレッセ静岡	清水区鳥坂	8,950	2003/05
64	ピアゴ清水高橋店	清水区高橋5	8,700	1990/10
65	エスパルスドリームプラザ	清水区入船町	7,484	1999/10
66	栗田家具センター静岡店	清水区北脇新田	5,093	1977/06
67	ヤマダ電機テックランド清水店	清水区清開1	4,131	2008/03
68	フィットハウス静岡店	清水区長崎南町	3,260	2003/05
69	ケーヨーデイツー清水店	清水区渋川	2,962	2011/09
70	エディオン清水店	清水区永楽町	2,916	2013/04
71	マックスバリュ清水八坂店	清水区八坂南町2	2,524	2011/03
72	ライフデザイン ピオン	清水区船越南町	2,416	1994/09
73	ジャンボエンチョー清水店	清水区袖師町	2,346	1990/09
74	杏林堂薬局清水三保店	清水区三保	2,201	2009/10
75	マックスバリュ清水三保店	清水区三保	2,178	2004/11
76	カワチ薬局清水鳥坂店	清水区鳥坂	2,108	2007/03
77	しずてつストア草薙店	清水区草薙1	2,085	1977/08
78	マックスバリュ清水興津店	清水区興津本町	2,020	1975/11
79	新清水鑑定団	清水区永楽町	1,916	1992/04
80	エスパルスドリームプラザ新館	清水区港町1	1,611	2006/04
81	スーパー田子重駒越店	清水区駒越北町5	1,544	1990/05
82	清水鑑定団	清水区八坂東2	1,506	2006/05
83	食鮮館タイヨー長崎店	清水区長崎	1,470	2006/03
84	しずてつストア入江店	清水区入江1	1,286	2005/12
85	ファッションセンターしまむら鳥坂店	清水区鳥坂字鶴喰	1,263	2010/05
86	ファッションセンターしまむら有東坂店	清水区有東坂2	1,261	2008/04
87	戸田書店江尻台店	清水区江尻台町	1,226	2008/04
88	大和屋清水駅前銀座店	清水区辻1	1,104	1963/10
89	クリエイトエス・ディー清水下野店	清水区下野緑町	1,089	2011/08
90	ユーコープ八千代店	清水区八千代町	1,077	1995/07
91	スポーツショップアラジン	清水区浜田町	1,014	1992/09

【静岡市内大型店立地状況】※図中の番号は「静岡市内大型店一覧」の「No.」に対応



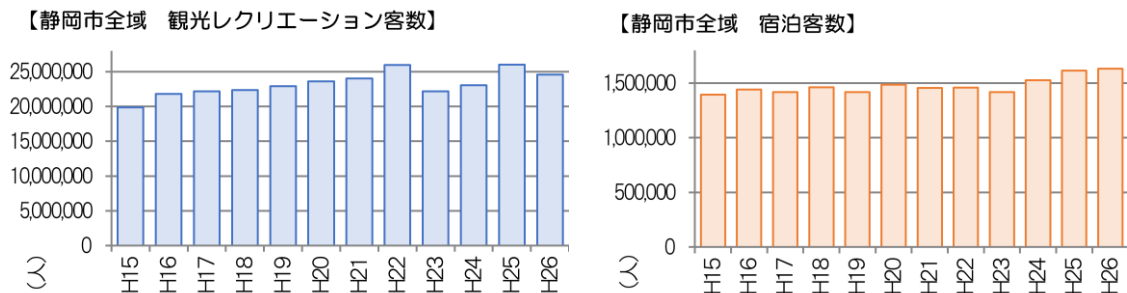
出典:「全国大型小売店舗総覧(2004年版～2014年版)」より作成

【過去10年間の大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数】

	中心市街地				中心市街地以外	
	静岡地区		清水地区			
	件数	店舗名	件数	店舗名	件数	主な店舗
H16	0		0		1	
H17	0		1	トリプア新館	6	
H18	0		0		3	
H19	0		0		5	
H20	0		0		1	
H21	2	葵町-、新静岡セバ	0		4	
H22	0		0		5	バドリーム清水
H23	0		0		3	MARK IS 静岡
H24	0		0		7	
H25	1	呉服町外-	0		2	
計	3		1		37	

⑥ 観光機能の改善傾向

静岡市の観光レクリエーション客数（市内施設利用者数・イベント参加者数）と宿泊客数は、ともに長期的には増加傾向にある。静岡市の人口が減少傾向にある中、経済活力の維持・増強等に向け、あらゆる活動の根幹である“ヒト”を、より多く市内へ呼び込むことが求められている。



出典:H15-26 静岡市「観光交流客数調査」

⑦ 多様化する市民ニーズ・ウォンツ

東日本大震災やリーマンショック等を発端とした社会・経済・環境状況の変化や、モータリゼーションの進展や情報通信技術の飛躍的な発展による生活様式の変化等によって、日々市民が「必要とするもの（ニーズ）」と「求めるもの（ウォンツ）」も変化・多様化しつつある。まちも、それらの変化・多様化に対応した場所となることが求められている。

(2) コンパクトシティの実現に向けて

静岡市全体の社会・経済・都市機能面の諸課題に対し、市を挙げて迅速かつ適切な対応を図ることが求められている。それらの大きな課題解消に向けた一つの手段として、「コンパクトシティの実現」がある。コンパクトシティは、国が掲げる「日本再興戦略」や「地方創生」でも推進している方針であり、市街地を無秩序に拡散させず、多様な都市機能を一定区域にコンパクトに集積させることで、高齢者や障がい者を含めた多くの人々が暮らしやすくなるとともに、にぎわいあふれるまちの創出にも繋がり、市全体の持続的な発展が図られる。つまりは、コンパクトシティの実現によって、まちなかの多様な都市機能の拡充と経済活力の向上が図られ、「中心市街地の活性化」に繋がる。

中心市街地の活性化に向けては、各種事業を無作為・無秩序に実施しては効果が薄れてしまうため、多様な事業を総合的・一体的に推進することが肝要である。言わばその“羅針盤”として、中心市街地におけるコンパクトシティの実現に向け、多様な事業推進を図るための計画である「静岡市中心市街地活性化基本計画」（以下「本計画」と呼称する）を策定する。

1-3 上位・関連計画との関連

中心市街地の活性化に向け、静岡市は本計画の上位・関連計画において、次の方向性を示している。

(1) 第3次静岡市総合計画(H27～34)

静岡市の最上位計画である「第3次静岡市総合計画」においては、静岡地区・清水地区それぞれの魅力・個性を活かした活性化を推進し、連携を図ることで、相乗効果を生み出す、としている。具体的には、静岡地区においては徳川家康公の築いた城下町を基礎に、商業・業務等の多様な機能の強化と回遊性向上を進めるとし、清水地区においては、清水港ウォーターフロント日の出地区でのにぎわい創出を図り、清水駅周辺とのつながりを強化する、としている。

【参考】第3次静岡市総合計画(抜粋)

■観光・交流分野

- 「本市の賑わいと交流の拠点である、静岡・清水両地区中心市街地のそれぞれの魅力・個性を活かした活性化を推進し、連携を図ることで、相乗効果を生み出し、市域全体の活性化を図ります。」
- 「中心市街地を舞台に、訴求力が高く賑わいを生み出すイベントを、官民連携して推進していきます。併せて、まちづくり人材の育成や、活気ある中心市街地づくりを推進する組織への支援を行い、魅力あふれるまちの創出を図っていきます。」
- 「富士山を背景とした我が国屈指の良港である国際拠点港湾・清水港の魅力を活かした客船誘致の推進や、賑わい交流拠点の形成など、清水港ウォーターフロントの活性化に一層取り組んでいきます。」

■商工・物流分野

- 「商業都市としての本市の特性をみがき、個店・商店街等への支援や、都心商業から地域商業まで、地域特性に見合った商業立地を促すことにより、誰もが安心・安全に快適な買物ができる環境の創出を図ります。」
- 「国際拠点港湾・清水港と、歴史・風土に育まれた多様な生産拠点や物流拠点を活かすため、・・・国際物流の拠点である清水港を中心とした広域物流の促進を図ります。」

■都市・交通分野

- 「静岡・清水両都心、東静岡副都心は、商業・業務・医療・情報などの都市機能を持ち、今後も静岡県中部地域の中核機能を担いつつ、コンパクトシティの核としての役割を果たしていくことが求められています。」
- 「静岡都心では、徳川家康公の築いた城下町を基礎とし、利便性・快適性をさらに高めるため、商業・業務・居住等の多様な機能の強化を図るとともに、回遊性を向上させる取組を進めます。」
- 「清水都心では、JR清水駅と清水港が近接している立地を活かし、物流機能が移転する日の出地区において、工業・物流機能から賑わい・交流機能への転換を図り、「みなと」と「まち」をつなぐ取組を進めます。」

(2) 静岡市総合戦略(H27～31)

静岡市の人口減少と地域経済規模縮小に対応し、未来を切り開いていくことを目的とした「静岡市総合戦略」においては、多様な都市機能が集積するJR静岡駅周辺（静岡地区）や、JR清水駅周辺（清水地区）等を核として、多くの人にとって暮らしやすく、にぎわいあふれるコンパクトなまちづくりに取り組む、としている。具体的には、KPI（重要業績評価指標「Key Performance Indicators」）の略。政策ごとの達成すべき成果目標）に「中心市街地活性化基本計画の策定」等を位置付けている。

なお、3-3「数値指標」で記載のとおり、本計画は数値指標として「静岡地区 歩行者通行量」「清水地区 滞在時間」等を設定しているが、総合戦略においても同2項目を基本目標に位置付けている。また、総合戦略の目標値は、本計画と目標値と同水準の推移値（総合戦略終期は本計画終期の1年前）として設定している。

【参考】静岡市総合戦略(抜粋)

■戦略体系6「時代に合った「まち」をつくり、圏域の連携を深める」

- 「社会構造や市民ニーズの変化に即した公共施設のアセットマネジメントの推進や、高齢化社会に即した域内移住、コンパクトなまちづくり、そして東日本大震災を契機に時代の要請となっている災害、特に沿岸部に風評被害をもたらしている津波に対する安心の実現に速やかに取り組んでいく。」
- 「人口減少社会に適応していくため、行政が保有する総資産量の適正化を図る必要があることから、「総延床面積」を基本目標するとともに、コンパクトなまちづくりを推進するため、静岡地区における「歩行者通行量」、清水地区における「滞在時間」を基本目標として設定する。」
- 「本市は、JR静岡駅周辺に百貨店などの大型店が計7店、総合病院が2か所立地しているほか、美術館や科学館、音楽ホールなど多様な都市機能が集積している。また、JR清水駅周辺、JR東静岡駅周辺についても、これらを核として、高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすく、にぎわいあふれる「コンパクトなまちづくり」に取り組むことで、市民生活の質を高めていく。」

(3) 静岡市都市計画マスタープラン(H18～)

静岡市のまちづくりの方針、都市施設の整備方針等を定める「静岡市都市計画マスタープラン」においては、静岡地区・清水地区は、適切な役割分担・機能調整を図り、相互連携のもと活気に満ちた中心市街地となることが求められる、としている。具体的には、静岡地区においては商業・業務拠点としての機能更新と集積を図るとし、清水地区においては、海洋文化・レクリエーション拠点として、清水駅周辺の商業機能更新と集積を図るとともに、海洋文化・交流・レクリエーション機能の集積を図る、としている。

※静岡市は現在、新たな都市計画マスタープランを策定中

【参考】静岡市都市計画マスタープラン(抜粋)

■現況と課題

- 「これまでの人口増加に伴う都市(市街地)の拡大を前提とする都市整備から、更新期を迎えている都市空間を重視し、将来人口に見合ったコンパクトかつ市全体でバランスのとれた都市構造へと更新する必要があります。」
- 「隣接する静岡地区中心市街地と清水地区中心市街地では、地域間競争や適切な役割分担を図る観点から、機能調整を図り、相互連携のもと活気に満ちた中心市街地へと都市再生することが求められます。」

■都市整備の基本理念

- 「市全体の均衡ある発展と都市機能の向上を目指し、都市機能を役割分担する複数の都市拠点を形成して、交流の盛んな活力あるまちづくりを目指します。」

■都市整備の基本構想

- 「JR静岡駅を中心とした地区は、商業・業務拠点として、さらにその機能の更新と集積を図ります。」
- 「JR清水駅と日の出を結ぶ地区は、海洋文化・レクリエーション拠点として、JR清水駅周辺の商業機能の更新と集積を図るとともに、海洋文化、交流、レクリエーションの機能の集積を図ります。」

■土地利用の基本方針

- 「中心市街地では、政令市にふさわしい新たな都市機能の集積や人口の定着、さらに交流人口の増加を図るため、既存の集積を維持しながら、土地の高度利用や機能の更新を進めます。」
- 「静岡地区、清水地区の中心市街地においては、商業・業務施設の集積を図り、都市基盤の整備と合わせた土地の高度利用や都市機能の更新を促進します。」

■市街地整備の基本方針

- 「中心市街地においては、商業・業務の他に居住・教育・福祉・行政・観光等の多様な機能の導入に向け、都市機能の更新及び土地の合理的かつ健全な高度利用を目指した市街地再開発事業等を促進します。」
- 「中心市街地においては、都市の利便性を有効活用しつつ定住促進を図るため、都市型集合住宅の供給を促進します。また、既に整備された道路や公園等の基盤施設を、魅力ある都市空間となるよう再整備するとともに、居住機能や生活利便機能等を充実させ、街の活性化を図ります。さらに、高齢社会の進展に対応して高齢者の生活利便性を確保するため、中心市街地及びその周辺部においては、病院や福祉施設等のサービス機能を担う施設の整備や機能更新の誘導に努めます。」

■都市景観の基本方針

- 「JR静岡駅を中心に形成する都市拠点においては、本市の代表的な史跡でもある駿府城公園の修景整備を周辺道路と一体的に進めるとともに、風格を備えた官庁街の景観やにぎわいのある商業・業務地の景観を創出して、政令市にふさわしい顔づくりを目指します。」
- 「JR清水駅を中心に形成する都市拠点においては、にぎわいのある商業・業務地の景観を創出するとともに、隣接する清水港とあわせ、みなとまち清水の雰囲気を感じられる、政令市にふさわしい顔づくりを目指します。」

(4) 静岡市都心地区まちづくり戦略(H22～)

概ね 20 年間の中長期的視点に立ち、市全体の都市構造のあり方を示し、それを踏まえた静岡・清水の両都心地区のまちづくりの目標と、その実現のための取り組みや進め方の方向性を示す「静岡市都心地区まちづくり戦略」においては、静岡地区・清水地区への集中的な整備が必要である、としている。具体的には、静岡地区においては回遊性の向上、歴史資源の活用、商業機能の強化、コミュニティ活動の促進等を目指すとし、清水地区においては港の産業発展・機能再編・交流創出、清水駅周辺の拠点再生、コミュニティ・居住機能の拡充等を目指す、としている。

【参考】静岡市都心地区まちづくり戦略(抜粋)

■都市構造編 - 静岡市が目指す都市構造と都心地区まちづくりの必要性

- 「静岡市は、市街地周辺の良質な自然環境を保全し、東西の交通軸を中心に比較的コンパクトな市街地を形成してきましたが、将来に向けては、地球環境にやさしく、公共サービスの維持・向上等のために、更なる集約的都市構造への取り組みが必要となります。また、広域を含めた都市づくりをリードしていく顔となる拠点、民間投資の効果を波及していける起爆剤となる拠点等を明確に位置づけ、集中的な投資と時代のニーズにあった魅力や機能を高めていく取り組みが重要です。」
- 「日常生活に加え、静岡都市圏あるいは都市全体の発展のために必要な機能を備えた拠点として静岡都心、清水都心を位置づけます。」
- 「集約連携型都市構造を目指す上では、上記の都市活動拠点の中でも、都市全体の成長力を牽引する場として、静岡・清水の両都心及び東静岡の副都心が重要な役割を担っており、アクティビティの集積密度の高さや時代を捉えた都市活動・文化を創造し続けるために、集中的な整備が必要です。」

■まちづくり編

●「静岡都心地区のまちづくりの目標

【目標1】“人がまん中”の都心づくり 人が行き交い、多様な都市活動を展開していくための空間であることを意識し、だれもが使いやすく、回遊性のあるまちづくりを進めていくことにより、さらなる賑わいが生み出される都心を目指します。

【目標2】“らしさ”があふれ出す都心づくり 静岡の歴史や伝統といったまちの大切な資源や、県都・商都としての機能、国際交流機能等の集積にさらなる磨きをかけ、まちづくりの基本に据えていくことにより、他都市に類のない誇れる都心を目指します。

【目標3】“人と人がつながっている”都心づくり 「賑わい」の中に「暮らし」を溶け込ませることにより、常にまちのあちこちから人と人との語らいや息づかいが聞こえてくるようなコミュニティあふれる都心を目指します。」

●「清水都心地区のまちづくりの目標

【目標1】港が輝く都心づくり 港とともに歩んできた産業をさらに発展させるとともに、新興津埠頭整備等の港機能の再編とあわせて、清水港をまちのハブ空間として活用し、様々な交流が創出される都心を目指します。

【目標2】港を身近に感じることが出来る都心づくり 駅周辺などの街なかの拠点再生とともに、交通ネットワークや都市デザインといったまちづくりの中で港とまちの連携を高めていくことにより、港を中心としてまち全体が魅力と賑わいを醸し出す都心を目指します。

【目標3】暮らしを支える都心づくり 港町として豊かな自然・文化のもとで育んできたコミュニティを大切にしながら、豊かで利便性の高い暮らしの空間を提供し、居住者に愛される都心を目指します。」

(5) 静岡市商業振興基本計画(H24～)

静岡市の社会・経済環境の変化に対応した新たな商業振興のあり方とその実現方策を示す「静岡市商業振興基本計画」においては、県中部 100 万人を超える都市圏の核としての静岡地区の商業と、港とともに発展してきた個性ある清水地区の商業について、市の顔として様々な都市活動のけん引の場となる都心の商業を守り育てることによって、多様で質の高い消費活動と活発な文化・交流活動が創出されることを目指す、としている。

【参考】静岡市商業振興基本計画(抜粋)

■基本計画の概要

- 「本市における商業は、静岡県中部 100 万人を超える都市圏の核としての静岡中心市街地の商業や、港とともに発展してきた個性ある清水中心市街地の商業、地域コミュニティの中核となり地域住民の日常生活を支える商店街、その中で息づく多様な個店が活動を行い、それぞれが本市全体の商業振興に対して、重要な役割を果たしている。」

■商業振興の戦略及び方針

- 「文化・交流を創り出し、都市を輝かせる商業」の目標実現に向けて、都市全体の顔であり、様々な都市的活動のけん引の場となる「都心」における商業を守り、育てることにより、多様で質の高い消費ライフの実現と、それに伴う活発な文化・交流活動が創出されることを目指す。」

(6) 静岡市観光戦略(H22～31)

静岡市の観光に関わる課題を浮き彫りにし、交流人口を増加させるための重点戦略を導き出した「静岡市観光戦略」においては、静岡地区ではお茶・静岡おでん・ホビー等の特色ある文化や産業、歴史遺産が混在する都市空間を活かした展開を図ることとし、清水地区では清水港日の出地区の親水機能を強化し、マグロをはじめとした水産資源活用等によるにぎわい空間の創出を図る、としている。

【参考】静岡市観光戦略(抜粋)

■観光推進のための地区別施策

- 「中心市街地（※静岡地区）：都市と歴史・文化・産業が融合する賑わい空間の形成 人々が集う中心市街地の魅力、お茶・静岡おでん・ホビーなどの特色ある文化や産業、徳川氏・今川氏の歴史的な遺産が混在する都市空間や地域イメージを活かし、魅力的な都市観光、コンベンションなどの展開を図る。」
- 「清水港周辺（含 港周辺市街地）：ウォーターフロントとしての港と街の賑わい形成 清水港興津地区での機能拡充にともない、清水区中心市街地に隣接する日の出地区などにおいて親水機能を強化し、マグロをはじめとした水産関係、歴史などの資源との融合を図り、街と一体となった人々が集う賑わいの空間を整備する。」

1-4 前計画(静岡地区・清水地区)の検証

(1) 前計画の目的・全体体系

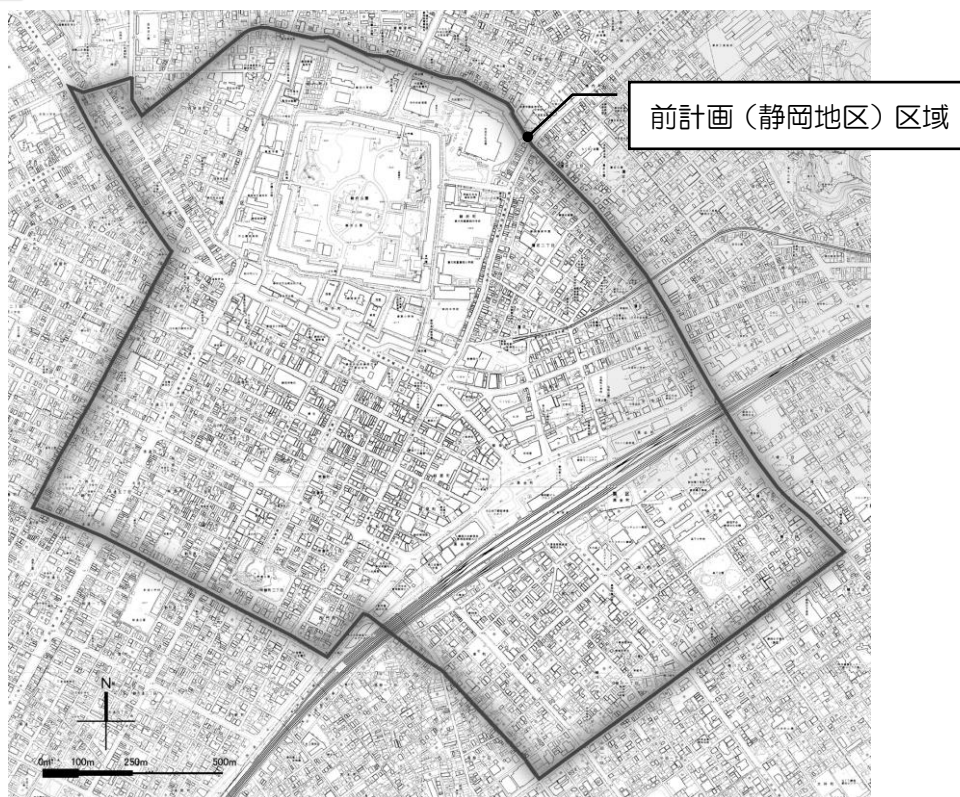
静岡市は「生活利便性向上・効率的都市経営・環境負荷低減を実現し、人口減少・高齢化進行、人口拡散・経済活力低下といった『都市活力低下に係る課題』と、環境保全の重視、多様な市民ニーズやユニバーサルデザインに対応した市民サービスの付加価値向上といった『新しい価値観への対応に係る課題』の解決を図ることを目的に、「静岡市中心市街地活性化基本計画（静岡地区）」及び「静岡市中心市街地活性化基本計画（清水地区）」（以下「前計画」と呼称する）をH21に策定した。

前計画では、合併前の旧静岡市の中心市街地である『静岡地区』と、旧清水市の中心市街地である『清水地区』について、2地区別々に計画を策定し、それぞれの活性化を推進した。ただし、市全体のコンセプトとして「地域資源を活用した1市2中心市街地によるまちづくり ～商都静岡の「持続的発展」とみなとまち清水の「にぎわい再生」～」を掲げ、「2地区の中心市街地についてそれぞれ取組課題、活性化施策を整理し、市域全体の活性化、都市としての魅力向上を図り、市全体の持続的な発展に向けて取組を進める」としていた。

(2) 前計画(静岡地区)の概要・実施状況

① **期間**：平成21年3月～平成26年3月（5年間）

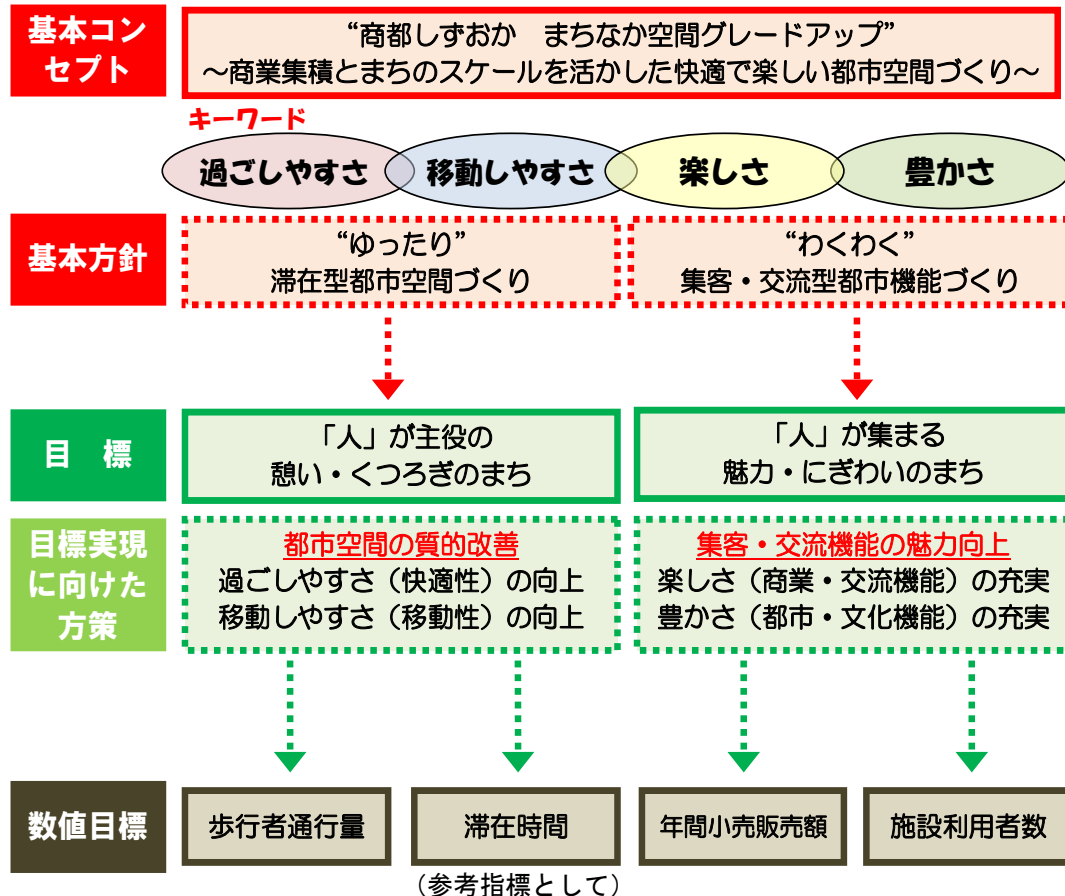
② **区域**：JR静岡駅・静鉄新静岡駅、駿府城公園を中心とした250ヘクタール



③ **課題**：「都市空間の質的向上」（過ごしやすさ、移動しやすさ）

「商業・都市機能の充実」（楽しさ、豊かさ）

④ **体系**：「商都しずおか まちなか空間グレードアップ」を基本コンセプトに、「人」が主役の憩い・くつろぎのまちと「人」が集まる魅力・にぎわいのまちを目標とし、下表のような体系に基づき計画を推進した。



⑤ **事業**：全 92 事業（完了 44 事業、継続実施 48 事業）※再掲含む

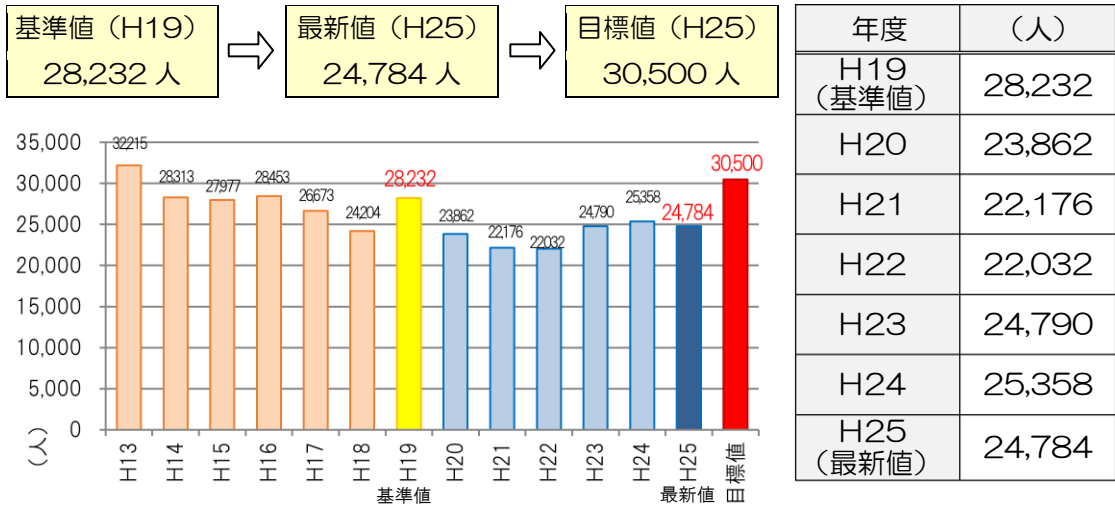
	市街地の整備改善	都市福祉施設の整備	まちなか居住の推進	商業の振興	交通利便性の増進等	計
完了	17	4	4	11	8	44
実施中	10	5	2	18	13	48
計 (%)	27 (29%)	9 (9%)	6 (7%)	29 (32%)	21 (23%)	92

⑥ 主要事業の実施状況

事業名	鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業） ※通称「新静岡セノバ」	
概要	大型商業施設、鉄道駅、バスターミナル、事務所を併設する民間再開発ビルの整備 [延床面積：約85,600㎡ 階数：地上11階、地下1階 用途：商業施設（地下1階～6階、10階～11階、27,765㎡、123店舗）、駐車場（地上7階～9階、556台）]	
実施時期	平成21年度～平成23年度	
事業主体	静岡鉄道(株)	
事業名	静岡駅前紺屋町地区市街地再開発事業 ※通称「葵タワー」	
概要	商業施設、美術館、宴会場等を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約53,500㎡ 階数：地上25階、地下2階 用途：商業施設（4,478㎡、11店舗）、業務施設、公共公益施設（美術館）、宴会場]	
実施時期	平成17年度～平成22年度	
事業主体	静岡駅前紺屋町地区市街地再開発組合	
事業名	静岡呉服町第一地区市街地再開発事業 ※通称「呉服町タワー」	
概要	商業施設、住宅、事務所、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約54,200㎡ 階数：地上29階、地下1階 用途：商業施設（2,083㎡、5店舗）、業務施設、住宅（279戸）、駐車場（449台）、駐輪場（717台）]	
実施時期	平成21年度～平成25年度	
事業主体	静岡呉服町第一地区市街地再開発組合	
事業名	静岡市立病院静岡新館建設工事	
概要	新たな医療機器の導入や救急外来の拡充等と合わせ、東館建替え、西館リニューアル、駐車場整備等により施設・機能を拡充 [東館 床面積：23,698㎡ 階数：地下1階 地上13階 内容：ハートセンター（心臓血管外科・循環器科）の整備・拡充等] [西館 床面積：25,307㎡ 階数：地上13階、地下1階 内容：外来・病棟部分改修等] [駐車場 床面積：7,981㎡ 機能：5層6段自走式立体駐車場、225台収容]	
実施時期	平成17年度～平成21年度	
事業主体	静岡市	
事業名	静岡市美術館整備事業	
概要	静岡市美術館の整備 [延床面積：3,393㎡、展示室面積 約1,100㎡（展示室1：209㎡、展示室2：713㎡、展示室3：204㎡、イトリホール：612㎡、多目的室 180㎡、ワークショップ室：92㎡）]	
実施時期	平成21年度～平成22年度	
事業主体	静岡市	
事業名	駿府城公園再整備事業	
概要	駿府城公園の坤櫓、芝生広場等の整備 [坤櫓概要 延床面積：391㎡ 構造：木造2階建 屋根：本瓦 葺入母屋造 外壁：小舞土塗壁漆喰塗] [芝生広場概要 施工面積：約8,000㎡]	
実施時期	平成21年度～平成25年度	
実施主体	静岡市	

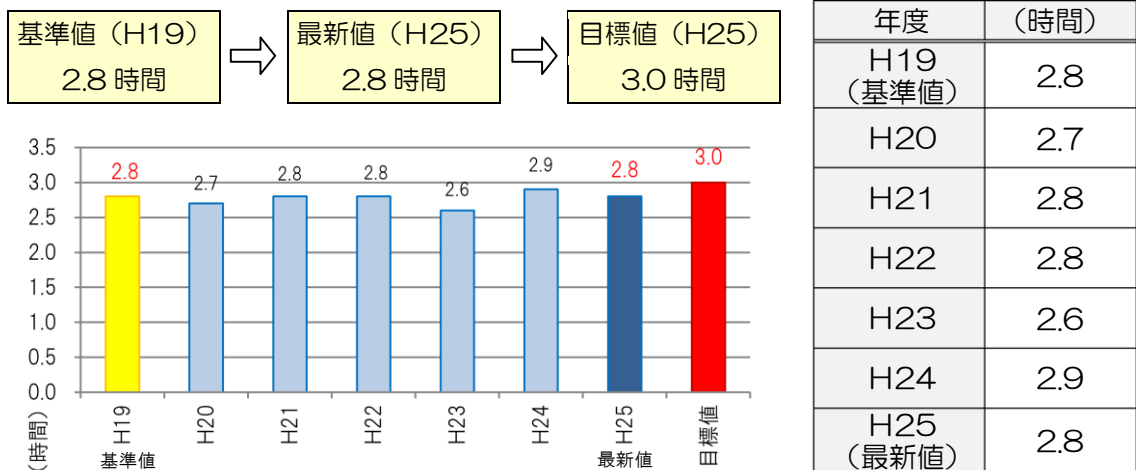
⑦ 目標指標

【歩行者通行量】※本計画とは集計方法が異なる



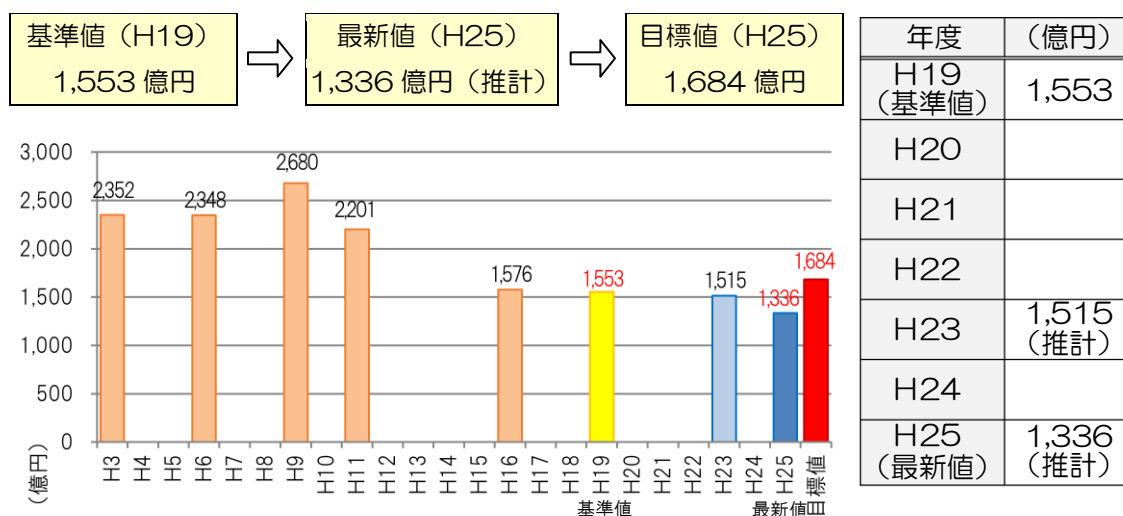
歩行者通行量が示す「人」が主役の、憩い・くつろぎのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。特に、主要事業である鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業）等が整備された以降は、本指標の減少傾向は底を打ち、都市空間の質的改善に向けた一定の効果は見られたと言えるが、最新値は24,784人とどまり、目標値である30,500人には及ばず、目標は未達成である。

【参考指標：滞在時間】



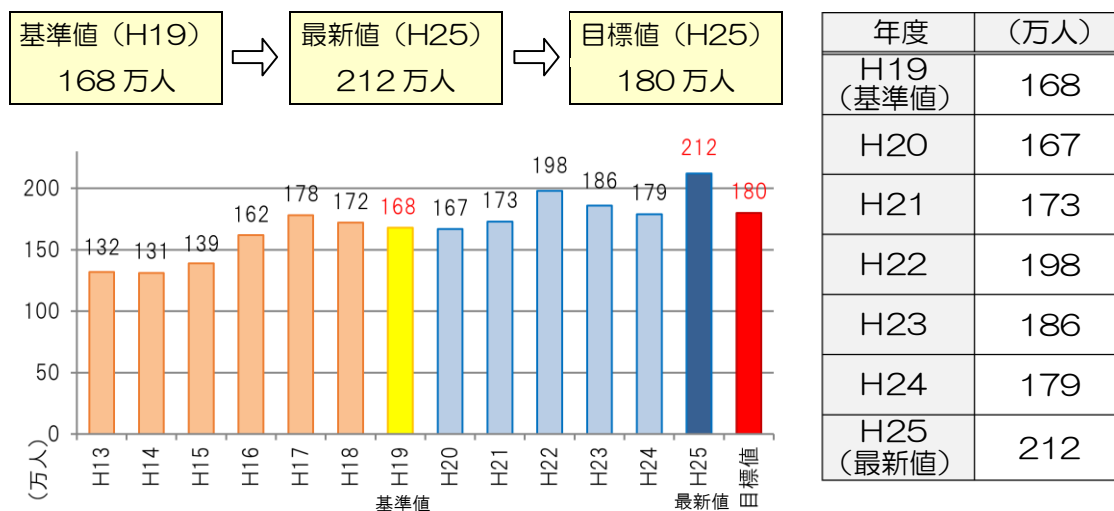
滞在時間が示す「人」が主役の、憩い・くつろぎのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業）や静岡市美術館整備事業に加え、静岡駅北口広場整備事業、駿府城公園再整備事業等が完了することで、都市空間の質的改善に向けて一定の効果は見られたが、指標はほぼ横ばいに推移している。最新値は2.8時間にとどまり、目標値である3.0時間には及ばず、目標は未達成である。

【年間小売販売額】



年間小売販売額が示す「人」が集まる、魅力・にぎわいのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である鷹匠1-14地区優良建築物等整備事業（新静岡センター建替え事業）等が整備され、集客・交流機能の魅力向上に向けて一定の効果は見られたが、最新値は1,336億円（推計）にとどまり、目標値である1,684億円には及ばず、目標は未達成である。

【施設利用者数】



施設利用者数が示す「人」が集まる、魅力・にぎわいのまちの実現に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である静岡市美術館整備事業等が完了し、集客・交流機能の魅力向上に大きく寄与した。静岡市美術館の来場者増加等もあり、最新値は212万人に到達し、目標値である180万人を超え目標を達成した。

⑧ 総括（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

市街地再開発や文化・医療施設等複数のハード整備事業を面的に実施することで、都市機能の拡充や集客・交流拠点の充実、まちなか居住の推進等が図られた。また、地域に根付いた伝統ある行事や、新たな着想による市民協働イベント等、様々なソフト事業が実施され、にぎわいの創出やコミュニティ機能の向上、地域への愛着・誇りの醸成等がなされた。

以上のように、前計画（静岡地区）に基づく各種事業の実施によって一定の成果が果たされ、また市民評価も改善傾向にある等、静岡地区を取り巻く雰囲気は明るい兆しを取り戻しつつある。しかしながら、静岡市の更なる発展に向け取り組むべき課題は依然として残されており、今後も静岡地区の活性化に向けた施策を積極的・継続的に推進する必要性は高い。

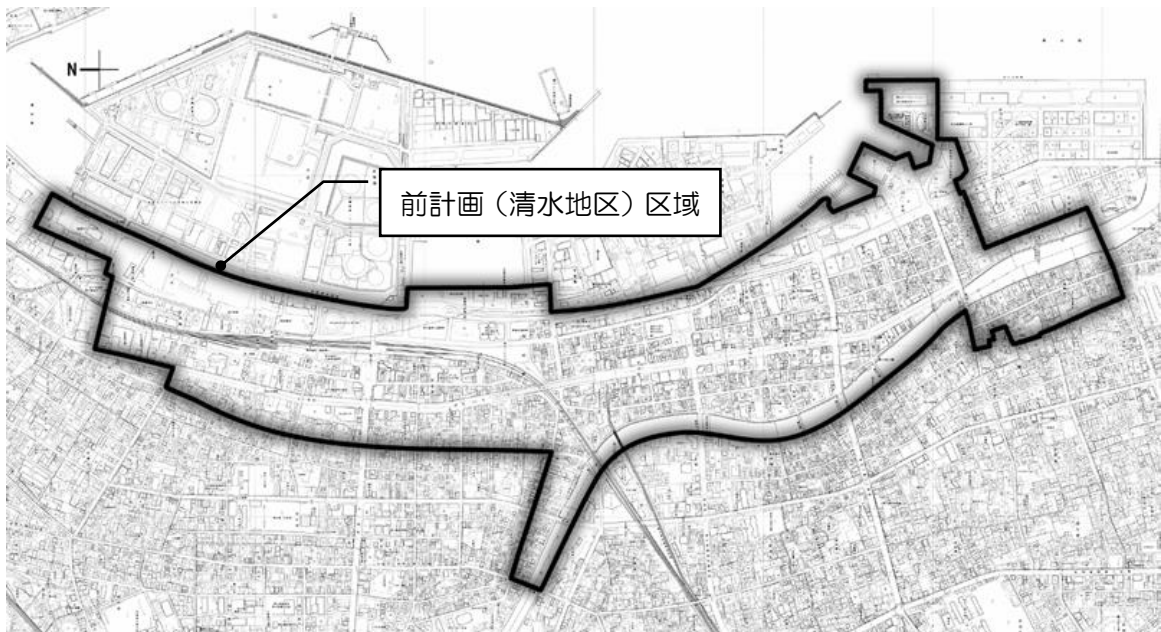
⑨ 評価（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

- 静岡市による評価：「若干の活性化が図られた」
- 静岡市静岡中心市街地活性化協議会による評価：「若干の活性化が図られた」

（3）前計画（清水地区）の概要・実施状況

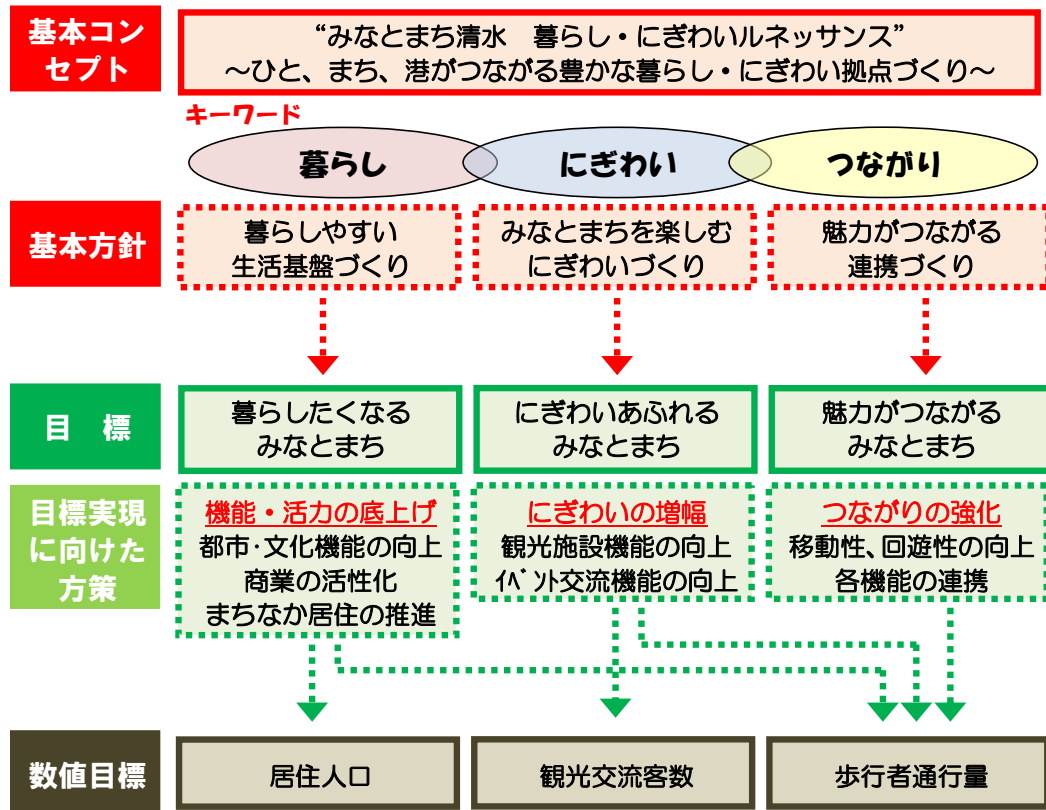
① 期間：平成21年3月～平成26年3月（5年間）

② 区域：JR清水駅・静鉄新清水駅、清水港エリアを中心とした140ヘクタール



- ③課題：「機能・活力の底上げ」（生活利便性の向上、居住人口の集積）
「にぎわい機能の強化」（ハード機能の拡充、ソフト機能の充実）
「つながりの強化」（機能のつながりの強化、空間のつながりの強化）

④ **体系**：「みなとまち清水 暮らし・にぎわいルネッサンス」を基本コンセプトに、「暮らしたくなる みなとまち」「にぎわいあふれる みなとまち」「魅力がつながる みなとまち」を目標とし、下表のような体系に基づき計画を推進した。



⑤ **事業**：全 81 事業（完了 39 事業、継続実施 42 事業）※再掲含む

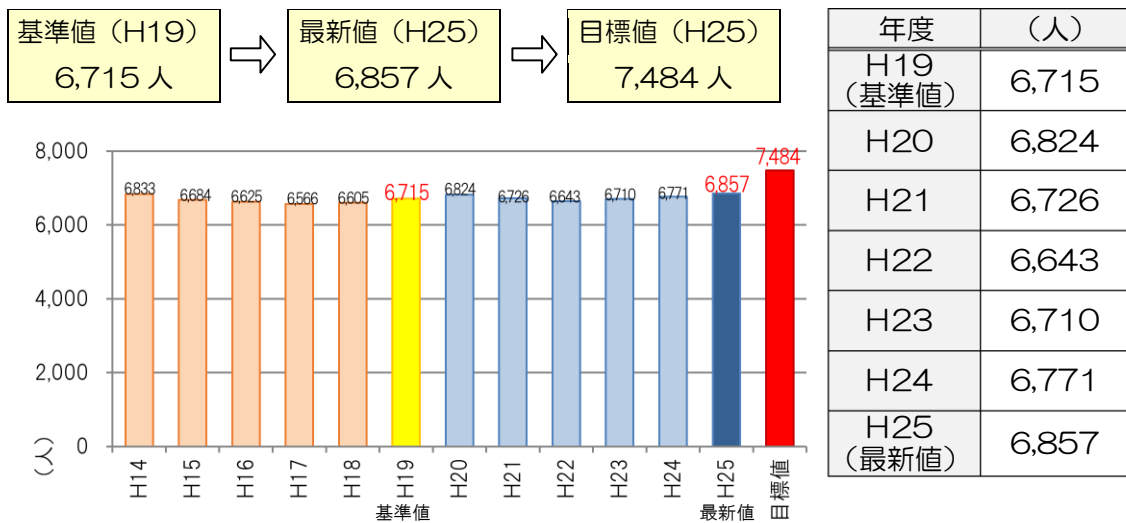
	市街地の整備改善	都市福利施設の整備	まちなか居住の推進	商業の興	交通利便性の増進等	計
完了	12	2	5	15	5	39
実施中	4	3	1	23	11	42
計 (%)	16 (20%)	5 (7%)	6 (8%)	38 (47%)	16 (20%)	81

⑥ 主要事業の実施状況

事業名	清水駅西第一地区市街地再開発事業 ※通称「えじりあ」	
概要	文化・商業施設、事務所、住宅等を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約31,600㎡ 階数：地上25階、地下1階 用途：商業(2,870㎡)、文化、業務、住宅(134戸)、駐車場(226台)]	
実施時期	平成19年度～平成25年度	
事業主体	清水駅西第一地区市街地再開発組合	
事業名	清水駅西第二地区優良建築物等整備事業 ※通称「アトラス清水駅前」	
概要	商業、業務、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約4,662㎡ 階数：地上13階、地下1階 用途：商業(525㎡)、業務、交番、住宅(40戸)、駐車場(40台)]	
実施時期	平成21年度～平成23年度	
事業主体	清水駅西第二地区優良建築物整備事業建設組合	
事業名	清水銀座45-1地区優良建築物等整備事業 ※通称「清水銀座PAL CITY」	
概要	商業、業務、診療所、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約4,137㎡ 階数：A棟地上4階、B棟地上10階 用途：商業(507㎡)、住宅(61戸)、駐車場(13台)]	
実施時期	平成20年度～平成22年度	
事業主体	清水銀座45-1地区優良建築物建設組合	
事業名	真砂町プラザ第1地区優良建築物等整備事業 ※通称「ベイタワー清水」	
概要	商業、住宅、駐車場を備えた民間再開発ビルの整備 [延床面積：約11,884㎡ 階数：地上20階 用途：商業(544㎡)、住宅(92戸)、駐車場(90台)]	
実施時期	平成17年度～平成22年度	
事業主体	清水真砂町プラザ第1地区優良再開発建築物整備事業共同施工者組合	
事業名	清水駅東地区文化施設の整備 ※通称「マリナート」	
概要	老朽化した清水文化センターを中心市街地に移転し、機能更新を図ることにより、文化活動の場と高次高質な芸術文化の鑑賞機会を市民に提供し、しずおか文化を創造する新しい清水の顔・交流拠点となる施設の整備 [延床面積：11,535㎡ 階数：地上4階、地下1階 機能：大ホール(1,513席)、小ホール(292席)、ギャラリー(500㎡)、リハーサル室、練習室、駐車場等]	
実施時期	平成21年度～平成24年度	
事業主体	静岡市	
事業名	(仮称) こどもクリエイティブタウン整備事業 ※通称「ま・あ・る」	
概要	次世代の創造人を育成し、子どもたちに仕事・ものづくり体験等を行う場を提供する施設の整備 [清水駅西第一地区市街地再開発事業施設「えじりあ」内3・4階、[延床面積：約1,810㎡(3階910.55㎡、4階899.75㎡)]	
実施時期	平成21年度～平成24年度	
実施主体	静岡市	

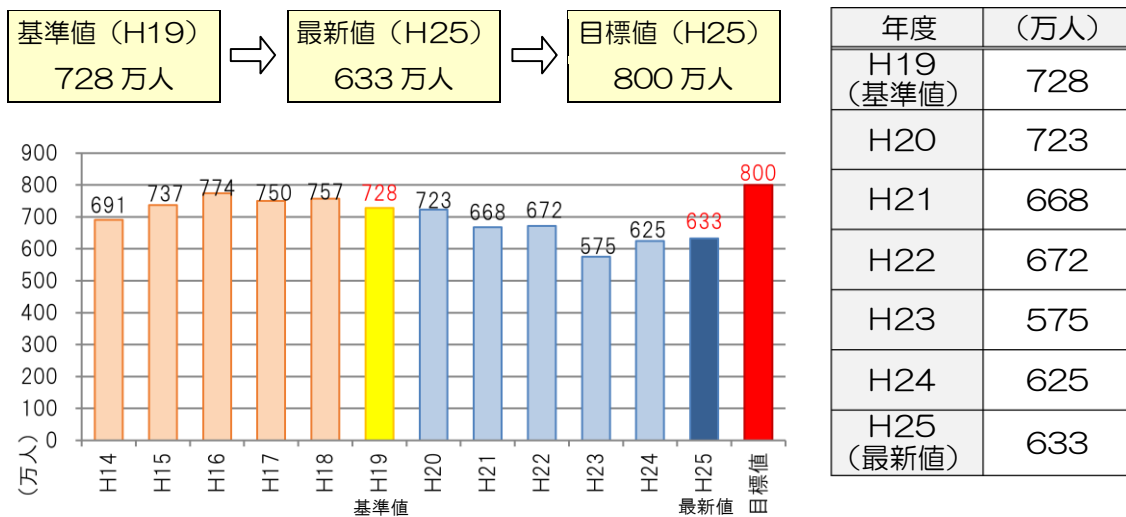
⑦ 目標指標

【居住人口】



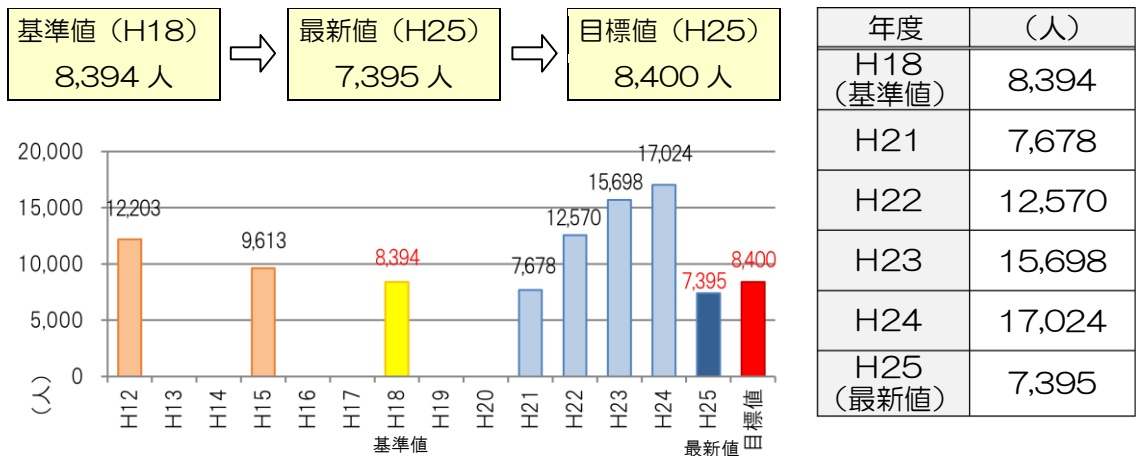
居住人口が示す「暮らしたくなるみなとまち」に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である市街地再開発事業、優良建築物等整備事業が整備された以降は、本指標は増加傾向にあり、機能・活力の底上げに向けて一定の効果が見られたと言えるが、最新値は6,857人とどまり、目標値7,484人には及ばず、目標は未達成である。

【観光交流客数】 ※本計画とは集計方法が異なる



観光交流客数が示す「にぎわいあふれるみなとまち」に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である清水駅東地区文化施設、(仮称)こどもクリエイティブタウン整備事業等が完了した以降は、本指標は増加傾向にあり、にぎわいの増幅に向けて一定の効果が見られたと言えるが、最新値は633万人にとどまり、目標値800万人には及ばず、目標は未達成である。

【歩行者通行量】



歩行者通行量が示す「魅力がつながるみなとまち」等に向けた事業は、概ね順調に進捗・完了した。主要事業である再開発事業や文化施設の整備、多様なソフト事業の実施等により、つながりの強化に向けて一定の効果が見られたと言えるが、最新値は7,395人ととどまり、目標値8,400人に及ばず、目標は未達成である。なお、平成22～24年度には非常に多くの歩行者通行量があったが、これらは本指標算出の基となる調査の実施日に、区域内で複数のイベントが開催されたためのものである。つまりは、多様なイベントの開催等、にぎわい創出の取り組みがなされれば、歩行者通行量は増加することが裏付けられたと言える。

⑧ 総括（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

市街地再開発や区画整理等複数のハード整備事業を面的に実施することで、都市機能の拡充や観光・交流拠点の充実、まちなか居住の推進等が図られた。また、地域に根付いた伝統行事や、新たな着想による市民協働イベント等、多様なソフト事業が実施され、観光・交流機能の向上や、にぎわいの創出、地域への愛着・誇りの醸成等がなされた。

以上のように、前計画（清水地区）に基づく各種事業の実施によって一定の成果が果たされ、また市民評価も改善傾向である等、清水地区を取り巻く雰囲気は明るい兆しを取り戻しつつある。しかしながら、静岡市の更なる発展に向け取り組むべき課題は依然として残されており、今後も清水地区の活性化に向けた施策を積極的・継続的に推進する必要性は高い。また、清水地区中心市街地に隣接する三保松原を構成資産とする富士山が、平成25年6月に世界文化遺産に登録され、今後は市内外から多くの観光交流客が三保エリアを訪れることが予想される。この新たな機会を最大限に活用し、清水地区の活性化に繋げることが、より一層期待されている。

⑨ 評価（前計画最終フォローアップ（H26年5月実施）から抜粋）

- 静岡市による評価：「若干の活性化が図られた」
- 静岡市清水中心市街地活性化協議会による評価：「若干の活性化が図られた」

1-5 中心市街地の状況

(1) 静岡地区の状況

① 概況

- ◎ JR静岡駅や静鉄新静岡駅、静岡浅間神社や駿府城公園、呉服町通り・七間町通り等を中心に形成されたエリアである。
- ◎ 徳川家康公が築いた駿府城下町を基礎に形成され、駿府城(跡)に向かい格子状に連なる街区等、その骨格は現在も維持されている。家康公によるまちづくりの恩恵と、地区を取り囲む地勢的特徴等によって、コンパクトに集約された市街地が形成されている。
- ◎ 東海地方の中枢を担う一大拠点であり、東は富士川から西は大井川までの広大な商圈を背景に、商業を軸とした“商都”として発展している。政治・行政・経済・医療・教育・文化等の多様な都市機能が集積する拠点であるとともに、東京～名古屋・大阪を結ぶ国土軸の中央に位置し、新幹線をはじめとした広域交通の結節点でもあり、静岡県民 370 万人の経済・社会活動を牽引する要衝としての機能を有する。
- ◎ 静岡市民はもとより、周辺の市町から多くの人々が、買物・サービス・通勤・通学等の様々な目的で訪れている広域集客拠点である。広く“おまち”と称され、市民に親しまれ愛されている地域である。

② 数値で見る状況

※以下のデータにおいて、静岡地区内にある町のうち、町の一部が計画区域に含まれない部分がある場合には、区域に含まれる面積比率で按分し算出した。区域内にある町及び各面積比率は、下表のとおり。

町名	面積比	町名	面積比	町名	面積比
追手町	1.00	紺屋町	1.00	本通六丁目	0.20
城内町	1.00	昭和町	1.00	新通一丁目	0.22
駿府町	1.00	常磐町一丁目	1.00	中町	1.00
駿府公園	1.00	常磐町二丁目	1.00	馬場町	0.85
西草深町	1.00	常磐町三丁目	1.00	富士見町	1.00
鷹匠一丁目	1.00	西門町	1.00	金座町	0.41
鷹匠二丁目	1.00	駿河町	1.00	車町	0.54
鷹匠三丁目	0.38	人宿町一丁目	1.00	八千代町	0.08
伝馬町	1.00	人宿町二丁目	1.00	宮ヶ崎町	0.93
栄町	1.00	上石町	1.00	安倍町	0.55
御幸町	1.00	梅屋町	1.00	南町	1.00
黒金町	0.92	駒形通一丁目	1.00	泉町	0.45
呉服町一丁目	1.00	本通一丁目	0.32	稲川一丁目	1.00
呉服町二丁目	1.00	本通二丁目	0.29	稲川二丁目	1.00
両替町一丁目	1.00	本通三丁目	0.47	森下町	1.00
両替町二丁目	1.00	本通四丁目	0.47	八幡一丁目	0.46
七間町	1.00	本通五丁目	0.48	八幡二丁目	0.74

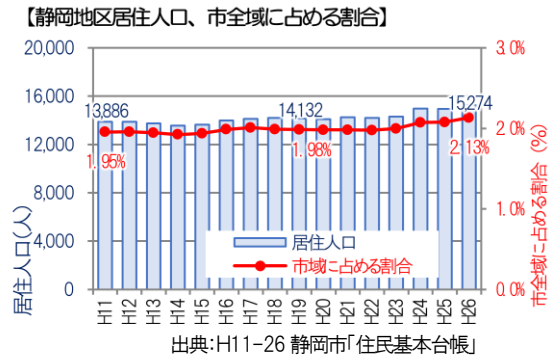
人口動態

◎居住人口、市全域に占める人口割合は増加

H11 人口 13,886人 (100) 割合 1.95% (100)	⇒	H19 人口 14,132人 (102) 割合 1.98% (102)	⇒	H26 人口 15,274人 (110) 割合 2.13% (109)
---	---	---	---	---

静岡地区の居住人口は、増加傾向にある。これは、再開発・優建事業をはじめとした住戸整備を基礎とし、前計画推進による生活利便性・魅力向上等による総合的な効果が発現したものと推察する。

また、市全域に占める静岡地区の居住割合（集積率）も増加傾向にあり、まちなか居住の推進が図られている。

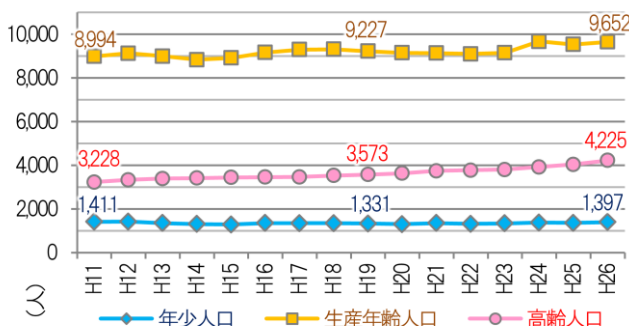


◎高齢化が進むも、生産年齢人口も増加傾向

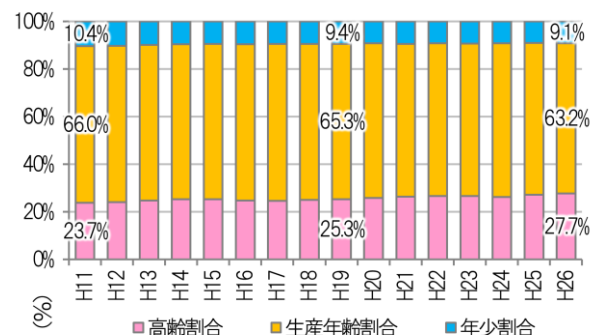
H11 年少者 1,411人 (100) 10.4% (100) 生産者 8,994人 (100) 66.0% (100) 高齢者 3,228人 (100) 23.7% (100)	⇒	H19 年少者 1,331人 (94) 9.4% (90) 生産者 9,227人 (103) 65.3% (99) 高齢者 3,573人 (111) 25.3% (107)	⇒	H26 年少者 1,397人 (99) 9.1% (88) 生産者 9,652人 (107) 63.2% (96) 高齢者 4,226人 (131) 27.7% (117)
--	---	--	---	--

静岡地区の年齢構成別人口は、年少者（～14歳）はほぼ横ばいに推移し、生産年齢者（15歳～64歳）は増加・減少を繰り返しながらも概ね増加傾向にあり、高齢者（65歳～）は増加傾向にある。地区内の割合で見れば、年少者割合が10%を割り込み、さらに減少傾向が進展している一方、高齢者割合は増加傾向にあり、3割到達を目前としている。全国的な傾向と同様に、静岡地区においても高齢化は着実に進んでいる。

【静岡地区年齢構成別人口】



【静岡地区年齢構成別割合】



出典:H11-26 静岡市「住民基本台帳」

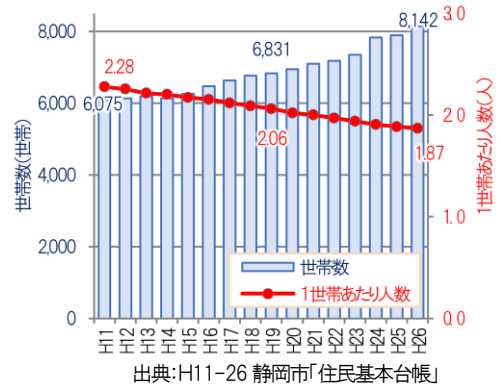
◎世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯あたりの平均人数は減少

H11 世帯数 6,075世帯 (100) 1世帯平均 2.28人 (100)	⇒	H19 世帯数 6,831世帯 (112) 1世帯平均 2.06人 (90)	⇒	H26 世帯数 8,142世帯 (134) 1世帯平均 1.87人 (82)
--	---	---	---	---

静岡地区の世帯数は、増加傾向にある。H11→H26で約2,000世帯増、対比134%となった。特に、H24以降の3年間で約900世帯が増加した。

一方、1世帯あたりの平均人数は減少傾向にある。H22に世帯平均人数が2人を下回り、さらに減少傾向が進んでいる。つまりは、静岡地区にはファミリー層など人数の多い世帯よりも、単身世帯や夫婦世帯が主に居住する傾向にあると言える。

【静岡地区世帯数、1世帯あたり人数】



産業全般

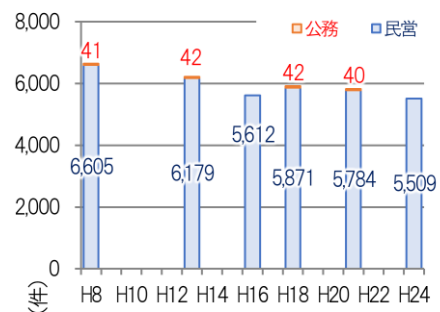
◎全事業所数は、減少傾向

H8 全体 6,646件 (100) 民営 6,605件 (100)	⇒	H21 全体 5,824件 (88) 民営 5,784件 (88)	⇒	H24 民営 5,509件 (83)
---	---	--	---	------------------------------

静岡地区全産業（民営＋公務）の全事業所数は、長期的に減少傾向にある。特に民営事業所数は、H8→H24で約100件減、対比83%となり、静岡地区における経済活動全般の減退傾向が伺える。

出典: H8・13・16・18「事業所・企業統計調査」H21「経済センサス-基礎調査」H24「経済センサス-活動調査」但し、H16及びH24の調査は、公務に関する事業所調査は実施していないため、民営事業所のみを記載

【静岡地区全事業所数】



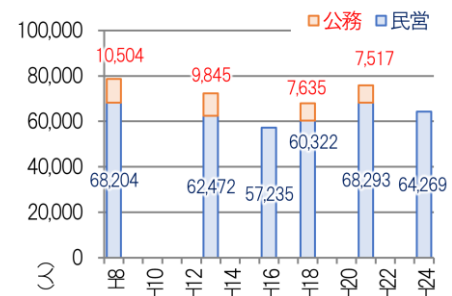
◎全従業員数は、ほぼ横ばいに推移

H8 全体 78,708人 (100) 民営 68,204人 (100)	⇒	H21 全体 75,810人 (96) 民営 68,293人 (100)	⇒	H24 民営 64,269人 (94)
---	---	---	---	-------------------------------

静岡地区全産業（民営＋公務）の従業員数は、ほぼ横ばいに推移している。民営従業員数は、H16→H21にかけて増加したが、H24で減少に転じた。公務従業員数は、減少の一途にあり、H8→H21で約3千人減、対比72%となった。

出典: H8・13・16・18「事業所・企業統計調査」H21「経済センサス-基礎調査」H24「経済センサス-活動調査」但し、H16及びH24の調査は、公務に関する事業所調査は実施していないため、民営事業所のみを記載

【静岡地区全従業員数】

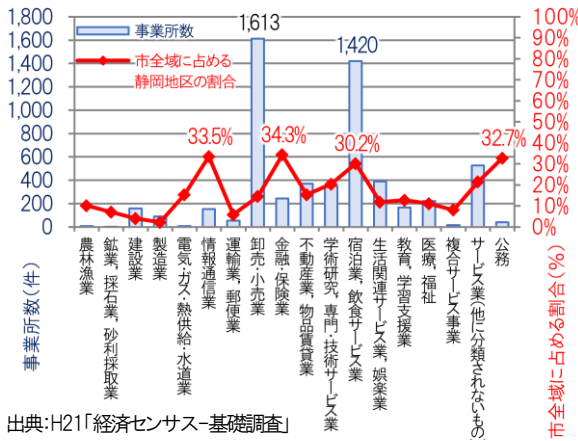


◎事業所・従業員とも、商業が最も多い。集積率は金融・保険業、公務が高い

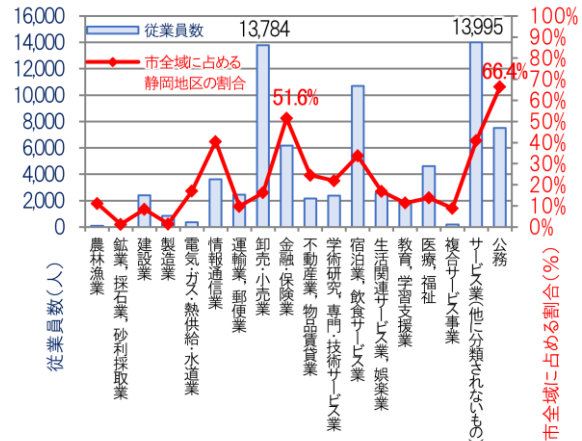
H21 事業所数	
集積数	①卸売・小売業 1,613 件
	②宿泊業、飲食サービス業 1,420 件
集積率	①金融・保険業 34.3%
	②情報通信業 33.5%

H21 従業員数	
集積数	①他に分類されないサービス業 13,995 人
	②卸売・小売業 13,784 人
集積率	①公務 66.4%
	②金融・保険業 51.6%

【H21静岡地区事業所数、市全域に占める割合】



【H21静岡地区従業員数、市全域に占める割合】



出典:H21「経済センサス基礎調査」

静岡地区全事業所数を産業分類別に見ると、H21には「卸売・小売業」が最も多く、静岡市内の全ての「卸売・小売業」事業所数（11,124件）の15%が静岡地区に立地している。「商都」と称される静岡市の中でも特に、静岡地区は商業機能の優位性が高いと言える。次いで「宿泊業、飲食サービス業」が多く、「卸売・小売業」「宿泊業、飲食サービス業」の上位2業種で、静岡地区内全事業所の半数以上を占めている。産業分類ごとの、静岡市全域に占める静岡地区の集積率は、「金融・保険業」「情報通信業」「公務」「宿泊業、飲食サービス業」がそれぞれ3割を超え相対的に高く、これらの産業は静岡地区への集積が図られていると言える。

静岡地区全従業員数を産業分類別に見ると、H21は「サービス業（他に分類されないもの）」「卸売・小売業」が約1万4千人であり、ほぼ同水準で最も多い。次いで多い「宿泊業、飲食サービス業」を合わせた上位3業種で、静岡地区内全従業員の過半数を超えている。産業分類ごとの、静岡市全域に占める静岡地区の集積率は、「公務」「金融・保険業」が5割を超え相対的に高く、これらの産業は静岡地区への集積が図られていると言える。特に、静岡市内で公務に従事する者の7割近くが静岡地区で就労しており、特に高い集積が図られている。

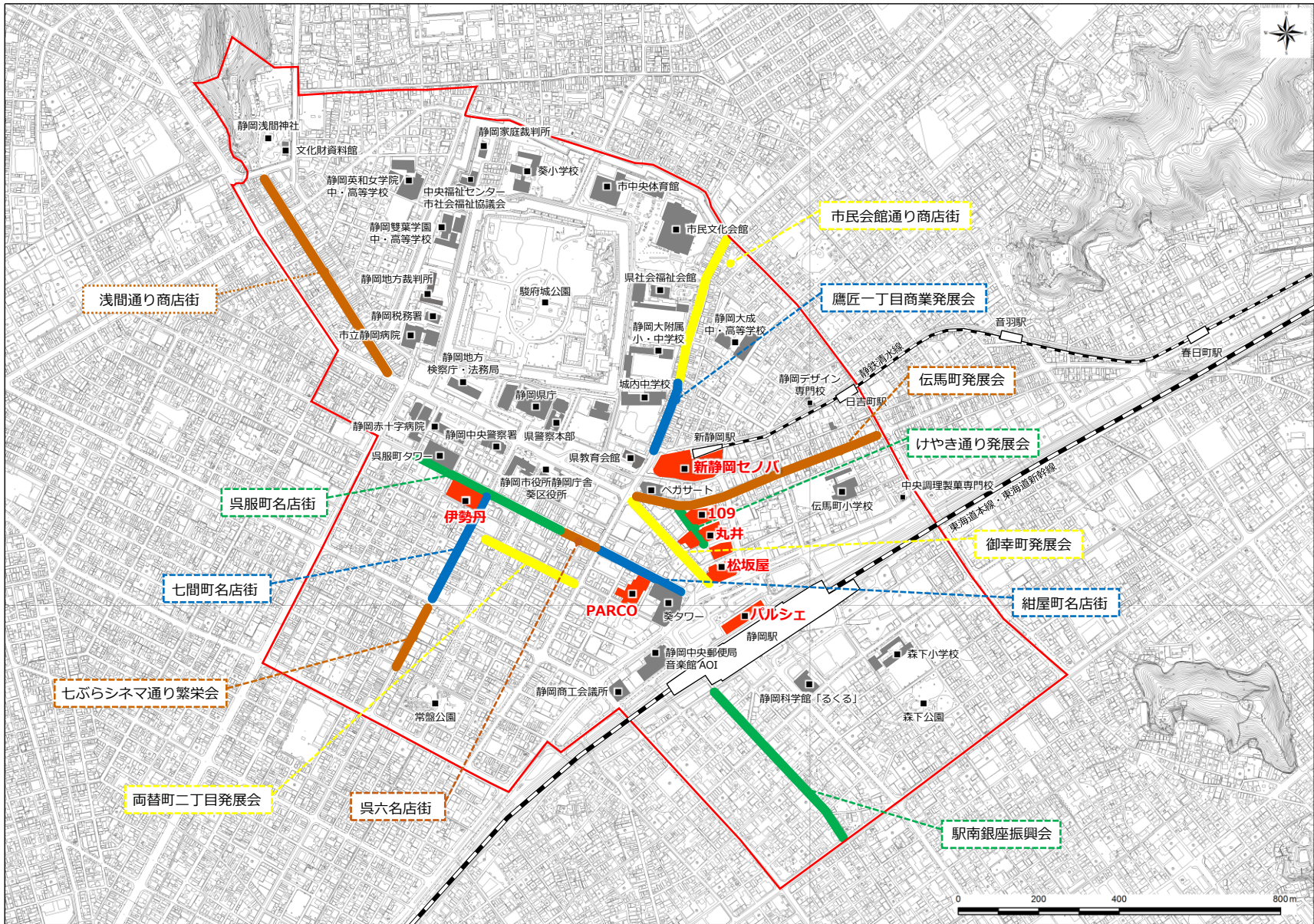
小売業関連

◎複数の商店街・大型店が面的に連なる

静岡地区には、百貨店などの主要な大型店7店を軸とした上で、複数の商店街・個店が面的に連なり、地方都市としては全国有数の商業空間が形成されている。この商業空間こそが「商都」となる所以であるが、近年、「老舗専門店の閉店 → コンビニやドラッグストア・カフェ等のナショナルチェーン店の出店」が相次ぎ、店舗構成が他のまちと変わらない「無個性化」が進みつつある。

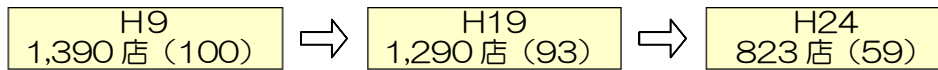
主な商店街	静岡呉服町名店街、呉六名店街、静岡紺屋町名店街、七間町名店街、七ぶら瀧通り繁栄会、両替町二丁目発展会、御幸町発展会、伝馬町発展会、鷹匠1丁目商業発展会、けやき通り発展会、静岡浅間通り商店街、静岡市民会館通り商店街、駅前銀座振興会 ほか
主な大型店	松坂屋静岡店、静岡伊勢丹、パルシェ、静岡PARCO、丸井静岡店、SHIZUOKA 109、新静岡セノバ ほか

【静岡地区商業機能立地状況】

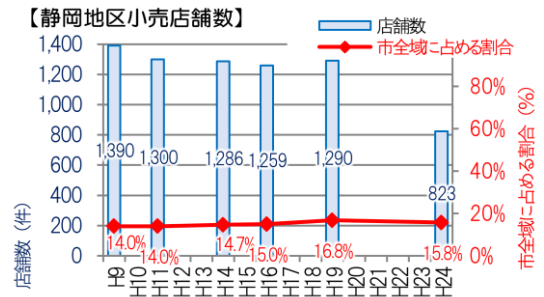


※以下に記載するH24「経済センサス-活動調査」の小売商業関連値は、H19までの「商業統計調査」と集計方法が異なっているため、経年変化の純粋な比較は出来ない。但し、ほぼ同対象を捉えた近似値であると仮定し、H24活動調査の値も含めた推移を捉えることとする。

◎小売店舗数は、H24に大幅に減少

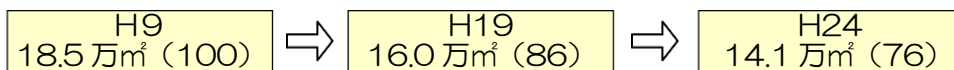


静岡地区の小売店舗数は、市全域が減少の一途にある中で、H9→H19はほぼ横ばいに推移し、店舗数を維持していたが、H24に大幅に減少し、H9→H24で約570店減、対比59%となった。市全域に占める静岡地区の割合（集積率）は15%前後で推移し、H19までは増加傾向にあったが、H24に減少に転じた。

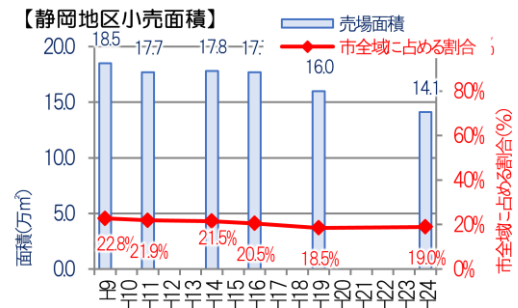


出典: H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売面積は、横ばい～減少傾向

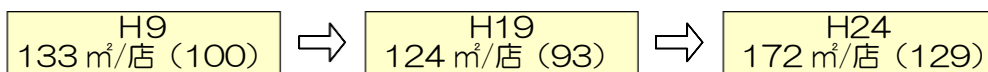


静岡地区の小売業の売場面積は、増減を繰り返しつつ、横ばい～減少傾向で推移しているが、H9→H24で対比76%となった。市全域に占める静岡地区の割合（集積率）は20%前後で推移し、ほぼ横ばいで推移している。

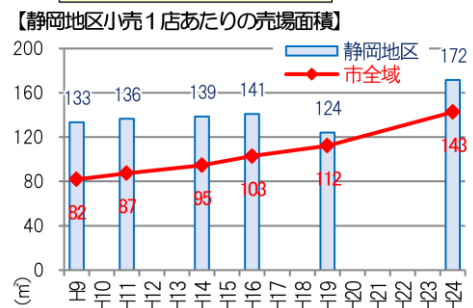


出典: H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売1店舗あたりの面積は、横ばい～増加傾向

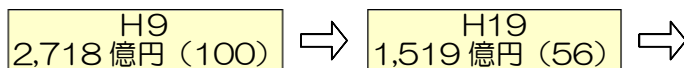


静岡地区の小売業1店舗あたりの売場面積は、市全域が増加の一途にある中、H9→H19にかけてほぼ横ばいに推移してきた。H24に大きく増加し、H11対比129%となった。静岡地区においても「大型店化」の傾向が伺える。



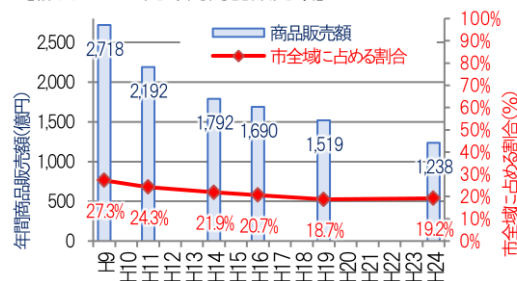
出典: H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売年間商品販売額は、減少傾向



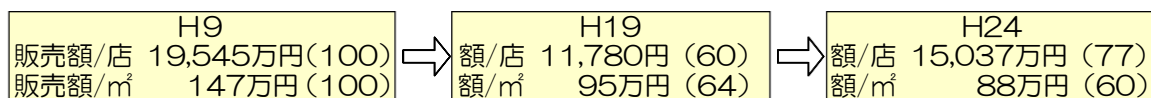
静岡地区の小売年間商品販売額は、長期的に減少傾向にあり、H9→H24で約1,500億円減、対比46%に大きく減少した。また、市全域に占める静岡地区の割合（集積率）も2割を下回る等やや減少傾向にあり、商品販売額関連値の減少傾向は、静岡地区における商業活力の減退状況を如実に表している。

【静岡地区小売年間商品販売額】



出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

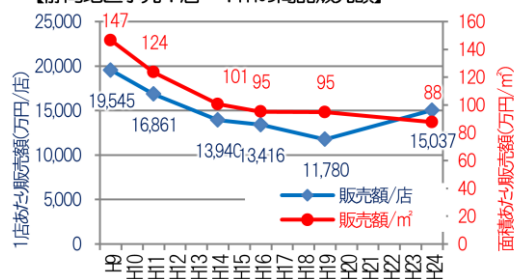
◎小売1店の販売額は長期的に減少、直近は増加。1㎡あたりの販売額は減少傾向



静岡地区の小売1店舗あたりの年間商品販売額は、H9以降減少傾向にあったが、H24に増加に転じた。小売店舗数は減少する中、1店あたりの販売額は増加しており、販売力・効率の高い店舗が営業継続していると言える。

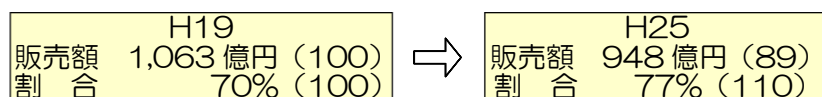
また、小売1㎡あたりの年間商品販売額（いわゆる売場効率）は減少傾向にあり、H9→H24対比60%となった。

【静岡地区小売1店・1㎡の商品販売額】



出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

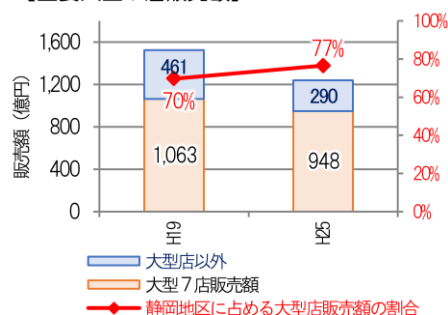
◎主要大型店7店の販売額は減少傾向にあるが、地区全体に占める割合は増大



静岡地区の百貨店等の主要大型店7店の年間商品販売額は、H19→H25で115億円減、対比89%となった。大型店1店あたりのH25平均販売額は135億円であり、この6年で理論上はおおよそ大型店1店分の販売額を失ったこととなる。

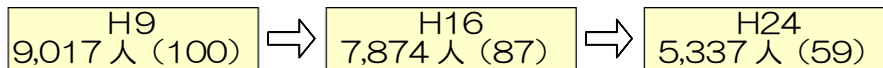
一方、静岡地区全体に占める主要大型店販売額の割合は増加し、地区の77%を占めるに至った。

【主要大型7店販売額】

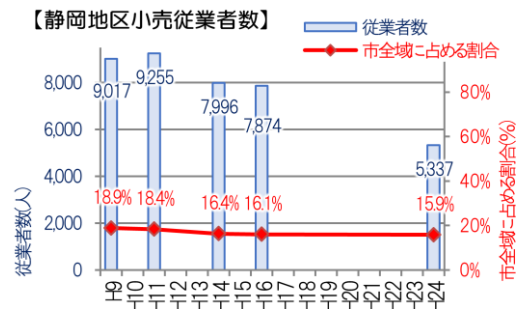


出典：静岡市による主要大型店7店（松坂屋、伊勢丹、パルシェ、パルコ、丸井109、新静岡セノバ）へのヒアリング内容及びH19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」を基に推計

◎小売従業者は、減少傾向

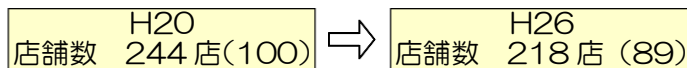


静岡地区の小売業従業者は、長期的には減少傾向にある。H11に一時増加に転じたが、H24には大きく減少し、H9対比59%となった。従業者の減少、つまりは「雇用の喪失」も、静岡地区における経済活力の減退傾向を表している。

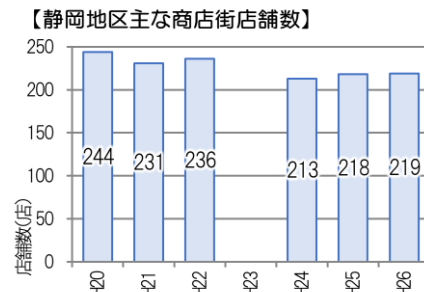


出典:H9・11・14・16「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎主な商店街（呉服・七間・紺屋町）の店舗数は、減少傾向

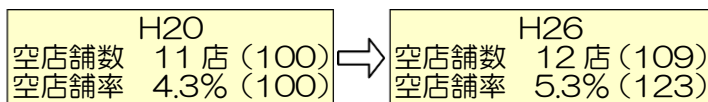


静岡地区の主な商店街のうちの3商店街（呉服町名店街、七間町名店街、紺屋町名店街）の店舗数は、横ばい～やや減少傾向にあり、H20→H26対比89%となった。但し、直近3年では回復傾向にある。

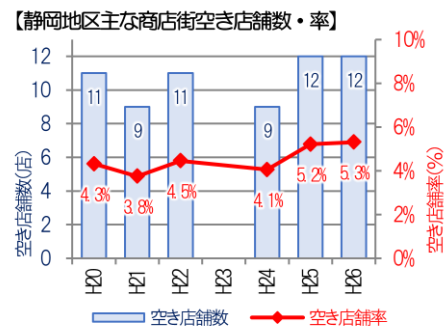


出典:H21 静岡市「商業都市戦略プロジェクト」、H20-26 静岡市「商店街データレポート」で経年変化を把握できる商店街を抽出し算出。なお、H23はデータ一部不足により計上できず

◎主な商店街（呉服・七間・紺屋町）の空き店舗数・率は、増加傾向



静岡地区の主な商店街のうちの3商店街（呉服町名店街、七間町名店街、紺屋町名店街）の空き店舗数・率は増加傾向にあり、特に空き店舗率は、H20→H26対比で123%となった。



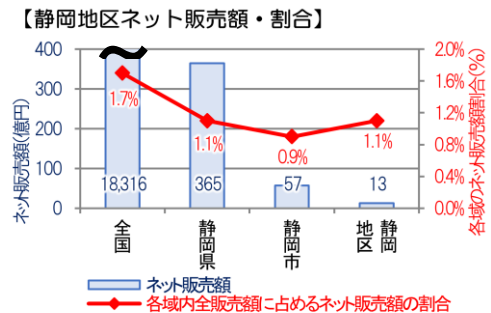
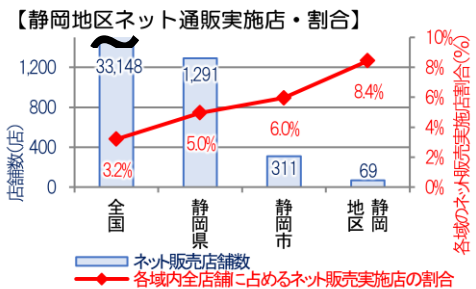
出典:H21 静岡市「商業都市戦略プロジェクト」、H20-26 静岡市「商店街データレポート」で経年変化を把握できる商店街を抽出し算出。なお、H23はデータ一部不足により計上できず

◎ネット販売は全店舗の1割が実施、販売額は13億円

H24	
ネット販売実施店	69店 (地区全店舗の8%)
ネット販売額	13億円 (地区全販売額の1%)

静岡地区の小売店舗のうち、ネット販売を実施している店は69店であり、地区全店の8%が該当する。その69店のネット販売額は13億円であり、地区全体の小売年間商品販売額の1%に過ぎない。全国・県内・市内の割合と比べると、ネット販売実施店舗割合は相対的に大きいですが、ネット販売額割合は小さいと言える。

出典：H24「経済センサス-活動調査」を基に独自集計（地区内ネット販売額÷小売業事業所のうち、「19 小売販売額の商品販売形態別割合」で「④ インターネット販売」に1%以上の販売がある店舗において、各店販売額÷ネット販売割合を乗じた額を町丁目で小計した上で、各町丁目の面積比を乗じた額を合算し、地区全体で総計算出した。店舗数も同様に面積比を乗じて算出）



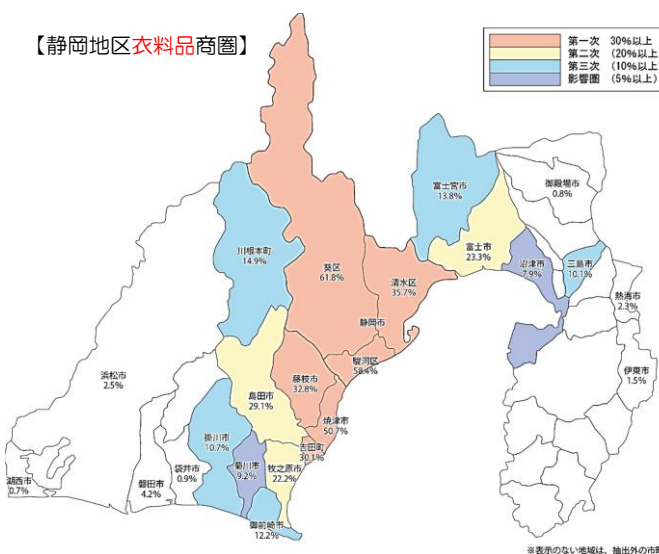
◎商圈は、県の東部～西部の広域にわたる

静岡地区の商圈として、「衣料品」は、東は三島市から西は掛川市までの広域に亘り、圏域人口約208万人（H22国勢調査）を吸引している。衣料品をはじめ、靴・バッグ・装飾品、贈答品等の『買回品・専門品』については、地方有数の広域集客性を有していると言える。

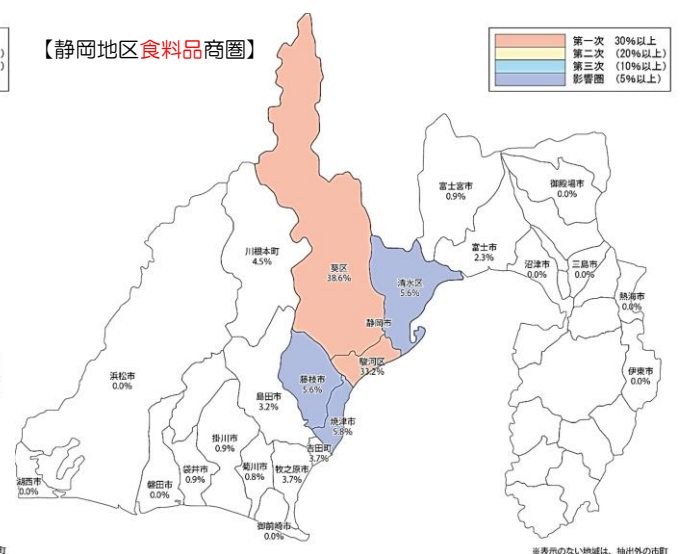
また「食料品」は、葵区・駿河区を主な商圈としている。日用雑貨等を含めた『最寄品』をも充足し、地域生活を支える一面も有している。

※前計画に記載している商圈（静岡県「静岡県の消費動向」に基づく商圈）とは、調査方法が異なるため、純粋な経年比較は出来ない。

【静岡地区衣料品商圈】



【静岡地区食料品商圈】



出典：H23 静岡市「静岡市都心商圈等実態調査」

都市機能

◎多様な高次都市機能が面的に集積

静岡地区には、官公庁、文化・スポーツ施設、教育施設、交通拠点等、多様な高次都市機能施設が面的に立地・集積し、生活利便性・広域集客性の高いエリアとなっている。

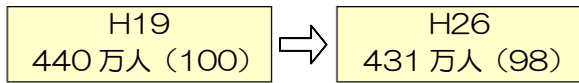
種別	施設名
官公庁	静岡市役所静岡庁舎・葵区役所、追手町消防署、静岡県庁、静岡県警察本部、静岡中央警察署、静岡地方裁判所、静岡家庭裁判所、静岡地方検察庁、静岡地方法務局、静岡税務署、静岡労働局 ほか
文化・スポーツ施設	静岡市美術館、静岡市民文化会館、静岡音楽館AOI、静岡市民ギャラリー、静岡科学館「る・く・る」、静岡市中央体育館、駿府城公園（東御門、紅葉山庭園、巽櫓、坤櫓等）、常磐公園、森下公園、青葉緑地、青葉イベント広場（葵スクエア）、静岡駅北口地下広場イベントスペース ほか
医療・福祉施設	市立静岡病院、静岡赤十字病院、医師会健診センターMEDIO、中央子育て支援センター、県総合社会福祉会館、市中央福祉センター、青少年研修センター、日吉町保育園 ほか
教育施設	静岡大付属小学校・中学校、伝馬町小学校、葵小学校、森下小学校、城内中学校、静岡英和女学院高等学校・中学校、静岡大成中学校・高等学校、静岡雙葉中学校・高等学校、静岡聖母幼稚園、中央調理製菓専門学校静岡校、静岡デザイン専門学校、御幸町図書館、静岡県教育会館 ほか
交通拠点	JR静岡駅、静岡鉄道新静岡駅、静岡鉄道日吉町駅、静岡駅北口バスターミナル、静岡駅南口バスターミナル、新静岡バスターミナル、中町バスターミナル、静岡駅北口地下駐車場「エキパ」 ほか
その他	静岡商工会議所静岡事務所、静岡市まちづくり公社、静岡市観光コンベンション協会、静岡市産学交流センター「B-nest」、静岡市創業者支援センター「SOHOしずおか」、静岡市クリエイター支援センター、静岡中央郵便局 ほか

【静岡地区都市施設立地状況】

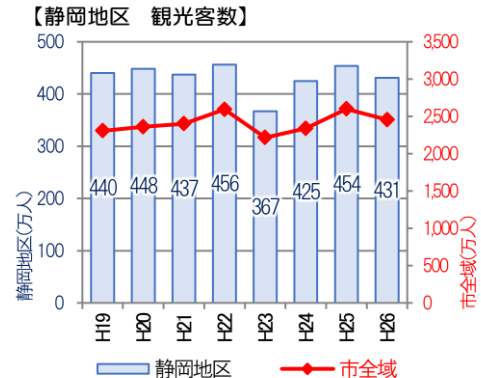


観光・交流

◎観光客数は、ほぼ横ばいに推移

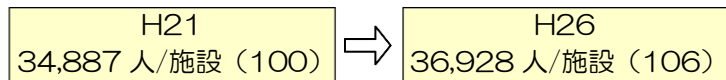


静岡地区の観光客数（地区内の主な施設・イベント等の利用者・参加者数の計）は、東日本大震災の影響等によってH23に一時減少したが、それ以外は430～450万人程度で、ほぼ横ばいに推移している。

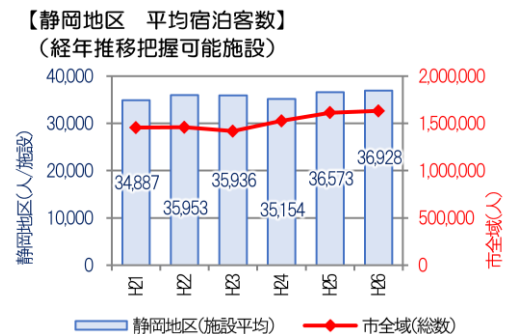


出典:H19-26 静岡市「観光交流客数調査」を基に、静岡地区に立地している施設・開催されている事業(静岡市美術館(H22～)、静岡市民文化会館、静岡音楽館AOI、静岡科学館る・くる、静岡ホピースクエア(H23～)、静岡市民ギャラリー、静岡アートギャラリー(～H20)、駿府城東御門、紅葉山庭園、静岡浅間神社(本殿参拝、一般参拝)、静岡市文化財資料館、駿府博物館、静岡まつり、大道芸ワールドカップ、シズオカ シネマ パーク フェスティバル(H21～22)、Shizuoka×Canne Week(H24～)、廿日会祭、静岡おだっくい祭り(H21～24)、シズオカ・サンパカーニバル(H21～)、しぞーかおでんフェア(H21～)、グルメ王国フェスト(H23～25))の利用・参加者数を集計

◎宿泊客数は、横ばい～やや増加傾向



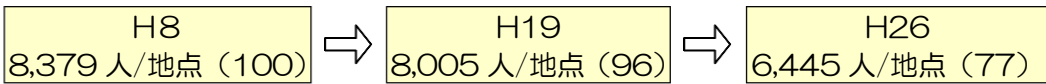
静岡地区の宿泊客数（経年変化が把握できる宿泊施設の平均）は、横ばい～やや増加傾向で推移している。東日本大震災の影響等で観光・交流人口が大きく減少したH23にも多くの宿泊客数があることから、静岡地区は観光によらない宿泊客（ビジネス等）も多いものと推察される。



出典:H21-26 静岡市「観光交流客数調査」において、H21以降の経年推移が確認できる宿泊施設 11 箇所(ホテルアジア静岡、ホテルセンチュリー静岡、静岡グランドホテル中島屋、静岡北ワシントンホテルプラザ、静鉄ホテルプレジオ静岡駅北、サンパレスホテル、ホテルガーデンスクエア静岡、ホテルシティオ静岡、ホテル盛松館、静岡キャッスルホテル佐乃春、静岡第一ホテル)の平均宿泊客数を集計

回遊・滞在関連

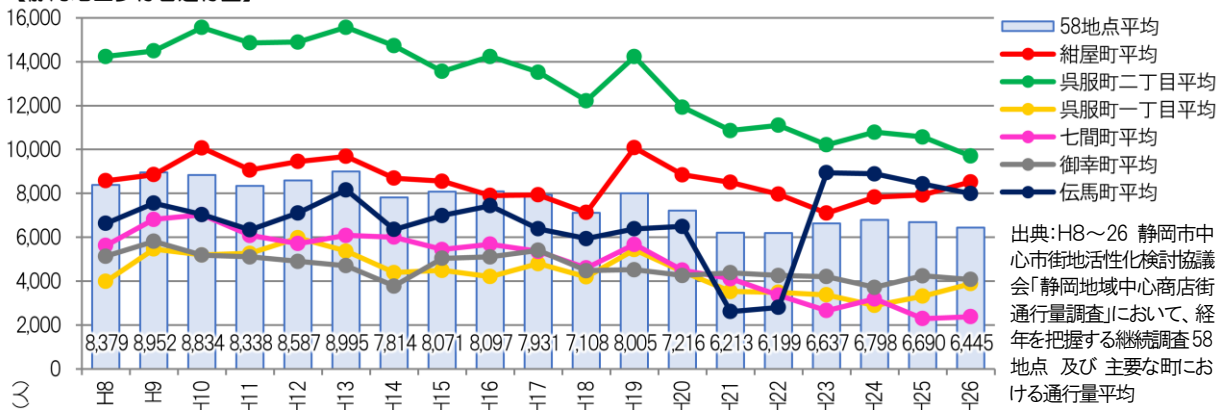
◎歩行者通行量は、長期的に減少傾向。伝馬町は増加、呉服町・七間町は減少傾向



静岡地区の歩行者通行量は、長期的に減少傾向にある。経年推移を把握する継続調査58地点の平均通行量は、H8→H26で約2千人減、対比77%となり、この20年弱で2割の通行量を失っている。ここ数年の傾向としては、H19に静岡パルコとSHIZUOKA109の開店が重なり一時的に増加したが、その後は減少が進んだ。H21には新静岡センターの閉店等によって7千人を下回ったが、前計画の推進、特にH23の新静岡セノバ開店による効果として、伝馬町ブロックを中心に歩行者通行量が大きく増加し、静岡地区歩行者通行量の減少傾向は底を打った感はあるものの、以後大きく増加に転じるまでには至っていない。

※調査地点位置は、3-3数値指標「静岡地区歩行者通行量」参照

【静岡地区歩行者通行量】



主要な町ごとの特徴的な傾向としては、

【紺屋町】静岡西武の閉店（H17）や、静岡パルコの開店（H19）、葵タワー・静岡市美術館の開業（H22）等、町内の大型集客施設の開店・閉店の影響を受け、増減を繰り返しているが、長期的にはほぼ横ばいに推移している。H23以降は増加傾向にあり、H26には伝馬町を上回り、主要な町で2番目に通行量が多くなった。

【呉服町二丁目】全年度で最も通行量が多いが、長期的には減少傾向にある。H8→H26で約4,500人減少（対比68%）し、主要な町で最も多く通行量が減少した。ピーク時であるH13に約1万5千人あった通行量が、H26に初めて1万人を下回った。

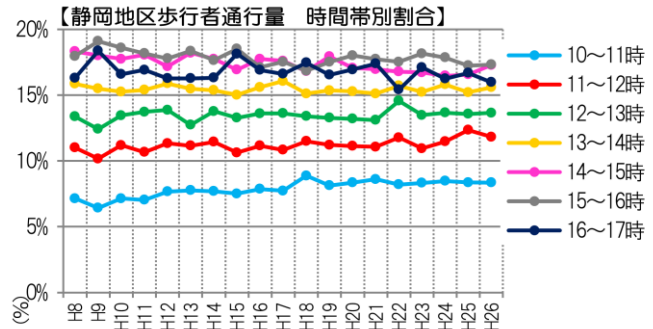
【呉服町一丁目】年度によっては主要な町で最も通行量が少ないが、町内に呉服町タワーが開業したH25以降は増化傾向にある。

【七間町】長期的に減少傾向にある。七間町内の映画館が複数閉館したH23に大きく減少し、初めて主要な町で最も通行量が少なくなった。H8→H26対比42%（3,200人減）となり、最も大きな減少率となった。

【伝馬町】町内の新静岡センターが閉店したH21に大きく減少し、主要な町で最も通行量が少なくなったが、新静岡セノバが開店したH23に大きく回復した。その後は逡減傾向にある。

◎通行量のピークは14～16時。午前中の通行量がやや増加傾向。

H8		H26	
10-11時	7%	10-11時	8%
11-12時	11%	11-12時	12%
12-13時	13%	12-13時	14%
13-14時	16%	13-14時	16%
14-15時	18%	14-15時	17%
15-16時	18%	15-16時	17%
16-17時	16%	16-17時	16%

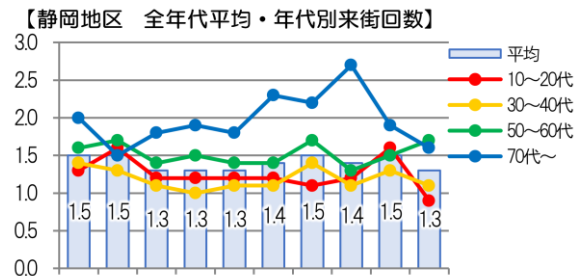


出典:H8-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「静岡地域中心商店街通行量調査」

静岡地区の歩行者通行量の時間帯別割合は、各年度とも概ね14～16時をピークに、午後の時間帯（13時～17時）が比較的多い傾向が続いている。午前中の通行量割合は少ないが、長期的にはやや増加傾向にある。割合の最高値と最低値の差が、H8には11%であったのに対し、H26には8%に縮まり、来街時間帯の平均化・分散化が伺える。

◎来街回数は、週に1～2回程度。若い年代の来街が少ない

H17		H26	
平均	1.5回	平均	1.3回
10～20代	1.3回	10～20代	0.9回
30～40代	1.4回	30～40代	1.1回
50～60代	1.6回	50～60代	1.7回
70代～	2.0回	70代～	1.6回



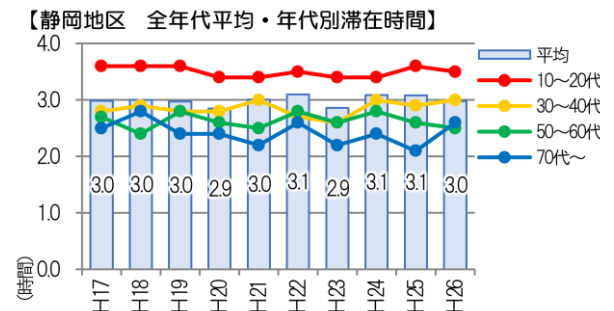
出典:H17-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「静岡地域中心商店街お買い物調査」

静岡地区への1週間あたり平均来街回数は、ほぼ横ばいに推移している。H26は平均で週に1.3回来街しており、概ね週に1～2回は来街していると言える。

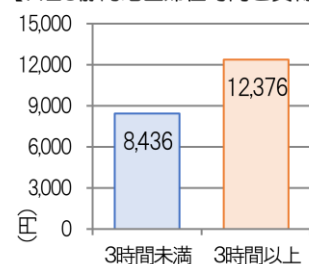
年代別では、70歳代以上がほぼ全ての年度で最も多く来街し、H24までは増加傾向にあったが、H25以降大きく減少した。40歳代以下の年代は相対的に少ない傾向にあり、特に10～20歳代の来街回数は、H26には週1回を下回った。

◎滞在時間は3時間程度。若いほど長く滞在

H17		H26	
平均	3.0時間	平均	3.0時間
10～20代	3.6時間	10～20代	3.5時間
30～40代	2.8時間	30～40代	3.0時間
50～60代	2.7時間	50～60代	2.5時間
70代～	2.5時間	70代～	2.6時間



【H26静岡地区滞在時間と買物予算の相関】



出典:H17-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「静岡地域中心商店街お買い物調査」

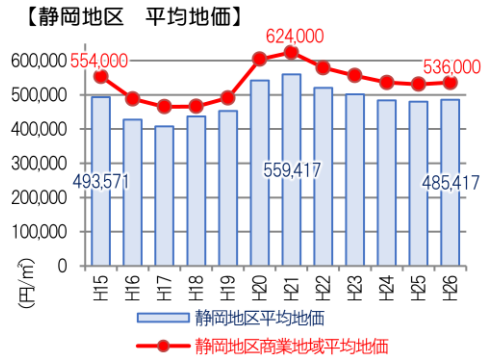
静岡地区の1日あたりの平均滞在時間は、ほぼ横ばいに推移し、H26は平均で3.0時間滞在している。年代別では、若い年代ほど滞在時間は長い傾向にあり、10～20歳代が全ての年度で最も長く滞在している。また、まちに滞在時間が長いほど経済効果が期待され、特に滞在時間が3時間を超えると、買物予算が約1.5倍となる。さらなる地域経済の活性化に向け、滞在時間の延伸が求められる。

土地関連

◎地価は、全体・商業地ともH21以降は減少傾向

H15 平均 49万4千円/㎡ (100) 商業地 55万4千円/㎡ (100)	H21 平均 55万9千円/㎡ (113) 商業地 62万4千円/㎡ (113)	H26 平均 48万5千円/㎡ (98) 商業地 53万6千円/㎡ (97)
---	---	---

静岡地区の平均地価は増減を繰り返しながらも、長期的にはほぼ横ばいに推移している。ここ数年はH21をピークに減少傾向にあったが、H26には増加に転じた。商業地だけで見ても、地区全体と同様に推移している。



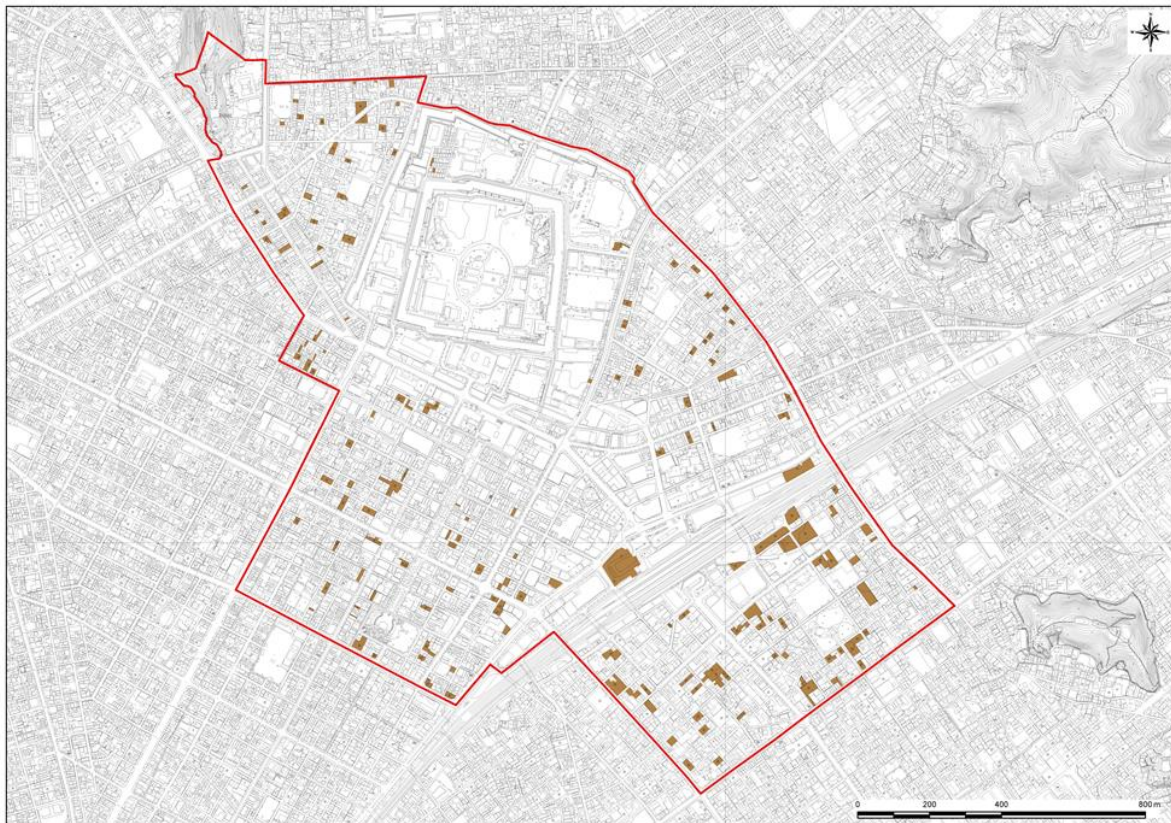
出典: H15-26 国土交通省「地価公示」、静岡県「地価調査」を基に、住居地域、商業地域を抜粋・算出

◎低未利用地は、地区全体の3%程度

H23	
面積	74,121 ㎡
割合	3.1%

静岡地区の低未利用地（空き地・駐車場など）は約7万4千㎡で、区域面積（240ha）に占める面積割合は3.1%であり、地区の大半の土地が利用されていると言える。

【静岡地区低未利用地（H23）】



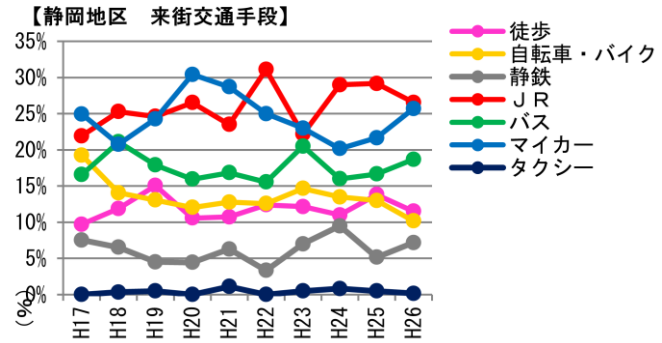
出典: H23 静岡市「都市計画基礎調査」

交通関連

◎JR・マイカーで来街する人が多い

H17		H26	
①マイカー	25% (100)	①JR	27% (123)
②JR	22% (100)	②マイカー	26% (104)
③自転車・バイク	19%	③バス	19%

静岡地区への来街交通手段は、JRとマイカーの利用者が多い。JR・静鉄・バスを合わせた公共交通の利用者が、いずれの年度でも5割近くを占めている。マイカー利用者は、H20をピークに減少傾向にあったが、H24以降再び増加に転じている。自転車（バイク含む）での来街者は、やや減少傾向にある。

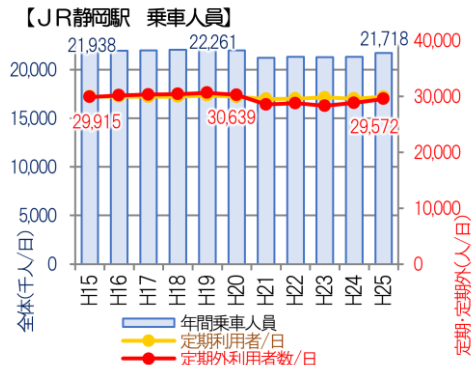


出典：H17-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「静岡地域中心商店街通行量・お買い物調査」

◎JR静岡駅乗車人員は、横ばい～やや減少傾向

H15		H19		H25	
全体	2,194万人/年 (100)	全体	2,226万人/年 (101)	全体	2,171万人/年 (99)
定期	30,025人/日 (100)	定期	30,183人/日 (101)	定期	29,929人/日 (100)
定期外	29,915人/日 (100)	定期外	30,639人/日 (103)	定期外	29,572人/日 (99)

JR静岡駅の年間乗車人員は、ほぼ横ばいで推移している。1日あたりの定期・定期外の利用者数は、いずれの年度でもほぼ同数である。定期外での乗車人員はH19をピークに減少傾向にあったが、ここ数年は増加に転じている。定期外の来街者は、買物・食事・レジャー等を目的にしていると仮定すると、それら諸活動を目的とした来街が回復傾向にあると言える。

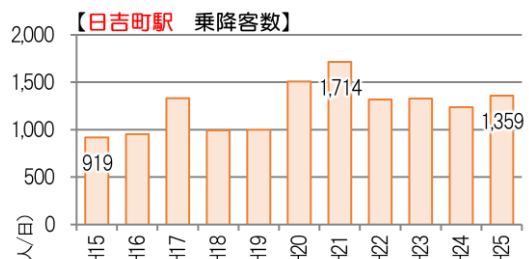
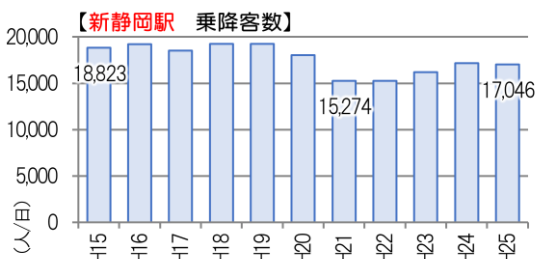


出典：H16-26「静岡市統計書」

◎新静岡駅乗降客数は長期的には減少するも、セノバ開店以降回復傾向

H15		H21		H25	
新静岡	18,823人/日 (100)	新静岡	15,274人/日 (81)	新静岡	17,046人/日 (91)
日吉町	919人/日 (100)	日吉町	1,714人/日 (187)	日吉町	1,359人/日 (148)

静岡鉄道新静岡駅の1日あたりの平均乗降客数は、長期的には減少傾向にあったが、H23の新静岡セノバ開店以降、増加に転じている。日吉町駅は増減を繰り返しつつ、新静岡センターが閉店したH21には、従前（H15・16・18・19）の2倍近くの乗降客数となったが、以後やや減少に転じている。



出典：H16-26「静岡市統計書」

来街者特色

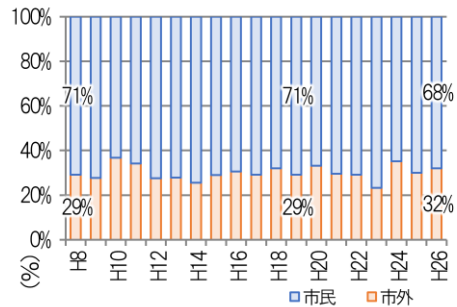
◎来街者の3割が、市外から来た人

H8 市民 71% 市外 29%	⇒	H19 市民 71% 市外 29%	⇒	H26 市民 68% 市外 32%
------------------------	---	-------------------------	---	-------------------------

静岡地区への来街者は、概ね7割が市民、3割が市外から来た人で、長期的にほぼ同水準で推移している。

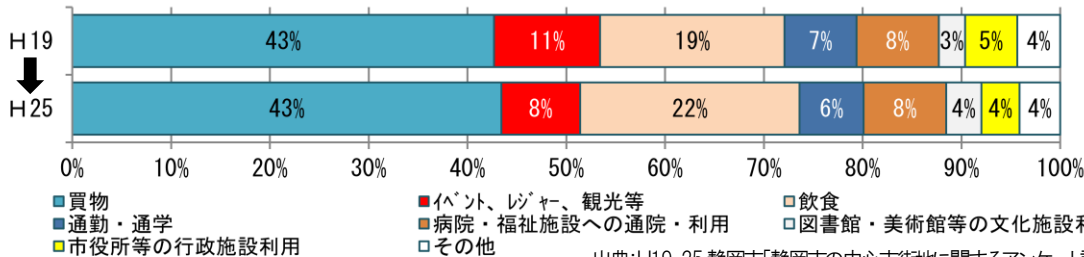
出典:H8-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会
「静岡地域中心商店街お買い物調査」

【静岡地区来街者 市民・市外の割合】



◎来街目的は、買物、飲食、イベント・観光で7割近くを占める

H19	⇒	H25
①買物 43% (100)		①買物 43% (100)
②飲食 19% (100)		②飲食 22% (118)
③イベント、レジャー、観光 11% (100)		③イベント、レジャー、観光 8% (73)
		④病院・福祉施設 8%



出典:H19-25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

市民が静岡地区を訪れる目的は、「買物」「飲食」「イベント、レジャー、観光」の順で多く、約7割の市民がこの3つのいずれかを目的に来街している。特に、「買物」を目的とする市民は4割を超え、特出している。また、「病院・福祉施設」の通院・利用を目的に来街する人が比較的多いことも、静岡地区の特徴と言える。

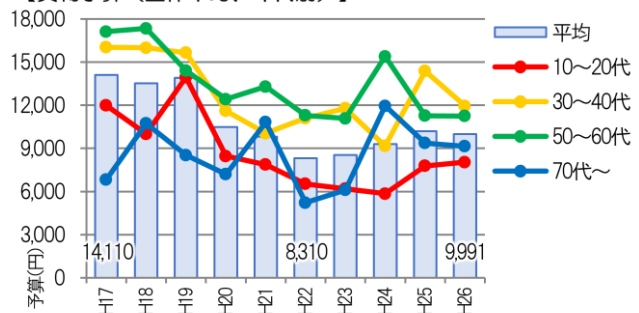
◎買物予算は、回復傾向。30～60代が高予算

H17	⇒	H22	⇒	H26
平均 14,110円		平均 8,310円		平均 9,991円
10～20代 11,984円		10～20代 6,534円		10～20代 8,047円
30～40代 16,032円		30～40代 11,109円		30～40代 11,951円
50～60代 17,113円		50～60代 11,299円		50～60代 11,248円
70代～ 6,833円		70代～ 5,223円		70代～ 9,155円

静岡地区来街者の買物予算は減少傾向にあったが、H22以降増加に転じている。

年代別では、年度でバラツキはあるものの、30～60歳代が概ね高い傾向にある。

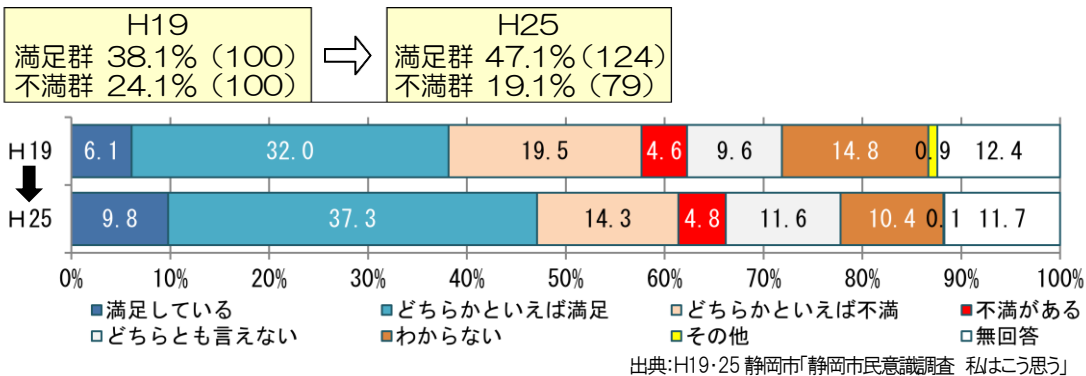
【買物予算（全体平均、年代別）】



出典:H17-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会
「静岡地域中心商店街お買い物調査」

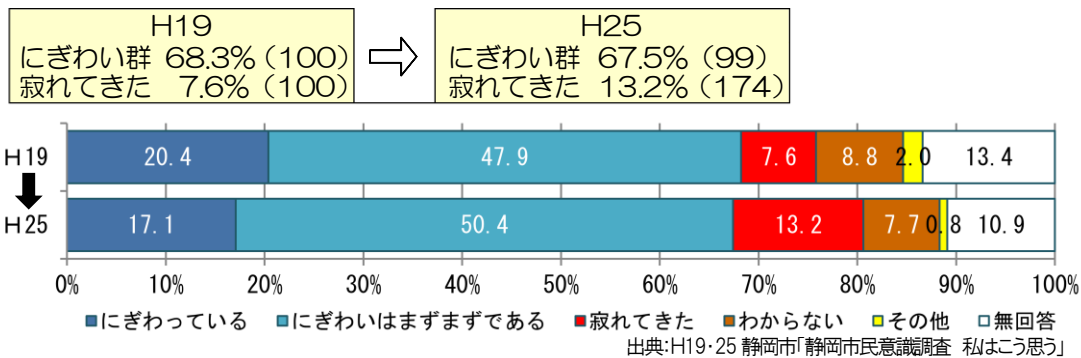
市民意識

◎満足している市民が5割近くを占め、増加傾向。不満な市民は減少傾向



静岡地区に対する評価は、「満足している」「どちらかといえば満足」と感じている『満足群』が5割近くを占め、H19→H25対比124%に増加している。一方、「不満がある」「どちらかといえば不満」と感じている『不満群』は減少傾向にあり、H25には2割を下回った。静岡地区への満足度は、総じて高いと言える。

◎にぎわっていると感じる市民が7割近くだが、寂れたと感じる市民が増加傾向

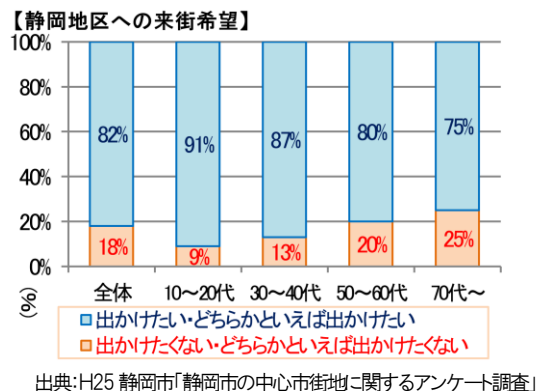


静岡地区に対する印象として、「にぎわっている」「にぎわいはますますである」と感じている『にぎわい群』が7割近くを占めているが、H19→H25で0.8%減となり、僅かながら減少した。一方、「寂れてきた」と感じている市民は増加傾向にあり、H19→H25で5.6%増となった。静岡地区のにぎわいの印象は、総じて高いと言えるが、やや減退傾向にある。

◎8割以上の市民が、出かけたいと感じている

来街希望	
出かけたい群	82%
出かけたくない群	18%

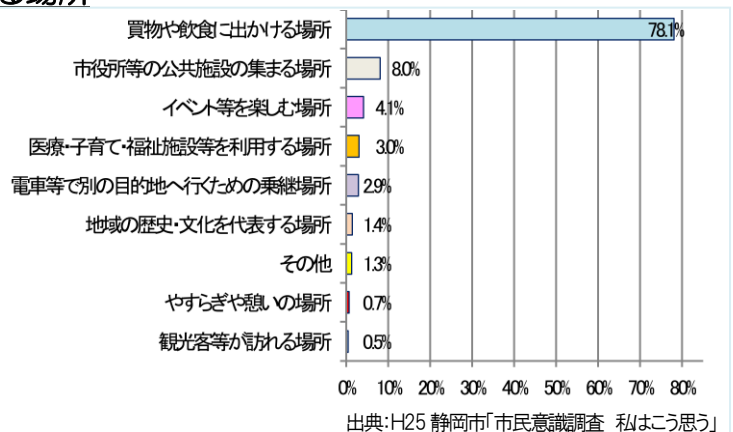
静岡地区へは、8割以上の市民が出かけたいと感じている。若い世代ほど希望する人が多く、「出かけたい」「どちらかといえば出かけたい」の『出かけたい群』が10～20代では9割を超えている。静岡地区への来街希望は、総じて高いと言える。



◎イメージは、買物や飲食に出かける場所

静岡地区のイメージ	
①買物や飲食の場	78.1%
②公共施設の集まる場	8.0%
③イベント等を楽しむ場	4.1%

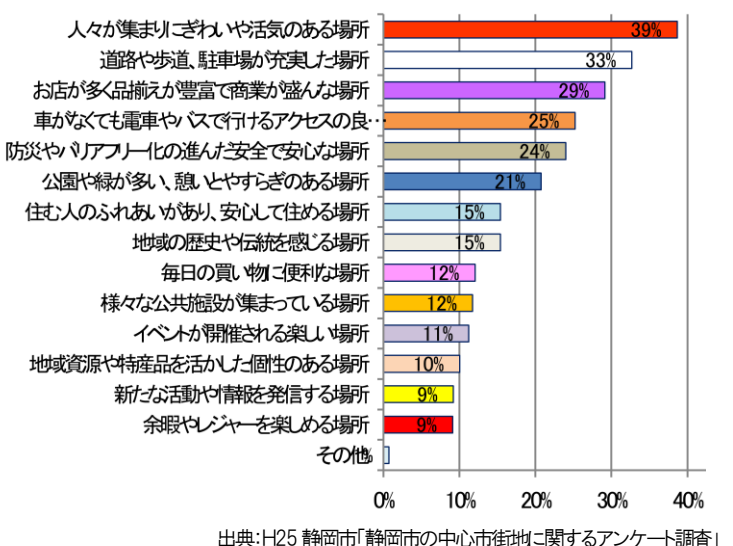
市民が抱く静岡地区のイメージは、「買物や飲食に出かける場所」が圧倒的に多い。これも「商都」となる所以ではあるが、逆にいえばそれ以外のイメージはどれも数パーセントに過ぎず、買物・飲食の場以外の印象が乏しいと言える。特に、にぎわい創出の鍵となる歴史・文化の場としてのイメージが低い状況にある。



◎希望するまちの姿は、にぎわい創出、歩道等の充実、商業が盛んなまち

静岡地区への希望	
①にぎわいや活気のある場所	39%
②道路・歩道・駐車場の充実した場所	33%
③商業が盛んな場所	29%

市民が静岡地区に希望するまちの姿は、「人々が集まりにぎわいや活気のある場所」が39%で最も多い。次いで「道路や歩道、駐車場の充実した場所」として移動・回遊性の向上、「お店が多く品揃えが豊富で商業が盛んな場所」として商業機能の充実が望まれている。また、交通アクセスの向上や、安全安心・快適性の向上、歴史・伝統を感じる場所となることも、多くの市民が望んでいる。



(2) 清水地区の状況

① 概況

- ◎ JR清水駅や静鉄新清水駅、清水駅西口商店街群、清水港ウォーターフロント（江尻漁港～日の出地区）等を中心に形成されたエリアである。
- ◎ 東海道の宿場町（江尻宿）を礎に、国の特定重要港湾の清水港を擁す「港町」
として、港湾関連産業・海運機能（物流機能）を備えている。
- ◎ 港から富士山を臨む景観等の地域資源を活かした海洋文化・レクリエーションの拠点として、優れた観光機能を有すことから、多くのヒト・モノが行き来している。
- ◎ 清水区（特に旧清水市）の中軸として、地域商業・生活拠点機能を有しており、地域住民に日々利用されている。

② 数値で見る状況

※以下のデータにおいて、清水地区内にある町のうち、町の一部が計画区域に含まれない部分がある場合には、区域に含まれる面積比率で按分し算出した。区域内にある町及び各面積比率は、下表のとおり。

町名	面積比	町名	面積比	町名	面積比
相生町	1.00	江尻東三丁目	0.78	港町二丁目	0.84
旭町	1.00	銀座	1.00	美濃輪町	1.00
島崎町	0.42	本郷町	0.40	日の出	0.78
真砂町	1.00	清水町	0.70	築地町	0.22
辻一丁目	0.23	新港町	0.13	富士見町	1.00
巴町	1.00	万世町一丁目	1.00	入船町	1.00
江尻町	0.36	万世町二丁目	1.00	松原町	1.00
江尻東一丁目	0.43	松井町	0.25	袖師	0.01
江尻東二丁目	0.44	港町一丁目	1.00		

※区域には二級河川「巴川」の一部が含まれており、同河川上には、入江一丁目、千歳町、上一丁目、上二丁目、本町の5町の一部が含まれるが、「水の上」であるため、事業所・居住者等は当然存在せず、社会・経済活動は一切行われていない。よって、厳密には同5町も計画区域に含まれてはいるが、清水地区の社会・経済活動の状況を適切に把握するため、以下の統計数値には同5町の値は反映させないこととする。

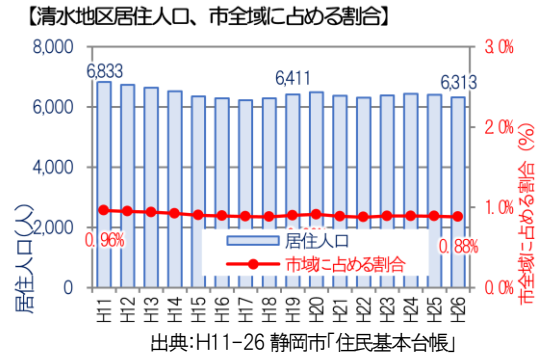
人口動態

◎清水地区の居住人口は、長期的減少傾向が底を打つ

H11 人口 6,833人 (100) 割合 0.96% (100)	⇒	H19 人口 6,411人 (94) 割合 0.90% (94)	⇒	H26 人口 6,313人 (92) 割合 0.88% (92)
--	---	--	---	--

清水地区の居住人口は、長期的には減少傾向にあったものの、前計画に基づく再開発事業等の住戸整備を基礎とし、減少傾向が底を打った感はある。

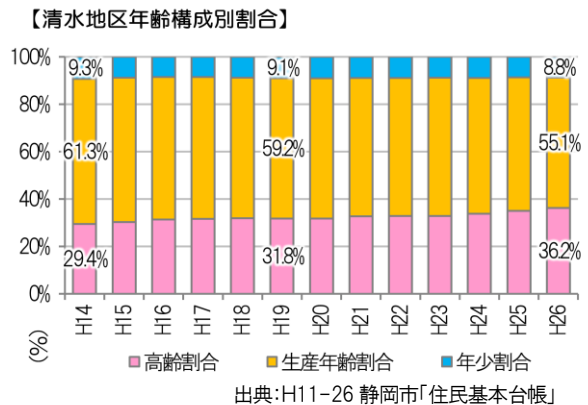
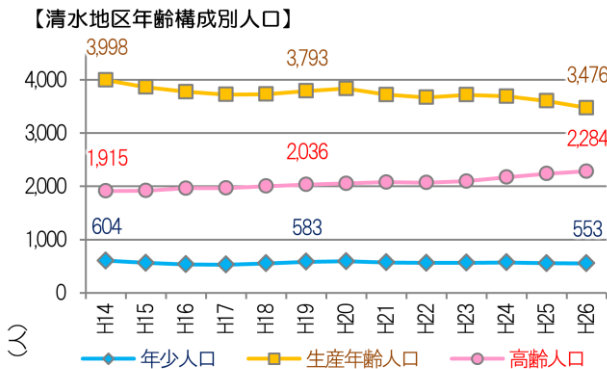
また、市全域に占める清水地区居住人口の割合は、ほぼ横ばい～緩やかな減少傾向にあり、まちなか居住は維持されている。



◎高齢化が進み、生産年齢人口が減少傾向

H11	⇒	H19	⇒	H26
年少者 604人 (100) 9.3% (100)		年少者 583人 (97) 9.1% (98)		年少者 553人 (92) 8.8% (95)
生産者 3,998人 (100) 61.3% (100)		生産者 3,793人 (95) 59.2% (97)		生産者 3,476人 (87) 55.1% (90)
高齢者 1,915人 (100) 29.4% (100)		高齢者 2,036人 (106) 31.8% (108)		高齢者 2,284人 (119) 36.2% (123)

清水地区の年齢構成別人口は、年少者（～14歳）・生産年齢者（15歳～64歳）が減少傾向にある一方、高齢者（65歳～）は増加傾向にあり、H14→H26対比119%に増加している。地区内の割合で見れば、年少者割合が9%前後で推移している中で、高齢者割合はH15に3割を超え、さらに増加傾向が進んでおり、清水地区における高齢化が着実に進んでいると言える。また、経済活動の主要な担い手である生産年齢者の人口・割合が減少傾向にある点も、地区の大きな課題である。



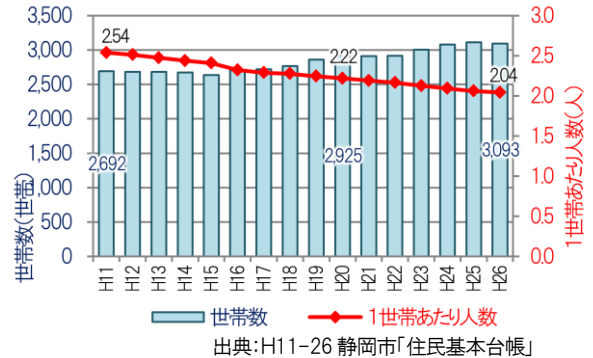
◎世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯あたりの平均人数は減少

H11 世帯数 2,692 世帯 (100) 1世帯平均 2.54人 (100)	⇒	H19 世帯数 2,925 世帯 (109) 1世帯平均 2.22人 (87)	⇒	H26 世帯数 3,093 世帯 (115) 1世帯平均 2.04人 (80)
--	---	---	---	---

清水地区の世帯数は増加傾向にあり、H11→H26で約400世帯増、対比115%となった。特に、前計画の再開発4事業整備後のH22以降は、約200世帯が増加した。

一方、1世帯あたりの平均人数は減少傾向にあり、2人を下回ろうとしている。つまりは、清水地区はファミリー層など世帯員の多い世帯よりも、単身世帯や夫婦世帯が主に居住する傾向にあると言える。

【清水地区世帯数、1世帯あたり人数】



産業全般

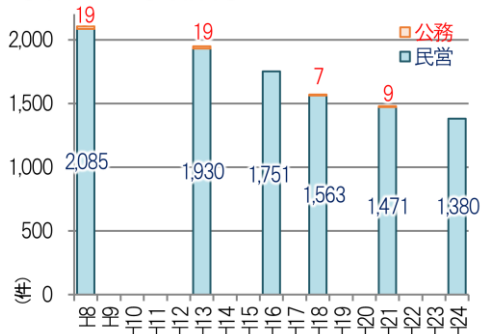
◎全事業所数は、大きく減少傾向

H8 全体 2,104 件 (100) 民営 2,085 件 (100)	⇒	H21 全体 1,480 件 (70) 民営 1,471 件 (71)	⇒	H24 民営 1,380 件 (66)
--	---	---	---	------------------------

清水地区全産業（民営＋公務）の全事業所数は、大きく減少傾向にある。特に民営事業所数は、H8→H24で約700件減、対比66%となり、清水地区における経済活動全般の減退傾向が伺える。公務事業所数も、H8→H21で1/3程度になっている。

出典: H8・13・16・18「事業所・企業統計調査」H21「経済センサス-基礎調査」H24「経済センサス-活動調査」但し、H16及びH24の調査は、公務に関する事業所調査は実施していないため、民営事業所のみを記載

【清水地区全事業所数】



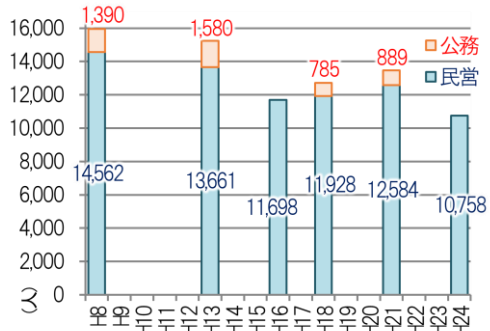
◎全従業員数は、減少傾向

H8 全体 15,952 人 (100) 民営 14,562 人 (100)	⇒	H21 全体 13,473 人 (84) 民営 12,584 人 (86)	⇒	H24 民営 10,758 人 (74)
--	---	---	---	-------------------------

清水地区全産業（民営＋公務）の従業員数は、減少傾向にある。特に民営従業員数は、H8→H24で約4千人減、対比74%に減少している。公務従業員も、H8→H21で約500人減少し、対比64%となっている。

出典: H8・13・16・18「事業所・企業統計調査」H21「経済センサス-基礎調査」H24「経済センサス-活動調査」但し、H16及びH24の調査は、公務に関する事業所調査は実施していないため、民営事業所のみを記載

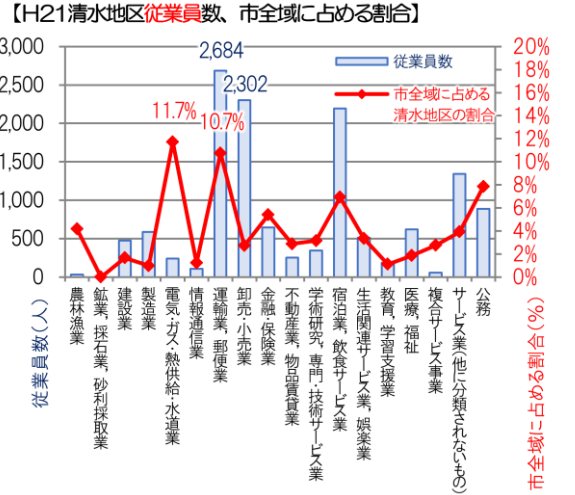
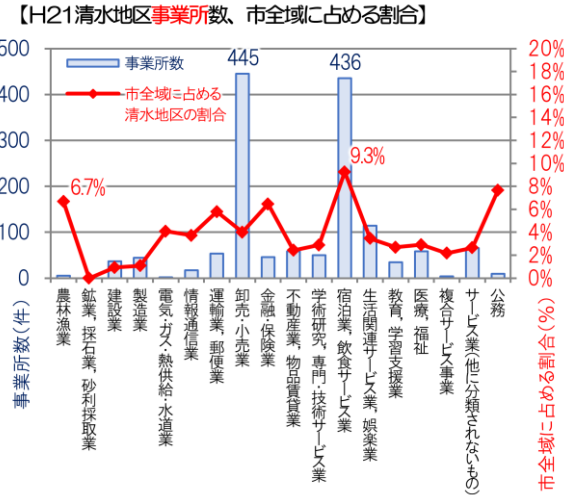
【清水地区全従業員数】



◎事業所は商業、宿泊・飲食業が圧倒的に多い。従業員は運輸・郵便が多い

H21 事業所数	
集積数	①卸売・小売業 445 件
	②宿泊業、飲食サービス業 436 件
集積率	①宿泊業、飲食サービス業 9.3%
	②農林漁業 6.7%

H21 従業員数	
集積数	①運輸業、郵便業 2,684 人
	②卸売・小売業 2,302 人
集積率	①電気・ガス・水道業等 11.7%
	②運輸業、郵便業 10.7%



出典: H21「経済センサス-基礎調査」

清水地区全事業所数を産業分類別に見ると、「卸売・小売業」「宿泊業、飲食サービス業」が400件超で圧倒的に多く、上位2業種で清水地区内全事業所の60%を占める。産業分類ごとの、静岡市全域に占める清水地区の集積率は、いずれの業種も1割を下回り、集積が図られているものはないと言える。

清水地区全従業員数を産業分類別に見ると、「運輸業、郵便業」が人数・集積率ともに高く、物流拠点「港町」たる所以である。運輸・郵送業は、従業員数の多さに比べて事業所数が少ないことから、1事業所あたりの従業員数が多いことが伺え、物流機能が地区の雇用も創出する基幹産業であると言える。

小売業関連

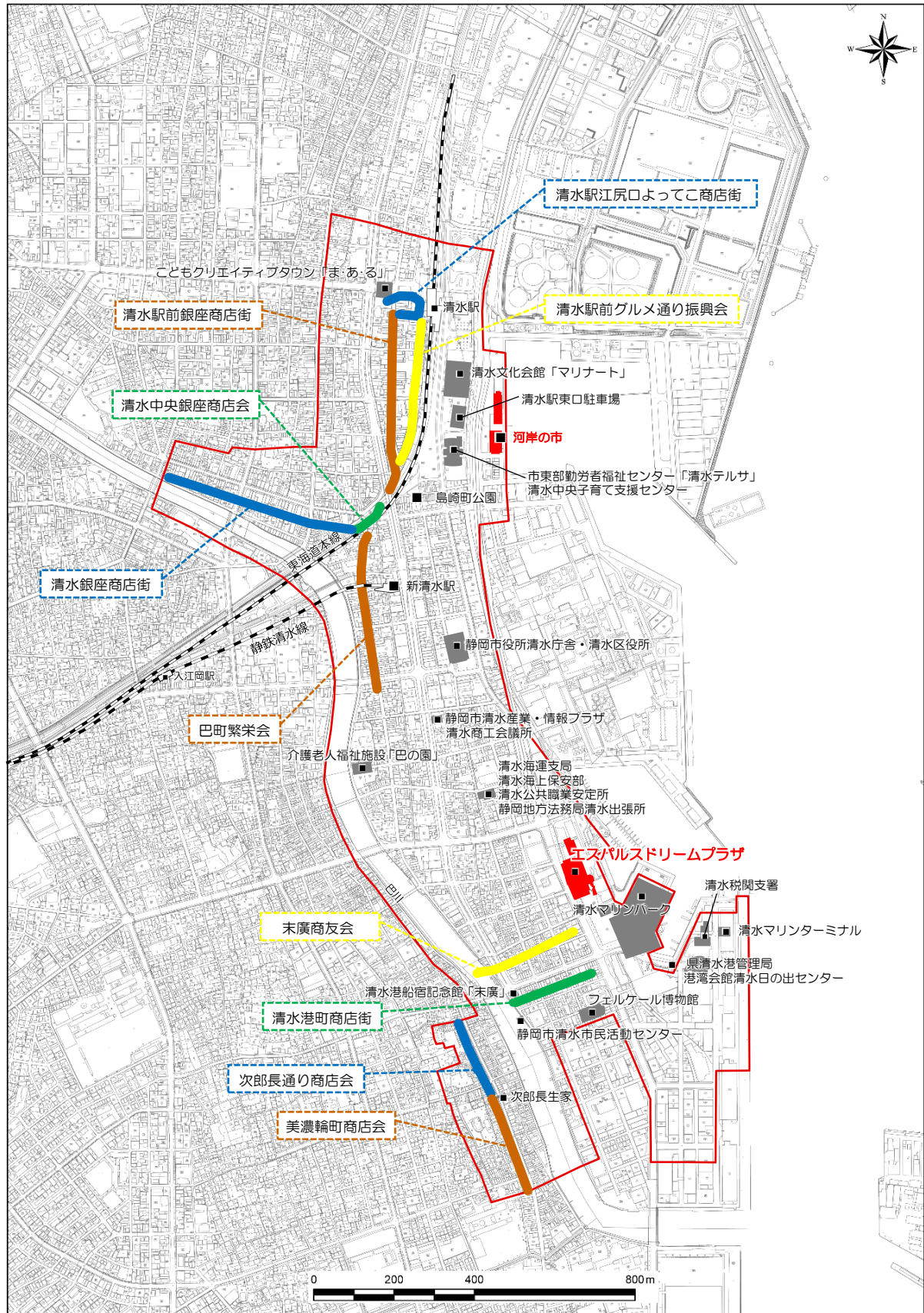
◎清水駅西口の商店街群・大型店が面的に連なる

清水地区においては、JR清水駅西口や次郎長通り界隈を中心に複数の商店街が連なり、市民の日常的買物生活を支えているが、駅前の大型店2店が閉店し(H13丸井清水店、H27西友清水店)、地区の商業機能の大きな核を失った。

また、清水港ウォーターフロントエリアにはエスパルスドリームプラザや河岸の市等が立地し、観光商業の振興を図っている。

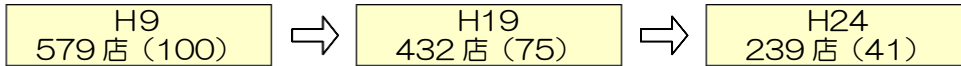
主商店街	清水駅前銀座商店街、清水中央銀座商店会、清水銀座商店街、清水江尻口よってこ商店街、清水駅前グルメ通り振興会、巴川繁栄会、末廣商友会、清水港町商店街、次郎長通り商店会、美濃輪町商店会 ほか
主大型店等	エスパルスドリームプラザ、河岸の市 ほか

【清水地区商業機能立地状況】

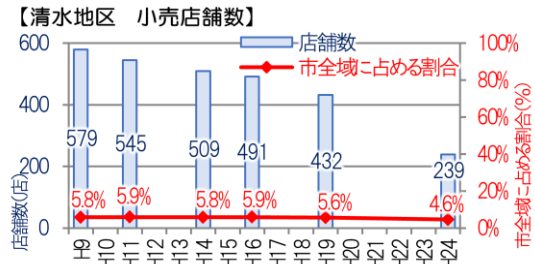


※以下に記載するH24「経済センサス-活動調査」の小売商業関連値は、H19までの「商業統計調査」と集計方法が異なるため、経年変化の純粋な比較は出来ない。但し、ほぼ同対象を捉えた近似値であると仮定し、H24活動調査の値も含めた推移を捉えることとする。

◎小売店舗数は、長期的に大きく減少傾向

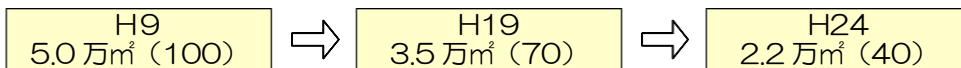


清水地区の小売店舗数は、長期的に減少傾向にある。特にH24に大きく減少し、H9対比で約300店減、41%となった。市全域に占める清水地区の割合（集積率）は5%前後で推移している。

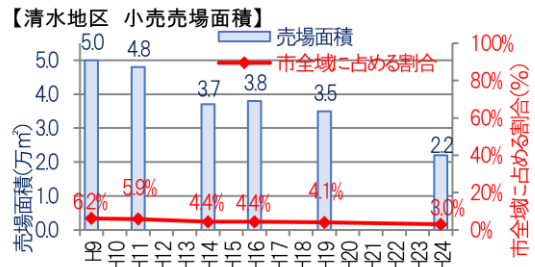


出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売面積は、長期的に大きく減少傾向

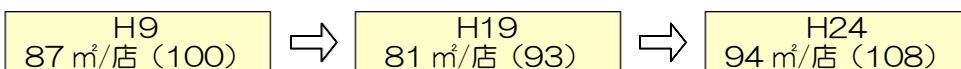


清水地区の小売業の売場面積は、長期的に減少傾向にある。特にH24に大きく減少し、H9対比で約3万㎡減、40%となった。市全域に占める清水地区の割合（集積率）は5%前後で推移し、減少傾向が続いている。

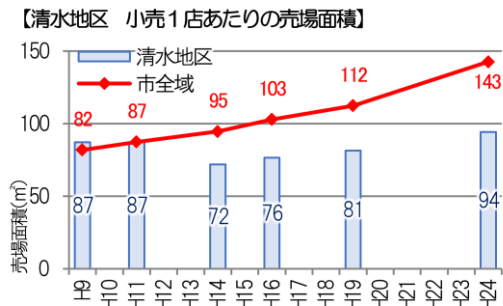


出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売1店舗あたりの面積は、横ばい～緩やかな増加傾向



清水地区の小売業1店舗あたりの売場面積は、市全域が増加傾向にある中で、一時やや減少しつつも、長期的には横ばい～緩やかな増加傾向で推移している。清水地区の小売店舗面積は、市全域の平均値よりも小さく、いわゆる“大型店化”の傾向は伺えない。



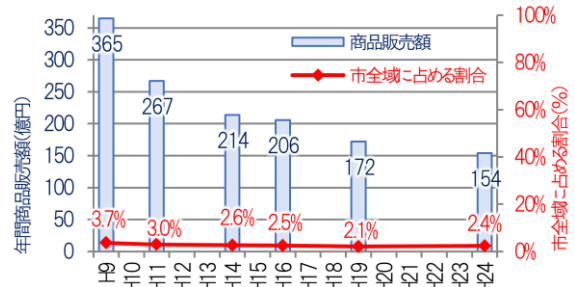
出典:H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売年間商品販売額は、減少傾向

H9 365 億円 (100)	⇒	H19 172 億円 (47)	⇒	H24 154 億円 (42)
--------------------	---	--------------------	---	--------------------

清水地区の小売年間商品販売額は、長期的に大きく減少傾向にあり、H9→H24で約200億円減、対比42%まで減少した。この大幅な減少は、清水地区における商業活力の減退状況を如実に表している。また、市全域に占める割合（集積率）は、2%台で推移している。

【清水地区 小売年間商品販売額】



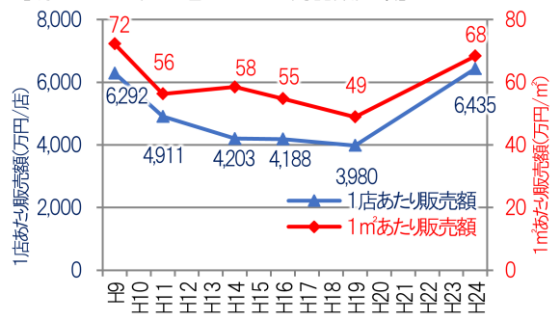
出典：H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売1店・1㎡あたりの販売額は長期的に減少、直近は増加

H9 販売額/店 6,292万円 (100) 販売額/㎡ 72万円 (100)	⇒	H19 額/店 3,980万円 (63) 額/㎡ 49万円 (68)	⇒	H24 額/店 6,435万円 (102) 額/㎡ 68万円 (94)
---	---	--	---	---

清水地区の小売1店舗及び1㎡あたりの年間商品販売額（いわゆる売場効率）は、H9以降減少傾向にあったが、H24に大きく増加に転じた。地区全体の店舗数・販売額が大きく減少傾向にある中で、店舗・面積あたりの販売額は上昇している状況にあり、つまりは販売力・効率の高い店舗が営業を継続しているものと推察する。

【清水地区小売1店・1㎡の商品販売額】



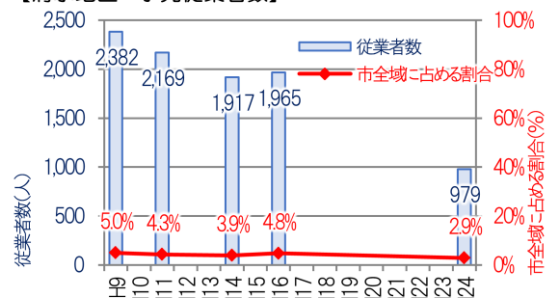
出典：H9・11・14・16・19「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎小売従業者は、減少傾向

H9 2,382 人 (100)	⇒	H16 1,965 人 (83)	⇒	H24 979 人 (41)
---------------------	---	---------------------	---	-------------------

清水地区小売業従業者は、H9→H24で約1,400人と大きく減少し、対比41%と半数以下になった。従業者の大幅な減少、つまりは「大きな雇用の喪失」も、清水地区経済活力減退を如実に表している。

【清水地区 小売従業者数】

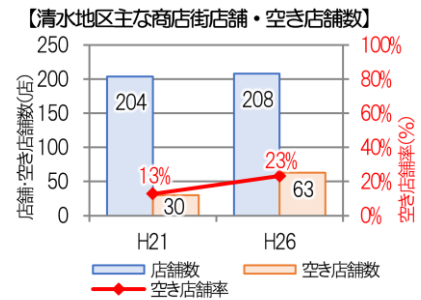


出典：H9・11・14・16「商業統計調査」、H24「経済センサス-活動調査」

◎主な商店街の店舗数は変わらず、空き店舗数・率は増加傾向

H21		H26	
店舗数	204店 (100)	店舗数	208店 (101)
空き店舗数	30店 (100)	空き店舗数	63店 (210)
空き店率	13% (100)	空き店率	23% (176)

清水地区の主な商店街のうちの4商店街（清水駅前銀座商店街、清水銀座商店街、清水中央銀座商店街、次郎長通り商店街）の店舗数は、H21→H26では横ばいに推移したが、空き店舗は大きく増加傾向にあり、空き店舗数・率ともに2倍以上となった。



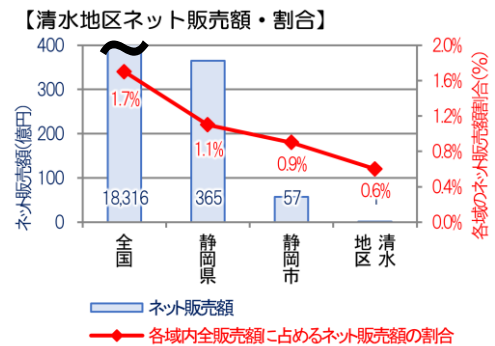
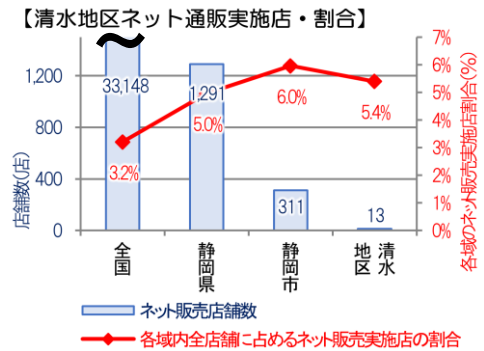
出典：H21・26 静岡市「商店街データレポート」で経年変化を把握できる商店街を抽出し算出

◎ネット販売実施店舗は全店の5%、販売額は1億円

H24	
ネット販売実施店	13店（地区全店舗の5%）
ネット販売額	1億円（地区全販売額の0.6%）

清水地区の小売店舗のうち、ネット販売を実施している店は13店であり、地区全店の5%が該当する。その13店のネット販売額は1億円であり、地区全体の小売年間商品販売額の0.6%に過ぎない。全国・県内の割合と比べると、ネット販売実施店舗割合はある程度あるものの、ネット販売額割合は低い傾向にある。

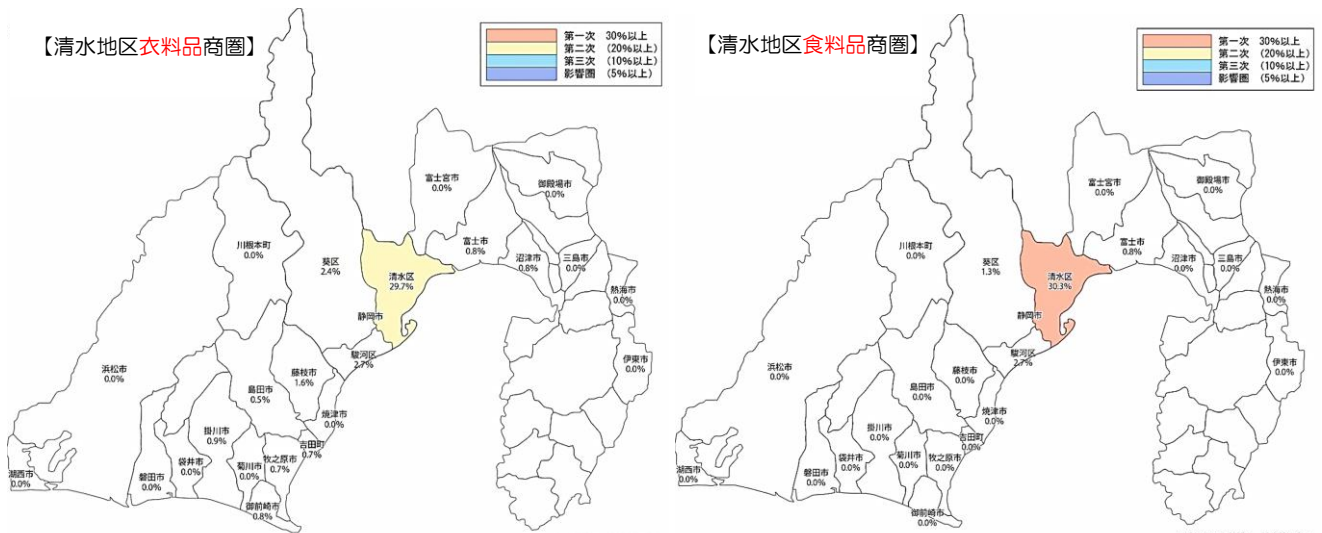
出典：H24「経済センサス-活動調査」を基に独自集計（地区内ネット販売額は小売業事業所のうち、「19 小売販売額の商品販売形態別割合」で「④ インターネット販売」に1%以上の販売がある店舗において、各店販売額にネット販売割合を乗じた額を町丁目以小計した上で、各町丁目の面積比を乗じた額を合算し、地区全体で総計し算出した。店舗数も同様に面積比を乗じて算出）



◎商圏は、清水区域のみ

清水地区の商圏は、『買回品・専門品』に含まれる「衣料品」、『最寄品』に含まれる「食料品」とも、清水区域のみ（人口25万人 H22国勢調査）を商圏としている。清水地区商業機能の広域性は低く、地域商業地であると言える。

※前計画に記載している商圏（静岡県「静岡県の消費動向」に基づく商圏）とは、調査方法が異なるため、純粋な経年比較は出来ない。



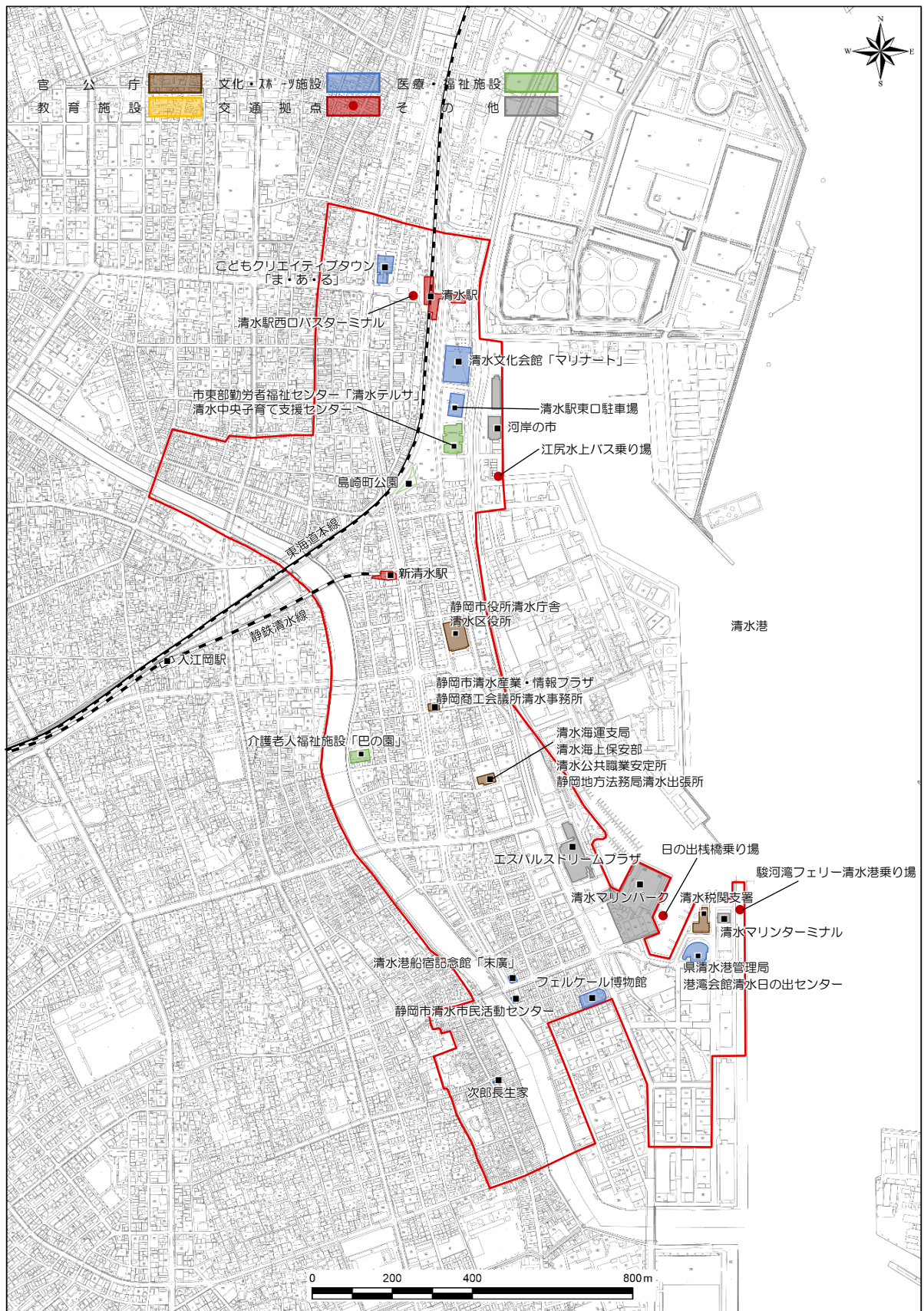
都市機能

◎多様な都市機能が面的に集積

清水地区は、官公庁、文化・スポーツ施設、医療・福祉施設等、多様な都市福利施設・公共公益施設が面的に集積され、生活利便性の高いエリアとなっている。

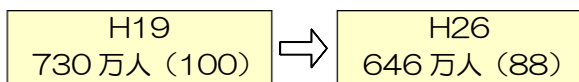
種別	施設名
官 公 庁	静岡市役所清水庁舎・清水区役所、静岡県清水港管理局、静岡地方法務局清水出張所、清水税関支署、清水公共職業安定所、清水社会保険事務所、清水海運支局、清水海上保安部 ほか
文 化 ・ 体 育 施 設	清水文化会館「マリナート」、こどもクリエイティブタウン「ま・あ・る」、市清水市民活動センター、フェルケール博物館、次郎長生家、清水港船宿記念館「末廣」 ほか
医 療 ・ 福 祉 施 設	市東部勤労者福祉センター「清水テルサ」、清水中央子育て支援センター、介護老人福祉施設巴の園 ほか
交 通 拠 点	JR清水駅、静岡鉄道新清水駅、清水駅西口バスターミナル、静岡市清水駅東口駐車場、駿河湾フェリー清水港乗り場、江尻水上バス乗り場 ほか
そ の 他	静岡市清水産業・情報プラザ、静岡商工会議所清水事務所 ほか

【清水地区都市施設立地状況】



観光・交流

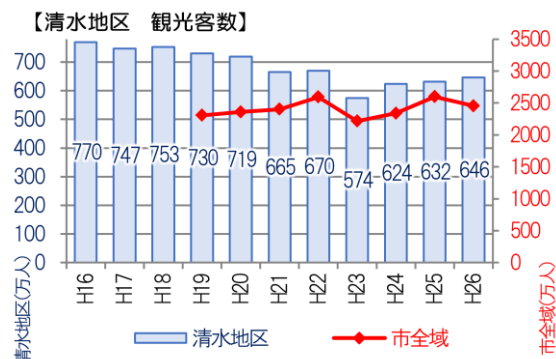
◎観光客数は長期的には減少傾向にあるが、ここ数年は回復傾向



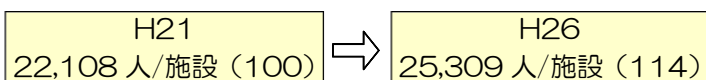
清水地区の観光客数（地区内の主な施設・イベント等の利用者・参加者数の計）は、長期的には減少傾向にあるが、前計画による多様な施設整備やイベント開催等の効果もあり、H23以降は増加傾向にある。

※前計画（清水地区）数値指標「観光交流客数」とは集計対象が異なる。

出典：H16～26 静岡市「観光交流客数調査」及び独自調査を基に、清水地区に立地している施設・開催されている事業（清水文化会館マリナート（H24～）、こどもクリエイティブタウンまある（H24～）、河岸の市、エスパルスドリームプラザ、次郎長生家、清水港船宿記念館「末廣」、フェルケール博物館、ドリームフェリー、清水港祭り、清水七夕まつり、清水巴川灯ろうまつり、清水港マグロまつり、清水マリンパーク内イベント、アグリフェスタ、清水港カウントダウン、清水アートクラフトフェア（H20～）、富士山コスプレ世界大会（H25～））の利用者・参加者数を集計

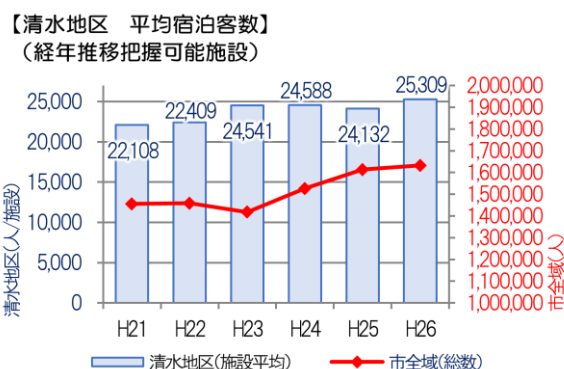


◎宿泊客数は、やや増加傾向



清水地区の宿泊客数（経年変化が把握できる宿泊施設の平均）は、やや増加傾向で推移している。観光・交流機能のさらなる向上を図り、地域経済活性化に向け、国内外からより多くの宿泊客の受入れを図ることが求められる。

出典：H21～26 静岡市「観光交流客数調査」において、H21以降の経年推移が確認できる宿泊施設6箇所（ホテルクレスト清水、ホテルサンポート、ホテルサンルート清水、ホテルときわ駅南店、ホテルビスタ清水、清水シティホテル）の平均宿泊客数を集計

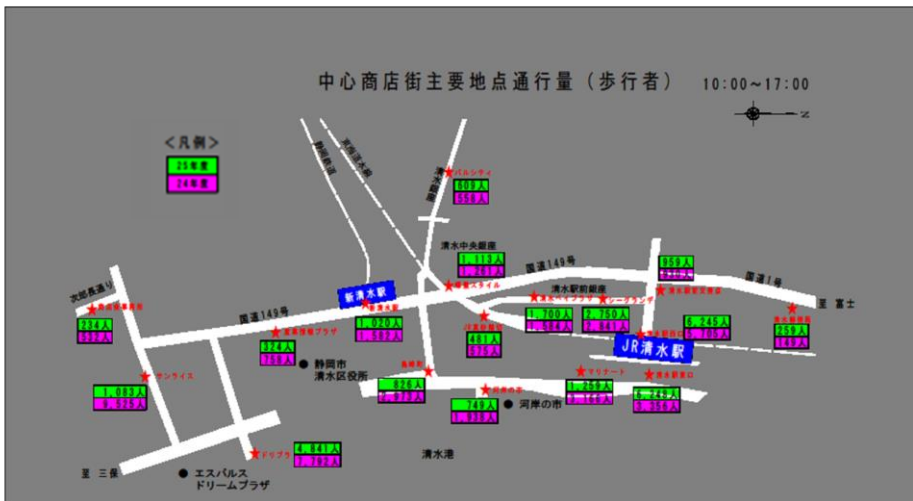
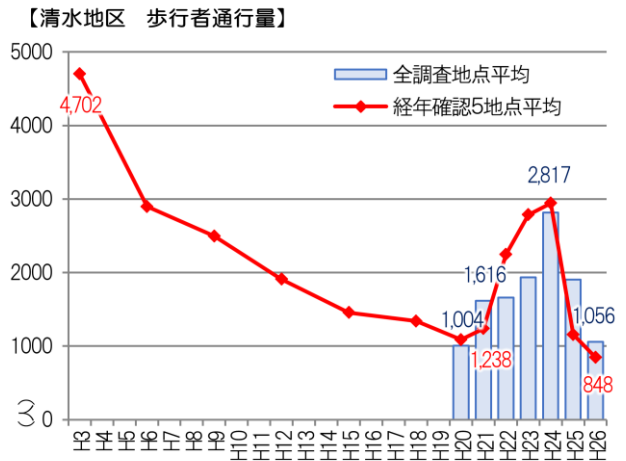


回遊・滞在関連

◎歩行者通行量は、長期的に大きく減少傾向

H3 5地点 4,702人/地点(100)	⇒	H21 全地点 1,616人/地点 5地点 1,238人/地点(26)	⇒	H26 全地点 1,056人/地点 5地点 848人/地点(18)
--------------------------	---	---	---	---

清水地区の歩行者通行量は、長期的に減少傾向にある。経年推移を確認できる5地点の平均通行量で見れば、H3→H26対比18%となり、この20数年で8割の通行量を失ったこととなる。そのような中で、H20～H24は通行量が大きく増加しているが、これは通行量調査日に区域内で複数のイベントが開催されたための効果と考えられる。つまりは、多様なイベント開催等、にぎわい創出の取り組みが着実になされれば、歩行者通行量は増加すると言える。

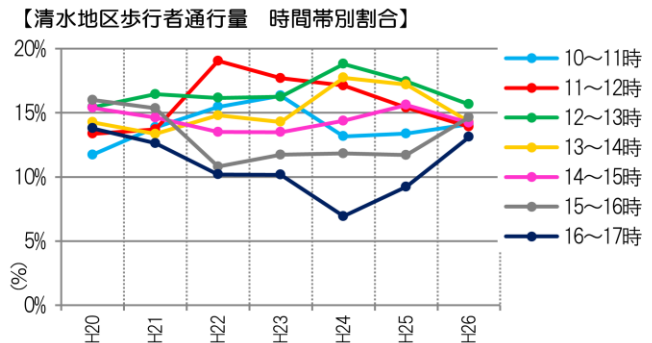


出典: H3-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水地域通行量調査」において、H20以降の清水地区区域内全調査地点(16地点)及びH3以降経年把握継続調査地点(清水駅前銀座・シグランデ前、清水中央銀座・蝶屋スタイル前、清水銀座・バルシティ前、清水港町・サンライズ前、次郎長通り・商店会事務所前の5地点)を集計

◎通行量は全時間帯に分散。15時以降がやや少ない傾向

H20		H26	
10-11時	12%	10-11時	14%
11-12時	13%	11-12時	14%
12-13時	15%	12-13時	16%
13-14時	14%	13-14時	14%
14-15時	15%	14-15時	14%
15-16時	16%	15-16時	15%
16-17時	14%	16-17時	13%

清水地区の歩行者通行量の時間帯別割合は、概ね全時間帯に分散されている。H22～H25においては、15時以降はやや少ない傾向にある。



出典: H20-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水地域通行量調査」

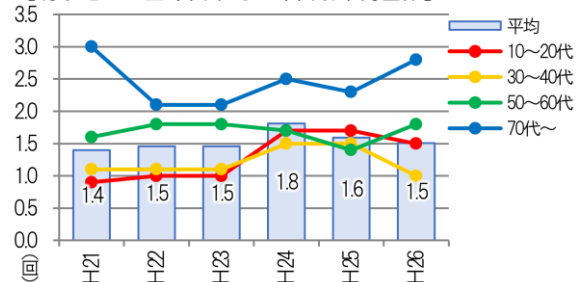
◎来街回数は、週に1～2回程度。70代以上の来街が多い

H21		H26	
平均	1.4回	平均	1.5回
10～20代	0.9回	10～20代	1.5回
30～40代	1.1回	30～40代	1.0回
50～60代	1.6回	50～60代	1.8回
70代～	3.0回	70代～	2.8回

清水地区における1週間あたり平均来街回数は、ほぼ横ばいに推移している。H26は平均で週に1.5回来街しており、清水地区を利用する人は、概ね週に1～2回は来街していると言える。

年代別では、70歳代以上が全ての年度で最も多く来街し、H21・H26には週に平均3回近く来街している。その一方で、若い年代ほど相対的に少ない傾向にあるが、10～20歳代はH21～23が週1回に満たない来街数であったのに対し、H24以降は週1～2回程度に増加した。

【清水地区 全年代平均・年代別来街回数】



出典:H21-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水まちなかアンケート調査」

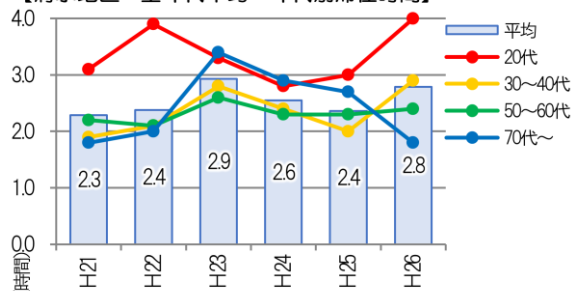
◎滞在時間はほぼ横ばいに推移し、2時間半程度

H21	H26
2.3時間 (100)	2.8時間 (121)

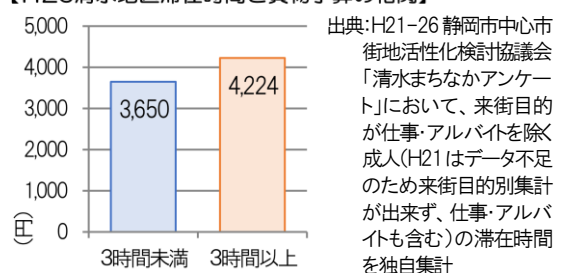
清水地区の1日あたりの平均滞在時間は、増減を繰り返しながら、2.5時間前後でほぼ横ばいに推移し、伸び悩んでいる。清水地区の軸である『観光』機能は、滞在性が重要であることから、来街者の滞在時間を延伸することが求められる。

また、まちに滞在時間が長いほど経済効果が期待され、特に滞在時間が3時間を超えると、買物予算が116%増加する。さらなる地域経済の活性化に向けても、滞在時間の延伸が求められる。

【清水地区 全年代平均・年代別滞在時間】



【H26清水地区滞在時間と買物予算の相関】

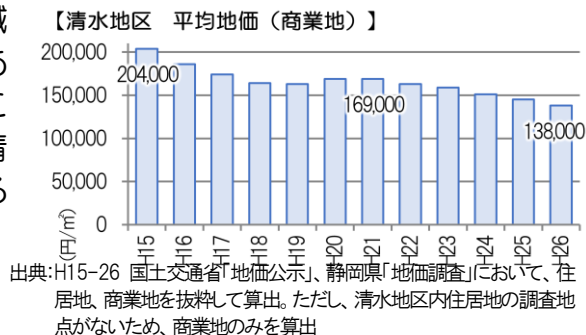


土地関連

◎地価は、地区全体・地区内商業地とも、長期的には減少傾向

H15 商業地 20万4千円/㎡(100)	⇒	H21 商業地 16万9千円/㎡(83)	⇒	H26 商業地 13万8千円/㎡(67)
--------------------------	---	-------------------------	---	-------------------------

清水地区の平均地価（商業地）は、増減を繰り返しつつ、長期的には減少傾向にある。H15→H26対比67%に減少し、この10年間で地価が3割強落ちており、清水地区の経済活力の減退を反映していると言える。



◎低未利用地は、地区全体の5%程度

H23	清水地区の低未利用地（空き地・駐車場など）は約6万7千㎡で、区域面積（130ha）に占める面積割合は5%であり、地区の大半の土地が利用されていると言える。
面積	66,957 ㎡
割合	5.2%

【清水地区低未利用地（H23）】



出典：H23 静岡市「都市計画基礎調査」

交通関連

◎車・バイクで来街する人が多い

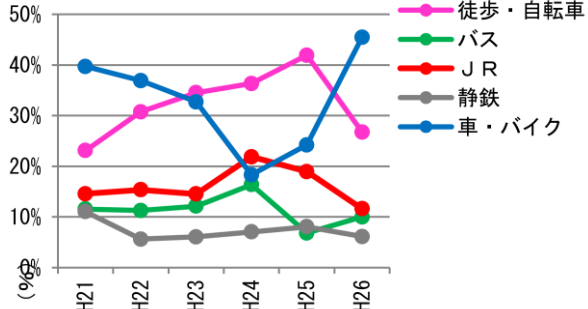
H21	
①車・バイク	40% (100)
②徒歩・自転車	23% (100)
③JR	15% (100)



H26	
①車・バイク	45% (113)
②徒歩・自転車	27% (117)
③JR	12% (80)

清水地区へ向かう交通手段は、車・バイクの利用者が最も多く、次いで徒歩・自転車が多い。車・バイク利用者は、H24まで減少傾向にあったが、H25以降増加に転じ、H26には5割近くまで増加している。JR・静鉄・バスを合わせた公共交通機関利用者は、いずれの年度でも3～4割程度であったが、H26には2割台にまで減少した。

【清水地区 来街交通手段】



出典：H17-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「静岡地域中心商店街通行量・お買い物調査」

◎JR清水駅乗車人員は、横ばい～やや減少傾向

H15	
全体	416万人/年 (100)
定期	6,585人/日 (100)
定期外	4,767人/日 (100)



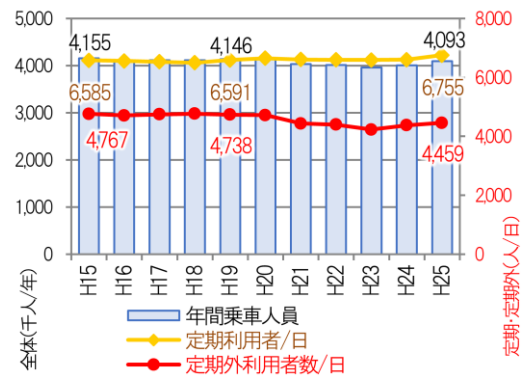
H19	
全体	415万人/年 (100)
定期	6,591人/日 (100)
定期外	4,738人/日 (99)



H25	
全体	409万人/年 (99)
定期	6,755人/日 (103)
定期外	4,459人/日 (94)

JR清水駅の年間乗車人員は、ほぼ横ばいで推移している。1日あたりの定期・定期外の利用者数は、定期利用者の方が多。定期外での来街者がやや減少傾向にあったが、ここ数年は増加傾向にある。定期外での来街者は買物・食事・レジャー等が目的であると仮定すると、それらの諸活動を目的とした来街者が、やや回復傾向にあると言える。

【清水駅 乗車人員】



出典：H16-26「静岡市統計書」

◎新清水駅乗降客数は、横ばい～やや減少傾向

H15	
乗降客数	7,651人/日 (100)



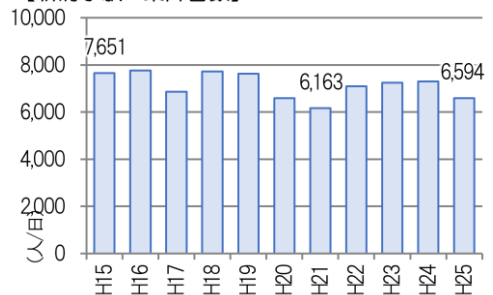
H21	
乗降客数	6,163人/日 (81)



H25	
乗降客数	6,594人/日 (87)

静岡鉄道新清水駅の1日あたりの平均乗降客数は、横ばい～やや減少傾向に推移している。この10年間で乗降客数が比較的大きく減少したH17とH21は、静岡地区の大型店（静岡西武、新静岡センター）が閉店した年であり、その買物客の乗車が減少したことに起因したものと仮定すれば、清水地区居住・滞在者の多くが、静岡地区の商業機能を利用していると言える。

【新清水駅 乗降客数】



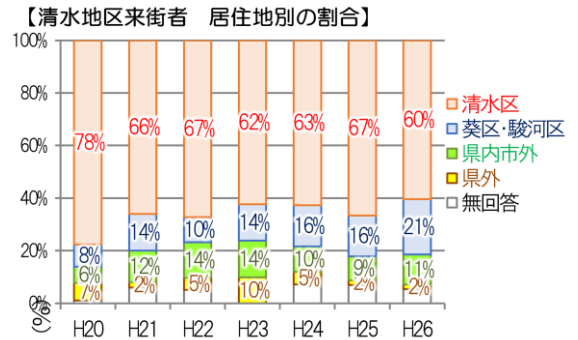
出典：H16-26「静岡市統計書」

来街者特色

◎来街者の6～7割を清水区民が占め、市外から来た人は1～2割に留まる

H20		H26	
静岡市民	86%	静岡市民	81%
清水区民	78%	清水区民	60%
市外	13%	市外	13%
県外	7%	県外	2%

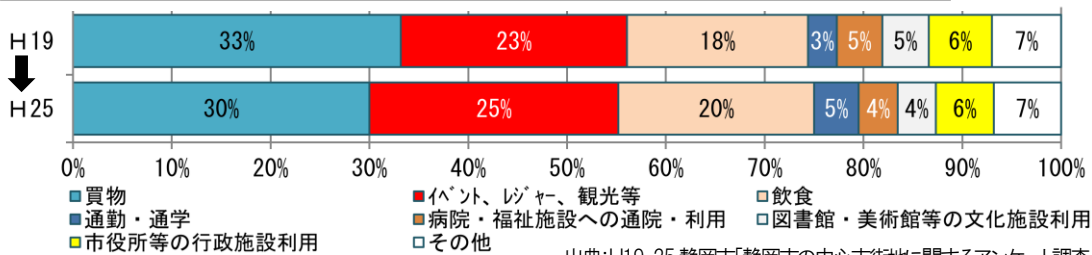
清水地区の来街者は、いずれの年度も概ね8割が市民であり、特に清水区民が6～7割を占める。市外から来る人は、増減を繰り返しながら横ばいで推移し、概ね10%台に留まっている。特に、県外からの来街者は、H26は2%に留まり、伸び悩んでいる。



出典:H20-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水まちなかアンケート調査」

◎来街目的は、買物、イベント・観光、飲食が7割近くを占める

H19		H25	
①買物	33% (100)	①買物	30% (91)
②イベント、レジャー、観光	23% (100)	②イベント、レジャー、観光	25% (109)
③飲食	18% (100)	③飲食	20% (111)



出典:H19・25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

市民が清水地区を訪れる目的は、「買物」「イベント、レジャー、観光」「飲食」の順で多く、約7割の市民がこの3つのいずれかを目的に来街している。H19→H25では、買物目的が減少する一方、イベント・観光、飲食等を目的とする人が増加しており、『モノを買う場所』（商業）よりも『モノ・コトを楽しむ場所』（観光）の色が濃くなっていると言える。

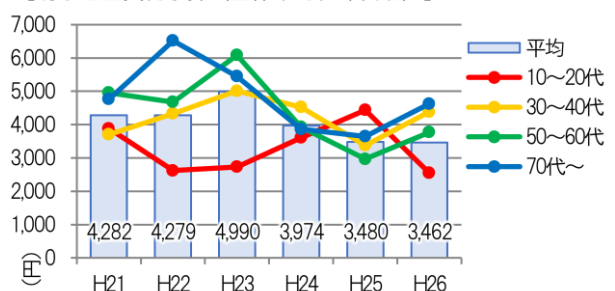
◎買物予算は、減少傾向。高い年代ほど予算大

H21		H23		H26	
平均	4,282 円	平均	4,990 円	平均	3,462 円
10～20代	3,886 円	10～20代	2,734 円	10～20代	2,553 円
30～40代	3,704 円	30～40代	5,012 円	30～40代	4,383 円
50～60代	4,960 円	50～60代	6,085 円	50～60代	3,772 円
70代～	4,765 円	70代～	5,448 円	70代～	4,625 円

清水地区の買物予算は、H21→H23 にかけて増加傾向にあったが、それ以降減少に転じている。

年代別では、年度によってバラツキが大きいですが、総じて高い年代ほど買物予算が大きい傾向にある。

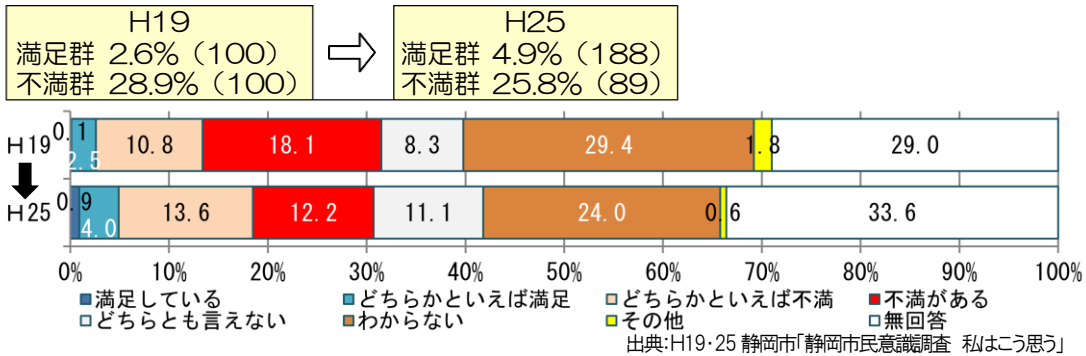
【清水地区買物予算（全体平均、年代別）】



出典:H20-26 静岡市中心市街地活性化検討協議会「清水まちなかアンケート調査」

市民意識

◎満足している市民は増加したが5%にとどまる。不満がある市民は減少傾向

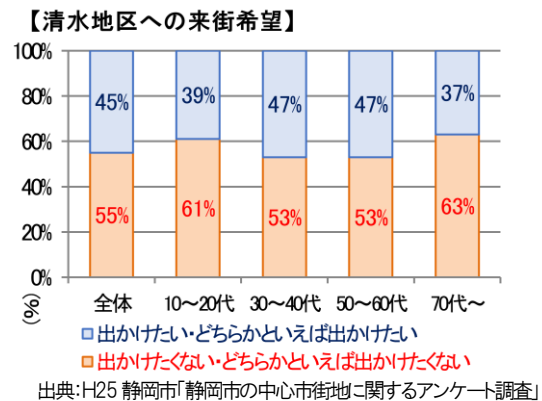


清水地区に対する市民の評価は、「満足している」「どちらかといえば満足」と感じている『満足群』はH19→H25でほぼ倍増したものの、5%にとどまる。一方、「不満がある」「どちらかといえば不満」と感じている『不満群』は減少したものの、25%を超える。清水地区への満足度は改善傾向にあるが総じて低く、不満は大きいと言える。また「わからない」「無回答」が全回答者の5割を超えており、清水地区に対する認識・関心が低いことも憂慮される。

◎出かきたいと感じる市民は、5割を下回る

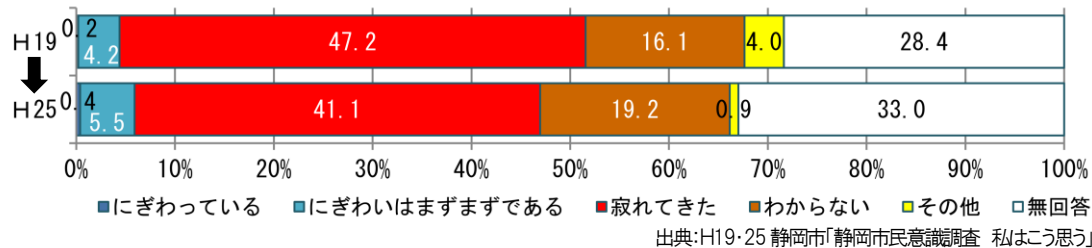
来街希望	
出かきたい群	45%
出かたくない群	55%

清水地区への来街希望は、「出かきたい」「どちらかといえば出かきたい」の『出かきたい群』が5割を下回っている。特に若い世代、高齢者ほど希望する人が少なく、4割を下回った。



◎にぎわっていると感じる市民は増加傾向だが、5%程度

H19	にぎわい群 4.6% (100)	寂れてきた 47.2% (100)
H25	にぎわい群 5.9% (128)	寂れてきた 41.1% (87)

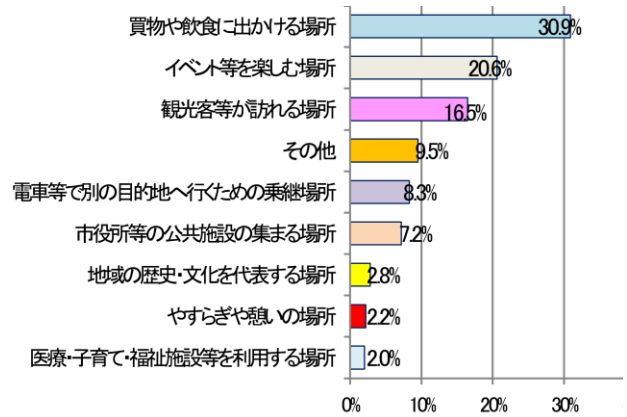


清水地区に対する印象は、「にぎわっている」「にぎわいはまずまずである」と感じている『にぎわい群』がH19→H25で増加したものの、5%程度にとどまる。一方、「寂れてきた」と感じている市民は減少してはいるが、40%を超える。清水地区のにぎわいの印象は、総じて低いと言える。

◎清水地区のイメージは、買物や飲食に出かける場所

清水地区のイメージ	
①買物や飲食の場所	30.9%
②イベント等を楽しむ場所	20.6%
③観光客が訪れる場所	16.5%

市民が抱く清水地区のイメージは、「買物や飲食に出かける場所」が30%と最も多い。次いで「イベント」「観光」といった『観光・交流の場』のイメージが続くが、その2項目を合わせても37%に留まる。市民にとって「清水とは、こういう街である」という特出した明確なイメージが薄いと言える。

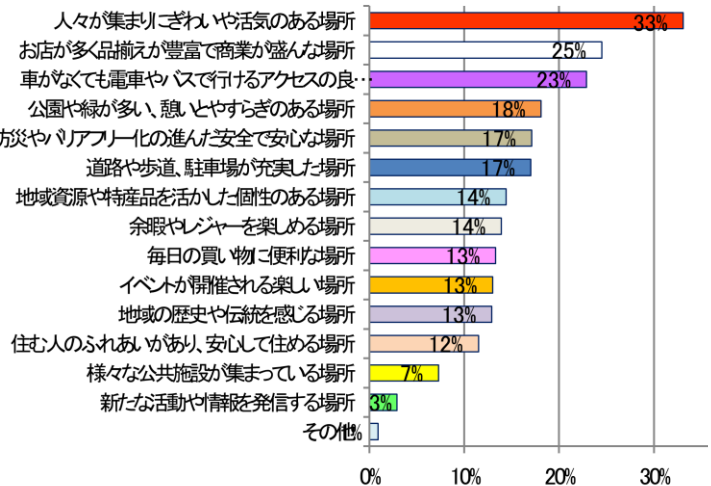


出典: H25 静岡市「市民意識調査 私ほこう思う」

◎希望するまちの姿は、にぎわい創出、商業充実、交通アクセス向上

清水地区への希望	
①にぎわいや活気のある場	33%
②商業が盛んな場	25%
③アクセスの良い場	23%

市民が清水地区に希望するまちの姿は、「人々が集まりにぎわいや活気のある場所」が33%で最も多い。次いで「お店が多く品揃えが豊富で商業が盛んな場所」として商業機能の充実、「車がなくても電車やバスで行けるアクセスの良い場所」として交通アクセスの向上が望まれている。

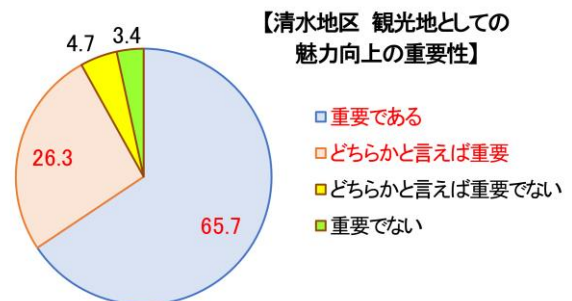


出典: H25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

◎観光地としての魅力向上が重要である

H25	
重要と思う群	92%
重要と思わない群	8%

「清水地区の活性化に向け、観光地としての魅力向上は重要か」との問いに対し、「重要と思う」「どちらかといえば重要と思う」の『重要と思う群』が9割を超えている。



出典: H25 静岡市「静岡市の中心市街地に関するアンケート調査」

(3) 課題整理

① 課題

1-5「中心市街地の状況」に記載した、2地区における都市活動・経済活力の状況を機能ごとにまとめると、次のようになる。

■静岡地区

人口	居住人口は増加傾向にあるが、高齢化が進み、1世帯あたりの人数は減少している
産業	事業所数は減少傾向にあり、従業員数も伸び悩んでいる
商業	小売店舗数・従業者数・年間販売額・売場面積は減少傾向にある。主要な商店街の店舗数は減少傾向、空き店舗数は増加傾向にある
観光	観光客数は伸び悩みの状況にある
回遊	歩行者通行量は長期的に減少傾向にある
土地	地価は増減を繰り返しつつ、ここ数年は減少傾向にある
交通	JR静岡駅乗車人員、静鉄新静岡駅乗降客数は、伸び悩みの状況にある

■清水地区

人口	居住人口の下落傾向は底を打った感はあるが、伸び悩みの状況にある。高齢化が進み、生産年齢人口が減少傾向にある。1世帯あたりの人数は減少している
産業	事業所数・従業員数とも大きく減少傾向にある
商業	小売店舗数・従業者数・年間販売額・売場面積は大きく減少にある。主要な商店街の空き店舗が大きく増加している
観光	観光客数は、長期的には減少傾向にあるが、底を打った感はある
回遊	歩行者通行量は長期的に大きく減少傾向にある
土地	地価は減少傾向にある
交通	JR清水駅乗車人員、静鉄新清水駅乗降客数は、長期的にはやや減少傾向にある

このような状況にある要因としては、長引く国内不況やデフレ、東日本大震災を機とした社会的問題・精神的不安等、本市を取り巻く外的要因に大きく影響されていることが前提にある。その上で、2地区特有の要因として、静岡地区においては、建物の老朽化・耐震不足による入居・出店控えや、交通アクセスの良さによる大都市への事業所・顧客の流出等が考えられる。清水地区においては、将来予想される南海トラフ地震による津波への不安・懸念や、商圈である清水区（特に旧清水市）における人口減少等が挙げられる。各機能の減退傾向はいずれも、これらの要因等が複数重なり合い、互いに相関し帰結したものと推察する。

以上のような中心市街地における状況、前計画（静岡地区・清水地区）の方針等を踏まえ、本計画における中心市街地の活性化に向けた主たる課題を、次の2点に整理する。

課題1 機能・活力の強化・底上げ

中心市街地における全般的活力が停滞・減退傾向にある現状において、市民生活を豊かにし、市内企業・事業所の利益最大化等を図るためには、“モノ・コト・カネ”を、より円滑に、より多く循環させ、地域経済活力の向上を図ることが必要である。また、中心市街地における居住人口は増加傾向にあるものの、市全域及び商圏エリアの居住人口が減少傾向にある現状においては、あらゆる活動の根幹となる“ヒト”を、より広域から、より多く呼び込むことも求められる。外国人来街者（インバウンド）を含め、市内外から多くの交流人口を招き入れるため、商業・観光機能を軸とした広域的集客・交流機能や、都市福利機能の強化・底上げを図る必要がある。

課題2 繋がりの強化

中心市街地における歩行者通行量や、訪れる回数、滞在時間が伸び悩み、また市民ニーズ・ウォンツとして、公共交通利便性向上や道路・歩道の整備が多く望まれている現状においては、区域内の各拠点間や、区域外の周辺居住地・隣接観光地、さらには静岡地区と清水地区の2地区間をも、「繋ぐ・巡る」ことを促進することが求められる。そのような『物理的な繋がり』だけでなく、多様な市民・まちづくり主体同士の『人の繋がり』を構築し、各種事業の連携による相乗効果を図ることも求められる。『物理的な繋がり』構築に向けた回遊性・滞在性の向上や、『人の繋がり』構築に向けた人材育成・コミュニティの強化を図る必要がある。

② 中長期的な課題

上記「①課題」と相関しつつも、計画期間の5年間という短期間では解消することが難しいと見込まれる『中長期的な課題』がある。本計画においては、主に次の3点の中長期的な課題に対し、直接的な対応をするものではないが、中長期的期間をもって解消・達成することを見据え、各種事業の推進を図る。

中長期的課題1 このまちで生きていく“静岡人”の根付き

本計画においては、中心市街地に住む「まちなか居住」の推進を図るところだが、単に“住んでいる人”の数だけを増やしても、活性化効果は薄いと考える。「このまちを愛し、誇り、語る」ことができ、「このまちで生きていく」という気概を持った人たちが、ともにまちを育てていくことで、真のまちづくりが図られる。パリがパリであるのに“パリジャン”がいて、ニューヨークがニューヨークであるのに“ニューヨーカー”がいるように、静岡・清水には静岡・清水を育てる“静岡人”が必要である。そのような“静岡人”が育ち、根付いていくよう、中長期的な期間をもって、その実現を果たすことを見据える。

中長期的課題2 世界・全国に通用する地域資源の磨き上げ（グローバル・ニッチトップの推進）

本計画においては、中心市街地における経済活力の向上を推進するところだが、その推進を図る一手段として、世界的・全国的知名度のある地域資源を活用した取り組みを実践することが有用である。徳川家康公をはじめとした歴史資源や、世界文化遺産・富士山の構成資産である三保松原、中国・台湾等で人気の高い地域資源アニメキャラクターの他、マグロ、サッカー、ホビーといった地域資源を積極的・有効に活用する必要がある。それらの活用を本計画でも強く推進するところだが、世界・全国に通用する、所謂『グローバル・ニッチトップ』にまで磨き上げられるよう、中長期的期間をもって、その実現を果たすことを見据える。

中長期的課題3 街区の作り替え

本計画においては、中心市街地における市街地の整備改善を推進するところだが、老朽化した建築物が複数存在する現状においては、都市機能・防災・景観・快適性の向上等を図るため、それら建築物の更新（再開発事業等の実施）が見込まれる。再開発事業等の実施にあたっては、それぞれの建築物・事業の特性や採算性等を尊重しつつも、より大局的な視点に立ち、まち全体の活性化に向けた『まちづくり』の方向性を共有する必要がある。商業機能強化やにぎわい創出に向けた店舗構成（低層階への店舗配置や、いわゆる『土地・建物の、所有（地権者）と使用（入居テナント選定・運営者）の分離』も一案）、福祉・コミュニティ等の公益機能の充足、再開発が完了した概ね30年後以降の“再再開発”を見据えた事業規模（特に、多くの権利者を生じさせる高層マンション事業のあり方）、国・市・事業者の財政状況を踏まえた実施時期（単に建物の老朽化が進んでいる順、あるいは地権者の合意が図られた順ではない“優先度”）等、再開発事業全体のあり方を地域で共有し、その認識に基づいた事業の適正実施が求められる。地権者や事業者の権利・収益等に直結する大きな課題ではあるが、『個々の利益』だけにとらわれない『まち総体の利益』の享受に向け、中長期的期間をもって、その実現を果たすことを見据える。

1-6 中心市街地活性化に向けた基本方針

以上の状況を踏まえ、市内外の民間活力や、前計画で整備・推進した既存ストック、新たな機会（国の施策や社会・経済的動向）等を最大限活用することを前提とした上で、本計画は次の2つの基本方針に基づき、中心市街地の活性化を推進する。

基本方針 1 「創造する力」による 都市の発展

中心市街地が活性化するためには、まちが発展し続けることが不可欠である。まちが発展するためには、**経済・産業の振興**が必要であり、その振興を図るためには、**地域資源を活用し新たな価値を生みだしていく「創造する力」**が重要である。

よって、中心市街地の活性化に向けた1つ目の基本方針として、『**「創造する力」による都市の発展**』を推進する。

基本方針 2 「つながる力」による 暮らしの充実

中心市街地が活性化するためには、暮らしが充実していることが不可欠である。暮らしが充実するためには、**安心・安全、快適性の確保**が必要であり、その確保を図るためには、**回遊性**を図る『**拠点・地域をつなぐ機能**』の向上や、**地域課題の解決**に向けた『**多様な主体・人のつながり**』の強化など、「つながる力」が重要である。

よって、中心市街地の活性化に向けた2つ目の基本方針として、『**「つながる力」による暮らしの充実**』を推進する。