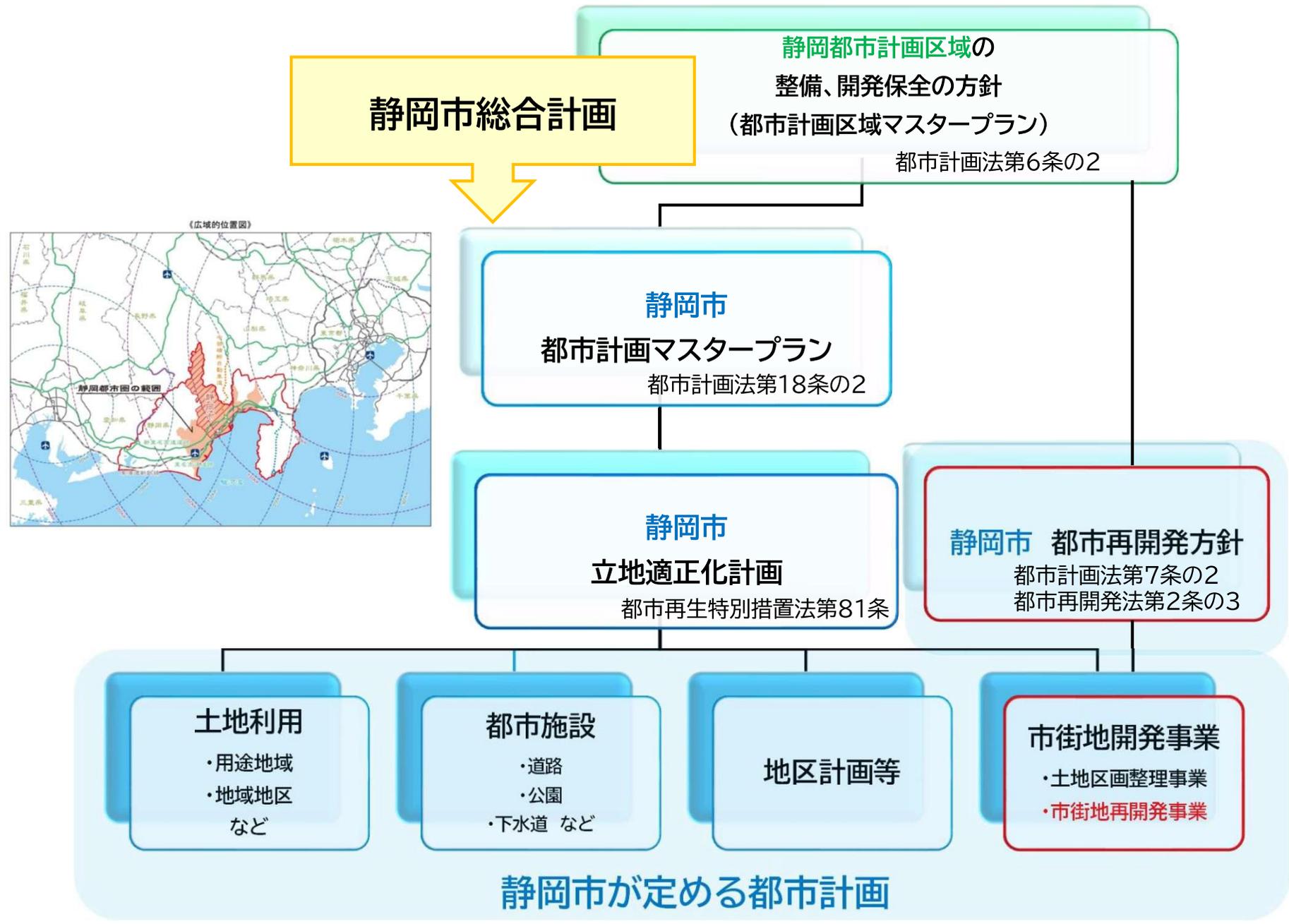


静岡市公共事業評価委員会

計画名「市街地住環境の再生」
H31～R5（5年度）

都市局都市計画部
景観まちづくり課

再開発と都市計画



立地適正化計画

各地区の特徴や課題を踏まえて、拠点の形成を進めていきます。

都市再生特別措置法第81条

都市再生特別措置法第82条(都市計画法の特例)

⇒ 都市計画マスタープランの一部とみなす

「集約連携型都市構造」の実現に向け、
 便利な生活を送るために**必要な施設**や、住宅などに対して
 一定の範囲内に**立地することを誘導**し、
 コンパクトなまちづくりを進める計画

歴史文化拠点

【静岡駅周辺地区】



【拠点形成の方向性】

- 歴史文化資源を活かし、交流人口の増加に資する機能を強化。
- 行政、商業・業務、文化の中心としての機能を更新・集積。
- 子育て・福祉環境等を向上。
- 高齢者の増加への対応。

【誘導施設】

- 市役所
- 区役所
- 総合病院
- 子育て支援施設*1
- 中央福祉センター*2
- 地域福祉推進センター*3
- 大学
- 専修学校
- 博物館

● 博物館相当施設*4

- 大規模ホール
- 図書館
- 男女共同参画施設*5

【立地想定施設】

- 買回品専門店
- 大型百貨店
- 都市型産業施設*6
- 産業支援関連施設*7
- 宿泊施設

【集約化拠点形成のための取組】

- 歴史文化施設整備
- 市民文化会館再整備
- 都市再開発方針に基づく市街地再開発事業
- 静岡駅南口周辺整備
- 歩いて楽しいまちづくり(まちなかフォーカブル)の推進
- エリアマネジメントの推進 など

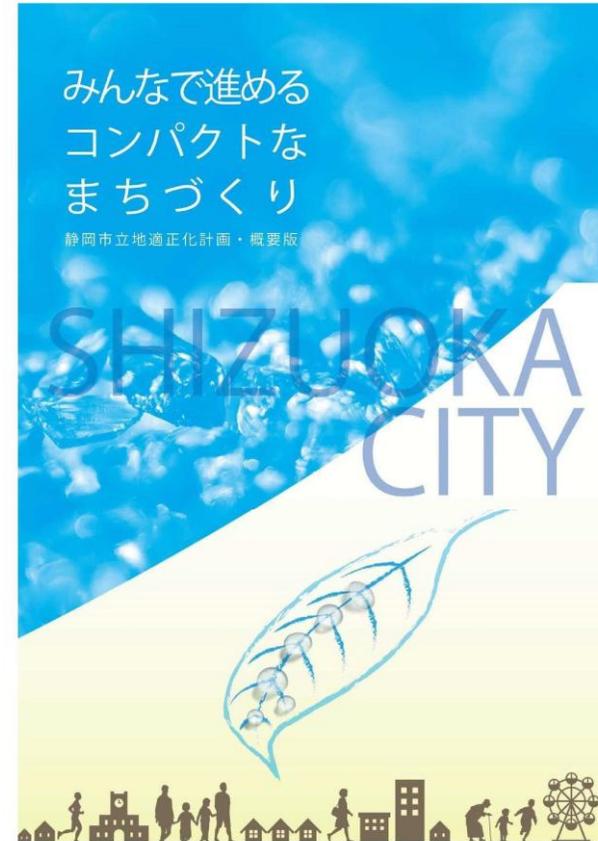


《イメージ》



誘導施設は、長期的な視点から緩やかに誘導を図るべき施設です。
 誘導施設が集約化拠点形成区域外に立地しないよう規制するものではありません。
 誘導施設の整備に対する市や国の支援を約束するものではありません。
 立地想定施設は、誘導施設と連携して、集約化拠点形成に寄与する施設です(都市再生特別措置法に規定する「誘導施設」ではありません)。
 「良好な商業環境の形成に関する条例・指針」や「企業立地促進助成制度」等により誘導します。

[用途地域]	
第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第一種住居地域
第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域
準住居地域	近隣商業地域
商業地域	工業地域
準工業地域	工業専用地域
※ □ 市街化調整区域	



平成31(令和元)年3月策定
 令和6年3月 改訂

都市再開発方針

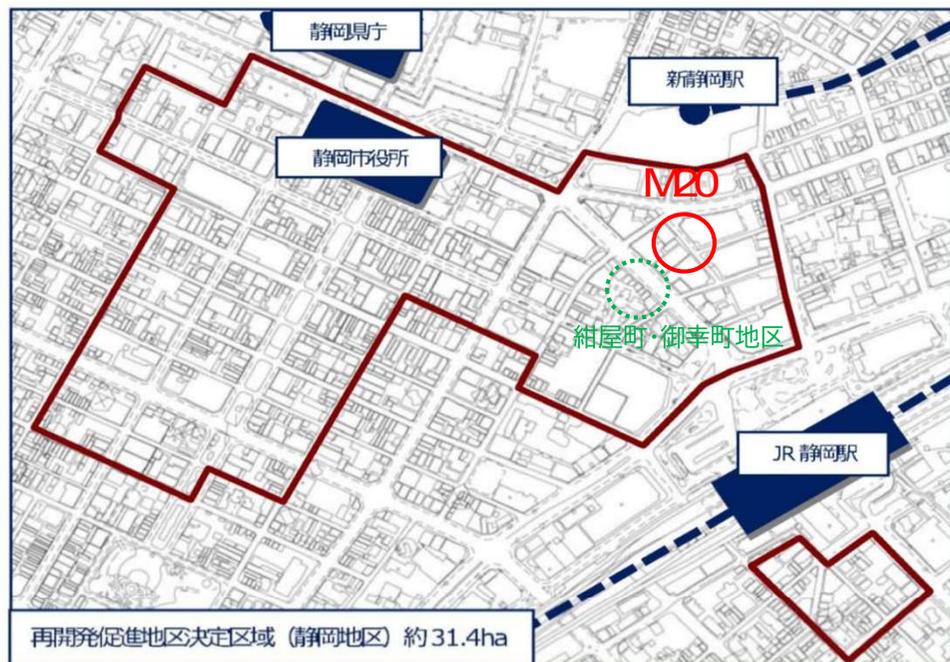
平成25年12月 策定 都市計画法第7条の2
都市再開発法第2条の3

都市ビジョン(将来都市像)のもとに、都市全体からみた効果を十分に発揮させることができる

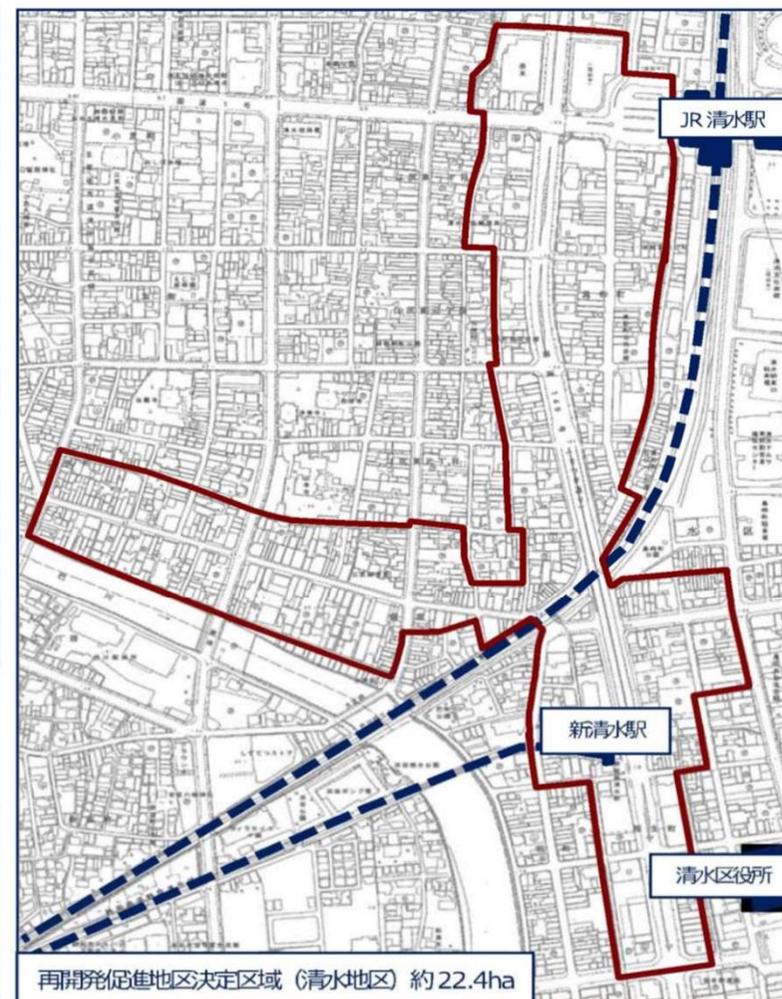
「真に再開発が必要なところ」を示す方針

■ 再開発促進地区の区域

静岡地区 (約 31.4ha)



清水地区 (約 22.4ha)



● 市街地再開発事業の目的

低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、
細分化された敷地を広く統合し、不燃化された共同建築物に建替え、
併せて公園、緑地、広場、街路などの公共施設とオープンスペースを確保する
ことによって、快適で安全な都市環境を再生させようとするもの。

<出典>公益社団法人 全国市街地再開発協会発刊
組合施行・個人施行のための 図解 市街地再開発事業

静岡市の再開発～完成26地区～

No.11
静岡呉服町第一地区
(呉服町タワー)

竣工：平成26年1月
延床面積：約54,100㎡
階数：地上29/地下1

No.1
静岡中町地区第1
(新中町ビル)

竣工：昭和54年3月
延床面積：約16,800㎡
階数：地上14/地下1

No.7
御幸町伝馬町第一地区
(ヘガサート)

竣工：平成16年8月
延床面積：約24,000㎡
階数：地上21/地下2

No.23
鷹匠1-14地区
(新静岡セノバ)

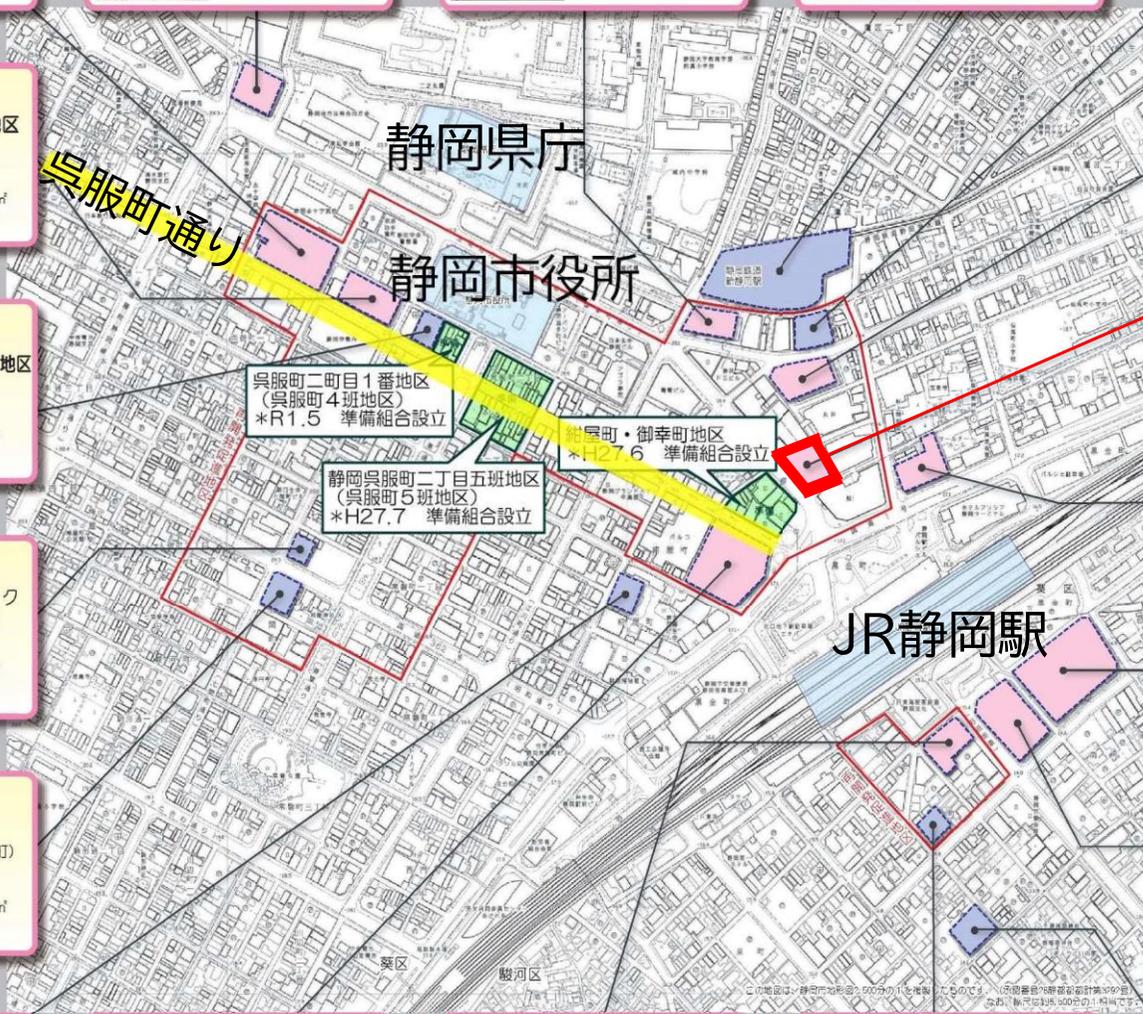
竣工：平成23年8月
延床面積：約85,600㎡
階数：地上11/地下1

No.17
伝馬町第二地区
(トップセンタービル)

竣工：平成6年10月
延床面積：約11,700㎡
階数：地上14/地下2

No.14
静岡呉服町第二地区
(札の辻クロス)

竣工：平成30年9月
延床面積：約19,700㎡
階数：地上13/地下1



No.2
伝馬町第一地区
(静岡伝馬町プラザビル)

竣工：昭和59年11月
延床面積：約18,500㎡
階数：地上11/地下1

事業中
御幸町9番・伝馬町4地区

竣工：令和6年2月予定
延床面積：約18,200㎡
階数：地上15/地下1

M20
No.26番目

No.18
呉服町二丁目1-5地区
(5風来館)

竣工：平成9年8月
延床面積：約6,300㎡
階数：地上8/地下1

No.3
御幸町第一地区
(エクセルワード静岡ビル)

竣工：平成6年3月
延床面積：約18,500㎡
階数：地上14/地下1

No.15
七間町第6ブロック
(セブントウンビル)

竣工：昭和63年7月
延床面積：約5,100㎡
階数：地上10

No.5
静岡駅南口第一地区
(サウスポット静岡)

竣工：平成9年4月
延床面積：約72,600㎡
階数：地上25/地下2

No.25
静岡七間町地区
(ザ・エンブル七間町)

竣工：平成29年7月
延床面積：約19,500㎡
階数：地上27/地下1

No.6 **都市開発資金**
静岡駅南口第二地区
(エスパティオ、水の森ビル)

竣工：平成15年12月
延床面積：約38,500㎡
階数：地上14/地下1

No.19
紺屋町11地区
(ホテルガーデンスクエア静岡)

竣工：平成16年1月
延床面積：約4,100㎡
階数：地上9

No.9
静岡駅前紺屋町地区
(装タワ、稲森パーキング本社)

竣工：平成22年3月
延床面積：約53,300㎡
階数：地上25/地下2

No.12
静岡駅前南町10地区
(駿河スカイタワー)

竣工：平成28年1月
延床面積：約21,200㎡
階数：地上26

No.16
南町9-5地区
(パレ・ルネッサンス)

竣工：平成5年1月
延床面積：約5,600㎡
階数：地上10/地下1

No.20
南町26-5地区
(グランドメゾン静岡ザタワー)

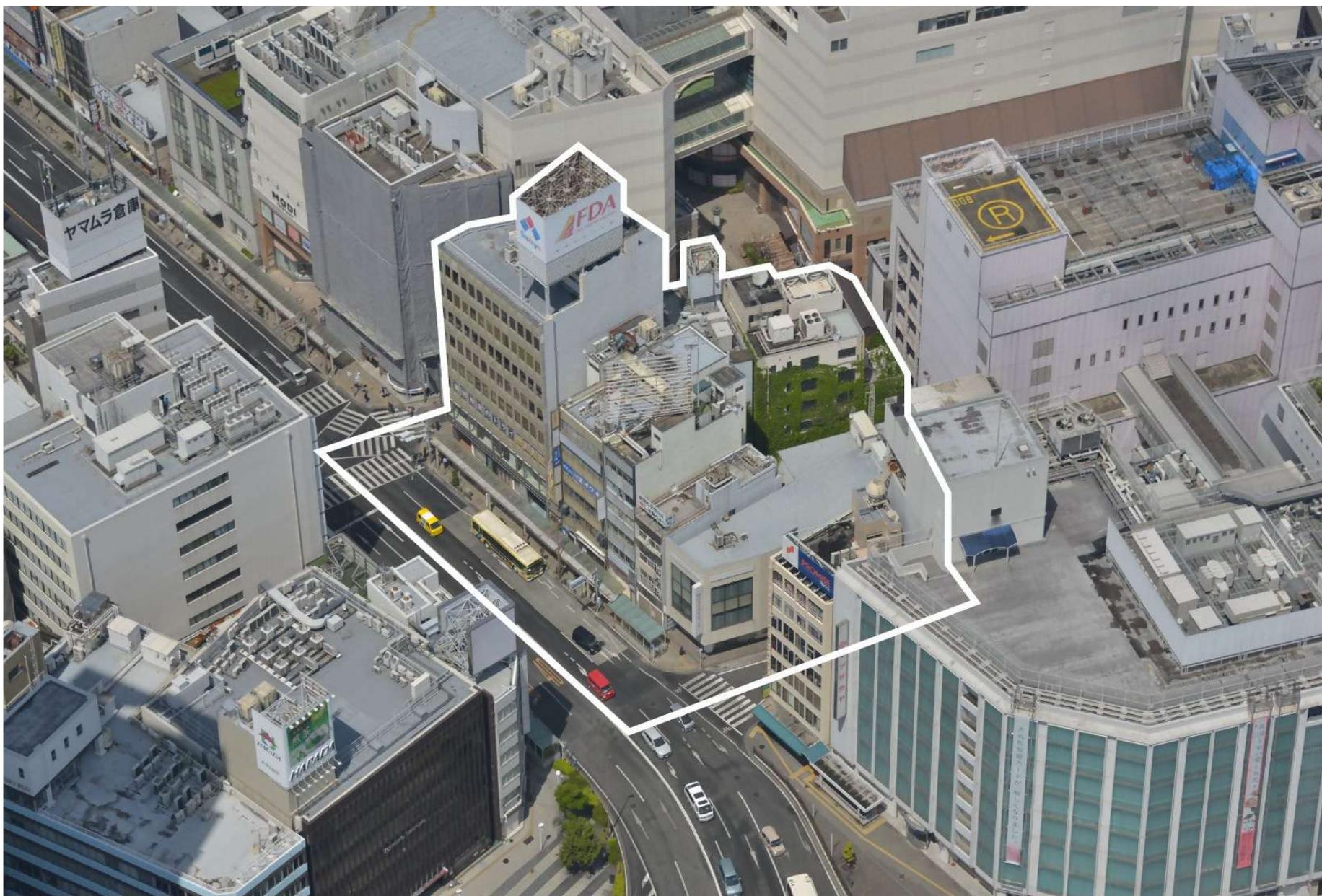
竣工：平成21年1月
延床面積：約9,400㎡
階数：地上16

JR静岡駅(北口)から見た「おまち」



御幸町9番・伝馬町4番地区
第一種市街地再開発事業

御幸町9番・伝馬町4番地区 従前の様子①



御幸町9番・伝馬町4番地区第一種市街地再開発事業

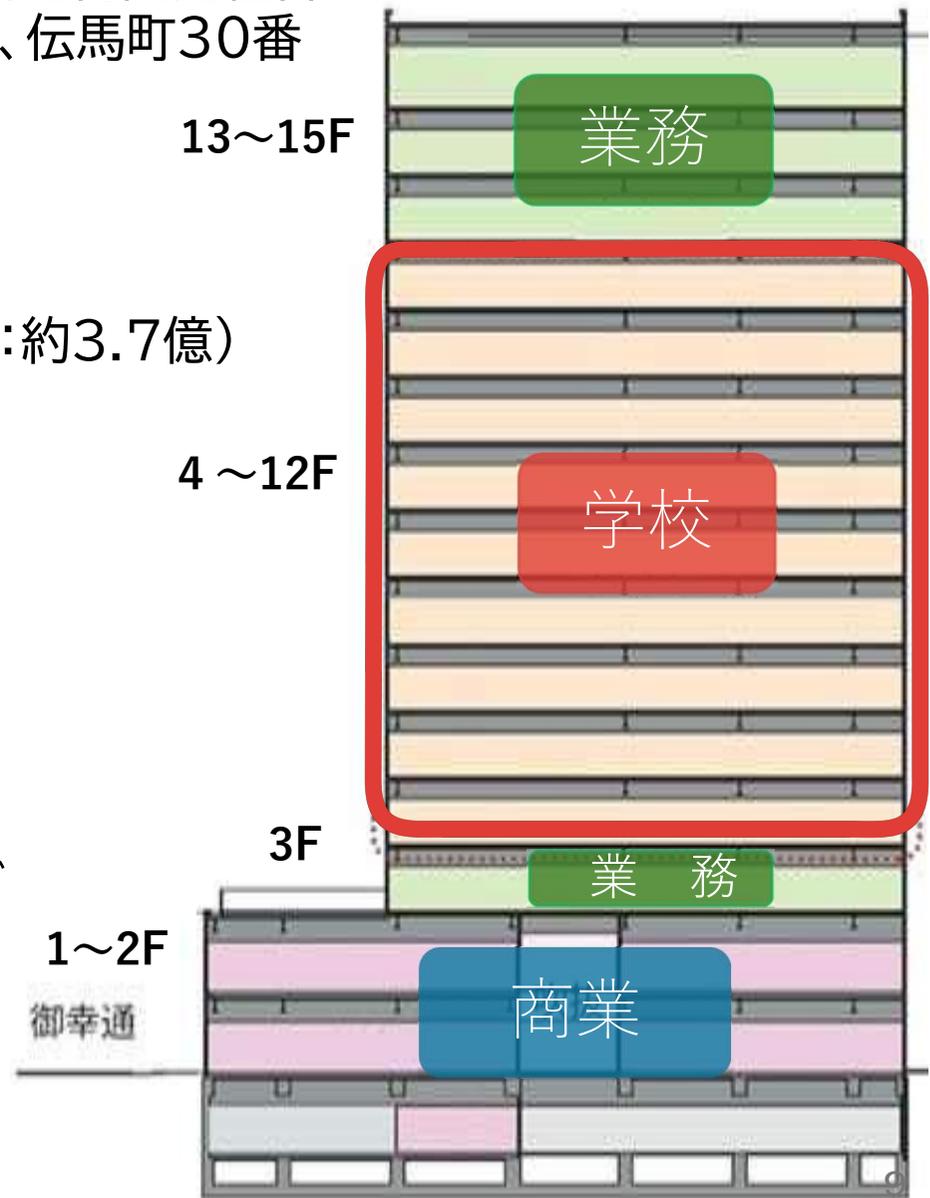
ビル愛称 M20
施行者 御幸町9番・伝馬町4番地区市街地再開発組合
所在地 静岡県静岡市葵区御幸町20番、伝馬町30番
地区面積 約0.3ha
敷地面積 約2,000㎡
建築面積 約1,600㎡(建ぺい率80%)
延床面積 約18,000㎡(容積率850%)
総事業費 約97億(補助金:約14億、公管金:約3.7億)

構造 鉄骨造
(一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造)
階数 地下1階/地上15階建
主な用途 専門学校・大学、商業、業務

学校 学校法人静岡理工科大学
・静岡デザイン専門学校
・静岡理工科大学サテライト研究室など



専門学校等の開学で
日常的に若者が集う
まちへ変化



経過

平成24年	地権者及び周辺関係者による「まちづくり勉強会」が発足
平成27年7月	再開発準備組合設立
平成29年	静岡市立地適正化計画 策定
令和1年 12月	地区計画の都市計画決定告示
令和2年 2月	第一種市街地再開発事業都市計画決定告示
9月	組合設立認可(地権者:8名)
令和3年 4月	権利変換計画認可(110条全員同意型)
6月	既存建築物解体工事着手
令和4年 5月	再開発ビル建築工事着手
令和5年 8月	地下道整備工事着手
令和6年 2月	建築工事完了
令和6年 4月	ビルオープン
令和7年 1月	組合解散認可



誘導施設の整備・誘致などが
考慮され「事業採択」



準備組合発足から
約8年でビル竣工

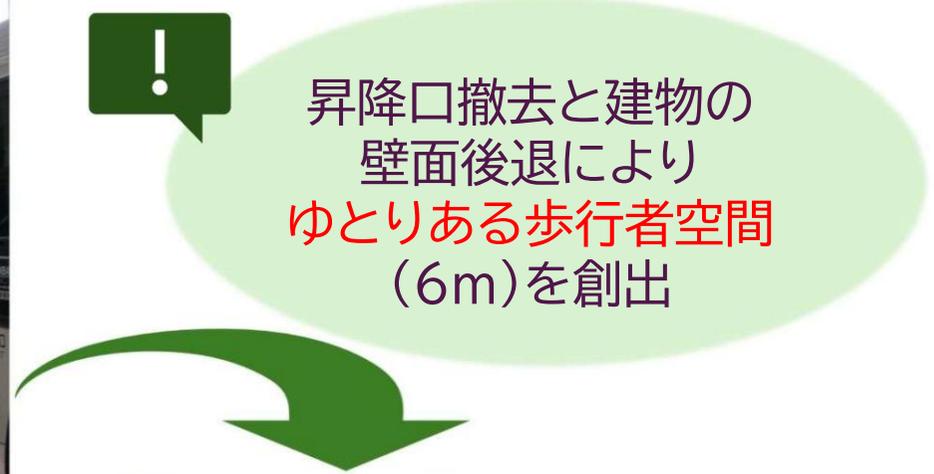
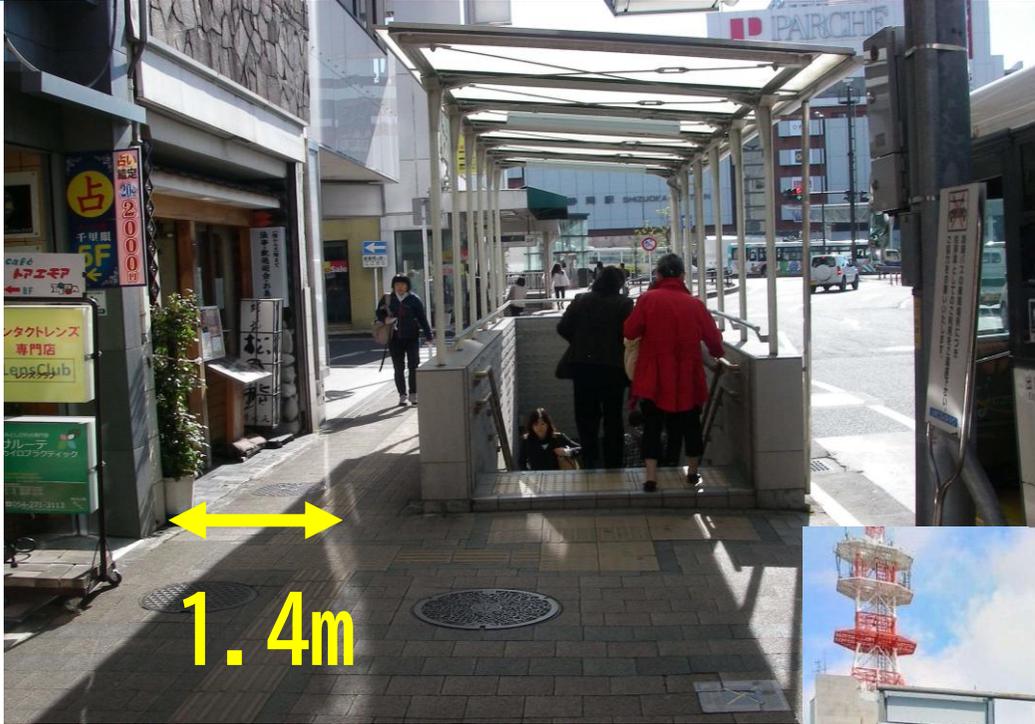
再開発によって変わりました



都市機能の更新



再開発によって変わりました



再開発によって変わりました



歩行者動線を
建物内に確保し、
JR静岡駅から静鉄静岡駅への
地下道動線を強化



再開発によって変わりました

!

日常的に約800人の若者が
まちなかに

静岡理科大学 情報学部 サテライト研究室
静岡デザイン専門学校 4領域 9学科

<出典> 学校法人 静岡理科大学 ホームページ

子供向け屋内型遊び場施設のオープン



富士山をイメージした大型遊具



実際に遊んでいる子供たち

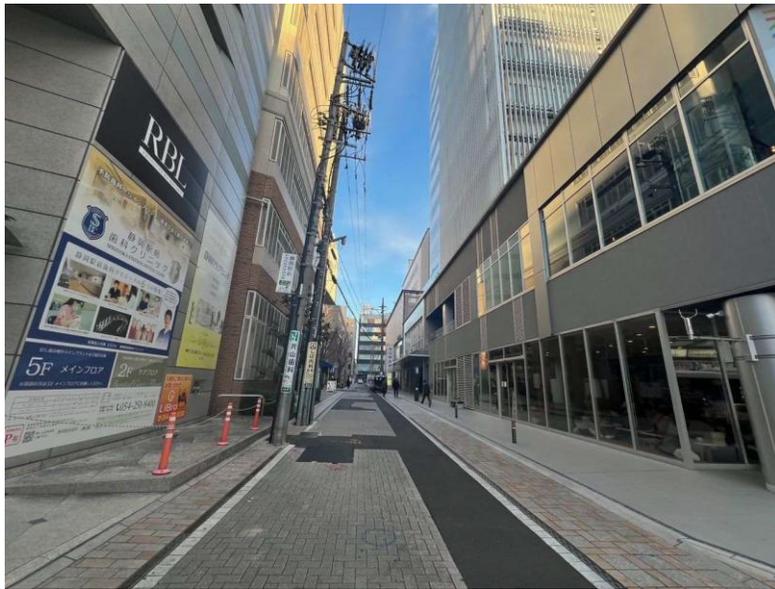


多種多様の遊具



乳幼児向けゾーン

電線共同溝方式による無電柱化



市道 御幸町伝馬町線



地上機器設置に向けた協議



試験堀工の様子