

第 5 号議案

静岡都市計画地区計画の決定 紺屋町・御幸町地区計画（静岡市決定）について、次のように本会に付議する。

令和 6 年 6 月 5 日

静岡市都市計画審議会

静岡都市計画地区計画の決定（静岡市決定）

都市計画紺屋町・御幸町地区計画を次のように決定する。

名 称		紺屋町・御幸町地区計画
位 置		静岡市葵区紺屋町、御幸町地内
面 積		約 1.7ha
地区計画の目標		本地区は、静岡市都市計画マスタープランにおいて、県下随一の商業・業務施設や都市型産業施設の集積地で、都市圏の核にふさわしい都市機能の誘導やエリアの個性を意識した更新・再生を目指す、「静岡都心地区」に位置している。 本地区計画では、静岡都心の北側玄関口にふさわしい安全で魅力あるまちの形成を目指して、賑わいの向上、土地の高度利用、まちの歴史を活かした景観形成を進め、良好な都市環境を創出することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	多くの機能を有する都市拠点としての求心力を一層高めるため、商業・業務や行政・文化など多様な都市機能の集積や土地の高度利用を進め、様々な活動が可能となる便利で賑わいのある環境を誘導する。 A 地区 敷地の共同化を図り、安全性・利便性・回遊性を備えた、商業・業務・居住の機能を中心とした土地利用を誘導する。 B 地区 誰もが歩きたくなる歩行空間を確保するために、路上駐輪対策に資する商業・駐輪場機能を誘導する。 C 地区 まちの歴史を活かした景観を形成し、回遊性を備えた緑豊かな都心の商業・業務の機能を中心とした土地利用を誘導する。
	地区施設整備の方針	静岡都心の北側玄関口にふさわしい、良好な都市環境を形成するため、地区施設として歩道状空地进行を A 地区に整備する。

	建築物等の整備の方針	駅前の魅力ある都市空間を形成するため、A 地区、B 地区では、建築物等の整備方針を次のように定める。 A 地区 1. 中心市街地に適切な建物用途の誘導や、土地の高度利用を図るため、建築物の用途、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定める。 2. 地上部のゆとりある歩行空間を確保するため、道路に面する建築物等の壁面の位置の制限を定める。 3. 駅前の顔としてふさわしい、周辺環境に配慮した建築物とするため、建築物等の形態・意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 B 地区 1. 中心市街地に適切な建物用途の誘導や、土地の高度利用を図るため、建築物の用途、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定める。 2. 駅前の顔としてふさわしい、周辺環境に配慮した建築物とするため、建築物等の形態・意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	良好な市街地環境を形成するため、A 地区には地下道からの連続性を持つ空間を設け、歩行者動線の円滑化やまちなかの回遊性の向上を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積	備考
		その他公共空地	歩道状空地	約 630 m ²	—
	地区の区分	地区名称	A 地区		
		地区面積	約 0.8 h a		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第 2 (り) 項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの		
		建築物の容積率の最高限度	70 / 10 ※注 1		
		建築物の容積率の最低限度	20 / 10		
		建築物の建蔽率の最高限度	7 / 10 ※注 2		
		建築物の建築面積の最低限度	200 m ²		
		壁面の位置の制限	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置（以下「建築物の外壁等」という。）は、以下の定めによらなければならない。 1. 都市計画道路 3・3・12 中央幹線、都市計画道路 3・5・57 呉服町通線に面する建築物の外壁等の位置は、道路境界線から 2.0 m 以上離さなければならない。（壁面の位置の制限 1 号） 2. 都市計画道路 3・3・11 静岡駅賤機線に面する建築物の外壁等の位置は、道路境界線から 2.5m 以上離さなければならない。（壁面の位置の制限 2 号） 3. 市道紺屋町鷹匠一丁目線に面する建築物の外壁等の位置は、道路境界線から 4.0m 以上離さなければならない。（壁面の位置の制限 3 号）		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	静岡市景観計画を遵守し、以下の点に特に留意する。 1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺環境との調和に配慮すること。 2. 看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。 3. 事前に、建築物等の計画における資料を以て、静岡市景観計画への適合について担当部局と協議を行うこと。		
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくを設置する場合は、まちなみ景観の形成に資するものとする。		

地区整備計画	地区の区分		地区名称	B 地区
			地区面積	約 0.03 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第 2 (り) 項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度		6 0 / 1 0
		建築物の容積率の最低限度		2 0 / 1 0
		建築物の建蔽率の最高限度		8 / 1 0 ※注 2
		建築物の建築面積の最低限度		1 0 0 m ²
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		静岡市景観計画を遵守し、以下の点に特に留意する。 1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺環境との調和に配慮すること。 2. 看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。 3. 事前に、建築物等の計画における資料を以て、静岡市景観計画への適合について担当部局と協議を行うこと。
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくを設置する場合は、まちなみ景観の形成に資するものとする。

区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

※注 1 ただし、建築物の容積率の最高限度は、建蔽率を建築物の建蔽率の最高限度（注 2 による加算がある場合は加算後の数値）から 20%を減じた数値以下とする場合には 5 / 10 を、広場等の有効な空地が敷地面積の 10%以上確保される場合には 5 / 10 を、建築物の延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用途に供する場合には 10 / 10 をそれぞれ加えた数値とする。

※注 2 ただし、建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあっては 1 / 10 を、又は同条第 3 項第 1 号イに該当する建築物にあっては 2 / 10 を加えた数値とする。

理 由

静岡都心の北側玄関口に当たる本地区において、市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、紺屋町・御幸町地区計画を本案のとおり決定する。

決 定 理 由

紺屋町・御幸町地区は、JR 静岡駅北口の静岡都市計画道路 3・3・12 号中央幹線、3・3・11 号静岡駅賤機線及び 3・5・57 号呉服町通線に接し、JR 静岡駅を中心に広がる「静岡都心」の北側の玄関口として、枢要な位置を占めている地区である。

当該地区は、駅前の商業地域として商業・業務施設が集積しているものの、昭和 30 年代から 40 年代前半の防災建築街区及び防火建築帯が残存している。また、近年のインターネット販売等の影響を受け、物販店舗等が衰退傾向となっており、まちの賑わいを失いつつある状況もあり、都市防災や都市機能上の課題を多く残している。

当該地区を含む JR 静岡駅周辺について、「静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、JR 静岡駅周辺を中心とする商業・業務地の土地利用方針として、市街地再開発事業や共同店舗ビルの建て替え整備などにより、土地の高度利用を図るとともに、本県を代表する商業・業務地にふさわしい拠点形成を目指すものと掲げている。

「静岡市都市計画マスタープラン」では、都市拠点として位置づけ、市街地再開発事業等により、都市機能の更新や土地の高度利用の促進を図り、市街地の整備を進める方針を掲げている。

「静岡市立地適正化計画」では、集約化拠点形成区域（都市機能誘導区域）として位置づけ、まちの魅力や賑わいの創出をはじめ、都市機能の向上に効果をもたらす施設を積極的に誘致するものとしている。

更に、「静岡市都市再開発方針」では、JR 静岡駅周辺を「計画的な再開発が必要な市街地」とし、にぎわいとうるおいのある快適なまちをつくるため、当該地区を含む区域を「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」としている。また、上位計画を踏まえ、「市民・企業・行政等の協働によるまちづくり」や「新たな活力にみちた交流の盛んなまちづくり」など将来都市像の基本理念を定めている。

これらの上位計画や方針に基づき、当該地区では、民間活力を活用し、既存の老朽化した建築物等の共同化、土地の高度利用及び市民のニーズに合わせた施設の誘致、歩行者優先の空間づくりや地下道からの新たな動線の確保により、防災機能を向上させるとともに新たなまちの賑わいを創出する等、良好な市街地環境の整備と都市機能の更新をする必要がある。

以上のことから、本案のとおり、紺屋町・御幸町地区計画を決定する。

紺屋町・御幸町地区計画（静岡市決定）

No. 2

計画図

