

令和4年度
焼津駅周辺公的不動産活用における
官民連携事業手法調査業務

報告書

令和5年3月

焼津市

(株式会社日本経済研究所)

目次（案）

1. 本調査の概要.....	5
1-1 調査の目的.....	5
1-2 焼津市の概要.....	5
(1) 地理的条件.....	5
(2) 社会的条件.....	7
1-3 事業発案に至った経緯・課題.....	13
(1) 焼津市及び検討エリアが抱えている課題.....	13
(2) 上位計画との関連性.....	13
(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	43
(4) 当該事業の発案経緯.....	44
(5) 当該事業の必要性.....	45
1-4 検討体制の整備.....	45
2. 本調査の内容.....	46
2-1 調査の流れ.....	46
3. 前提条件の整理.....	47
3-1 対象施設及び対象地の概要.....	47
(1) 対象地の状況.....	47
(2) 土地の利用状況.....	50
(3) 対象施設の状況.....	57
(4) その他の関連施設等の状況.....	68
3-2 公法上の規制の整理.....	71
(1) 都市計画法・建築基準法.....	71
(2) 都市公園法等.....	71
(3) 河川に関する規制等.....	76
(4) 道路に関する規制等.....	78
(5) 焼津市景観まちづくり条例等.....	81
(6) 焼津市駐車場条例.....	83
(7) 焼津市開発行為等に関する規則.....	84
(8) 焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱.....	84
(9) PPP（公民連携）手法導入の優先的検討ガイドライン.....	85
4. 事業化検討.....	87
4-1 施設機能等の検討.....	87
(1) 検討エリアの目指す姿の検討.....	87
(2) 検討エリアの現状の整理及び課題の検討.....	90

(3) 焼津市の取り込むべき機会	91
(4) 検討エリアにおけるコンセプト（案）	93
(5) 検討エリアにおいて取り組むべき施策	93
(6) 地域住民や関係者のニーズ等の整理	95
(7) 検討エリアにおいて導入すべき機能	96
(8) 公的不動産及び公共空間毎の導入機能の検討	97
(9) 施設規模の検討	101
(10) 他のエリア等との連携方策の検討	104
(11) 機能導入後の検討エリアにおける人々の活動イメージ	107
4-2 事業手法等の検討	109
(1) 先行事例調査	109
(2) 一般的に想定される事業手法	152
(3) 公園活用手法における事業手法の概要整理、メリット・デメリット	154
(4) 小石川駐車場の活用に想定される事業手法	155
(5) 河川区域の活用手法	156
(6) 商店街の道路空間の活用手法	157
(7) 面的に管理運営（エリアマネジメント）を行う手法（制度）	158
4-3 事業スキームの検討	159
(1) 事業スキーム検討の前提条件	159
(2) 事業スキームの検討	165
4-4 民間事業者及び有識者等へヒアリング調査の実施	169
(1) 調査の目的	169
(2) 実施内容	169
(3) 調査の結果	170
4-5 検討結果・結論	178
(1) 本調査の結果得られた示唆	178
(2) 調査結果及び示唆に基づく結論	180
5. 今後の進め方	180
5-1 ロードマップ	180
(1) 検討エリアにおいて取り組むべき課題（再掲）	180
(2) 事業化に向けたロードマップ	181
(3) 概算事業費の検討	186
(4) 今後の検討事項等	191
5-2 想定される課題	191
(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等	191
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	192

6. 付属資料.....	193
--------------	-----

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本調査の検討区域は、JR 焼津駅と焼津漁港に挟まれた駅南側の区域（以下、「検討エリア」という。）である。焼津市の基幹産業である水産業の要である焼津漁港の発展と共に整備され、栄えてきた区域であるが、近年では、人口減少と少子高齢化に伴う活力の低下及びにぎわいの喪失が見られ、低未利用地の有効活用、都市機能の再編や商店機能の再構築が喫緊の課題となっている。

一方、令和3年には、検討エリア周辺において、ターントクルこども館や市役所新庁舎が建設され、このことが良い刺激となり、検討エリア内にある駅前通り商店街では、カフェやコワーキング施設の開業等、空き店舗を活用した出店に興味を持つ起業者が増加している状況である。

本調査は、このような変化を受け、更なるまちのにぎわい創出に向けた拠点整備を進めるため、検討エリア内にある市営駐車場及び街区公園という公的不動産、並びに商店街及び河川という公共空間の活用し、検討エリアに必要な施設のあり方と実現に向けた官民連携による事業手法の検討及び取りまとめを行うことを目的としている。

1-2 焼津市の概要

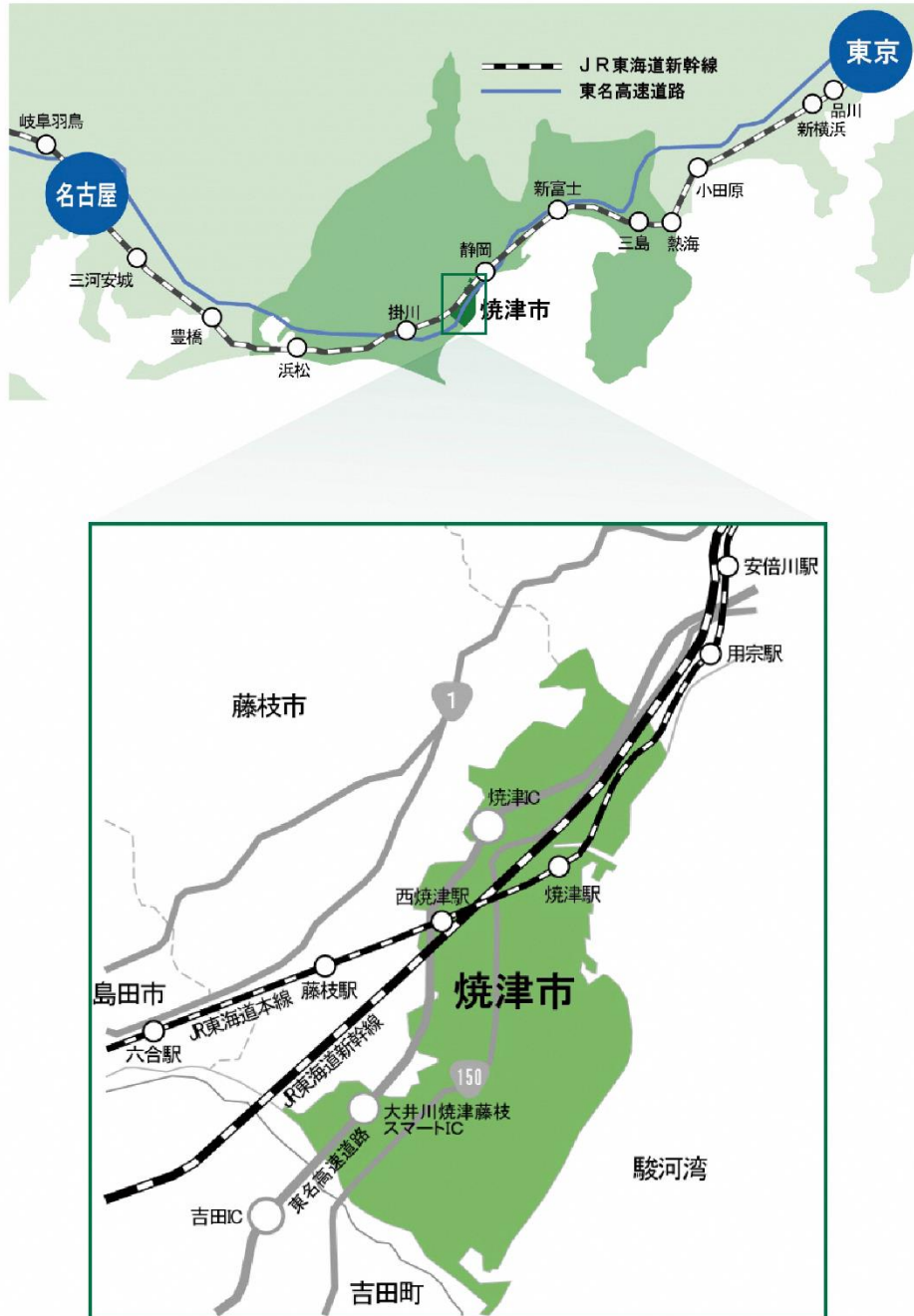
(1) 地理的条件

焼津市の市域面積は 70.31 km²で、静岡県の中中部、東京からは直線距離で約 193km、名古屋からは約 173km に位置している。

東には駿河湾、西は藤枝市と島田市、南は大井川（一級河川）を挟み榛原郡吉田町、北は高草山（501m）などの丘陵部を境に県都静岡市と接しており、静岡駅からは JR 東海道線で約 13 分でアクセスできる。

また、東京及び名古屋とは JR 東海道線及び東名高速道路で繋がっており、東京、名古屋からは新幹線利用を利用しそれぞれ約 1 時間 30 分、東名高速道路を利用する場合は約 1 時間 40 分でアクセスが可能となっている。

図表 1 焼津市 アクセス図



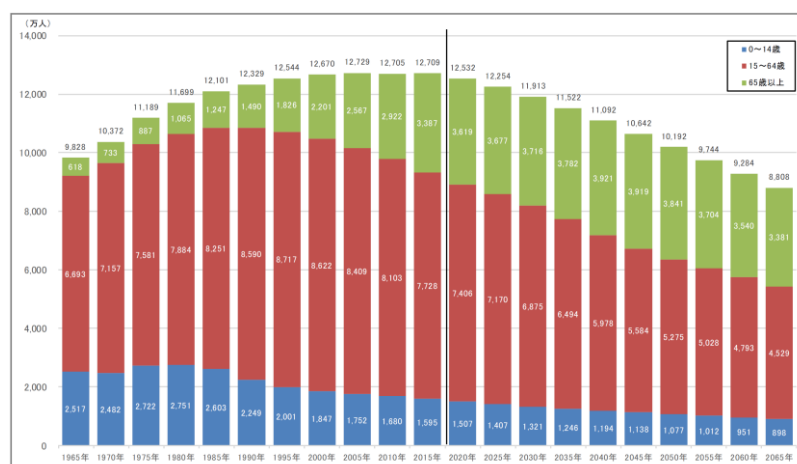
(出所) 焼津市ホームページより

(2) 社会的条件

1) 人口推計

焼津市内における人口は、2010年頃をピークに減少局面に入り、今後もさらなる人口減少が想定されている。65歳以上の人口は年々増加しており、2015年における総人口に占める割合は27.8%を記録し、今後も上昇することが見込まれている。

図表 2 焼津市の人口の推移と推計



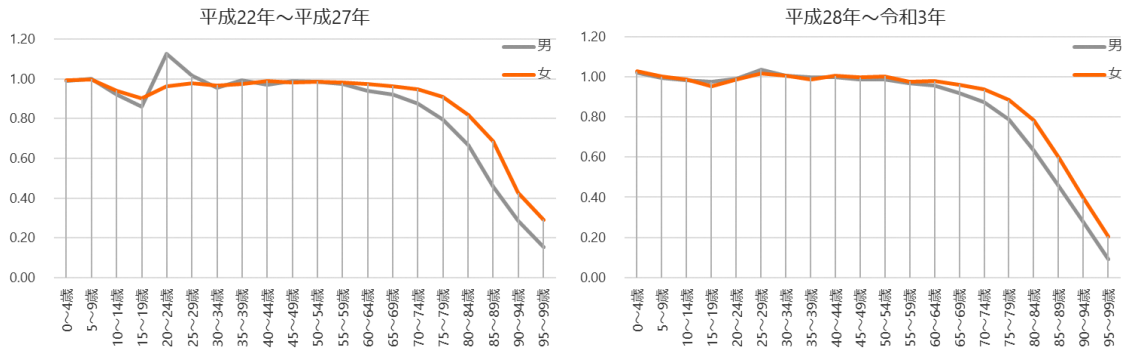
(出所) 第2期焼津未来創生総合戦略

平成28年から令和3年の5年間を対象として、人口のコーホート変化率をみると、15~19歳の特に女性において、減少傾向にあることが分かる。また、20~24歳の女性人口のコーホート変化率は約1であることから、進学等で市外に出たのち、市外で就職するなどにより市外にとどまっているものと想定される。

ただし、平成22年から平成27年の5年間を対象としたコーホート変化率をみると、15~19歳の女性人口のコーホート変化率が0.90であることを踏まえると、女性人口の市外への流出は、近年抑制されている様子が見られる。

一方、男性については、平成22年から平成27年の5年間をみると、15~19歳が市外に出ていき、20~24歳が市内へ流入している様子が見られるが、平成28年から令和3年の5年間をみると、そうした傾向は比較的低下していることが分かる。

図表 3 焼津市人口のコーホート変化率



(出所) 焼津市提供資料より(株)日本経済研究所が作成

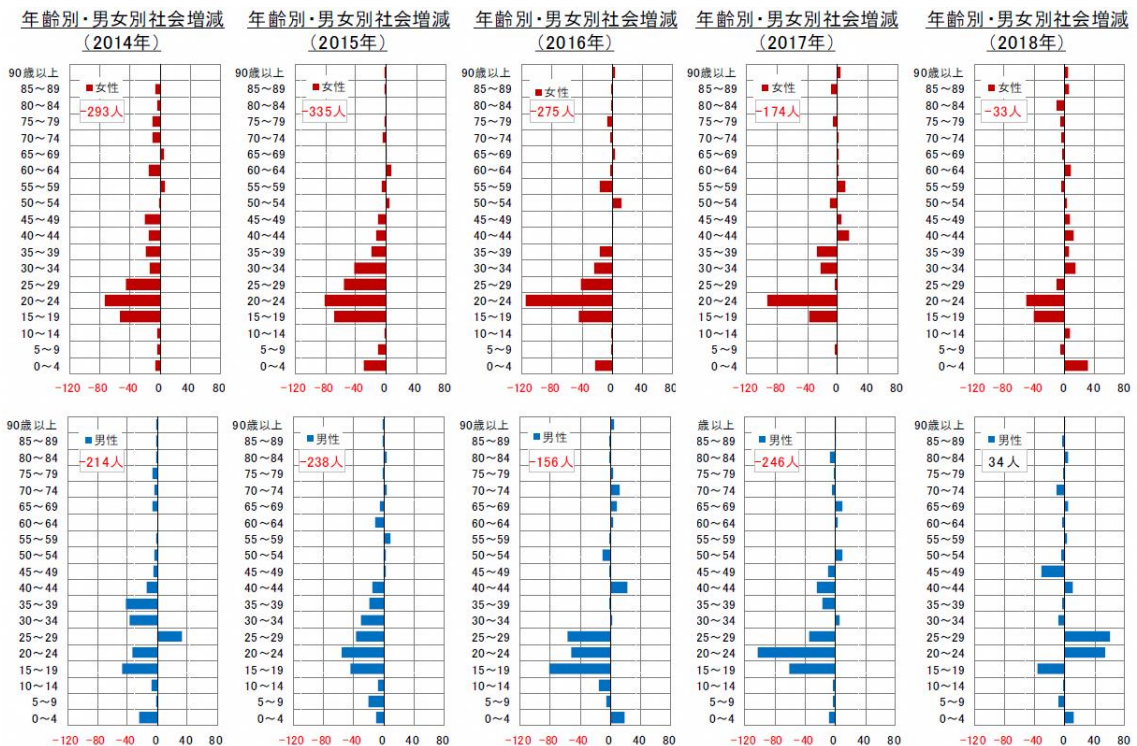
2) 転入・転出状況

2011 年度以降、転入者数の減少及び転出者数の増加に伴い、全体として人口の社会減の状況が継続していたが、2018 年は転出者数の減少により社会増に転じている。

2011 年度以降の社会減は、東日本大震災による影響があったものと考えられる。

また、転入・転出の年齢別男女別の内訳をみると、男性に比べ女性の転出が多い傾向にあり、特に 15～39 歳までの女性の転出が顕著である。

図表 4 焼津市における転入・転出状況



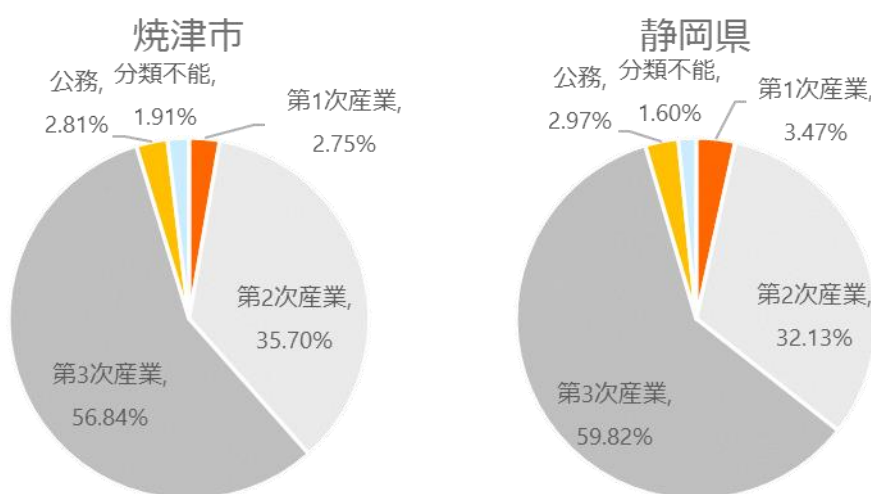
(出所) 第 2 期焼津未来創生総合戦略

3) 産業

市内の就業者を産業分類別割合で見ると、第3次産業が56.84%と最も高く、次いで第2次産業が35.70%となっている。静岡県全体の割合と比較すると、第3次産業の割合が高く、次いで第2次産業が高いという構成は同じだが、焼津市のほうが、第2次産業の割合が高い傾向にある。

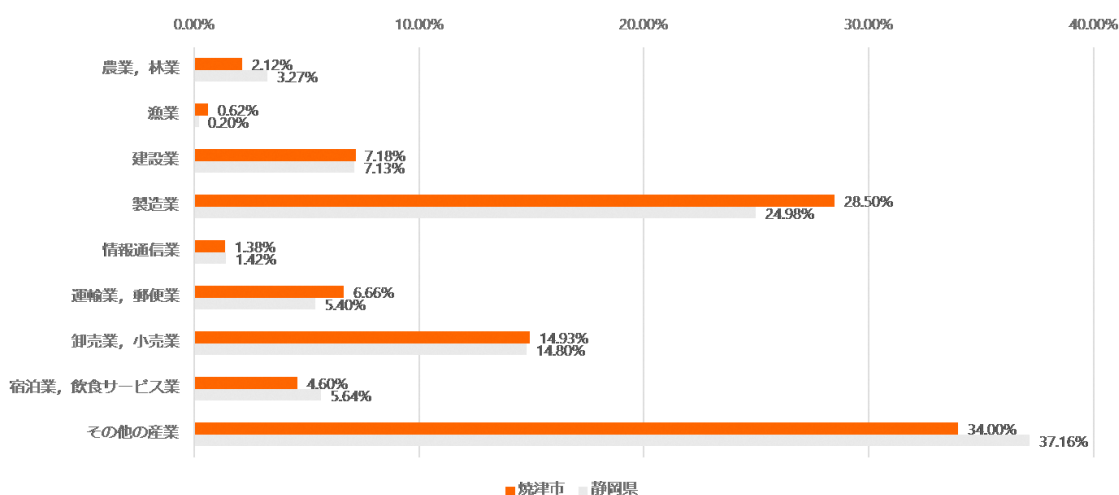
産業大分類別にみれば、「漁業」、「製造業」が県の割合よりも高い。全国有数の水揚げ量を誇る焼津漁港とその後背地や水産加工団地等で水産加工業が盛んにおこなわれている市の特徴を表している。

図表 5 産業別就業者数の割合



(出所) 総務省統計局「令和3年国勢調査」

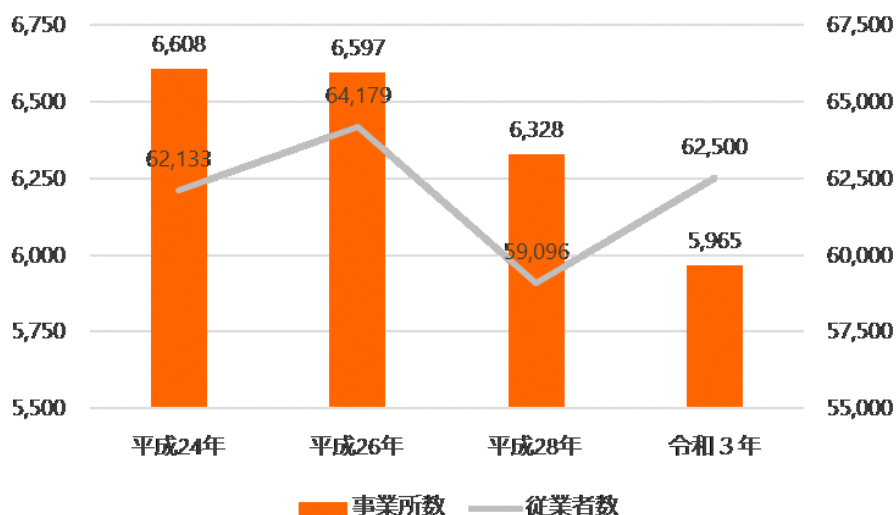
図表 6 産業分類別就業者数の割合比較



(出所) 総務省統計局「令和3年国勢調査」

市内の事業所数の推移をみると、事業所は、平成 24 年から減少傾向にあり、足元の令和 3 年では、5,965 件となっている。従業者数は、平成 28 年に落ち込んだものの、令和 3 年には、持ち直しがみられる。

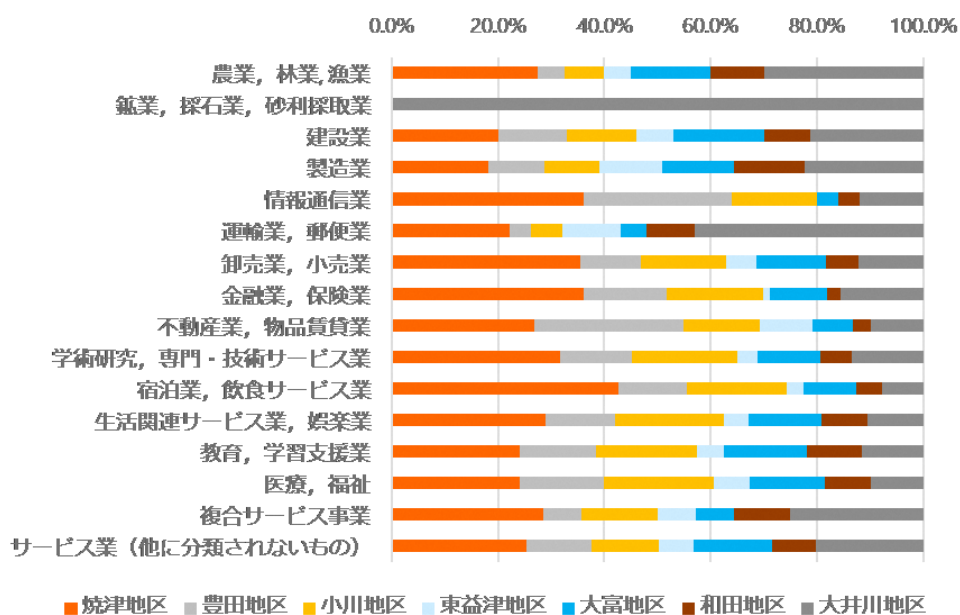
図表 7 焼津市 事業所数及び従業者数の推移



(出所) 経済産業省「経済センサス-活動調査」

また、産業別に事業所数をみると、本事業の検討エリアが含まれる焼津地区では、「宿泊業、飲食サービス業」が多く、市内の 42.6%の宿泊業、飲食サービス業の事業所が焼津地区に集まっていることがわかる。

図表 8 焼津市 産業分類別事業所数の分布



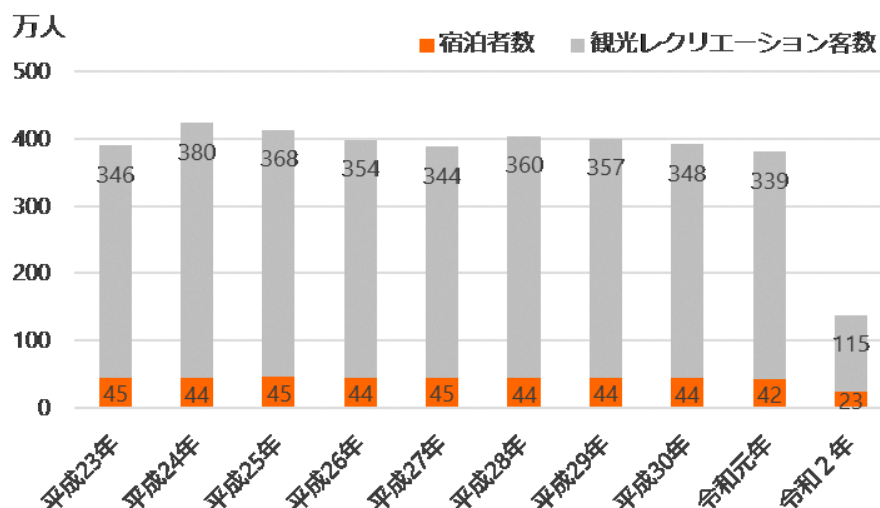
(出所) 焼津市「令和 3 年度版統計やいづ (第 105 号)」

4) 観光

市への観光交流客数の推移をみると、新型コロナウイルスによる影響のあった令和2年以前は、おおむね年間400万人前後で推移している。内訳は、観光施設やスポーツレクリエーション施設、行祭事及びイベント等への入場者・参加者である観光レクリエーション客数がおおむね350万人前後であり、旅館、ホテル、民宿等に宿泊した宿泊客数が、概ね45万人前後で推移している。

令和2年は、新型コロナウイルスの影響により、観光レクリエーション客数は、それまでの約1/3となる115万人、宿泊客数も1/2の23万人となっており、観光交流客数としては、約1/3に減少している。

図表9 焼津市 観光交流客数の推移



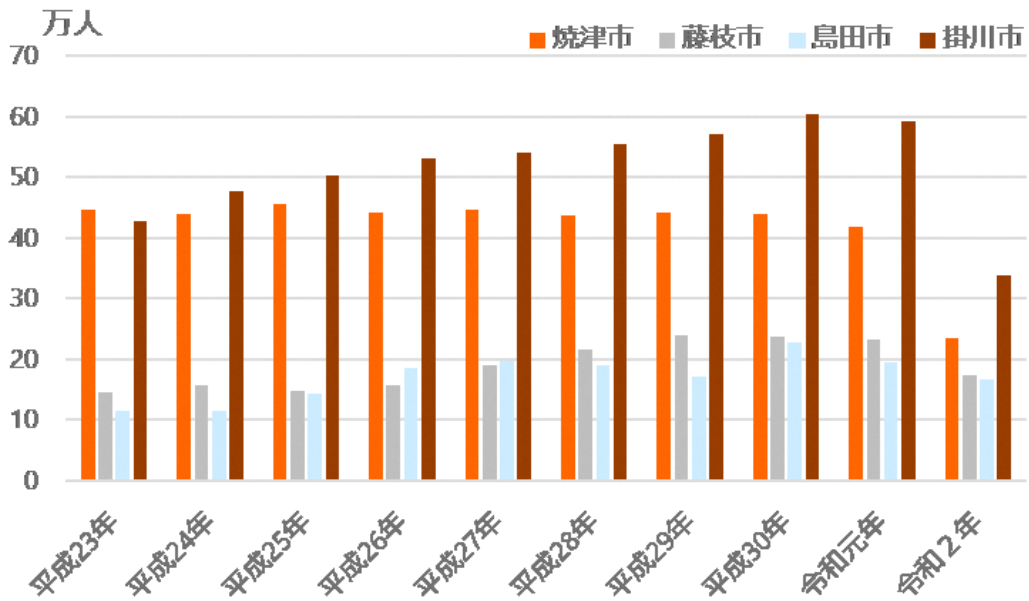
(出所) 静岡県「静岡県観光交流の動向」

また、焼津市と地理及び人口規模(約13.7万人)が近い藤枝市(約14.3万人)、島田市(約9.7万人)、掛川市(11.6万人)と、観光レクリエーション客数及び宿泊客数を比較した。

宿泊客数については、平成23年には焼津市が最も多かったが、以降、掛川市の宿泊客数の増加により、掛川市が最も多くなっている。令和元年における掛川市の宿泊客数は約60万人と、平成23年を比較して約40%の増加となっており、焼津市の令和元年の宿泊客数約41万人と比較すると、約1.4倍となっている。また、藤枝市と島田市の宿泊客数を令和元年と平成23年で比較すると、藤枝市は約60%の増加となっており、島田市は約70%の増加となっている。

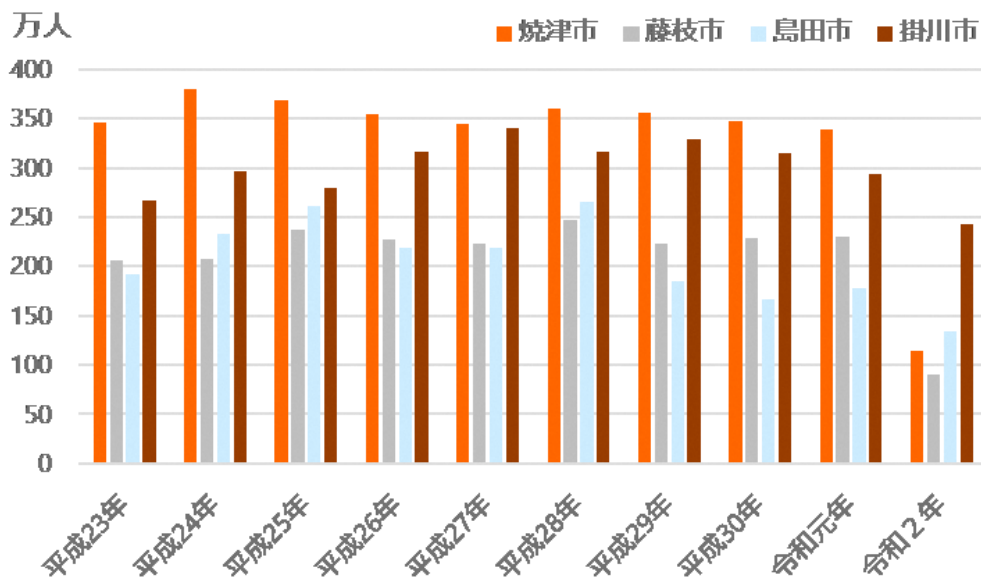
また、観光レクリエーション客数については、平成23年から令和元年まで焼津市がもっとも多かったが、令和2年には、新型コロナウイルスの影響により急激に減少し、掛川市がもっとも多く、次いで島田市、焼津市となっている。令和2年は、焼津市で前年の約1/3の客数となっている一方、掛川市、島田市では約80%の客数となっている。

図表 10 宿泊者数の比較



(出所) 静岡県「静岡県観光交流の動向」

図表 11 観光レクリエーション客数の比較



(出所) 静岡県「静岡県観光交流の動向」

1-3 事業発案に至った経緯・課題

(1) 焼津市及び検討エリアが抱えている課題

焼津市全体で人口減少及び少子高齢化が進むことが想定されるが、後述のように検討エリアである中心市街地では、さらに高齢化率が高い傾向がみられ、市全体の人口のコーホート変化率や転入・転出状況をみれば、東日本大震災の発生した平成 23 年以降の減少状況から、現時点で、15 歳～36 歳の特に女性の減少が顕著となっていると考えられる。

また、市全体で事業所数の減少が続いているとともに、後述の通り中心市街地において、駐車場利用などの低未利用地が増加している。

検討エリアのある焼津地区では、「宿泊業、飲食サービス業」の事業所が多いことと、近隣自治体の観光需要の取り込みの拡大と新型コロナウイルスの影響を踏まえると、検討エリアにおける観光需要の取り込みの相対的な競争力の低下が、「宿泊業、飲食サービス業」の弱体化と若年層の流出につながり、低未利用地が増加することで検討エリアのにぎわい低下と、さらなる観光面での競争力の低下を招くという負の連鎖に発展していくことが危惧される。

観光需要の取り込みについては、本市の特徴である水産関連の食や地酒、温泉等、観光資源と期待される要素はあるものの、それがうまく観光需要の取り込みに結び付いていないという実感が、市内部でも認識されている。

よって、検討エリアにおける低未利用地を活用し、食や温泉等、本市の有する観光資源を用いたにぎわいの創出によって、観光需要の取り込みと雇用の創出を図り、関係人口並びに定住人口の増加に繋げることが課題となる。

(2) 上位計画との関連性

焼津市の上位計画及び関連計画として下表の計画を確認し、それぞれの計画において、特に本事業の目的との関連性の高い内容を整理した。

図表 12 上位計画及び関連計画の一覧

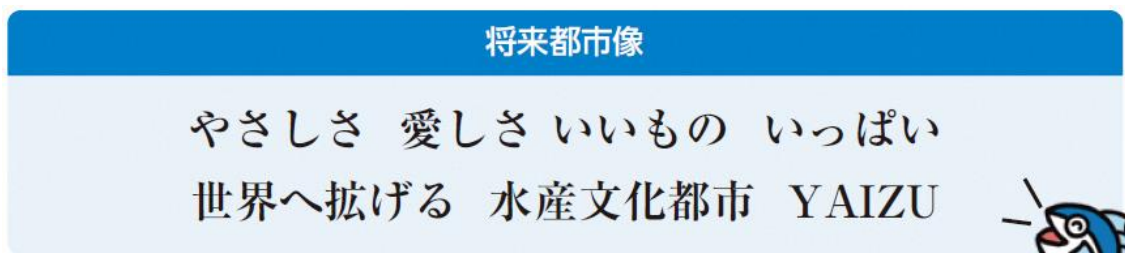
No.	名称	策定期間
1	第 6 次焼津市総合計画	平成 30 年 3 月 (第 2 期基本計画：令和 4 年 3 月)
2	第 2 期焼津未来総合戦略	令和 2 年 3 月
3	第 4 次焼津市国土利用計画	平成 30 年 3 月
4	焼津市都市計画マスタープラン	平成 28 年 5 月
5	焼津ダイヤモンド構想	平成 29 年 2 月
6	焼津海道 港・まち磨き構想	令和元年 7 月
7	焼津駅南まちづくりプラン	平成 29 年 8 月
8	焼津市観光ビジョン	平成 29 年 3 月
9	焼津市中心市街地活性化基本計画	平成 28 年 3 月
10	焼津市 DX 推進計画	令和 3 年 11 月

1) 第6次焼津市総合計画

焼津市では、平成30年に「第6次焼津市総合計画」の中で、市が目指すべき将来像や市のまちづくりの基本理念を策定するとともに、その実現に向けた政策・施策を示す基本計画を策定している。

同計画の中で、市が目指すべき将来像(将来都市像)として、以下が掲げられている。

図表 13 焼津市の将来都市像



将来都市像に込められている思い

- 市民が共に支え合いながら、安全で安心して暮らせる、誰にも、地球にも『やさしい』まちを目指します。
- 「焼津を忘れない気持ち」、「焼津への郷土愛」、「焼津を好きな気持ち」を『はぐくむ』・『つなげる』まちを目指します。
- 「水産業を起点に発展した文化」を大事につなぎ(継承し)ながら、焼津の軸となる水産を始め、豊富な地域資源を『活かし』、時代に合った新たな産業やにぎわいを創造し、地域として成長していきます。
- 市民、事業者、行政が共に、市内外から広くは世界へ「水産文化都市YAIZU」を発信し、人・モノ・情報が交流することで、「住み続けたい、住んでみたい、行ってみたいまち」をつくっていきます。

(出所)「第6次焼津市総合計画 第2期基本計画」より抜粋

また、市のまちづくりの基本理念は、以下のように設定されている。

図表 14 焼津市のまちづくりの基本理念

まちづくりの基本理念

地域資源や特性を『いかす』	自然と共生しながら、恵まれた地域資源、地理的特性を市民の活力とともに『いかす』まちづくりを進めます。
みんなに、地球に『やさしい』	市民が共に支え合いながら、安全で安心して暮らせる、誰にも、また、地球にも『やさしい』まちづくりを進めます。
市民の力を『はぐくむ』	新しい時代を担い、健康で個性豊かな感性あふれる人づくりや市民と行政との協働の原動力となる市民が自ら行おうとする力を『はぐくむ』まちづくりを進めます。
人と未来に『つなげる』	環境、文化、伝統、平和の尊さと恵まれた地域資源を次世代に引き継ぎ、市内外へ情報発信することにより、人と人、過去・現在・未来、焼津と世界を『つなげる』まちづくりを進めます。

(出所)「第6次焼津市総合計画 第2期基本計画」より抜粋

令和4年度には、平成30年に策定した基本計画を見直し、改めて「第2期基本計画」を策定している。

変化のスピードが速く、予測が難しい社会経済情勢の中、着実に計画を推進すべく、「第2期基本計画」では、以下の視点を設定し、施策を超えた横断的な取組を重点的かつ積極的に進めるとしている。

同視点は、本事業の検討においても念頭に置くべき視点と考えられる。

図表 15 焼津市における施策横断的な視点

視点	概要
新たな日常への転換	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で推奨された人との接触機会の削減は、テレワークによる新たな働き方の浸透やデジタル技術を活用した新たな産業の創出のきっかけとなる一方で、人とのつながりの希薄化を招き、これまで積み上げてきた地域力が低下することが懸念されています。 ・それらに対応するため、新型コロナウイルス感染症予防対策を引き続き推進するとともに、新たな日常に即した社会経済活動、地域活動への取組を進めます。
DXの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、少子高齢化の進行による労働力不足の補完や新型コロナウイルス感染症の影響による官民サービスの非接触化を図るため、市のどの施策においても、官民が連携した上で、新たなデジタル技術を積極的に活用し、市民サービスの向上や生産性の向上等を図っていく必要があります。 ・DXの推進にあたっては、「焼津市DX推進計画」（2022年～2025年）を実行計画として、市内全体で取組を進めます。
人口減少対策	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化に的確に対応するため、人口の減少に歯止めをかけるとともに、関係人口の拡大や住みよい環境の確保、移住・定住の促進などを図り、将来にわたって活力ある社会を維持する地方創生への取組が必要です。 ・地方創生の推進にあたっては、「第2期焼津未来創生総合戦略※」（2020年～2024年）を実行計画として、市内全体で取組を進めます。
SDGsの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・国が定めた方針を把握しつつ、総合計画の施策とSDGsの目標を関連付けて、本市の特徴や現状を踏まえ、達成に向けた取組を進めます。

（出所）「第6次焼津市総合計画 第2期基本計画」に基づき(株)日本経済研究所が作成

また、第2期基本計画では、将来都市像の実現に向けて以下の6つの政策とそれぞれに対応した施策が策定されている。

図表 16 第2期基本計画における政策と施策

政策		施策	
1	共に支え合い豊かに暮らせるまちづくり	1-1	健康で豊かな暮らしの実現
		1-2	安心で良質な医療の提供
		1-3	すこやか長寿社会の推進
		1-4	共に生きる社会の推進
2	安心して子育てができ、子どもが心豊かに育つまちづくり	2-1	みんなで支える子育て環境の充実
		2-2	学校教育の充実
3	生きがいを持って暮らせるまちづくり	3-1	生きがいづくりの推進
		3-2	芸術文化の振興と歴史・伝統文化の継承
		3-3	スポーツの振興
4	産業の振興と地域資源を活用したまちづくり	4-1	水産業の振興
		4-2	農業の振興
		4-3	商工業の振興

		4-4	観光交流の推進
		4-5	雇用・就労環境の充実
5	安全安心で快適に暮らせるまちづくり	5-1	安全安心な暮らしの推進
		5-2	暮らしを守り支える社会基盤の充実
		5-3	良好な住環境の実現
		5-4	環境にやさしい持続可能な社会の推進
6	市民と共につくり未来へつなぐまちづくり	6-1	互いに認め合う共創社会の推進
		6-2	DX の推進と情報発信の充実
		6-3	健全で効果的な行政運営

(出所)「第6次焼津市総合計画 第2期基本計画」に基づき(株)日本経済研究所が作成

2) 第2期焼津未来総合戦略

市では、平成27年に、市の現状及び課題を分析し、課題解決に向けて行うべき施策を整理するとともに、未来のまちづくりの方向性を示すものとして、「人口ビジョン」と「総合戦略」の2部構成からなる「焼津未来創生総合戦略」を策定した。

その後、当該計画の期間が令和元年までであったことから、令和2年に、令和6年までの5か年を計画期間とし、「やいづ未来年表(人口ビジョン)」と「やいづ未来戦略」の2部構成とした「第2期焼津未来総合戦略」を策定している。

同計画の中で、人口動向分析を踏まえた市の課題は以下のように整理されている。

図表 17 市の課題と検討すべき事項

課題		課題解決に向け検討すべき事項
1	出生数及び合計特殊出生率の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・安定して働ける場の創出 ・就労環境の向上 ・所得の向上 ・結婚・出産・子育てができる環境の整備
2	純移動数(転入者数-転出者数)の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・安定して働ける場の創出 ・移住・定住の促進 ・観光客、関係人口の拡大 ・子育てができる環境の整備
3	人口規模に合ったまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の最適化 ・支え合う社会の構築 ・次の世代を担う若者を中心としたまちづくり

(出所)「第2期焼津未来総合戦略」に基づき(株)日本経済研究所が作成

また、同計画では、市の目指すべき将来として以下が記載されている。

図表 18 市の目指すべき将来

目指すべき将来	
2025年人口 136,000人(比較 +3,000人)	【課題】 ・安定して働ける場の創出 ・就労環境の向上 ・所得の向上 ・移住・定住の促進 ・観光客、関係人口の拡大 ・出会い・結婚・子育てができる環境の整備 ・高齢者が元気でアクティブ ・支え合う社会の構築 ・都市機能の最適化 ・次の世代を担う若者を中心としたまちづくり
自然増減 出生数 900人/年	
社会増減 若者世代(15~39歳)人口 +140人/年 (5年間で2%増)	

(出所)「第2期焼津未来総合戦略」より抜粋

さらに、目指すべき将来に向けて、以下のように5つの基本目標並びに目標実現のための施策や取組が設定されている。

基本目標	施策の基本的方向	施策
1 しごとをつくり、安定して働けるようにする(雇用) <数値目標> 誘致企業数 24社(H27~30) ⇒15社(R2~6) 製造品出荷額等 6,315億円(H29) ⇒6,500億円(R5)	安定して働ける場の創出	・企業誘致による雇用の確保 ・創業に対する支援 ・事業承継に対する支援
	地域資源のブランドの確立	・水産業の競争力強化 ・農業の経営支援 ・販路拡大の取組強化
	多様な人材への就業支援	・若者への就業支援 (企業と若者のマッチング) ・女性・外国人等への就業支援 ・高齢者への就業支援
2 新しい人の流れをつくる(移住・定住・交流) <数値目標> 社会増 -108人/年(H27~30) ⇒+140人/年(R2~6) 観光交流客数 391.8万人(H30) ⇒550万人(R6)	「住みたくなるまち」やいづの推進	・移住相談等の窓口機能の強化 ・U I Jターンの推進 ・住環境整備の推進
	「行きたくなるまち」やいづの推進	・地域資源を活かした交流の推進 (交流人口1,000万人) ・インバウンド観光の推進 ・「関係人口」の創出・拡大
	魅力ある情報の発信強化	・マーケティングの推進 ・シティプロモーションの推進 ・暮らしの情報発信
3 若い世代が安心して結婚・出産・子育てができるようにする(子育て) <数値目標> 婚姻数 573件(H29)⇒573件(R6)	結婚希望の実現	・出会いの場の創出 ・出会い・結婚サポート体制の運営 ・新婚生活の経済的負担軽減
	妊娠・出産・子育てに温かいまちづくり	・妊娠・出産・乳幼児への支援 ・情報発信と相談支援体制の充実 ・子育て世代への経済的負担の

	出生数 901 人(H30)⇒900 人(R6)		<ul style="list-style-type: none"> 軽減 ・保育環境の向上と子育て支援者の確保 ・企業等の子育て支援への参画促進 ・子どもの居場所の確保
		未来につながる教育	<ul style="list-style-type: none"> ・学齢期の学習・生活支援 ・教育環境の充実 ・学校教育力の向上
4	人生100年時代に向けて、健康で誰もが役割を持つ“共創”社会をつくる（地域連携等） <数値目標> 健康寿命(平均自立期間) 男性 17.78 年(H30) ⇒18.00 年 (R6) 女性 20.60 年(H30) ⇒21.00 年(R6)	生涯活躍できるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・健康維持と生きがいづくりの総合支援 ・世代間交流の推進 ・地域住民と在住外国人の相互理解の促進
		地域で支え合うまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の互助によるコミュニティの充実 ・共生社会への取組支援
		地域間の交流を生み出すまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地を核としたコンパクトシティの推進 ・地域間交通の円滑化 ・近隣都市圏域との連携強化
5	若者がふるさと焼津を知り、心豊かに暮らし、活躍できる社会をつくる（若者との共創） <数値目標> 15 歳～39 歳までの社会増 +12 人(H30) ⇒+140 人/年(R2～6)	「ふるさと教育」による若者の地元愛の醸成	<ul style="list-style-type: none"> ・小中学生や高校生の学校外での地域を知る教育の推進 ・大学生や若者への地域教育の推進 ・若者への地域教育を行う人材の育成
		若者の感性が溢れる楽しく賑やかなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・若者主催または若者と共に地域イベントを行う仕組みの構築 ・地域の若者の居場所づくりと情報発信 ・駅前から新庁舎までの若者の感性によるエリアリノベーションの推進
		若者が活躍できる地域社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所・団体と大学が連携した地域課題の解決 ・若者の起業・創業への支援 ・若者団体の地域活動の推進

(出所)「第2期焼津未来総合戦略」に基づき(株)日本経済研究所が作成

3) 第4次焼津市国土利用計画

荒廃農地の増加、中心市街地の空洞化の進行等の課題への対応を含め、環境変化に適応するため、定住人口の確保、産業基盤の充実など、市内の各地域に応じた適正な土地利用に関する指針を示すとともに、計画の実現に向けた土地利用行政を推進していくべく、平成30年に「第4次焼津市国土利用計画」が策定されている。

同計画では、土地利用の基本方針として、次の5つが設定されている。

図表 19 土地利用の基本方針

基本方針	概要
自然環境を保全し、ふれあいとやすらぎのある土地利用	豊かな自然が残る高草山、大崩海岸を含めた駿河湾に臨む 15.5 km の海岸線一帯などの良好な自然環境や美しい景観と調和を図り、人と自然がふれあう、やすらぎのある自然環境を活かした土地利用を進めます。
災害に強く安全安心の土地利用	想定される大規模地震や多発する局地的豪雨等の自然災害に対し、地震・津波対策や治水・砂防対策などの防災・減災対策の推進により、安全安心な土地利用を進めます。
生活利便性を高め、快適に暮らせる土地利用	土地区画整理事業等による計画的な都市基盤の整備により、良質な住宅地の形成や都市機能の集積を誘導する土地利用を図ります。また、多様な交通環境を形成し、生活利便性を高め、快適に暮らせる土地利用を進めます。
地域産業振興を推進する土地利用	焼津漁港や大井川港などの産業基盤施設や富士山静岡空港、焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC 周辺などの広域交通機能・物流機能を活かし、農林水産業や商工業、観光業など地域産業振興に資する土地利用を進めます。
地域の特性を活かした土地利用	自然環境や景観、歴史、文化などの地域特性を活かし、個性豊かな土地利用を進めます。

(出所)「第 4 次焼津国土利用計画」に基づき(株)日本経済研究所作成

また、同計画では、利用区分別の土地利用の基本方向も示されており、以下では本事業に関連のある「河川」、「一般道路」、「その他（漁港・港湾用地、公園）」に関する基本方向を抽出した。

図表 20 利用区分別の土地利用の基本方向

利用区分	基本方向
河川	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い川づくり 各河川の特性を踏まえた治水機能の向上、流域内の保水・遊水機能の向上、防災施設整備による減災・復旧機能の向上により、災害に強い川づくりを進めます。 ・親しみある美しい川づくり 地域の特性を踏まえ、身近な自然資源として良好な水辺環境を守るとともに、健康増進やレクリエーションのための親水空間として親しみある美しい川づくりを進めます。
一般道路	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性の高い道路づくり 富士山静岡空港や新東名高速道路、大井川焼津藤枝スマート IC などの広域交通体系の形成に対応した幹線道路の整備など将来の都市構造、土地利用及び交通需要を踏まえた利便性の高い道路整備を進めます。 ・安全で快適な道路づくり 避難、救急、救援などの防災機能を確保しながら、人優先の考えのもと、歩行者や自転車にとって安全で快適な道路空間の再編を進めます。 ・適正な維持・管理 保全計画に基づき老朽箇所や危険箇所の修繕、施設更新など、適正な維持・管理に努め、安全で安心な通行ができる道路として維持します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・漁港・港湾用地 産業流通拠点として漁港・港湾機能の充実を図るとともに災害に強い港づくりを進めます。また、港の多面的な機能を充実させて誰もが気軽に訪れることができるにぎわいのある土地利用を進めます。

	<ul style="list-style-type: none"> ・公園 <p>既存公園は、景観形成・レクリエーション機能を保持するとともに、新設公園については、地域の特性や避難地としての防災機能を有する公園として計画的な整備を進めます。</p>
--	--

(出所)「第4次焼津国土利用計画」に基づき(株)日本経済研究所作成

さらに、同計画ではエリア別の土地利用の基本方向も示されており、以下で、本事業に関連のある「市街地エリア」、「港利活用エリア」に関する基本方向を抽出した。

図表 21 エリア別の土地利用の基本方向

利用区分	基本方向
市街地エリア	現行の市街化区域（工業エリア、流通業務エリア及び港利活用エリアの市街化区域を除く）と一部の外縁部を含めた地域一帯を『市街地エリア』として位置づけ、無秩序な市街化を抑制するとともに、大井川焼津藤枝スマート IC 周辺など計画的な市街地整備や適正な土地利用の誘導、都市防災機能の向上などにより、安全で快適な市街地の形成を図ります。
港利活用エリア	焼津漁港一帯及び大井川港一帯を『港利活用エリア』として位置づけ、安全で活力のある港づくりを進めます。

(出所)「第4次焼津国土利用計画」に基づき(株)日本経済研究所作成

4) 焼津市都市計画マスタープラン

平成28年、焼津市の都市計画の基本的な方針を示すものとして「焼津市都市計画マスタープラン」が策定されている。

同プランの中では、長期的な国土づくりの基本的考え方を踏まえ、概ね20年後の市の都市像を以下のように設定されている。

図表 22 将来都市像

将来都市像

**市民とともに「にぎわい」を創り、
地域の「暮らし」に必要な機能をコンパクトにまとめた
住みやすいまち 焼津**

(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」より抜粋

また、上記の将来都市像の実現に向け、まちづくりの基本的な考え方を以下のように設定している。

図表 23 将来のまちづくりの基本的考え方

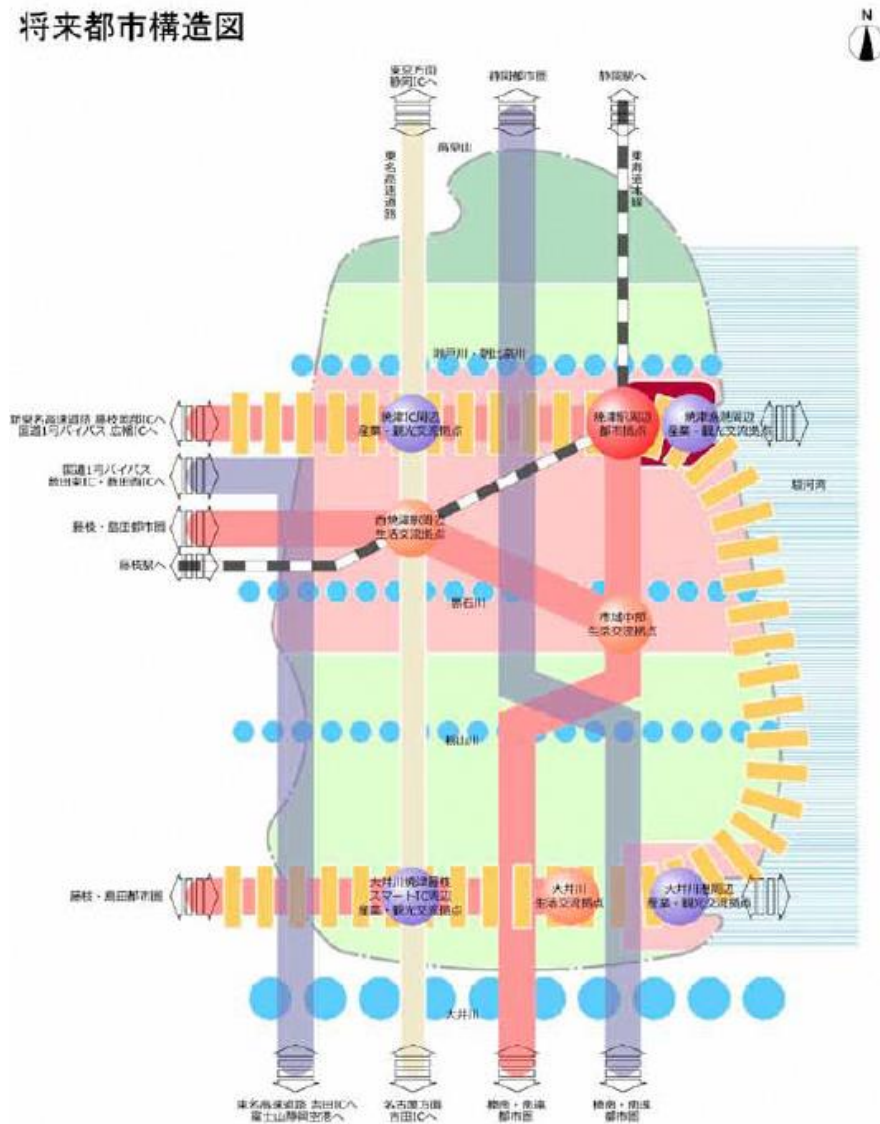
基本的考え方	概要
誰もが安心して生き生きと暮らせるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・本市に居住する若者や子育て世代を留めるとともに、市外の若者や子育て世代のUターンやIターンを促進するため、安心して子どもを産み、育てることのできる魅力的な環境を創出します。 ・高齢者が安心して生きがいを持って暮らせるよう、安全・安心な住環境や交通環境を創出するとともに、これまでに培ってきた知識・技術・経験を活かせる場づくり・機会づくりを進めます。 ・本市における「コンパクト+ネットワーク」の考え方のもとでは、若者、子育て世代、高齢者それぞれの生活を支える都市機能を一定の地域に集約し、世代間交流を深めながら、質の高いサービスを効率よく受けられる、歩いて健康に暮らすことのできるまちづくりを進めます。
活力ある産業と活発な交流を生み出すまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・企業誘致などにより新たな雇用の創出を図るとともに、焼津漁港・大井川港を有する海のまちとして、水産業を中心とした地域資源の掘り起しと焼津ブランドとしての確立、さらなる高付加価値化によって、しごとをつくり、安定して働ける環境を創出して、産業全体の活性化を図ります。 ・東名高速道路焼津IC・大井川焼津藤枝スマートICを有し、富士山静岡空港にも近接した本市の広域的な立地優位性を最大限に活かし、国内外から多くの観光客を呼び込むことで新しい人の流れをつくり、交流によるにぎわいの創出を図ります。 ・本市における「コンパクト+ネットワーク」の考え方のもとでは、本市ならではの海の恵みや歴史・伝統的な地域資源を有効に活かしながら、広域交通の玄関口など一定の地域に交流を生み出す都市機能を集約し、多くの人でにぎわうまちづくりを進めます。
環境にやさしいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光などの再生可能エネルギーの地産地消、省エネルギー型ライフスタイルの推進、緑化推進などの取組を進め、温室効果ガスの発生が少ない低炭素なまちづくりを目指します。 ・本市における「コンパクト+ネットワーク」の考え方のもとでは、海、川、山などの本市が有するかけがえのない自然環境の保全、各拠点や生活に身近な公園・緑地・親水空間などのネットワーク化を図りながら、過度に自動車に依存しなくても生活できるまちづくりを進めます。
自然災害に強いまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害リスクの評価を適切に行い共有するとともに、これを踏まえた防災・減災対策を推進します。 ・特に海岸部においては、「命を守る」「財産を守る」「生産活動を守る」考え方のもと、ハード・ソフト両面のさまざまな施策を展開することによって、津波浸水の解消・軽減や、安全かつ迅速に避難できる体制を整えます。 ・本市における「コンパクト+ネットワーク」の考え方のもとでは、想定される災害リスクを的確に把握した上で、地域の特性に応じた防災・減災対策を図るなど、安全・安心に生活できるまちづくりを進めます。

(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

さらに将来のまちづくりの基本的な考え方を踏まえ、将来のまちの骨格をなす機能の配置・連携の考え方を以下のような「将来都市構造」として設定している。

図表 24 市の将来都市構造

将来都市構造図



(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」より抜粋

この「将来都市構造」を踏まえれば、検討エリアは、「中心市街地エリア」に属するとともに、「都市拠点」及び「産業・観光交流拠点」としての役割を担い、他の拠点と「都市連携軸」及び「産業・観光交流連携軸」で繋がる区域として設定されていることが分かる。なお、各エリア・拠点・軸の基本的な考え方は次のように設定されている。

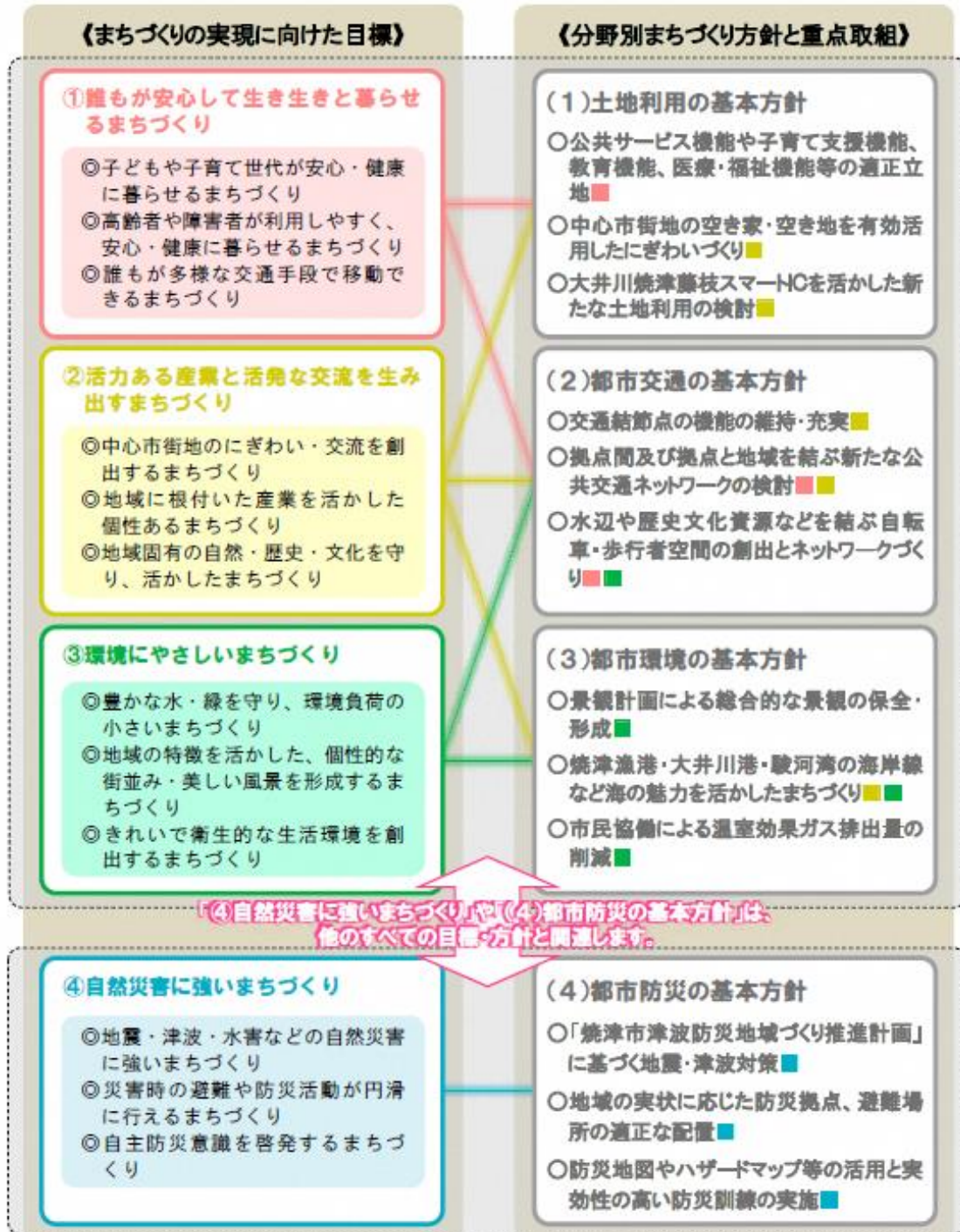
図表 25 エリア・拠点・軸の基本的な考え方

機能		基本的な考え方
エリア	中心市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> 本市の中心市街地を形成するエリアであり、中心市街地にふさわしい市街地環境の創出を図るとともに、生活に必要な主要な都市機能の集積や、人と人との交流を促進します。 「焼津駅周辺都市拠点」、「中心市街地エリア」、「焼津漁港周辺産業・観光交流拠点」を結ぶ、連続性のある、焼津市ならではのにぎわい空間を形成していきます。
拠点	都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 東海道本線焼津駅周辺を都市拠点と位置づけ、市民や観光客などあらゆる人が集まる、本市のにぎわいの中心地となる拠点の形成を図ります。 ここでは、公共交通の結節点に位置するメリットを活かし、商業機能・公共公益機能・居住機能など、主要な都市機能の集約を図り、生活交流・観光交流を促進していきます。
	産業・観光交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路焼津 I C 周辺、焼津漁港周辺、大井川港周辺、東名高速道路大井川焼津藤枝スマート I C 周辺を産業・観光交流拠点と位置づけ、市民や観光客でにぎわう拠点の形成を図ります。 ここでは、物流・生産機能の充実などにより、産業の振興を図るとともに、産業を通じた観光交流を促進していきます。
軸	都市連携軸	<ul style="list-style-type: none"> (都) 焼津広幡線、(都) 焼津駅道原線、県道静岡焼津線、(都) 焼津青木線、(都) 小川島田幹線、(都) 藤枝駅吉永線等を都市連携軸と位置づけ、藤枝市や島田市との連携・交流や、都市拠点と生活交流拠点との連携・交流を促進する道路・公共交通体系を形成します。
	産業・観光交流軸	<ul style="list-style-type: none"> 焼津漁港周辺、焼津 I C 周辺、大井川港周辺及び大井川焼津藤枝スマート I C 周辺の産業・観光交流拠点を結ぶ道路交通体系を産業・観光交流連携軸と位置づけ、本市のみならず志太広域都市圏全体として、産業や観光による交流を促進していきます。

(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

同プランでは、上記の将来都市像等を踏まえ、まちづくりを進める上での目標を以下のように定めるとともに、「土地利用」、「都市交通」、「都市環境」、「都市防災」の分野別における重点取組を設定している。

図表 26 まちづくりの実現に向けた目標と分野別の重点取組



(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」より抜粋

本事業の検討エリアは、同プランにおける「焼津地域」に含まれている。「焼津地域」の将来像は、以下のように設定されている。

図表 27 焼津地域の将来像

焼津地域の将来像
○多くの市民や観光客でにぎわっているまち
○焼津らしさがのこるまち
○安全・安心で暮らしやすく活気のあるまち

(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」より抜粋

また、同地域のまちづくりの課題として、以下が挙げられている。

図表 28 焼津地域におけるまちづくりの課題

課題
焼津の中心地にふさわしいにぎわいづくり・生活環境づくり
うるおいのある水辺環境と由緒ある歴史文化資源の活用
地域の活力向上と、地震・津波などの自然災害への備えの充実

(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

こうした課題を踏まえ、同地域のまちづくり方針は、以下のとおり設定されている。

図表 29 焼津地域のまちづくり方針

方針	概要
焼津駅から焼津漁港（焼津地区・新港地区）周辺における、にぎわい・交流を創出するまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点である焼津駅周辺においては、本市のにぎわいの中心地となる拠点の形成を図るとともに、公共交通の結節点に位置するメリットを活かし、商業機能・公共公益機能・居住機能など、主要な都市機能の集約を図り、生活交流・観光交流を促進していきます。 ・中心商業・業務地である焼津駅周辺一帯においては、さまざまな人の交流によるにぎわい空間を創出するため、「中心市街地活性化基本計画」を踏まえ、市民や観光客等のニーズに対応し、地域固有の資源や空き家・空き地等を活用しながら、新たな都市機能の誘導も検討していく、市の玄関口にふさわしい魅力的なまちづくりをします。 ・子どもから高齢者まで誰もが、安全・安心・快適に通行できる空間づくりに努めるとともに、低・未利用地を活用し、集い、憩うことのできる場を提供できるよう、観光客も視野に入れた環境づくりを進めます。 ・産業・観光交流拠点である焼津漁港（焼津地区・新港地区）周辺においては、にぎわい拠点として形成しつつ、物流・生産機能の充実などにより、産業の振興を図るとともに、産業を通じた観光交流を促進していきます。 ・一般住宅地においては、昭和通り周辺などの中心商業・業務地、(都) 焼津駅道原線、(都) 鯛ヶ島八楠線などの沿道サービス地と共存を図るとともに、安心して子どもを産み育てられ、高齢者が地域において安全・安心・快適な生活を営むことができる環境づくりに努めます。また、地域住民の日常の足の確保と利便性向上のため、利用需要に応じた公共交通ネットワークを検討します。

<p>焼津神社や浜通りなど、地域の歴史文化資源を活かした景観まちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・瀬戸川、小石川、黒石川など地域ならではの自然資源を結ぶ、豊かな水と緑を市民が身近に感じることができるまちづくりを進めます。 ・多くの市民や観光客が訪れる焼津駅周辺において、本市の玄関口としてふさわしい、にぎわいと風格のある魅力的な街並み景観の形成を図ります。 ・浜通り、焼津神社、日本武尊石像、小泉八雲記念碑などの地域ならではの歴史文化資源を守り、活かすための地域独自の景観まちづくりを推進します。 ・季節感を大切にすると生活や伝統的な知恵を活かした新たなライフスタイルの転換など、特色ある地域力を活かしながら、地球温暖化防止に向けた取組を進めます。
<p>焼津公民館などを活用した地域住民主体の活力あるまちづくりと、焼津漁港など地域の特性を踏まえた防災・減災まちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・焼津公民館などの地域活動の中心地にある既存施設を有効活用して、子どもから高齢者まで誰もが集い憩うことができ、レクリエーション活動を楽しめる環境づくりに努めるとともに、地域住民主体の活力あるまちづくりを進めます。 ・平時から自主防災会との連携を図りながら、災害時には地域の防災拠点として機能を果たせるよう努めます。 ・焼津漁港（焼津地区・新港地区）において、漁港の管理者である県が実施する、防波堤等の粘り強い構造への改良などによる減災対策の取組を促進します。また、津波から迅速に避難することができるよう、地域の実状に合わせて、民間中高層建築物の津波避難ビルの指定・普及に努めます。 ・台風や集中豪雨などに起因する水害の防止・軽減を図るため、瀬戸川、小石川、黒石川などでは、河川の特性を踏まえた整備と維持管理を進めるとともに、総合的な治水対策を推進します。 ・地域の子どものから高齢者まで誰もが、普及・啓発活動や防災教育等を通じて、防災意識を高揚させるとともに、災害ボランティア活動への参画を促進し、地域における防災活動を積極的に支援します。

(出所)「焼津市都市計画マスタープラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

5) 焼津ダイヤモンド構想

市では、市の将来ビジョンとしてまちづくりの方針を示し、総合計画や国土利用計画の根幹となる未来への都市デザインとして、平成 29 年に「焼津ダイヤモンド構想」を策定している。

同構想では、「暮らしに必要な様々な機能の拠点となる場所を効率的かつ、適正に配置をしたまちづくり」を進めるため、市内に 8 つの拠点を設け、この拠点における機能等を、活用・連携・循環させることで、市の新たな魅力を創造するとともに、持続可能な地域経営を実現し、「市民が輝かしい生活を安心して暮らせるまち」にしていくことを目標として掲げ、次のようなイメージ図が描かれている。

図表 30 ダイヤモンド構想イメージ図



(出所)「焼津ダイヤモンド構想」より抜粋

本事業の検討エリアは、同構想場、にぎわい拠点（行政・交流機能）に該当しており、同拠点のまちづくりの方針は以下のように設定されている。

図表 31 まちづくりの方針

拠点名称	位置及び主な拠点施設	まちづくりの方針
にぎわい拠点 (行政・交流機能)	焼津駅周辺 ・市役所 ・焼津駅 ・商店街	市民や観光客など、あらゆる人たちが集まる賑わいの中心地となるよう、交通結節点である焼津駅のメリットを生かし、商業・業務機能や市庁舎などの行政・交流機能を形成します。

(出所)「焼津ダイヤモンド構想」に基づき(株)日本経済研究所が作成

6) 焼津海道 港・まち磨き構想

「焼津海道 港・まち磨き構想」は、JR 焼津駅から焼津漁港に至る地区（下図の範囲）を対象に、当該地区の将来イメージを明確にして、具体的な整備活用方針を定めるとともに個別計画（「焼津市中心市街地活性化基本計画」をはじめ、「焼津駅南まちづくりプラン」「焼津市新庁舎建設基本計画」及び「ターントクルこども館整備基本構想」等）を関連付け、相互に連携させることにより相乗効果を生み出し、地区全体のさらなる魅力向上につなげ、第6次総合計画に掲げる「焼津に住み続けたい、住んでみたい、行ってみたい」と思えるまちづくりと、焼津市都市計画マスタープランで定める「焼津地域まちづくり構想」の実現を図ることを目的に策定された構想である。

同構想は、中長期的な対象地区の将来イメージを示すものであり、実現に要する期間等を勘案の上、概ね2039年を目標年度として設定している。

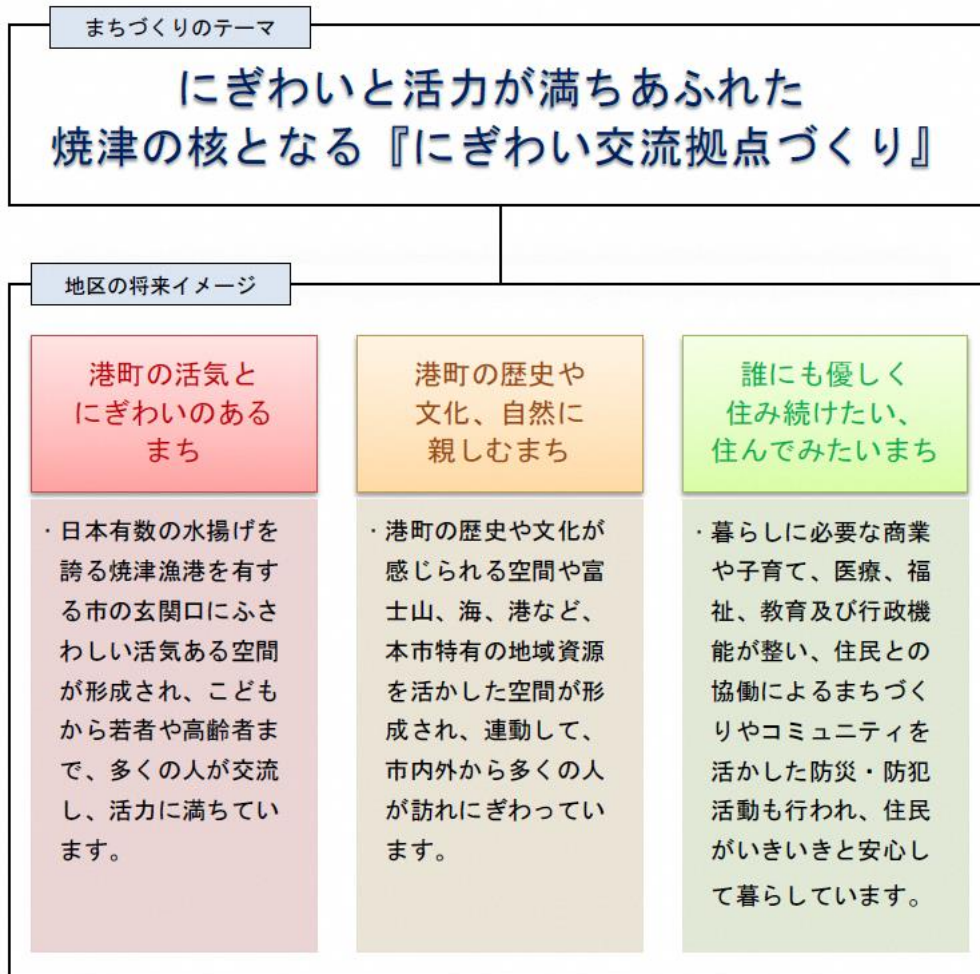
図表 32 構想の対象範囲



(出所)「焼津海道 港・まち磨き構想」より抜粋

同構想では、2039年度を目標とした当該地区のまちづくりのテーマと将来のイメージを次のように設定している。

図表 33 対象地区のまちづくりのテーマと将来のイメージ



(出所)「焼津海道 港・まち磨き構想」より抜粋

また、この将来イメージを実現するための基本方針を以下のように設定している。

図表 34 基本方針

基本方針		概要
1	地区の魅力と機能を活かしたエリア形成とエリアマネジメントの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいと活力あるエリア形成 ・協働のまちづくりの推進
2	楽しみながら周遊、休息できるまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアを繋ぐネットワークの形成 ・移動しやすい交通環境の推進
3	安心・安全で快適な生活環境の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・暮らしに便利な商業機能等の整備 ・道路・河川・海辺空間の整備と景観形成

(出所)「焼津海道 港・まち磨き構想」に基づき(株)日本経済研究所が作成

さらに、同構想では、将来イメージ実現のための基本方針に基づき、対象地区をさらに6つのエリアに分けるとともに、8つのコア施設、及び道路・河川の周遊ネットワークを配置することで、地区全体のにぎわいと活力を創出としている。

本事業の検討エリアは、分けられた6つのエリアのうち「焼津駅前エリア」及び「駅前通り商店街エリア」に該当し、当該エリアでは、「駅前再開発ビル」と「ターントクルこども館」がコア施設として位置付けられている。

当該エリア及びコア施設の概要は以下のように設定されている。

図表 35 エリア及びコア施設の概要

エリア名称	焼津駅前エリア	駅前通り商店街エリア
エリア概要	<ul style="list-style-type: none"> 本市の玄関口となる主要な交通結節点であり、多くの市民や観光客、来訪者等が多様な目的で往来する区域である。 市の玄関口に相応しいシンボル性と利便性を兼ね備えるとともに、多様な人々が暮らし、集い、交流し、にぎわいの創出を目指すエリア。 	<ul style="list-style-type: none"> 小石川以南の駅前通り商店街周辺であり、JR焼津駅と市役所や焼津漁港（新港）を結ぶ主動線の役割とにぎわいの中心を担う区域である。 空き店舗等の既存ストックを活かし、（仮称）やいづフードパークとして「食」を活かした誘客を図るとともに、ターントクルこども館の整備と活用により、市民や観光客など多様な人々の交流の創出を目指すエリア。
コア施設	<ul style="list-style-type: none"> 駅前再開発ビル 	<ul style="list-style-type: none"> ターントクルこども館
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> JR焼津駅南口駅前広場に隣接する街区の市街地再開発事業等により、商業施設や住宅等を一体的に整備し、JR焼津駅前のにぎわいの創出を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 乳幼児から高校生までが集い・遊び・学ぶことができ、幅広い世代が交流できる子育て支援の拠点施設として、「おもちゃ美術館」「こども図書館」等を整備する。

（出所）「焼津海道 港・まち磨き構想」に基づき(株)日本経済研究所が作成

同構想では、地区内の周遊を促し、歩いて楽しいまちづくりを進め、エリア間やコア施設間の連携強化を図り、魅力的かつ一体的な地区づくりを進めるために、以下のような歩行者周遊ネットワークを設定している。

図表 36 周遊ネットワークの概要

名称	概要
周遊道路ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> 全エリアを繋ぐ歩行者動線であり、コア施設とその周辺の商店街や漁港、浜通りのまち並みを周遊する、歩いて楽しい道路ネットワークを整備することにより、にぎわいを地区全体に波及させる。 舗装の改修、防護柵等の道路施設の意匠改善、沿道への案内サインの整備、ベンチの設置等を進める。
周遊河川ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> 小石川と堀川（黒石川雨水幹線）沿いの歩行者動線であり、川辺や川沿いのまち並みを眺めながら、周遊道路ネットワークと連絡して、地区内の周遊性の向上を図る動線。 遊歩道整備、舗装の改修、防護柵や橋梁等の景観的改善、川沿いへの案内サインの整備、ベンチの設置等を進める。

（出所）「焼津海道 港・まち磨き構想」に基づき(株)日本経済研究所が作成

また、周遊ネットワークの整備にあたっては、次の7つの整備活用施策が掲げられている。

図表 37 周遊ネットワークの整備活用施策

整備活用施策		概要
1	エリア間を結ぶ質の高い道路空間の創出等	<ul style="list-style-type: none"> 各エリアを結ぶ周遊道路ネットワークに設定した道路については、来訪者を的確に目的エリアに誘導するとともに、魅力的な歩行空間となるよう、歩道幅員の確保や道路の美装化、及び防護柵の色彩等の改善を図ります。
2	河川・水路沿いの遊歩道等の整備	<ul style="list-style-type: none"> 周遊道路ネットワークと連絡し、周遊性の向上を図る周遊河川ネットワークに設定した小石川沿いと堀川（黒石川雨水幹線）沿いの道路については、連続して歩けるよう、未整備区間の遊歩道整備を進めるとともに、既存区間においては舗装改修等により良好な歩行空間の創出を図ります。
3	ベンチの設置や空き地等を活用した休息所の整備	<ul style="list-style-type: none"> ゆっくり気軽に地区内の周遊が楽しめるように、周遊ネットワーク沿いに民有地や空き地、小規模未利用地などを活用したベンチやポケットパークなどの休憩施設の整備を進めます。
4	周遊を促す案内サイン等の整備	<ul style="list-style-type: none"> 来訪者を的確に目的地に誘導するための案内サインや地区の歴史文化や自然環境等に関する情報提供のための案内板等を整備します。 これらのサインは、統一されたデザインにより整備するとともに、多言語表記も行います。
5	周遊ネットワーク沿いの緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> 設定した周遊ネットワーク等においては、潤いあふれる快適な歩行者空間を創出するため、沿道の緑化を推進します。 沿道緑化の手法は、道路敷への中高木植栽やフラワーポット等の配置、さらには沿道住民の協力による敷地内緑化等、地区の特性にあわせて多様な手法により緑化を推進します。
6	コミュニティサイクルシステムの導入	<ul style="list-style-type: none"> 住民や観光客などが、地区内で自由に自転車を乗り降りできるコミュニティサイクルシステムを導入し、各エリアにコミュニティサイクルポートを設置します。
7	自動運転技術を活用した各エリアを結ぶ公共交通の導入	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の各エリアを繋ぐ公共交通システムとして、自動運転 EV バスの導入について研究を進め、その実現に努めます。

(出所)「焼津海道 港・まち磨き構想」に基づき(株)日本経済研究所が作成

同構想の実現に向けた取組については、以下のような考え方にに基づき進めていくとしている。

図表 38 取組の考え方

取組の考え方		概要
1	公民連携等の推進	<ul style="list-style-type: none"> PFI や指定管理者制度等の中から適切な公民連携の手法を検討し、最大限活用していきます。 構想に合致する民間主導による整備・活用も促進し、行政と民間が連携・協働して本構想の実現を図っていきます。
2	エリアマネジメントの推進	<ul style="list-style-type: none"> 地区内で活動する各種団体等が協力するためのエリアマネジメント組織の立ち上げ支援等を検討していきます。
3	地域ブランディング・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> 親しみやすいキャッチフレーズやロゴマーク等の作成と普及啓発等を図るとともに、本地区ならではの体験型観光メニューの開発、人を惹きつけるイベントの開催等を市民や事業者、各種団体等と連携・協力して取り組んでいきます。 紙媒体のほか、ホームページや SNS、動画共有サイト等、様々な手段から目的に合った方法を選択し、効果的に活用していきます。 発信する情報の多言語化等にも取り組んでいきます。

(出所)「焼津海道 港・まち磨き構想」に基づき(株)日本経済研究所が作成

7) 焼津駅南まちづくりプラン

焼津駅南まちづくりプランでは、焼津ダイヤモンド構想、第5次焼津市総合計画、焼津市都市計画マスタープラン、焼津市中心市街地活性化基本計画の関連計画の内容、及び、JR 焼津駅周辺の人口、交通、商店街、産業、市民意向の状況を分析することで、JR 焼津駅前地区のまちづくりへの期待を以下の通り整理している。

図表 39 JR 焼津駅前地区のまちづくりへの期待

期待	概要
1 人口減少と少子高齢化の進展への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化に伴う社会不安（老々介護／交通・買い物弱者／市財政への影響等）への対応として、医療・福祉や公共交通の充実等が求められる ・定住人口増や子育て世代の流入促進に向け、前述の医療・福祉等の他、子育て支援や教育、生活の利便性向上が求められる。
2 低未利用地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前地区の低未利用地の有効活用として、空き店舗への新店舗導入や共同化事業の推進により、都市機能の再編、商店街機能の再構築による生活の利便性向上と新たなにぎわい創出が急務となっている。
3 観光活性による交流人口増	<ul style="list-style-type: none"> ・自家用車に加え、観光客の窓口となるべき駅周辺については、観光による消費創出を促す機能が見当たらない状態にあり、観光・宿泊客増による市内消費の拡大が、市街地活性化には必要となる。
4 安全・安心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・将来における流入人口増や企業の進出を促進するためにも、防災や防犯対策の充実による、誰もが安全・安心を享受できるまちづくりが期待されている。

（出所）「焼津駅南まちづくりプラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

上記の期待を踏まえ、JR 焼津駅前地区に求められる整備イメージとして、以下のように掲げられている。

図表 40 JR 焼津駅前地区に求められる整備イメージ

<p>機能連動による定住・交流人口増～“にぎわいのまち”創出 “The Movement YAIZU” まちに求められる各種の機能が連動し、 駅周辺地区を老若男女が集い・交流する”まちの顔”として再構築。 継続的な活性化・まちづくりの流れを起し、 地区外への波及を目指す。</p>
--

（出所）「焼津駅南まちづくりプラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

連動する機能については、以下の4つが想定されている。

図表 41 JR 焼津駅前地区に求められる機能

機能	概要
1 居住機能	<ul style="list-style-type: none"> ・「快適な住環境」として、ポケットパークや緑化などの憩いの空間確保とともに「生活の利便性」の観点から、焼津駅から周辺への円滑な歩行動線の充実やデイリー型商業、金融および行政サービス等の充実を図り、高齢者や子育て世代等、誰もが暮らしやすくなるよう、医療・福祉、子育て支援施設などの導入が望まれる。 ・定住人口増や企業誘致による“にぎわい”を促進すべく、建物の耐震化や胸壁・水門等の防災対策の促進および誰もが昼夜を問わず安心して行動できるよう、地域コミュニティ強化による防犯対策の充実が必要となる。

2	商業機能	・業種／業態の明確な「食品スーパー」等のデイリーで集客力があるテナントを中心に「毎日利用してもらいまち」としての明確な位置づけにより、地区への日常の集客力の安定化を図り、商業機能の充実や空間整備等、継続的なまちづくりへつなげることが望ましい。
3	駅前交流機能	・市の顔となる駅前地区について、駅舎や駅広整備による環境・動線整備や、大学キャンパス・オフィス整備等による企業誘致等により、日常的な流入人口増を促進し、交流人口増による新たな需要の創出が望まれる。
4	観光・宿泊機能	・商店街での「1店1品」等による地産品の活用、漁港の観光活用等、“焼津ならではの”観光コンテンツの充実と、それに伴う滞留時間の向上や宿泊需要により飲食や物産等、市内での消費拡大へつなげることが望まれる、

(出所)「焼津駅南まちづくりプラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

整備イメージ実現に向けて、同プランでは、Step 1 機能整備による地区の拠点性強化①→地区の定住人口の増加→Step 2 機能整備による地区の拠点性強化②→安定した商圈獲得→Step 3 地区内産業（商業・観光等）の活性化→来街者の増加→Step 4 継続的なまちづくりの推進→周辺地区への波及という整備推進の流れが想定されている。

それぞれの Step において整備が想定されている機能は以下の通りである。

図表 42 JR 焼津駅前地区の整備推進イメージ

Step	機能	機能の例	
1	機能整備による地区の拠点性強化①	居住機能	住環境整備、子育て支援機能、高齢者福祉、医療、防災、等
		商業機能	デイリー型商業、商店街再構築、環境整備、生活利便性、等
		駅前交流機能	大学キャンパス、商店街連携、等
2	機能整備による地区の拠点性強化②	駅前交流機能	駅前の顔づくり、駅舎整備、駅広整備、駅南北動線整備、商店街連携、ビジネス誘致、等
3	地区内産業(商業・観光等)の活性化	観光・宿泊機能	観光コンテンツ、商店街連携、漁港活用、宿泊施設、外国人観光客対応、飲食店、物産店、等
4	継続的なまちづくりの推進	居住機能	住環境整備、子育て支援機能、福祉、医療、防災、等
		商業機能	デイリー型商業、商店街再構築、環境整備、生活利便性、等

(出所)「焼津駅南まちづくりプラン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

また、同プランでは、中心市街地活性化基本計画の考え方にに基づき、JR 焼津駅前地区のタウンゾーニングを以下のように整理している。

図表 43 JR 焼津駅前地区のタウンゾーニング



(出所)「焼津駅南まちづくりプラン」より抜粋

8) 焼津市観光ビジョン

市では、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間に期間として、市の観光まちづくりの一層の充実を図るため、「焼津市観光ビジョン」を策定している。

同ビジョンでは、市の SWOT 分析を行い、以下のように整理している。

図表 44 焼津市の SWOT 分析

<p>S 強み (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■日本有数の水揚げ量をほこり、特にカツオやマグロ、サバ、サクラエビ、シラス等が特産 ■鯉節や黒はんぺん等の加工品製造が盛ん ■全国的に「さかなのまち」として認知されている ■3つの特色ある港がある ■各分野において個性あふれる人が多い ■健康と美容に良いとされる焼津黒潮温泉 ■お礼品数日本一のふるさと納税 ■高草山、満観峰、虚空蔵山等からの眺望 ■海岸線からみる富士山 ■水産関連の伝統文化・技術(魚河岸シャツ、手火山等) ■地域色豊かな文化・イベント(荒祭り、藤守の田遊び、海上花火大会等) ■県下最大級のプラネタリウムがあるディスカバリーパーク焼津天文科学館 <p style="text-align: right;">等</p>	<p>O 機会 (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■インバウンド観光の推進 ■インターネット、SNS の普及 ■平成 29 年大河ドラマ「おんな城主直虎」 ■東京オリンピック・パラリンピックの機運 ■ラグビーワールドカップ 2019 静岡県開催決定 ■魚等のヘルシーな食生活の再評価 ■広域観光の推進 ■中部横断自動車道・大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通インフラの整備 <p style="text-align: right;">等</p>
<p>W 弱み (Weaknesses)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■宿泊客の市内周遊が少ない ■二次交通の利便性が低い ■効果的な情報発信が弱い ■関連団体同士の連携が薄い ■着地型観光メニューの不足 ■市民の観光・誘客意識が薄い ■外国人観光客の受け入れ態勢 <p style="text-align: right;">等</p>	<p>T 脅威 (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■地方創生に伴う観光地間の競争の激化 ■少子高齢化、人口減少による観光市場の変化 ■国内の宿泊観光旅行回数、宿泊数の減少 ■商店の売り上げ減少、後継者問題 <p style="text-align: right;">等</p>

(出所)「焼津市観光ビジョン」より抜粋

また、同ビジョンでは、各種調査や統計から市の課題を以下のとおり整理している。

図表 45 焼津市観光の課題と対策

課題	概要
1 着地型観光の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・焼津市は、全国的にも「さかなのまち」として認知されているように、豊かな食や関連した歴史・文化等の特色ある強みを有しており、その強みを活用した着地型観光を強化していくことが求められます。 ・焼津市の数ある魅力を市民や事業者等との連携により、新たな魅力づくりや情報発信を行い、訴求力を高め観光客の増加を図るとともに、案内サインや二次交通の充実等の検討を進めることが必要です。
2 観光推進主体となるひとづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・観光が焼津市にもたらす経済効果等の発信により、“他人ゴト”から“自分ゴト”の観光まちづくりを進め、焼津市全体で気運を醸成していく必要があります。

		ます。 ・また、焼津市の特色を活かした観光施策を継続的・発展的に実施するため、主体的に観光まちづくりに取り組むひとづくりを進める必要があります。
3	多様な主体をつなぐネットワークの構築	・行政、商工会議所、商工会、関連団体等がそれぞれの動きになっているため、観光を様々な分野と連携して推進するためのネットワークづくりが求められます。 ・この地域を訪れた外国人に周遊してもらおうルート形成のため、近隣市町等との広域観光の推進体制を強化する必要があります。
4	観光情報発信の強化及び誘客促進	・今後はターゲットに合わせた情報発信手法を検討し、継続的に焼津市の魅力を発信していくことが求められます。
5	インバウンド観光の推進	・文化や言語を異にする外国人観光客誘致に向けた、ソフト面の受入体制の充実が求められます。

(出所)「焼津市観光ビジョン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

さらに、以下の数値目標が設定されている。

■焼津市観光ビジョン数値目標

項目	平成 27 年度 (基準値)	平成 33 年度 (目標値)
観光交流客数	3,887,090 人	4,200,000 人
宿泊客数	445,855 人	472,000 人
外国人宿泊客数	18,714 人	29,000 人

交流人口総数の長期的数値目標は、1,000 万人とする。

(出所)「焼津市観光ビジョン」より抜粋

同ビジョンでは、以下のような基本方針を設定している。

図表 46 焼津市観光の基本方針

「海の恵みと豊かな自然を活かした観光まちづくり」

(出所)「焼津市観光ビジョン」に基づき(株)日本経済研究所が作成

また、基本方針を推進するため、焼津市観光の課題を踏まえ、5つの基本戦略を設定し、戦略毎にアクションプランを整理している。

図表 47 基本戦略及びアクションプラン

基本戦略		アクションプラン		事業内容	
1	着磁型観光の強化	魅力ある観光資源の磨き上げ及び掘りおこし	地場産業を観光に活かす仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・6次産業を観光に活かす仕組みづくり ・地域産業資源を活用した新商品開発・新事業展開の支援 ・市内事業者と連携した産業観光の推進及び観光ルートの検討 ・農業体験を観光に活かす仕組みづくりの検討 	
			歴史文化にふれるまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財や伝統芸能な文化資源の活用 ・浜通りの活性化の推進 ・歴史観光ルートづくりの推進 	
			自然を活かした観光資源の発掘	<ul style="list-style-type: none"> ・高草山の利活用 ・地元食材を活かした特産品の開発・PR 	
			イベント・地域の祭り行事の継承と充実	<ul style="list-style-type: none"> ・焼津みなとまつり、大井川港朝市、踊夏祭、「オータムフェスト in やいづ」、「小川港さば祭り」の開催・支援 ・イベントや地域の祭り情報の集約と仕分け 	
		集客拠点及び施設整備の充実	観光関連施設等の充実と活用	<ul style="list-style-type: none"> ・港（焼津・小川・大井川）の活用 ・既存施設（焼津さかなセンター、ディスカバリーパーク焼津天文科学館等）の活用 ・温泉の安定供給と有効活用 ・多言語表記の観光案内看板や誘導看板の整備 	
				さかなのまちを感じられる場所の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・アンテナショップの設置 ・チャレンジ型ショップの設置 ・新たな観光施設や体験施設の研究
				商店街の活性化支援	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の有効活用 ・商店街が主催するイベント等への支援
				二次交通の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・焼津市自主運行バスの活用 ・市内交通事業者等との連携による新たな二次交通の開発検討
				交流拠点の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の活性化支援 ・大井川焼津藤枝 SIC の利便性を活用した土地利用の研究
				観光客にやさしいまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・市内関連施設におけるバリアフリー化の推進 ・ユニバーサルデザインに配慮した取り組み実施
		新たな着地型観光メニューの検討	焼津旅づくりラボの開催 新たな着地型観光の開発	<ul style="list-style-type: none"> ・「焼津旅づくりラボ」の継続的な実施による市民主体の観光まちづくりの推進 	
				<ul style="list-style-type: none"> ・新たな着地型観光プログラムの開発 ・体験交流型プログラム等を活用した事業の開催 	
				<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者と連携した産業観光の推進及び観光ルートの検討 ・歴史観光ルートづくりの推進（史跡巡りなどでの体験観光） 	
		2	観光推進主体となるひとづくり	担い手の育成及び発掘	観光案内ボランティアの育成
地域のキーパーソンの発掘と育成	<ul style="list-style-type: none"> ・市民主導による観光イベントの開催促進 ・各種地域活性化団体への活動支援 ・地域おこし協力隊制度の活用 ・若者を巻き込むアプローチ手法の検討 				
観光に取り組む機運の醸成	<ul style="list-style-type: none"> ・観光まちづくりに関するシンポジウムの開催 ・焼津市観光ビジョンの周知、啓発 				
おもてなしの充実	おもてなし意識の醸成			<ul style="list-style-type: none"> ・「おもてなし」の勉強会 ・研修の開催や観光事業者向け「観光推進マニュアル」の作成 	
				おもてなし体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・観光案内ボランティア養成及び効果的な活用 ・体験プログラムの作成
まちづくり活動への参加促進	まちづくり関連団体への支援			<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動団体への補助金交付 ・まちづくりアドバイザーの派遣 	
				まちづくり活動における裾野の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・自治基本条例の推進
3	多様な主体をつなぐネットワークの構築	関係団体等の連携強化	焼津市観光協会の組織強化	<ul style="list-style-type: none"> ・DMOを見据えた組織体制の強化 ・観光案内所の連携強化 ・観光関係団体等との連携強化 ・ホームページ等情報発信の連携強化 	
			観光関連施設との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ・「焼津さかなセンター」「ディスカバリーパーク焼津天文科学館」等の集客施設との連携強化 ・ホテルや旅館等の宿泊業者との連携強化 	
			交通機関との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ・東海旅客鉄道株式会社と連携した「さわやかウォーキング」の開催による誘客促進 ・富士山静岡空港就航地での広報活動の強化 ・交通事業者との連携強化 	
			水産業・農業等関連団体との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ・水産業団体、農業団体との連携を強化 ・「さかなのまち焼津」の発信 ・農産物直売所との連携 	
		各種地域活性化団体への活動支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の自然や文化財等を活用した取り組みへの支援 		
		近隣市町との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ・広域観光組織への参画・連携 ・静岡県内における各種広域観光組織へ参画 		

				<ul style="list-style-type: none"> 交通基盤を活かした広域観光の展開 3市1町広域観光連携協議会等の推進 広域の観光モデルルートの開発や広域ガイドブックの作成 新たな視点での広域連携やネットワークづくり 	
		DMO等の組織の構築	静岡県中部・志太榛原地域連携DMOの構築	・近隣5市2町で構成される地域連携DMOへ参画	
			やいづ版DMO（仮）の構築	・各主体が連携した「やいづ版DMO（仮）」の体制の構築	
			観光統計の整備・充実	・経済波及効果や現在来訪している観光客の属性や満足度等の統計整備	
		市民実践組織の検討	焼津旅づくりラボの開催（再掲）	・「焼津旅づくりラボ」の継続的な実施による市民主体の観光まちづくりの推進	
4	観光情報発信の強化及び誘客促進	県内外への情報発信	魅力ある情報発信力の強化	<ul style="list-style-type: none"> 「やいちゃん」や「やいづ親善大使」を活用した情報発信 魚河岸シャツ等の焼津市固有の文化を活用した情報発信 焼津を応援し、セールスする「焼津応援団」の推進 フィルムコミッションなどの事業展開 	
			観光キャラバンの実施	・観光キャラバン実施によるPR	
			富士山静岡空港を活用した誘客促進	・富士山静岡空港や就航地での広報活動	
			SNS等を活用した情報発信の充実	SNSを活用した情報発信	<ul style="list-style-type: none"> SNSを活用した観光情報の定期的発信による情報発信・拡散の推進 利用環境の向上及び仕掛けづくりの推進
				動画を活用した情報発信	・焼津市プロモーション映像の作成及び発信
			海外に向けた情報発信	海外プロモーションの実施	<ul style="list-style-type: none"> 広域連携（3市1町広域観光連携協議会等）での海外プロモーションの展開 東南アジア等へのプロモーション事業の調査研究 海外キャラバンの実施
		SNSを活用した情報発信（再掲）		<ul style="list-style-type: none"> SNSを活用した観光情報の定期的発信による情報発信・拡散の推進 利用環境の向上及び仕掛けづくりの推進 	
		富士山静岡空港を活用した誘客促進（再掲）		・富士山静岡空港や就航地での広報活動	
		5	インバウンド観光の推進	外国人旅行者を魅了する観光地づくり	外国人旅行者視点での魅力の発掘
国際交流の促進	<ul style="list-style-type: none"> 姉妹都市・友好都市提携の活用 国際交流における人材育成 				
外国人観光客の受け入れの推進	・近隣市町と連携した受け入れ体制の構築				
外国人旅行者へのおもてなしの充実	多言語対応ほか観光案内の充実			・多言語対応の観光パンフレット作成、案内看板の設置	
	勉強会・研修の開催			・観光客を意識した、接客、雰囲気づくり等おもてなしの勉強会・研修の開催	
	多様な食文化への対応			・ハラル等、様々な文化に対応できる体制の研究・整備	
	外国人旅行者向けのお土産品開発			・外国に持ち帰ることができる焼津の土産の研究、開発	
国際的イベントの活用	東京オリンピック・パラリンピックの活用			<ul style="list-style-type: none"> 事前合宿地に決定したモンゴル国との連携 スポーツ・文化の合宿やコンベンションの誘致 	
	ラグビーワールドカップ2019の活用			・静岡県で開催が決定しているラグビーワールドカップを有効活用した観光誘客	

（出所）「焼津市観光ビジョン」に基づき㈱日本経済研究所が作成

9) 焼津市中心市街地活性化基本計画

焼津市では、産業界や商業者及び公募市民等で構成される「まちなか再生会議」を立ち上げ、市民を対象とした意識調査を通じて把握した中心市街地の現状と課題を参考に、将来を見据えた中心市街地のあり方の意見交換を行い、平成 28 年に中心市街地の活性化に関する法律第 5 条に基づき、「焼津市中心市街地活性化基本計画」を策定している。

本計画は、計画期間を平成 28 年度から令和 2 年度に設定しており、中心市街地の課題、国の方針に基づく施策、市民等の意向を踏まえ、次のように中心市街地の基本理念を設定している。

図表 48 中心市街地の基本理念

住む人が誇りを持ち、訪れる人が魅力を感じるにぎわいのある“まち”

(出所) 中心市街地活性化基本計画に基づき(株)日本経済研究所が作成

この基本理念のもと、本事業の検討エリアは「にぎわい拠点」のうち「焼津駅前拠点」として、本市の玄関口であり交通結節点としての機能を有効に活用し、市民、住民、観光客、来訪者などを対象に、多くの人が集いにぎわいを創出する拠点としての役割を担うとともに、焼津港内港周辺の内港拠点や市役所周辺拠点を軸で結ぶことにより、相互補完による一体となったにぎわい創りの拠点として位置づけられている。

また、同拠点は、地元住民をはじめとする市民の日常生活を支援するとともに、観光客及び来訪者が魅力を感じるよう整備を進めていき、若者や女性など多くの人が集まることで『にぎわい』の創出を図っていくことを目標としている。

加えて、本事業の検討エリアに含まれている駅前通り商店街は、「各拠点を結ぶ軸」のうち「生活軸」として、各拠点を結び回遊機能の充実を図ると共に拠点を補完する機能を備えることにより、にぎわいの創出に寄与する軸と位置づけられている。

これらの基本理念及び将来的な構想を踏まえ、活性化の目標と方針を以下のように設定している。

図表 49 中心市街地活性化の目標と方針

	目標	方針
1	住み続けたい、住んでみたい“まち” ＜評価指標と数値目標＞ 中心市街地の人口： 10,332 人(H26)⇒9,800 人(R2)	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性を活かしたまちなか居住の推進 ・安全で安心して暮らせる防災対策の推進 ・住む人にとって優しいまちづくりの推進
2	生活の中心となる“まち” ＜評価指標と数値目標＞ 5 商店街の店舗数： 148 店(H27)⇒150 店(R2)	<ul style="list-style-type: none"> ・生活のニーズに合った商業機能の充実 ・生活に密着した公共公益施設の充実 ・利便性の高い公共交通の充実
3	行ってみたい“まち” ＜評価指標と数値目標＞ 市内の観光交流客数： 398 万人(H26)⇒490 万人(R2) 市内の宿泊者数： 44.1 万人(H26)⇒46 万人(R2)	<ul style="list-style-type: none"> ・食・買い物・体験等の地域資源の活用 ・港や海などの自然や景観の活用 ・焼津の歴史・文化の活用

4	<p>活気にあふれる“まち” <評価指標と数値目標> 身近な商店街に“にぎわい”を感じる人 (焼津地区)の割合: 7.3%(H26)⇒18.0%(R2) 歩行者・自転車通行量: 1,879人(H26)⇒1,900人(R2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・“はたらく”場所の創出 ・若者による“にぎわい”の創出 ・イベント等による“にぎわい”の創出
---	---	---

(出所) 中心市街地活性化基本計画に基づき(株)日本経済研究所が作成

10) 焼津市 DX 推進計画

市では、より質の高い行政サービスの提供と、デジタル化による地域の活性化へ向け、DXを推進するため、市の方針と具体的な戦略を示す「焼津市 DX 推進計画」を策定している。

本計画は、第6次焼津市総合計画の期間と合わせ、2022年度から2025年度の4年間を対象としている。

本計画では市の課題の分析を行い、デジタル技術を活用し、市民の誰もがより豊かで、快適な“新しい”暮らしを実現することを目指し、市のビジョンを以下のとおり設定している。

図表 50 DX 推進による市の目指す姿 (ビジョン)

デジタルによる、豊かで快適な新しい暮らしの実現

(出所) 「焼津市 DX 推進計画」より抜粋

また、本計画ではDX推進のため、「より質の高い市民サービスの提供」、「自治体運営の効率化」、「地域の活性化」という3つの基本的な方向性を設定しており、ビジョンの実現のため、次のように、2025年末までに、それぞれの方向性のベース(基礎部分)の構築に向けた取り組みを進めていくとしている。

図表 51 ビジョン実現に向けたロードマップ



(出所)「焼津市 DX 推進計画」より抜粋

さらに、3つの基本的な方向性を進めていくにあたっては、以下の視点を持ちながら、DXを推進していくとしている。

図表 52 取り組みの視点

視点1 チャレンジ	変化のスピードが早い時代において、事業実施に向け、即座に反応し、果敢にチャレンジしていくことが必要です。また、機動的に修正ができるよう、“走りながら考える”しなやかで柔軟なOODAループの視点で取り組みます。
視点2 サービスデザイン	デジタル化を進めることで、様々なサービスが、より便利で使いやすくなるよう、常に利用者目線を持ち、インターフェースの改善や、サービスそのもののあり方を変革し、デジタルに不慣れな方でも、利用しやすいユーザー視点で取り組みます。
視点3 データ活用	デジタル化の利点は、データを活用できることです。活用にあたっては、透明性を確保し、個人情報の保護はもちろんのこと、より質の高いサービスの提供へ向け、データを分析・活用していく視点で取り組みます。
視点4 セキュリティ	市民の皆様の大変な個人情報の取り扱いに関しては、細心の注意を払い、システム面でのセキュリティはもちろんのこと、取り扱う職員等のITリテラシーなど人的な面も含めた視点で取り組みます。
視点5 SDG s	国連で採択された「持続可能な開発目標」の推進に向けた国の「SDG s アクションプラン」と合わせ、すべてのステークホルダーが役割をもち、Society5.0の実現を目指したDXの推進と、「新たな日常」の定着・加速に向け、誰も取り残さない視点で取り組みます。

(出所)「焼津市 DX 推進計画」より抜粋

2025年度末までのベース部分の構築のため、以下のようなリーディングプロジェクトを進める計画を策定している。

図表 53 リーディングプロジェクトの概要

リーディングプロジェクト	概要	取組み
1 デジタルガバメントの構築	行政サービスにおける申請手続きから、許認可までの事務処理の完全デジタル化を進めます。	<ul style="list-style-type: none"> 申請支援ツール、電子申請システム、施設予約システム、本人確認認証システムの導入 RPAによるデータ集計 システムの標準化・共通化 電子決裁の導入 認証付与・電子契約システム導入 文書管理の電子化
2 官民連携データ活用組織の構築	行政・民間等の持つ、様々なオープンデータ・ビッグデータを集積・活用し、地域の活性化に向けた課題解決を進めることができる官民連携組織を構築します。	<ul style="list-style-type: none"> データの集積 データ連携基盤の構築 活用組織の構築

(出所)「焼津市 DX 推進計画」に基づき(株)日本経済研究所が作成

加えて、2025年度末、2030年度までに政策ごとの取組を設定している。

図表 54 政策ごとの取組内容

政策	取組内容	
	2025年度末まで	2030年度まで
健康・医療・福祉	<ul style="list-style-type: none"> 健康相談カルテのデジタル化 介護・福祉系の手続きの電子申請への対応 保険証としてのマイナンバーカードの利用 デジタルツールを活用した市民の健康増進 	<ul style="list-style-type: none"> 介護・福祉系の全申請の電子化 データ化された健康情報による新たな市民サービスの実施
子育て・教育	<ul style="list-style-type: none"> G I G Aスクール端末のさらなる活用のための I C T環境整備 学校と保護者間の情報伝達の電子化 子育てに関する主な手続きの電子申請への対応 子育て世代に合わせた、適切な媒体でのプッシュ配信 	<ul style="list-style-type: none"> 教育ログ (G I G A端末) を活用し、児童・生徒の理解力に合わせた教育の実現 未就学児、児童・生徒の情報連携による、子ども・子育てに係るサービスの向上 子育てに関する全申請の電子化
生きがい・文化・スポーツ	<ul style="list-style-type: none"> 地域のデジタルステーション(仮称)の整備 地域のデジタルステーションを活用した全世代への I C Tサポートの実施 スポーツ、文化施設のオンライン予約システムの導入 	<ul style="list-style-type: none"> 地域デジタルステーションの拡大 健康データとスポーツ・文化施策の連携による生きがい施策の拡充
産業・観光	<ul style="list-style-type: none"> (仮称)焼津デジタル市場(EC サイト)の整備 事業所の DX化支援 官民連携によるデータ集積・活用組織の設立 デジタルマーケティングに基づく、国内外の観光・販売ターゲット設定・戦略策定 	<ul style="list-style-type: none"> 産業・観光面のデータ分析の見える化・イノベーションへの取り組み データを分析・活用できる事業所人材の育成・確保
防災・都市・環境	<ul style="list-style-type: none"> 防災機能のデジタル化の推進 庁内 GIS の導入 「デジタル推進モデルゾーン」の選定・都市の課題整理・実証実験 	<ul style="list-style-type: none"> スマートシティに向けた課題の整理 人の移動 (MaaS 等) のログ活用による中心市街地の活性化

	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通網の見直し 	
市民協働・DX・行政経営	<ul style="list-style-type: none"> ・各種届出・申請の電子化推進、書かない窓口の実現 ・マイナンバーカード、マイナポータルの普及活動 ・市役所内部のシステム連携、デジタル人材の育成、採用の検討 ・情報発信媒体の整理、AI チャットボット等によるターゲットに合わせた情報配信 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務効率化による職員本来の業務へのワークシフト、データ活用による新たな政策の企画立案 ・AI チャットボットを基幹とした「スマホ市役所」の実現

(出所)「焼津市 DX 推進計画」に基づき(株)日本経済研究所が作成

(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

焼津駅周辺におけるにぎわい創出に関し、以下のような調査や地域内での動きがある。

図表 55 焼津駅周辺におけるにぎわい創出に関する動向

実施時期	実施内容
平成 28 年	・焼津駅周辺にぎわいづくり基本構想検討業務
平成 29 年	・焼津駅南まちづくりプラン公表 ・駅南対象エリア住民へ説明会開催 (全 6 回)
平成 29 年 ～平成 31 年	・焼津駅南まちづくり勉強会
令和元年 ～令和 2 年	・まちづくり出前講座開催 (全 3 回)
令和 3 年	・地元街区の発起人により検討会の立ち上げ ・地元街区におけるまちづくり検討会の開催 (全 5 回) ・まちづくり検討会への市の参加
令和 4 年	・地元街区におけるまちづくり検討会の開催 (2 回) ・駅周辺にぎわい・交流創出プロジェクトチームの立ち上げ ・焼津駅周辺公的不動産活用における官民連携事業手法調査 (本調査) ・(仮称) 焼津グランドデザイン及び(仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略策定業務

また、移住・定住促進、関係人口・交流の増加に関し、市では以下のような施策に取り組んでいる。

図表 56 移住・定住促進並びに関係人口・交流の増加に関する市の施策

移住・定住促進	
	<ul style="list-style-type: none"> ・移住相談支援事業 ・空き家利活用対策事業 ・子育て世帯マイホーム取得応援事業 ・U・I ターン推進事業 ・UIJ ターン就職応援事業 ・移住・就業支援事業 ・土地区画整理事業 ・立地適正化計画策定事業 ・プロジェクト「TOUKAI-0」 ・合併処理浄化槽設置事業 等
関係人口・交流の増加	
	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツツーリズム推進事業 ・地域おこし協力隊推進事業 ・コンベンション・スポーツ合宿等誘致促進事業

<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域連携 DMO 推進事業 ・ 観光おもてなし推進事業 ・ 3市1町広域観光連携事業 ・ デジタルマーケティング推進事業 ・ ふるさと納税推進事業 ・ ホームステイ推進事業 ・ 国際交流推進事業 ・ 姉妹都市交流推進事業 ・ 姉妹都市スポーツ交流事業 ・ 販路拡大支援事業 ・ 観光プロモーション推進事業 ・ 観光広域ブランド化事業 ・ ICTを活用した観光誘客連携事業 ・ やいづまちかどリポーター強化事業 等

さらに、雇用創出として、市では以下のような施策に取り組んでいる。

図表 57 雇用創出に関する市の施策

雇用創出
<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業誘致推進事業 ・ 進出企業支援事業 ・ SIC 周辺戦略的土地利用推進事業 ・ 創業・事業承継推進事業 ・ 商工団体支援連携事業 ・ 水産都市やいづ共創事業 ・ 広域連携による水産物等を活用した産業活性化事業 ・ 遠洋漁船水揚促進総合支援事業 ・ 小川魚市場鯖水揚げ確保支援事業 ・ 認定農業者育成事業 ・ 新規就農者育成支援事業 ・ 農業総合支援事業 ・ 水産物輸出・衛生管理促進事業 ・ 焼津に TURN リクルートサポート事業 ・ 焼津船員後継者対策事業 ・ 沿岸沖合漁船員就業対策事業 ・ IT 人材の育成事業 ・ テレワーク推進事業 ・ シルバー人材センター支援事業 等

(4) 当該事業の発案経緯

令和元年度にオープンしたターントクルこども館をきっかけとして、自分たちの街区で何かできないかという個別の相談が、焼津駅周辺の地区から市に寄せられるようになるとともに、当該地区においてまちづくり検討会を立ち上げるなど積極的な取り組みを行う街区も出てきている。

加えて、駅前通り商店街においては、空き店舗をリノベーションしてカフェやコワーキングスペースを開業する動きや、空き店舗を活用した出店に関心を持つ起業者が増加している。

一方で、ターントクルこども館を利用する若い子連れ世代からは食事をする場所がな

い、お土産を買う場所がない等の意見が寄せられていることから、来街者が当該エリアで滞留できる取組を検討する中で、焼津駅周辺の目指すべき姿を示す(仮称)焼津にぎわい・まちづくり戦略の策定を推進している。

この動きの一環から、(仮称)焼津にぎわい・まちづくり戦略の一事業として、検討エリア内に市が有する小石川公園、駅前小公園、及び小石川駐車場という公的不動産と小石川、駅前通り商店街という公共空間を活用したにぎわい創出事業を検討すべく、本調査の発案に至っている。

(5) 当該事業の必要性

(仮称)焼津にぎわい・まちづくり戦略を実施し、駅周辺地区のにぎわいを創出するためには、戦略を具体的な事業に繋げるための検討が必要であり、本事業は、そのような事業として、焼津市の食や温泉等の資源を生かした観光・交流によるにぎわい創出のためのハード面及びソフト面での市の取組を検討するものである。

また、エリアのにぎわい創出においては、駅周辺地区で出てきている市民レベルでのまちづくりの動きもとらえることで、将来的に地域主導でのまちづくりに繋げることが重要である。

よって、本事業では、そうしたまちづくりに向けて、新型コロナウイルスの影響により低調な利用状況が続く市営駐車場等、既存の公的不動産や、地域の特色を作り出している河川や商店街といった公的空間を、市と地域の事業者及び市民の連携によって一体的かつ効果的に活用する方法を検討することが期待されている。

1-4 検討体制の整備

当事業の庁内の検討体制は以下のとおりである。

図表 58 庁内検討体制

所属	役職・人数	専属／兼務
都市政策部 都市整備課	次長 1人	兼務
	◎係長 1人	兼務
	主任主査 1人	兼務
	他、担当者 2人	兼務

担当人数：5名 (◎：主担当)

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査では、対象となる公的不動産と公共空間を活用したにぎわい創出事業を検討するものであることから、まずは市や対象エリア、対象施設の現状、まちづくりの動向等、前提条件を整理するとともに、得られた情報及び市の担当課へのヒアリングを踏まえ、当該エリアが目指すにぎわいの姿と現状の問題点の整理を行い、対象の公的不動産及び公共空間の活用の方向性を明確化している。

また、並行して官民協働により面的にまちづくりを行っている事例や街区公園、商店街、河川等を活用し官民連携により公共施設の整備やまちづくりに繋げている先行事例を調査し、本調査で対象としている公的不動産及び公共空間を、官民連携で一体的かつ効果的に活用する手法について検討を行った。

具体的には、本事業の検討エリアとして設定した JR 焼津駅南側のエリア（以下、「検討エリア」という。）の目指す姿と課題を整理するとともに、検討エリアにおけるコンセプト（案）を設定し、設定したコンセプト（案）に基づいて、ハードとソフトの両面から官民が連携して取り組むべき施策を検討した。

また、ハード面の施策の具体化のため、設定したコンセプト（案）に基づき、検討エリアにおいて導入すべき機能を整理し、整理した機能を踏まえ、本調査で対象としている公的不動産及び公共空間に導入する施設機能と規模を検討するとともに、施設導入のための官民連携手法について、先行事例調査等を通じて検証した。

さらに、ソフト面での施策の具体化のため、業務内容の整理を行うとともに、ハードとソフトの両面から施策を実行するための事業スキームを検討した。

続いて、整理及び検討した内容をもとに、市内事業者を含む民間事業者並びに有識者等へヒアリングを行い、施策及び事業スキームの実現可能性や事業者の参画可能性等を確認し、確認結果を踏まえて、事業手法及び事業スキームの評価を行った。

最後に、評価した事業手法及び事業スキームを踏まえ、検討エリアのにぎわい創出のためのロードマップをとりまとめた。

3. 前提条件の整理

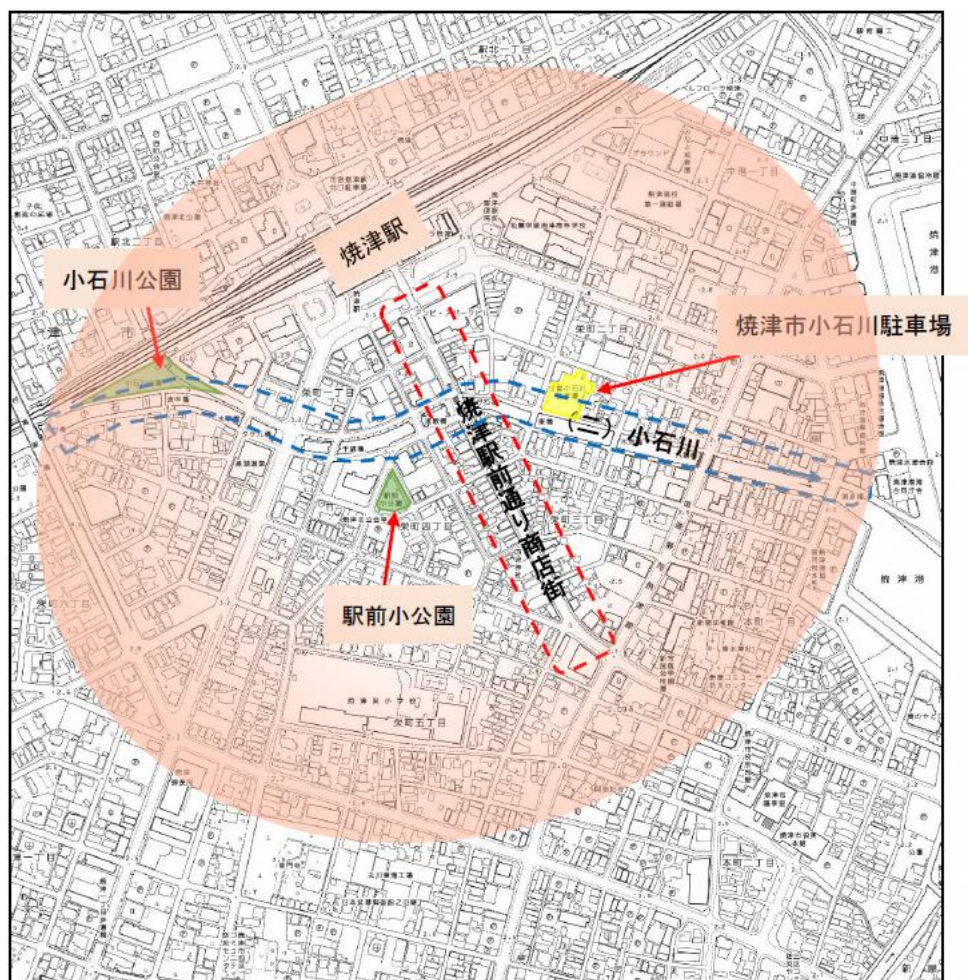
3-1 対象施設及び対象地の概要

(1) 対象地の状況

1) 検討エリア

検討エリアは下図において円で囲まれたエリアであり、エリア内には、焼津駅から南北に焼津駅前通り商店街が伸びるとともに、東西には小石川(二級河川)が流れている。

図表 59 検討エリア



(出所) 焼津市

2) 都市構造

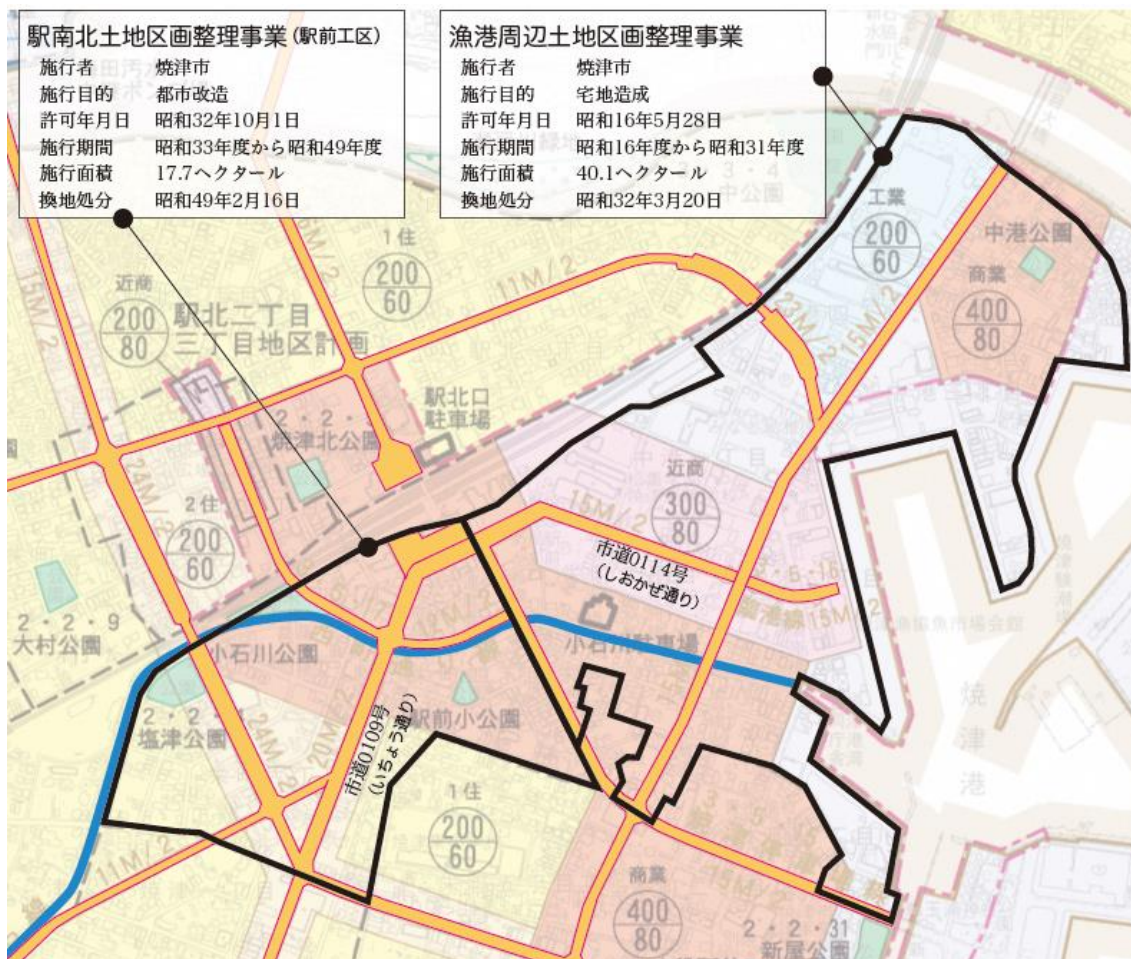
検討エリアの骨格的都市構造は、戦前の築港事業を契機として、駅と港の機能直結、また駅の物流機能や駅広機能の強化を図りつつ、戦前から戦争を経て高度成長期までに2つの継起的な面的基盤整備事業である「駅南北土地区画整理事業」「漁港周辺土地区画整理事業」によって形成された。

駅前工区の区画整理事業は、土地区画整理法に基づく県下初の事業であり、非戦災都市で市施行事業に国費が投じられた最初のケースでもあり、こうした漁港周辺土地区

画整理事業含め、こうした取組は、「県内でも先進的なものであった」と『焼津市史』にて評されている。

また、市役所周辺、浜通り周辺地域は、従来からの既成市街地を継承しており、中心市街地は、駅を中心とする面的基盤整備地区と漁師町の面影を残す従来からの既成市街地が併存しており、水産都市としての成長段階を反映した市街地構成となっている。

図表 60 中心部における区画整理事業範囲



(出所) 都市計画図に情報を追記し(株)日本経済研究所が作成

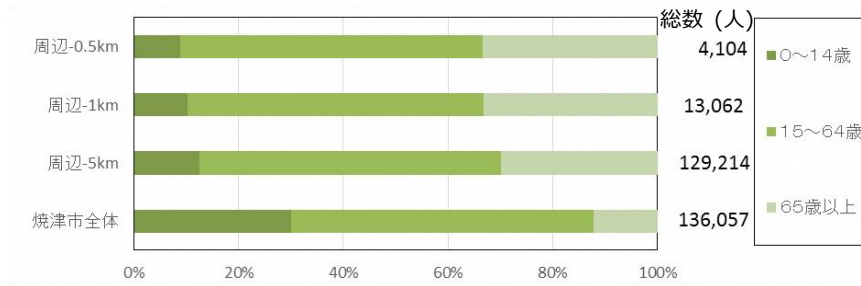
3) 中心市街地の人口構成

対象施設のある中心市街地の人口構成の集計にあたり、めがね橋を中心とした 500m 内、1km、5km 内の年齢別人口構成、及び性別人口構成を確認した。

人口は、500m 圏内で約 4 千人、1km 圏内では約 1.3 万人、5km 圏内では市の人口に近い約 13 万人となる。年齢別にみると、商圈が狭くなるほど、すなわち中心市街地であるほど、高齢者の割合が高く、若年層の割合が低くなっている。

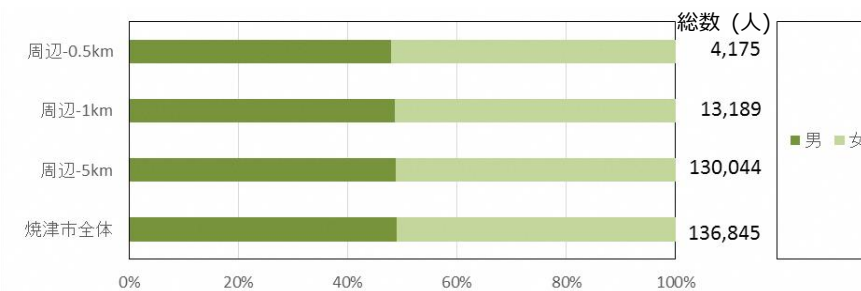
性別に人口をみると大きな差は見られないものの、中心市街地は若干女性の割合が高くなっている。

図表 61 中心市街地の年齢別構成



(出所) 2020 年国勢調査

図表 62 中心市街地の男女構成

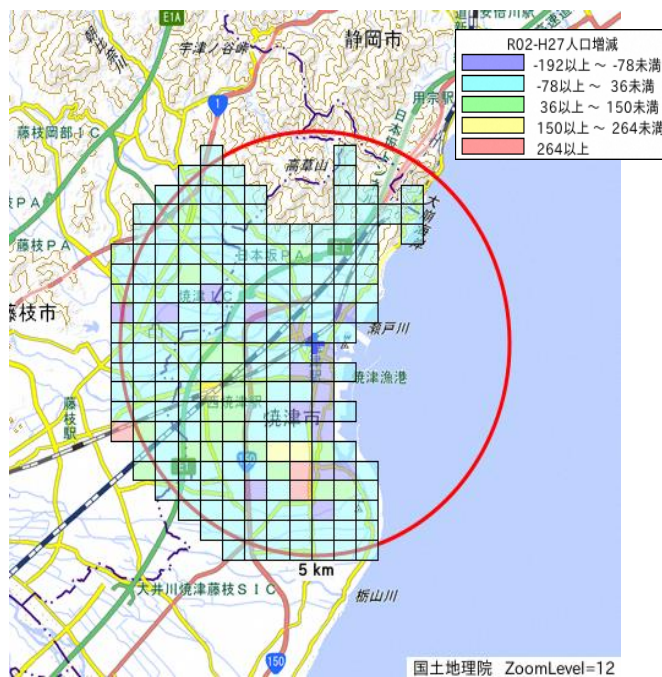


(出所) 2020 年国勢調査

4) 周辺の人口増減

周辺の人口増減をみてみると、平成 22 年から平成 27 年にかけて、港エリアなど一部を除き。広域にわたり人口が減少して傾向がみられる。

図表 63 中心市街地の人口増減 (H22-H27)

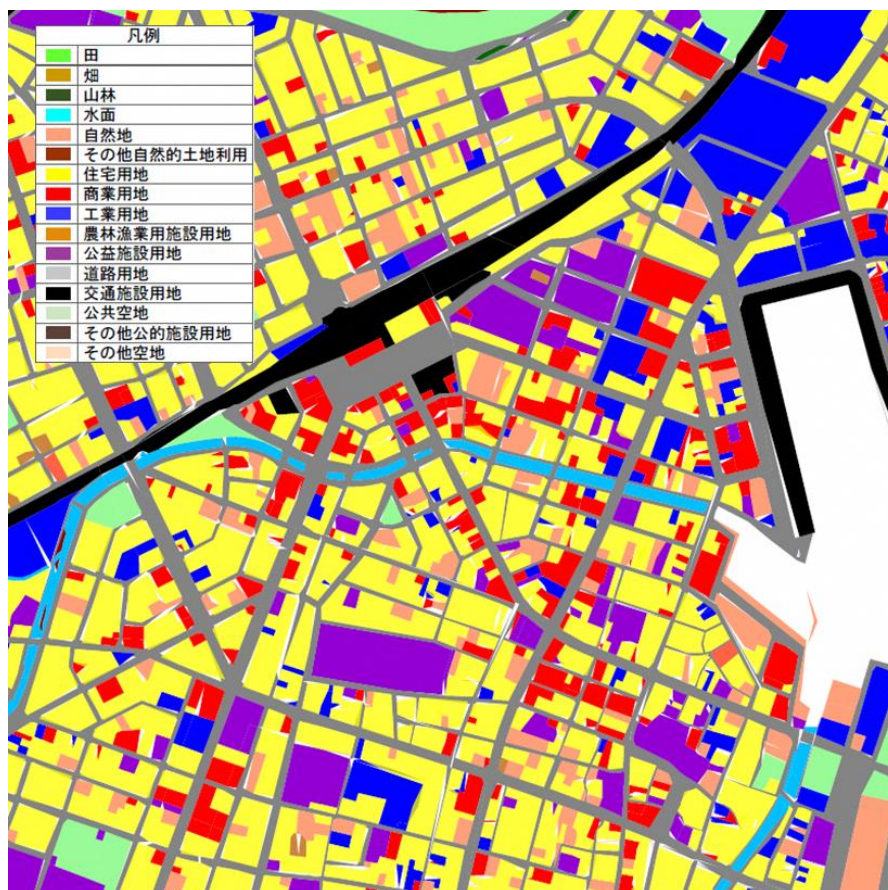


(出所) 2020 年国勢調査

(2) 土地の利用状況

土地の利用状況図を見ると、駅南エリアにおいて空地（自然地）がみられる。現在は、後述のように多くが駐車場として利用されており、駐車場による利用は増加している。

図表 64 土地の利用状況（平成 27 年度都市計画基礎調査）



(出所) 平成 27 年度都市計画基礎調査

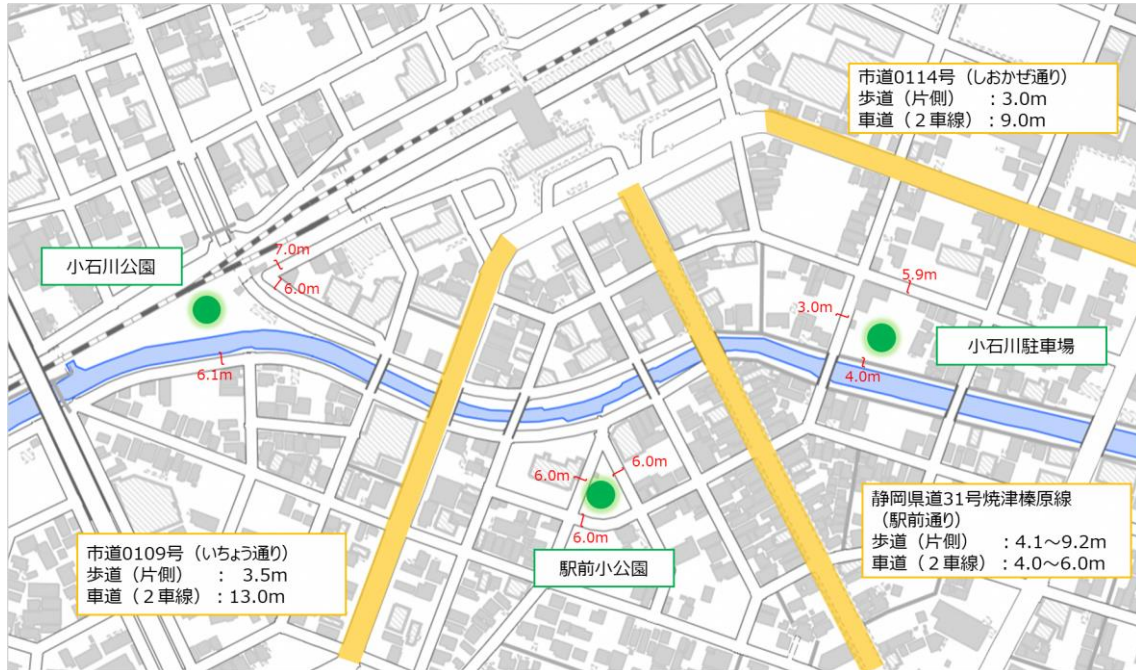
1) 検討エリア内の道路環境

周辺の道路環境は下図のとおりである。

JR 焼津駅を背にして左手方向、東側には市道 0114 号（しおかぜ通り）があり、歩道の幅員は片側 3.0m、車道は対面二車線で幅員は 9.0m となっている。駅を背にして右手方向、南西には市道 0109 号（いちちょう通り）があり、歩道の幅員は片側 3.5m、車道は対面二車線で幅員は 13.0m となっている。

JR 焼津駅を背にして正面、南東方面には静岡県道第 31 号焼津漆原線（駅前通り）がある。場所により幅員は異なるが、歩道は幅員は片側 4.1～9.2m、車道は一方通行であり、幅員は 4.0～6.0m となっている。車道はクラックしているため速度が制限され、歩道部を優先した仕様となっている。また、歩道部に面して駅前商店街が並んでいる。

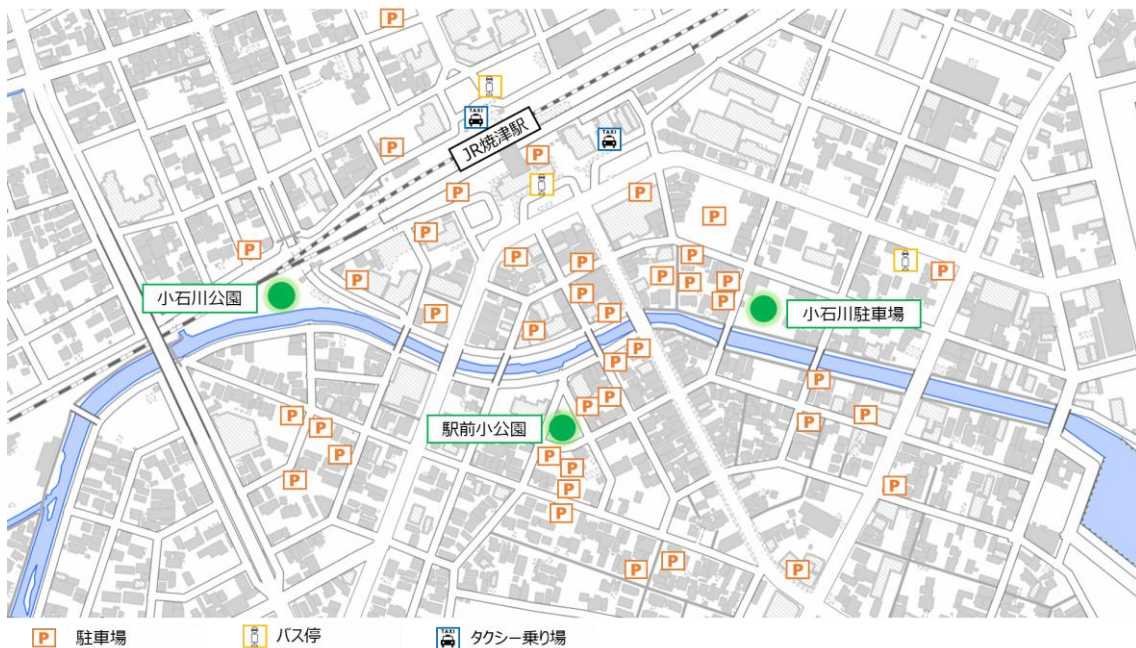
図表 65 検討エリア内の道路環境



(出所) 地理院タイルに道路台帳等の情報を追記し(株)日本経済研究所が作成

- 2) 検討エリアの交通施設 (バス・タクシー等の公共交通機関及び駐車場) の立地状況
 バス停及びタクシー乗り場は、JR 焼津駅の北部南部に設置されている。
 駐車場は、民間設置の物を中心に、駅前通り商店街周辺等において多く立地している。

図表 66 周辺の交通施設立地状況



(出所) 地理院タイルに情報を追記し(株)日本経済研究所が作成

3) 焼津市内における焼津温泉施設の立地状況

焼津市の観光資源の 1 つとして焼津温泉が挙げられる。焼津温泉は、地下 1,500m、約 1,900 万年前の地層「女神層」から湧出する温泉成分豊富な天然温泉で、肌にやさしい弱アルカリ性のお湯は、保湿効果が高く湯冷めしにくい等の特徴があるとされている。焼津温泉は、株式会社ジャパンデザインが主催する「温泉総選挙」では、リフレッシュ部門で 2019 から 3 年連続での全国第 1 位を達成している。

温泉の源泉は、既存の源泉施設の老朽化に伴い、令和 3 年 10 月より、新源泉である「焼津港 1 号井」からの供給を開始している。「焼津港 1 号井」からは、泉温約 50 度で日量 700 トンの湧出量があり、温泉の濃度が高く、これまで以上に良質な温泉となっている。

源泉「焼津港 1 号井」から供給を行っている焼津温泉の各施設及び立地状況は、下記の図表のとおりである。

図表 67 焼津港 1 号井



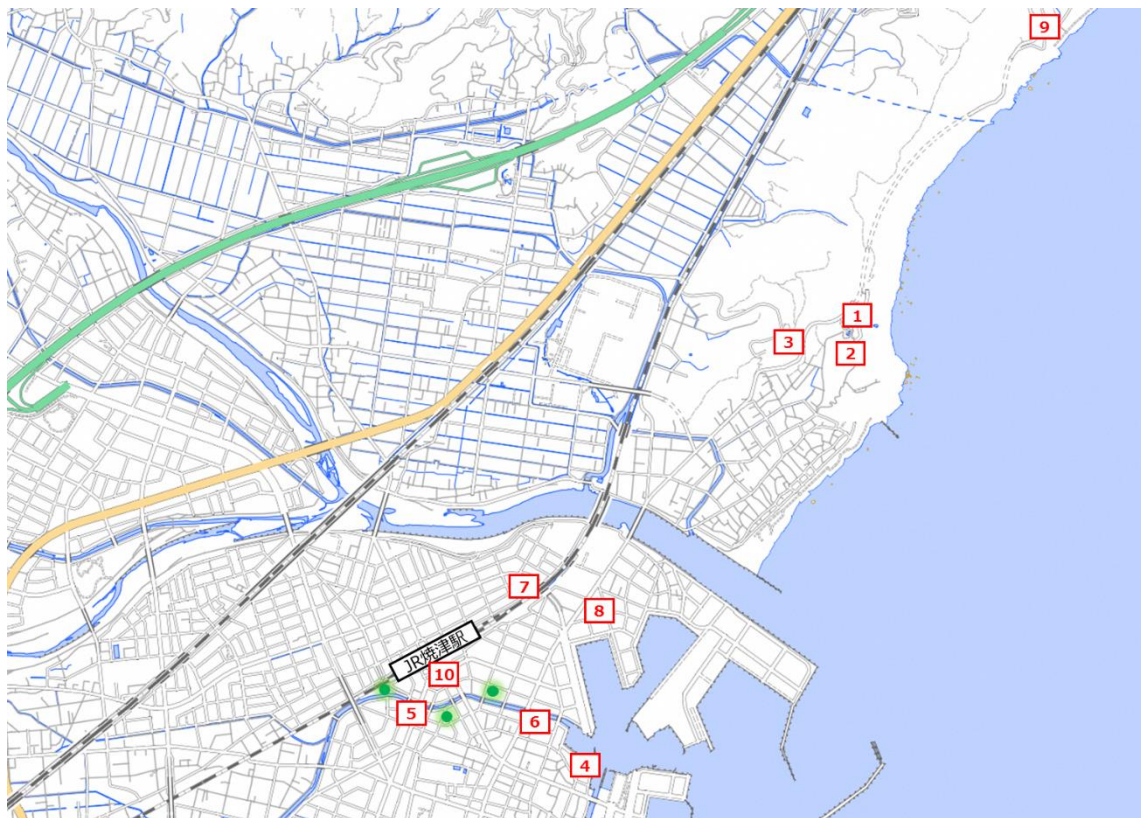
(出所) 焼津市ホームページ

図表 68 焼津温泉一覧

	施設名	所在
1	ホテルアンビア松風閣	焼津市浜当日海岸通り星が丘
2	焼津グランドホテル	焼津市浜当日 1489
3	亀の井ホテル焼津 (旧：かんぼの宿焼津)	焼津市浜当日 1375-2
4	湊のやど汀家	焼津市本町 1-14-2
5	エキチカ温泉・くろしお	焼津市栄町 1-13-1
6	やいづマリンパレス	焼津市本町 1-6-3
7	なかむら館	焼津市駅北 1-14-7
8	サンライフ焼津	焼津市中港 3-3-12
9	月と鮪石上	焼津市小浜 1047
10	JR 焼津駅前足湯	焼津市栄町 1-1-4

(出所) 焼津市ホームページ

図表 69 焼津温泉の隣地状況



(出所) 地理院タイルに情報を追記し(株)日本経済研究所が作成

4) 検討エリアの機能立地状況の整理

検討エリア内における機能立地状況として、めがね橋から半径 500m 以内の各機能別の立地状況を示す。

①飲食店

飲食店の立地状況は以下のとおり。

図表 70 めがね橋から半径 500m 以内の飲食店の一覧

	飲食店	住所	業種
1	Senta (piatto alla carta Senta!)	焼津市栄町 1-8-13	イタリア料理店
2	えぼし 焼津	焼津市栄町 1-7-2	居酒屋ダイニング
3	うな鐵	焼津市栄町 1-6-3	うなぎ料理店
4	まぐろかつお居酒屋 焼津 さかなや道場 焼津南口店	焼津市栄町 1-6-11 1F	居酒屋
5	カイセン & ダイニング hinata	焼津市栄町 1-5-2	居酒屋ダイニング
6	たこ焼き&スマイル	焼津市栄町 1-5-17	ファースト フード店
7	居酒屋憲坊	焼津市栄町 1-5-17	居酒屋
8	Cafe Lam	焼津市栄町 1-5-7 4F	ベトナムカフェ
9	エイトコーヒー	焼津市栄町 1-2-10	カフェ・喫茶
10	いづみや	焼津市栄町 1-2-12	居酒屋
11	ダイニングバーbj	焼津市栄町 1-2-11	ダイニングバー
12	和味亭	焼津市栄町 1-2-2	ラーメン屋
13	焼津黒潮たい焼き	焼津市栄町 1-2-3	コーヒーショップ・喫茶店
14	日の出	焼津市栄町 1-2-1	居酒屋
15	酒肴 本丸 駅前栄町店	焼津市栄町 1-3-6	居酒屋
16	digital darts court R	焼津市栄町 1-1-32 アピオビル 1F	ダーツバー
17	港町 岡むら いきち	焼津市栄町 1-1-34	居酒屋
18	ヴィーノヴィーノ	焼津市栄町 1-1-32 Apio ビル	ダイニングバー
19	やまもと	焼津市栄町 2-3-18	イタリア料理店
20	フワフワッフル 焼津店	焼津市栄町 2-3-15	スイーツ店
21	にじいろ	焼津市栄町 2-3-9	創作和食
22	魚民 焼津南口駅前店	焼津市栄町 2-2-21 1F	居酒屋
23	一楽	焼津市栄町 2-4-2	居酒屋
24	リストランテ・ダルピーノ (Dalpino)	焼津市栄町 2-4-4	イタリア料理店
25	おもと	焼津市栄町 2-7-24	居酒屋
26	まんさく	焼津市栄町 2-6-21	居酒屋
27	Beer Stand yozzie	焼津市栄町 3-1-14	バー
28	つる屋カフェ	焼津市栄町 3-3-24	カフェ・喫茶店
29	蓬来荘	焼津市栄町 3-7-16	日本料理
30	Heart Link Café	焼津市栄町 3-3-13	カフェ・喫茶
31	山正亭	焼津市栄町 4-2-2	洋食レストラン
32	ふうみや	焼津市栄町 4-3-1	定食屋
33	魚いち	焼津市栄町 4-3-3	シーフード・海鮮料理店
34	くろしおダイニング	焼津市栄町 1-13-20	海鮮レストラン
35	よねいち	焼津市栄町 1-13-11	居酒屋
36	馬鹿馬	焼津市栄町 6-9-28	居酒屋
37	玄気	焼津市栄町 6-8-27	焼き鳥店
38	磯料理 黒潮	焼津市栄町 6-7-8	居酒屋
39	いろは亭	焼津市栄町 6-16-23	焼肉店
40	1CHIGO	焼津市栄町 6-3-19	居酒屋
41	大盛屋	焼津市栄町 6-3-6	蕎麦店
42	寿し春	焼津市中港 1-1-4	寿司店
43	北海	焼津市中港 1-3-21	ラーメン屋
44	トミヤ食堂	焼津市中港 2-5-2	シーフード・海鮮料理店

45	地魚定	焼津市中港 2-4-18	寿司店
46	大漁やまちゃん	焼津市中港 2-7-2	シーフード・海鮮料理店
47	新屋食堂アヤナイ	焼津市本町 1-4-13	レストラン
48	兆治	焼津市本町 1-1-1	寿司店
49	ONE WORLD フレンチフライ フライドポテトのお店	焼津市本町 2-9-15	ファースト フード店
51	香賜園	焼津市本町 2-2-10	中華料理店
52	麵処 LAMBORBEEF	焼津市本町 2-3-4	ラーメン屋
53	浪花	焼津市本町 2-3-13	居酒屋
54	岩久焼津店	焼津市本町 2-3-15	蕎麦店
55	焼津 かく万	焼津市栄町 5-4-7	居酒屋・会席料理
56	万海亭	焼津市本町 2-18-4	レストラン
57	かぜんぐ。	焼津市焼津 1-6-3	居酒屋
58	よし寿司	焼津市焼津 1-5-31	寿司店
59	イタリアンバル TENOHIRA～テノヒラ～	焼津市駅北 2-4-22 1F	イタリアンバル
60	居酒屋 知	焼津市駅北 1-5-1	居酒屋

②その他店舗

めがね橋から半径 500m 以内のその他の店舗の立地状況は以下の通り。

図表 71 めがね橋から半径 500m 以内のその他の店舗の一覧

	その他の店舗・施設	住所	業種
1	丸玉園 本店	焼津市栄町 4-1-4	茶葉販売店
2	和菓子工房 吉野	焼津市栄町 4-1-3	和菓子屋
3	福田屋菓子店	焼津市栄町 4-4-4	和菓子屋
4	大國家	焼津市栄町 1-3-7	和菓子屋
5	Yuruk ユウリュック ベーグルシ ョップ	焼津市本町 2-16-46	ベーカリー
6	しましまコーヒースタンド	焼津市栄町 3-3-33	コーヒーショップ・喫茶店
7	パリジャンマツダ	焼津市栄町 4-2-7	ベーカリー
8	みんなの図書館さんかく	焼津市栄町 3-3-33	私設図書館
9	やいづ黒潮温泉 足湯	焼津市栄町 1-1-1	足湯
10	エキチカ温泉 くろしお	焼津市栄町 1-13-1	スーパー銭湯
11	焼津漁業資料館	焼津市中港 2-6-13	海洋博物館
12	(一社) 焼津市観光協会	焼津市栄町 1-2-14	観光案内所

③その他施設

めがね橋から半径 1km 以内のその他施設の立地状況は以下のとおり。

図表 72 めがね橋から半径 500m 以内のその他の施設の一覧

	宿泊施設	住所	業種
1	湊のやど 汀家 (みぎわや)	静岡県焼津市本町 1-14-2	宿泊施設
2	焼津温泉 やいづマリンパレス	静岡県焼津市本町 1-6-3	宿泊施設
3	ホテルシーラックパル焼津	静岡県焼津市栄町 2-6-17	宿泊施設
4	ホテルセレクトイン焼津駅前	静岡県焼津市栄町 2-3-5	宿泊施設
5	土筆旅館 (つくしりょかん)	静岡県焼津市栄町 1-11-10	宿泊施設
6	くれたけイン焼津駅前	静岡県焼津市駅北 1-2-2	宿泊施設
7	お宿・お食事処 蓬来荘	静岡県焼津市栄町 3-7-16	宿泊施設

	コンビニ	住所	業種
1	ベルマートキヨスク 焼津	焼津市栄町 1-1-1	コンビニ
2	セブン-イレブン焼津中港店	焼津市中港 1-3-9	コンビニ
3	セブン-イレブン焼津1丁目店	焼津市焼津 1-4-18	コンビニ
4	ファミリーマート焼津港店 (地図外)	焼津市本町 1-15-10	コンビニ
	学校	住所	業種
1	焼津市立焼津東小学校	焼津市栄町 5丁目 1 4-1	小学校
2	焼津高等学校	焼津市中港 1丁目 1-8	高等学校
	公共施設	住所	業種
1	焼津市役所	焼津市本町 2-16-32	市役所
2	ターントクルこども館	焼津市栄町 5-1-1	博物館 / 美術館
3	ハローワーク焼津	焼津市駅北 1-6-22	職業安定所
4	焼津北公会堂	焼津市栄町 4-8-12	コミュニティ センター
	ドラッグストア	住所	業種
1	ウエルシア 焼津駅前	焼津市栄町 1-1-1 アスティ焼津 1F	ドラッグストア
	幼稚園	住所	業種
1	みなと幼稚園	焼津市中港 1丁目 7-2 3	幼稚園
2	常盤学園新屋幼稚園	焼津市本町 1丁目 1-1 0	幼稚園
	医療施設	住所	業種
1	伊東クリニック	焼津市栄町 2-2	内科、消化器内科
2	小石川内科クリニック	焼津市栄町 1-2-3	内科、アレルギー科、呼吸器内科
3	山下内科医院	焼津市本町 2-12-8	内科、小児科
4	小長谷内科消化器科医院	焼津市栄町 6-4-30	小児科、内科、消化器内科
5	さらい医院	焼津市栄町 2-9-18	脳神経外科、外科
6	焼津駅前整形外科	焼津市中港 1-2-28	リウマチ科、整形外科、リハビリテーション科
7	焼津駅前眼科	焼津市駅北 1-2-3	眼科
8	かわさき歯科医院	焼津市駅北 1-2-24 クリオ焼津壺番館 103号	歯科
9	本町歯科医院	焼津市本町 1-5-21	歯科
10	なお歯科クリニック	焼津市本町 2-14-1	歯科
11	河村歯科医院	焼津市本町 3-4-36	歯科
12	永田歯科医院	焼津市本町 1-1-23	歯科
13	やいづ 6丁目耳鼻科	焼津市焼津 6-7-35	アレルギー科、耳鼻咽喉科
14	高橋内科医院	焼津市焼津 1-9-5	内科
15	坂本接骨院・鍼灸院本院	焼津市栄町 3-5-30	接骨院
	調剤薬局	住所	業種
1	さかえ薬局	焼津市栄町 2-3-19	調剤薬局
2	くるみ薬局	焼津市栄町 2-2-21	調剤薬局
3	ハロー薬局 焼津店	焼津市栄町 6-3-13	調剤薬局
4	西島薬局	焼津市駅北 2-6-11	調剤薬局
5	マリン薬局	焼津市栄町 2-8-5	調剤薬局
6	東京薬局	焼津市栄町 3-7-9	調剤薬局
7	すばる薬局	焼津市焼津 6-7-38	調剤薬局
8	コスモ薬局	焼津市本町 2-12-8 ヴィラ・マリソール焼津 103	調剤薬局
9	ふくち薬局	焼津市焼津 1-3-21	調剤薬局
10	焼津センター薬局	焼津市焼津 1-5-15	調剤薬局

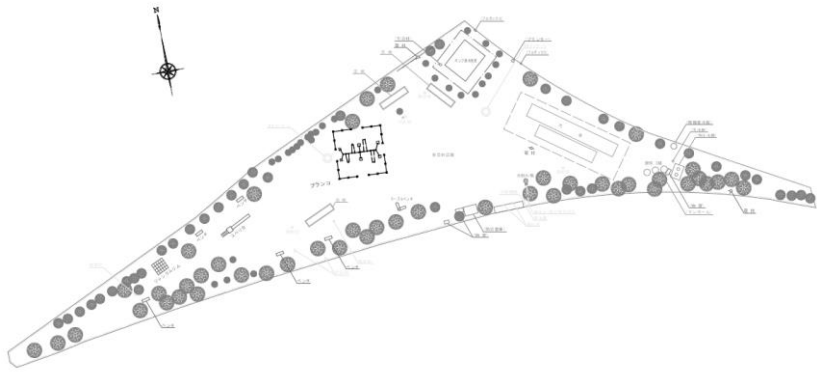
(3) 対象施設の状況

1) 小石川公園

①概要

小石川公園は、JR 焼津駅の西部に位置し、焼津藤枝線、東海道線及び小石川に囲まれた三角地に立地している。駅南西部の居住者が駅に行く場合、小石川公園と小石川と焼津藤枝線に架けられた橋を通行するため、小石川公園は生活動線にもなっている。そのため、通勤通学の時間帯は、多くの周辺住民が公園を通行する。

図表 73 小石川公園の概要

名称	小石川公園		
所在	焼津市栄町一丁目 9 番		
種類	街区公園		
面積	2,245 m ²		
開設年	昭和 52 年 (1977 年)		
施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場 ・ ベンチ 5 基 ・ テーブルベンチ 5 基 ・ ジャングルジム 1 基 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブランコ 1 基 ・ スベリ台 1 基 ・ SL 蒸気機関車 (展示) 1 基 ・ トイレ 3 棟 	
SL 蒸気機関車	型番：C5096 (加熱テンダー機関車) 製造年月日：昭和 4 年 12 月 4 日 製造場所：名古屋市熱田日本車両株式会社 全長：16.68 メートル 幅：2.55 メートル 高さ：3.88 メートル 動輪の直径：1.60 メートル 重量：64.4 トン (空車時)、 87.4 トン (水、石炭を積んだとき)		
平面図			

(出所) 焼津市資料



②管理状況

小石川公園及び駅前小公園を含む、焼津市内の都市公園 137 箇所は、指定管理者制度により、焼津環境緑化事業協同組合が管理を行っている。

図表 74 指定管理者の概要

指定管理者	焼津環境緑化事業協同組合
対象	市内の都市公園 137 箇所及び、管理期間内に市が設置する公園
管理期間	令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで (5 年間)
業務内容	<p>◆公園施設の維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植物管理 (樹木・草地・芝生・花壇等の維持、育成管理) ・工作物管理 (園路・広場・休養施設・管理施設等の維持・小規模修繕 (修繕費 1 件当り 30 万円未満のもの)) ・清掃 (園内・便所等の清掃) ・保守点検等 (施設の保守点検・設備等法定点検・安全衛生管理) ・支払い業務 (電気料・上水道料・下水道使用料・浄化槽維持管理法定検査手数料等) <p>◆公園の運営管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全巡視 (日常パトロール、救護等) ・施設の使用許可に係る業務の内、受付・有料施設の利用承認・行為許可 ・施設の使用許可に係る業務の内、使用料の徴収における納付書発行業務 ・利用指導 (利用方法の指導、苦情及び要望処理対応、市民協働等) ・利用増進 (広報・利用促進活動等) ・災害時の対応 (待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置)

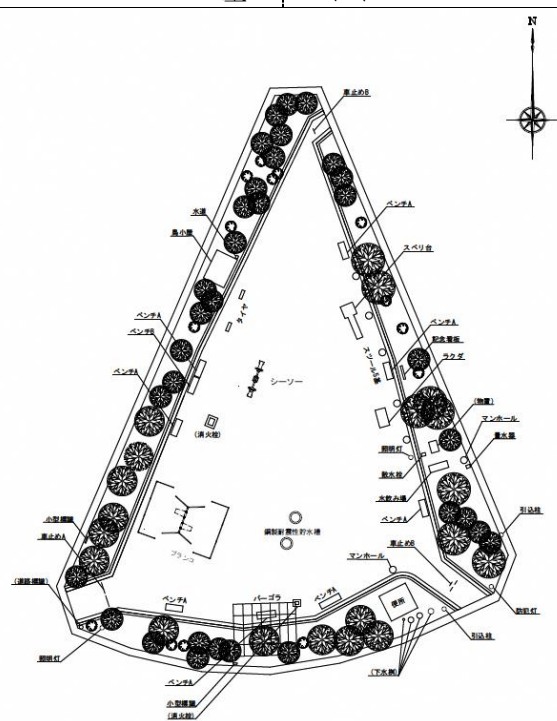

2) 駅前小公園

①概要

駅前小公園は、焼津駅から南へ徒歩 3 分程度距離にある街区公園であり、小石川がすぐそばにある立地である。

838 m²の敷地の中に、すべり台、ブランコ等の遊具とベンチやトイレ等の設備が設置されており、現在は主に近隣住民による利用がみられ、特に園内の桜が開花する 3 月下旬～4 月上旬にかけて利用者が増える傾向にあるが、平常時の利用者数は多くない。

図表 75 駅前小公園の概要

名称	駅前小公園		
所在	焼津市栄町四丁目 6		
種類	街区公園（都市公園）		
敷地面積	838 ㎡		
開設年	1977 年		
施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場 ・ ベンチ 9 基 ・ スツール 5 基 ・ シーソー 1 基 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブランコ 1 基 ・ すべり台 1 基 ・ パーゴラ 1 基 ・ トイレ 1 棟 	
平面図	 <p style="text-align: right;">(出所) 焼津市資料</p>		
写真	 <p style="text-align: right;">(出所) 焼津市ホームページより</p>		

②管理状況

駅前小公園を含む、焼津市内の都市公園 137 箇所は、指定管理者制度により、焼津環境緑化事業協同組合が管理を行っている。

指定管理の概要は、図表 74 に同じ。

3) 小石川駐車場

①概要

焼津市小石川駐車場は焼津駅から徒歩で約 7 分程度の距離にある市営駐車場である。駐車場台数は 62 台であり、平成 26 年 4 月 1 日から、指定管理者による管理委託を実施している。

図表 76 小石川駐車場の概要

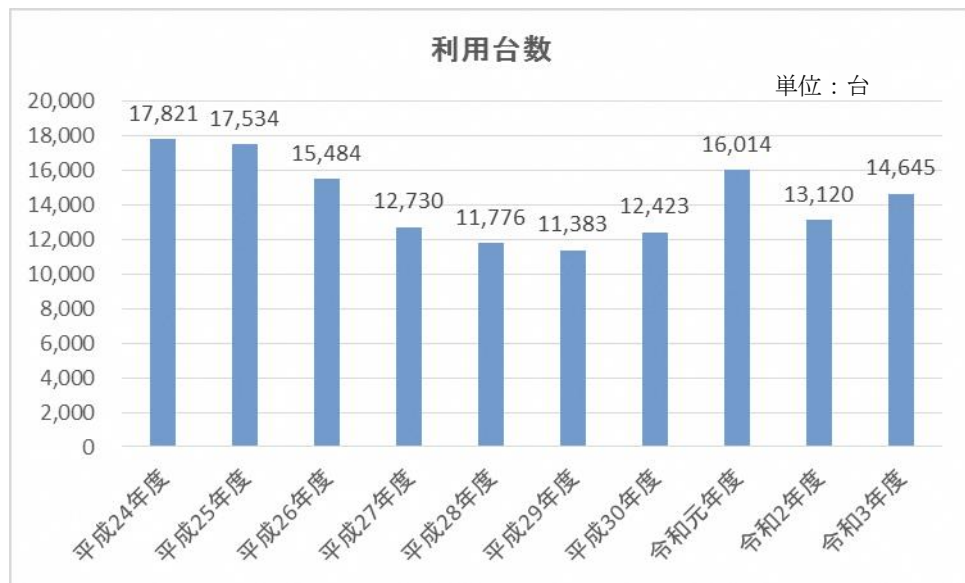
名称	焼津市小石川駐車場
所在	焼津市栄町 2-7-21
種類	駐車場
面積	1,407 m ²
開設年	昭和 52 年 (1977 年)
施設	管理棟 1 棟、入口案内看板 1 基、 スライド式門扉 1 基、場内外灯 7 灯・5 支柱
駐車台数・方式	62 台、ゲート式
利用時間	24 時間
利用料金	<p><時間制></p> <ol style="list-style-type: none"> 最初の 1 時間まで 150 円 以降 5 時間 30 分まで 30 分毎に 50 円 5 時間 30 分以降 24 時間まで 600 円 <p>(注意) 24 時間以降は 1~3 を繰り返し</p> <p><プリペイドカード></p> <p>1,000 円 (1,100 円分)、3,000 円 (3,500 円分)</p> <p>プリペイドカードは焼津駅北口駐車場入口の販売機で購入可能。</p> <p><月極契約></p> <ul style="list-style-type: none"> 全日 (1 月当たり) 9,160 円 夜間 (午後 5 時から翌日 8 時まで、1 月当たり) 4,580 円
指定管理者	アマノマネジメントサービス株式会社 指定期間：平成 31 年 4 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日
写真	 <p>(出所) 焼津市ホームページ</p>

備考	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者は2カ所の市営駐車場(焼津駅北口駐車場、小石川駐車場)を管理しており、焼津市ホームページで空車情報を確認可能
----	---

②利用状況

過去10年間における小石川駐車場の利用状況は平成24年度の約17,800台がピークで概ね年間17,000～11,000台の利用となっている。直近の令和3年度における小石川駐車場の利用台数は約14,600台、使用料収入は約460万円である。令和3年度はターゲットクルドも館オープンにより7月に利用者数が大幅に増加したものの、その後の緊急事態宣言やまん延防止重点措置等の影響によりやや低調な推移となっている。

図表 77 利用台数



図表 78 使用料収入





4) 小石川

①概要

小石川は、藤枝市築地先を起点とし、多くの雨水幹線と合流しながら JR 東海道本線とほぼ並行に流れ焼津港に注ぐ、約 2.2km の二級河川となる。焼津市中心部では、河川の治水安全度向上と川に親しめる水辺空間を創出する事を目的に、めがね橋～タケル橋（206.6m）の区間で、階段や周辺を散歩できる歩道の整備が行われている。

図表 79 小石川の概要

河川名称	小石川（こいしがわ）
水系名	小石川水系（こいしがわすいけい）
延長	2,200 m
流域面積	約 6.44 k m ²
河川の等級	二級河川（静岡県管理）
起終点	起点：焼津市三ヶ名字大島 1109 番地先の県道境橋 終点：海に至る
河川区域	河川区域の範囲は、図表 83 を参照。 起点からめがね橋までの範囲は、河川沿いの道路は河川区域に含まれていないが、めがね橋から終点までの一部は道路も河川区域に含まれている。河川区域に含まれる歩道等を活用する場合は、河川管理者である静岡県への占用許可手続きが必要となる。
水辺空間	静岡県と焼津市は、「みずペプラン 21 推進事業」により、河川の治水安全度向上と川に親しめる水辺空間を創出する事を目的に、小石川下流部（めがね橋～タケル橋（206.6m））で、階段や周辺を散歩できる歩道の整備が行った。（平成 4 年に完成） <div style="display: flex; justify-content: center; gap: 20px;">   </div> <p style="text-align: right;">（出所）焼津市ホームページ</p>
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道境橋より上流は、焼津市・藤枝市が管理する準用河川となる。 ・ 流域のほとんどが標高約 0～25m の低地で占められている。 ・ 流域の大部分で市街化が進んでおり、昭和 50 年代で既に 50%を超えており、近年では約 90%となっている。 ・ 小石川公園や時計台、周辺地区の歴史にちなんだモニュメント、壁画等が配置され、市のシンボリック空間となっている。

流域位置図



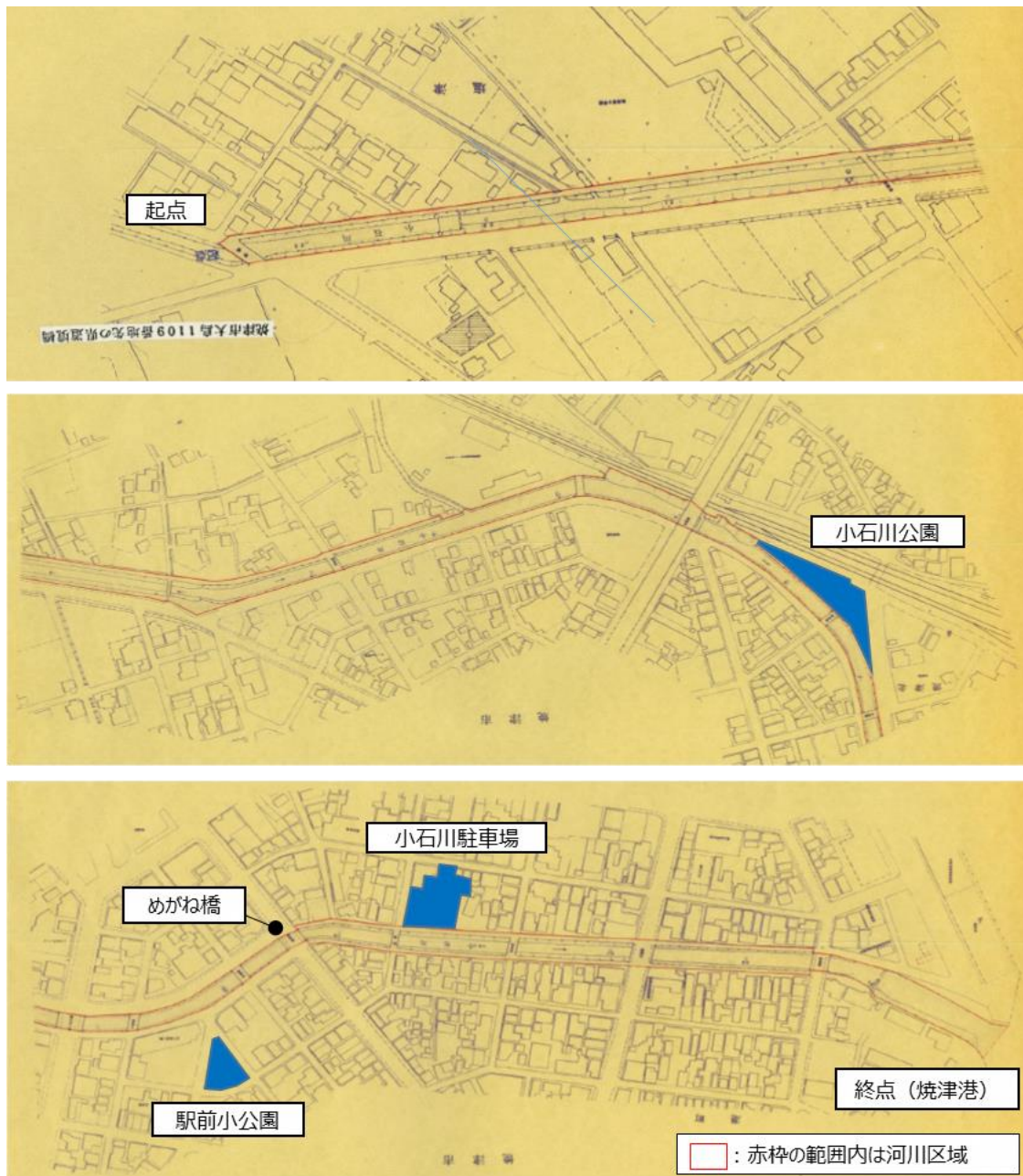
背景図：平成24年電子地形図25000(国土交通省国土地理院)

写真



(出所) しずおか河川ナビゲーションホームページ

図表 80 河川区域図

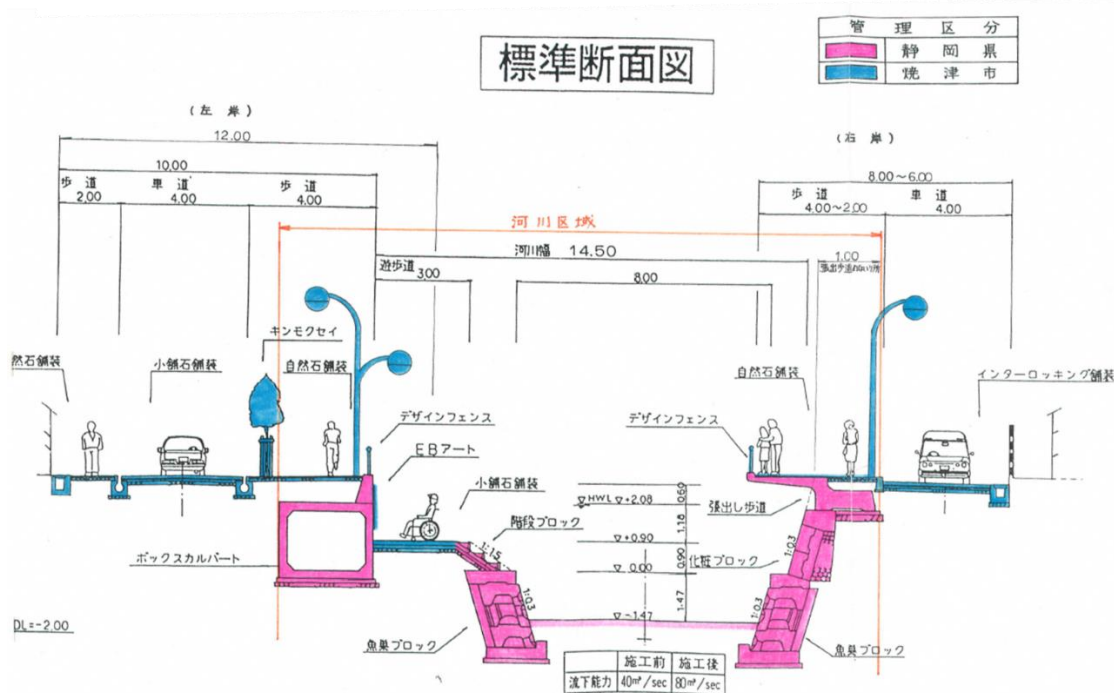


(出所) 焼津市資料に追記し(株)日本経済研究所が作成

②管理状況

河川沿いの親水空間における管理区分は図表 81 のとおり。河川区域内の河川及び、ボックスカルバート、階段ブロック、魚巣ブロック、化粧ブロック、張出し歩道は、静岡県の管理となる。一方で、河川区域であっても、舗装、フェンス等の仕上げについては市の管理となる。

図表 81 親水空間管理区分図



(出所) 焼津市資料

5) 駅前通り商店街

①概要

焼津駅前通り商店街は焼津駅南口から約 400mの道路の両側に店舗や事務所が連なる商店街である。近年ではターントクル子ども館のオープンや、空き店舗を活用した私設図書館やカフェ、ワークスペースの整備などにより子育て世代や若者が集まってきている。


図表 82 駅前通り商店街の概要

道路名称	主要地方道 焼津榛原線
道路形態	コミュニティ道路 (一方通行)
出店数	39 (令和 4 年度時点)

②チャレンジショップ

市では、焼津駅前通り商店街に、将来、市内に自分のお店を出店したいと考えている個人・グループ・事業者等のために賃料無料で貸し出す期間限定ショップ「チャレンジショップ」の取組みを平成 29 年度から実施している。

図表 83 チャレンジショップの概要

対象者	将来的に市内で起業・出店の意欲のある個人又は団体（学生も含む）。ただし、市税を完納していない者、夜間のみの営業を行う者、暴力団員並びにこれらの者に準ずる反社会的団体及びその構成員は、利用不可。
対象業種	小売業・飲食業・サービス業など
出店期間	令和4年7月1日金曜日から最長180日（出退店期間を含む） ※令和4年度第1期募集
店舗所在地	焼津市栄町四丁目1番1号
店舗面積	21.78 m ²
賃料	無料
写真	

出所：焼津市ホームページ

これまでに飲食・物販等の13店舗が出店（令和4年度時点）しており、チャレンジショップ終了後に市内での開業に繋がった事例もある。

これまでのチャレンジショップ出店の内容は以下のとおりである。

図表 84 チャレンジショップへ出店の内容

年度	店名	内容	種類	
1	H29	る～Shop	オリジナルキャラクター「る～くん」のグッズ	販売
2	H29	やいづ神吉	練り製品等の地元焼津の食材を中心に提供する飲食店（居酒屋）	飲食
3	H30	だがしやさん	駄菓子屋	物販
4	H30	揚げの順作	揚げたて「さつま揚げ」を中心とした練り製品の販売	物販
5	H30	防災とアウトドアの店 osoto 雑貨	アウトドア、防災用品の提案・販売、カフェ	物販 飲食
6	R1	びく石 〇 神秘のワクワクルーン 占い！	ルーン占い、グッズ販売、スリランカ雑貨販売	占い 物販
7	R1	手作り仲間達	衣類（手編、布生地）、編み物小物、バック（裂き織、紙バンド）等の販売	物販
8	R2	Hana Sweets	タピオカ、パンケーキ等販売、飲食	飲食
9	R2	Jibun 色	パーソナルカラー診断、ワークショップ	美容
10	R2	まちの整体やさん キセキレイ	気功整体	整体
11	R3	ハンドメイド雑貨のお店	ぬいぐるみ、イヤリング、洋服等の	物販

		DREAMN -LITTLE RABBIT	ハンドメイド雑貨小売店	
12	R3	学生服リユース Shop さくらや焼津店	学生服等の買取・販売	物販
13	R3	KRS レザークラフト教室	牛革を使つての物づくりの指導	サービス

出所：焼津市ホームページ

②みんなの図書館 さんかく

「みんなの図書館さんかく」は焼津駅前通り商店街に開設されている私設図書館であり、2022年8月時点で48人の一箱本棚オーナーがプロデュースする本棚が集まっている。本を借りる場合は、300円で貸し出しカードを作り、最大5冊まで本を借りることができる。

図表 85 みんなの図書館さんかくの概要

施設名	みんなの図書館さんかく（運営：一般社団法人トリナス）
所在地	静岡県焼津市栄町3-3-33
営業日	火曜～金曜 14:00～18:00 土曜 13:00～17:00 不定期
事業内容	＜一箱本棚オーナー制度＞ <ul style="list-style-type: none"> ・ 料金：2,000円／月、22,000円／年 ・ 一箱本棚の利用期間内であれば、自由に本の入替可能 ・ オーナーの希望で本の販売をすることもできる
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ コーヒースタンド等が定期的に出店 ・ 沼津信用金庫の支店跡地に開設された「ぬましん COMPASS」の1Fスペースを活用し、2021年4月に「みんなの図書館さんかく沼津」がオープン

出所：「みんなの図書館 さんかく」、一般社団法人 焼津市観光協会ホームページ

③Homebase YAIZU

Homebase YAIZUは、焼津駅前通り商店街にある空き店舗をリノベーションしたコワーキングスペースである。仕事や勉強の場所として1日500円で利用でき、打ち合わせ、オンラインミーティング、イベント等での活用も可能となっている。

図表 86 Homebase YAIZUの概要

施設名	Homebase YAIZU（運営：株式会社ナイン）
所在地	静岡県焼津市栄町3-3-36
営業日	平日：10時～18時（土日祝日、年末年始、その他不定休あり）
コンセプト	<ol style="list-style-type: none"> 1. コワーキングスペースに多様なクリエイターが集まり、 2. 地元の企業・行政とのコラボレーションが進み、 3. 焼津のみらいをカタチにするプロジェクトが次々と生まれる

④まちづくりの取組

商店街において栄町三丁目4・5街区まちづくり検討会、栄町四丁目2番地の会が設立され、まちづくりに取り組んでいる。

栄町三丁目4・5街区まちづくり検討会は平成30年に個別(発起人)相談がなされ、その後専門家も含めた複数回のまちづくり相談会やまちづくり説明会の開催を経て、令和3年にまちづくり検討会が立ち上げられ、令和4年に準備組合の設立に至っている。

栄町4丁目2番地の会は、令和3年に個別(発起人)相談がなされ、プレミーティングや複数の会議、専門家による説明会を実施しており、今後まちづくり検討会を設立予定である。

(4) その他の関連施設等の状況

1) ターントクルこども館

①概要

ターントクルこども館は、焼津駅から南東に伸びる駅前通り商店街を抜けた先に立地しており、駅からは徒歩6分程度の距離にある。

ターントクルこども館は、「集い」、「遊び」、「学び」の機能を有し、子どもを中心として保護者や幅広い世代の人々、子育て支援団体などが交流できる子育て支援拠点として、令和3年7月に開館し、1階と中2階はこども図書館「やいづえほん」と、2階と3階は「焼津おもちゃ美術館」となっている。

図表 87 ターントクルこども館の概要

名称	ターントクルこども館
所在地	静岡県焼津市栄町五丁目1-1
施設機能	こども図書館(やいづえほん)、おもちゃ美術館
敷地面積	988.86 m ²
延床面積	2,753.96 m ²
開設年	2021年
写真	 <p>(出所) 焼津市ホームページより</p>

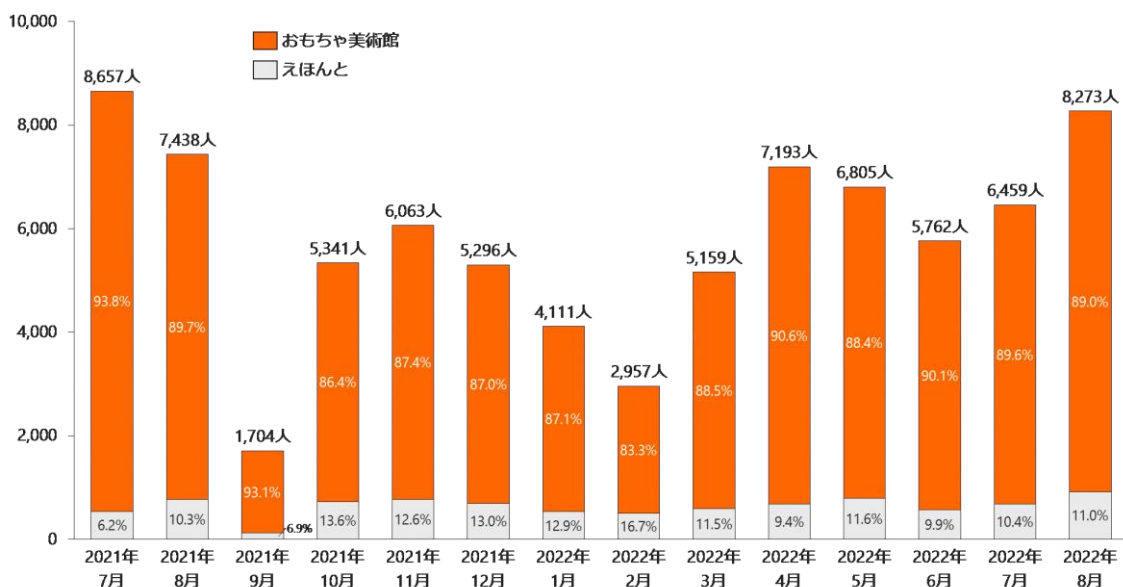
②利用状況

令和3年7月の開館以来、令和4年11月には累計来場者数は10万人を超えている。
令和3年7月～令和4年8月の来館者数の推移は、図表88のとおりである。

静岡県緊急事態宣言発令にともない、2021年8月20日から9月30日にかけて休館していたことから、この間の来館者数が減少しているが、その後は回復傾向にある。

ターントクルこども館への来館者の内訳は、おもちゃ美術館への来館が約9割を占めており、おもちゃ美術館への来館が主な目的となっていることが分かる。

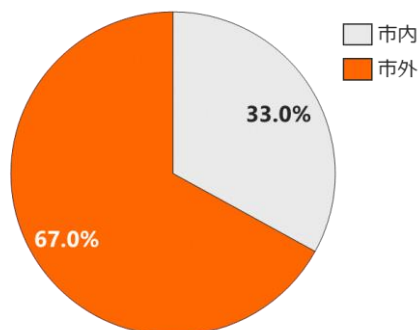
図表 88 ターントクルこども館来館者推移（2022年8月26日時点）



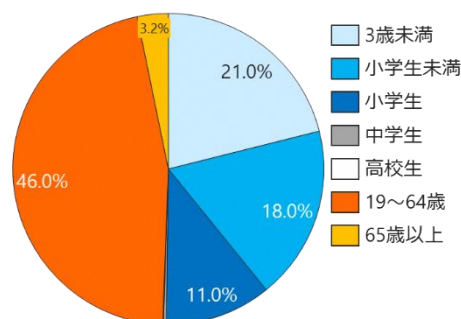
(出所) 焼津市提供資料より作成

また、来館者の在住地別及び年齢別の内訳をみると、7割弱が市外から訪れており、年齢も小学生以下と19～64歳で96%を占めており、小学生以下の子ども連れでの来館が多い様子が伺われる。

図表 89 来館者の在住先別内訳



図表 90 来館者の年齢別内訳



(出所) 焼津市提供資料より作成

③管理状況

ターントクルこども館は、現在市の直営により運営されているが、市では、「市民協働型の運営体制」を実現するため、市民人材の育成を図るとともに、おおむね令和6～7年頃を目標に、市民人材による法人の設立、及び当該法人を指定管理者とする管理体制へ移行することを計画している。

図表 91 管理状況

管理者	市（直営）※ ※令和6～7年をめどに市民人材が設立する法人を指定管理者とすることを計画
所管課	子育て支援課

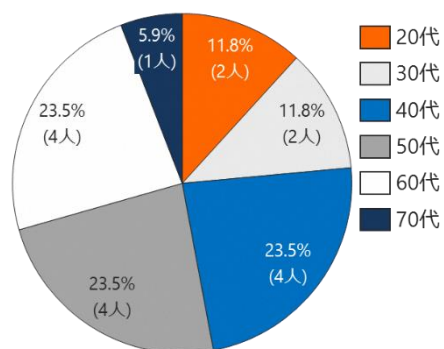
市民人材の育成については、その募集時にあたり養成講座が実施されている。養成講座では、ゲスト講師を招き、ターントクルこども館の各機能の内容や地域における教育活動に関するによる講演や地域における本施設のミッションとそのミッションを実現するためのアクションプランについてグループワークを実施している。

現在は、ターントクルこども館スタッフとして運営に携わり、館内運営及び施設管理に関する研修を実施中である。

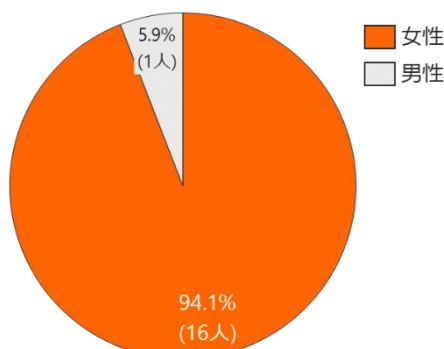
また、2022年8月12日には当該市民人材によって一般社団法人が設立されており、今後、ターントクルこども館を拠点とした子育て支援及び多世代交流に関する事業を実施予定である。

なお、市民人材の内訳は図表92及び図表93のとおりであり、現在17名が参加しているが、30代から60代の女性が多い構成となっている。

図表 92 市民人材の年齢別内訳



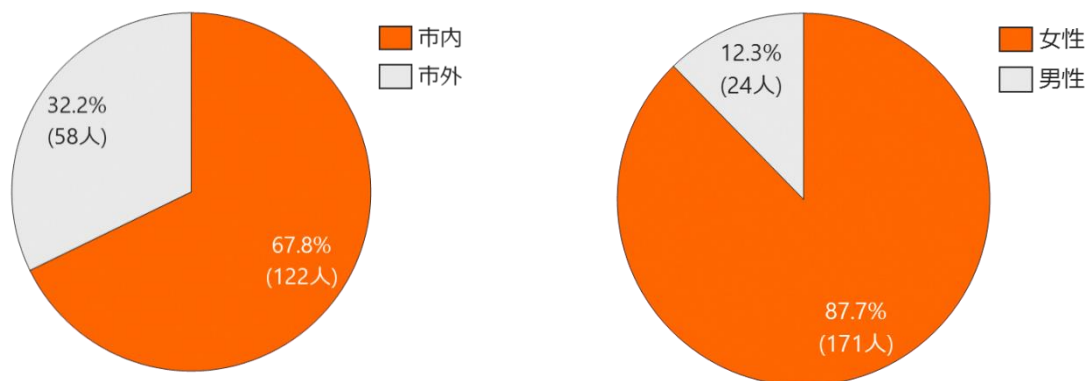
図表 93 市民人材の性別内訳



（出所）焼津市提供資料より作成

加えて、当施設の運営には、多くのボランティアスタッフが携わっており、現在ボランティアスタッフとして登録されている人数は180人であり、市内在住者が7割弱を占めている。また、ボランティア養成講座の受講状況を見ると、女性の受講者が9割弱を占めており、市内在住の女性による関わり、支援が大きい施設であることが伺われる。

図表 94 ボランティア登録者の在住先別内訳 図表 95 ボランティア養成講座受講者の性別内訳



(出所) 焼津市提供資料より作成

3-2 公法上の規制の整理

対象施設及び小石川・駅前商店街に係る公法上の規制として、都市計画法、建築基準法、都市公園法、河川・道路の占用、その他関連する貴市条例等について、整理を行う。

(1) 都市計画法・建築基準法

本調査の対象施設である焼津市小石川駐車場は都市計画法上の用途地域において商業地域に位置している。都市公園（以下「公園」という。）である駅前小公園、小石川公園の規制等については「②都市公園法等」で後述する。

焼津市の商業地域における建築基準法に基づく規制等の内容は以下のとおりである。

図表 96 商業地域における建築基準法に基づく規制等

用途地域	容積率	建蔽率	道路斜線		隣地斜線	
			勾配	距離	勾配	立上り
商業地域	400%	80%	1.5	20m	2.5	31m

※焼津市内全域を建築基準法第 22 条第 1 項の区域に指定

※高さや日影規制等はない

(2) 都市公園法等

1) 都市公園法による許可

駅前小公園、小石川公園は公園であり、都市公園都市公園部分の土地利用に関する許可には、「都市公園法」及び「焼津市都市公園条例」に基づく設置管理許可、占用許可及び行為許可がある。

①設置管理許可

図表 97 設置管理許可に関連する法制度等

根拠法令	都市公園法（第5条）
内容	公園管理者は、①自ら設け、又は管理することが不適當又は困難な場合、②公園管理者以外の者が設置、又は管理することが都市公園機能の向上に増進に資すると認められる場合、のいずれかに該当する場合において、公園管理者以外の者（民間事業者等）による公園施設の設置、又は管理を、申請に基づき許可できる。
期間	10 年間（更新する場合も 10 年間）
収益事業	可

※「公園施設」とは、都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」をいう

② 占用許可

図表 98 占用許可に関連する法制度等

根拠法令	都市公園法（第6～7条）
内容	公園管理者は、都市公園内に、公園管理者以外の者が、公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用させることを、申請に基づき許可できる
期間	10 年間（都市公園法第6条第4項）
収益事業	可

③ 行為許可

図表 99 行為許可に関連する法制度等

根拠法令	焼津市都市公園条例
内容	<p>第4条 公園において、次に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならない。</p> <p>(1) 物品の販売、募金その他これらに類する行為をすること。</p> <p>(2) 業として写真又は映画等の撮影をすること。</p> <p>(3) 興行を行うこと。</p> <p>(4) 競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために公園の全部又は一部を独占して利用すること。</p> <p>(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が管理上支障を及ぼすおそれがあると認める行為</p> <p>2 前項の許可を受けようとする者は、行為の目的、行為の位置、行為の内容、行為の期間、行為の使用面積その他市長の指示する事項を記載した申請書を市長に提出しなければならない。</p> <p>3 第1項の許可を受けた者は、許可を受けた事項を変更しようとするとき</p>

	<p>は、当該事項を記載した申請書を市長に提出してその許可を受けなければならない。</p> <p>4 市長は、第1項各号に掲げる行為が公衆の公園の利用に支障を及ぼさないと認める場合に限り、第1項又は前項の許可を与えることができる。</p> <p>5 市長は、第1項又は第3項の許可に公園の管理上必要な範囲内で条件を付することができる。</p>
収益事業	可

2) 都市公園法における協議会の設置

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。

協議会の構成者：

- ① 公園管理者
- ② 関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体その他の都市公園の利用者の利便の向上に資する活動を行う者であって公園管理者が必要と認めるもの

3) 都市公園法等による制限

①建ぺい率の制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合、建ぺい率に関する制限を受ける。原則、同法第4条第1項本文に基づく制限が適用され、公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計が、敷地面積に対する一定の割合（2/100を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合）を超えてはならないとされる。

ただし、例外的に、同法第4条第1項ただし書に基づく制限が適用される。

②都市公園法第4条第1項本文及び焼津市都市公園条例第1条の4に基づく制限

図表 100 建ぺい率の制限に関連する法制度等

制限の内容
<p><都市公園法></p> <p>建築面積の総計の100分の2（都市公園の敷地面積×2%） ※例外あり</p> <p><焼津市都市公園条例></p> <p>公園の敷地面積が2,000平方メートル以上：100分の2</p> <p>公園の敷地面積が2,000平方メートル未満：100分の4</p>

③都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

都市公園法第4条第1項では以下のとおり定められている。

第四条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。

都市公園法施行令第6条において、第1項ただし書の「政令で定める特別の場合」について、以下のとおり定めている。

図表 101 都市公園法第4条第1項ただし書に基づく制限

施設の種別	具体的施設	制限の内容
①休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場、その他条例で定める休憩施設	建築面積の総計 (基準値+10%)
②運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物	
③教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑、その他これに類するもの 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡およびこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの	
④災害応急対策に必要な施設	耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設、延焼防止のための散水施設	
⑤屋根付広場、壁を有しない	屋根付広場、壁を有しない雨天用運動	

施設の種別	具体的施設	制限の内容
雨天用運動場、その他の高い開放性を有する建築物	場、壁を有しない休憩所、屋根付野外劇場	
⑥仮設公園施設	3ヶ月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物	建築面積の総計 (基準値+2%)

4) 都市公園法改正による公募設置管理制度 (Park-PFI)

公募設置管理制度とは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。公募設置管理制度 (Park-PFI) には、公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるという特徴を有することから、設置管理許可期間・建ぺい率・占有物件の特例措置が設けられている。

図表 102 Park-PFI のイメージ



出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（平成30年8月改正）」

①設置管理許可期間の特例（10年→20年）

都市公園法第5条では、設置管理許可期間を最長10年間としているが、特例により、認定された公募設置等計画の有効期間を最長20年とする。これは、長期的な事業運営が可能となることで、事業者による積極的な投資を誘導するためである。

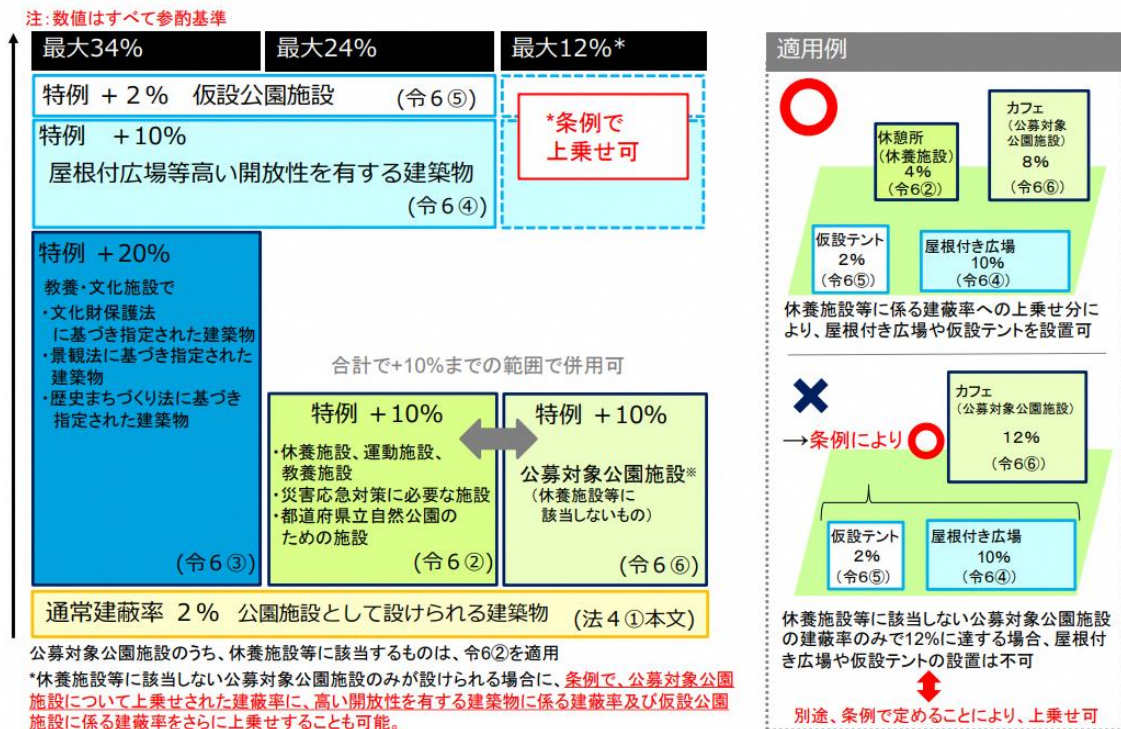
設置管理許可期間の上限は10年のままだが、公園管理者は、計画の有効期間中に、認定計画提出者から許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

②建ぺい率の特例

都市公園法第 4 条では、公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は 2%を参酌して条例で定める割合を超えてはならないとされている。

Park-PFI においては、特例により、公募対象公園施設について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができるとしている。これは民間事業者の公募への参入意欲を高め、大規模な都市公園以外でも当該制度を活用できるようにする趣旨によるものである。

図表 103 建ぺい率に関する特例措置



出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 30 年 8 月改正）」

(3) 河川に関する規制等

河川区域内の土地を排他的・独占的に利用する場合や、河川区域内において工作物を設置する場合には、河川管理者の許可を受ける必要がある。「河川空間のオープン化」以降(平成 23 年度~)は、民間事業者による営利目的の利用も可能となっている。

河川管理者が、地域の合意を図った上で「都市・地域再生等利用区域」を指定し、占用方針及び占用施設の占用主体を定め、「都市・地域再生等利用区域」において、占用が認められる。平成 28 年に河川敷地占用許可準則が改正され占用期間が 3 年から 10 年に規

制緩和となっている。

また、活用の際には静岡県河川管理条例の確認も必要である。

1) 河川法

図表 104 土地の占用の許可

根拠法令	河川法（第二十四条）
内容	河川区域内の土地（河川管理者以外の者がその権原に基づき管理する土地を除く。以下次条において同じ。）を占用しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。

図表 105 工作物の新築等の許可

根拠法令	河川法（第二十六条）
内容	河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。河川の河口附近の海面において河川の流水を貯留し、又は停滞させるための工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者も、同様とする。

2) 河川敷地占用許可準則

図表 106 都市・地域再生等利用区域の指定等

根拠法令	河川敷地占用許可準則（第二十二）
内容	<p>河川管理者は、都市及び地域の再生等のために利用する施設が占有することができる河川敷地の区域（以下「都市・地域再生等利用区域」という。）を指定することができる。</p> <p>2 河川管理者は、都市・地域再生等利用区域を指定するときは、併せて当該都市・地域再生等利用区域における都市及び地域の再生等のために利用する施設に関する占用の方針（以下「都市・地域再生等占用方針」という。）及び当該施設の占有主体（以下「都市・地域再生等占有主体」という。）を定めるものとする。</p> <p>3 都市・地域再生等占用方針には、次に掲げる施設のうちから、当該都市・地域再生等利用区域において占用の許可を受けることができる施設及びその許可方針を定めるものとする。</p> <p>一 広場</p> <p>二 イベント施設</p> <p>三 遊歩道</p> <p>四 船着場</p> <p>五 船舶係留施設又は船舶上下架施設（斜路を含む。）</p> <p>六 前各号に掲げる施設と一体をなす飲食店、売店、オープンカフェ、広告板、広告柱、照明・音響施設、キャンプ場、バーベキュー場、切符売場、案内所、船舶修理場</p>

	<p>等</p> <p>七 日よけ</p> <p>八 船上食事施設</p> <p>九 突出看板</p> <p>十 川床</p> <p>十一 その他都市及び地域の再生等のために利用する施設（これと一体をなす第六号に掲げる施設を含む。）</p> <p>4 都市・地域再生等占用主体には、次に掲げる者のうちから、当該都市・地域再生等利用区域において占用の許可を受けることができる者を定めるものとする。</p> <p>一 第六に掲げる占用主体</p> <p>二 営業活動を行う事業者等であって、河川管理者、地方公共団体等で構成する河川敷地の利用調整に関する協議会等において適切であると認められたもの</p> <p>三 営業活動を行う事業者等</p> <p>5 河川管理者は、都市・地域再生等利用区域の指定（都市・地域再生等占用方針の策定及び都市・地域再生等占用主体の指定を含む。第七項において同じ。）をしようとするときは、あらかじめ、河川管理者、地方公共団体等で構成する河川敷地の利用調整に関する協議会等の活用などにより地域の合意を図らなければならない。</p> <p>6 都市・地域再生等利用区域は、都市及び地域の再生等のために利用する施設が当該河川敷地を占有することにより治水上又は利水上の支障等を生じることがない区域でなければならない。</p> <p>7 河川管理者は、都市・地域再生等利用区域の指定をしたときは、その旨を公表するものとする。</p>
--	--

図表 107 占用許可

根拠法令	河川敷地占用許可準則（第二十三、第二十四）
内容	<p>（都市及び地域の再生等のために利用する施設の占有の許可）</p> <p>第二十三 河川管理者は、都市・地域再生等利用区域においては、第五第1項の規定にかかわらず、都市・地域再生等占用主体が占有の許可を申請した場合において、当該占有が、都市・地域再生等占用方針及び第八から第十一までの基準に該当し、かつ、都市及び地域の再生等並びに河川敷地の適正な利用に資すると認められるときには、占有の許可をすることができる。</p> <p>（占有の許可の期間）</p> <p>第二十四 第二十三の規定による占有の許可の期間は、十年以内で当該占有の態様等を考慮して適切なものとしなければならない。</p>

（4）道路に関する規制等

道路を活用した地域活動を行うに当たっては、基本的に、道路管理者の道路占用許可と警察の道路使用許可が必要となる。許可手続を行うに当たっては、これら関係機関との調整が必要になる。また道路法施行細則（静岡県）も確認が必要である。

1) 道路占用許可

道路上に物件を設置し、継続して道路を使用する場合には、道路法第 32 条に基づき、道路管理者の許可が必要になる。

2) 道路使用許可

イベントなどで道路を使用する場合には、道路交通法第 77 条に基づき、所轄警察署長の許可が必要になる。なお、道路占用許可と道路使用許可はいずれかの窓口に一括して申請することができる。

3) 特例制度

①【特例 1】都市再生特別措置法

・特例制度の概要

市町村が作成する都市再生整備計画に、道を活用した地域活動に使われる一定の物件を道路に設置することを盛り込むことにより、それらの道路占用許可を行うに当たって、「道路の敷地外に余地がなくやむを得ないこと」という許可基準を適用しないこととする、道路占用許可の特例制度を設けている。

その際、民間の活力を活用して道路環境の整備を進めていくため、道路美化活動や放置自転車対策などの公益活動をあわせて実施することを占用許可の条件にしている。

・手続の流れ

本特例制度を活用するためには、以下の手続が必要となる。

図表 108 都市再生特別措置法に基づく手続の流れ

① 都市再生整備計画への記載

市町村が、対象となる物件の設置について記載した都市再生整備計画を作成する。その際、道路管理者及び都道府県公安委員会の同意を得ることが必要となる。

② 特例道路占用区域の指定

都市再生整備計画の記載に基づき、市町村の意見を聴いた道路管理者が、警察署長に協議した上で、特例を活用できる道路の区域を物件の種類ごとに指定する。

③ 占用主体の選定

都市再生整備計画を作成する際に設置できる協議会を活用するなどして、特例道路占用区域に設置する物件ごとに、道路管理者が占用主体を選定する。

④ 道路占用許可手続

選定した占用主体からの申請に基づき、道路交通環境の維持及び向上を図るための清掃その他措置を講じること、占用の期間が満了した場合又は占用が廃止された場合は原状回復を行うことを含む必要な条件を付した上で、占用を許可する。

②【特例 2】 国家戦略特別区域法

・特例制度の概要

内閣総理大臣が決定した国家戦略特別区域ごとに作成される区域計画に、道路空間

のエリアマネジメントに使われる一定の物件を道路に設置することを盛り込むことにより、それらの道路占用許可を行うに当たって、「道路の敷地外に余地がなくやむを得ないこと」という許可基準を適用しないこととする、道路占用許可の特例制度を設けている。

その際、民間の活力を道路環境の整備にも活用していくため、特措法に基づく特例制度と同様に、道路美化活動や放置自転車対策などの公益活動をあわせて実施することを占用許可の条件にしている。

- ・ 手続の流れ

本特例制度は、以下の手続により、総理大臣が決定した国家戦略特別区域において活用することができるものである。

図表 109 国家戦略特別区域法に基づく手続の流れ

① 国家戦略特別区域及び区域方針の決定

政府が定めた国家戦略特別区域基本方針に基づき、内閣総理大臣が、国家戦略特別区域を決定するとともに、区域ごとに、関係する地方公共団体の意見を聴いた上で、政策課題や実施事業の概要などを記載した区域方針を決定する。

② 区域計画の作成

区域ごとに、国家戦略特別区域担当大臣、関係する地方公共団体の長及び特例を活用する事業の実施主体となるエリアマネジメント団体などからなる国家戦略特別区域会議を組織し、区域方針に即して、特例を活用する道路の区域を物件ごとに記載した区域計画を作成する。その際、都道府県公安委員会の同意を得ることが必要となる。

③ 区域計画の認定

作成した区域計画について、国土交通大臣の同意を得た上で、内閣総理大臣の認定を受けることが必要となる。

④ 道路占用許可手続

認定された区域計画に基づき、特例を活用する事業の実施主体などからの申請を受けた道路管理者が、道路交通環境の維持及び向上を図るための清掃その他措置を講じること、占用の期間が満了した場合又は占用が廃止された場合は原状回復を行うことを含む必要な条件を付した上で、占用を許可する。

③【特例3】中心市街地の活性化に関する法律

- ・ 特例制度の概要

市町村が作成し、内閣総理大臣が認定する中心市街地の活性化に関する基本計画に、道を活用した地域活動に使われる一定の物件を道路に設置することを盛り込むことにより、それらの道路占用許可を行うに当たって、「道路の敷地外に余地がなくやむを得ないこと」という許可基準を適用しないこととする、道路占用許可の特例制度を設けている。

その際、特措法に基づく特例制度と同様に、道路美化活動や放置自転車対策などの公益活動をあわせて実施することを占用許可の条件にしている。

- ・ 手続の流れ

本特例制度を活用するためには、以下の手続が必要になる。

図表 110 中心市街地の活性化に関する法律に基づく手続きの流れ

① 基本計画への記載
市町村が、対象となる物件の設置について記載した基本計画を作成する。その際、道路管理者及び都道府県公安委員会の同意を得ることが必要となる。
② 基本計画の認定
作成した基本計画について、国土交通大臣の同意を得た上で、内閣総理大臣の認定を受けることが必要となる。
③ 特例道路占用区域の指定
基本計画の記載に基づき、市町村の意見を聴いた道路管理者が、警察署長に協議した上で、特例を活用できる道路の区域を物件の種類ごとに指定する。
④ 占用主体の選定
基本計画を作成する際に設置できる協議会を活用するなどして、特例道路占用区域に設置する物件ごとに、道路管理者が占用主体を選定する。
⑤ 道路占用許可手続
選定した占用主体からの申請に基づき、道路交通環境の維持及び向上を図るための清掃その他措置を講じること、占用の期間が満了した場合又は占用が廃止された場合は原状回復を行うことを含む必要な条件を付した上で、占用を許可する。

(5) 焼津市景観まちづくり条例等

焼津市では、焼津市らしい景観まちづくりを進めるため、市民、事業者、行政等の協働による景観まちづくりを推進し、本市の良好な景観を保全、育成、活用することで、地域への誇りや愛着の醸成、生活環境の向上、まちの魅力や活力の創出などにつなげることを目的に平成 30 年 7 月 3 日に焼津市景観計画の策定及び焼津市景観まちづくり条例を制定している。景観計画の中では開発行為等の届出について以下のとおり定められており、開発の際に配慮が必要である。

図表 111 良好な景観形成のための行為の制限（開発行為等の届出）

<p>開発行為等を行う際は、景観計画や景観まちづくり条例、規模の大きい建築物・工作物等は、周囲の景観に大きな影響を及ぼすことから、第 6 章「景観まちづくりの方針」に基づき、景観計画区域内（焼津市全域）において、一定規模以上の建築物の建築や工作物の建設、開発行為等について、良好な景観を形成するための行為の制限（景観形成基準）と配慮事項を定める。</p> <p>一方、届出対象とならない小規模な建築物や工作物、開発行為等についても、市域の景観を構成する要素となっていることから、市民や事業者等に良好な景観形成についての趣旨を広く周知するとともに、景観形成基準等に適合するよう配慮をお願いしていく。</p> <p>(出典：焼津市景観計画 第 7 章 良好な景観形成のための行為の制限)</p>
--

届出対象行為と手続きの流れは以下のとおりである。

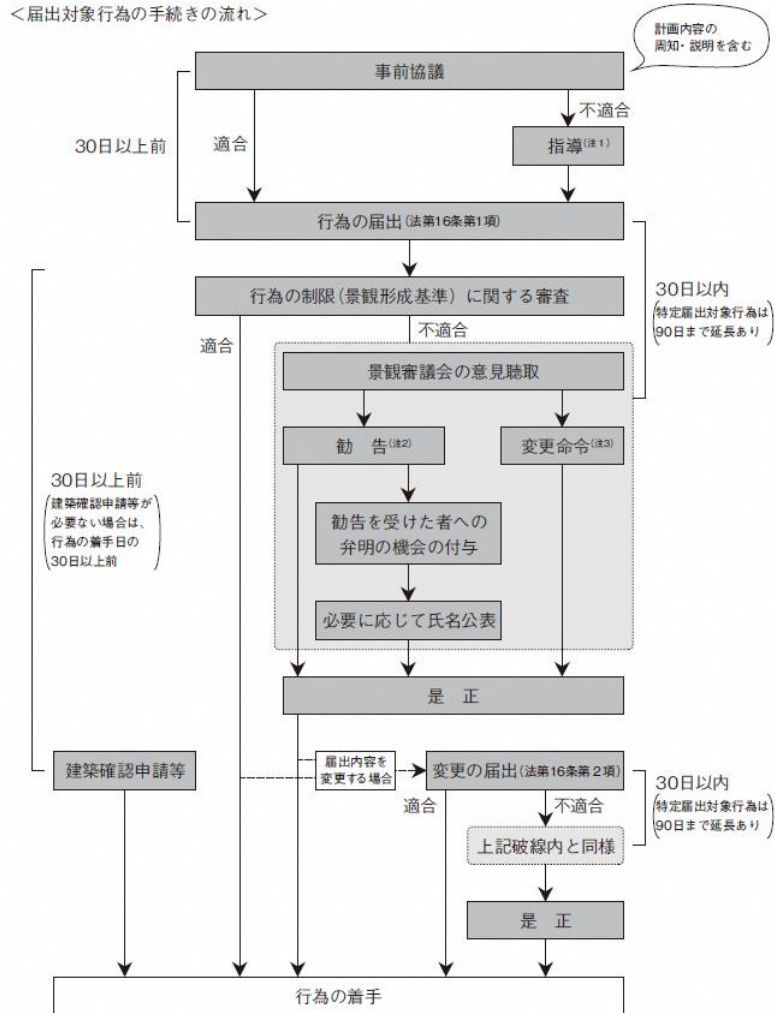
図表 112 届出対象行為

行為の種類	規模・要件
建築物の新築、増築、改築、外観の変更	高さ 15m を超える、または延べ面積が 1,000 m ² 以上のもの
工作物の新設、増築、改築、外観	①垣、さく、塀、擁壁等 高さ 3m を超えるもの

の変更	②公共用歩廊等 ③橋梁、高架道路等	長さ 20mを超えるもの
	④煙突、排気塔等 ⑤電柱、街灯、照明灯等 ⑥装飾塔、送電鉄塔等 ⑦高架水槽、冷却塔等 ⑧コースター、観覧車等 ⑨風力発電設備	高さ 15m を超えるもの
	⑩コンクリートプラント等 ⑪自動車車庫等 ⑫石油、穀物等の貯蔵施設 ⑬ごみ焼却場等	高さ 15m を超えるもの、 または築造面積が 1,000 ㎡以上のもの
	上記以外	高さが 15mを超えるもの
地上に設置する太陽光発電設備 の新設、増設、外観の変更	設置する区域の敷地面積が 1,000 ㎡以上のもの	
都市計画法第 4 条第 12 項に規定 する 開発行為	開発面積が 1,000 ㎡以上のもの	
土地の開墾、土石の採取、鉱物の 掘採 その他の土地の形質の変更	当該行為の区域の面積が 1,000 ㎡以上のもの	
木竹の伐採	当該行為の区域の面積が 1,000 ㎡以上のもの	
屋外における土石、廃棄物、再生 資源 その他の物件の堆積	当該行為の区域の面積が 1,000 ㎡以上のもの	
ライトアップ等	照明の新設、移設、改設及び色彩等の照明方式の変更 で、届出対象となる規模の建築物及び工作物に設置され る投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーその 他これらに類するもの及び同敷地内に設置される投光器 等	

出典：焼津市景観計画を基に作成

図表 113 届出対象行為の手続きの流れ



(注1) 建築物・工作物の配慮事項 (P101) は、指導の対象とはならない。
 (注2) 景観形成基準 (P103～107) のうち、建築物・工作物の景観形成基準の「建築物・工作物の付属設備等」(P105)、「緑化等」(P106) は、勧告の対象とならない。
 (注3) 景観形成基準 (P103～107) のうち、建築物・工作物の景観形成基準の「色彩」(P103) 以外は変更命令の対象とならない。

出典：焼津市景観計画

(6) 焼津市駐車場条例

焼津市駐車場条例では、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）に基づく焼津市駐車場（焼津市小石川駐車場、焼津駅北口駐車場）の設置及び管理について必要な事項が定められている。駐車場の活用を検討する際に配慮が必要と考えられる事項は以下のとおりである。

図表 114 駐車場における禁止行為

第9条 駐車場においては、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、第7号に規定する行為で市長が特に認めて許可した場合は、この限りでない。

- (1) 他の自動車の駐車を妨げること。
- (2) 施設その他工作物及び駐車中の自動車を汚損すること。
- (3) みだりに火気を使用すること。
- (4) ごみ、その他の汚物を捨てること。
- (5) みだりに騒音を発すること。
- (6) 飲食物その他の物品を販売し、又は陳列すること。
- (7) 広告物の類を掲示し、又は配布すること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか駐車場の管理上支障を及ぼす行為をすること。

(7) 焼津市開発行為等に関する規則

「焼津市開発行為等に関する規則」では、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為等に関し、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）に定めるもののほか必要な事項を定めている。開発行為の許可申請において必要な書類等は以下のとおりである。

図表 115 開発行為の許可申請

第2条 法第29条第1項の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、省令第16条第1項に規定する開発行為許可申請書に法第30条第2項に規定する書類のほか、次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 開発区域の土地の公図の写し
- (2) 開発区域の土地の登記事項証明書
- (3) 開発区域の土地の求積図
- (4) 予定建築物の計画平面図
- (5) 省令第16条第2項括弧書に規定する開発行為にあつては、設計概要書
- (6) 申請者の住民票（法人にあつては、法人登記簿の謄本）
- (7) その他市長が必要と認めるもの

(8) 焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱

「焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」は、土地利用事業の施行に関し必要な基準を定め、その適正な施行を誘導することにより施行区域及びその周辺地域における災害の発生を防止するとともに、良好な自然及び生活環境の確保に努め、もって市の均衡ある発展に資することを目的として定められている。

土地利用事業とは「住宅、店舗、工場その他の建築物の建築、駐車場、資材置場、太陽光発電施設その他の施設の建設、土石の採取又は廃棄物の処理を目的として行う一団の土地の区画形質の変更、大規模な施設の更新又は土地の利用目的の変更に関する事業」と定義されている。

要綱の適用除外となる土地利用事業は次のとおりである。

図表 116 適用除外

- 第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する土地利用事業については、適用しない。
- (1) 施行区域の面積が1,000平方メートルに満たない土地利用事業
 - (2) 自己の居住の用に供する住宅建築を目的とする土地利用事業
 - (3) 国又は地方公共団体が行う土地利用事業
 - (4) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業として行う土地利用事業
 - (5) 土地区画整理事業施行中の区域内において土地の利用目的の変更を行う土地利用事業で、その施行区域の面積が3,000平方メートルに満たないもの（土地区画整理事業として造成工事を行うものに限る。）
 - (6) 国又は地方公共団体の助成を受けて行う農業、林業又は漁業に係る土地利用事業
 - (7) 国又は地方公共団体が出資している公社、公団等が行う土地利用事業
 - (8) その他市長が公益上必要と認める土地利用事業

土地利用事業に関する計画を策定しようとするときは、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律、命令、条例及び規則の規定に適合するほか、要綱に定められる立地基準、一般基準及び個別基準に適合しなければならない。

土地利用事業を施行しようとする者は、法令に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、要綱の規定に基づいて、あらかじめ市長の承認を受ける必要があるが、以下の内容の土地利用事業で、その事業実施が周辺地域及び公共施設に及ぼす影響とそれに対する措置について市長と協議が整ったものについては承認を要しない。

図表 117 承認の申請

- 第6条 土地利用事業を施行しようとする者は、法令に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、この要綱の規定に基づいて、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。ただし、次に掲げる土地利用事業で、その事業実施が周辺地域及び公共施設に及ぼす影響とそれに対する措置について市長と協議が整ったものについては、この限りでない。
- (1) 土地の区画形質の変更が土地利用事業を行う区域の一部であって、その面積が1,000㎡に満たないもの（既存施設の完了に引き続いて、隣接地の区画形質の変更を行う場合を除く。）
 - (2) 土地の利用目的の変更（第2条第2号に規定する同一の区分内で他の用途に変更する場合に限る。）で、その面積が3,000平方メートルに満たないもの
 - (3) 大規模な施設の更新を行う土地利用事業であって、施行区域の面積が5,000平方メートルに満たないもの（土地の利用目的の変更を伴わないものに限る）
 - (4) その他市長が承認を要しないと認めた土地利用事業

(9) PPP（公民連携）手法導入の優先的検討ガイドライン

「焼津市公共施設マネジメントにおける PPP(公民連携)手法導入の優先的検討ガイドライン」は、PPP 手法導入に関する国の動向を踏まえつつ、本市の公共施設等総合管理計画及び公共施設マネジメント基本計画に掲げる取組方針に基づき、公共施設の整備事業等の基本構想、基本計画等の策定や公共施設の運営等の方針の見直しを行うに当たって、PPP 手法の導入が適切かどうかを、自らが整備等を行う従来型手法に優先して検討するため、その対象事業や手続き等を定めるものである。

ガイドラインにおいて優先的検討の対象は以下の基準を満たす公共施設整備事業と定められているが、今回の対象施設の活用において優先的検討が必要となるかは別途確認していく必要がある。

図表 118 優先的検討 対象基準

<p>本ガイドラインにおいて優先的検討の対象とする公共施設等は、内閣府指針等に基づき、次の（１）及び（２）に該当する公共施設整備事業とします。</p> <p>（１） 次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業（施設の維持管理・修繕・更新・新設（複合化含む）等）</p> <ul style="list-style-type: none">ア 建築物又はプラントの整備等に関する事業イ 利用料金の徴収を行う事業 <p>（２） 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業</p> <ul style="list-style-type: none">ア 設計と建設等を含む施設建設費（用地費除く）が概ね５億円以上の公共施設整備事業イ 単年度の維持管理経費及び運営費が概ね５千万円以上の公共施設整備事業 <p>（３） 対象事業の例外</p> <ul style="list-style-type: none">ア 既にPPP手法の導入が前提とされている公共施設整備事業イ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業ウ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業
--

4. 事業化検討

4-1 施設機能等の検討

まちのにぎわい創出に向けた拠点整備に向けて、同区域内にある市営駐車場及び街区公園という公的不動産、並びに商店街及び河川という公共空間の活用した同区域に必要な施設の機能等の検討を行う。

検討に当たっては、まず検討エリアの目指す姿及び現時点での問題点並びに課題を整理するとともに、整理した内容に基づき検討エリアにおいて官民連携にて取り組むべき施策並びに導入すべき施設機能等について検討する。

(1) 検討エリアの目指す姿の検討

検討エリアの目指す姿の整理にあたっては、上位計画等に基づき、市全体の目指す姿と焼津駅周辺地域の目指す姿を整理し、検討エリアの目指す姿を検討した。

1) 市全体の目指す姿に関する整理

①市全体の目指す姿に関する上位計画上の記述

市全体の目指す姿の整理にあたり、「第6次焼津市総合計画」、「第2期焼津未来総合戦略」、「焼津市都市計画マスタープラン」、「焼津ダイヤモンド構想」、「焼津市DX推進計画」に掲げられている市の目指す姿に関する記載を抽出すると以下のとおりとなる。

図表 119 市全体の目指す姿に関する上位計画上の記述

市の将来都市像（第6次焼津市総合計画）	<ul style="list-style-type: none"> 『やさしさ 愛しさ いいもの いっぱい 世界へ広げる 水産文化都市 YAIZU』 市民が共に支え合いながら、安全で安心して暮らせる、誰にも、地球にも『やさしい』まちを目指します。 「焼津を忘れない気持ち」、「焼津への郷土愛」、「焼津を好きな気持ち」を『はぐくむ』・『つなげる』街を目指します。 「水産業を起点に発展した文化」を大事につなぎ（継承し）ながら、焼津の軸となる水産を始め、豊富な地域資源を『活かし』、時代に合った新たな産業や賑わいを創造し、地域として成長していきます。 市民、事業者、行政が共に、市内外から広くは世界へ「水産文化都市 YAIZU」を発信し、人・モノ・情報が交流することで、「住み続けたい、住んでみたい、行ってみたいまち」をつくっていきます。
市の目指すべき将来（第2期焼津未来総合戦略）	<ul style="list-style-type: none"> 2025年人口 136,000人（比較+3,000人） 自然増減 出生数 900人/年 社会増減 若者世代（15～39歳）人口 +140人/年（5年間で2%増）
概ね20年後の市の将来都市像（焼津市都市計画マスタープラン）	<ul style="list-style-type: none"> 市民とともに「にぎわい」を創り、地域の「くらし」に必要な機能をコンパクトにまとめた住みやすいまち 焼津
市の将来的な都市デザイン（焼津ダイヤモンド構想）	<ul style="list-style-type: none"> 暮らしに必要な様々な機能の拠点となる場所を効率的かつ、適正に配置したまちづくり 市民が輝かしい生活を安心して暮らせるまち
DX推進による市の目指す姿（焼津市DX推進計画）	<ul style="list-style-type: none"> デジタルによる、豊かで快適な新しい暮らしの実現

②市全体の目指す姿の要約

抽出した上位計画における市全体の目指す姿を要約すると次のとおりとなる。

図表 120 上位計画における市全体の目指す姿（要約）

<ul style="list-style-type: none"> ・市民、事業者、行政が共にまちづくりを行うことで、水産業を起点に発展した文化の継承と市内外への発信に取り組むとともに、そうした地域資源を生かして、新たな産業と賑わいの創造を行うことで、人・モノ・情報が交流しており、行ってみたいまちになっている。 ・このような取組みを通じて、市民の間に郷土愛が生まれ、市民が共に支え合う風土が出来上がるとともに、暮らしに必要な機能の充足とデジタル化により、安全安心かつ豊かで快適に暮らせることから、住みやすい、住み続けたい、住んでみたいまちになっている。 ・これらの結果、人口、特に若者世代が増加している。

2) 焼津駅周辺地域の目指す姿に関する整理

①市内の焼津地域もしくは中心市街地エリアの目指す姿に関する上位計画等の記述

次に、「焼津市都市計画マスタープラン」、「焼津海道 港・まち磨き構想」、「焼津駅南”まちづくりプラン”」、「焼津市中心市街地活性化基本計画」に掲げられている市内の焼津地域もしくは中心市街地エリアの目指す姿に関する記載を抽出すると以下のとおりとなる。

図表 121 市内の焼津地域もしくは中心市街地エリアの目指す姿に関する上位計画等の記述

焼津地域の将来像（焼津市都市計画マスタープラン）	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの市民や観光客でにぎわっているまち ・焼津らしさがのこるまち ・安全・安心で暮らしやすく活気のあるまち
JR 焼津駅から焼津漁港に至る地区の将来イメージ（焼津海道 港・まち磨き構想）	<ul style="list-style-type: none"> ・港町の活気とにぎわいのあるまち ・市の玄関口にふさわしい活気ある空間 ・子どもから若者や高齢者まで、多くの人が交流し、活力に満ちています ・港町の歴史や文化、自然に親しむまち ・港町の歴史や文化が感じられる空間や富士山、海、港など、市特有の地域資源を生かした空間が形成され、連動 ・市内外から多くの人が訪れにぎわっています ・誰にも優しく住み続けたい、住んでみたいまち ・暮らしに必要な商業や子育て、医療、福祉、教育及び行政機能が整い、 ・住民との協働によるまちづくりやコミュニティを活かした防災・防犯活動も行われ、 ・住民がいきいきと安心して暮らしています。
JR 焼津駅前地区に求められる整備イメージ（焼津駅南”まちづくりプラン”）	<ul style="list-style-type: none"> ・機能連動による定住・交流人口増～“にぎわいのまち”創出 ・まちに求められる各種の機能が連動し、 ・駅周辺地区を老若男女が集い・交流する“まちの顔” ・継続的な活性化・まちづくりの流れ ・地区外への波及
中心市街地の基本理念（焼津市中心市街地活性化基本計画）	<ul style="list-style-type: none"> ・住む人が誇りを持ち ・訪れる人が魅力を感じる ・にぎわいのある“まち”

②焼津駅前エリアの目指す姿の要約

抽出した市内の焼津地域もしくは中心市街地エリアの目指す姿に関する記述を要約すると次のとおりとなる。

図表 122 焼津駅前エリアの目指す姿の要約

- ・継続的な住民との協働によるまちづくりを通じた、港町の歴史・文化や自然環境といった資源の活用と連動による「まちの顔」形成と、市の玄関口として訪れる人に対する焼津らしい魅力発信により、市民や観光客の滞留と交流を生み出し、まちが活気に満ちている
- ・こうした取組みを通じて住む人がまちに誇りを持つとともに、コミュニティを活かした防災・防犯活動と商業を含む暮らしに必要な機能の充足によって、安全安心で暮らしやすく、住み続けたい、住んでみたいまちになっている
- ・この結果、地区外にも焼津駅前エリアのまちづくりのような流れが波及している

3) 本事業の検討エリアの目指す姿（案）の検討

市の目指す姿と焼津駅前エリアの目指す姿を踏まえ、本事業の「検討エリア」の目指す姿の案を以下のとおり設定した。

図表 123 検討エリアの目指す姿（案）

- ・継続的な市民、事業者、行政の協働によるまちづくりを通じて、水産業を起点に発展した文化やまちに残る漁師町の面影を継承しながら、特産品や温泉、港を含む景観等も活かし、連動させることで、「まちの顔」となる焼津市らしい港町の歴史・文化や自然環境を感じられる空間を形成している。
- ・市の玄関口として焼津らしい魅力を市内外に発信することで、行ってみたいまちとなっている。
- ・訪れた市民や観光客、ビジネスパーソン等がまちに魅力を感じるとともに、滞留及び交流することで、にぎわいと新たな産業が創造され、まちに活気が満ちている。
- ・協働のまちづくりの取組みを通じて、住民がまちに愛着と誇りを持つとともに、コミュニティを活かした防災・防犯活動と商業を含む暮らしに必要な機能の充足、並びそれらへのデジタル化の導入によって、安全安心で暮らしやすく、住み続けたい、住んでみたいまちになっている。
- ・当該エリアでのまちづくりの流れがエリア外にも波及している。

(2) 検討エリアの現状の整理及び課題の検討

これまでに整理した前提条件や検討エリアの目指す姿(案)を踏まえると、検討エリアにおける現状と課題を次のように整理できる。

図表 124 検討エリアの現状と課題

No.	目指す姿(案)	目指す姿(案)と現状のギャップ(問題点)	原因として想定される事項	左欄の事項を解決するための課題
1	継続的な市民、事業者、行政の協働によるまちづくり	・市民、事業者、行政の「協働による」まちづくりに関する具体的な取組はない	・まちづくりの検討に時間を取られるから ・市民や事業者がまちづくりの取組を主導しようとすると、当事者の関係上の障壁が生じるから(角が立つ等) ・現状に不満が少ないから ・まちづくりの取組によって検討エリアが良くなるイメージを具体的に持っていないから	・時間を取られない検討方法の導入 ・地域を代表する人や組織が検討を推進する、又は推進する人を選定する、又は公募する ・現状と未来の姿の共有
2	水産業を起点に発展した文化やまちに残る漁師町の面影を継承しながら、特産品や温泉、港を含む景観等も活かし、連動させることで、「まちの顔」となる焼津市らしい港町の歴史・文化や自然環境を感じられる空間を形成している	・焼津の魚ブランドや特産品(酒等)、温泉等を活かして焼津らしさを打ち出す店が少なく、「まちの顔」となる空間がない	・検討エリアで提供される魚や水産加工品、酒や温泉は、元々市民向けであり、特徴を打ち出さずとも需要があったから ・焼津の特産品や景観等は、市民にとって当たり前のものとなっており、誘客への活用には結びつきづらかったから ・検討エリア内の事業者がニーズに対応できており、焼津らしい商品やサービス等の企画、開発に時間をかける必要性がないから ・検討エリア内の事業者がニーズに対応できず、焼津らしい商品やサービス等の企画、開発に投資する余力がないから ・検討エリア内の事業者が代々の土地やその他の権利を有しており、焼津らしい商品やサービス等の企画、開発をせずとも十分に収益を得ているから ・検討エリア内の事業者の店舗が住居を兼ねており、閉業後の店舗の活用等ができず、新規出店が促されづらい環境となっているから	・来街者をターゲットとした他の自治体とは差別化した焼津ブランド商品の開発や改良 ・商品の提供等による焼津ブランド商品へのニーズの体感 ・検討時間が短くすむ形で参画を促す方法の検討と実施 ・投資負担を軽減する形で参画を促す方法の検討と実施 ・BID制度導入等、まちづくりへのフリーライドへの対策の検討と実施 ・転居を促す施策と転居後の空き屋活用施策の検討と実施
3	市の玄関口として焼津らしい魅力を市内外に発信することで、行ってみたいまちとなっている	・エリアの特色や焼津らしい魅力、テーマを打ち出す等、市の玄関口としての情報発信はなく、行ってみたいまちと認識されていない。	・No.1の問題点に対する要因と同じ要因により、検討エリア内の事業者や住民が十分に連携できていないから	・No.1の問題点に対する課題と同じ
4	訪れた市民や観光客、ビジネスパーソン等がまちに魅力を感じるとともに、滞留及び交流することで、にぎわいと新たな産業が創造され、まちに活気が満ちている	・特に日中(9時～17時)の歩行者量が少なく、まちなかで人が滞留したり交流したりしている姿は見られない	・検討エリア内の事業者が代々の土地やその他の権利を有しており、差別化や情報発信等の取組をせずとも十分に収益を得ているから ・検討エリア内の事業者がニーズに対応できており、検討エリア全体の差別化や情報発信等の誘客に関する企画、開発に時間をかける必要性がないから ・検討エリア内の事業者がニーズに対応できず、検討エリア全体の差別化や情報発信等の誘客に関する企画、開発に投資する余力がないから ・来街者や長時間滞在者(居住者含む)のニーズ把握を目的としたデータの収集と分析などを行っていないから ・検討エリアに対して、駅や漁港、行政機能等への通り道としてのイメージが形成されているから ・No.2の問題点に対する要因と同じ要因により、焼津らしさを打ち出す店が少なく、来街者や長期滞在のニーズに応えられていないから ・施設運営側に施設外との連携及びその提案に関する具体的なメリットやイメージが持っていないから ・まち中の各施設が、仕組み導入の費用対効果を具体的に感じられていないから ・仕組み導入に係る各施設間での利害調整が難しいから	・BID制度導入等、まちづくりへのフリーライドへの対策の検討と実施 ・マーケティング調査やターゲット設定等差別化検討に必要な情報の共同利用できる形での提供 ・共同利用できる情報発信媒体の提供 ・来街者や長時間滞在者(居住者含む)のニーズ把握のための調査方法の検討と実施 ・通り道ではないイメージの発信と共有 ・来街者の目的となる、もしくは長時間滞在目的となるような商品やサービスを提供する場の設置等によるニーズの体感 ・No.2の問題点に対する課題と同じ ・施設間の移動を促す仕組みや施設間の連携方法、PR方法等、まち全体で取り組むべき回遊性向上策の整理と実施に向けた具体的な検討と、各施設間での取り組み実施に関する共通理解の醸成並びに実践 ・回遊性向上策の実施による具体的な費用対効果等の把握 ・仕組み導入によるメリットに応じた公平なコスト負担方法の検討と構築
5	協働のまちづくりの取組を通じて、住民がまちに愛着と誇りを持つとともに、コミュニティを活かした防災・防犯活動と商業を含む暮らしに必要な機能の充足、並びそれらへのデジタル化の導入によって、安全安心で暮らしやすく、住み続けたい、住んでみたいまちになっている	・コミュニティでの防災・防犯活動及びその活動へのデジタル化の導入などは、市によって行われており、現状大きな問題はないが、東日本大震災以降の社会減の加速、特に15～39歳までの女性の転出の影響はまだ残っている。	・No.1～No.4の問題点に対する要因と同じ要因により、検討エリアにおける連携が薄く、魅力発信、魅力向上の取り組みが効果を最大限発揮されていないから	・No.1～No.4の問題点に対する課題と同じ
6	当該エリアでのまちづくりの流れがエリア外にも波及している	・現在、他のエリアにも波及するような特徴的なまちづくりは検討エリアにおいて実施されていない		

(3) 焼津市の取り込むべき機会

焼津市の強みである魚や酒等の食と温泉、港町の文化、自然環境等を活かす観点から、機会となる外部環境の動向を、当該検討エリアや市内でみられる動向（ミクロな視点）と全国的にみられる動向（マクロな視点）から抽出した。

1) ミクロな視点で抽出した機会

当該エリアや市内でみられる動向から抽出した機会は次のとおりである。

図表 125 ミクロの視点での機会

- ・ターントクルこども館には、昨年度のオープン以降、実績で11万人を超える来館があり、来館者の内訳は市外在住者が67%で、年齢別では小学生以下が50%、19歳～64歳が46%であることから、市内よりも市外からの子ども連れが多いと推察される
- ・ターントクルこども館のボランティアスタッフについては、市内在住者が約68%、性別では女性が約88%と、市内女性の割合が高い
- ・駅前通り商店街への出店要望が増加している
- ・駅前通り商店街での賃料無料かつ期間限定の「チャレンジショップ」に関する取り組みは、取組を開始した平成29年度以降、途切れなく出店が続いており、出店希望の募集を出すとすぐに応募があるような状況
- ・焼津市では、現在釣り客が増えており、コンビニでの釣り具の取扱いや関連するノボリの設置の増加がみられる

2) マクロな視点で抽出した機会

より広範囲の動向から抽出した機会は次のとおりである。

図表 126 マクロの視点での機会

- ・「SDGsに関する企業の意識調査」（株式会社帝国データバンク）によると、SDGsに積極的であった企業の割合は2020年に24.4%であったが、2022年には、52.2%となっている。また、静岡県下の企業を対象とした場合には、SDGsに積極的な企業の割合は、2022年で55.3%となっている。
- ・第5回「SDGsに関する生活者調査」（株式会社電通）によると、SDGsへの実践意欲の高い層は性別で見ると女性が約59%とであり、年代別では、40代～70代が他の年代に比べ高い結果となっている。
- ・「SDGsに関する一般生活者の購買・生活行動調査」（株式会社日本リサーチセンター）によれば、日本が抱える社会的課題について、自分自身が率先して取り組めると思うものとして「海洋・海洋資源の保全」と回答した割合が、女性15～19歳で全体よりも8.1ポイント高い結果となっている。加えて、自分自身が取り組んでいる・今後取り組みたい「社会的課題」に対する回答としては、女性10代、女性60代は「リサイクル製品を優先的に購入する」、女性30～60代は「簡易包装の商品を買う」、女性60代は「地産地消の商品を買う」、女性30代～70代は「買い物にマイバッグを持参する」が全体

より 10 ポイント以上高い結果となっている。

- ・第 25 回「釣用品の国内需要動向調査」（一般社団法人日本釣用品工業会）によれば、2020 年の釣用品国内出荷額は、対前年比 110.7%であり、2021 年は 2020 年比 112.0%と、2 年続けて二桁台で成長することが見込まれている。
- ・「旅行年報 2021」（公益財団法人日本交通公社）によると、国内宿泊旅行で最も楽しみにしていたこと上位 3 件は、①温泉に入ること、②おいしいものを食べること、③自然環境をみることとなっている。また、①温泉に入ることと②おいしいものを食べることについては、全体の比率よりも 10 ポイント以上高いマーケットセグメントを、③自然環境をみることについては、ポイントの高いマーケットセグメント上位 3 つを抽出すると下表のとおりとなる。

楽しみにしていたこと	マーケットセグメント
温泉に入ること	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て後の夫婦での旅行（末子が 18 歳以上） ・既婚女性による友人旅行（子どもなし） ・子育て後の女性による友人旅行（末子が 18 歳以上） ・夫婦・カップル旅行（特に子育て後の夫婦）
おいしいものを食べること	<ul style="list-style-type: none"> ・既婚男性による友人旅行（子どもなし） ・未婚女性による友人旅行 ・子育て中の夫婦での旅行（末子が 18 歳未満）
自然環境をみること	<ul style="list-style-type: none"> ・未婚男性による友人旅行 ・既婚女性による友人旅行（子どもなし） ・男性のひとり旅

- ・「じゃらん 日帰り旅行に関する調査」（株式会社リクルート）によると、日帰り旅行の目的上位 3 件は、①地元の美味しいものを食べる、②温泉や露天風呂、③名所、旧跡の観光、となっている。また、それぞれについて、全体値よりも 5pt 以上高い数値となっている層を性年代別に抽出すると下表のとおりとなる。

目的	性年代別で全体値よりも 5pt 以上高い層
地元の美味しいものを食べる	<ul style="list-style-type: none"> ・男性 30 代 ・女性 40 代 ・女性 60 代
温泉や露天風呂	<ul style="list-style-type: none"> ・女性 30 代
名所、旧跡の観光	<ul style="list-style-type: none"> ・男性 60 代 ・女性 50 代 ・女性 60 代

3) 取り込むべき機会の方向性

抽出した機会から、ターントクルこども館のオープンによる子ども連れ来街者の動向や女性ボランティアの増加、女性旅行者の食、温泉、文化・自然環境に対する関心の高さ及び商店街への新規出店ニーズの高まりを踏まえると、検討エリアが取り込むべき機会の方向性として、焼津の魚等を活かした「食」を主軸に、温泉、港町の文化といった既存の資源との連携を図るとともに、「釣り」や「SDGs」のテーマを取り入れつつ、未婚女性、子ども連れの女性及び子育て後の女性をコアターゲットとして、アプローチ

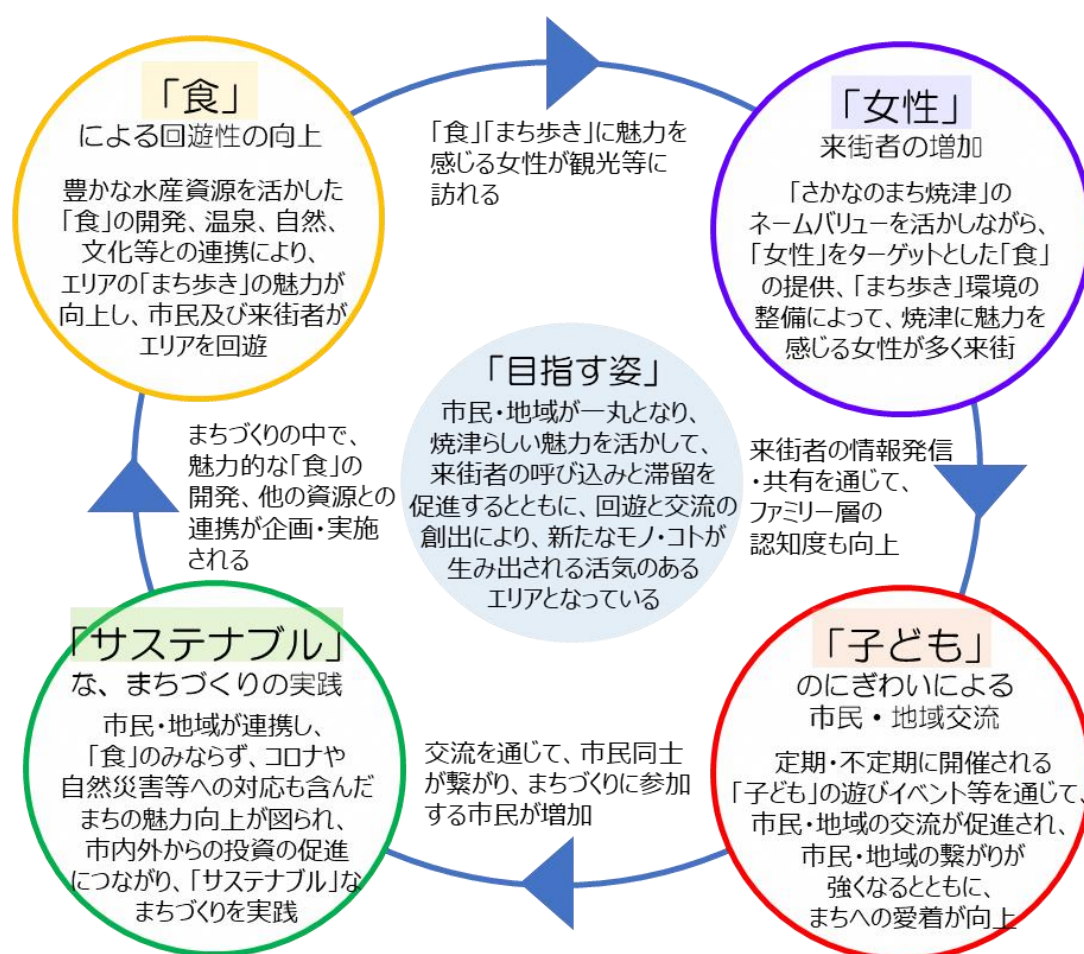
するように活用することで、ターントクルこども館の開館後の人の流れを取り込むことが考えられる。

また、その際には、エリア内の既存事業者のみならず、商店街への新規出店者にも、上記のようなアプローチを促すことで、さらなる機会の取り込みに繋げることが考えられる。

(4) 検討エリアにおけるコンセプト（案）

上記の取り込むべき機会の方向性を踏まえ、検討エリアにおけるコンセプト（案）を以下に示す。

図表 127 検討エリアのコンセプト（案）



(5) 検討エリアにおいて取り組むべき施策

これまでに整理した課題と取り込むべき機会の方向性、コンセプトを踏まえ、検討エリアにおいて取り組むべき施策を検討した。取り組むべき施策は次の4つである。

施策 1：地域参加型によるエリア全体のビジョン・計画の策定 (Plan)

デジタル化も含め、地域住民（特に現役世代）が気軽にまちづくりに参加できるような方法で、エリア全体での現状と未来の姿の共有及びエリア全体のまちづくりの検討を、地域を代表する人（組織）あるいは、代表する人（組織）等から推薦を受けた人、もしくは公募した人が、声の大きな人の意見のみに引きずられないように議論を主導しつつ、地域主体で、エリア全体のビジョン・計画を策定する。

施策 2：女性・子どもをターゲットとした焼津らしい「商品・サービス」と「場」の創出 (Do)

エリア全体のビジョン・計画を踏まえ、エリア内の既存事業者や新規出店事業者が、未婚女性、子ども連れの女性、子育て後の女性をコアターゲットとして、焼津の魚や酒といった「食」を主軸に、温泉、自然環境等、焼津らしい資源を連動させて活用し、「釣り」やSDGs、防災等の「サステナブル」につながるキーワードと関連させた商品・サービスの開発あるいは既存商品・サービスの改良を行うことで、他の自治体と差別化した焼津らしい商品・サービスを創出するとともに、ターゲット層が魅力的に感じる場を設置し、当該エリアの特色やテーマ等を市内外に発信することで、通り道だけではない新たなエリアのイメージを構築する。

施策 3：回遊性を向上させ、交流を促す取り組みの実施 (Do)

エリア全体のビジョン・計画を踏まえ、エリア内で回遊性を向上させるとともに、来街者や滞在者、また、地域住民も含め、当該エリア内に滞留している人々の交流を促す取組を、既存事業者及び新規出店事業者の協力のもと実施する。

例えば、回遊性向上については、エリア内において、来街者の車以外での移動が容易になるようなハード面での機能の導入やエリア内の各施設間が連携したイベントやクーポンの共同実施等のソフト面での取組を実施する。また、交流促進については、施策 2 で創出した焼津らしい商品・サービス等を活用しながら、「食」やSDGs、防災等の「サステナブル」につながるテーマを掛け合わせながら、女性をターゲットとした芸術や文化を体感するイベントや子どもをターゲットとした遊びイベント等の取組を実施する。

施策 4：まちづくりの効果把握及び計画に反映する仕組みの導入 (Check & Action)

施策 2 及び施策 3 を通じて、来街者及び長期滞在者（居住者を含む）の数や行動、購買に関するデータの取得と分析を通じてまちづくりの効果の把握を行う。

また、得られた効果等を、関係する地域の事業者に提示の上、計画で想定する事業内容の検証を行うとともに、まちづくりや想定事業に参画した際の負担金や費用減免、住居となった旧商店の転居及び空き家を活用する仕組み等、まちづくりを持続的かつ効果的に進めるための制度面での取組も含め、計画の見直しを行う。

(6) 地域住民や関係者のニーズ等の整理

続いて、本調査の目的の一つである、公的不動産及び公共空間の活用を検討するにあたり、それらの活用に直接的に関連がある施策 2 及び 3 について、「焼津らしい商品・サービスを提供する場」並びに「回遊性を向上させる仕組み」が備えるべき具体的な機能を検討すべく、地域住民や関係者のニーズ等を整理する。

1) 地域住民の意見の抽出

2017年7月～2019年9月に開催された「焼津駅南“まちづくり勉強会”」において得られた意見を抽出した。

図表 128 焼津駅南“まちづくり勉強会”での意見

開催回	参加数	意見
第1回	33名	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード面の充実も必要だが、にぎわいを持たせる何かが欲しい ・都会と同じような都市造りではなく焼津の街らしい都市計画方法を希望 ・駅前や商店街の活性化、活力のある焼津駅施設になるよう前向きに取り組みたい
第2回	27名	<ul style="list-style-type: none"> ・日用品や生鮮食品が買える店が必要 ・コンビニや銀行がないため、不便な状況 ・焼津駅前には特徴を持った物販などの商業施設が必要 ・観光客などに喫茶店や飲食店を聞かれるが、紹介できる店が少ない ・焼津の特性を活かした店舗が必要 ・魅力のある店舗を配置し、歩いて周遊できるようなまちにしたい
第3回	29名	<ul style="list-style-type: none"> ・地元住民や観光客が買い物をしたくなるような店舗・商品が必要 ・定住・交流人口の増加に向け、魅力の発信や商店街の充実を目指すべき ・イベント等の充実による人を呼び込めるような仕組みづくりを考える必要がある ・子育て関連施設など、人が集まる拠点と連携していく必要 ・個人でできる内容ではないため、事業を推進する組織づくりが必要 ・大きな計画だけでなく、リノベーション等の小さなものでも事例を作り出し、地元全体の活気を高めていくことが重要
第4回	19名	(求める機能) <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮食品を販売する店舗が無いので道の駅のような施設が欲しい ・学生が立寄れる場所や学生と連携した場所づくり ・焼津市で作っているものの販売 ・ランチやカフェが楽しめるお店 ・ターントクルこども館と連携したお店や核となる施設
第5回	78名	(求める機能) <ul style="list-style-type: none"> ・ターントクルこども館との連携、子どもと遊べる場所、子ども連れで入れるお店 ・飲食店、カフェのような休憩スペース ・食品スーパー等の毎日の買い物ができる場所 ・「魚」「港」を活かしたイベントや施設 ・店舗が求める既存資源の活用
第6回	19名	(求める機能) <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店や食品スーパー ・焼津らしさを活かした店舗 ・定期的なイベントの開催 ・高齢者向けの施設 ・観光客も楽しめる施設 ・子どもが遊べる場所や預かり施設

2) 関連計画において記載のある焼津駅南エリアに導入する機能

「焼津駅南まちづくりプラン」において整備がイメージされている機能を以下に抽出した。

図表 129 焼津駅南まちづくりプランにおいて想定した機能

機能	具体例
居住機能	住環境整備、子育て支援機能、高齢者福祉、医療、防災、等
商業機能	デイリー型商業、商店街再構築、環境整備、生活利便性、等
駅前交流機能	大学キャンパス、商店街連携、駅前の顔づくり、駅舎整備、駅広整備、駅南北動線整備、商店街連携、ビジネス誘致、等
観光・宿泊機能	観光コンテンツ、商店街連携、漁港活用、宿泊施設、外国人観光客対応、飲食店、物産店、等

(7) 検討エリアにおいて導入すべき機能

1) 導入すべき機能の抽出

上記で抽出した意見と施策 3 において、住居となった旧商店の転居及び空き家を活用する仕組みが求められることを考慮すると、検討エリアにおいて導入すべき機能は、以下のように整理できる。

図表 130 検討エリアにおいて導入すべき機能

機能	ターゲット		概要
	広	狭	
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 ・来街者 	<ul style="list-style-type: none"> ・女性 ・子ども連れ ・ファミリー 	「女性」「子ども連れ」をコアターゲットとして、「魚」、「港」等の焼津らしさに加え、「釣り」や「SDGs」をテーマとした日用品や生鮮食品等を提供するマルシェ等、来街者にも焼津らしさを伝えるとともに地域住民の日常的な利用が可能な機能
飲食機能			「女性」「子ども連れ」をコアターゲットとして、「魚」、「港」等の焼津らしさに加え、「釣り」や「SDGs」をテーマとした「食」を提供する飲食店やカフェ等、地域住民（学生も高齢者も）、来街者もランチをしたり休憩したりできる飲食機能
魅力発信・交流機能			「女性」「子ども連れ」をコアターゲットとして、「魚」、「港」等の焼津らしさに加え、「釣り」や「SDGs」をテーマとした商品・サービスの開発やイベントの実施により観光客に魅力を発信し、来街者や地域住民の交流を促進する機能
回遊性向上機能			施設間の移動を促す仕組みや施設間の連携機能、PR や情報発信機能等、まち全体で取り組むべき回遊性向上策を提供する機能
子育て世帯向け機能			<ul style="list-style-type: none"> ・子ども連れ ・ファミリー
住居機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者 	駅前通り商店街において後継者不足により事業継続が難しく、店舗を住居としてのみ使用している高齢の地域住民（地権者）が、新規事業者に空き店舗として貸し出せるように、現在の住居からの転居先となるシニア向けの住居機能

(8) 公的不動産及び公共空間毎の導入機能の検討

1) 公的不動産及び公共空間の特徴と機能の親和性の検討

上記で検討した機能と今回の検討対象となっている公的不動産及び公共空間の親和性について検討する。

図表 131 導入機能と公的不動産及び公共空間の親和性

検討対象	小石川公園	駅前小公園	小石川駐車場	小石川	駅前通り商店街	
面積	2,245 m ²	838 m ²	1,407 m ²	—	—	
施設の設置等による活用が想定される面積(建築面積)	<p>◆P-PFI を適用しない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等：224.5 m² ・屋根付き広場：224.5 m² ・仮設公園施設：44.9 m² ・その他公園施設：44.9 m² <p>◆P-PFI を適用した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設、公募対象公園施設等：224.5 m² ・その他公園施設：44.9 m² <p>(以下は条例で上乗せした場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根付き広場：224.5 m² ・仮設公園施設：44.9 m² 	<p>◆P-PFI を適用しない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設等：83.8 m² ・屋根付き広場：83.8 m² ・仮設公園施設：16.76 m² ・その他公園施設：33.52 m² <p>◆P-PFI を適用した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設、公募対象公園施設等：83.5 m² ・その他公園施設：33.52 m² <p>(以下は条例で上乗せした場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根付き広場：83.8 m² ・仮設公園施設：33.52 m² 	<p>商業地域の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率 400%/建蔽率 80% <p>⇒延床面積 5,628 m²、 建築面積 1,125.6 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・めがね橋～タケル橋間(206.6m)において川辺の左岸に設けられた小舗石舗装の遊歩道(幅：約 3m) ・めがね橋～タケル橋までの両岸に設けられた自然石舗装の歩道(幅：約 4m) 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前通り商店街におけるコミュニティ道路(約 400m/20ha) 	
根拠法令	・都市公園法	・都市公園法	—	・河川法	・道路交通法	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・街区公園である ⇒住居× ・焼津駅から徒歩 1 分 ⇒飲食機能○、回遊性向上機能○ ・駅南の中心(駅前通り)からは少し西に外れている ⇒商業機能△、回遊性向上機能○ ・JR 線に接しており線路側からの視認性が高い ⇒魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○ ・小石川に接する ⇒飲食機能○、魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○ ・周辺に住宅等は少ない ⇒魅力発信・交流機能○ ・近隣住民の生活動線となっている ⇒飲食機能○、商業機能○、子育て世帯向け機能○、回遊性向上機能○ ・SL が展示されている ⇒子育て世帯向け機能○ 	<ul style="list-style-type: none"> ・街区公園である ⇒住居× ・面積が小さい ⇒商業機能△、飲食機能△、魅力発信・交流機能△ ・焼津駅から徒歩 3 分 ⇒飲食機能△、回遊性向上機能○ ・駅前通り商店街と小石川公園のおおよそ中間の位置にある(生活動線上にある) ⇒商業機能○、飲食機能○、回遊性向上機能○、子育て世帯機能○ ・ターントクルこども館に比較的近い ⇒子育て世帯向け機能○、回遊性向上機能○ ・車道を挟んで小石川と近接している ⇒飲食機能○、回遊性向上機能○ ・周辺に住宅等がある ⇒商業機能○、飲食機能○、魅力発信・交流機能△、子育て世帯機能○ 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状は駐車場だが、廃止した場合は都市計画上の用途制限(商業地域)の適用を受ける ⇒商業機能○、飲食機能○、魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○住居機能○ ・焼津駅から徒歩 4 分 ⇒飲食機能△、住居機能○、回遊性向上機能○ ・車道を挟んで小石川と近接している ⇒飲食機能○、回遊性向上機能○ ・周辺は飲食店と宿泊施設、住宅が混在している ⇒商業機能○、飲食機能△、魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○、住居機能○ ・駅前通り商店街に近い ⇒商業機能○、飲食機能△、魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○、子育て世帯向け機能○、住居機能○ ・温泉の配管が通っている ⇒魅力発信・交流機能○、子育て世帯向け機能○、住居機能○ 	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県の二級河川であり、短期間かつテントやパラソルを除き工作物を設置しないこと等を満たせば、一時使用許可を得ることで活用可能だが、都市及び地域の再生等のために利用する施設を設けるためには、静岡県の都市・地域再生等利用区域の指定を受ける必要がある ⇒商業機能△、飲食機能△、魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○、子育て世帯向け機能△、住居機能× ・ベンチの設置や川辺の遊歩道(歩道から降りられる部分)等、憩えるような場所が部分的に設けられている ⇒魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○ 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路上に物件を設置し、継続して道路を使用する場合には、道路法第 32 条に基づく許可が必要。原則、道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものに限るが、都市再生特別措置法、中心市街地の活性化に関する法律に基づく道路占用許可に関する特例措置を適用する場合は、当該基準は適用されない。 ⇒商業機能△、飲食機能×、魅力発信・交流機能△、回遊性向上機能○、子育て世帯向け機能△、住居× ・イベントなどで道路を使用する場合には、道路交通法第 77 条に基づき、警察署長の許可が必要 ⇒商業機能△、飲食機能×、魅力発信・交流機能○、回遊性向上機能○、子育て世帯向け機能△、住居× ・空き店舗を活用した私設図書館やカフェ、ワークスペースの出店がみられる ⇒回遊性向上機能○、子育て世帯向け機能○ 	
機能との親和性	商業機能	△1、○1	△1、○2	△1、○3	△1	△2
	飲食機能	○3	△2、○3	△2、○2	△1	×
	魅力発信・交流機能	○3	△2	○4	○2	△1、○1
	回遊性向上機能	○5	○4	○5	○2	○3
	子育て世帯向け機能	○2	○3	○2	△1	△2、○1
住居機能	×	×	○5	×	×	

3) 公的不動産及び公共空間の導入機能

上記の検討の結果を踏まえると、各公的不動産及び公共空間に導入する機能は次のように整理できる。

機能		小石川公園	駅前小公園	小石川駐車場	小石川	駅前通り商店街	
商業	ハード	テナント		○			
		マルシェ (常設)		○			
		物販店 (他機能に付随)	○ (セルフサービス)	○ (セルフサービス)			
		屋台・露店 (仮設)				○	○
		自動販売機 (物販)		○	○		
	ソフト	フルサービス			○	○	
	セルフサービス	○	○	○			
	オンライン販売			○			
飲食	ハード	レストラン	○				
		カフェ	○				
		ドリンクスタンド		○		○	○
		キッチンカー		○	○	○	
		自動販売機 (飲食)	○	○	○		
	ソフト	フルサービス	○ (レストラン)				
	セルフサービス	○ (カフェ)	○	○	○	○	
	テイクアウト	○ (カフェ)	○	○			
	デリバリー	○					
オンライン販売	○						
魅力発信・交流	ハード	温泉活用 (手湯等)			○	○	
		広場	○	○	○		
		事務局			○		
		会議室・控室 (企画・イベント用)			○		
		案内所			○		
		情報発信板	○	○	○	○	○
	ソフト	コンシェルジュ (専任)			○		
	コンシェルジュ (兼任)	○					
	他施設との連携						
	商品サービス開発	○		○		○	
イベント企画実施	○	○	○	○	○		
広告宣伝・情報発信	○		○	○	○		
回遊性向上	ハード	手荷物預かり所			○		
		コインロッカー	○		○	○	
		モビリティ拠点 (グリーンスローモビリティ)		○			
		サイクルポート (電動キックボード/レンタサイクル付き)	○	○	○	○	○
	ソフト	回遊マップ作成			○		
	他施設との連携	○	○	○	○	○	
	イベント企画実施	○	○	○	○	○	
広告宣伝・情報発信	○	○	○	○	○		
子育て世帯向け	ハード	あそび場	○ (SL)	○	○		
		ベビーカー置き場	○	○	○	○	
		トイレ (乳幼児用)	○	○	○	○	
		授乳・調乳室	○	○	○	○	
	ソフト	他施設との連携	○	○	○	○	
商品サービス開発	○		○		○		
イベント企画実施	○	○	○	○	○		
住居	シニア向け住居			○			

前表の導入機能を整備した場合のイメージは下表のとおりである。

図表 132 公的不動産及び公共空間の整備イメージ

	小石川公園	駅前小公園	小石川駐車場	小石川	駅前通り商店街
整備イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・JR線からの視認性の良さを生かし、「魚」や「港」をテーマとした目を引く外観のカフェやレストランを整備 ・カフェやレストランは、既存の生活動線を塞がないような配置や設計を行う ・カフェやレストランでは、焼津の魚等の地元食材を用いるとともに、「SDGs」をテーマに、一般的には捨ててしまうような部位や市外では需要がなく市内の一部でしか食べられていないような種類の魚等を使った料理や「港」をテーマにしたスイーツ等を提供 ・公園部分では、「釣り」や「SDGs」をテーマとしつつ、「女性」が楽しめるようなアートイベントや「子ども」が楽しめるあそびイベントを実施 ・カフェやレストランはオープンテラスが広くとられていることから、イベントがない時でもSLや遊具などで「子ども」を遊ばせながら、大人が休憩できるような空間となっている ・カフェの一部では、「釣り」をテーマとしたアートテイストの雑貨や、「SDGs」のテーマを取り入れ、魚の皮や骨、網等を活用した雑貨なども販売 ・電動キックボードやレンタサイクル等、車以外の移動手段の提供と手荷物預かり用のコインロッカーの設置により、気軽なまち中移動をサポート ・また、カフェやレストランの一部スタッフは、エリア内散策に関する情報提供を行うコンシェルジュ的な役割も担うとともに、カフェやレストラン内において、まち中の既存の各種機能との連携や共同での情報発信、イベントの開催等により、機能間の移動を促す 	<ul style="list-style-type: none"> ・小石川公園で整備するカフェで提供される軽食やドリンクを提供する出張カフェスタンド（キッチンカー）を設置 ・ベンチの増設と人工芝の設置で、子ども連れが気兼ねなく休憩できる場所（広場）を整備 ・広場では、「子ども」向けのあそびイベント等も実施 ・電動キックボードやレンタサイクル等、車以外の移動手段の提供により、気軽なまち中移動をサポート ・公園内のキッチンカーとまち中の既存の各種機能との連携や共同での情報発信、イベントの開催等により、機能間の移動を促す 	<ul style="list-style-type: none"> ・「魚」、「港」等の焼津らしさに加え、「釣り」や「SDGs」をテーマとした日用品や生鮮食品等を提供するマルシェに、まちづくり団体の拠点かつエリア内散策に関する情報提供を行うコンシェルジュとしての役割を担うまちづくりのハブ機能を備えた複合施設を整備 ・マルシェでは、温泉を活用し、その場で食べられる焼津の魚等を使った加工品や「港」をテーマにしたスイーツを提供し、敷地の一部にイートインスペースを設置 ・グリーンスローモビリティの当該エリアの拠点の一つとして、港や周辺エリアとの往來を促す ・電動キックボードやレンタサイクル等、車以外の移動手段の提供と手荷物預かり用のコインロッカーの設置により、気軽なまち中移動をサポート ・マルシェとまち中の既存の各種機能との連携や共同での情報発信、イベントの開催等により、機能間の移動を促す ・複合施設の上部には、駅前通り商店街において後継者不足により事業継続が難しく、店舗を住居としてのみ使用している高齢の地域住民（地権者）が、新規事業者空き店舗として貸し出せるように、現在の住居からの転居先となるシニア向けの住居機能を整備。転居のインセンティブとなるように、温泉等の活用も検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・一時使用許可により、「女性」「子ども連れ」をコアターゲットとして、「魚」、「港」等の焼津らしさに加え、「釣り」や「SDGs」をテーマとしたイベントを、めがね橋～タケル橋間の歩道から降りられる川辺の遊歩道やめがね橋～終点までの両岸の歩道において実施 ・静岡県の都市・地域再生等利用区域の指定を受けて、めがね橋や小石川駐車場に近い川辺の歩道において、常設の飲食機能（スイーツスタンドやノンアルコールバー等）を設置することで、駅前通り商店街と小石川駐車場とを繋げる ・まち中の既存の各種機能や小石川公園のカフェ・レストランや駅前小公園のキッチンカー、小石川駐車場のマルシェ等との連携や共同での情報発信、イベントの開催等により、機能間の移動を促す 	<ul style="list-style-type: none"> ・使用許可により、「魚」、「港」、「釣り」、「SDGs」を取り入れた、子ども向け遊びイベントを実施 ・イベントでは、焼津らしい雑貨や小物なども販売 ・特例措置を活用し、商店街で提供されるテイクアウトグルメを食べながら、座って休憩できるようなベンチ等を設置 ・小石川公園のカフェ・レストランや駅前小公園のキッチンカー、小石川駐車場のマルシェ等と駅前通り商店街の各商店の連携や共同での情報発信、イベントの開催等により、機能間の移動を促す

**小石川公園
(2,245㎡)**



想定機能
飲食施設+利便施設 (約763.3㎡) ・レストラン、カフェ、物販 ・トイレ、授乳・調乳室、ベビーカー置き場 ・サイクルポート ・コインロッカー ・屋根付き広場
広場 (約1,481.7㎡) ・芝生広場 ・SL ・通路 (生活動線) ・情報発信板

・小石川公園は生活動線にもなっており、通勤通学時間帯は多くの周辺住民が公園を通行しています。
 ・公園内には、昭和4年製造のSLが展示されています。

**小石川駐車場
(1,407㎡)**



想定機能
商業施設+利便施設+情報発信交流施設 (約1,125.6㎡) ・テナント、マルシェ、自動販売機 ・案内所、手荷物預かり所、事務局、会議室・控室 ・トイレ、授乳・調乳室、ベビーカー置き場 ・サイクルポート ・コインロッカー ・手湯、屋内交流広場 (あそび場)
広場 (約281.4㎡) ・屋外交流広場 ・モビリティ拠点 ・情報発信板
住居 (約4,502.4㎡) ・シニア向け住宅

・駐車台数は62台 (ゲート式)
 ・令和3年度における小石川駐車場の利用台数は約14,600台です。

**小石川
(めがね橋～
タケル橋：
206.6m)**



めがね橋→タケル橋方向

想定機能

飲食物販施設+利便施設 (約130㎡)
 ・ドリンクスタンド
 ・サイクルポート
 ・屋台・露店等
 ・キッチンカー

情報発信交流空間 (約619.8㎡)
 ・情報発信板
 ・イベント等の実施

**駅前小公園
(838㎡)**



想定機能
飲食施設+利便施設 (約184.36㎡) ・ドリンクスタンド、自動販売機、物販店 ・トイレ、授乳・調乳室、ベビーカー置き場 ・サイクルポート ・屋根付き広場
広場 (約653.64㎡) ・芝生広場 ・遊具 ・キッチンカー ・情報発信板

・現在は主に近隣住民による利用がみられ、平常時の利用者数は多くありませんが、園内の桜が開花する3月下旬～4月上旬にかけては利用者が増える傾向にあります。

**駅前通り商店街
(コミュニティ道路：
約400m)**

想定機能
飲食物販施設+利便施設 (約210㎡) ・ドリンクスタンド、屋台・露店等 ・トイレ、授乳・調乳室、ベビーカー置き場 ・サイクルポート ・情報発信板 ・手湯
交流空間 (車両進入規制等) (約2,400㎡) ・あそび場 ・イベント等の実施

ターントクルこども館

・近年ではターントクルこども館のオープンや、空き店舗を活用した私設図書館やカフェ、ワークスペースの出店等により子育て世代や若者が集まってきています。

焼津駅

めがね橋

タケル橋

(9) 施設規模の検討

次に、対象となる公的不動産及び公共空間において整備が想定される施設の規模を検討した。検討結果は次のとおりである。

1) 小石川公園 (2,245 m²)

図表 133 小石川公園を活用した施設の想定規模

想定機能	設定根拠																																							
飲食施設+便利施設 約 763.3 m ² ・ レストラン ・ カフェ (テラス席含む) ・ 物販 (カフェに付随) ・ トイレ (だれでもトイレ含む) ・ 授乳・調乳室 ・ ベビーカー置き場 ・ サイクルポート ・ コインロッカー ・ 屋根付き広場 ・ SL	都市公園における建ぺい率の特例の制限 ・ 休養施設・便利施設+高い開放性を有する建築物の建ぺい率 22% (通常建ぺい率 2%+特例 10%+特例 10%) : 約 493.9 m ² 想定する施設構成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>1F</th> <th>合計</th> <th>493.9 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>カフェ (72 席+テラス席 40 席m²)</td> <td>330 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物販・共用部</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>トイレ (だれでもトイレ含む)</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)</td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ベビーカー置き場</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>サイクルポート</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>コインロッカー (40 個)</td> <td>5 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>共用部 (カフェ・物販除く)</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋根付き広場</td> <td>67.9 m²</td> </tr> <tr> <th>2F</th> <th>合計</th> <th>269.4 m²</th> </tr> <tr> <td></td> <td>レストラン (45 席)</td> <td>264.4 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>トイレ</td> <td>5 m²</td> </tr> </tbody> </table>	1F	合計	493.9 m ²		カフェ (72 席+テラス席 40 席m ²)	330 m ²		物販・共用部			トイレ (だれでもトイレ含む)	25 m ²		授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)	20 m ²		ベビーカー置き場	15 m ²		サイクルポート	15 m ²		コインロッカー (40 個)	5 m ²		共用部 (カフェ・物販除く)	15 m ²		屋根付き広場	67.9 m ²	2F	合計	269.4 m ²		レストラン (45 席)	264.4 m ²		トイレ	5 m ²
1F	合計	493.9 m ²																																						
	カフェ (72 席+テラス席 40 席m ²)	330 m ²																																						
	物販・共用部																																							
	トイレ (だれでもトイレ含む)	25 m ²																																						
	授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)	20 m ²																																						
	ベビーカー置き場	15 m ²																																						
	サイクルポート	15 m ²																																						
	コインロッカー (40 個)	5 m ²																																						
	共用部 (カフェ・物販除く)	15 m ²																																						
	屋根付き広場	67.9 m ²																																						
2F	合計	269.4 m ²																																						
	レストラン (45 席)	264.4 m ²																																						
	トイレ	5 m ²																																						
広場 約 1,481.7 m ² ・ 芝生広場 ・ 通路 (生活動線) ・ 情報発信板	上記建ぺい率を除く面積 : 1,481.7 m ²																																							

2) 駅前小公園 (838 m²)

図表 134 駅前小公園を活用した施設の想定規模

想定機能	設定根拠																											
飲食施設+便利施設 約 184.36 m ² ・ ドリンクスタンド ・ 自動販売機 ・ 物販店 (ドリンクスタンドに付随) ・ トイレ (だれでもトイレ含む) ・ 授乳・調乳室 ・ ベビーカー置き場 ・ サイクルポート ・ 屋根付き広場	都市公園における建ぺい率の特例の制限 ・ 休養施設・便利施設+高い開放性を有する建築物の建ぺい率 22% (通常建ぺい率 2%+特例 10%+特例 10%) : 約 184.36 m ² 想定する施設構成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>1F</th> <th>合計</th> <th>184.36 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ドリンクスタンド</td> <td>55 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物販・自動販売機</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>トイレ (だれでもトイレ含む)</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)</td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ベビーカー置き場</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>サイクルポート</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>共用部</td> <td>36 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋根付き広場</td> <td>17.4 m²</td> </tr> </tbody> </table>	1F	合計	184.36 m ²		ドリンクスタンド	55 m ²		物販・自動販売機			トイレ (だれでもトイレ含む)	25 m ²		授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)	20 m ²		ベビーカー置き場	15 m ²		サイクルポート	15 m ²		共用部	36 m ²		屋根付き広場	17.4 m ²
1F	合計	184.36 m ²																										
	ドリンクスタンド	55 m ²																										
	物販・自動販売機																											
	トイレ (だれでもトイレ含む)	25 m ²																										
	授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)	20 m ²																										
	ベビーカー置き場	15 m ²																										
	サイクルポート	15 m ²																										
	共用部	36 m ²																										
	屋根付き広場	17.4 m ²																										

広場 約 653.64 m ² <ul style="list-style-type: none"> ・芝生広場 ・遊具 ・キッチンカー ・情報発信板 	上記建ぺい率を除く面積：653.64 m ²
--	-----------------------------------

3) 小石川駐車場 (1,407 m²)

図表 135 小石川駐車場を活用した施設の想定規模

想定機能	設定根拠																																																
商業施設+利便施設 +情報発信交流施設 約 1,125.6 m ² <ul style="list-style-type: none"> ・テナント ・マルシェ ・自動販売機 ・案内所 ・手荷物預かり所 ・トイレ (だれでもトイレ含む) ・授乳・調乳室 ・ベビーカー置き場 ・サイクルポート ・コインロッカー ・事務局 ・会議室・控室 ・手湯 ・屋内交流広場 (あそび場) 	商業地域の制限 (容積率 400%/建ぺい率 80%) ・延床面積 5,628 m ² 、建築面積 1,125.6 m ² 想定する施設構成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>1F</th> <th>合計</th> <th>1,125.6 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>テナント</td> <td></td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>マルシェ</td> <td></td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>自動販売機</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>案内所</td> <td></td> <td>175 m²</td> </tr> <tr> <td>手荷物預かり所</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>トイレ (だれでもトイレ含む)</td> <td></td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)</td> <td></td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td>ベビーカー置き場</td> <td></td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td>サイクルポート</td> <td></td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td>コインロッカー (80 個)</td> <td></td> <td>10 m²</td> </tr> <tr> <td>事務局</td> <td></td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>会議室・控室</td> <td></td> <td>50 m²</td> </tr> <tr> <td>手湯</td> <td></td> <td>10 m²</td> </tr> <tr> <td>共用部</td> <td></td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>屋内交流広場</td> <td></td> <td>105.6 m²</td> </tr> </tbody> </table>	1F	合計	1,125.6 m ²	テナント		200 m ²	マルシェ		200 m ²	自動販売機			案内所		175 m ²	手荷物預かり所			トイレ (だれでもトイレ含む)		25 m ²	授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)		20 m ²	ベビーカー置き場		15 m ²	サイクルポート		15 m ²	コインロッカー (80 個)		10 m ²	事務局		100 m ²	会議室・控室		50 m ²	手湯		10 m ²	共用部		200 m ²	屋内交流広場		105.6 m ²
1F	合計	1,125.6 m ²																																															
テナント		200 m ²																																															
マルシェ		200 m ²																																															
自動販売機																																																	
案内所		175 m ²																																															
手荷物預かり所																																																	
トイレ (だれでもトイレ含む)		25 m ²																																															
授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)		20 m ²																																															
ベビーカー置き場		15 m ²																																															
サイクルポート		15 m ²																																															
コインロッカー (80 個)		10 m ²																																															
事務局		100 m ²																																															
会議室・控室		50 m ²																																															
手湯		10 m ²																																															
共用部		200 m ²																																															
屋内交流広場		105.6 m ²																																															
広場 約 281.4 m ² <ul style="list-style-type: none"> ・屋外交流広場 ・モビリティ拠点 ・情報発信板 	敷地面積から上記建築面積を除く面積：281.4 m ²																																																
住居 約 4,502.4 m ² <ul style="list-style-type: none"> ・シニア向け住宅 	延床面積から建築面積を除く面積：4,502.4 m ²																																																

4) 小石川 (めがね橋～タケル橋 : 206.6m)

図表 136 小石川を活用した施設の想定規模

想定機能	設定根拠															
<p><u>飲食物販施設+利便施設</u> 約 130 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドリンクスタンド ・サイクルポート ・屋台・露店等 ・キッチンカー 	<p>利用可能な空間の面積 めがね橋～タケル橋 (206.6m) × 側道 (歩道) (幅約 4 m) = 826.4 m²</p> <p>想定する施設構成</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>側道 (歩道)</th> <th>合計</th> <th>130 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ドリンクスタンド</td> <td>55 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>サイクルポート (20 台)</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>キッチンカー (3 台)</td> <td>45 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋台・露天等</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	側道 (歩道)	合計	130 m ²		ドリンクスタンド	55 m ²		サイクルポート (20 台)	30 m ²		キッチンカー (3 台)	45 m ²		屋台・露天等	
側道 (歩道)	合計	130 m ²														
	ドリンクスタンド	55 m ²														
	サイクルポート (20 台)	30 m ²														
	キッチンカー (3 台)	45 m ²														
	屋台・露天等															
<p><u>情報発信交流空間</u> 約 619.8 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・情報発信板 ・イベント等の実施 	<p>利用可能な親水空間の面積 めがね橋～タケル橋 (206.6m) × 川横の水辺空間 (幅約 3m) = 619.8 m²</p>															

5) 駅前通り商店街 (コミュニティ道路 : 約 400m)

図表 137 駅前通り商店街を活用した施設の想定規模

想定機能	設定根拠																														
<p><u>飲食物販施設+利便施設</u> 約 210 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドリンクスタンド ・屋台・露店等 ・トイレ (だれでもトイレ含む) ・授乳・調乳室 ・ベビーカー置き場 ・サイクルポート ・情報発信板 ・手湯 	<p>利用可能な空間の面積 駅前通り商店街にまたがるコミュニティ道路の長さ (約 400m) × 歩道部分 (幅員両側約 4m) = 1,600 m²</p> <p>想定する施設構成</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>歩道</th> <th>合計</th> <th>210 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ドリンクスタンド</td> <td>55 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋台・露天等</td> <td>45 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>情報発信板</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>トイレ (だれでもトイレ含む)</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)</td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ベビーカー置き場</td> <td>15 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>サイクルポート (20 台)</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>コインロッカー (80 個)</td> <td>10 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>手湯</td> <td>10 m²</td> </tr> </tbody> </table>	歩道	合計	210 m ²		ドリンクスタンド	55 m ²		屋台・露天等	45 m ²		情報発信板			トイレ (だれでもトイレ含む)	25 m ²		授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)	20 m ²		ベビーカー置き場	15 m ²		サイクルポート (20 台)	30 m ²		コインロッカー (80 個)	10 m ²		手湯	10 m ²
歩道	合計	210 m ²																													
	ドリンクスタンド	55 m ²																													
	屋台・露天等	45 m ²																													
	情報発信板																														
	トイレ (だれでもトイレ含む)	25 m ²																													
	授乳・調乳室 (5.5m×3.5m)	20 m ²																													
	ベビーカー置き場	15 m ²																													
	サイクルポート (20 台)	30 m ²																													
	コインロッカー (80 個)	10 m ²																													
	手湯	10 m ²																													
<p><u>交流空間 (車両侵入規制等)</u> 約 2,400 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あそび場 ・イベント等の実施 	<p>利用可能な空間の面積 駅前通り商店街にまたがるコミュニティ道路の長さ (約 400m) × 車道部分 (幅員約 6m) = 2,400 m²</p>																														

(10) 他のエリア等との連携方策の検討

1) 連携を想定するエリア

本事業の対象施設である駅周辺エリアと「焼津 港・まち磨き構想」に位置付けられたその他エリアが連携し、周遊性を高めることで、より幅広い賑わいが創出できると考えられる。連携が想定されるエリアとしては「焼津街道 港・まち磨き構想」に記載された内港エリア、市役所新庁舎・商店街エリア、浜通り周辺エリア、新港エリアである。

中でも内港エリアは漁具倉庫をリノベーションした新たな交流拠点として、焼津 PORTERS（やいづワーク推進拠点）の整備が進んでおり、民間事業者へのヒアリングにおいても連携の必要性が多く聞かれ、令和4年度にモビリティサービスの実証実験を実施するなど新たな取組も見られるため、重点的に連携を検討していくことが必要と考えられる。

図表 138 連携が想定されるエリア



出典：焼津街道 港・まち磨き構想

2) 連携のアイデア

「食」、「女性」、「子ども」、「サステナブル」といった事業コンセプトに沿って、各エリアとの連携を検討していくことが考えられる。具体的な方策として現在想定されるものは以下のとおりである。

①情報発信

地域案内として各エリアの魅力を発信するコンシェルジュ的な機能を本事業の検討エリアに持たせることが考えられる。なお、コンシェルジュ機能は、ハード面な機能の設置だけでなく、本事業の検討エリアに関連する住民や事業者が情報共有と連携を通じて、それぞれがコンシェルジュとしての役割を担うといったソフト面での取り組みも想定される。

コンシェルジュ機能の導入の際は「食」や「子ども」の切り口で各エリアの特徴的な取組などをピックアップすることも有効と考えられる。

また駅周辺エリアから内港エリア（漁具倉庫周辺）については、駅から海まで徒歩圏内であるという恵まれた立地を生かし、ストーリー性を持たせたモデルルートの提示、大漁旗の装飾など焼津市の特徴を生かした一体的・視覚的な取組、港と富士山のビュースポット、フォトスポットの紹介など、「サステナブル」な焼津市の魅力を再発見するような取組が想定される。

②イベントの開催

「食」や「子ども」等のコンセプトを共有し、複数のエリアで連携や周遊を図るイベントを実施し賑わい創出につなげることができると考えられる。

「食」や「女性」、「サステナブル」を核にした連携イベントとしては、港町としての景観や水産資源を活かし、複数エリアでのマルシェ巡り、共同メニューの開発（アップサイクル食品の活用、シーズン毎に特徴あるスイーツの提供等）、エリア横断型のまちバル・まち歩き（低アルコールやノンアルコールカクテル等の提供、浴衣や和装でのまち歩きイベント等）などが考えられる。

現在整備中の焼津PORTERS（漁具倉庫）では、YAIZU PORTERS MARKET（マルシェやジャズライブ、DIYワークショップ、テントサウナ等）を実施しており、幅広く集客していることから、まずはそのようなイベントと連携していくことが想定される。

また、「子ども」、「女性」をキーワードとしたイベントとしては、ターントクルこども館と連携し、親子・子ども向けに、エリアを横断した青空おもちゃ美術館や移動式あそび場の展開や防災とあそびを関連させながら地元と連携したイベント等を実施したり、子ども、親子向けのアート作成やDIY体験イベントや作成したアートのまちなか展示イベント等を実施すること等が想定される。

③モビリティ

周辺エリアとの回遊性を高めるためにモビリティも重要な論点であり、レンタサイクルやグリーンスローモビリティ、電動キックボード等の活用も想定される。

焼津駅南エリアにおいて、合同会社うさぎ企画が、人材交流という新たな移動需要の効果検証を目的として、ビジネスマッチングアプリとモビリティサービスを組み合わせた実証実験（令和4年度「無人自動運転等のCASE対応に向けた実証・支援事業」）を行っている。

このような実証実験の取組等と連携し、モビリティのあり方を検討していくことが必要と考えられる。

具体的な連携方法としては、実証実験の結果を踏まえつつ、1) 情報発信面での連携に関連し、ストーリー性を持たせたモデルルート上にモビリティの拠点を配置することや、エリア内のコンシェルジュがモビリティ利用を提案したり使い方を説明するといった、モビリティの利用及び利便性向上のための取組の他、引き続きモビリティ利用者からのフィードバックを収集し収集結果をモビリティ運用に提供できるような仕組みの導入等が考えられる。

図表 139 実証実験のイメージ



(11) 機能導入後の検討エリアにおける人々の活動イメージ

本項での検討内容を踏まえ、公的不動産及び公共空間に想定する施設及び機能が導入された際の、検討エリアにおける人々の活動イメージを次の通り想定した。

なお、想定する人物像は本事業におけるターゲット層に含まれる人物から抽出した例であり、本事業におけるターゲット層を記載の人物像に限定するものではないことに留意が必要である。

活動イメージの概要	活動イメージの具体的な例		
	想定する人物像の例	シーン	ストーリー
休日（土・日・祝日・夏、春、冬休み期間）の朝（早朝含む）には、宿泊で滞在しているカップルやファミリー、20代～30代女性の友人グループが、焼津の魅力を感じられるイベント（釣り体験ツアー、漁港見学、港と山の景色を感じられるクルーズ等）に参加して楽しんでいる。	<ul style="list-style-type: none"> 20代～30代 女性 近隣市在住 子どもなし 会社員 グルメと温泉好き アクティブ 	<ul style="list-style-type: none"> 夏休み（2日目） 7時～11時 小石川駐車場 駅前通り商店街 地元温泉施設 地元飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> 前に日帰りで焼津に来た時に温泉も気に入り、夜まで楽しめるということを感じたため、パートナーと来訪。 今日は前回来た際に聞きかじった釣りツアーに参加。地域おこし協力隊が大型連休時等にあわせて定期的に開催しており、旅行前に予約。 朝、旧小石川駐車場のマルシェ前（案内所）に集合し、ツアー開始。電動キックボードに乗り、最近商店街に出店した釣り具屋等で必要な道具などのレクチャーを受けながら、釣り具をレンタルし、釣り場に。釣り場では地元の釣り名人から釣りのコツや釣り場など、やさしく釣りの指導を受け、また、実際に釣れた際の喜びで釣りの楽しさを体感。 釣りの後は、温泉等で汚れを落とすとともにリラックス。その後、地元の居酒屋で焼津の食を堪能。
休日の日中～夜は、日帰りや宿泊できているカップル、ファミリー、20～30代女性の友人グループが、検討エリア内を徒歩で巡りながら、お店（飲食店や雑貨店等）で買い物をしたり、温泉施設でリラックスしたり、公園、道路、川べりで遊んだりリラックスしたりして楽しんでおり、居心地の良さや新たな発見をすることで、また次も訪れたいという気持ちになっている。	<ul style="list-style-type: none"> 20代～30代 女性 近隣市在住 子どもなし 会社員 グルメと温泉好き アクティブ 	<ul style="list-style-type: none"> 土曜日 12時～20時ころ 小石川公園 小石川駐車場 小石川 地元温泉施設 地元飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> 前々から JR 線の車窓から気になっていた建物があったので、友人を誘って来訪。 小石川公園にあるカフェで小石川を眺めながら食事。焼津の特産品を使った料理の紹介やその他焼津オリジナルアイテムが販売されているのを眺めながら、焼津の魅力を発見。 小石川公園で QR コードを読み込み、小石川沿いの露店や小石川駐車場のマルシェに関する情報を入手。小石川沿いを歩いたり小石川駐車場で開催されているマルシェ等を散策しながら、歩道に出店しているキッチンカーや露店等で焼津スイーツを購入し、川辺に設置されたベンチに座って休憩。小石川駐車場のにぎわいとスイーツ、川辺の雰囲気が良く写真に撮って SNS にアップ。 マルシェ店員から、近くの飲食店では、夜に店主やお客さんが持ち込んだ今日釣った魚をおいしく料理して提供していて、地酒を使った低アルコールドリンクも堪能できるという情報を教えてもらい、夜まで滞在を決定。 紹介された飲食店に行き、店員の話から、初心者でも気軽に釣りを楽しめるツアーが開催されており、人気があるという情報を入手。今日訪れた店やスイーツ、また釣りツアーの話等も交えながら友人との会話を楽しんでいる。
休日の夕方～夜は、宿泊できているカップル、20～30代女性の友人グループ、検討エリア近辺に住んでいる人が、検討エリア内のレストランや居酒屋、道路や川べりに設置された飲食ゾーン等で釣ってきた魚を持ち込んで調理した料理や焼津の特産品や名物を使用した料理等飲食をしたり話をしながら楽しんでいる。	<ul style="list-style-type: none"> 30代 男性 市内在住 会社員 趣味は釣り 	<ul style="list-style-type: none"> 土曜日 16時～20時ころ 駅前通り商店街 小石川 地元飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> 朝から友人と趣味の釣りをしに、車で港に向かう。 夕方釣りが終わり、港からグリーンスローモビリティを利用し、駅前通り商店街に近い行きつけの料理屋へ。 料理屋へ行く途中、めがね橋に出店している地酒も提供するドリンクバーで、地元の若者や観光客がにぎやかに交流している姿を目にする。 店に到着し、釣った魚を店主に料理してもらいつつ、友人とノンアルコールドリンクを飲みながら会話を楽しむ。 会話の中で友人が参加したというまちづくりのイベントの話題が出る。少しまちの雰囲気が変わってきた感じがしてきており、今度は自分もまちづくりイベントに参加してみようかと思いついている。
平日の朝は、市内や近隣地域に住んでいる 50代～60代の女性が、検討エリア内の公園や川べりで実施されているヨガ体験などを通じて交流している。	<ul style="list-style-type: none"> 50代～60代 女性 近隣に在住 子どもは成人して独立 専業主婦 友人との交流が好き 	<ul style="list-style-type: none"> 平日 7時～9時ころ 小石川 駅前小公園 小石川駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 友人と朝のヨガ体験に参加するため、自転車で小石川へ。 ヨガ体験終了後、駅前小公園のドリンクスタンドとベンチで少し休憩しながら友人と会話を楽しむ。 公園内の情報板の QR コードから最近のマルシェや駅前通り商店街の店舗情報を更新。最近は様々な出店が増えてきており、こうした情報のアップデートも日課になっている。また、友人との会話の中で旧小石川駐車場にできたマルシェのお買い得品や話題の商品等について情報を得たため、帰りにマルシェで買い物し帰宅。
平日の日中は、市内や近隣地域に住んでいる親子やアクティブシニア層（小学生以下の子ども・孫連れ）が、検討エリア内の店舗（カフェ等の飲食店や雑貨屋）や公園、道路、川べりに設置された休憩スペース（軽食可能）で飲食や買い物しながら話をしたり、遊んだりしながら交流している。	<ul style="list-style-type: none"> 20代～30代 女性 市内在住 小学生以下の子どもあり 専業主婦 友人との交流と SNS 好き 	<ul style="list-style-type: none"> 平日 9時～15時ころ 小石川公園 駅前小公園 駅前通り商店街 ターントクルこども館 	<ul style="list-style-type: none"> 朝、車でターントクルこども館に向かい、ターントクルこども館で子どもを遊ばせる。 ターントクルこども館で会った友人と、電動キックボードを借りて、小石川公園にできたカフェに向かい昼食をとる。焼津の特産品を使った見た目も良く、健康にも良い料理を堪能した後、子どもは SL で少し遊び、その間しばし珈琲などを飲みながらゆっくりと友人と会話を楽しむ。 午後は電動キックボードに乗って小石川公園から焼津駅前商店街へ。途中、駅前小公園の掲示板で、QR コードを読み取って近日開催の当エリアのまちづくりイベント情報を入手。子ども向けのイベントの同時開催があることを知り参加しようかと考えている。 駅前通り商店街ではおしゃれな雑貨（アップサイクル）を発見。購入（～1000円）して SNS に情報をアップ。
平日の夕方～夜には、市内の仕事終わりの会社員や出張等で訪れているビジネスパーソン、近隣地域の大学生、定年退職後のアクティブシニア等が、検討エリア内の居酒屋や道路、川べりに設置された飲食ゾーン等で、話をしたり飲んだりしながら交流している。	<ul style="list-style-type: none"> 60代～70代 男性 市内在住 子どもは成人して独立 友人との交流が好き 	<ul style="list-style-type: none"> 平日夕方 小石川駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 最近、旧小石川駐車場にできたマンションに市内から転居してきた。 日中、小石川沿いを歩いていると駅前通り商店街や駅前小公園が親子連れでにぎわっている姿を目にする。 マンションに隣接しているマルシェで臨時の屋外ビアバーが出るということで、友人とビアバーに向かう。 ビアバーには、仕事終わりの会社員の姿も見え、日中と夜でまちの雰囲気が変わることを感じた。
検討エリア内の既存の商店等が、検討エリア内の目指す姿を認識し共有しており、目指す姿の実現に向けて、来街者等のニーズに応じた商品やサービスを提供している。	<ul style="list-style-type: none"> 40代 女性 市内在住 商店街の飲食店店員 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前通り商店街 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり団体から提供される最近の検討エリアに訪れる来街者データをもとに、店内で顧客ニーズを議論。 20代～50代女性に人気が出そうがかつ食べ歩きが可能な季節の新スイーツを提案 他の店員からは、初心者向けやおしゃれな釣りグッズを店の一部で販売する提案があった。

<p>検討エリア内に、検討エリア内の目指す姿を認識し共有した新規出店がなされることで、目指す姿の実現に向けて、来街者等のニーズに応じた商品やサービスを提供している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・30代 ・男性 ・市外在住 ・パン職人 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前通り商店街 	<ul style="list-style-type: none"> ・最近検討エリアが盛り上がりを見せていることを聞き、日帰り旅行で訪れたところ、まち全体でのまちづくりへの取り組み姿勢を感じ、出店を検討。 ・まちづくり組織の相談窓口に行ったところ、ちょうど駅前通り商店街の飲食店向け空き店舗があったため、まずは出店の方向で協議。 ・まちづくり団体の選定を経るとともに、来街者のデータの共有や出店時のアドバイス等を受ける。 ・出店後、焼津の魚等を食材に使った総菜パンも開発し、好評を得ている。
<p>市と住民、古くからの事業者、新規参入の事業者がまちづくりに関する議論（来街者数や属性、来街者の行動、住民や事業者の新たな動き等の現状の共有と問題点の把握、目指す姿の共有、新規コンテンツの提案や防災の取組・共同イベント開催等のまちの魅力向上に資する取組の議論）を楽しみながら実施できるイベントを定期的に行い、議論の内容をそれぞれが実践することで、まちの魅力向上につなげている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・30代 ・男性 ・市内在住 ・小学生以下の子どもあり 	<ul style="list-style-type: none"> ・休日朝～夕方 ・駅前小公園 ・駅前通り商店街 ・ターントクルこども館 	<ul style="list-style-type: none"> ・朝、ターントクルこども館に車で向かい、少し子どもと遊んだ後、駅前通り商店街で昼食をとる。 ・昼食後、駅前小公園で行われる子どもの遊びイベントに参加。 ・防災×食×遊びがテーマのようで、焼津の特産品を使った非常食の試食会や防災行動を遊びながら体験できる取組などがあり、子どもが楽しく体を動かして遊んでいる。 ・アンケートに答えると非常食のサンプルがもらえるため、アンケートブースに行き、アンケート回答のためにアプリをダウンロード。アプリの案内にしたがってアンケートに記入。 ・後日アプリから次のイベントの通知などが届いた。アプリで案内を見るとアプリには市民が地域のまちづくりに気軽に参加できるコミュニティ機能があることに気づいた。
<p>焼津といえば「検討エリア」のように、エリア全体としての魅力を住民や事業者、市内・近隣地域の人、観光客やビジネスパーソンを含む来街者が知っている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・30代～40代 ・女性 ・市外在住 	<ul style="list-style-type: none"> ・休日 ・SNS、アプリ等 ・小石川公園 ・小石川駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> ・休日に友人と最近 SNS によく情報が上がってくる小石川公園のカフェを訪れた。 ・料理や店内のショップなどで焼津の特産品を体感するとともに、QRコードを読み込むことで、旧小石川駐車場で行われているマルシェの情報を入手。 ・料理を待つ間、クーポン券がもらえるためアプリをダウンロード。このエリアで行われるイベント情報の通知やマルシェ、商店街で使えるお得なクーポン券を入手。 ・アプリに加入している店舗はエリア内だけだが、しばしば、市内限定で他のエリアの店舗や施設と連携してお得なサービスを提供していることを知る。昼食を食べた後、駅前通り商店街や旧小石川駐車場のマルシェに行ってみようと友人と話している。