

静岡都市計画第一種市街地再開発事業の決定（静岡市決定）

都市計画紺屋町・御幸町地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

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	()内は代表幅員及び総延長	
		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)		
		幹線街路	3・3・11 静岡駅賤機線	12.5m (25.0m)	約 61m (約 7,760m)	都市計画道路 (既決定)		
		幹線街路	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						
建築物の整備に関する計画	建築物			敷地面積に対する		主用途	建築物の 高さ	備考
	街区	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	延べ面積の割合			
	A	約 2,600 m ²	約 45,100 m ² (約 33,800 m ²)	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 m ²	約 430 m ² (約 330 m ²)	約 7/10	約 23/10	店舗、駐輪場等	約 25m	
	地区計画の制限内容							
範囲	建築物の容積率		建築物の建ぺい率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	壁面線の 位置の制限			
	最高限度	最低限度						
	A	70/10 ※注 1	20/10	7/10 ※注 2	200 m ²	4.0 m 又は 2.0 m 又は 2.5m (位置は計画図による)		
B	60/10	20/10	8/10 ※注 2	100 m ²	—			
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 m ²	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。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。					
	B	約 180 m ²	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。					
住宅建設の目標	街区	戸数	備考					
	A	270 戸	—					

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

※注1 　ただし、A地区における建築物の建蔽率の最高限度 $7/10$ から更に 20%を減じた場合には $5/10$ 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、また、建築物の延べ面積の $4/1$ 以上を住宅の用に供する場合には $10/10$ を加えた数値を最高限度とする。

※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 1 号に該当する建築物にあつては $1/10$ を加えた数値とし、同条第 3 項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては $2/10$ 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。

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、静岡都市計画道路 3・3・11 号静岡駅賤機線及び静岡都市計画道路 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 年代前半の旧耐震基準のビルが軒を連ね、都市機能や都市防災上の課題を多く残している。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にあり、まちの賑わいを失いつつある状況である。

「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、当該地区を含む 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。

また、「静岡市立地適正化計画」では、当該地区を含む 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。

これらの方針に基づき、当該地区では、既存の老朽化した建築物等を共同化、土地の高度利用、地下道からの新たな動線による歩行者の回遊性の向上などの都市機能の更新を図るとともに、新たなまちの賑わい創出を目指し、まちの魅力創出に多大な効果をもたらす施設の誘致を進める必要がある。

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。

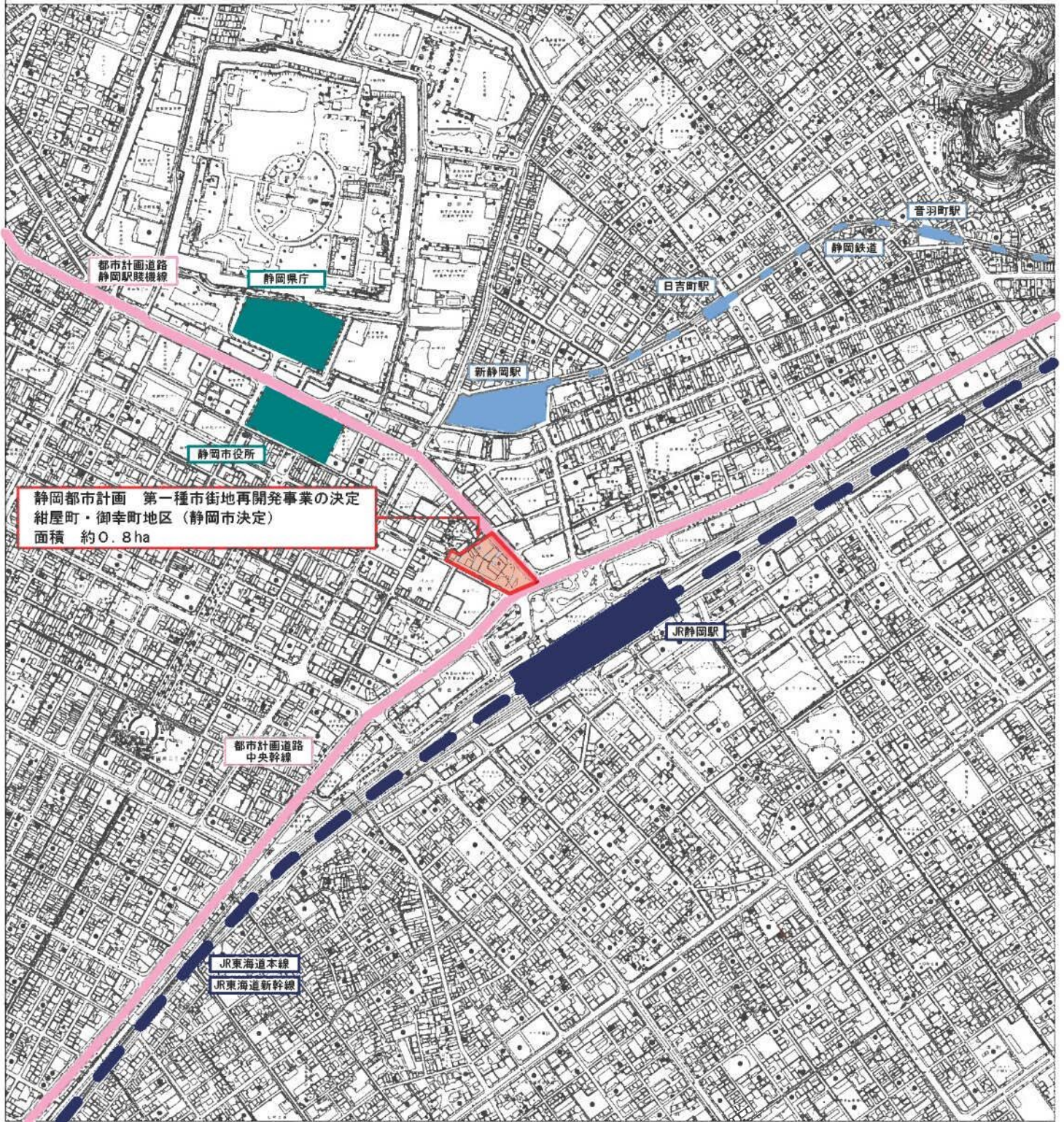
静岡都市計画 第一種市街地再開発事業の決定

第 号議案附図

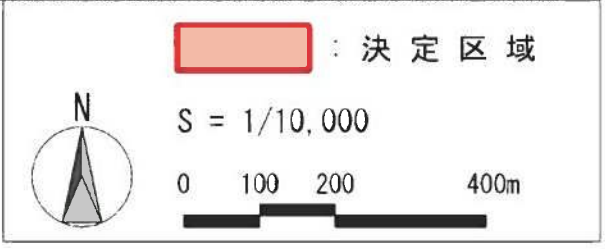
紺屋町・御幸町地区第一種市街地再開発事業（静岡市決定）

No. 1

位置図



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（静岡市決定）
面積 約0.8ha



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 号議案附図

No. 2

拡大図

