

静岡駅南口駅前広場再整備事業に伴う周辺地域土地利用調査

静岡産業大学経営学部小泉研究室

指導教員：経営学部教授 小泉祐一郎

参加学生：福田幸大、春田杏奈、新谷颯一、
伊藤信治、長原颯也、新聞美月、勝間田莉子
鈴木玲奈、中谷咲穂、加藤進太朗、鷺坂宙依
松本一花、近藤京佳、小谷莉奈

1 要約

静岡駅南口周辺地域については、静岡駅北口の中心市街地との都市機能の分担、静岡市にとって今後充実すべき都市機能、新幹線駅に近接している静岡駅南口周辺地域の立地特性を踏まえれば、オフィス機能の立地に向けた土地利用を図っていくことが必要であると考えられる。具体的には、石田街道沿道及び石田街道の東側のエリアを対象に、平面駐車場や移設可能な立体駐車場、狭小な住宅地となっている土地を対象に、民間事業者によるオフィスビルの供給を促進していく必要がある。

2 研究の目的

静岡駅南口駅前広場の拡張整備によって、静岡駅南口の周辺地域が静岡市の新たな都市拠点として発展する可能性が高まると考えられる。このため、静岡駅南口周辺地域における都市機能の充実の可能性を探ることを目的とする。

3 研究の内容

本研究においては、まず、静岡駅南口の都市的土地利用の状況を調査し、土地利用の特徴を考察した。次に、静岡市の中心市街地と静岡駅南口周辺地域の都市機能を比較し、静岡駅南口周辺地域に誘導すべき都市機能を検討した。

また、新幹線が開業した福井駅周辺地域及び中部圏の中核都市である名古屋駅周辺地域を検討した結果、名古屋駅周辺地域は、静岡駅南口周辺の都市機能の充実にとって参考とすべき事項が見られた。

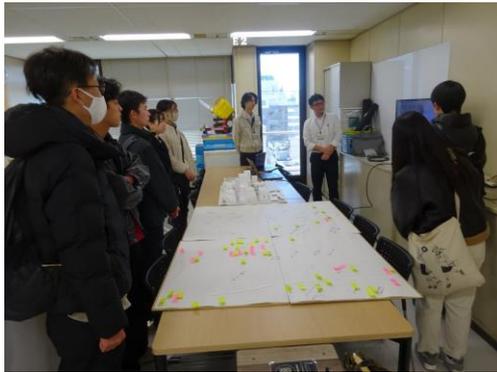
以上の検討を基に、静岡駅南口周辺地域の将来の発展可能性及び都市機能を充実するための条件を検討した。これらの検討に当たっては、静岡市都市局、静岡市でオフィスや店舗等の賃貸の仲介等を行っている不動産関係の専門事業者、静岡駅南口にオフィスを有する企業経営者のヒアリング調査を学生とともに実施した。



不動産関係のA社の調査



不動産関係のB社の調査



静岡市都市局との意見交換



静岡駅南口に本社を移転したC社の調査



静岡駅南口の現地調査



名古屋駅周辺のオフィスビルの調査

4 研究の成果

(1) 当初の計画

当初の計画では、静岡駅南口の周辺地域の土地利用の将来的な可能性を提示する予定であった。

(2) 実際の内容

A：予定どおり

静岡駅南口周辺地域の特性を現地調査するとともに、静岡市にとって充実すべき都市機能や他県の県庁所在地の都市の状況を検討し、民間の専門事業者の方や静岡駅南口に立地している企業経営者の方のヒアリング調査を行うことで、オフィス機能の立地という具体的な土地利用の方向性を提示することができた。

(3) 実績・成果と課題

① 静岡駅南口周辺地域の土地利用の特徴の考察

静岡駅南口周辺地域は、石田街道の西側に駅南銀座商店街を中心に飲食店等が立地する一方、石田街道の東側には、オフィスビル、専門学校、小学校、立体駐車場、平面駐車場、戸建て住宅等が立地している。

② 静岡駅南口周辺地域に誘導すべき都市機能

(ア) 静岡駅北口周辺地域と静岡駅南口周辺地域の都市機能の分担の必要性

都市機能は類似の機能の集積によって相乗効果をもたらし、集積が集積を呼ぶことが期待できるため、静岡駅北口周辺地域と静岡駅南口周辺地域は、都市機能の分担を図るべきである。

静岡市の中心市街地である静岡駅北口周辺地域は、呉服町商店街をはじめとして大型小売店舗や専門店等の商業店舗の集積があり、両替町をはじめ夜の繁華街が形成され、また、県庁や市役所、金融機関等の都市の中核機能が集積している。

これらの静岡駅北口地域に集積している商業店舗や夜の繁華街、公共機関や金融機関等の都市中枢機能と同じ機能を静岡駅南口周辺地域に誘導することは、都市機能の拡散になり、集積のメリットが低下するため、すべきではない。

(イ) 静岡駅南口周辺地域の立地特性

静岡駅南口周辺地域は、JR 静岡駅に近接しており、鉄道の利用による事業活動に有効な立地条件を有している。特に、新幹線静岡駅の改札口が駅の南口の近くであり、新幹線を利用することが一定程度ある事業者にとっては利便性が非常に高い地域である。清水区に本社を有する企業のサテライトオフィスや清水区から本社機能に移転したオフィスなども立地している。近年、静岡ガス(株)やNHK 静岡放送局が静岡駅南口の東方向に移転新築した。また、静岡駅から一定程度離れてはいるが、静岡新聞社、NHK 静岡放送局、静岡第一テレビなどのマスコミも立地している。

(ウ) 静岡市にとって充実すべき都市機能

静岡市は、静岡県の県都として全国的な企業の支店や県内企業の本社機能が集積しており、静岡市の政令指定都市としての都市の格付けを高めるためには、静岡市の特性を生かしてオフィスの立地の促進を図る必要がある。また、情報関連産業やスタートアップ企業等の誘致を図るうえでも、立地場所となるオフィスの集積が必要である。

(エ) 静岡駅南口周辺地域に誘導すべき都市機能

静岡市内の不動産関係の専門事業者の方のヒアリング調査によれば、静岡市では新たなオフィスの需要に対応した供給が不足する傾向が見られるとのことである。また、静岡駅南口にオフィスを持つ企業経営者のヒアリング調査によれば、新幹線駅に近接していることで、首都圏等との営業活動に極めて便利であり、メリットは大きいとのことであった。

名古屋駅周辺地域と静岡駅周辺地域を比較した場合、名古屋駅は東口から名古屋城方面にかけてオフィスの集積地が広がっており、栄といった商業地域や繁華街は名古屋駅、名古屋城からは一定程度離れて立地している。静岡駅周辺地域の場合は、静岡駅北口に商業集積地があり、オフィスは駿府城の周辺に多く立地している。

静岡市にオフィスの立地を促進していくうえで、静岡駅南口は立地条件上優れており、平面駐車場や移設可能な立体駐車場、狭小な住宅地などがあり、都市機能の高度化を図る余地が十分にあるものと考えられる。

(オ) 課題

静岡駅南口周辺地域については、石田街道沿道及び石田街道の東側のエリアにオフィス機能の集積を図っていくことが有効であると考えられる。そのためには、民間事業者によるオフィスビルの建設を促進する必要がある。

また、石田街道の西側の駅南銀座商店街を中心として商業・飲食地域については、静岡駅南口からのアクセスを改善し、駅との人の流れをスムーズにする必要がある。このため、JR 東海静岡支社を将来的に建て替える場合には、駅から同支社の1階部分を通り抜けて駅南銀座商店街にアクセスできるようにすることが考えられる。

(4) 今後の改善点や対策

本研究事業は終了するが、オフィスビルの供給に向けた民間ベースの検討を促進する、引き続き、民間事業者等との意見交換や情報共有を行い、民間事業者によるまちづくりを促していきたいと考えている。

5 課題提出者・地域への提言

名古屋駅周辺地域のオフィスビルの調査を実施したところ、新たなオフィスビルの建設は、鉄道会社、生命保険会社、総合建設業者、不動産事業者、ホテル事業者などが行っており、こうした民間の事業主体による検討を促す必要があると考えられる。

6 課題提出者・地域からの評価

課題提出者の静岡市都市局市街地整備課からは、学生の視点で現地調査や他県の都市の調査を行うとともに、不動産関係の専門事業者や静岡駅南口周辺地域に立地している企業経営者等のヒアリングを行って、行政だけでは得られない情報を収集して検討したことに高い評価をいただいた。