

静岡市都市再開発方針

平成 25 年 12 月

静岡市

目 次

1. はじめに	1
1-1. 策定の経緯	1
1-2. 策定の目的	1~2
1-3. 都市再開発方針の位置付け	2~3
2. 都市再開発方針の構成と効果	4
2-1. 都市再開発方針の構成と都市計画に定める内容	4
2-2. 都市再開発方針策定の効果	5
3. 都市の現況と動向	6
3-1. 市街地の実態と動向	6
3-1-1. 都市の沿革	6~7
3-1-2. 人口等の動向	8~9
3-1-3. 土地利用	9~10
3-1-4. 既成市街地の実態と動向	11~13
3-2. 上位計画・関連計画	14~20
4. 将来都市像と都市整備の課題	21
4-1. 将来都市像	21~22
4-2. 都市整備の課題	22~24
5. 静岡市（静岡都市計画区域）における都市再開発の目標	25
6. 再開発促進地区（二項地区）	25
6-1. 「計画的な再開発が必要な市街地」の考え方	25~37
6-2. 「再開発促進地区（二項地区）」の区域設定	38~43
7. 静岡都市計画都市再開発方針	44
7-1. 静岡市都市再開発方針の都市計画決定	44~49
7-2. 用語解説	50~51
7-3. 策定委員会、検討会議	52~53
7-4. パブリックコメント	54~56

参考資料

1. 区域選定資料（静岡地区）計画的な再開発が必要な市街地	57~62
2. 区域選定資料（清水地区）計画的な再開発が必要な市街地	63~67
3. 区域選定資料（東静岡地区）計画的な再開発が必要な市街地	68~71
4. 区域選定資料（草薙地区）計画的な再開発が必要な市街地	72~74
5. 区域選定資料（静岡地区）再開発促進地区（二項地区）	75~81
6. 区域選定資料（清水地区）再開発促進地区（二項地区）	82~87
7. 選定地区内における市街地の現況分析（静岡地区）	88~98
8. 選定地区内における市街地の現況分析（清水地区）	99~110

9. 選定地区内における市街地の現況分析（東静岡地区）	111～113
10. 選定地区内における市街地の現況分析（草薙地区）	114～122
11. 用語解説	123～126
参考図書について	127

1. はじめに

1-1. 策定の経緯

都市再開発方針は、昭和 55 年の都市再開発法（以下「都再法」という。）の改正により、「人口の集中の特に著しい一定の大都市」を含む都市計画区域内において、都再法第 2 条の 3 第 1 項各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランを都市計画法第 7 条第 4 項の「市街化区域の整備、開発又は保全の方針」の構成項目の一つとして定めることが義務付けられました。本市にあつては、平成 10 年の改正で、策定義務対象区域が拡大されたことにより、この策定が義務付けられました。

この策定に関しては、「計画的な再開発が必要な市街地」の有無、さらにはその市街地のうち、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として選定すべき地区の有無等についての判断を個々の都市計画決定権者に委ねた上で、必要性が認められた場合の策定義務を定めたものであり、必要性が認められない場合には定めることを要しないとされていました。

その後、平成 12 年の都市計画法及び都市再開発法の改正により、都市再開発方針は個別の都市計画として独立して定めるよう、その位置付けが変更されました。

本市では、平成 11 年に策定に向けた委員会での検討が、旧静岡市及び旧清水市で行われ、平成 15 年には、静岡合併に伴い旧両市の検討結果を一体化しましたが、策定には至らず、その後も、平成 18 年 3 月に旧蒲原町、平成 20 年 11 月に旧由比町と編入合併するなど市域の拡大が続いている過程であったため、方針の策定に至りませんでした。

また、平成 23 年、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（以下「第 2 次一括法」という。）の施行により、都再法第 2 条の 3 の規定が改正され、人口の集中の特に著しい大都市等の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、再開発を促進すべき地区等を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めるものとし、その他の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に都市再開発の方針を定めることができることとされました。

このような中、本市は特に市街地において、都再法に基づく市街地再開発事業や優良建築物等整備事業など（以下「再開発事業」という。）による再開発を促進し整備に努めてまいりました。しかし、今後、再開発事業をより効率的、効果的な事業として計画的に進めるためには、都市再開発方針が必要であると考え、平成 23 年から 3 か年計画で策定業務に着手し、平成 25 年に「静岡市都市再開発方針」を定めました。

1-2. 策定の目的

これまでの再開発事業は、土地の低未利用や老朽化が進んでいる街区で、個別に投げかけを行い、事業採算や合意形成が図られた地区で実施してきました。これは、事業実施街区で上位計画との整合を図り、目的を定め、「できるところ」で実施してきた「点」での整備・開発でした。このような「点」での再開発事業は、その街区での目的を達成するに留まり、他地区の再開発事業との関連性や方向性が見えにくいものでした。

一方、経済の縮小や少子高齢化による財政制約及び地球環境問題や東日本大震災に代表される自然災害リスクによる環境制約など、社会情勢の変化や社会経済面を含め、これからの再開発事

業は、各地区の特性に応じた都市ビジョン（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「真に必要なところ」で実施することが必要です。

そこで、これからの都市再開発は、長期的かつ広い視点と地域の魅力を活かし、みがかく視点で、計画的に推進・誘導を図るため、重点的に再開発を図るべき地区と目指すべき方向性を示す「都市再開発方針」を策定することで、民間活力の適正な誘導と活用、適切な位置・適正な規模で、地域の特色や景観に配慮し、定住・交流人口の増加につなげる再開発事業による「にぎわいとうるおいのある快適なまち」の実現を目指すこととしました。

【都市再開発方針の目的】

- 都市計画区域マスタープラン等を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図る。
- 点的に実施がなされてきた再開発事業を都市全体の機能更新の中で適正に位置付ける。
（個別誘導型から地区誘導型への転換）
- 民間建築活動の再開発への適正な誘導を図る。

1－3. 都市再開発方針の位置付け

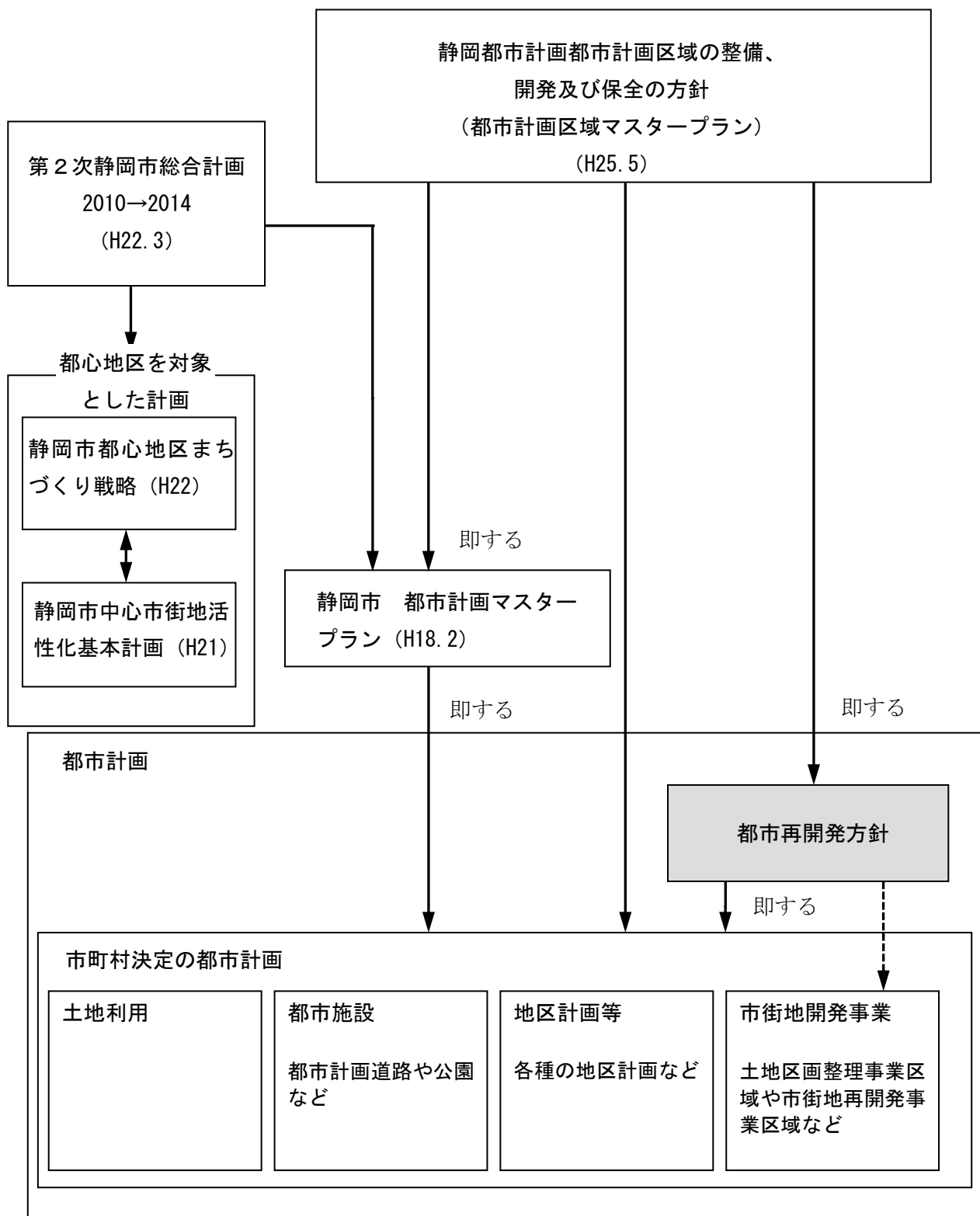
都市計画に関する方針は、都道府県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）」と市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）」があります。

「都市再開発方針」は、再開発部門の詳細なマスタープランとして、都市計画区域マスタープランに即していること。また、都市計画区域内の都市計画は、「都市計画マスタープラン」及び「都市再開発方針」に即していることが求められます。（図1、P3参照）

【都市再開発方針の位置付け】

- 従来は都市計画法に基づき都市計画に定められる「都市計画区域マスタープラン」の中に位置付けられるものであったが、平成12年の都市計画法の改正により、独立した都市計画とされた。
- 静岡市都市計画マスタープランとともに個別の都市計画の上位に位置付けられる。
- 既成市街地の再整備を計画的に推進し、誘導していく都市再開発の長期的・総合的なマスタープランである。
- 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」より、平成23年8月30日に都市再開発方針の都市計画決定権者は静岡県から静岡市に移譲されている。

図1 都市再開発方針と都市計画



2. 都市再開発方針の構成と効果

2-1. 都市再開発方針の構成と都市計画に定める内容

都市再開発方針の構成は、人口の集中の特に著しい政令で定める大都市（21 都市[※]）を含む都市計画区域内の市街化区域とその他の都市計画区域で区分され、それぞれの区域で定める事項は、次のとおり整理されます。本市は、その他の都市計画区域に属しています。

※政令で定める大都市：東京都（特別区の存する区域）、大阪市、名古屋市、京都市、横浜市、神戸市、北九州市、札幌市、川崎市、福岡市、広島市、仙台市、川口市、さいたま市、千葉市、船橋市、立川市、堺市、東大阪市、尼崎市及び西宮市

（1）人口の集中の特に著しい政令で定める大都市（21 都市）を含む都市計画区域内の市街化区域（都再法第 2 条の 3 第 1 項）

第 2 条の 3 人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めなければならない。

- （1）当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- （2）前号の市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

（2）その他の都市計画区域（都再法第 2 条の 3 第 2 項）

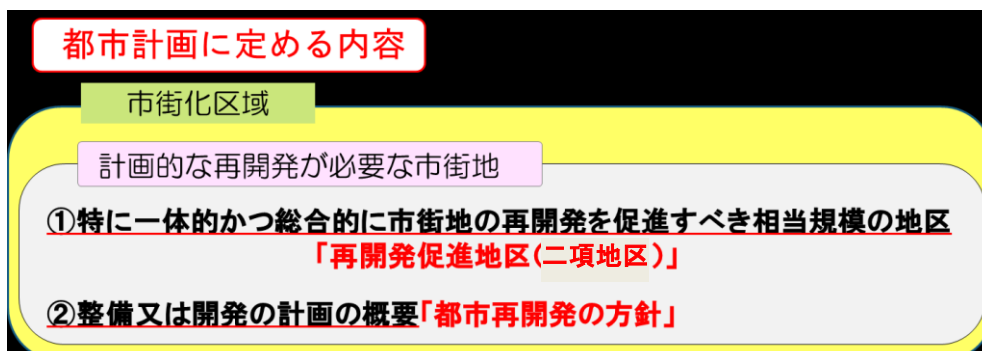
2 前項の都市計画区域以外の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、当該市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めることができる。

本市においては、次に掲げる事項を明らかにした都市再開発方針を、都市計画に定めることとなります。（図 2 参照）

①都市計画に、当該市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「再開発促進地区（二項地区）」という。）

②当該地区の整備又は開発の計画の概要

図 2 都市計画に定める内容



2-2. 都市再開発方針策定の効果

(1) 期待される効果

- 都市再開発方針において、再開発促進地区（二項地区）を定め、地区の目標、方向性等の方針を明らかにすることで、これまでの土地の低未利用、老朽化が進んでいる街区に対しての個別の再開発事業の誘導から、地区単位での再開発の誘導が図れること。
- 地区の位置付けを行い、これからの再開発の方向性を明らかにすることで、以下の効果が期待されます。
 - ・ 地区の再開発に目的や繋がりが出来ること。
 - ・ 民間建築活動の再開発への適正な誘導が図れること。
 - ・ 地権者あるいは住民の早期の合意形成を図ることで事業にスピード感が生まれること。
 - ・ 商業・業務機能の整備による経済活動の活性化が図れること。
- また、再開発が促進されることにより、以下の効果が期待されます。
 - ・ 土地が高度利用されることによる空間のゆとりや広場・緑地の創設が図れること。
 - ・ 防災・減災面において耐火・耐震性能の向上により安全安心な環境形成が図れること。
 - ・ 商業・業務機能の再編成による賑わいの創出が図れること。
 - ・ 都市型住宅の供給によるまちなか人口の回復や地域コミュニティの回復が図れること。

(2) 具体の事業実施における効果

- 都市再開発方針策定において、再開発促進地区（二項地区）を定め、その他の要件を満たすことで、以下の具体の事業の実施等にあって優遇措置が講じられます。
- また、再開発促進地区（二項地区）の区域内では、融資条件を満たすことで独立行政法人住宅金融支援機構の「まちづくり融資」を受けることが可能となります。

① 第一種市街地再開発事業

- ・ 施行者に対する補助金交付制度があり、補助採択の要件である、「事業の位置付け」を満たすことができる。
- ・ 従前権利者等に対する税制優遇の制度がある。

② 優良建築物等整備事業

- ・ 施行者に対する補助金交付制度があり、補助採択基準の要件緩和（地区面積 1,000 m²→500 m²）を受けることができ、小規模な共同化事業への支援が可能となる。

③ 認定再開発事業

- ・ 都市再開発方針において再開発を促進すべき地区として指定された地区において、市長が優良な事業に対し認定を行うことにより、都市計画決定を必要としない簡便な手続による再開発事業を支援し、税制上の優遇措置を受けることが可能となる。

3. 都市の現況と動向

3-1. 市街地の実態と動向

3-1-1. 都市の沿革

(1) 合併による市域の経緯

平成15年4月1日に旧静岡市と旧清水市が合併し、現在の静岡市が誕生しました。その後、平成17年4月に政令指定都市に移行し、平成18年3月31日に庵原郡蒲原町と、平成20年11月1日に庵原郡由比町を編入合併しました。



図3 静岡市市域

(2) DIDの変遷

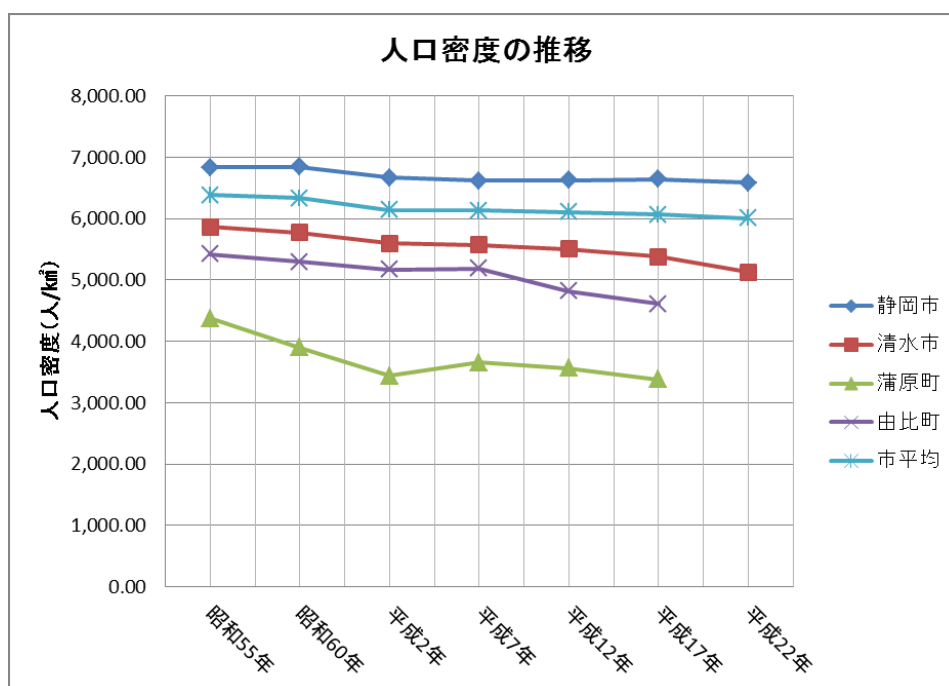
昭和55年～平成22年までの5年ごとにおけるDID地区の面積の推移は以下、表1のとおりです。

表1 DID地区面積の推移(国勢調査より)

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
静岡市	5,460ha	5,660ha	6,020ha	6,130ha	6,177ha	6,202ha	6,284ha
(葵、駿河区)	373,096人	387,625人	401,323人	405,849人	409,458人	411,903人	413,970人
	6,833.3	6,848.5	6,666.5	6,616.4	6,628.8	6,641.5	6,587.7
清水市	3,370ha	3,470ha	3,680ha	3,700ha	3,701ha	3,686ha	4,115ha
(清水区)	197,743人	200,310人	205,942人	206,337人	203,888人	198,342人	211,177人
	5,867.7	5,772.6	5,596.3	5,570.7	5,509.0	5,381.0	5,131.9
蒲原町	310ha	340ha	390ha	350ha	337ha	330ha	—
(清水区入)	13,573人	13,248人	13,418人	12,761人	11,996人	11,152人	—
	4,378.8	3,896.5	3,440.5	3,656.4	3,559.6	3,379.4	—
由比町	110ha	110ha	110ha	110ha	116ha	116ha	—
(清水区入)	5,966人	5,821人	5,690人	5,758人	5,588人	5,348人	—
	5,423.6	5,291.8	5,172.7	5,187.4	4,817.2	4,610.3	—
計	9,250ha	9,580ha	10,200ha	10,290ha	10,331ha	10,334ha	10,399ha
	590,378人	607,004人	626,373人	630,705人	630,930人	626,745人	625,147人
	6,382.5	6,336.2	6,140.9	6,129.3	6,107.2	6,064.9	6,011.6

上段：面積、中段：人口、下段：人口密度(人/km²) (図4参照)

図4 人口密度の推移



3-1-2. 人口等の動向

(1) 人口推移

本市は、平成 15 年に旧静岡市と旧清水市が合併して 70 万人都市として新たに誕生し、平成 17 年 (2005 年) には政令指定都市となりましたが、人口は平成 2 年 (1990 年) をピークに減少し続けています。

今後も減少傾向にあり、平成 22 年時点で約 71.6 万人の人口は、平成 32 年 (2020 年) には、約 68 万人になると推計され、平成 47 年には 60 万人を下回る推計となっています。(図 5 参照)

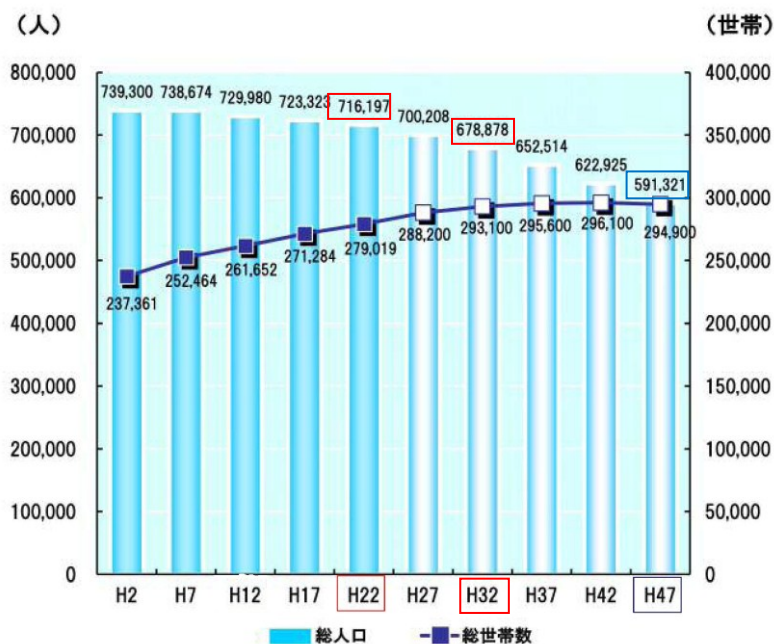


図 5 静岡市の将来推計人口の推移 (静岡市都市計画 MP 策定作業部会資料より)

また、世帯数及び平均世帯人員 (一世帯あたりの人口) をみると、世帯数が増加する一方、平均世帯人員は減少しており、平成 22 年時点で世帯数 279,019 人、平均世帯人員が 2.57 人/世帯ですが、平成 32 年 (2020 年) には、世帯数 293,100 世帯、平均世帯人員 2.32 人/世帯、平成 47 年 (2035 年) には、世帯数 294,900 世帯、平均世帯人員 2.01 人/世帯、と推計されています。(図 6 参照)



図 6 静岡市の世帯数と平均世帯人員の推移 (静岡市都市計画 MP 策定作業部会資料より)

(2) 年齢階層別人口割合の推移

平成22年における年齢構成別人口は、15歳未満の年少人口が12.8%、15歳から65歳未満の生産年齢人口で62.5%、65歳以上の老人人口で24.7%となっています。

平成2年以降の経年変化をみると、年少人口及び生産年齢人口割合の減少、老人人口割合の増加が進んでおり、少子高齢化が進行しています。特に老人人口割合は、平成2年と比較すると約2倍の数値を示し、平成47年の推計値では約3倍まで増加となっています。

(図7参照)

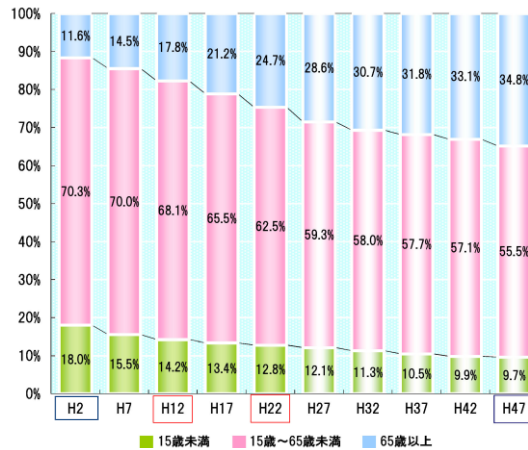


図7 静岡市の年齢階層別人口割合の推移（3区分別）（静岡市都市計画MP策定作業部会資料より）

3-1-3. 土地利用

表2の都市計画基礎調査による土地利用別面積表では土地利用の内訳について、概ね自然的土地利用と都市的土地利用が半々の状態になっています。

また、市街化区域の面積が10,440.30haで、そのうち都市的土地利用面積は9,319.71haで市街化区域の約89.3%、自然的土地利用が1,120.59haで約10.7%となっており、都市的土地利用のうち宅地は5,841.64haで約62.7%となっています。宅地の内訳をみると、住宅用地は3,853.41haで約66.0%、商業用地は653.85haで約11.2%、工業用地は1,294.88haで約22.2%、農林漁業施設用地は39.50haで約0.6%となっています。

表 2 土地利用別面積表 (都市計画基礎調査より)

市街地区分	自然的土地利用				都市的土地利用				合計	可住地	非可住地											
	小計		(注4) その他の自然的土地利用	(注1)			その他の空地															
	畑	山林		水面	住宅用地	商業用地		工業用地				農林漁業施設用地										
													道路用地	交通施設用地	その他の公的施設用地							
市街化区域	101.51	554.55	656.06	158.59	144.79	54.33	106.82	1,120.59	3,853.41	653.85	1,294.88	39.50	5,841.64	864.70	1,865.59	179.11	183.22	385.45	9,319.71	10,440.30	5,093.01	5,634.39
既成市街地	101.19	538.37	639.56	106.22	138.52	53.84	105.59	1,045.73	3,849.32	653.59	1,293.66	38.69	5,835.26	854.73	1,859.45	179.01	180.08	384.79	9,293.32	10,337.05	5,018.59	5,582.53
新市街地	0.32	16.18	16.50	52.37	6.27	0.49	1.23	76.86	4.09	0.26	1.22	0.81	6.38	9.97	6.14	0.10	3.14	0.66	26.39	103.25	74.42	51.86
市街化調整区域	372.77	2,561.81	2,934.58	4,794.89	367.29	1,418.42	654.28	10,169.46	623.22	136.50	194.26	144.08	1,098.06	265.78	828.31	31.25	429.26	202.58	2,855.24	13,024.70	8,699.35	4,325.35
合計	474.28	3,116.36	3,590.64	4,953.48	512.08	1,472.75	761.10	11,290.05	4,476.63	790.35	1,489.14	183.58	6,939.70	1,130.48	2,693.90	210.36	612.48	588.03	12,174.96	23,465.00	13,792.36	9,959.74

(注1) 「公共・公益施設用地」は土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計とする。
(注2) 非可住地は3-2)-(5)非可住地現況の合計の数値とする。
(注3) 河川敷・海浜等の非可住地を抽出する。
(注4) 自然的土地利用中、荒地や原野などの可住地となりうる土地を抽出する。

3-1-4. 既成市街地の実態と動向

以下の既成市街地についての実態と動向は、次のとおりです。(表3参照)

- (1) 静岡駅周辺地区(中心市街地活性化基本計画認定区域)
- (2) 清水駅周辺地区(中心市街地活性化基本計画認定区域)
- (3) 東静岡駅周辺地区(東静岡駅周辺土地区画整理事業区域)
- (4) 草薙駅周辺地区(市街地総合再生区域)
- (5) 由比駅周辺地区(市街化区域)
- (6) 蒲原駅周辺地区(市街化区域)

(1) 静岡駅周辺地区

- 人口及び人口密度も減少しているが、近年は下げ止まりの兆候が見られる。
- 商業、業務、公共機関、交通利便施設等も整備され、都市機能の物理的空間としては成熟してきている。
- 再開発事業は、市内では最も多く施行されており、都市利便施設は整備されてきている。

(2) 清水駅周辺地区

- 人口及び人口密度は減少しているが、平成22年の推計人口は増加している。
- 特に、人口密度は都心としての中心市街地としてみると、低下が著しい。
- 旧清水市からの、商業、業務、公共公益施設の集積はみられるが、その立地はそれぞれが離れている。
- 中心市街地は、生活基盤として機能の低下が著しい。

(3) 東静岡駅周辺地区

- 人口及び人口密度は、減少していたが近年増加しており、区画整理事業の効果がみられ、事業の完成と合わせ今後も人口が増加する地区と考えられる。
- 住宅、商業施設の建設がされ、都市機能の整備としての開発ポテンシャルは高いと考えられる。

(4) 草薙駅周辺地区

- 人口及び人口密度は、平成12年を境に減少傾向を示している。
- 鉄道利用者については静岡駅、清水駅に続き多く、また、草薙駅南口第一種市街地再開発事業が現在施行中(都市計画決定H23.12)であり、北口の整備も始まっているため、今後、都市機能の整備を図るうえで、開発ポテンシャルは高いと考えられる。

(5) 由比駅周辺地区

- 人口及び人口密度は、減少しており、その傾向は今後も続く兆候が見られる。
- 由比駅と市街地が離れていること、平たん地が駅より東側に位置していることから

ら、駅周辺における開発可能な面積の余地は少ない。

(6) 蒲原駅周辺地区

- 人口及び人口密度は、減少しており、その傾向は今後も続く兆候が見られる。
- 市街地は、後背に山間地が広がり、開発可能な面積の余地は少ない。

表3 既成市街地等の実態・動向調査表

	静岡駅周辺地区	清水駅周辺地区	東静岡駅周辺地区	草薙駅周辺地区	由比駅周辺地区	蒲原駅周辺地区
乗車人員平成22年度	静岡駅 58,387人/日	清水駅 11,001人/日	東静岡駅 7,886人/日	草薙駅 8,700人/日	由比駅 1,657人/日	蒲原駅 823人/日
区域面積※1	約250ha	約139.5ha	約50.5ha	約12.5ha	約137ha	約176ha
人口	昭和55年 26,639人	17,142人	4,402人	—	9,244人	12,135人
※2 昭和60年	25,074人	15,861人	4,113人	—	9,043人	11,549人
平成2年	23,014人	14,338人	3,890人	—	8,459人	11,068人
平成7年	21,488人	13,150人	3,442人	2,277人	8,040人	10,571人
平成12年	20,033人	12,475人	3,505人	2,347人	7,863人	9,733人
平成17年	20,952人	11,766人	4,435人	2,277人	7,085人	9,175人
平成22年	21,322人	12,042人	5,066人	2,213人	6,818人	8,873人
可住地面積※3	92.3ha	79.9ha	36.6ha	19.3ha	72.5ha	97.5ha
人口密度	昭和55年 288.6人/ha	214.5人/ha	120.4人/ha	—	—	124.4人/ha
※4 昭和60年	271.6人/ha	198.5人/ha	112.5人/ha	—	—	118.4人/ha
平成2年	249.3人/ha	179.4人/ha	106.4人/ha	—	116.8人/ha	113.5人/ha
平成7年	232.8人/ha	164.6人/ha	94.2人/ha	118.3人/ha	111.0人/ha	108.4人/ha
平成12年	217.0人/ha	156.1人/ha	95.9人/ha	121.9人/ha	108.5人/ha	99.8人/ha
平成17年	227.0人/ha	147.2人/ha	121.3人/ha	118.3人/ha	97.8人/ha	94.1人/ha
平成22年	231.0人/ha	150.7人/ha	138.6人/ha	115.0人/ha	94.1人/ha	91.0人/ha
土地利用の現況	・静岡県の中核的地域として、小売商業、業務機能の集積のほか公共機関、文化・体育施設、教育施設、医療・福祉施設、交通拠点等の都市機能が集積している。	・静岡市清水区(旧清水市・旧由比町・旧蒲原町)の中核的地域として、小売商業、業務機能の集積、公共公益施設の集積が見られる。	・国道一号、南幹線、長沼大橋、柚木地下道の幹線道路が周囲を囲み、JRが地区を南北に分断している。 ・地区中央部に旧東静岡貨物駅跡地があり、その周囲の土地利用は倉庫、店舗、事務所、工場、一般住宅等の住工混在地区となっている。 ・地区内の道路・公園・緑地等は整備中で、文化施設の立地がある。	・駅前は、近隣商業地域でありながら、平面駐車場が多く存在するなど、有効に利用されていない。	・南側に駿河湾、北部後方側は急峻な山間部となっている。 ・由比駅と市街地は離れており、平坦地は、駅より東側に位置し、市街地の面積的余地は少ない。	・蒲原地区は、東に富士川、南に駿河湾に面し、平坦地が東西に延びて宅地が広がっている。 ・国道1号をはじめとする国・県の主要幹線が走り、東部地域には工場等が立地している。 ・市街地は、駿河湾に面しているが後背には山間地が広がり、市街地の面積的余地は少ない。
面的事業	・第一種市街地再開発事業 施行済み7地区、施行中3地区 ・優良建築物等整備事業 施行済み7地区	・第一種市街地再開発事業 施行済み2地区 施行中1地区 ・優良建築物等整備事業 施行済み3地区	・東静岡駅周辺地区画整理事業 (約50.5ha)	・第一種市街地再開発事業 施行中1地区	—	—

※1：区域面積について、静岡駅、清水駅周辺：中心市街地活性化基本計画区域。東静岡駅周辺：区画整理事業区域。草薙駅周辺：市街地総合再生計画区域。由比駅、蒲原駅周辺：市街化区域としている。

※2：人口は、各地区内の町丁目地区およびその一部を含む国勢調査の調査区ごとの人口の集計である。 ※3：※2の地区ごとの合計面積のうち可住地面積を掲載している。 ※4：人口÷可住地面積。

3-2. 上位計画・関連計画の基本方針等

以下の本市の上位計画及び関連計画による基本方針や基本構想に示される、都市ビジョン（将来都市像）について、整理すると表4、5のとおりです。

- 第2次静岡市総合計画 2010→2014
- 静岡都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（以下、静岡都市計画区域マスタープランという。）
- 静岡市都市計画マスタープラン
- 静岡市都心地区まちづくり戦略
- 静岡市中心市街地活性化基本計画
- 静岡市住生活基本計画
- 静岡市緑の基本計画
- 静岡市地域防災計画
- 静岡市環境基本計画
- 静岡市まちみがき戦略推進プラン
- 商業集積ガイドライン
- その他（地区計画、市街地総合再生計画）

表4 上位計画・関連計画

	第2次静岡市総合計画 2010→2014	静岡都市計画区域マスタープラン	静岡市都市計画マスタープラン	静岡市都心地区まちづくり戦略	静岡市中心市街地活性化基本計画
基本理念・方針	<ul style="list-style-type: none"> ●テーマ：世界に輝く『静岡』の創造 ●目指すまちの姿：「活発に交流し価値を創り合う自立都市」 ●3つの戦略 <ul style="list-style-type: none"> 戦略Ⅰ：輝く「人財（ひと）」づくり 戦略Ⅱ：輝く「価値（かち）」づくり 戦略Ⅲ：輝く「地域（まち）」づくり ●まちづくりの大綱（分野別計画） <ul style="list-style-type: none"> 「健康・福祉」、「文化・学習」、「生活環境」、「産業・経済」 	<ul style="list-style-type: none"> ●目指すまちの姿：『創造と共生が調和した、自立都市「しずおか」』 ●都市づくりの基本理念 <ul style="list-style-type: none"> ①市民・企業・行政等の協働によるまちづくり、②新たな活力にみちた交流の盛んなまちづくり、③地域資源を活かした個性あふれるまちづくり、④誰にも安全で安心なまちづくり、⑤環境負荷の小さい自然豊かなまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市整備の目標：『創造と共生が調和した、自立都市「しずおか」』 ●都市整備の基本理念 <ul style="list-style-type: none"> ①「市民・企業・行政等の協働によるまちづくり」、②「新たな活力にみちた交流の盛んなまちづくり」、③「地域資源を活かした個性あふれるまちづくり」、④「誰にも安全で安心なまちづくり」、⑤「環境負荷の小さい自然豊かなまちづくり」 	<ul style="list-style-type: none"> ●目指すべき集約連携型都市構造 <ul style="list-style-type: none"> 都心・副都心を形成し、都市機能を集約させていくとともに、それらを公共交通のネットワークで連携する。 「集約」：拠点の形成 都市づくりをリードする顔となる拠点、民間投資の効果を波及していける拠点等明確に位置づけ、集中的な投資と時代のニーズに合った魅力や機能を高める。 「連携」：ネットワークの形成 「拠点」を結ぶ質の高い情報・交通ネットワークづくり。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市中心街地活性化のコンセプト <ul style="list-style-type: none"> ・静岡地区：商都静岡 まちなか空間グレードアップ～商業集積とまちのスケールを活かした快適で楽しい都市空間づくり～ ・清水地区：みなとまち清水 暮らし・にぎわいネットワーク～ひと、まち、港につながる豊かな暮らし・にぎわい拠点づくり 「暮らし」「にぎわい」「つながり」をキーワードとし、生活者、利用者を中心に機能及び空間が有機的なつながりを持った、豊かな暮らし拠点、にぎわい拠点の形成を目指して、活性化に取り組む。
基本構想・計画	<ul style="list-style-type: none"> ●総論 <ul style="list-style-type: none"> 【市民とともに高めていくことが必要な意識】 “環境調和のまちづくり” “世界を意識したまちづくり” “社会の多様性に対応した共生のまちづくり” “ICTを活用したまちづくり” “都市と山村が共生するまちづくり” 【まちの経営システム】 “生産性、透明性の高い大都市経営を進める” “市民と行政との協働によるまちづくりを進める” “地域が個性をみがき合うまちづくりを進める” “多核的な広域行政を進める” ●分野別計画「V都市基盤」 <ul style="list-style-type: none"> 「活発な都市活動を支える快適で質の高いまち」 ①快適で個性のある魅力的な空間の創出 ②にぎわいと風格のある「まちの顔」づくり ③多彩な交流と活動を支える交通・情報体系の構築 ④まちと支えあう山間地と海岸部の振興 	<ul style="list-style-type: none"> ●静岡、清水、東静岡を都市拠点とし JR 東海道線の主要駅等に複数の地域拠点を配置し持続的發展に資する多核連携型都市による集約型都市構造の形成を図る。 ●区域区分の方針により 10 年後の概ねの人口、産業規模を示す。 ●土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 ●都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 ●市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 ●自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 ●主要な市街地整備や幹線道路整備、駅前広場などについて 10 年以内に整備予定の事業を明記 	<ul style="list-style-type: none"> ●将来都市構造 <ul style="list-style-type: none"> ・交流を盛んにする拠点地区の形成と連携軸の実現 ・水と緑の環境保全と都市の快適性の創出 ・多核機能連携型の都市構造を支える道路・交通体系 ●土地利用の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 自然や文化とふれあい、商業、工業や住宅等の調和を図りながら、さらに土地の有効利用や高度利用を促進し、都市の持続可能な発展を計画的に誘導する土地利用を目指す。 ●都市交通の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> これまでの自動車中心の都市交通から、人を中心とした、自然環境への負荷の少ない都市交通への転換を進めるため、既存交通体系を活かしつつ、安全で快適な交通環境整備の形成を目指す。 ●都市環境の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 都市活動が自然環境に与える負荷を軽減させ、自然と都市が共生する都市環境の形成を図るとともに、市民が自然を身近に感じ、ふれあえる環境形成を目指す。 ●その他都市施設の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 上下水道、河川、その他供給処理施設の整備方針、 ●市街地整備の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 「土地区画整理事業の推進」、「市街地再開発事業等の促進」、「中心市街地における定住促進」、「密集市街地における住環境の方針」 ●都市防災の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> 将来、発生が予想される地震や火災、津波、洪水、土砂崩壊等の各種災害に対して、防災関係の諸施設の整備を進めるとともに、地域防災体制の充実と強化を図り、災害に強いまちづくりを目指す。 ●都市景観の基本方針 <ul style="list-style-type: none"> これまでに残され、築かれてきた貴重な景観資源を十分に活用しながら、政令市としてふさわしい、風格と活力のある魅力的な都市景観形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市活動拠点 <ul style="list-style-type: none"> 「都心」：静岡都市圏あるいは都市全体の発展のために必要な機能を備えた拠点（静岡都心、清水都心） 「副都心」：都心との機能的バランスと関係性を図りながら、広域圏あるいは都市全体、都心の魅力・ブランド価値引き上げるために必要な機能を備えた拠点（東静岡副都心） 「地域拠点」：都心の機能を補完する機能を備えた拠点 「生活拠点」：日常生活に必要なサービス機能が集積・充実し、地域の個性が暮らしと密接に結びつきながら発揮される拠点 ●上記拠点を結ぶ交通体系 <ul style="list-style-type: none"> 「都心間基幹公共交通軸」 都心間をつなぐ JR 在来線や静岡鉄道を活用した基幹的な公共交通の軸 「都心内基幹公共交通軸」 鉄道との接続を想定した新たな公共交通の導入による都心内を回遊する軸 「幹線公共交通軸」 都心と郊外をつなぐ路線バスのサービス向上を図る。 「都心交通ターミナル」 都心の鉄道駅を中心に新たな公共交通や幹線バス、駐車場、駐輪場など多様な交通手段が集まる施設とする。 「乗換交通結節点」 都心周辺において、幹線バスから新たな公共交通への乗換えを円滑にする施設とする。 「地域交通結節点」 幹線バスの終点からマイカーや自転車、コミュニティバスなどへ乗り換えを円滑にする施設とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ●静岡地区 <ul style="list-style-type: none"> “ゆったり” 滞在型都市空間づくり （都市空間の質的改善） あらゆる世代の来街者がゆったりと安心して安全に都市機能を利用できるように、まちなか空間の機能性を改善し、過ごしやすく、移動しやすい滞在型都市空間形成を目指す。 “わくわく” 集客・交流型都市機能づくり （集客・交流機能の魅力向上） 商業・都市機能の高度な集積を活かし、多様なライフスタイルのニーズに対応した都市機能のさらなる充実を図り、多くの人が集まり、活発に交流する魅力的な都市空間の形成を目指す。 市街地再開発事業の役割：憩い、くつろぎ空間の確保、快適性、移動性の向上 ●清水地区 <ul style="list-style-type: none"> “暮らしやすい生活基盤づくり” 便利で暮らしやすい生活環境の実現を図り、暮らし拠点としての魅力を向上することにより、まちなか居住を推進する。 “みなとまちを楽しむにぎわいづくり” 港の持つ観光・リクリエーションとしての機能を最大限に活かし活発に交流するにぎわい拠点を目指す。 “魅力がにつながる連携づくり” 中心市街地における拠点間の機能的なつながりを促進し、現在の港周辺のみならず、型利用から、まちなか全体での回遊、滞在型の利用を積極的に提案し、にぎわいの相乗効果の最大化を目指す。 市街地再開発事業の役割：まちなか居住の推進、都市・文化機能の向上

	静岡市住生活基本計画	静岡市緑の基本計画	静岡市地域防災計画	静岡市環境基本計画	静岡市まちみがき戦略推進プラン
基本理念・方針	<ul style="list-style-type: none"> ●理念 豊かさを創り合う住生活の実現 ●目標 <ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅ストックの形成 ・多様なニーズに応える住宅市場の整備 ・地域に資する住まいづくり ・誰もが安心して暮らせる住まいづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・「まちをやさしく囲む緑の大きな環を守り・活かします」 ・「まちをつなぐ緑と水辺のネットワークをつくります」 ・「静岡らしい緑と水辺と歴史の拠点をつくります」 ・「身近に触れ合う緑をつくり・守ります」 ・「安全や環境に配慮した質の高い緑をつくります」 ・「市民・事業者・行政の協働で緑をつくり・守ります」 	<ul style="list-style-type: none"> ●目的 災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、静岡市内における災害の予防と災害時の対策について、市及び行政区域内の防災関係機関の連携のもとに実施する総合的な対策の大綱を定めることにより、市民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的とする。「一般対策編」、「地震対策編」、「資料編」から構成される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 「人々が健やかで豊かに暮らせる、人と環境が共生するまち・静岡」～豊かな緑に包まれた『清流の都』の創造を目指して～ ●基本目標 <ul style="list-style-type: none"> ・「健康で安心して暮らせる生活環境の形成」 ・「豊かな自然の恵みの享受と継承」 ・「地球環境保全への積極的参加」 ・「市民参画と環境教育の推進」 ・「環境と地球活力の好循環の確立」 	<ul style="list-style-type: none"> ●二つのビジョンから「希望の岡」を目指す。 <ul style="list-style-type: none"> ・「ないものねだりからあるものがしへ」をコンセプトに「求心力が強く、世界中から人が集まるまち」を目指す広く世界から本市を「鳥の眼」で見る都市ビジョン ・「不安を安心へ」をコンセプトに、身近に市民ひとりひとりの生活を「虫の眼」で見る都市ビジョン「災害に強く、安心・安全に人が暮らせるまち」
基本構想・計画	<ul style="list-style-type: none"> ●基本目標 <ul style="list-style-type: none"> ●良質な住宅ストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・「住宅の品質の確保」 ・「高齢者や障がい者に配慮した住まいづくり」 ・「災害に強いまちづくり」 ・「環境・健康に配慮した住まいづくり」 ・「マンションの適切な維持・管理」 ●多様なニーズに応える住宅市場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・「既存住宅の流通促進」 ・「空き家の活用」 ・「円滑な住み替え等多様なニーズへの対応」 ・「市内外への情報提供の推進」 ●地域に資する住まいづくり <ul style="list-style-type: none"> ・「住宅地のうらおいの創出」 ・「災害に強い住宅地の形成」 ・「安全・安心な住環境の整備」 ・「地域資源の活用」 ・「都市人口の定着と中山間地の活用」 ・「住宅市街地別住宅施策の方向」 ●誰もが安心して暮らせる住まいづくり <ul style="list-style-type: none"> ・「低額所得者等の居住の安定の確保」 ・「子育て世帯等の居住の安定の確保」 ・「高齢者世帯や障がい者等の居住の安定の確保」 ・「大規模災害発生時の居住の安定の確保」 	<ul style="list-style-type: none"> ●緑地保全・緑化推進の方策 <ul style="list-style-type: none"> ・「骨格となる山地・丘陵地の緑の保全・活用」 ・「駿河湾の海浜環境の保全・活用」 ・「遊歩道などの整備の推進」 ・「緑の軸となる道路の緑化の推進」 ・「水辺の軸となる河川の緑化の推進」 ・「都市核の緑化の推進」 ・「緑と水辺の歴史の拠点整備」 ・「特色ある公園・緑地の整備」 ・「身近な公園・緑地の整備」 ・「公共建築物などの緑化の推進」 ・「民有地の緑化の推進」 ・「市街地内の里山の保全・活用」 ・「歴史的な樹木の保全・活用」 ・「市街地内の農地の保全・活用」 ・「災害から市民を守るための緑をつくる」 ・「誰もが安全で快適に利用できる緑をつくる」 ・「生態系に配慮した緑をつくる」 ・「美しく豊かな緑をつくる」 ・「緑とまちを育む心を育てる」 ・「市民・事業者・行政が協働で緑をつくり守る仕組みを整える」 ・「市民・事業者の緑化活動を活発にする」 	<ul style="list-style-type: none"> ●一般対策編第 2 章 災害予防計画第 6 節「都市の防災構造化計画」 目的：市民が居住する地域を災害に対し強い構造とするための構築物等の規制及び都市計画に関することを定め、災害に強いまちづくりを目指す。 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震・耐火建築物の建築促進 ・公共施設物の耐震・耐火対策 ・都市計画街路の整備 ・都市施設の整備 ・市街地の開発 ・開発行為の規制 ・市街地再開発事業の促進 ●地震対策編第 3 編 地震防災施設緊急整備計画第 1 章「地震防災施設整備方針」 方針：多数の人的被害が発生するおそれのある地域における被害要因を予め除去又は軽減すること等 <ul style="list-style-type: none"> ・防災業務施設の整備（消防用施設、通信施設、情報処理体制等） ・地域の防災構造化（避難地、幹線避難路、消防活動用道路、電線共同溝） ・緊急輸送路の整備 ・防災上重要な建物の整備 ・災害応急対策用施設等の整備（飲料水・電源等確保するための施設又は設備、備蓄倉庫、応急救護設備等） 	<ul style="list-style-type: none"> ●目標達成に向けた施策 <ul style="list-style-type: none"> ・「資源の循環利用とごみの適正処理の推進」 ・「健康に暮らせる生活環境の確保」 ・「新たな環境汚染の防止」 ・「快適な生活環境の創造」 ・「自然とのふれあいの充実」 ・「自然環境保全の推進」 ・「自然への負荷の軽減」 ・「地球温暖化対策の推進」 ・「地球温暖化対策以外の地球環境問題への対応」 ・「環境負荷の少ない都市基盤の整備」 ・「市民参画の促進」 ・「環境教育・環境学習の推進」 ・「事業者による取り組みの支援」 ・「エコビジネスの振興」 ・ユニバーサルデザインに配慮した交通環境の整備を推進する。 ・住宅の省エネルギー化の推進を図る。 ・新エネルギーや未利用エネルギーの利用の促進を図る。 ・安全で快適な自転車歩行空間を確保するとともに、自転車等駐車場などの整備を推進する。 ・鉄道やバスなどの利用促進を図るため、交通ターミナル周辺における駅前広場などを整備し、交通結節点機能の強化や歩行者の安全性、快適性の向上を図る等 	<ul style="list-style-type: none"> ●「求心力が強く、世界中から人が集まるまち」を目指す。 <ul style="list-style-type: none"> ・戦略的な M I C E の推進 ・創造都市・静岡の実現 ・地域文化のみがきあげと発信 ・地元産業の活性化 ・シティプロモーションの推進 ●「災害に強く、安心・安全に人が暮らせるまち」を目指す。 <ul style="list-style-type: none"> ・防災機能の強化 ・子育て・教育環境の整備 ・超高齢社会への対応 ・セーフティネットの整備 ・快適な生活環境の保全・整備 ●3つの手法で「まちみがき」 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新・市政運営方針の徹底 (2) 行財政改革の断行 (3) 市民参画体制の確立 <ol style="list-style-type: none"> ①静岡☆まちみがきトークの開催 ②市民まちみがき参画委員会の設置 ③市議会との連携

表5 上位計画・関連計画（JR主要駅周辺地区別）

	静岡駅周辺地区	清水駅周辺地区	東静岡駅周辺地区	草薙駅周辺地区	由比駅周辺地区	蒲原駅周辺地区
第2次静岡市総合計画 2010→2014	<p>●静岡都心 「都心地区の都市機能の高度化、集積化」 ・個性豊かで多機能な静岡都心の形成 ・商業・業務機能の一層の高度化、多様化により持続的発展を目指す。多機能で人が集まる都市づくりを行う。</p>	<p>●清水都心 「都心地区の都市機能の高度化、集積化」 ・港まち文化を活かした国際交流拠点、清水都心の形成 ・まちと港の一体化を推進。国際交流拠点として流通・貿易などを促進するとともに、国内外からの多くの訪問者が、地域の文化や市民と活発に交流できる都市づくりを行う。</p>	<p>●東静岡副都心 「新たな魅力を発信する副都心の形成」 ・創造文化拠点としての東静岡副都心の形成 ・基盤整備と並行して、静岡、清水都心にはない文化、国際交流、スポーツなどの都市機能を整備し、国内のみならず世界に誇れる新たな魅力を創造する交流拠点としての都市づくりを行う。</p>	<p>●草薙駅周辺地域拠点 「都心機能を補完する地域拠点の形成」 ・地域拠点の機能向上と空間整備の推進 ・交通結節機能、暮らしや行政・文化機能の拠点として交流機能を高め、都心、副都心との連携を強化し都心の機能を補完するまちづくりを進める。</p>	<p>●生活拠点 「JR駅を拠点に地域の個性が発揮される生活拠点」 ・駅周辺のバリアフリー対策 ・良好な住環境の整備ほか</p>	<p>●生活拠点 「JR駅を拠点に地域の個性が発揮される生活拠点」 ・駅周辺のバリアフリー対策 ・良好な住環境の整備ほか</p>
静岡都市計画区域マスタープラン	<p>●JR静岡駅周辺 ・紺屋町地区、呉服町地区等で進められている再開発事業により、都市基盤を整備し、中心商業・業務地にふさわしい中枢機能の集積と賑わいの場の創出を図る。</p>	<p>●JR清水駅周辺 ・駅西で進められている土地区画整理事業や駅西第一地区などの再開発事業により、土地利用の増進と土地利用の高度化を図る。</p>	<p>●JR東静岡駅周辺 ・現在施行中の土地区画整理事業により、文化、国際交流、情報発信等の高度な都市機能が集積した新都市拠点の形成を図る。</p>	<p>●JR草薙駅周辺 ・駅南部における再開発事業等により、土地利用の増進と土地の高度利用を図り、地域拠点の形成を図る。</p>	<p>●由比地区 ・JR東海道本線沿線の地区においては、地区計画制度等の活用により、防災及び住宅地機能の再生を図り、良好な住宅地の形成を図る。</p>	<p>●蒲原地区 ・今後、土地区画整理事業により良好な居住環境の形成を図る。</p>
静岡市都市計画マスタープラン	<p>●静岡都市拠点 ・商業・業務拠点として都市機能の更新と集積を進めるとともに、葵区の行政サービス拠点として、その機能維持及び向上を図る。</p>	<p>●清水都市拠点 ・JR清水駅から日の出地区にかけては、海洋文化・レクリエーション拠点として、商業及び海洋文化、交流、レクリエーション機能等の集積を図るとともに、清水区の行政サービス拠点として、その機能の維持及び向上を図る。</p>	<p>●東静岡都市拠点 ・情報・芸術拠点として高度な都市機能の集積を進めるとともに、他の拠点との連携を保つための機能の維持及び向上を図る。</p>	<p>●草薙駅周辺地区地域拠点 ・既存の文教施設等を活かした、高度な文化・レクリエーション機能を維持していくとともに、地区周辺の住宅及び商業等と一体となった拠点形成を図る。</p>		
静岡市都心地区まちづくり戦略	<p>●静岡都心地区（行政・経済・文化の複合中枢拠点） ●理念：静岡DNAが息づき、人々を刺激する都心 ●目標 ①“人がまん中”の都心づくり…だれもが使いやすく、回遊性のあるまち ②“らしさ”があふれ出す都心づくり…県都、商都としての機能、国際交流機能等の集積にさらなる磨きをかける。 ③“人と人がつながっている”都心づくり…「賑わい」の中に「暮らし」を溶け込ませ、コミュニティあふれる都心</p>	<p>●清水都心地区（臨海交流拠点） ●理念：まちと港が融合する都心 ●目標 ①港が輝く都心づくり…清水港をまちのシンボル空間として活用し、様々な交流が創出される都心 ②港を身近に感じることができる都心づくり…駅周辺などの街なかの拠点再生とともに、交通ネットワークや都市デザインといったまちづくりの中で港と街の連携を高め、港を中心としてまち全体が魅力と賑わいを醸し出す都心 ③暮らしを支える都心づくり…港まちとしてのコミュニティを大切にし、豊かで利便性の高い暮らしの空間を提供し居住者に愛される都心</p>	<p>●東静岡副都心（創造文化交流拠点） ・新たなコンセプト（子育て・高齢者福祉・都市デザイン）に基づく定住・生活サービス ・新たな都市型産業プラットフォーム ・国際コンベンション、新たなスポーツ・文化の発信基地</p>			

	静岡駅周辺地区	清水駅周辺地区	東静岡駅周辺地区	草薙駅周辺地区	由比駅周辺地区	蒲原駅周辺地区
静岡市中心市街地活性化基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地の整備改善の必要性 ・古くから栄えてきた商業・業務機能が集積する商店街は、用途混在や建物老朽化が進み、都市機能の更新、耐震性の向上が必要。 ・都市空間の量的な確保は、一定の成果を上げているので、今後は来街者が求めるニーズの質的向上が必要。 ・市街地再開発事業などにより、憩い、くつろぎ空間を確保するとともに、過ごしやすさ（快適性）や移動しやすさ（移動性）の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地の整備改善の必要性 ・古くから栄えてきた商業・業務機能が集積する商店街は、用途混在や建物老朽化が進み、都市機能の更新、耐震性の向上が必要。 ・商業機能の衰退が著しく活性化が必要。 ・清水港を中心とした新たな集客ゾーンから JR 清水駅などの交通結節点や中心商店街へ誘客を促す都市空間の整備が必要。 ・市街地再開発事業や公園の整備などにより、まちなか居住の推進、都市・文化機能の向上など、清水地区中心市街地の機能・活力の底上げを図る。 				
静岡市住生活基本計画	特に地区ごとの位置付けはなし。					
静岡市緑の基本計画【緑化重点地区】	<ul style="list-style-type: none"> ●静岡駅周辺地区 ・玄関口にふさわしい良好な都市環境・景観を形成するため、商業業務施設や公共施設の緑化の推進が求められ、駅前広場整備や市街地再開発事業にあわせた緑の創出が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●清水駅・日の出周辺地区 ・玄関口にふさわしい良好な都市環境・景観を形成するために、土地区画整理事業及び市街地再開発事業にあわせた緑の創出が必要。 ・また、JR 清水駅と日の出地区を結ぶ緑の軸として維持・強化が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●東静岡駅周辺地区 ・拠点にふさわしい良好な都市環境・景観を形成するために、土地区画整理事業にあわせた緑の創出とその維持管理が必要。 ・地区計画が指定され、都市居住地区では植栽方法など街並みづくりの申し合わせが締結されていることから、申し合わせに基づいた民有地の緑化の推進が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ●草薙駅静岡県立大学周辺地区 ・静岡土地区画整理事業が実施された駅周辺は、駅前広場及び周辺の緑化と維持管理を図り、緑豊かな地区の玄関口にふさわしい空間の創出が必要。 		<ul style="list-style-type: none"> ●御殿山地区【保全配慮地区】 ・御殿山の桜の保護・育成に努める。 ・御殿山と蒲原城跡を結ぶハイキングコースの整備、堀川の親水空間の整備・維持管理を進め、レクリエーションに資する緑と水のネットワークづくりを図る。
静岡市地域防災計画	<p>【地震防災施設整備方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 多数の人的被害が発生するおそれのある地域における被害要因を予め除去又は軽減すること。 2 地震発生後の被災地域住民の生活を保護すること。 3 地震発生後の混乱を緩和し、救護活動を中心とする災害応急対策を確保すること。 					
静岡市環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地においては、市街地再開発事業を推進するとともに、無電柱化や公園・緑地の整備を進め、美しく風格のある都市景観の形成を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「清水港港湾計画」に基づく流通機能の一層の充実強化と合わせて、市岸壁を親水緑地化し、市民の憩いの空間を創出するとともに、人工海浜や海岸緑地の整備により、美しい景観の創造を目指す。 				
静岡市まちみがき戦略推進プラン	特に地区ごとの位置付けはなし。					

防災業務施設の整備
 地域の防災構造化
 緊急輸送路の整備

防災上重要な建物の整備
 災害防止事業
 災害応急対策用施設等の整備

	静岡駅周辺地区	清水駅周辺地区	東静岡駅周辺地区	草薙駅周辺地区	由比駅周辺地区	蒲原駅周辺地区
商業集積ガイドライン	<p>●「都心型商業形成ゾーン」 静岡市の都心若しくは副都心として、中心市街地活性化等の各種施策対応を含めて、広域圏を対象にした商業集積を形成するゾーン</p> <p>●商業環境形成の課題 都市圏を牽引する強い商業機能の実現、都市空間の質の向上の促進並びにまちなか通勤・通学、居住の促進、交通対策の充実など。</p> <p>●まちづくりの方向 商業都市静岡のまちの「顔」として、広域都市圏を牽引する高次元都市機能の集積した都心を形成する。また、中心市街地活性化策と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい・風格のあるまちの構築を図る。</p> <p>●商業集積の方向 都市圏を牽引する商業都市として積極的な集積を図るとともに、魅力の向上に努める。老舗の風格と高度な専門店等が合わさった重層的な集積を図る。新たなライフスタイルを提案するような、商業、都市文化・娯楽等を育成する。多様な集積地区相互の回遊性を向上し、集積効果の向上を図る。</p> <p>●店舗構成・取扱品イメージ 買回品専門店・大型百貨店</p> <p>●目安とする物販部分の面積 規制なし。</p>	<p>●「都心型商業形成ゾーン」 静岡市の都心若しくは副都心として、中心市街地活性化等の各種施策対応を含めて、広域圏を対象にした商業集積を形成するゾーン</p> <p>●商業環境形成の課題 みなとまちを楽しむ賑わいづくりと呼応した商業集積の形成や、移動・回遊性の向上など、魅力をつなげる連携づくりなど。</p> <p>●まちづくりの方向 港観光・レクリエーションなど集客・交流を軸とした賑わいのあるまちづくりの展開。また、中心市街地活性化策と連携を図りつつ、回遊性の向上をはじめとした魅力向上策の展開を図る。</p> <p>●商業集積の方向 港町の風情や、歴史文化資源を活用し、広域的な集客・交流に資する商業機能（飲食・サービス等を含む）の集積を図る。また、駅前、商店街など近隣居住者の生活必需的な購買活動・サービスに係る集積の維持を図る。</p> <p>●店舗構成・取扱品イメージ 専門店・大型スーパー等や集客・交流をターゲットにした大型専門店・飲食・物産店</p> <p>●目安とする物販部分の面積 規制なし。</p>	<p>●「都心型商業形成ゾーン」 静岡市の都心若しくは副都心として、中心市街地活性化等の各種施策対応を含めて、広域圏を対象にした商業集積を形成するゾーン</p> <p>●商業環境形成の課題 静岡一体化都市構造の核となる業務・商業機能の集積や、既存のコンベンション施設等と連携した情報・文化機能の集積など。</p> <p>●まちづくりの方向 東静岡地区新都市拠点整備事業により整えられた都市基盤を活用し、静岡都心を補完する複合的な新市街地の形成。主に、コンベンションや文化交流の場としての機能に着目した都市機能整備を図る。</p> <p>●商業集積の方向 基盤整備との整合を図るとともに、両都心に相応しい広域的な専門店の立地を図る。また、駅周辺地区において供給される住宅（マンション）居住者の日常的な利用に供するよう、最寄品を含めた一定の商業集積を図る。</p> <p>●店舗構成・取扱品イメージ 買回品大型専門店、最寄品総合スーパー</p> <p>●目安とする物販部分の面積 規制なし。</p>	<p>●「地域拠点型商業形成ゾーン」 都心・副都心をほかん補間するとともに、鉄道駅や公共施設の立地を生かした生活圏の核として商業集積を形成するゾーン</p> <p>●商業環境形成の課題 生活圏の核となる一定の商業・サービス機能の維持や郊外大型店に耐えうる個店強化、テナントミックスなど。</p> <p>●まちづくりの方向 交通核や公共施設の立地する都心・副都心を補完する地区として、生活サービス機能や業務機能の充実したまちづくりを図る。</p> <p>●商業集積の方向 生活圏の中心として、最寄品の日常生活に必須な商業・サービス機能の集積を図るとともに、一定の買回品商店の集積を図る。</p> <p>●店舗構成・取扱品イメージ 買回品専門店、最寄品総合スーパー</p> <p>●目安とする物販部分の面積 5,000m² 幹線道路沿線 8,000m²</p>	<p>●「特化型商業形成ゾーン」 生活圏の核としての商業集積を形成するとともに歴史・観光資源を活用し、物販・飲食等の商業立地を促進するゾーン</p> <p>●商業環境形成の課題 宿場町等の資源を活用した、歴史・文化を感じることのできる街並みの形成や観光来訪者に対応した物販、飲食等の集積促進など。</p> <p>●まちづくりの方向 旧宿場など歴史・風情のある街並み、地域資源の保全や利活用による、豊かな歴史を実感できるまちづくりを図る。</p> <p>●商業集積の方向 市全域の集客・交流施策等との連携を図りながら、特色ある商業集積を誘導する。近隣住民の日常的な利用に供する既存商業集積を維持するとともに、地場産品等を扱う店舗や、観光関連の飲食・物販、サービスに係る商業機能の育成・集積を図る。</p> <p>●店舗構成・取扱品イメージ 買回品専門店、最寄品総合スーパー</p> <p>●目安とする物販部分の面積 3,000m² 幹線道路沿線 5,000m²</p>	同左（由比駅周辺地区同様）

	静岡駅周辺地区	清水駅周辺地区	東静岡駅周辺地区	草薙駅周辺地区	由比駅周辺地区	蒲原駅周辺地区
その他	<p>●呉服町通り周辺地区市街地総合再生計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 静岡都心の概ね中央に位置し、歴史的にも静岡の市民生活、地域経済、地域文化の中核を担ってきた。静岡都心の魅力化、活性化をリードする街づくりを目指す。 市街地再開発事業等による共同・協調建て替えの促進、良質な都市景観の形成及び都心居住促進に向けた住宅の供給を図る。 	<p>●清水駅西地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の施行や用途地域変更などに伴うこの地区の将来像を見据え、地区内のそれぞれの状況に応じた規制や誘導を適用することで、良好な市街地環境の保全を図り、もって、静岡市の東の玄関口にふさわしい魅力ある地区の形成を目標とする。 地区を二つに区分して、各々にふさわしい土地利用を図る。 ①都心商業地区・・・魅力ある複合施設の立地誘導を行うとともに、商業・業務・文化・居住機能など、多様な都市機能の集積・複合化を目指す地区 ②商業・住宅複合地区・・・都心商業地区と連携した商業・業務・サービス機能などの充実を目指すとともに、これらの機能と居住機能との調和、都市型住宅と戸建住宅の調和などに配慮する地区 <p>●清水駅東地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> JR 清水駅や清水港に隣接した恵まれた立地であり、まちづくりの総合支援事業及び駅東土地区画整理事業の施行により、本市の玄関としてふさわしい活力と魅力に満ちた都心づくり事業を進めている。このため、地区計画の策定により健全な商業・業務地として誘導し、利便性の向上を図り、適正かつ合理的な土地利用と良好な都市環境を形成し、維持することを目標とする。 地区を三つに区分して、各々にふさわしい土地利用を図る。 ①A 地区・・・駅前広場、多目的広場に面した駅頭にふさわしいまちづくりを進める地区 ②B 地区・・・勤労者総合福祉センターを核に、地区中心にふさわしい賑わいと活気のあるまちづくりを進める地区 ③C 地区・・・周辺の既成市街地とのつながりを重視したまちづくりを進める地区 	<p>●東静岡駅地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ユニークで魅力ある都市空間を持つ新しい都市拠点の形成を目指すため、土地区画整理事業による基盤整備を行い、事業による効果の維持を図りつつ良好な都市環境を創出することを目的とする。 地区を四つに区分して、各々にふさわしい土地利用を図る。 ①核施設地区・・・文化・交流施設、高度情報施設等の集積を図り、地区の中心的存在とする一方、新都市の先導的役割を担う街区として土地利用を図る地区 ②商業・業務地区・・・新都市に相応しい空間形成の中に商業・業務施設の整備を図る地区 ③沿道商業・業務地区・・・幹線道路沿線において、沿道型商業・業務施設の集積を図る地区 ④都市居住地区・・・駅近接の立地性を生かした快適な住宅環境の整備を図る地区 	<p>●草薙駅前地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用と商業・業務施設の充実を推進する区域として、適正な誘導と利便性の向上を図り、良好な商業地環境をさらに充実させることを目的とする。 地区を三つに区分して、各々にふさわしい土地利用を図る。 ①草薙駅前 A 地区・・・商業・業務施設の集積に努め、良好な商業環境を創出するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する地区 ②草薙駅前 B 地区・・・商業・業務機能の充実を図るとともに、都市型住宅等により、土地の高度利用を推進し、住機能の共存を図る地区 ③草薙駅前 C 地区・・・沿道サービス型の商業施設の集積を促進するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する地区 <p>●草薙駅周辺地区市街地総合再生計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 静岡都心、清水都心のほぼ中央に位置し、東静岡副都心との3都心機能を補完する地域拠点として位置づけられ、既存の文教施設等を活かした高度な文化・レクリエーション機能を維持していくと共に、地区周辺の住宅及び商業と一体となった拠点形成を図る街づくりを目指す。 市街地再開発事業等による共同・協調建て替えの促進、良質な都市景観の形成及び都心居住促進に向けた住宅の供給を図る。 	<p>●由比駅周辺地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住環境の維持及び保護 	<p>●蒲原中部地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住環境の維持及び保護 <p>●蒲原西部地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住環境の維持及び保護

4. 将来都市像と都市整備の課題

4-1. 将来都市像

本市の都市再開発方針の策定にあたっては、静岡県が定める「静岡都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における静岡都市計画の基本理念、および前3-2に示した本市の上位計画・関連計画の基本方針等を踏まえ、将来都市像を整理する必要があります。そこで、将来都市像を整理するため、特に都市再開発に関連性が高い「静岡市都市計画マスタープラン」、「静岡市中心市街地活性化基本計画」、「静岡市都心地区まちづくり戦略」の基本理念等を5つの「将来都市像の基本理念」として整理しました。

【将来都市像の基本理念】

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 市民・企業・行政等の協働によるまちづくり(2) 新たな活力にみちた交流の盛んなまちづくり(3) 地域資源を活かした個性あふれるまちづくり(4) 誰にも安全で安心なまちづくり(5) 環境負荷の小さい自然豊かなまちづくり |
|--|

(1) 市民・企業・行政等の協働によるまちづくり

- ・市民や企業等と共に支えていく都市づくりの推進 (A)
- ・まちづくりに対する高い市民意識を活用した協働体制づくり (B)
- ・多様なニーズに対応した市街地の整備 (A)
- ・多様化・高度化する市民ニーズに対する質的向上（新しい価値観への対応）(C)

(2) 新たな活力にみちた交流の盛んなまちづくり

- ・人口が減少することを踏まえた都市づくりへの転換 (A)
- ・人口減少時代を踏まえた都市構造への転換 (B)
- ・少子高齢化社会における地域課題へのコミュニティによる対応 (B)
- ・人口減少、高齢化の進行による都市活力の低下の回復 (C)
- ・効率的・効果的な都市構造 (B)
- ・交流人口の増加を目指した新しい都市機能の導入と育成 (A)
- ・都市の魅力づくりと交流・定住人口の拡大 (B)
- ・中心市街地の機能回復 (A)
- ・都市空間の質的改善（過ごしやすさ：快適性、移動しやすさ：移動性の向上）(C)
- ・集客・交流機能の魅力向上（楽しさ：商業・交流機能の充実、豊かさ：都市・文化機能の充実）(C)
- ・活力の底上げ（都市・文化機能の向上、商業の活性化、まちなか居住の推進）(C)
- ・つながりの強化（各機能の連携、移動性・回遊性の向上）(C)
- ・にぎわい機能の強化（観光施設機能の向上、イベント交流機能の向上）(C)
- ・経済活力の低下、市街地の拡散（中心市街地ばなれ）による都市活力の低下の回復 (C)

- ・公共交通を中心とした総合交通体系の構築 (A)
- ・多核機能連携型都市構造の構築と拠点相互の連携強化 (A)
- ・産業構造の変化による土地利用転換への対応 (A)
- ・県都・商都としての求心力の強化と産業構造の転換 (B)
- ・表情豊かな都市景観の形成 (A)

(3) 地域資源を活かした個性あふれるまちづくり

- ・市街地の住環境の改善 (A)
- ・効率的な公共投資とストックの有効活用 (A)
- ・既存ストックを活かした都市経営の推進 (B)
- ・自然環境の保全と自然を活かした都市環境の整備 (A)
- ・宅地化農地に対する計画的誘導 (A)

(4) 誰にも安全で安心なまちづくり

- ・都市の防災機能の向上 (A)
- ・都市としての安心・安全の強化 (B)
- ・ユニバーサルデザインのまちづくりの推進 (A)
- ・ユニバーサルデザインの推進によるサービス全体の平等化・公平化 (C)

(5) 環境負荷の小さい自然豊かなまちづくり

- ・環境負荷の小さな都市の構築 (A)
- ・環境負荷の少ない都市の構築に向けた工夫、取り組みの推進 (B)
- ・環境負荷の増大による環境型社会への対応 (新しい価値観への対応) (C)

A：静岡市都市計画マスタープラン

B：静岡市都心地区まちづくり戦略

C：静岡市中心市街地活性化基本計画

4-2. 都市整備の課題

さらに、前項4-1で整理した将来都市像の基本理念の実現に向けて、既成市街地再整備の主要な課題を以下のように整理しました。

(1) 人口減少時代を踏まえた都市構造への転換

- これまでの人口増加に伴う都市（市街地）の拡大を前提とする都市整備から、更新期を迎えている都市空間を重視し、適正な市街地規模を想定した上で、必要な都市機能を適切に集約させることにより、効率的・効果的な都市構造を構築していくことが必要である。

(2) 多核機能連携型都市構造の構築と拠点相互の連携強化

- 日常生活の利便性の向上を図りつつ、市全体としての機能充実を図るため、都市拠点づくりを着実に進め、都市機能の集約を図り、多核機能連携型の都市構造への転換とあわせて、拠点相互の人・物・情報などのネットワークを形成させる必要がある。

(3) 交流人口の増加を目指した新しい都市機能の導入と育成

- 県都として培われてきた既存の都市機能に加えて、国際化や高度情報化に対応し、交流の場となる新たな都市機能の導入と育成を進め、県都及び政令市にふさわしい風格を備えたまちづくりを進める必要がある。
- 地方分権や規制緩和の進展により、都市間競争が始まっており、これに対応するためには、本市固有の歴史的、文化的、自然的資源を活用し、県都・商都としての求心力の強化が必要である。
- 本市の有する自然や歴史資源を最大限に活用した魅力ある都市づくりを進めるとともに、それを国内外へアピールすることにより、様々な交流の場を拡大していく必要がある。

(4) 中心市街地の機能回復

- 静岡地区中心市街地と清水地区中心市街地では、地域間競争や適切な役割分担を図る観点から、機能調整を図り、相互連携のもと活気に満ちた中心市街地へと都市再生することが求められる。

(5) 産業構造の変化による土地利用転換への対応

- 工場跡地での土地利用の転換、道路型土地利用の進行や既存商店街の衰退などにより、土地利用の変化が生じていることから、都市として望ましい土地利用へ誘導することが必要である。

(6) 効率的な公共投資とストックの有効活用

- さまざまな資源の制約下で公共投資の効率性を確保するため、既存ストックの有効的な利活用を図る必要がある。
- 公共財政の支出全体に占める福祉、医療等に要する支出の割合は、高まっていくことが想定される一方で、これまで大量に整備されてきた都市基盤施設は老朽化が進んできており、それらの維持管理、改築更新費も増大していくことが予想されるため、都市経営コストの効率化を図る必要がある。

(7) 表情豊かな都市景観の形成

- 地域の景観資源や地域特性を活かしながら、個性豊かな特色のある景観づくりを推進する必要がある。

(8) 都市の防災機能の向上

- 災害に強いまちづくりに向けて、市街地での建物倒壊や延焼の防止、ライフラインや浸水対策の強化、がけ崩れ被害防止、防災拠点の整備などの総合的な対策の促進が必要である。
- 想定される東海地震や集中豪雨などに備え、市民生活や都市活動の安全性を確保するために、老朽・密集化した市街地での耐震・不燃化や、津波対策による建物の堅牢化・中高層化、災害への対応を考慮したインフラ整備などにより、災害に強い都市をつくる必要がある。

(9) 市街地の住環境の改善

- 市街地における住環境の改善を図ることが必要である。
- 高齢者にとって暮らしやすい都市、希望を持って子供を産み育てることのできる都市、質の高い心豊かな生活ができる都市の実現により定住人口の拡大を図る必要がある。

(10) ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

- 年齢、性別、身体能力等に関係無く、すべての人が自立でき、安心して暮らすことができる社会の実現に向け、市街地の整備・改善を行う必要がある。

(11) 環境負荷の小さな都市の構築

- 都市をコンパクト化し、都市交通施設の効率的な活用、施設間の連携を図るなど、環境負荷の小さな都市構造へ転換する必要がある。
- 都市構造そのもののあり方を環境の面から見直すとともに、自動車利用距離の短縮等の環境負荷がより少ない都市に向けた取り組みが必要である。

5. 静岡市（静岡都市計画区域）における都市再開発の目標

本市における歴史や文化及び社会情勢の変化、環境制限、財政制約などを踏まえ、前項4-2に示す都市整備の課題解決のため、都市再開発の目標を、表6のとおり定めます。

表6 静岡市（静岡都市計画区域）における都市再開発の目標

本市は、我が国の交通、情報、通信の枢軸を形成する東海道の中間に位置し、温暖な気候と豊かな自然環境や景観に恵まれ、静岡県の県庁所在地として政治、経済、文化などの中枢的な役割を果たしてきた静岡地区、港町として栄えてきた清水地区、豊かな自然と独自の歴史文化を有する由比地区、蒲原地区で構成され、それぞれの特色を活かした都市として発展してきた。

本格的な人口減少社会を迎え、急速な勢いで少子高齢化が進展する中、本市の都市づくりは、快適、安全、便利で効率的な都市空間を実現し、都市の活力を向上させるため、まちの顔となる静岡、清水の両都心、東静岡副都心、これらの都心の機能を補完するJR駅周辺地区の地域拠点の整備を推進することによる集約的な都市構造を目指すことで、「活発な都市活動を支える快適な質の高いまち」の推進を図っている。

これらを踏まえ、本市における都市再開発については、各地区の特性を考慮したうえで、地区計画、建築協定等を必要に応じて活用し、土地の高度利用、中心市街地の活性化、都市防災機能の強化及び居住環境の向上を図り、「にぎわいとるおいのある快適なまち」の実現を目指す。

6. 再開発促進地区（二項地区）

前項5の都市再開発の目標に向けて、本市の既成市街地における計画的な再開発を推進するため、計画的な再開発が必要な市街地の区域の考え方を示し、そのうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（「再開発促進地区（二項地区）」）として、整備の方針などを定めます。

- (1) 計画的な再開発が必要な市街地の考え方
- (2) 再開発促進地区（二項地区）の区域設定

6-1. 「計画的な再開発が必要な市街地」の区域の考え方

◆ 「計画的な再開発が必要な市街地」とは

国土交通省『第6版 都市計画運用指針』では、「計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心とする市街地」としています。具体例としては、以下の4点が明記されています。

- ① 当該都市全体の健全な発展と秩序ある整備を図るうえで、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域
- ② 既に一定の密度の土地利用がなされているもののうち、都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域

- ③ 個性的、魅力的な都市空間の保全・修復・形成等を図ることを通じて、都市環境の向上を図るべき一体の市街地の区域
- ④ その他特に都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため再開発を行うべき区域を含む一体の市街地

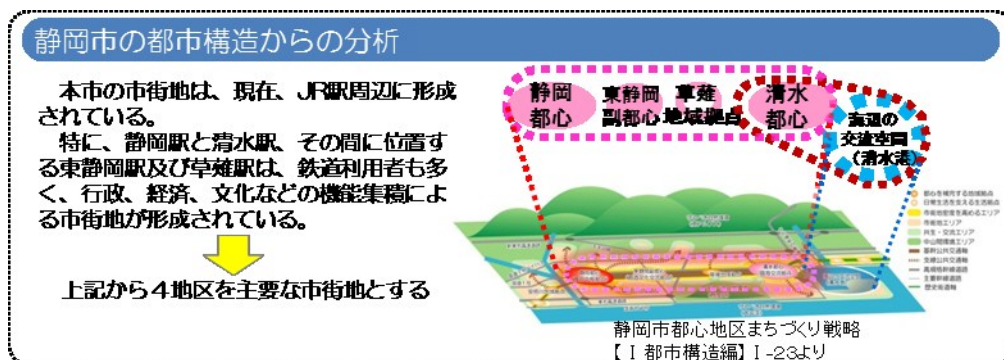
◆本市における「計画的な再開発が必要な市街地」の定義

JR主要駅周辺区域で、行政・経済・文化など多様な都市機能の集積が進み、区域の都市活動の中心的な役割を担って、本市の都市構造上、主要な市街地を「計画的な再開発が必要な市街地」の区域を選定する地区とする。具体的には、合理的かつ健全な土地利用を推進することで、①都市機能、②交流、③回遊性、④賑わいの向上、創出及び回復が図られるべき地区を選定します。

◆区域設定の手順

都市構造から抽出した4地区（静岡駅周辺・清水駅周辺・東静岡駅周辺・草薙駅周辺）の詳細について検討します。（図8参照）

図8 都市構造からの分析



1. 静岡地区（図9 「計画的な再開発が必要な市街地」の選定 P29 参照）

以下の3項目により、区域を選定します。

（参考資料1 区域選定資料（静岡地区）計画的な再開発が必要な市街地P57～P62参照）

① 静岡市中心市街地活性化基本計画区域（静岡地区）…期間5年の短期プラン

（区域図 P58 参照）

この計画の目的は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進し、地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することです。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。（約 250ha）

② 静岡市都心地区まちづくり戦略（静岡都心地区）…期間約20年の中長期プラン

（区域図 P58 参照）

この計画において、静岡都心地区のまちづくりの目標は、回遊性の向上、賑わいの創出や都市機能の集積を推進することです。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。(約 250ha)
より効果的な地区を抽出するために、①及び②の重複地区を選定します。

③ 用途地域が商業地域 (区域図 P61 参照)

容積率が高く指定されていて、高度利用を推進すべき地区です。

(ただし、風致地区及び一団地の官公庁施設は除く。)

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。

より効果的な地区選定をするために、上記①、②及び③の重複区域を、都市機能が集積し賑わいを創出する拠点として、「計画的な再開発が必要な市街地」とします。
(約 150ha) (図 10、11 の区域図 P30、P31 参照)

2. 清水地区 (図9 「計画的な再開発が必要な市街地」の選定 P29 参照)

以下の4項目により、区域を選定します。

(参考資料2 区域選定資料(清水地区)計画的な再開発が必要な市街地P63~P67参照)

① 静岡市中心市街地活性化基本計画区域(清水地区)…期間5年の短期プラン

(区域図 P64 参照)

この計画の目的は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進し、地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することです。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。(約 140ha)

② 静岡市都心地区まちづくり戦略(清水都心地区)…期間約20年の中長期プラン

(区域図 P64 参照)

この計画において、清水都心地区のまちづくりの目標は、交流の創出や魅力と賑わいの醸成を推進することです。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。(約 320ha)

より効果的な地区を抽出するために①及び②の重複地区を選定します。

③ 用途地域が商業地域 (区域図 P66 参照)

容積率が高く指定されていて、高度利用を推進すべき地区です。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。

④ 防災建築街区 (区域図 P65 参照)

土地と建物の権利は分離しているが、建物は一体となった共同 (長屋) 建物で、個別権利単独での建替えが不可能なため、再開発の手法による課題の解決が

必要であることから、「計画的な再開発が必要な市街地」とします。

より効果的な地区を選定するため、上記①及び②の重複区域に、④を加えた区域と③が重複する地区を、港まち文化を活かした国際交流拠点として、「計画的な再開発が必要な市街地」とします。(約 77ha) (図 12、13 の区域図 P32、P33 参照)

3. 東静岡地区 (図 9 「計画的な再開発が必要な市街地」の選定 P29 参照)

以下の2項目により、区域を選定します。

(参考資料3 区域選定資料(東静岡地区) 計画的な再開発が必要な市街地P68~P71参照)

① 東静岡地区計画の区域 (区域図 P68 参照)

地区計画の目標は、国際化や情報化などの進展に対応した高次な都市機能を備え、ユニークで魅力ある都市空間を持つ新しい都市拠点の形成を目指すことです。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。(約 87ha)

② 用途地域が商業地域 (区域図 P70 参照)

容積率が高く指定されていて、高度利用を推進すべき地区です。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。

より効果的な地区を選定するため、上記①及び②の重複区域を、新たな文化を発信する創造文化拠点として、「計画的な再開発が必要な市街地」とします。(約 35ha)

(図 14、15 の区域図 P34、P35 参照)

4. 草薙地区 (図 9 「計画的な再開発が必要な市街地」の選定 P29 参照)

以下の項目により、区域を選定します。

(参考資料4 区域選定資料(草薙地区) 計画的な再開発が必要な市街地P72~P74参照)

① 草薙駅前地区計画の駅前A地区 (区域図 P72 参照)

この地区の方針は、草薙駅前A地区の土地利用は、商業・業務施設の集積に努め、良好な商業地環境を創出するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進することです。

⇒ 「計画的な再開発が必要な市街地」の定義と合致します。(約 3ha)

上記①の区域を、交通結節点、文化、交流機能など都心を補完する地域拠点として、「計画的な再開発が必要な市街地」とします。(約3ha)

(図16、17の区域図 P36、P37参照)

以上の4地区の区域を「計画的な再開発が必要な市街地」とし、それぞれの区域内において、適正な街区での再開発を推進します。

図9 「計画的な再開発が必要な市街地」の選定

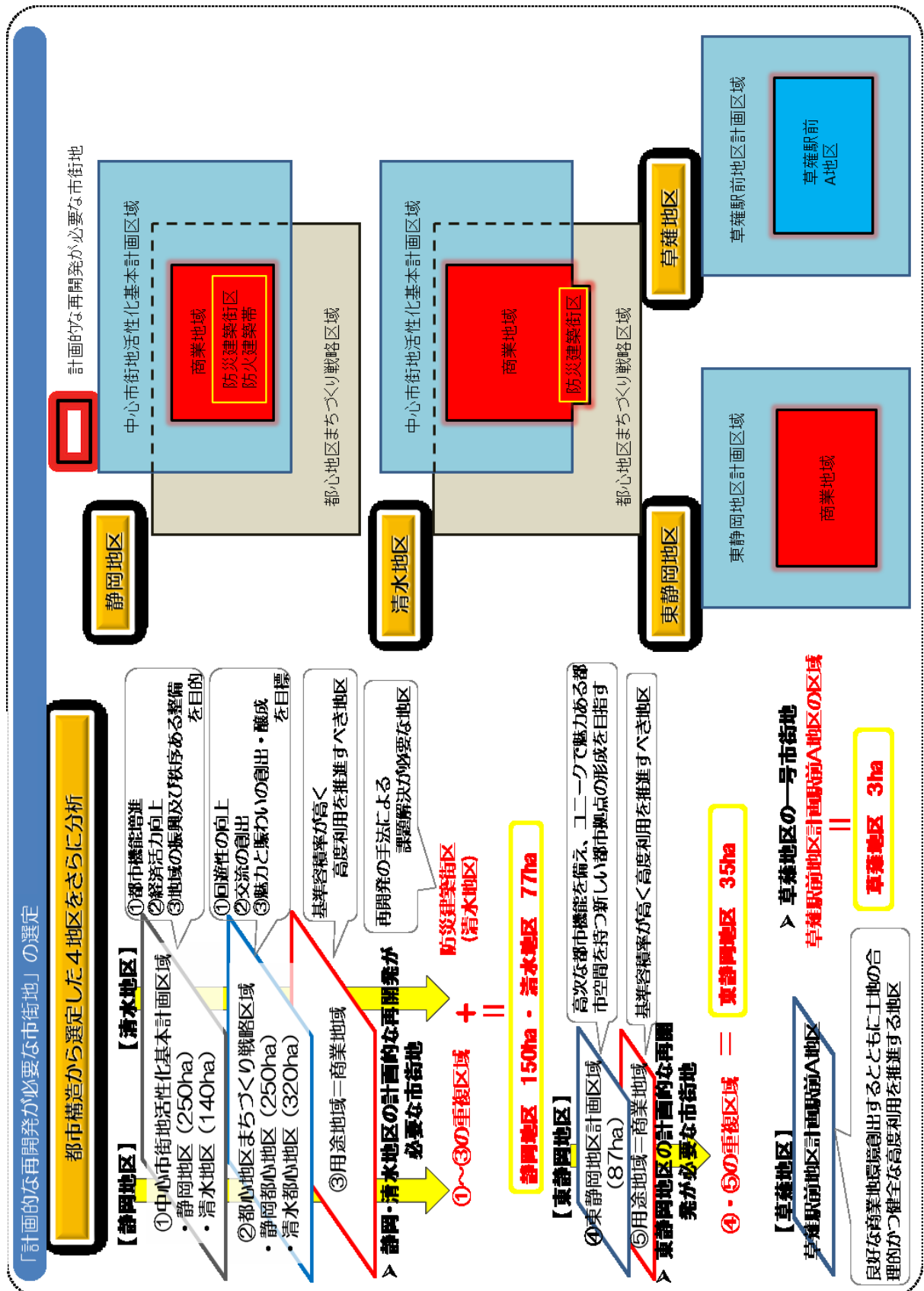


图11 区域图 计划的な再開発が必要な市街地（静岡地区）

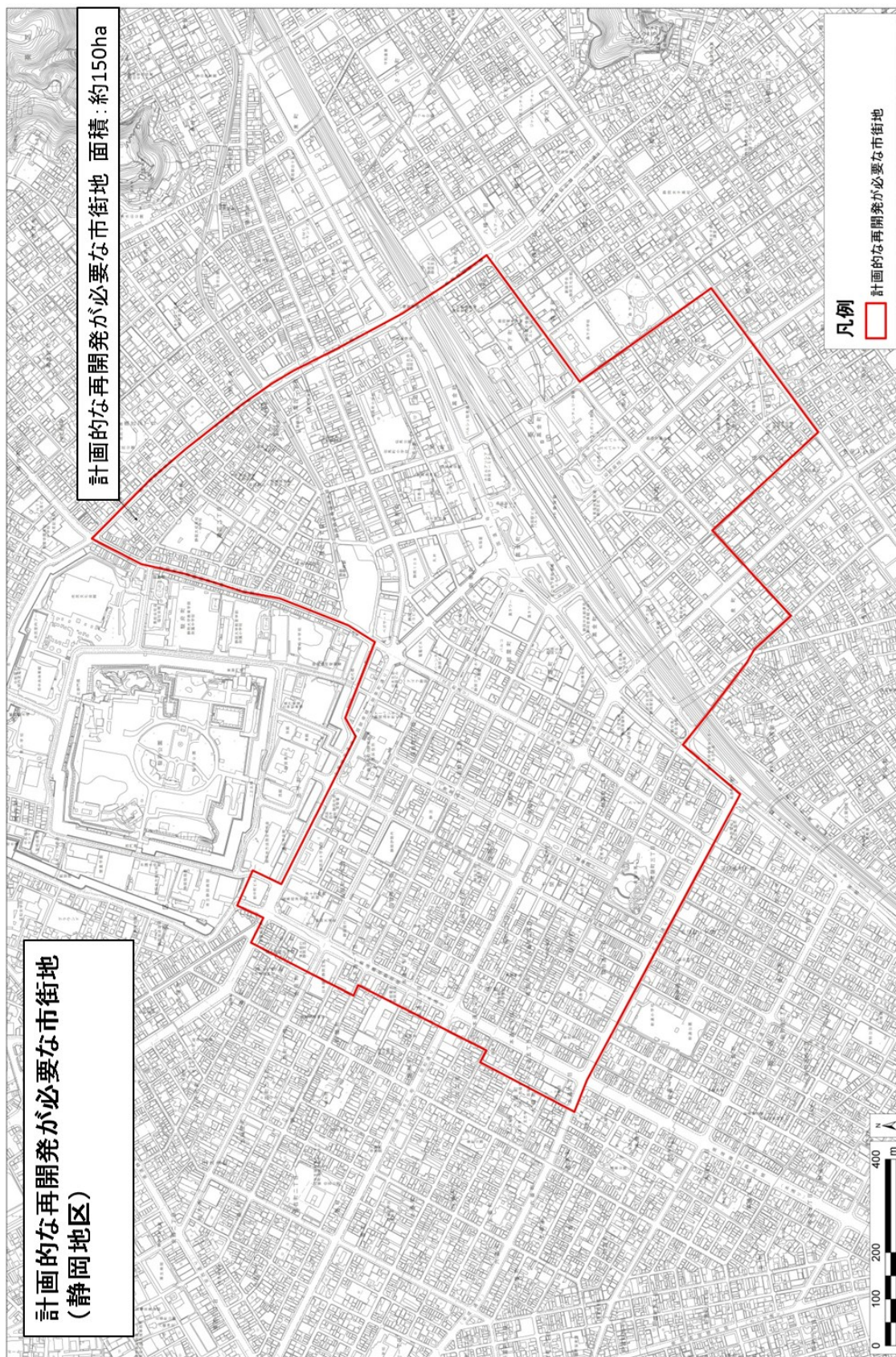


図12 区域図（清水地区） 計画的な再開発が必要な市街地（周辺施設名称記載図）



図13 区域図 計画的な再開発が必要な市街地(清水地区)

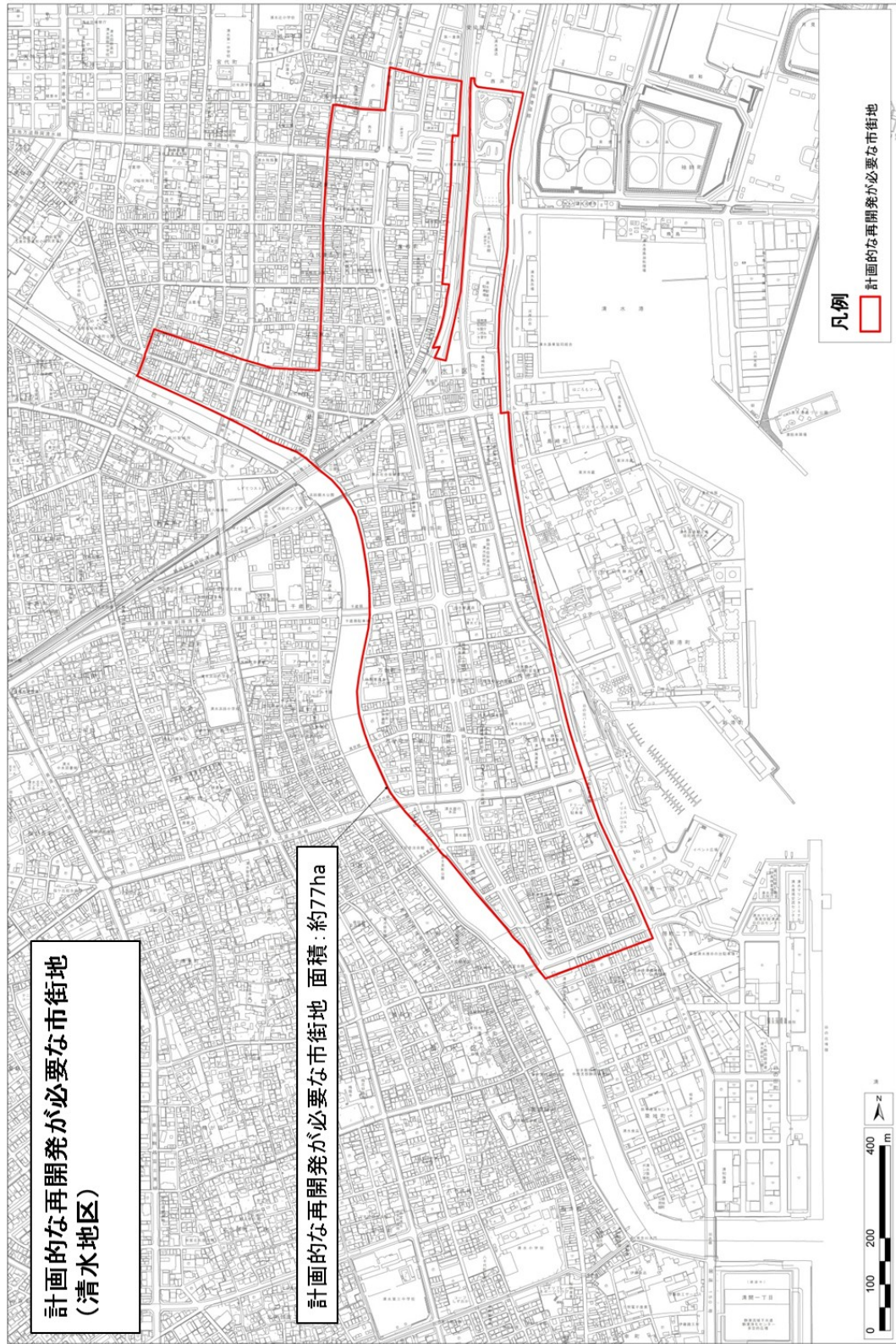
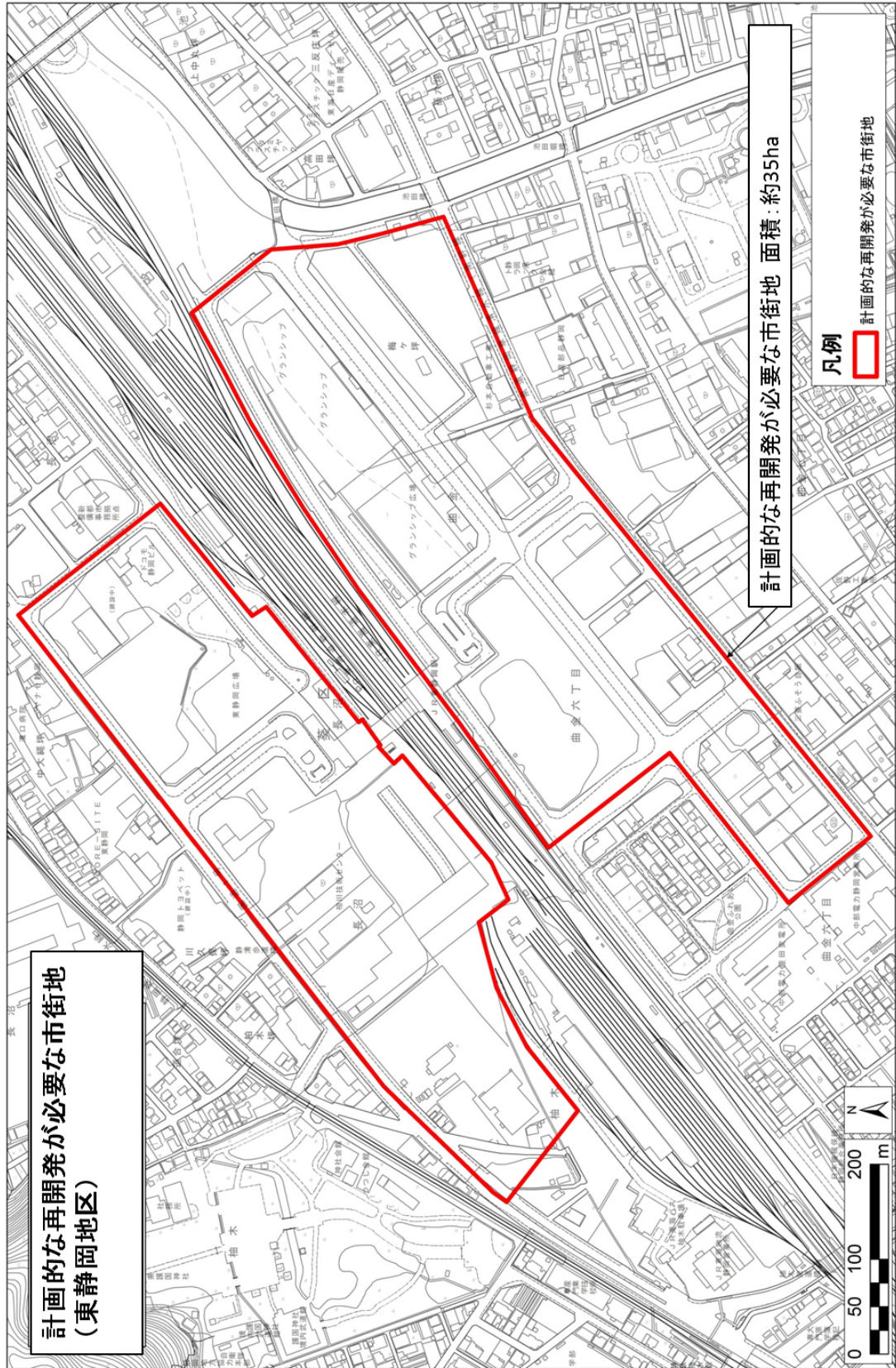


図15 区域図 計画的な再開発が必要な市街地(東静岡地区)



6-2. 「再開発促進地区（二項地区）」の区域設定

◆「再開発促進地区（二項地区）」の選定について

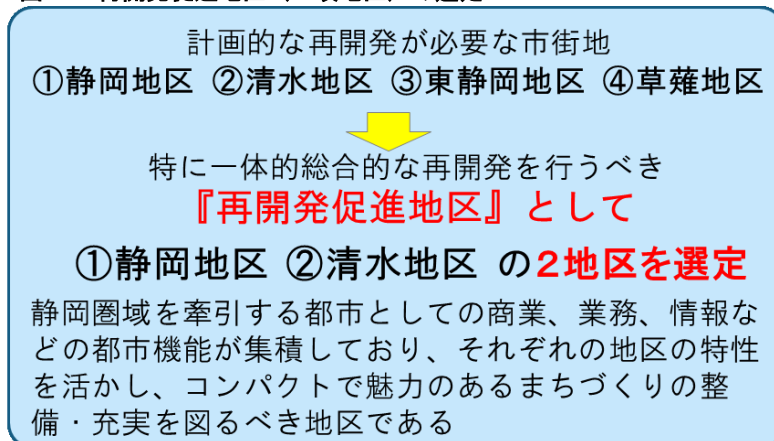
国土交通省の『第6版 都市計画運用指針』では、以下の2点で選定することが望ましいと明記されています。

- ① 当該地区で行われることとなる面的整備事業や都市施設の整備等との整合に十分配慮し、総合的な整備が図られるようにするとともに、周辺地域と一体的となった市街地の形成に配慮して、公共施設等により区画される適正な街区群となるよう選定すること。
- ② 地区の境界が関係権利者等に明示されるよう配慮すること。

◆本市における「再開発促進地区（二項地区）」の定義

「再開発促進地区（二項地区）」とは、合理的かつ健全な土地利用を推進することで、
①特に、都市機能、交流、回遊性並びに賑わいの向上、創出や回復が図られるべき地区
②特に、居住者及び来街者が便利で快適に歩いて移動できる回遊性の高い空間形成が図られるべき地区
③特に、防災建築街区など防災上の課題がある地区の防災機能更新が図られるべき地区とし、計画的な再開発が必要な4つの市街地のうち、図18に示すとおり、静岡地区、清水地区の区域内で再開発促進地区（二項地区）を選定し、その区域を定めます。

図18 再開発促進地区（二項地区）の選定



◆区域設定の手順

区域設定については、以下の2点で整理します。

- ①静岡地区及び清水地区で、本市における「再開発促進地区（二項地区）」の定義（目的）を達成するために、効果が大きいと想定される地区を抽出します。
- ②各地区内における市街地の現況分析をします。

1. 静岡地区（図19 再開発促進地区（二項地区）の区域の選定 P41 参照）

- ①以下のような区域を抽出します。

（参考資料5 区域選定資料（静岡地区）再開発促進地区（二項地区）P75～P81 参照）

a. 都心地区まちづくり戦略における「賑わいゾーン」（区域図P76、P77 参照）

広域的な商業・業務・行政機能が集積し、面的に展開している区域で、来訪者が便利で快適に活動できる回遊性の高い空間

b. 都心地区まちづくり戦略における「主要歩行者ネットワーク」周辺

（区域図P78 参照）

都心内の7つの拠点（静岡駅・新静岡駅・札の辻・中町・七間町・駿府城公園・常盤公園）を結ぶ、都心南北の円滑な移動経路

c. 都心地区まちづくり戦略における「都心回遊経路」周辺（区域図P79 参照）

伊勢丹、セノバ、パルコ、呉服町商店街、七間町商店街など、賑わい拠点で囲まれた街の魅力が集まる空間の移動にあたり、歩行者が優先される回遊性の高い経路

d. 旧東海道沿線（区域図 P80 参照）

歴史資源である旧東海道

e. 防災建築街区、防火建築帯（区域図 P60 参照）

老朽化が進んでいるが、施設改修をする際にも、権利関係が複雑で合意形成が難しいため、再開発の手法による課題解決が必要な防災上の課題地区

f. JR 静岡駅周辺区域

都市の玄関口として JR 静岡駅周辺の街区

⇒ 回遊性及び賑わいの向上や創出の観点から都心回遊経路周辺区域を抽出し、さらに賑わい拠点で都心の玄関口である JR 静岡駅周辺街区を選定します。

② 地区内における市街地の現況分析

（参考資料 7 選定地区内における市街地の現況分析（静岡地区） P88～P98 参照）

- ・ 中心市街地活性化基本計画区域（静岡地区）（区域図 P88 参照）
- ・ 都心地区まちづくり戦略区域（静岡都心地区）（区域図 P89 参照）
- ・ 都心地区まちづくり戦略（静岡都心地区）賑わいゾーン（区域図 P90 参照）
- ・ 消化容積割合分布図（区域図 P91 参照）
- ・ 道路調査図（区域図 P92 参照）
- ・ 自転車放置禁止区域、自転車放置規制区域図（区域図 P93 参照）
- ・ 公示価格及び都道府県地価調査増減率（H17/H24）（区域図 P94 参照）
- ・ 高齢化率（区域図 P95 参照）
- ・ 人口増加率（区域図 P96 参照）
- ・ 人口密度（区域図 P97 参照）
- ・ 過去及び現在実施中、計画中の再開発事業箇所（区域図 P98 参照）

再開発促進地区（二項地区）として、都心地区まちづくり戦略における「都心回遊経路」周辺区域及び JR 静岡駅周辺区域とします。（約 31.4ha）
（図 20 の区域図 P42 参照）

2. 清水地区（図 19 再開発促進地区（二項地区）の区域の選定 P41 参照）

① 以下のような区域を抽出します。

（参考資料 6 区域選定資料（清水地区）再開発促進地区（二項地区）P82～P87 参照）

a. 都心地区まちづくり戦略における「まちなか活性化ゾーン」（区域図 P83、P84 参照）

清水都心地区の中核ゾーンで、空閑地の有効活用を図って、まちなか居住、都心の賑わいや生活サービスを向上させる機能を充実して、賑わいのある空間づくりを図る地区

b. 都心地区まちづくり戦略における「主要歩行者・自転車ネットワーク」周辺（区域図 P85 参照）

JR 清水駅と静鉄新清水駅から日の出地区・清水漁港を含めた各拠点間を結ぶ歩行者及び自転車での移動経路

c. 防災建築街区（区域図 P84 参照）

老朽化が進んでいるが、施設改修をする際にも、権利関係が複雑で合意形成が難しいため、再開発の手法による課題解決が必要な防災上の課題地区

⇒ 回遊性及び賑わいの向上、創出及び回復の観点並びに防災機能向上の観点から、まちなか活性化ゾーン区域と主要歩行者・自転車ネットワーク周辺区域の重複地域及び、防災建築街区を抽出します。

②地区内における市街地の現況分析

(参考資料 8 選定地区内における市街地の現況分析 (清水地区) P99~P110 参照)

- ・ 中心市街地活性化基本計画区域 (清水地区) (区域図 P99 参照)
- ・ 都心地区まちづくり戦略区域 (清水都心地区) (区域図 P100 参照)
- ・ 都心地区まちづくり戦略 (清水都心地区) まちなか活性化ゾーン (区域図 P101 参照)
- ・ 消化容積割合分布図 (区域図 P102 参照)
- ・ 道路調査図 (区域図 P103 参照)
- ・ 自転車放置禁止区域、自転車放置規制区域図 (区域図 P104 参照)
- ・ 公示価格及び都道府県地価調査増減率 (H17/H24) (区域図 P105 参照)
- ・ 高齢化率 (区域図 P106 参照)
- ・ 人口増加率 (区域図 P107 参照)
- ・ 人口密度 (区域図 P108 参照)
- ・ 過去及び現在実施中、計画中の再開発事業箇所 (区域図 P109 参照)
- ・ 旧東海道周辺区域 (清水地区) (区域図 P110 参照)

再開発促進地区 (二項地区) として、都心地区まちづくり戦略における「まちなか活性化ゾーン」区域でかつ、都心地区まちづくり戦略における「主要歩行者・自転車ネットワーク」周辺区域及び防災建築街区周辺の区域とします。
(約 22.4ha) (図 21 の区域図 P43 参照)

以上の手順により静岡地区、清水地区の再開発促進地区 (二項地区) の区域を設定し、これまで整理した上位計画や現状を踏まえたうえで整備、開発の方針を定め、「静岡都市計画都市再開発方針」として都市計画決定をしています。

图19 再開発促進地区(二項地区)の区域の選定

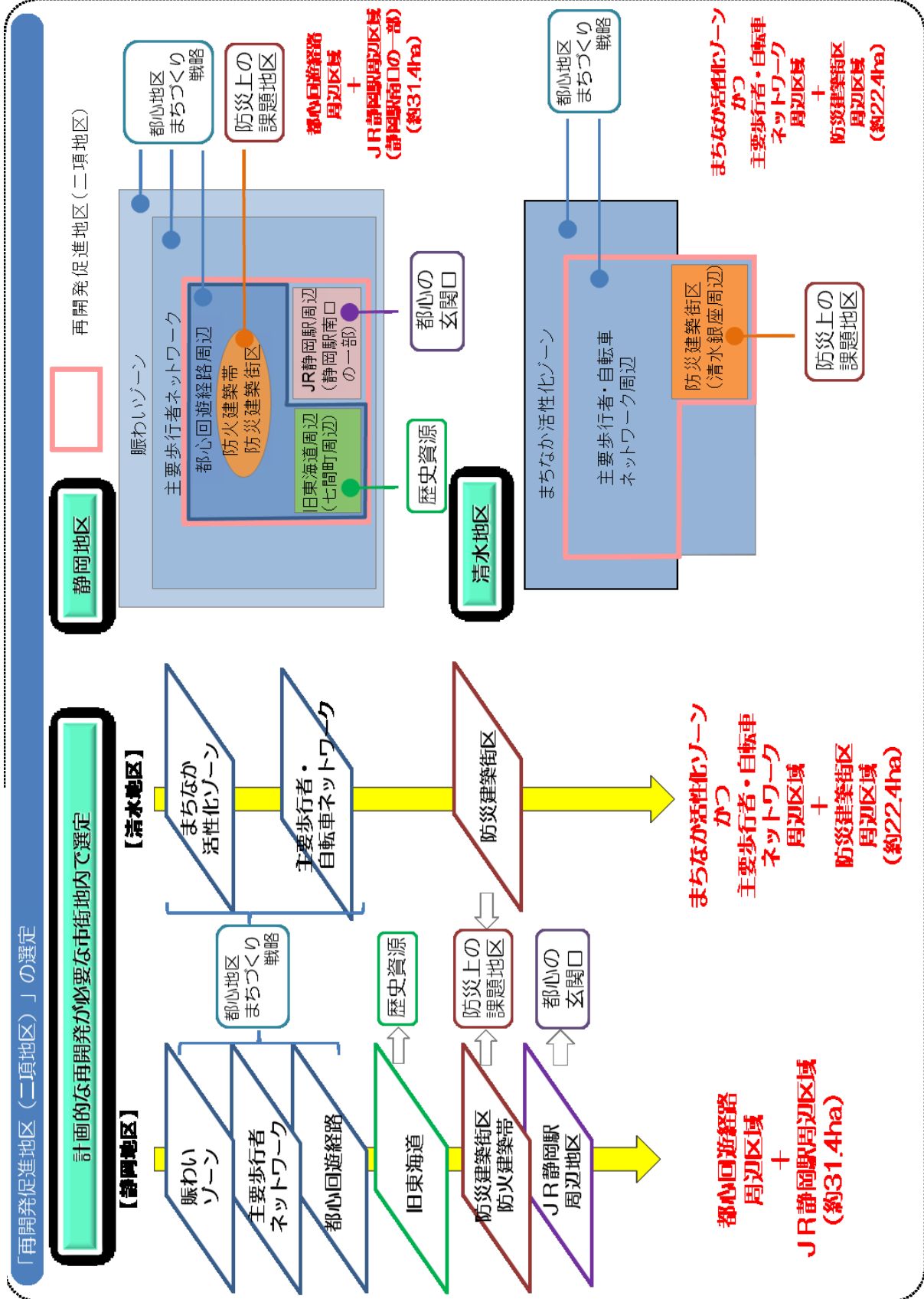
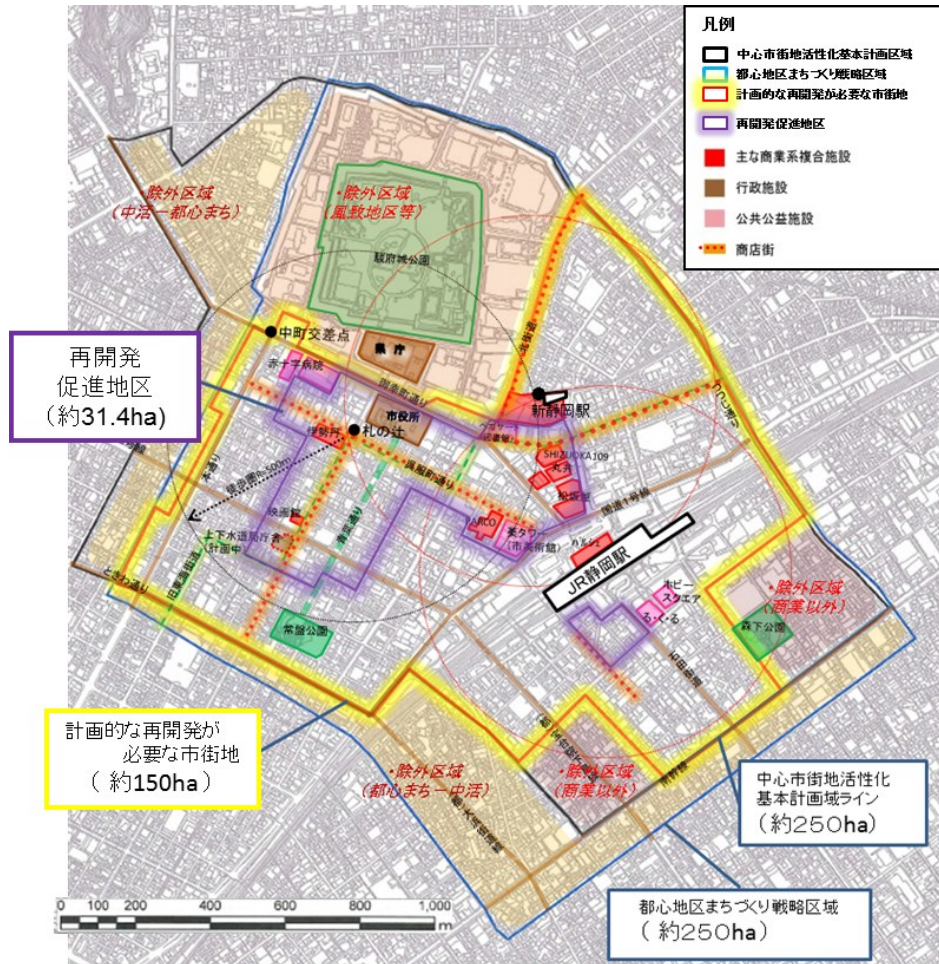


図 20 区域図（静岡地区） 再開発促進地区（二項地区）（周辺施設名称記載図）



7. 静岡都市計画都市再開発方針

7-1. 静岡市都市再開発方針の都市計画決定

本市の再開発促進地区（二項地区）については、平成25年12月3日に告示しました。（静岡市告示第701号）

1. 決定理由

本市の中心市街地では、人口減少及び高齢化の進行による都市活力の低下や、建物の老朽・密集化による都市環境や防災機能の悪化、商業に関する経済活動の空洞化が進行している。

静岡地区においては都市空間の質的改善や集客・交流機能の更なる魅力の向上が、清水地区においては暮らしやすい生活基盤整備や都市・文化機能の向上と商業の活性化が課題となっている。

また、両地区では、中心部に居住人口を呼び戻し、賑わいと交流人口を回復するために、老朽化、陳腐化した建物の更新や歩行者空間の整備による快適な商業空間の創出、建物の中・高層化による公共的な空地の確保、建物の不燃化や細街路の解消による防災機能の向上及び多様なライフスタイルに対応した住宅の供給を図ることが求められている。

このようなことから、都市の再生を図ることを目的に、静岡・清水両地区における中心市街地の再整備を計画的に推進・誘導し、「にぎわいとうるおいのある快適なまち」をつくるため、都市再開発法第2条の3第2項に基づく、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」及び「当該地区の整備又は開発の計画の概要」を明らかにした都市再開発の方針を決定する。

2. 再開発促進地区（都市再開発法第2条の3第2項の規定に基づく、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）

区分	面積
再開発促進地区	約 53.8ha

3. 再開発促進地区（二項地区）における都市再開発の方針

都市再開発法第2条の3第2項の規定に基づく、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要については、表8、表9に示すとおりです。

表7 再開発促進地区（二項地区）の整備又は開発の計画の概要（静岡地区）

地区名	静岡地区
地区面積	約 31.4ha
地区の再開発・整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none">・ 県都・商都として蓄積された都市機能の一層の高度化・多様化と、快適な回遊・滞在型の環境整備を推進し、多彩な交流機会を創出し、人が集まり賑わいのある集約型都市構造に向けた都心としてのまちづくりを図る。・ 市の玄関口に相応しい個性を活かした賑わいと活力のある景観形成を図る。・ 防災上の役割を担ってきた中心市街地にある建築物の老朽化が進んだ街区では、防災機能の更新・向上により、災害に強いまちづくりを進める。・ 資源循環型システムへの転換、エネルギーの有効利用の推進により低炭素型の都市を形成する。・ 歴史・文化などの地域資源や地域特性を活かした個性的なまちづくりを図る。

用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・共同・協調建替等により都市機能更新を促進し、商業・業務施設等の更なる集積を図る。 ・共同・協調建替等により土地の高度利用を促進し、まとまりのある公開空地、連続性のある歩行者空間などのオープンスペースの確保と緑化を推進し、市街地環境の向上を図る。 ・都市型住宅の計画的誘導を図り、昼夜間の賑わいの創出を図る。
建築物の更新の方針（住宅地又は住宅地への土地利用転換が行われる地域の場合には、必要に応じ住宅供給と住宅地の環境改善の方針）	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地での建物倒壊や延焼の防止として耐震化・不燃化を促進する。 ・地区の特性に応じた連続性のあるまち並みを形成する。 ・環境にやさしい持続可能な建築物に誘導する。 ・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業による再整備を進める。
都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・快適で安全な市街地の回遊を促すため、駐輪場の整備と質的向上を推進する。 ・ユニバーサルデザインに配慮した快適で安全な歩行空間の整備・充実を図る。 ・共同・協調建替等の誘導による歩道状空地の拡充やポケットパーク等の整備を行う。
再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件の整備等の措置	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力を活用し建築物の更新を図り、良好な市街地環境整備に努める。
概ね5年以内に実施が予定されている市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業、公共施設整備事業、大規模な建築物の更新、市街地住宅の供給に係る事業等のうち、主要な事業	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡呉服町第一地区市街地再開発事業（事業中） ・静岡駅前南町10地区市街地再開発事業（事業中） ・静岡呉服町第二地区市街地再開発事業
概ね5年以内に決定又は変更が予定されている用途地域、高度利用地区、特定街区、防火地域等の地域地区、市街地再開発促進区域等の促進区域、都市施設、地区計画等の都市計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・呉服町地区計画 ・静岡呉服町第二地区市街地再開発事業の都市計画決定
その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランの改定と計画的、効果的な整備計画を検討 ・地元のまちづくり組織との協調・連携

表8 再開発促進地区（二項地区）の整備又は開発の計画の概要（清水地区）

地区名	清水地区
地区面積	約 22.4ha
地区の再開発・整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・港周辺の観光・文化施設等との連携を図り、商業・交流・居住機能等の集積と、移動性・回遊性の向上を推進することで、港町として発展してきた歴史や文化を活かした、効率的でバランスのとれた集約型都市構造に向けた都心としてのまちづくりを図る。 ・JR 清水駅周辺は、まちの顔として相応しい個性を活かした賑わいと活力のある景観形成を図る。 ・防災上の役割を担ってきた中心市街地にある建築物の老朽化が進んだ街区では、防災機能の更新・向上により、災害に強いまちづくりを進める。 ・資源循環型システムへの転換、エネルギーの有効利用の推進により低炭素型の都市を形成する。 ・歴史・文化などの地域資源や地域特性を活かした活力のあるまちづくりを図る。
用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・共同・協調建替等により、商業地としての土地の高度利用と、集客性・生活利便性のある施設の導入を図り、多様な交流機会を生み出す賑わいのある中心市街地を形成する。 ・都市型住宅の計画的誘導を図り、昼夜間の賑わいを創出する。 ・共同・協調建替等による機能更新や土地の高度利用を促進し、まとまりのある公開空地、連続性のある歩行者空間などのオープンスペースの確保と緑化を推進し、市街地環境の向上を図る。
建築物の更新の方針（住宅地又は住宅地への土地利用転換が行われる地域の場合には、必要に応じ住宅供給と住宅地の環境改善の方針）	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地での建物倒壊や延焼の防止、津波対策として堅牢化・不燃化・中高層化を促進する。 ・環境にやさしい持続可能な建築物に誘導する。 ・地区の特性を生かした調和のとれた魅力ある都市景観を形成する。 ・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業による再整備を進める。
都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインに配慮した快適で安全な歩行空間の整備・充実を図る。
再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件の整備等の措置	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力を活用し建築物の更新を図り、良好な市街地環境整備に努める。
概ね5年以内に実施が予定されている市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業、公共施設整備事業、大規模な建築物の更新、市街地住宅の	<ul style="list-style-type: none"> ・清水駅西第一地区市街地再開発事業（事業中） ・清水駅西土地区画整理事業（事業中）

供給に係る事業等のうち、主要な事業	
概ね5年以内に決定又は変更が予定されている用途地域、高度利用地区、特定街区、防火地域等の地域地区、市街地再開発促進区域等の促進区域、都市施設、地区計画等の都市計画に関する事項	
その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランの改定と計画的、効果的な整備計画を検討 ・地元のまちづくり組織との協調・連携

4. 位置図

再開発促進地区（二項地区）の区域は、図 22、図 23 に示すとおりです。

図 22 再開発促進地区（静岡地区）

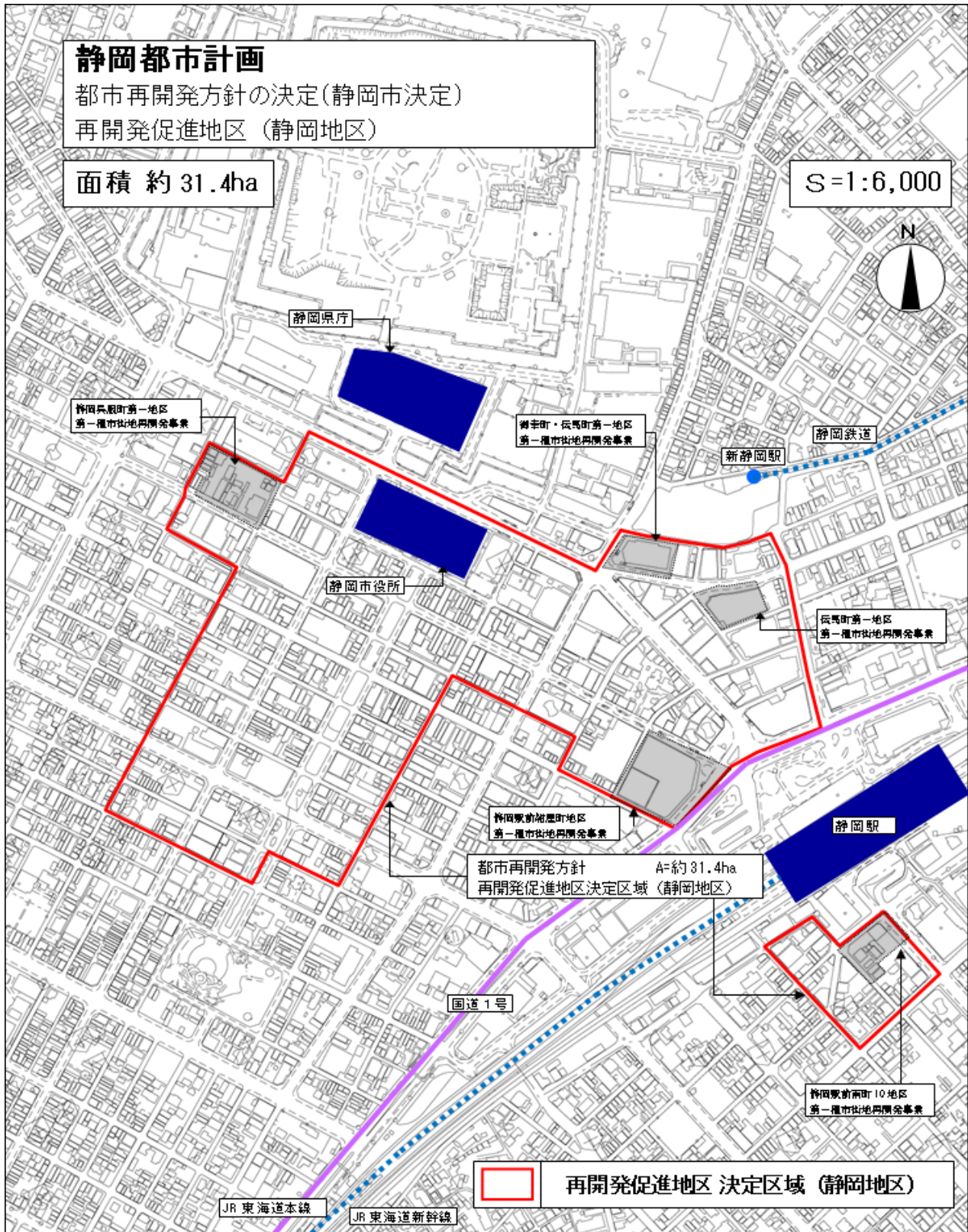
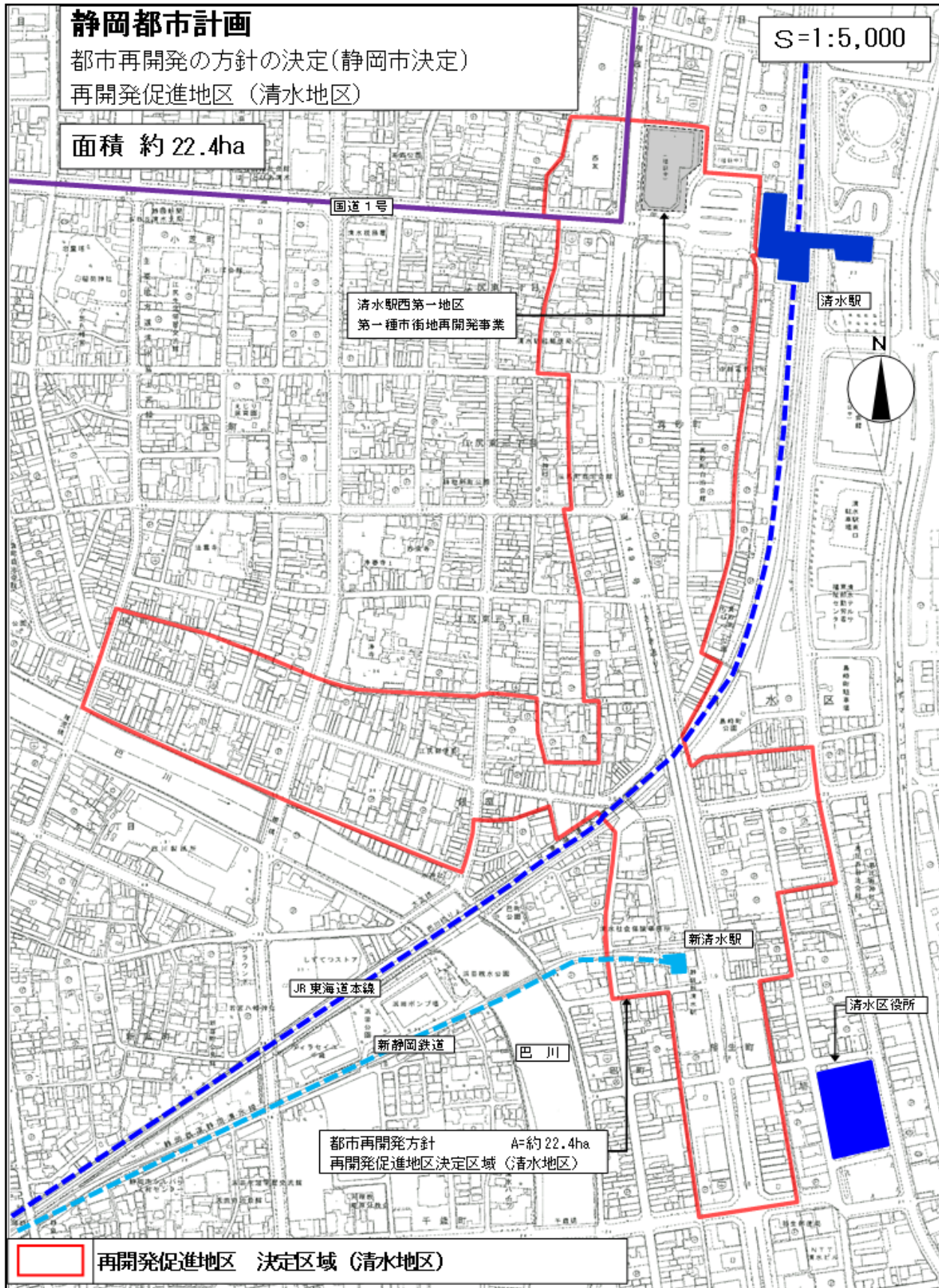


図 23 再開発促進地区（清水地区）



7-2. 用語解説

再開発促進地区（二項地区）の整備又は開発の計画の概要に記載のある用語について、下表10のとおりです。

表10 用語解説

<p>集約型都市構造</p>	<p>今後の都市は、環境制約や資源制約のもとで、都市の更なる拡散に繋がるような郊外での都市基盤整備の抑制に努め、基幹的な公共交通の軸上に都市機能の集約を図り、適正かつ合理的な土地利用を行うことでコンパクトで持続可能な街づくりを図る都市構造です。具体的には、居住、交流機能を集積し、歩いて暮らせる環境づくりを図ることと言えます。</p> <p>人口減少、超高齢化、都市経営コストの効率化などの社会的要請に応えるためには、一定程度人が集まって住み、そこに必要な都市機能と公共サービスを集中させ、良好な住環境や交流空間を効率的に実現する必要があります。</p>
<p>にぎわいとるおいのある快適なまち</p>	<p>「にぎわい」とは活気や豊かさ、「うるおい」とはゆとりや余裕などを指し、「にぎわいとるおいのある快適なまち」とは、人が集まり活気があふれる豊かなまちであるとともに、安心・安全で過ごしやすく、暮らしやすいゆとりあるまちの姿です。</p>
<p>都市型住宅</p>	<p>都心におけるアクセスの良さや充実した周辺施設が持つ利便性と防犯、環境、バリアフリー、洗練されたデザインによる高い居住性など、多様なライフスタイルに対応する住宅で、質の高い生活の場の形成を図ることができる住宅のことです。</p>
<p>公開空地</p>	<p>歩行者が日常自由に通行または利用できる空地のことです。</p>
<p>低炭素型都市</p>	<p>集約型都市構造と併せ、都市緑化、再生可能エネルギーの有効利用、エネルギーの地区間利用などにより、CO2 削減を図る都市構造です。建物の対策として、断熱性や気密性など省エネ性能の向上を図ります。</p> <p>新築の建物では、設計段階から構造、資材、設備、機器などの面でエネルギー利用量の低減を図る工夫をします。</p> <p>既存の建物については、特に設備の改修や更新により省エネを図り、それぞれの製品分野で、トップレベルの製品を選択することが求められます。</p> <p>エネルギーマネジメントシステムの導入により、エネルギーの見える化を図り、無駄なエネルギー使用を削減します。</p>
<p>資源循環型システム</p>	<p>再生可能なエネルギー利用や生産から流通、消費、廃棄に至るまで物質の効率的な利用やリサイクルを進めることにより、資源の消費が抑制され、環境負荷が少ない循環型社会を形成することです。</p> <p>「大量生産・大量消費・大量廃棄」型の経済社会から脱却と言えます。</p>
<p>エネルギーの有効利用</p>	<p>これまでは石油に頼る産業基盤が中枢をなし、街や工場などの需要側に送る送配電システムが取られてきました。これからは需要側でも最大限に再生可能エネルギーを取り込み、石油などの化石燃料の消費を減らし、CO2 を削減することが世界的にも急務と</p>

	<p>なっています。</p> <p>太陽光などの再生可能エネルギーの利用、消費エネルギーの見える化による無駄な電力のカット、エネルギーの建物間融通などによる効率化、用途混合による電力利用ピークの差を利用したエネルギー利用の平準化などにより、エネルギー利用を最適な状態にしていくことと言えます。</p>
都市機能の一層の高度化・多様化	<p>社会や人々の価値観やライフスタイルのニーズの変化により様々に変化していく事に対応していくことを意図しています。</p>
歩道状空地	<p>建築物の壁面の位置を敷地境界より一定以上上げることで生み出される空地のことです。</p> <p>① 建築物の利用者等の通行のために必要な空地の確保</p> <p>② 植込み、芝生等の景観的配慮ある整備をするために必要な空地の確保</p> <p>③ 市街地の環境の向上を図るため有効な空地を確保するために必要な場合</p> <p>以上の場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定めます。</p> <p>静岡市においては、歩道上空地の幅は道路境界線より原則2mとしています。</p>
駐輪場の質的向上	<p>分かりやすい案内板などによる誘導と使用頻度が高くなるように位置、スペースを考慮した駐輪場とすることです。</p>
ポケットパーク	<p>都市のなかのわずかな空間を利用して歩行者や住民に休息や語らいの場所を提供し、都市環境の向上と改善に役立たせることを目的としたものです。</p>
ユニバーサルデザイン	<p>道具や空間をデザインするにあたって、障がい者のための特別なデザインではなく、健常者も含めた全ての人にとって使いやすいデザインのこと。またその考え方。</p>
市街地再開発事業	<p>都市再開発法に基づき、一定の強制力のもとで、市街地の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ことを目的に、建築物、建築敷地の整備及び都市施設の整備を行う事業で、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業があります。</p>
優良建築物等整備事業	<p>法律に基づかない再開発事業で、民間等による建築活動を適切に誘導することで、空地等の整備による良好な市街地環境の整備と良質な市街地住宅の供給を図ることを目的とした事業で、事業費の一部について、国や地方公共団体が助成する制度があります。静岡市では、この助成制度のうち、優良開発型の共同化タイプ及び市街地環境形成タイプの二種類が補助金交付要綱として整備されています。</p>

7-3. 策定委員会、検討会議

静岡市都市再開発方針の策定にあたり、静岡市都市再開発方針庁内検討委員会及び静岡市都市再開発方針検討会議を設置し、以下のように実施しました。

◆開催概要

①静岡市都市再開発方針庁内検討委員会 幹事会・作業部会

		内 容
第1回	日時	平成24年9月3日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発方針とは ・都市再開発方針について
第2回	日時	平成24年9月21日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発に係る現状の課題について ・方針を策定する理由について ・地区設定の考え方について ・都市再開発方針事務局案について
第3回	日時	平成24年10月5日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・各課からの意見書について ・検討会議（外部委員会）について
第4回	日時	平成24年11月7日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発方針事務局案について
第5回	日時	平成24年11月26日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発の必要性について ・地区設定の考え方について ・都市再開発方針案について

②静岡市都市再開発方針検討会議

		内 容
第1回	日時	平成24年10月12日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・本市再開発事業の経緯 ・本市再開発の現状及び課題 ・他都市の事例 ・本市方針の区域設定 <ol style="list-style-type: none"> 1) 一号市街地の考え方 2) 二項地区について
第2回	日時	平成25年1月11日
	議事	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発方針区域案について ・二項地区の方針について

◆静岡市都市再開発方針検討会議委員一覧

	分野	氏名・推薦依頼団体	所属
1	学識	高見沢 実 氏	横浜国立大学教授 大学院都市イノベーション研究院 都市イノベーション部門教授
2	学識	遠藤 薫 氏	独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部第7エリア エリアマネージャー
3	建築関係団体	公益社団法人 静岡県建築士会 常務理事 水上 茂樹 氏	(有)ミズキ一級建築士事務所
4	不動産	一般社団法人 静岡県都市開発協会 理事長 吉田 立志 氏	ヨシコン(株)代表取締役社長
5	不動産	公益社団法人 静岡県 宅地建物取引業協会 静岡支部 支部長 佐々木 富吉 氏	
6	経済産業	静岡商工会議所 常務理事 長嶋 誠一郎 氏	
7	経済産業	一般財団法人 静岡経済研究所 特任部長 内野 孝宏 氏	専門 地域経済・地域開発
8	まちづくり 市民活動団体	特定非営利活動法人 地域づくりサポートネット 理事 伊藤 光造 氏	(株)地域まちづくり研究所 主宰・取締役

7-4. パブリックコメント（市民意見提出制度）

- ◆ 都市再開発方針の策定にあたり、以下のような手続きのもと、パブリックコメントを実施しました。

「静岡市都市再開発方針」【素案】の策定における市民意見提出手続について

策定の趣旨

市街地の再開発について計画的な推進・誘導を図ることを目的とした長期的なマスタープランとして「静岡市都市再開発方針」を策定しますので、皆さまからのご意見を募集いたします。

閲覧(配布)資料

- 静岡市都市再開発方針 資料1（全6枚）

閲覧場所

- 市街地整備課ホームページ
- 静岡市役所 市街地整備課（静岡庁舎7階）
- 各区役所 市政情報コーナー（葵区、駿河区、清水区）

意見募集期間

平成25年2月7日（木）から平成25年3月8日（金）まで

意見提出方法

- 直接持参される場合、郵送の場合
〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号 静岡市役所静岡庁舎 7階
静岡市都市局都市計画部市街地整備課 再開発担当
- FAXの場合 FAX番号 054-221-1117 市街地整備課宛て
- 電子申請の場合（しずおか電子申請サービス:意見公募のページ）

問合せ先

静岡市 都市局 都市計画部 市街地整備課 再開発担当
〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号
電話 054-221-1410 FAX 054-221-1117

- ◆ パブリックコメントに寄せられたご意見及び検討結果について、以下のとおりで公表しました。

意見 No.	対象 内容	ご意見	検討結果（市の考え方）
1	地区 設定	<p>特に人通りが多い地区は、来街者の為及びその地区で働く従業員の為にも、安心・安全なまちづくりが優先的に必要だと思います。通行量の多さから清水地区より静岡地区をより優先すべき。</p> <p>防災上の役割を担ってきた老朽化が進んだ地区では、防災機能の更新・向上により、災害に強いまちづくりを進めるべきで、建物倒壊や延焼防止としての耐震化・不燃化を促進すべき。</p> <p>新しく整備・開発する事により、より高度利用をして、文化度を上げる事によって、市民がより楽しく買い回りをする事により、より安心・安全で人が集まるまちづくりを目指すべき。</p>	<p>ご意見の趣旨は、安心・安全なまちづくりに対しご賛同いただいたものと捉えました。</p> <p>今回の方針は、今後の再開発の重要と考える区域を示すものであり優先順位を示すものではありませんが、ご意見として伺わせていただきます。</p>
2	① 整備 方針	<p>①静岡駅周辺は、静岡県の都心部であるので、重点的、計画的に集中して予算投入していくことは理解できる。今後とも県都として良好な商業地環境の整備にとめてほしい。特に、静岡駅周辺の中心市街地には、自転車で買い物に行くことが多い。雨の日はバスを使う。自転車利用環境の整備、駐輪スペースの整備など、特に力を入れてほしい。中心市街地の活性化のためには、買い物客が無料で駐輪できるスペースの確保が必須だと思う。</p>	<p>①「快適で安全な市街地の回遊を促すため、駐輪場の整備と質的向上を推進する」という整備方針内容及び「静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例」に沿って整備を進めていきます。</p>

意見 No.	対象 内容	ご意見	検討結果（市の考え方）
2	② 地区 設定	<p>②一方で副都心的な存在となる清水駅周辺に加え、「草薙駅」、「東静岡駅」周辺を再開発に指定しているが、安倍川以西の長田地区、用宗地区で一つも「再開発指定」がされていないのはなぜか。川向こうは道路区画も乱開発されてしまっているので、手をつけられないからなのか。</p> <p>静岡駅以外で3つも再開発指定しているのであれば、安倍川駅周辺の長田図書館、長田体育館、丸子商店街にかけて、再開発地区指定すべきではないか。既に虫食い状に住宅地が形成されていて新たな商業施設の開発は容易ではないのはわかるが、安倍川以東で4つも再開発指定されていて、安倍川以西がひとつもないのは、川向こうが取り残されている感が否めないと思う。</p> <p>できることなら安倍川駅周辺～丸子池田線、丸子商店街にかけて、再開発指定とまでいかないまでも計画的な区画整理、商業施設整備など、それに準ずるような扱いをお願いしたい。</p>	<p>②今回の地区設定にあたっては、再開発事業を実施することで、交流人口の増加が期待される地区及び都市機能の集約、更新による高度利用を図るべき地区を選定しました。</p> <p>「第2次静岡市総合計画」において、「静岡」及び「清水」は都心として、「東静岡」を副都心として、位置付けています。また、「草薙駅周辺」は「安倍川駅周辺」と同じく「地域拠点」として位置付けられていますが、JR・静岡鉄道双方の駅が近接した交通至便な土地です。</p> <p>さらに、「草薙駅周辺」の用途地域は商業系用途が指定されて、高度利用が想定されていますが、「安倍川駅周辺」の用途地域は住居系用途であり、高度利用を想定していないため、今回は選定しませんでした。</p> <p>コンパクトシティの実現という観点からも「静岡」・「清水」両都心を中心とした快適で質の高いまちを目指します。</p> <p>商業施設整備に関しては、商業環境形成などの市の施策に沿った形で整備を考えています。</p>