

紺屋町・御幸町地区に関する議案

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)

第6号議案 静岡都市計画第一種市街地再開発事業の決定
紺屋町・御幸町地区第一種市街地再開発事業
(静岡市決定)

第7号議案 静岡都市計画道路の変更
3・3・11号 静岡駅賤機線
(静岡市決定)

目 次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）
5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）
6. 都市計画変更（第7号議案・道路）
7. 都市計画の手続及び事業スケジュール

目 次

1. 各制度の概要

2. 区域の概要

3. 市街地再開発事業の概要

4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）

5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）

6. 都市計画変更（第7号議案・道路）

7. 都市計画の手續及び事業スケジュール

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）

1.各制度の概要

地区計画とは

それぞれの**地区の特性**にふさわしい良好な環境の形成や保持のため、道路や公園といった公共施設の整備や、**建築物の用途、高さ、色彩**などについて、用途地域等の規制に加えて、対象地区内で面的に定めることが出来る**地区独自のルール**です。



1.各制度の概要

高度利用型地区計画とは

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を誘導するもの

条件を満たすことにより**容積率を割増**できる

地区整備計画で定めなければならない内容

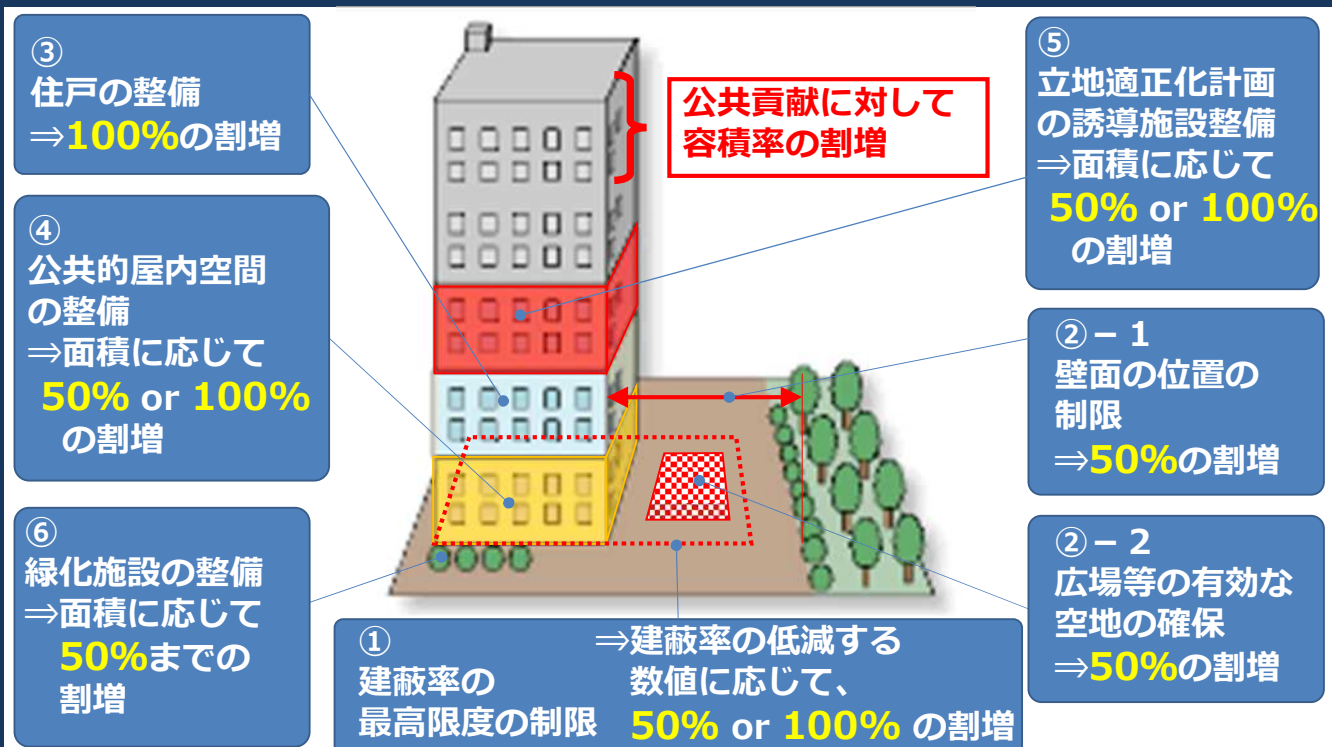
- ①容積率の最高限度及び最低限度
- ②建蔽率の最高限度
- ③建築面積の最低限度
- ④壁面の位置の制限

条件 ⇒ 「**静岡市高度利用型地区計画指定指針**」で定めている

1.各制度の概要

高度利用型地区計画指定指針とは

高度利用型地区計画を定めるにあたっての対象地区や容積率の最高限度等を指定する基準



1.各制度の概要

市街地再開発事業とは

老朽化した低層住宅等が密集し、有効な土地利用が図れていない既成市街地において、**土地を統合**し、**不燃化された共同建築物**の建替えを行い、合わせて広場や道路空間などの公共スペースを確保することによって、**都市機能の更新**を図り、快適で安全な都市機能の再生を目指すもの



都市計画に定める内容

- | | |
|-------------|----------------|
| ①事業の種類・名称 | ④建築物の整備に関する計画 |
| ②事業を行う区域と面積 | ⑤建築敷地の整備に関する計画 |
| ③公共施設の配置・規模 | |

目 次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）
5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）
6. 都市計画変更（第7号議案・道路）
7. 都市計画の手続及び事業スケジュール

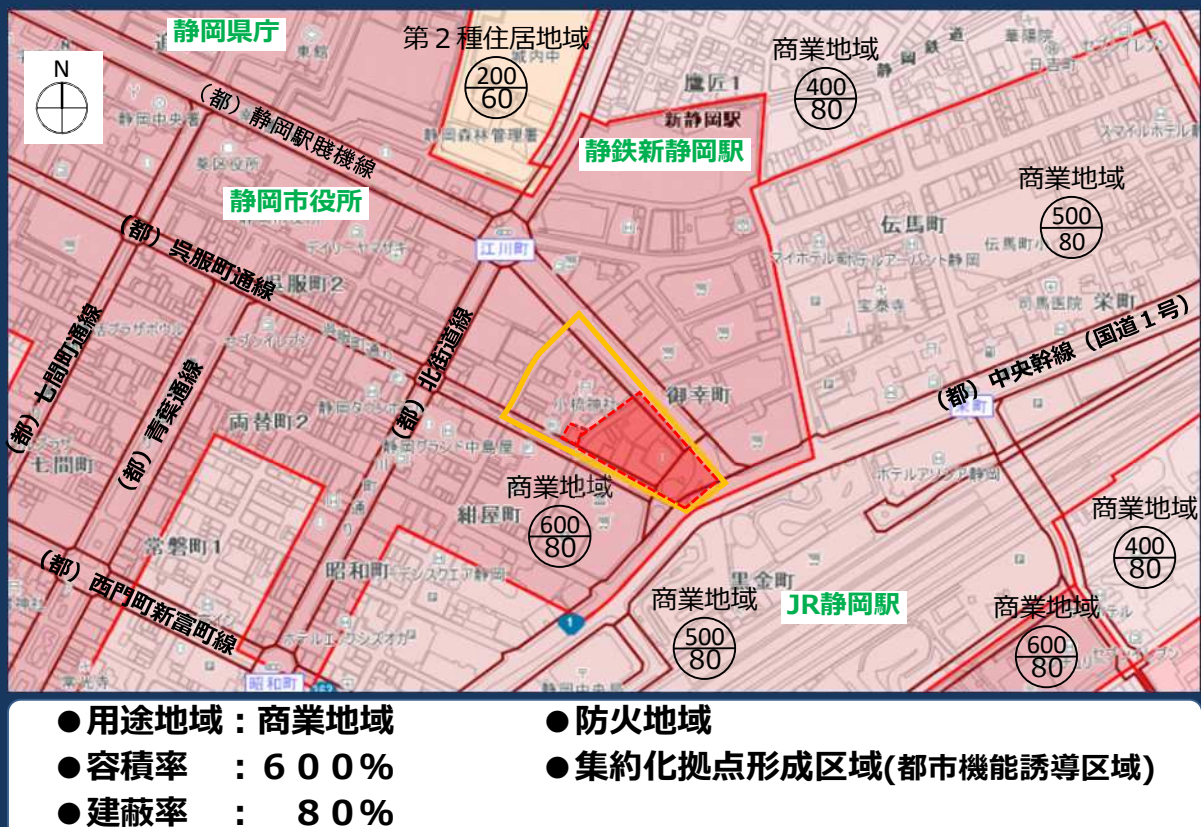
2.区域の概要

地区計画区域・再開発区域の位置



2.区域の概要

都市計画上の位置づけ



2.区域の概要

上位計画での位置づけ

◆静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

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

JR静岡駅周辺を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

JR静岡駅周辺を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。

◆静岡市都市再開発方針

JR静岡駅南北の都心地区を再開発促進地区として位置づけ、合理的かつ健全な土地利用を促進することで、都市機能・交流・回遊性・にぎわいの向上や、防災機能の更新などが図られるべきとしている。

2.区域の概要

市街地再開発事業地区の現況と課題

◆建物の老朽化

土地が細分化され建物が密集しており、1970年代以前の建物が半数を占めている。
※旧耐震基準（1981年6月以前）で建てられた建物は耐震性が低い。

◆土地の低利用

低層の建物が多く存在し、基準容積率600%に対して現況の容積率は約460%に留まっている。



⇒課題

- ・老朽建物の更新
- ・防災性の強化
- ・土地の有効利用

目 次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
- 3. 市街地再開発事業の概要**
4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）
5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）
6. 都市計画変更（第7号議案・道路）
7. 都市計画の手續及び事業スケジュール

3. 市街地再開発事業の概要 計画のコンセプト

①呉服町通りの玄関口の魅力が向上

- ・施設敷地内に広場空地を設けることにより、**来訪者の利便性や回遊性が向上し、静岡都心の魅力が高まる**



現況写真



更新イメージ

②快適な歩行空間を創出

- ・再開発**ビルの壁面後退**を図り、**快適な歩行空間を創出**する。更に再開発事業を併せて実施する呉服町通りのモール化、市道紺屋町鷹匠1丁目線の無電柱化を行うことで、その効果を最大限に活用する

③建物と一体構造となっている地下道の同時更新

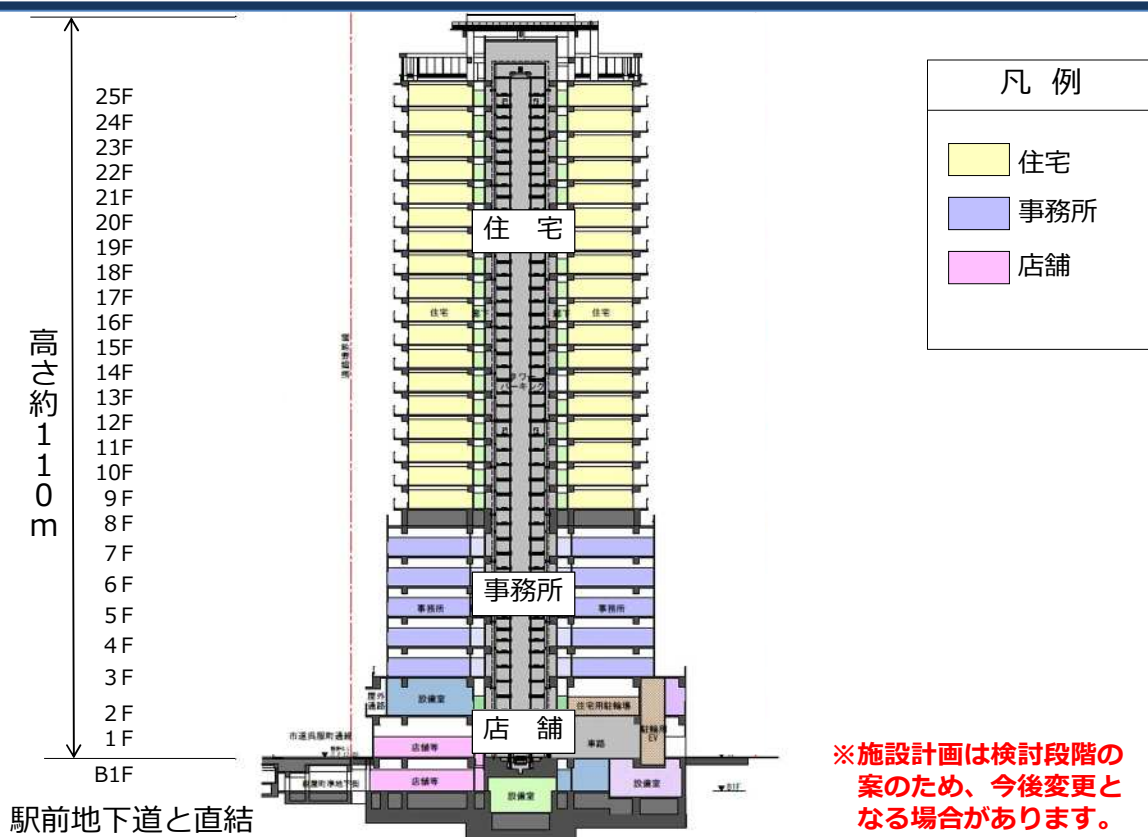
- ・老朽化した建築物と一体構造の地下道を同時に更新し、**災害時の安全性の向上を図ることで、安全安心な空間を確保する**

3. 市街地再開発事業の概要

施設計画案

A街区

断面図(中央幹線側より)



3. 市街地再開発事業の概要

施設計画案

A街区

地階平面図



3. 市街地再開発事業の概要

施設計画案

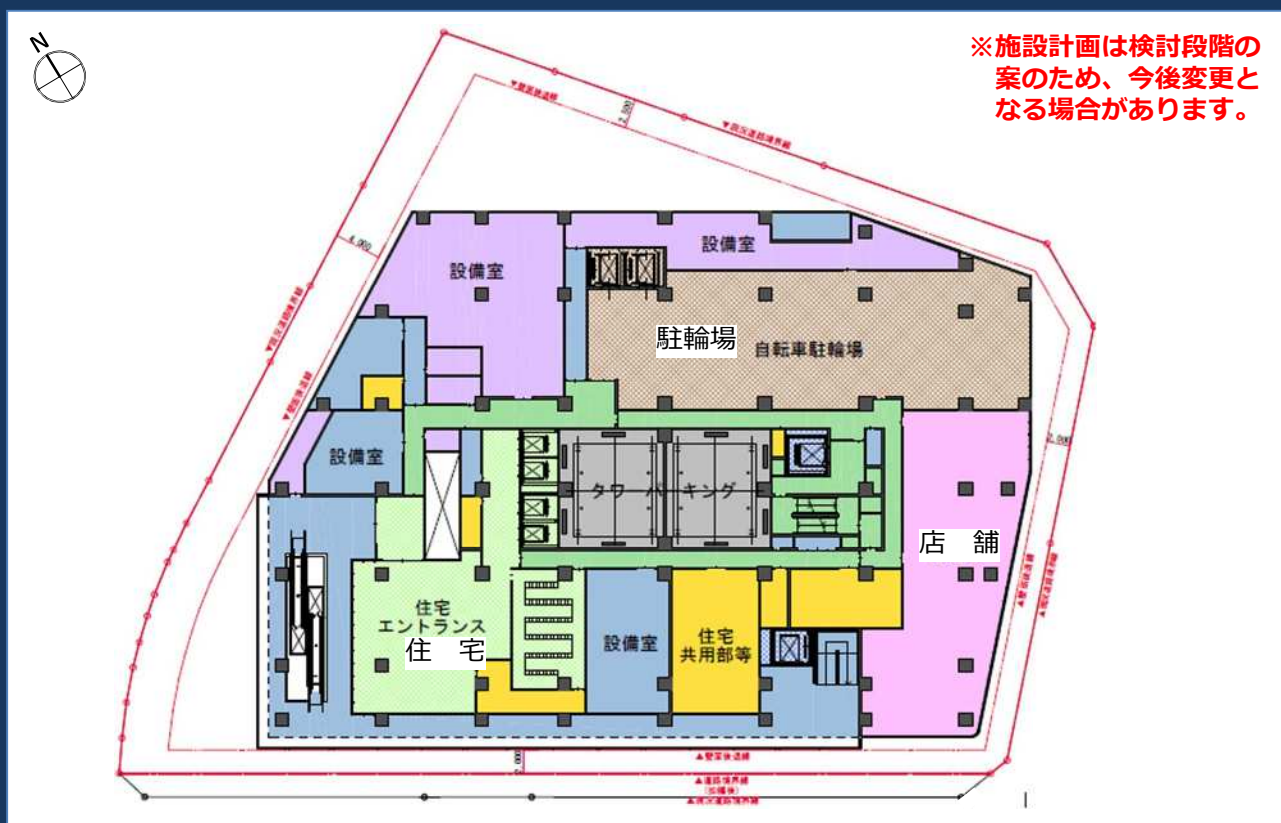
A街区 1階平面図



3. 市街地再開発事業の概要

施設計画案

A街区 2階平面図



施設計画案

Architectural floor plan of a building with three main office areas labeled "事務所" (Office). The plan includes a central corridor, restrooms, and various service areas. Dimensions are provided for the building footprint and surrounding setbacks. A red dashed line indicates the building boundary, and a red solid line indicates the setback line. The plan is oriented with North at the top.

Dimensions and setbacks shown:

- Building footprint dimensions: 4,000 (width), 10,000 (depth).
- Setback dimensions: 4,000 (left), 10,000 (right), 10,000 (bottom), 10,000 (top).
- Internal dimensions: 10,000 (width), 10,000 (depth).

Legend:

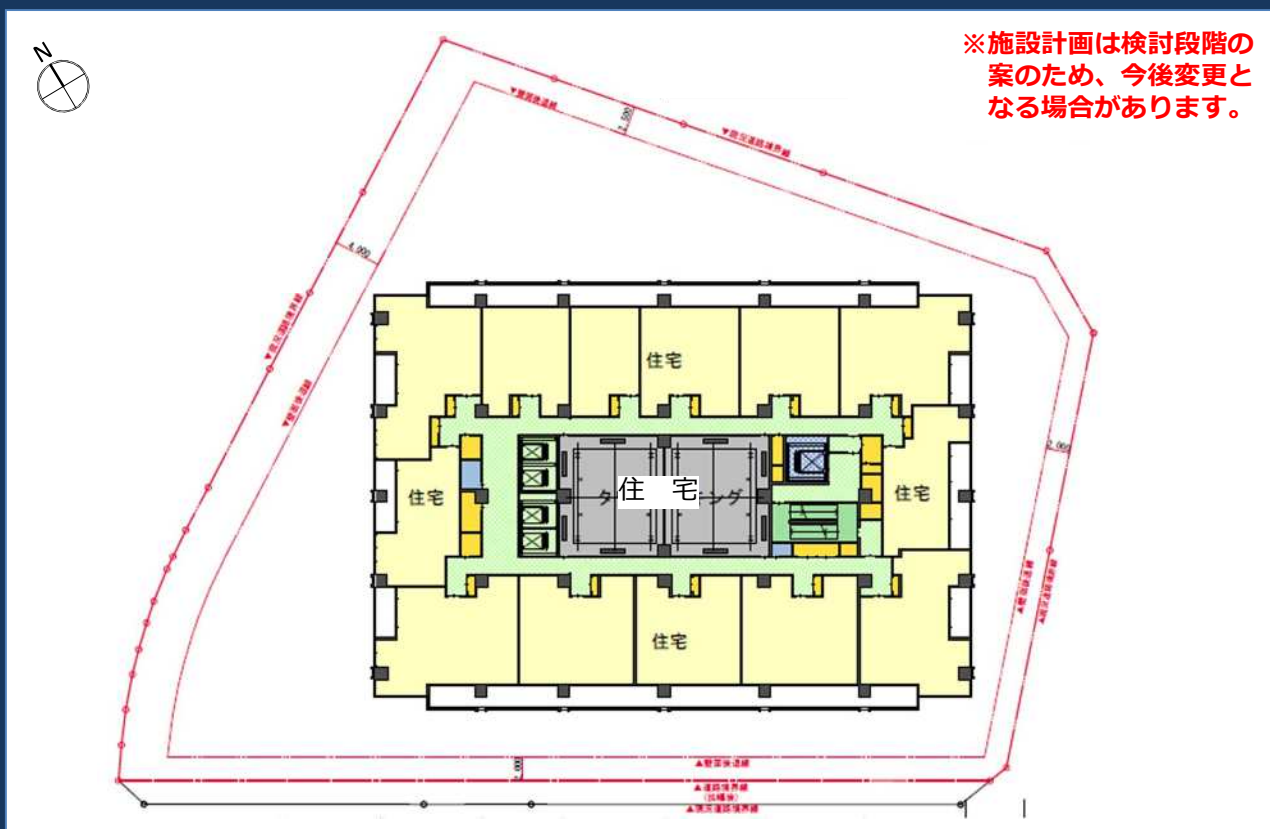
- ▲ 建築線 (Building Line)
- ▲ 道路境界線 (Road Boundary Line)
- ▲ 境界線 (Boundary Line)

施設計画案

3. 市街地再開発事業の概要

施設計画案

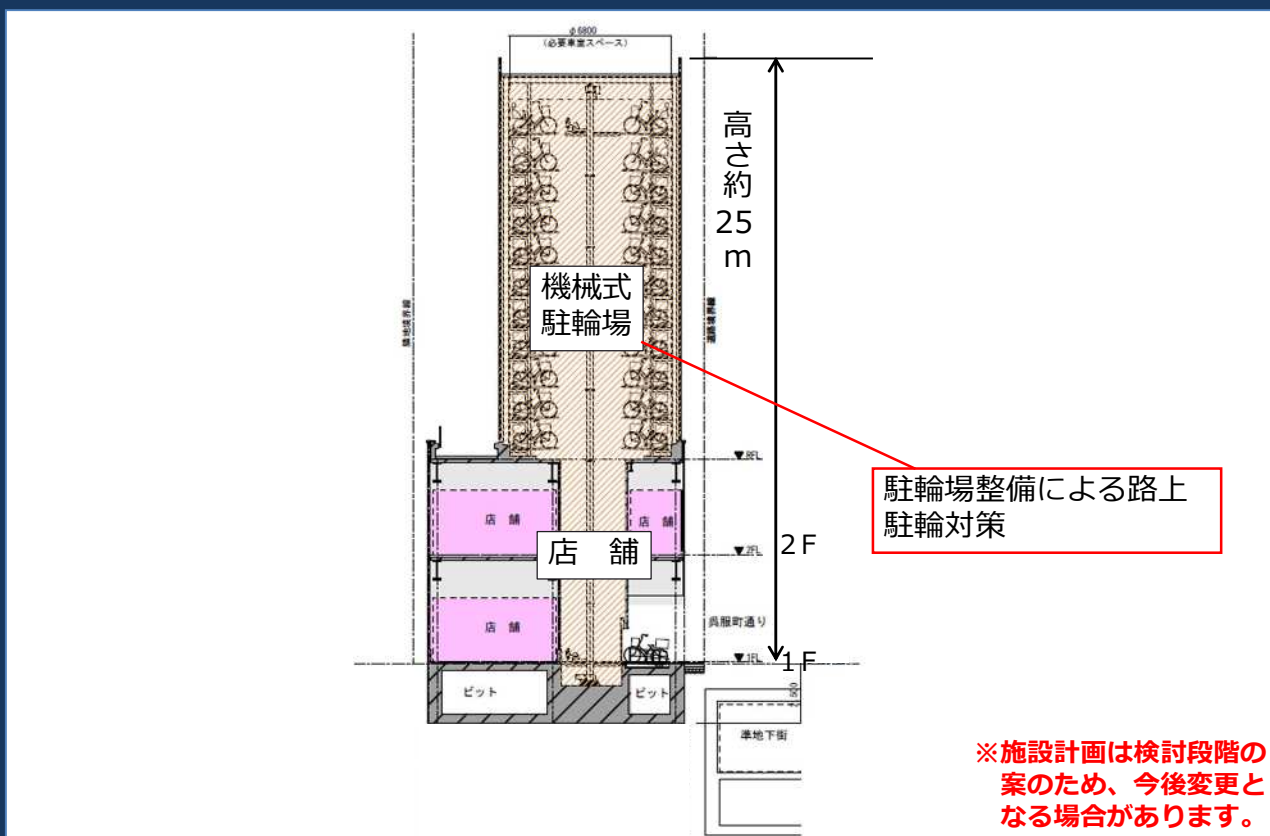
A街区 8～25階平面図



3. 市街地再開発事業の概要

施設計画案

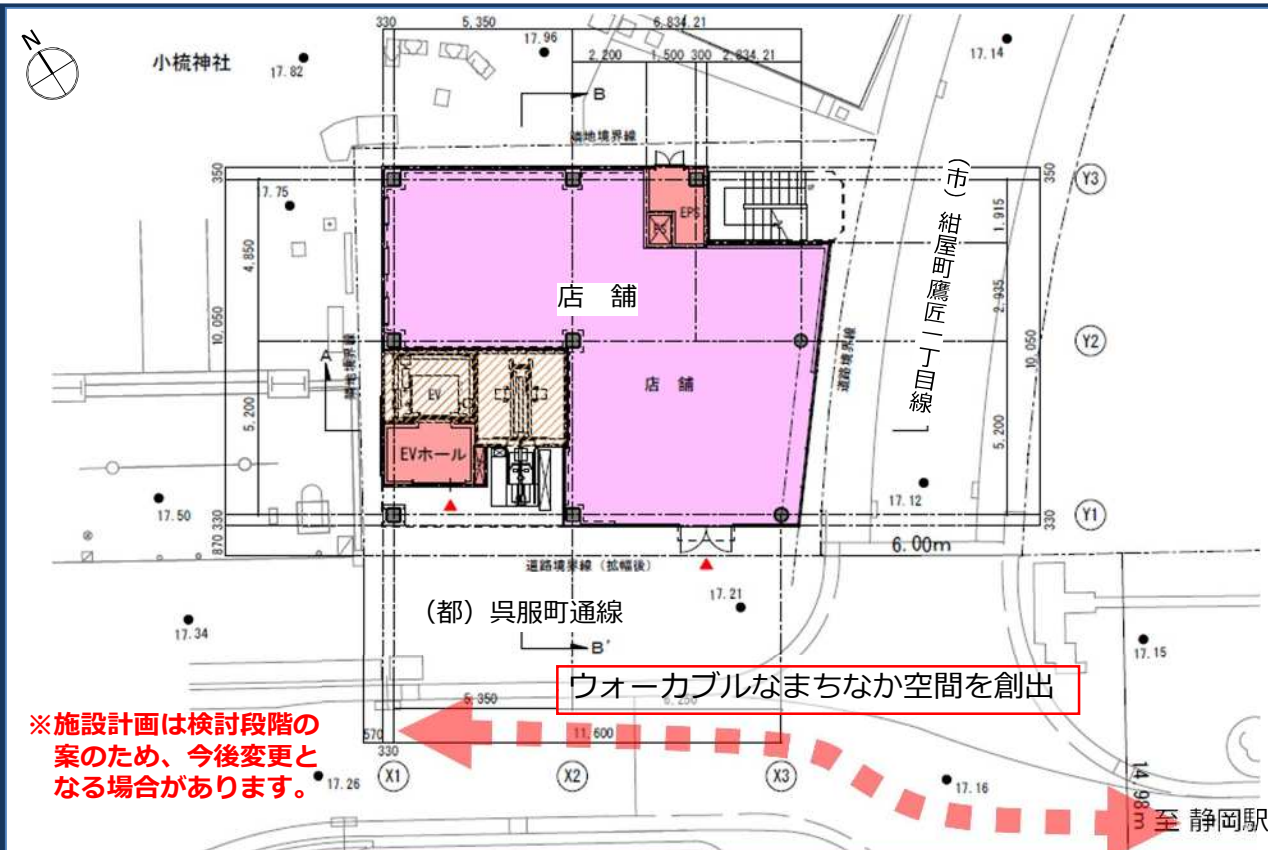
B街区 断面図(市役所側より)



3. 市街地再開発事業の概要

施設設計画案

B街区 1階平面図

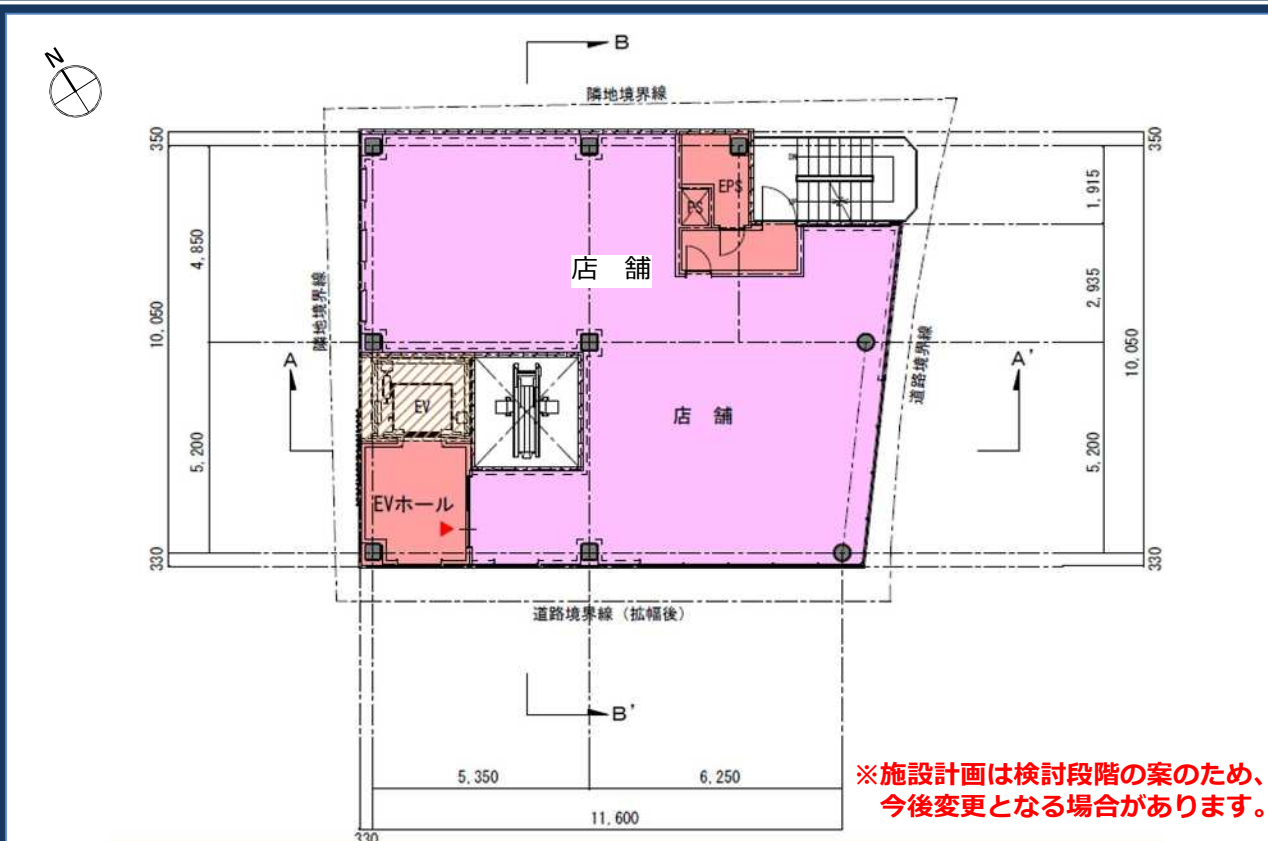


※施設設計画は検討段階の案のため、今後変更となる場合があります。

3. 市街地再開発事業の概要

施設設計画案

B街区 2階平面図



※施設設計画は検討段階の案のため、今後変更となる場合があります。

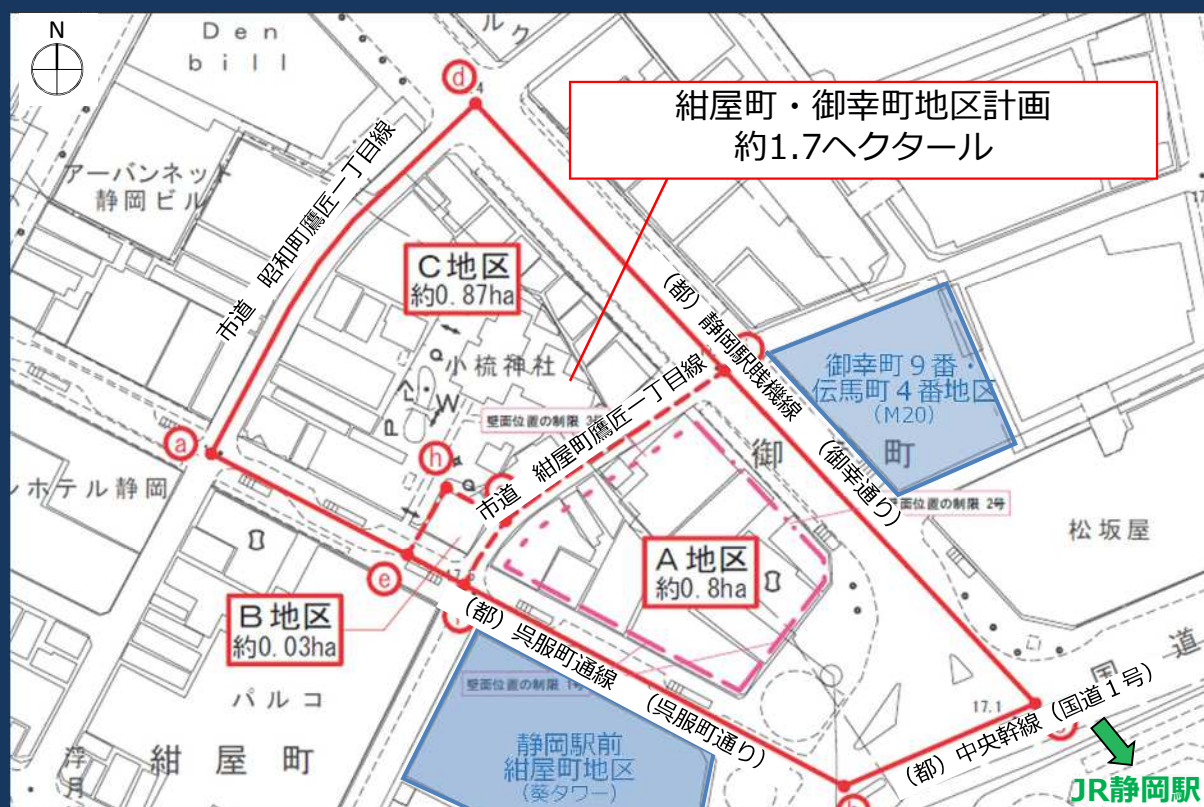
目次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
3. 市街地再開発事業の概要
- 4. 都市計画決定（第 5 号議案・地区計画）**
5. 都市計画決定（第 6 号議案・市街地再開発事業）
6. 都市計画変更（第 7 号議案・道路）
7. 都市計画の手続及び事業スケジュール

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）

4. 都市計画決定 (地区計画) 地区計画の区域

議案書 第5号議案 P8



4. 都市計画決定
(地区計画)

議案書 第5号議案 P5

理 由

静岡都心の北側玄関口にあ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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

議案書 第5号議案 P6

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、重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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (1/11)

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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (2/11)

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を A 地区に整備する。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (3/11)

議案書 第5号議案 P2

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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (4/11)

議案書 第5号議案 P2、P3

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㎡	—

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (5/11)

議案書 第5号議案 P3

A地区

地区整備計画	地区の区分	地区名称	A地区
		地区面積	約0.8ha
	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 ※マージャン屋、ぱちんこ屋など 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 ※キャバレー、料理店など
		建築物の容積率の最高限度	70/10 ※注1

※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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

容積率の割り増し (1/3)

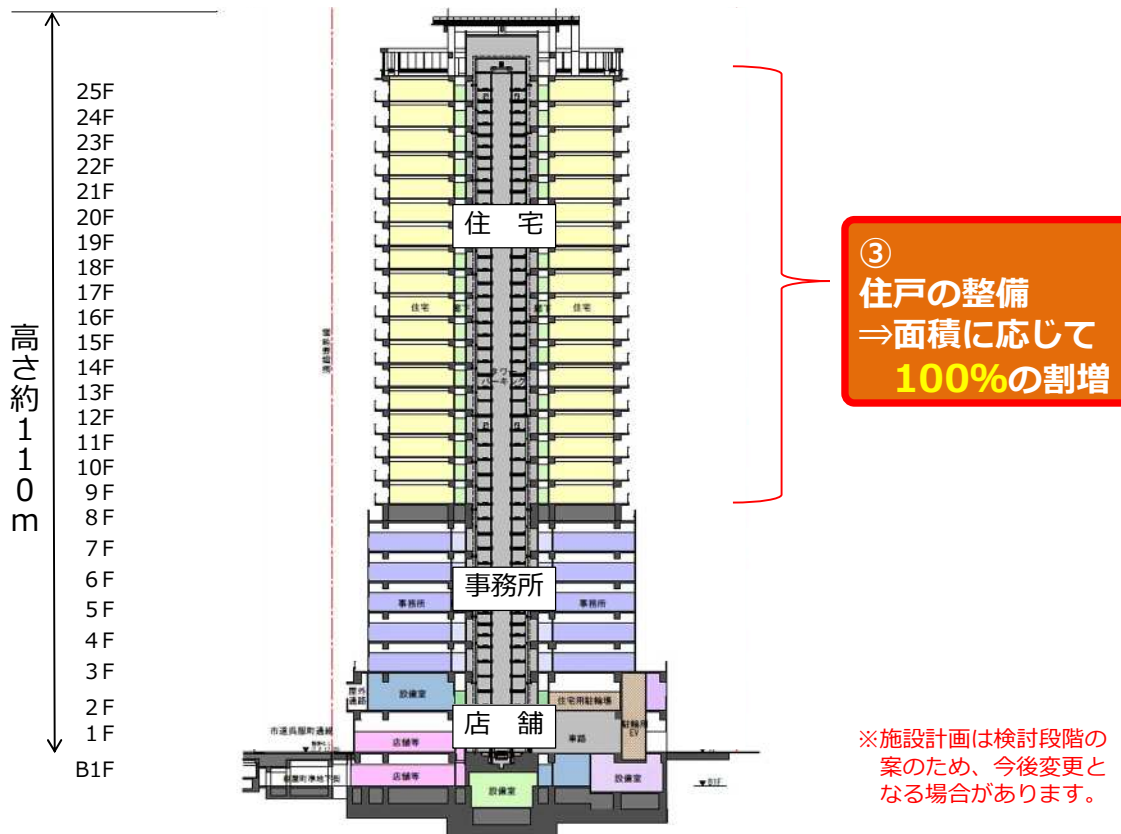
1階平面図



4. 都市計画決定
(地区計画)

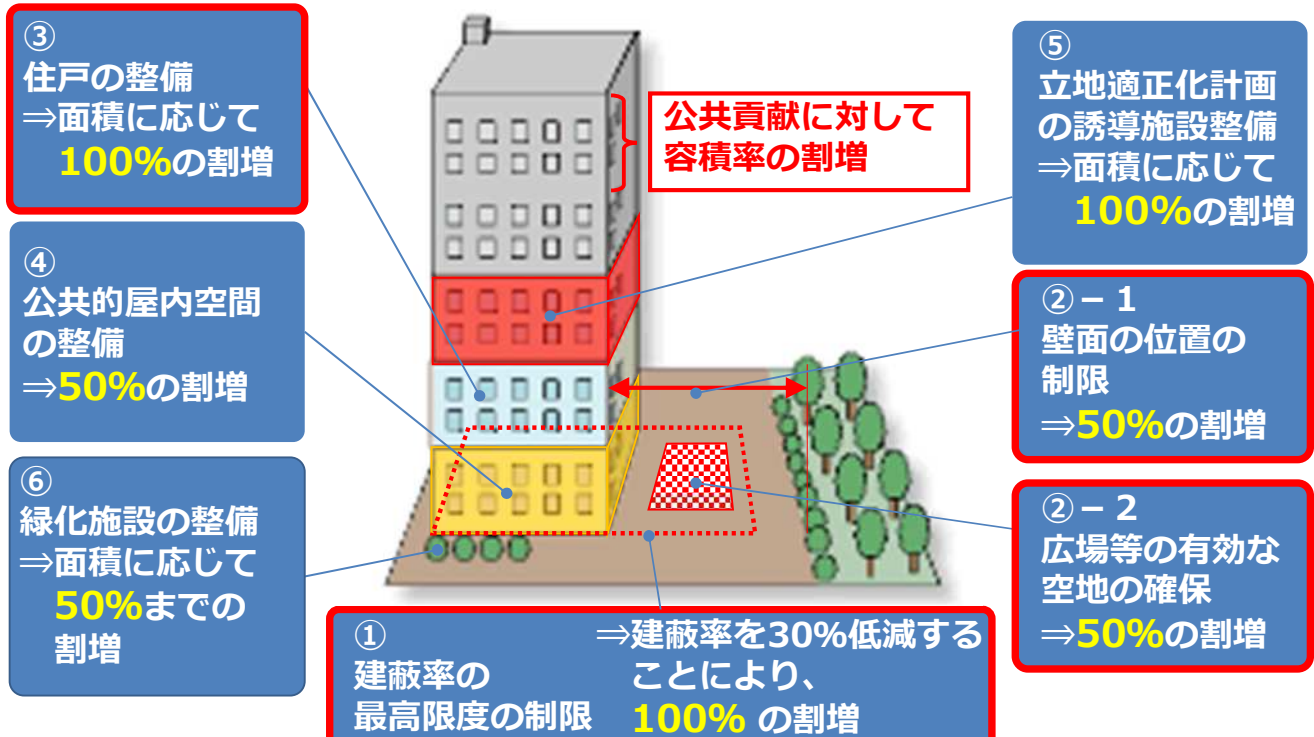
容積率の割り増し (2/3)

断面図



4. 都市計画決定
(地区計画)

容積率の割り増し (3/3)



指定容積率
600%



最大900%まで建築可能となる

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (6/11)

議案書 第5号議案 P3

A地区

地区整備計画	建築物等に関する事項	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

※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つては1 / 10を、または同条第3項第1号イに該当する建築物にあつては2 / 10を加えた数値とする。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (7/11)

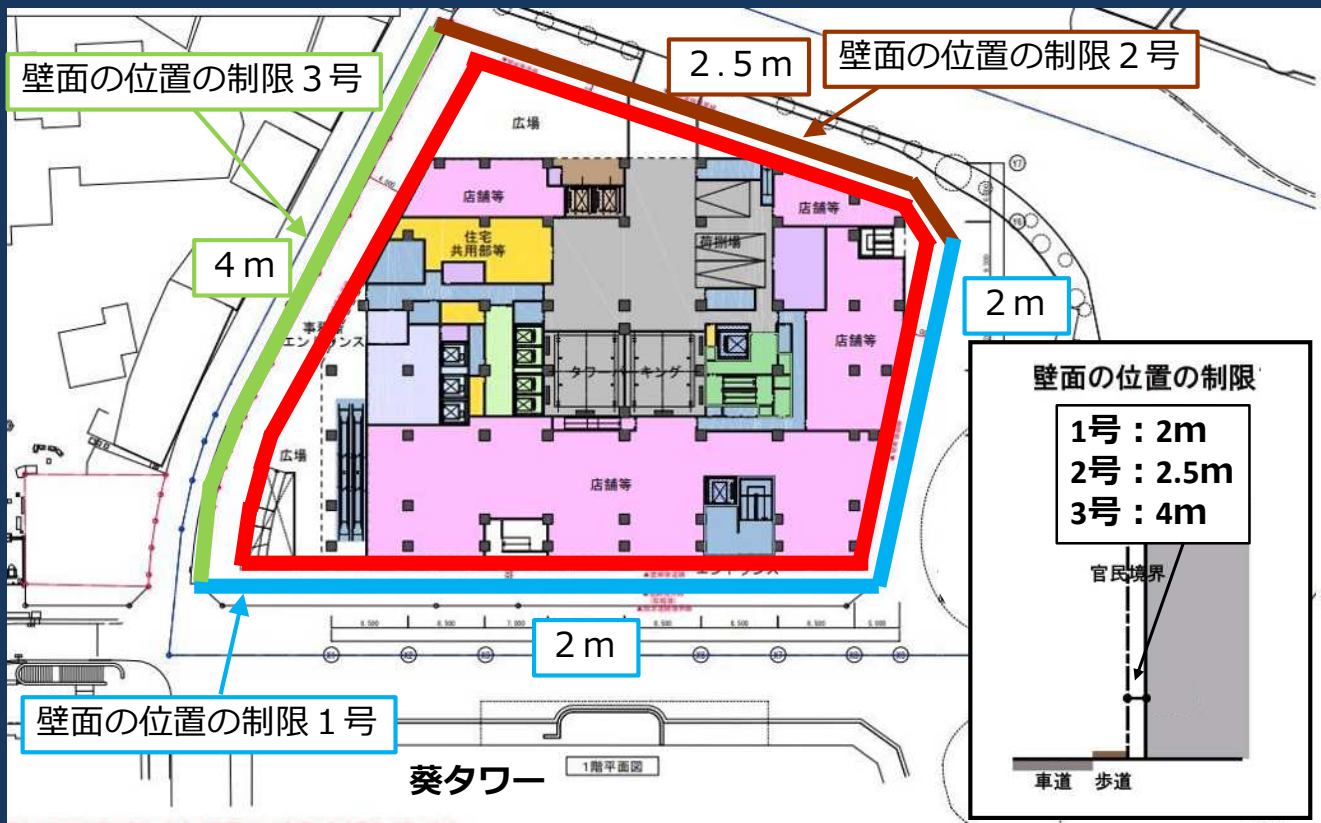
議案書 第5号議案 P3

A地区

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建築面積の最低限度	200㎡
		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。 - 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2.0m以上離さなければならない。（壁面の位置の制限1号） - 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） - 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）

4. 都市計画決定
(地区計画)

壁面の位置の制限



4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (8/11)

議案書 第5号議案 P3

A地区

地区整備計画	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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (9/11)

議案書 第5号議案 P4

B地区

地区整備計画	地区の区分	地区名称	B地区
		地区面積	約0.03ha
	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 ※マージャン屋、ぱちんこ屋など 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 ※キャバレー、料理店など
		建築物の容積率の最高限度	60/10

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (10/11)

議案書 第5号議案 P4

B地区

地区整備計画	建築物等に関する事項	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	8/10 ※注2
		建築物の建築面積の最低限度	100㎡

※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、または同条第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。

4. 都市計画決定
(地区計画)

都市計画決定の内容 (11/11)

議案書 第5号議案 P4

B地区

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。

目 次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）
5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）
6. 都市計画変更（第7号議案・道路）
7. 都市計画の手続及び事業スケジュール

5. 都市計画決定 (市街地再開発事業)

市街地再開発事業の区域

議案書 第6号議案 P6



5. 都市計画決定 (市街地再開発事業)

理 由

議案書 第6号議案 P3

静岡都心の北側玄関口にあたる紺屋町・御幸町地区において、市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定する。

5. 都市計画決定
(市街地再開発事業)

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、重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、第一種市街地再開発事業を決定する。

5. 都市計画決定
(市街地再開発事業)

都市計画決定の内容 (1/3)

名 称		紺屋町・御幸町地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約0.8ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3・3・12 中央幹線	53.0m (22.0m)	約38m (約14,940m)	都市計画 道路 (既決定)	() 内は代表幅員 及び総延長
			3・3・11 静岡駅賤機線	12.25m (24.5m)	約61m (約7,760m)	都市計画 道路 (既決定)	
			3・5・57 呉服町通線	7.5m (15.0m)	約95m (約2,330m)	都市計画 道路 (既決定)	
	区画市道	紺屋町鷹匠一丁目 線	3.0m (6.0m)	約70m (約170m)	既設		
	下水道		静岡市公共下水道（高松処理区）に接続				

5. 都市計画決定 (市街地再開発事業) 都市計画決定の内容 (2/3)

	街区	建築物		敷地面積に対する		主要用途	建築物の 高さ	備考
		建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築面積 の割合	延べ面積 の割合			
建築物の整備	A	約2,600㎡	約45,300㎡ (約33,900㎡)	約7/10	約90/10	店舗 事務所 住宅 駐車場 駐輪場 等	約110m	
	B	約130㎡	約500㎡ (約380㎡)	約7/10	約20/10	店舗 駐輪場 等	約25m	

5. 都市計画決定 (市街地再開発事業) 都市計画決定の内容 (3/3)

建築敷地の 整備に関する 計画	街区	建築敷地面積	整備計画
	A	約3,800㎡	壁面位置の制限により安全で快適な歩行者空間を確保する。(A街区) また、敷地周辺の歩道状空地及び施設内には緑化を図り、潤いと環境に配慮した施設整備を行う。 集約拠点に相応しい賑わいの創出と交流機能の拠点整備を行い、静岡駅の玄関口に相応しい景観を形成する。
	B	約180㎡	
住宅建設の目標	街区	戸数	備考
	A	約240戸	—

目 次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）
5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）
- 6. 都市計画変更（第7号議案・道路）**
7. 都市計画の手續及び事業スケジュール

第7号議案 道路の変更 3・3・11号 静岡駅賤機線

6. 都市計画変更 (道路) 都市計画道路とは

(都市計画法第11条第1項第1号)

- ・都市計画法第11条に基づく都市施設として、都市計画に**道路の種別、名称、位置、幅員、車線数、構造**を定めたもの。
- ・都市の骨格となる**道路ネットワーク**を構築する

都市計画道路の主な3つの機能

交通機能	空間機能	市街地形成機能
・人や物資の移動 ・沿道の土地利用のための出入り、駐停車	・景観や日照などの環境 ・避難や救援のための通路 ・延焼を防止する空間 ・供給処理施設の収容	・宅地を区画し、街区を形成 ・都市の発展の方向や土地利用の方向を規定
		

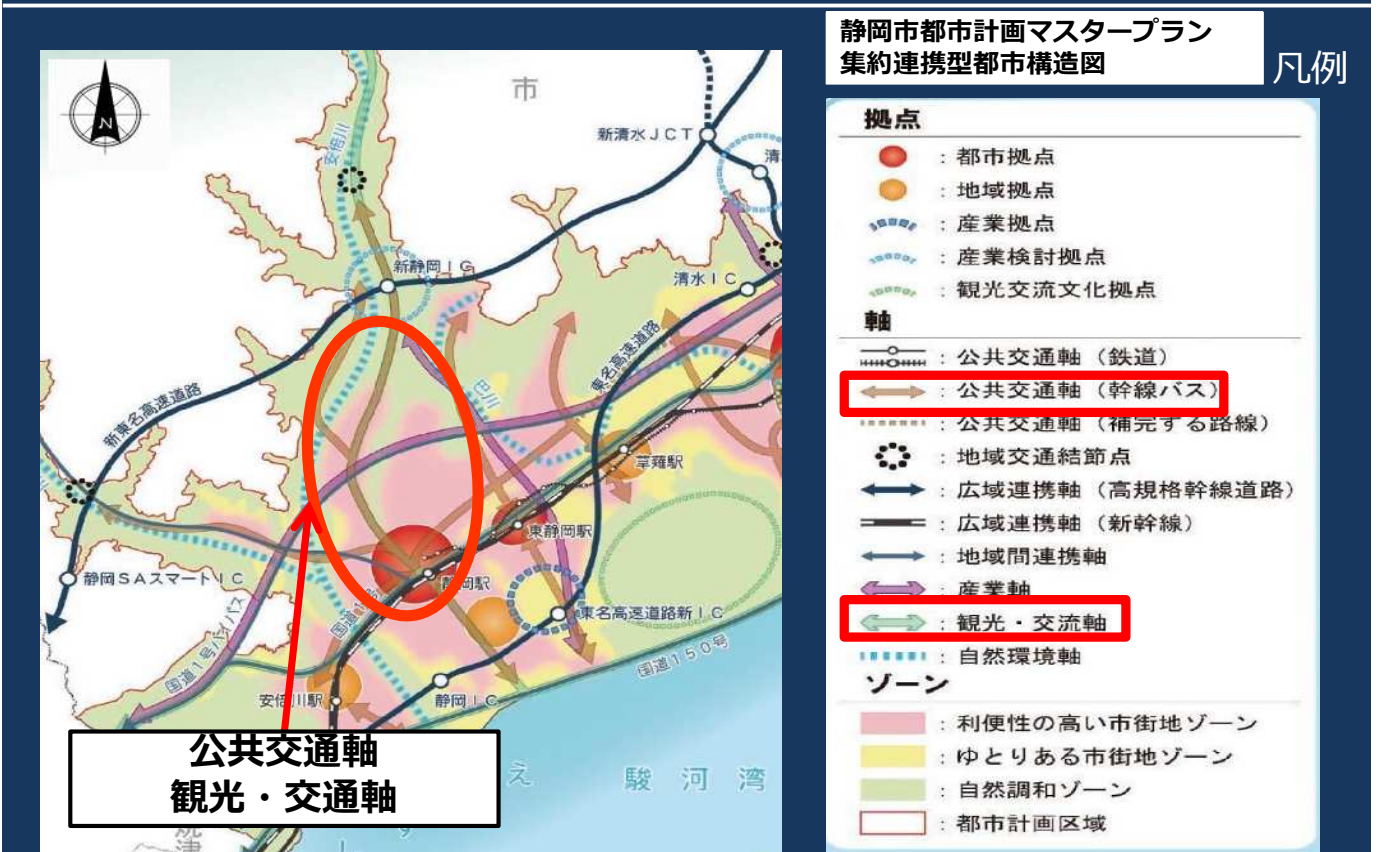
6. 都市計画変更
(道路)

3・3・11号 静岡駅賤機線の位置



6. 都市計画変更
(道路)

上位計画での位置付け



6. 都市計画変更
(道路)

都市計画決定の経緯

- 当初決定：昭和21年10月3日
御幸町～宮ヶ崎町
L=約1,530m 代表幅員 27.50m
- 変更：昭和26年4月11日
終点の変更（昭府二丁目 L=約4,300）
- 変更：平成3年9月24日
終点の変更（～下）
L=約7,740
（第二東名自動車道の都市計画決定に伴い延伸）
- 変更：令和3年4月13日
都市計画道路見直しによる変更
一部幅員縮小、L=約7,760（延長の誤差修正）

6. 都市計画変更
(道路)

3・3・11号 静岡駅賤機線の整備状況



昭和21.10 都市計画決定

概成区間
(暫定整備区間)

国道1号との交差点
から
中町交差点付近
まで
(一部区間を除く)

概成区間は27mの計画幅員
に対して21.81～24.54mの
現道が存在する。
(歩道の拡幅が未完了)

6. 都市計画変更
(道路)

3・3・11号 静岡駅賤機線の横断面図

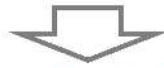
横断面図

(現道幅員へ変更する区間)



<市街地再開発事業との連携>

都市計画決定ラインから2.5m民地側へ後退して壁面後退線として設定し、当該空間は歩道状空地として確保する。



官民連携により、既存歩道(4.0m)と歩道状空地(2.5m)を合わせて6.5mの歩行者空間をスピード感をもって確保する

6. 都市計画変更
(道路)

官民連携により創出した歩道状空地について

【都市計画の活用】

- ・高度利用型地区計画（地区整備計画）による制限
⇒地区施設（歩道状空地）として位置付ける

【今後の管理について】

- ・権利者間における管理協定（権利継承等の条項を含む協定）締結

※都市再生特別措置法を活用

都市再生（整備）歩行者経路協定

（修繕、事故対応、支障物件撤去など機能維持に必要なすべての行為を民間で行う）

6. 都市計画変更
(道路)

メリット・効果

対象	メリット・効果	
市民	●事業実施を待たず、早期に円滑・安全な歩行空間を確保・提供できる。 既存歩道(4.0m)と歩道状空地(2.5m)を合わせて6.5mの歩行者空間をスピード感をもって確保 ●効率的なまちの更新(再開発事業の完了)と同時に新たな広場による憩い空間の享受 建蔽率30%減により、歩行空間と連続する新たな広場空間を創出	スピード感
市	●玄関口(静岡駅北口)目抜き通りの壁面位置の連続 壁面後退線の設定(2.51m)により、従前の都市計画道路計画線(27m)の壁面位置を確保 ●長期未着手路線(区間)の解消 概成扱いのため、整備優先度が低く、長期未着手であった区間を解消 ●道路(空間)整備に係る支出軽減(財政負担の減) 市街地再開発事業との連携により、用地・補償費用(約10~20億)の負担せずに必要な空間を確保 ●まちの更新・共同化に向けた機運向上 テストケースの成功により、更新を要する次の街区の地権者の意識啓発	財政負担
再開発	●限られた敷地の有効活用(必要な商業床・保留床等の確保) 道路空間と連続的に活用できる商業床(店舗)をより多く提供 ●市街地再開発事業の成立(安定した事業推進) 事業成立に向け必要な床を確保	事業成立



(都)静岡駅賤機線の変更
JR静岡駅北口～江川町交差点に限ったテストケースとする。

6. 都市計画変更
(道路)

3・3・11号 静岡駅賤機線の概要



6. 都市計画変更
(道路)

理 由

議案書 第7号議案 P2

静岡都心地区において、社会経済情勢の変化に伴い、都市の将来像を見据えた合理的な都市計画道路網の再構築と、効果的かつ効率的な都市機能の更新を図るため、本案のとおり変更する。

6. 都市計画変更
(道路)

変更理由

議案書 第7号議案 P3

本路線は、ＪＲ静岡駅北口の静岡都市計画道路３・３・12号中央幹線から葵区昭府地区へ至る放射状路線として、昭和21年に当初決定、昭和26年に計画変更された。その後、平成3年には、広域連携軸の高規格幹線道路である静岡都市計画道路１・２・1号第二東名自動車道の都市計画決定に伴い、終点を静岡都市計画道路３・３・99号第二東名インター線まで延伸し、広域都市間や地域間の連携・交流を担う路線として、位置づけられている。

本路線の起点から静岡都市計画道路３・５・17号中町長谷通線との交差点までの延長約810mのうち、大部分の区間は、現道の幅員が約21.81～24.54mで、都市計画で求める計画幅員27mに対して、概ねの道路機能を有する概成区間の扱いとなっているものの、都市機能の更新に向けては、更なる歩行空間の確保が課題となっている。

また、多くの都市機能が集積する都市拠点である静岡都心地区では、市街地再開発事業等の実施により、まちの更新が段階的に進められているものの、未だに老朽化した防火建築帯や防災建築街区や低未利用地が残存し、街区の更新にも課題が残されている。

これらの状況を踏まえ、「静岡市都市計画マスタープラン」では、都市拠点の整備方針として、政治・経済・文化の中心を担う拠点としての求心力をいっそう高めるため、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を促進することとしている。

このことから、本市の玄関口であるＪＲ静岡駅北口において、今後、事業の実施が見込まれる第一種市街地再開発事業と連携し、官民連携による質の高い歩道状空地の確保及び土地の高度利用を、効果的かつ効果的に推進するため、都市計画道路３・３・11号静岡駅賤機線の一部区間について、本案のとおり変更する。

6. 都市計画変更
(道路)

変更概要

議案書 第7号議案 P4

静岡都市計画道路の変更（静岡市決定）

都市計画道路中 3・3・11号静岡駅賤機線を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路 線 名	起 点	終 点	主な経過地	延 長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・3・11	静岡駅賤機線	静岡市 葵区 御幸町	静岡市 葵区 下字和田	静岡市 葵区 井宮町	約 7,760m	地表式	4車線	25m	幹線街路国道一号バイパス線と 立体交差 幹線街路下大谷線と立体交差 幹線街路と平面交差8箇所	幅員の 変更
	3・3・11	静岡駅賤機線	静岡市 葵区 御幸町	静岡市 葵区 下字和田	静岡市 葵区 井宮町	約 7,760m	地表式	4車線	25m	幹線街路国道一号バイパス線と 立体交差 幹線街路下大谷線と立体交差 幹線街路と平面交差8箇所	

上段：(黒字) 変更後

(黒字下線) 変更箇所

下段：(赤字) 変更前

※幅員とは代表幅員（最も長い区間での幅員）を指す。

目 次

1. 各制度の概要
2. 区域の概要
3. 市街地再開発事業の概要
4. 都市計画決定（第5号議案・地区計画）
5. 都市計画決定（第6号議案・市街地再開発事業）
6. 都市計画変更（第7号議案・道路）

7. 都市計画の手續及び事業スケジュール

7. 都市計画の手続き及び 事業スケジュール

都市計画の手續

① 都市計画原案の縦覧

都市計画法第16条第1項、第2項
静岡市都市計画公聴会規則第3条
静岡市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条



② 公聴会

都市計画法第16条第1項
静岡市都市計画公聴会規則第2条



③ 関係機関協議・都市計画案確定



④ 都市計画案の縦覧（法定縦覧）

都市計画法第17条第1項



⑤ 都市計画審議会

都市計画法第19条第1項



⑥ 告示

都市計画法第20条第1項

縦覧期間：令和6年1月10日～1月24日（2週間）

縦覧者：地区計画 0名

市街地再開発事業 0名

道路 0名

公述申出書、意見書の提出なし

中止（公述の申し出なしのため）

～4月上旬

縦覧期間：令和6年4月12日～4月26日（2週間）

縦覧者：地区計画 1名

市街地再開発事業 1名

道路 0名

意見書提出なし

本日

令和6年7月予定