

静岡都市計画地区計画の決定（静岡市決定）

静岡都市計画地区計画 御幸町 9-10 番・伝馬町 4 番地区計画を次のように決定する。

名 称	御幸町 9-10 番・伝馬町 4 番地区計画
位 置	静岡市葵区御幸町、伝馬町地内
面 積	約 1.3ha
地区計画の目標	<p>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・再生を目指す地区である、静岡都心地区に位置している。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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、文化、教育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。</p> <p>A 地区 敷地の共同化を図り、安全性・利便性を備えた、快適な商業・業務・教育の空間を創出する土地利用を誘導する。</p> <p>B 地区 安全性・利便性を備えた、快適な商業・業務の空間を創出する土地利用を誘導する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>駅前の魅力ある都市空間を形成するため、A 地区では、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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・意匠の制限や緑の配置を定める。
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>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。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区名称	A地区（御幸町9番・伝馬町4番地区）	
		地区面積	約0.3ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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㎡	
		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・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2.0m以上離さなければならない。（壁面の位置の制限1号） 2. 市道御幸町伝馬町線及び市道御幸町東町線に面する建築物の外壁等の位置は、歩道と車道の境界線から4.0m以上離さなければならない。（壁面の位置の制限2号）	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1. 静岡市景観計画その他関連計画を遵守し、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色を避けるとともに、周辺景観と調和したデザインとする。 2. 看板・広告物・広告塔は、まちなみの美観を損なわないものとする。 3. まちなみに潤いをもたせるよう、適切にみどりを配置するものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	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、交流機能の用途に供する公共的屋内空間を設ける場合にあつて、当該床面積の敷地面積に対する割合が50%以上の場合には5/10を、また、静岡市立地適正化計画における誘導施設の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合が100%以上の場合には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2号に該当する建築物にあつては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、御幸町9-10番・伝馬町4番地区計画を本案のとおり決定する。

決 定 理 由

御幸町9-10番・伝馬町4番地区は、JR静岡駅北口の静岡都市計画道路3・3・12中央幹線（国道1号）と静岡都市計画道路3・3・11静岡駅賤機線に接し、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。

本地区は、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、本地区を含む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。

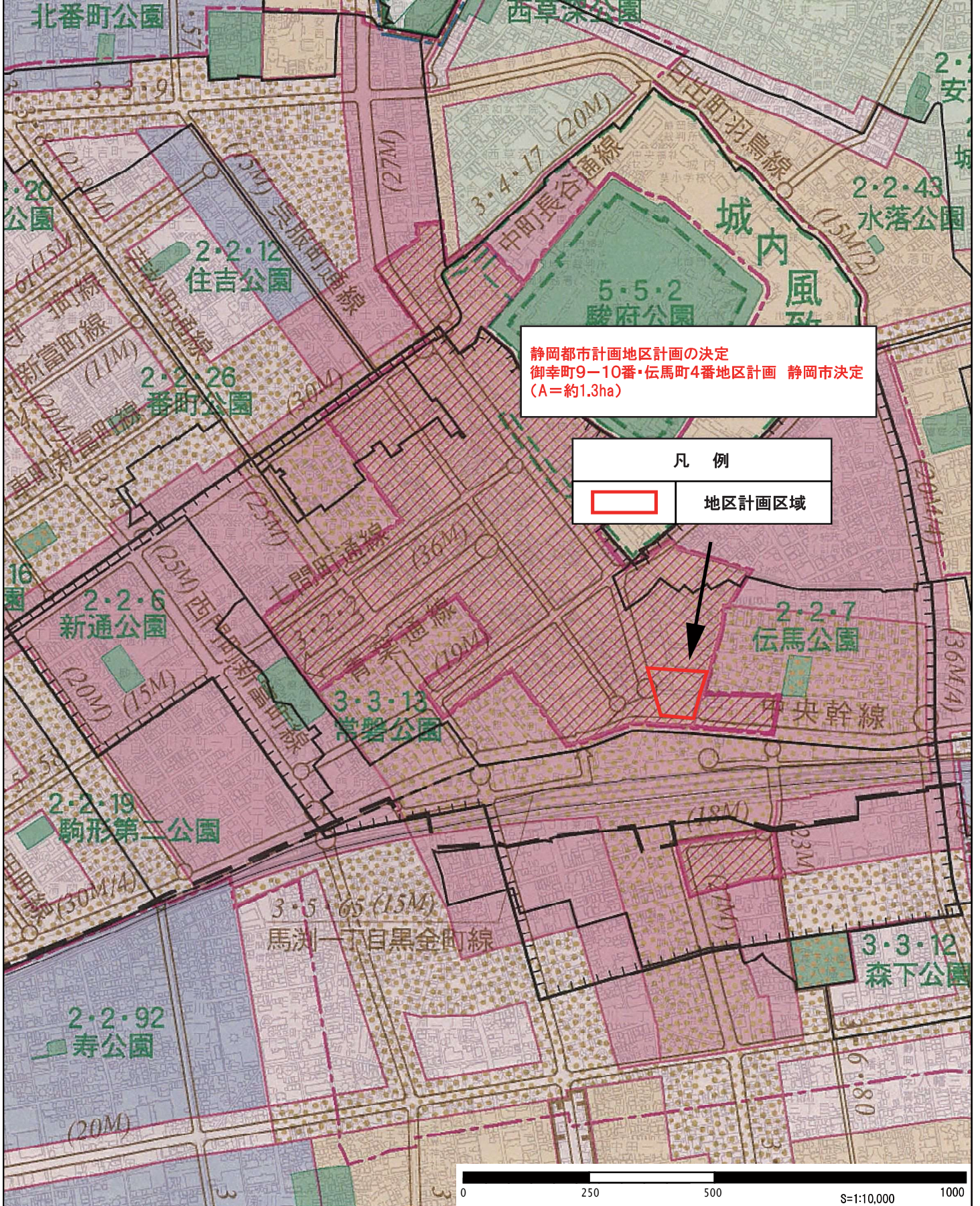
このことから本地区においては、地区計画制度を活用し、良好な都市環境の創出・維持などと街並みの誘導を図るとともに、今後、建て替え等による都市機能の更新に合わせて、土地の高度利用を図るため、御幸町9-10番・伝馬町4番地区計画を本案のとおり決定する。

静岡都市計画地区計画の決定
御幸町9-10番・伝馬町4番地区計画
(静岡市の決定)


第 2 号議案附図

No. 1

御幸町9-10番・伝馬町4番地区計画 A=約1.3ha

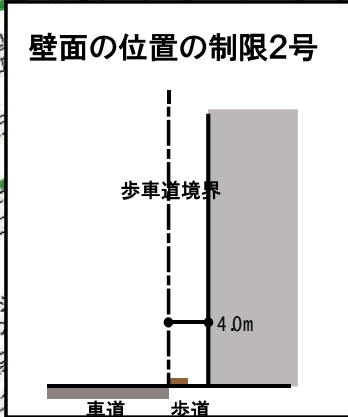
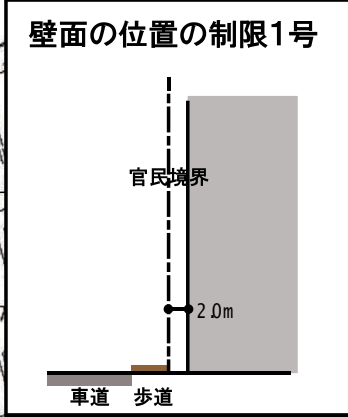
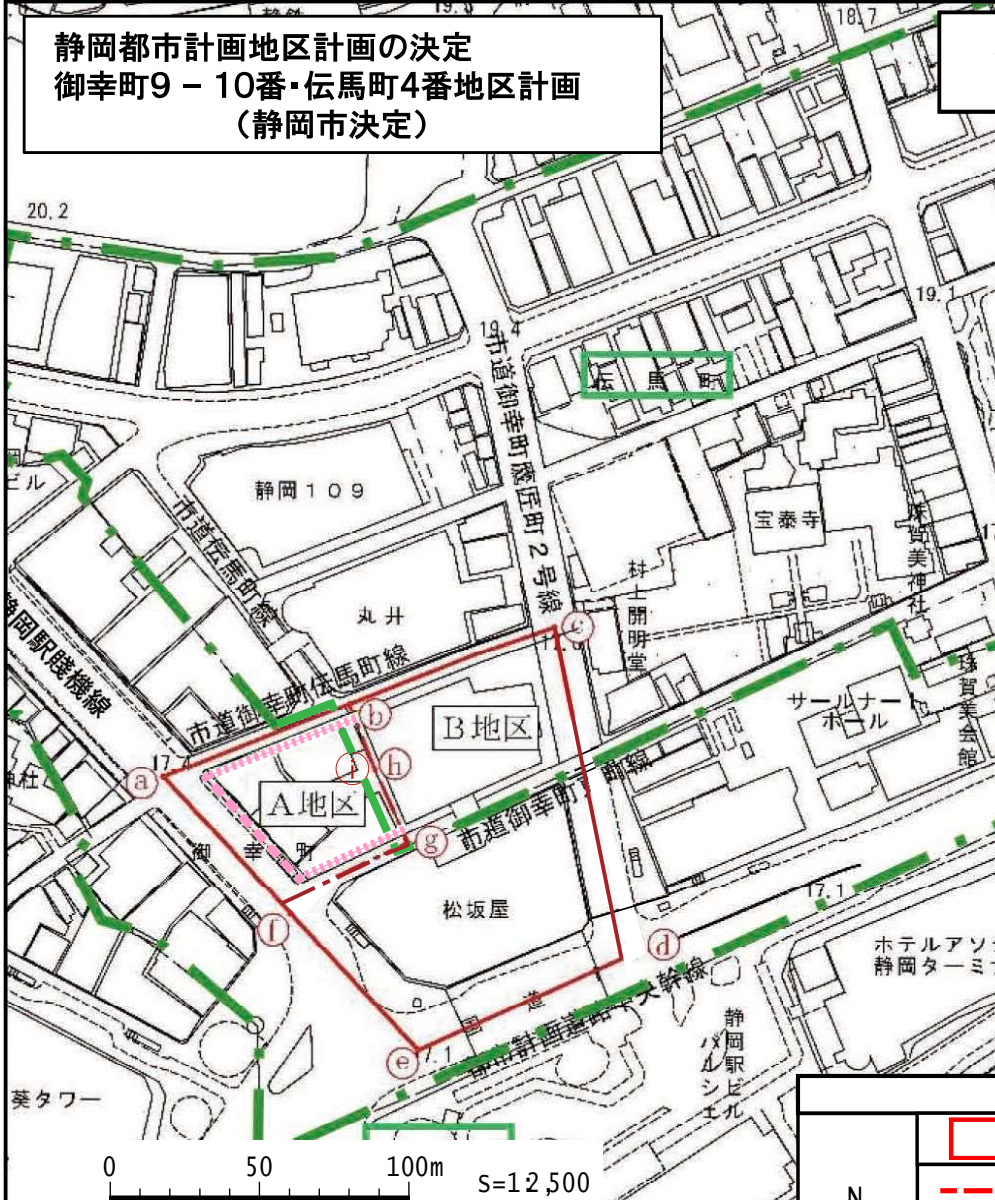


静岡都市計画地区計画の決定
御幸町9-10番・伝馬町4番地区計画 静岡市決定
(A=約1.3ha)

凡 例	
	地区計画区域

静岡都市計画地区計画の決定
御幸町9 - 10番・伝馬町4番地区計画
(静岡市決定)

計画図



凡例

- 決定区域 (Red outline)
- 地区整備計画区分線 (Red dashed line)
- 壁面の位置の制限1号 (Pink dashed line)
- 壁面の位置の制限2号 (Pink dotted line)
- 大字界 (Green dashed line)

点の説明

①	都市計画道路静岡駅賤機線の中心線と市道御幸町伝馬町線の中心線の延長線との交点
②	市道御幸町伝馬町の中心線と伝馬町4-6と4-7の筆界の延長線との交点
③	市道御幸町伝馬町線の中心線の延長線と市道御幸町鷹匠町2号線の中心線との交点
④	市道御幸町鷹匠町2号線の中心線の延長線と都市計画道路中央幹線の中心線との交点
⑤	都市計画道路中央幹線の中心線と都市計画道路静岡駅賤機線の中心線の延長線との交点
⑥	都市計画道路静岡駅賤機線の中心線と市道御幸町東町線の中心線の延長線との交点
⑦	伝馬町4-6と4-8の筆界の延長線と市道御幸町東町線の中心線の交点
⑧	伝馬町4-6と4-8の筆界の交点
⑨	伝馬町4-6、4-7及び4-8の筆界の交点

区域線の説明

①～②	市道御幸町伝馬町線の中心線とその延長線
②～③	市道御幸町伝馬町線の中心線
③～④	市道御幸町鷹匠町2号線の中心線
④～⑤	都市計画道路中央幹線の中心線
⑤～⑥	都市計画道路静岡駅賤機線の中心線とその延長線
⑥～⑦	都市計画道路静岡駅賤機線の中心線
⑦～⑧	市道御幸町東町線の中心線とその延長線
⑧～⑨	伝馬町4-6と4-8の筆界とその延長線
⑨～①	伝馬町4-6と4-8の筆界
①～②	伝馬町4-6と4-7の筆界とその延長線