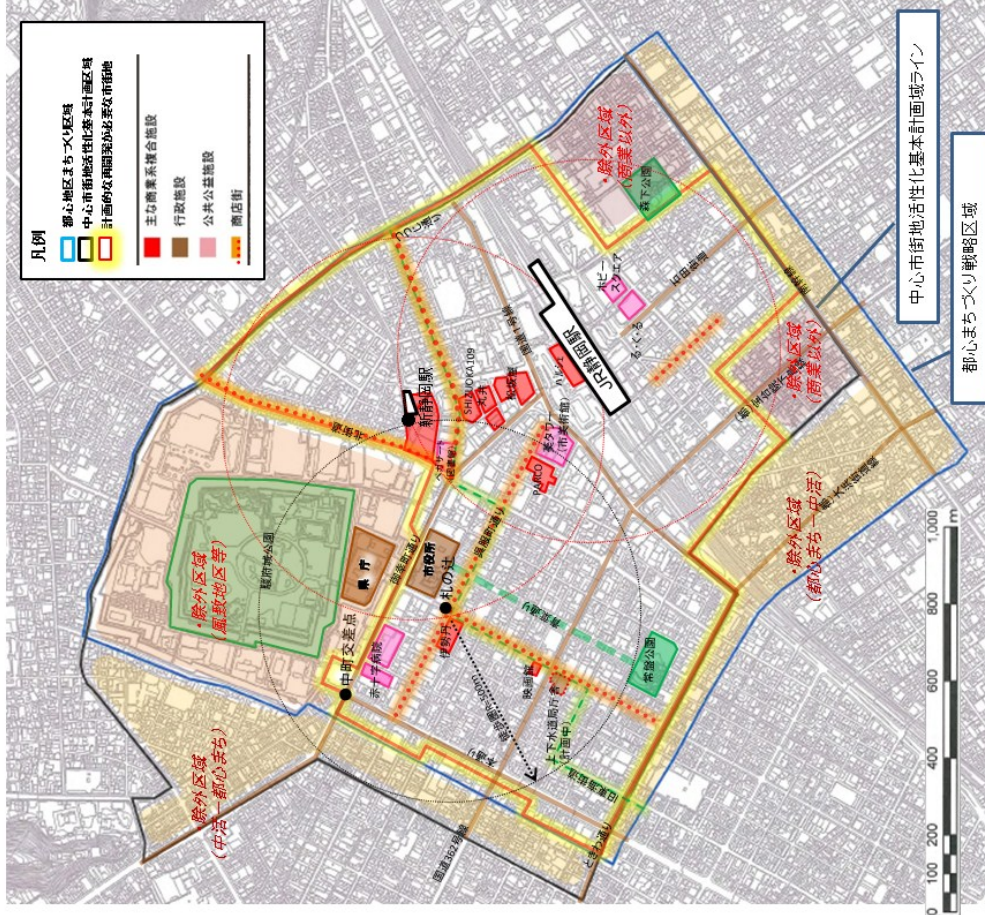


参考資料

◆ 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 区域選定資料（静岡地区） 計画的な再開発が必要な市街地



「計画的な再開発が必要な市街地」の定義

⇒ 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

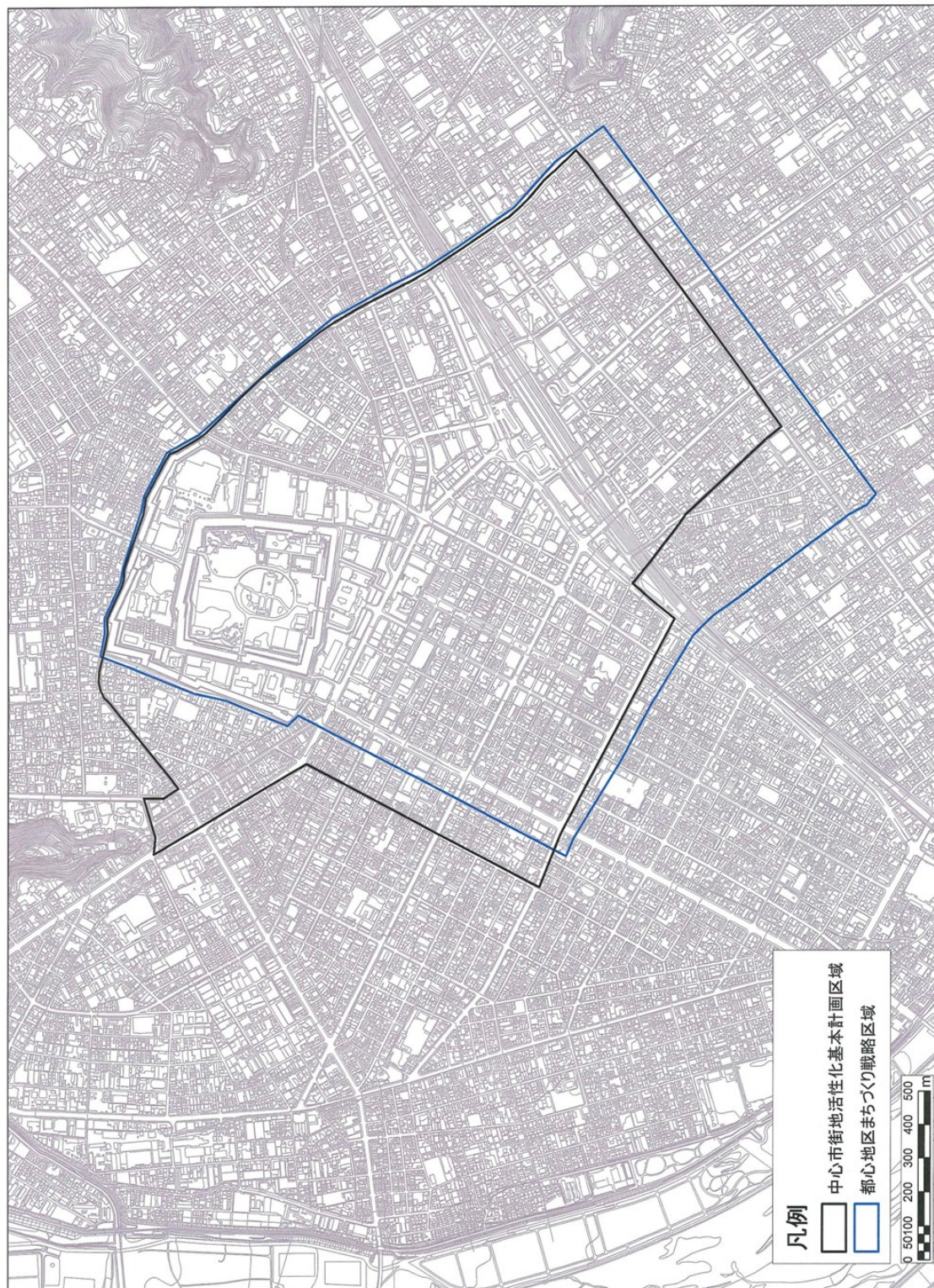


【中心市街地活性化基本計画】短期プラン
 ○中心市街地における目的⇒都市機能の増進及び経済活力の向上、地域の振興及び秩序ある整備を図る
 ○範囲⇒
 ・駿府城公園、JR静岡駅、静鉄新静岡駅の周辺
 ・JR静岡駅北側の行政機関、病院、百貨店、商店街、公共施設、事業所の集積する区域
 ・JR静岡駅南側の商店街、事業所、ホテル、公園が集積する区域
 ・上記の区域を含んだ静岡環状線などの道路を境界とした区域

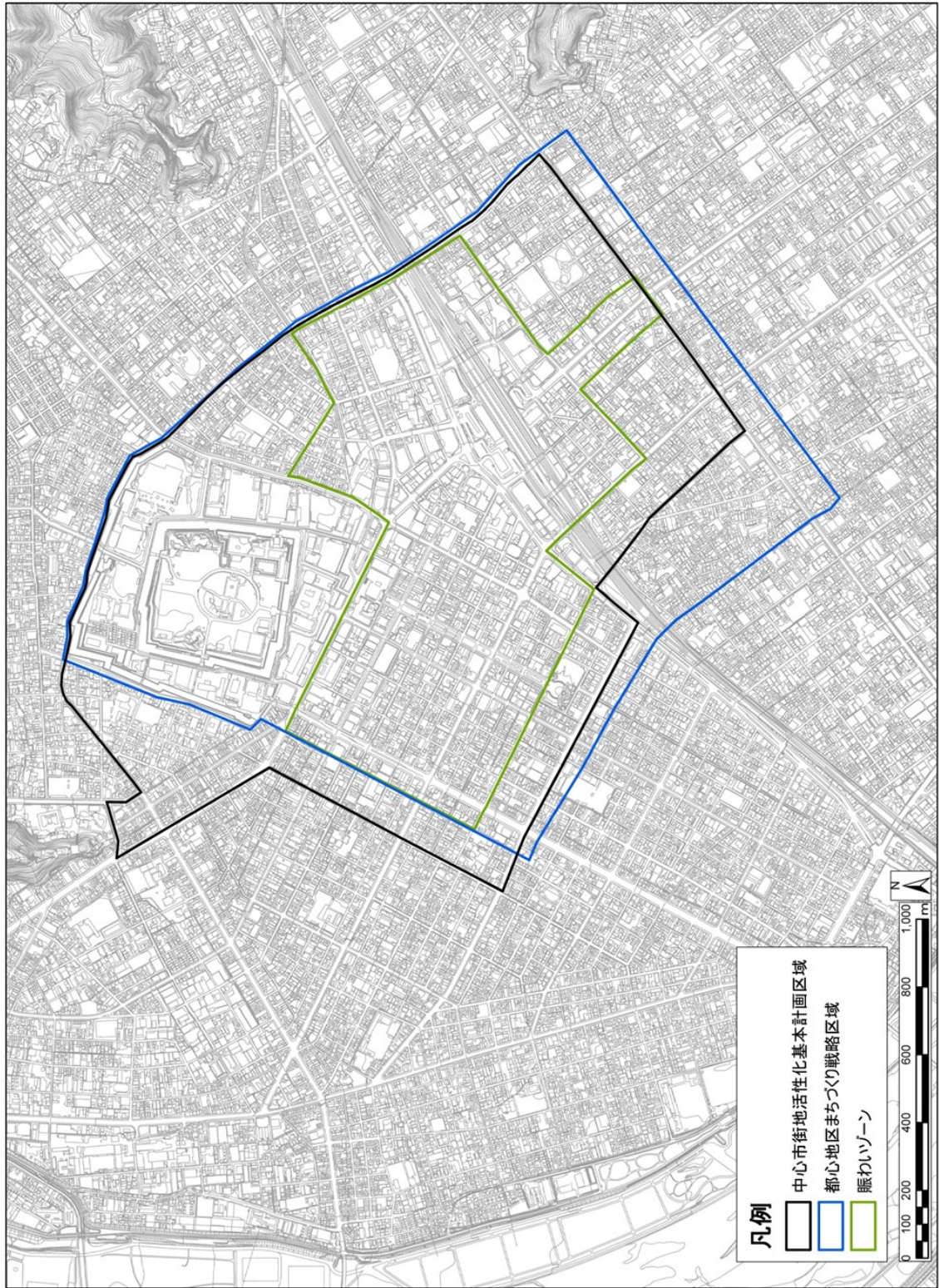
【静岡市都心地区まちづくり戦略】中長期プラン
 ○まちづくりの目標⇒回遊性の向上、賑わいの創出や都市機能の集積を推進する
 ○範囲⇒
 ・路線型商店街やJR静岡駅、新静岡駅周辺、礼の辻からの徒歩圏（約500m）を含む都市機能が集約した区域
 ・JR静岡駅北側の商業、行政、医療、JR静岡駅南側の宿泊、業務機能が集積する区域
 ・常磐町周辺や鷹匠南幹線沿道の居住機能が集積する区域
 ・上記の区域を含む周辺の道路からおおよそ一街区程度の区域

【用途地域】
 ○用途地域が商業地域⇒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ある

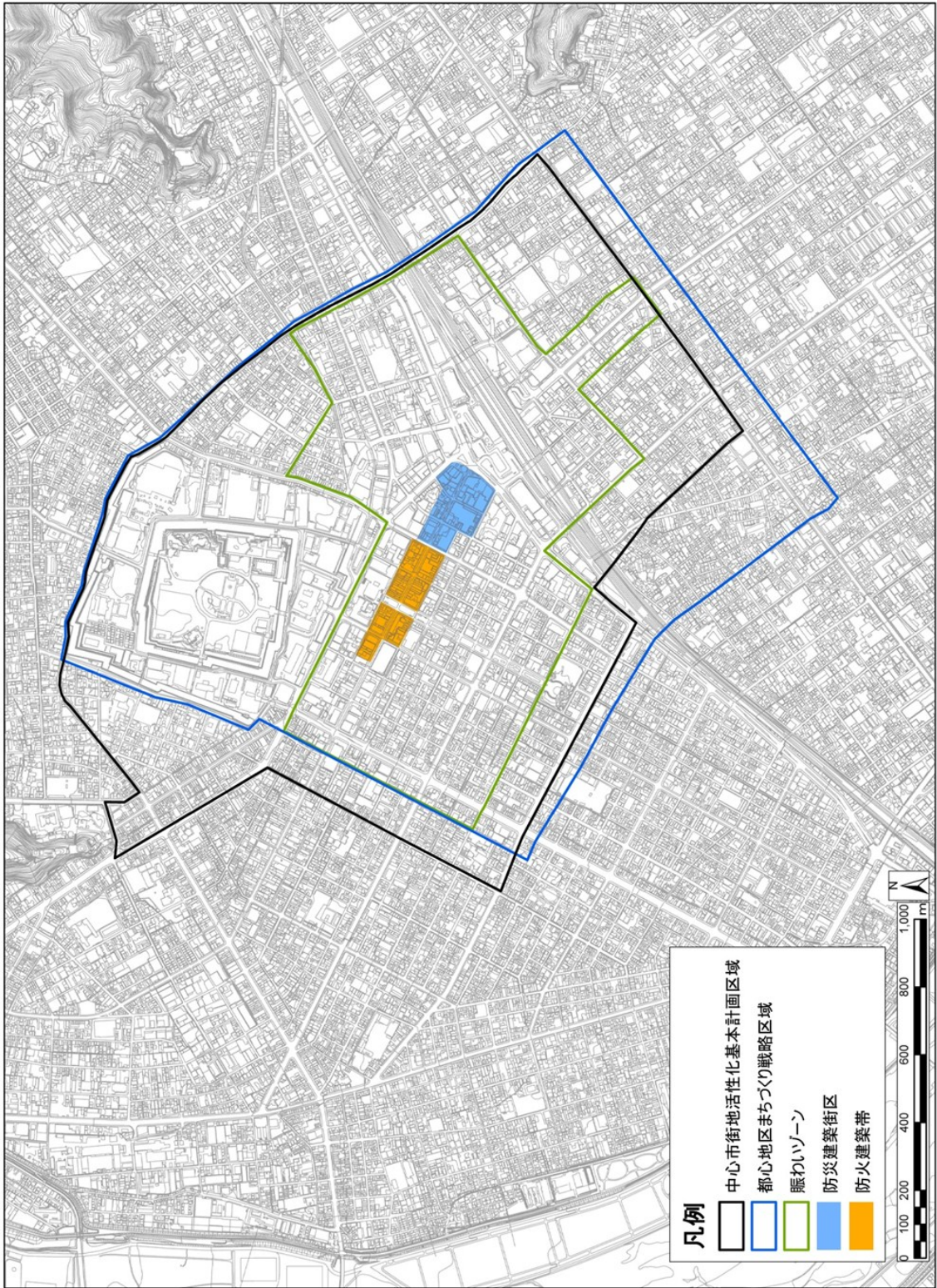
区域図(静岡地区) 中心市街地活性化基本計画区域・都心地区まちづくり戦略区域



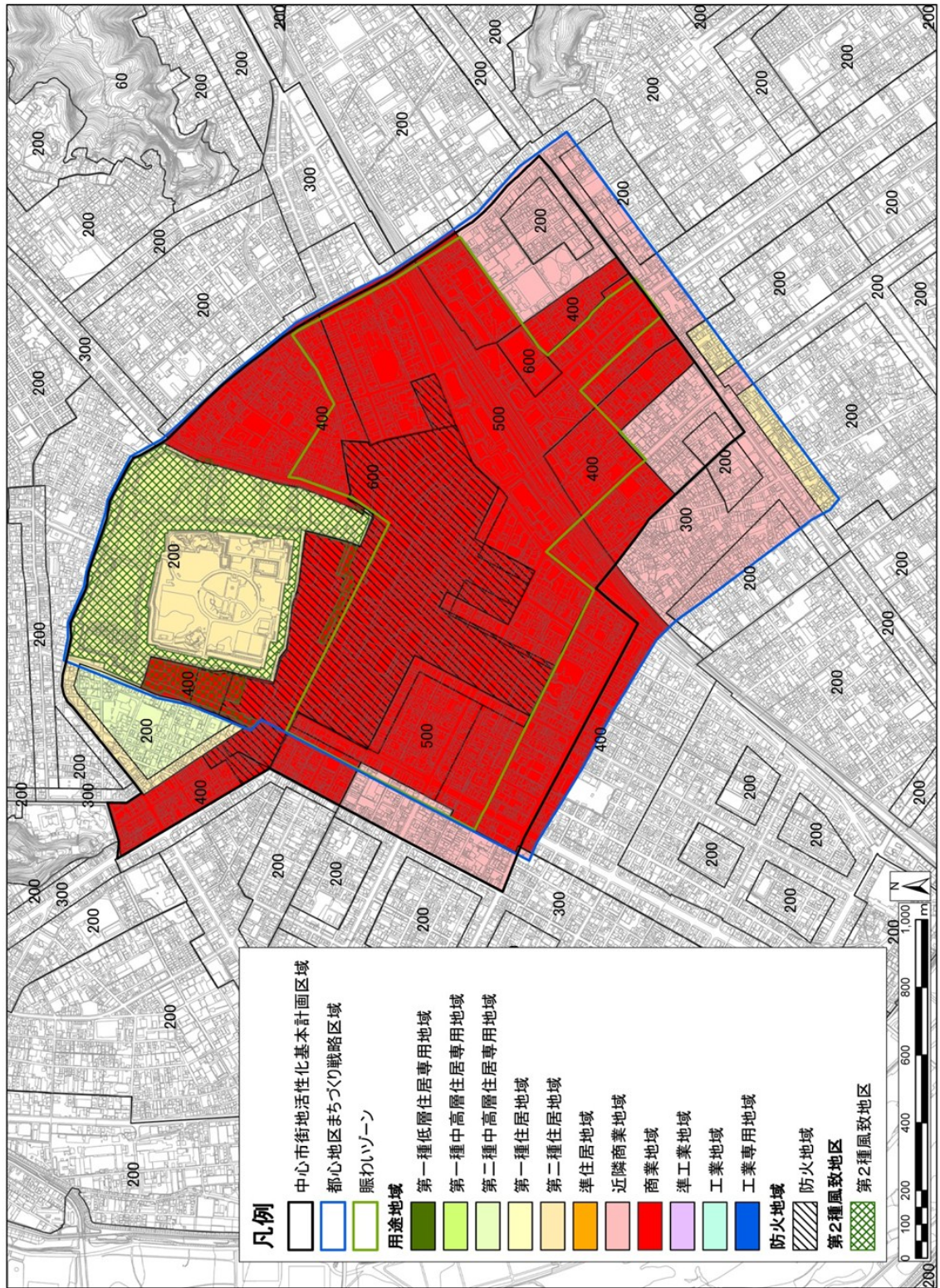
区域図(静岡地区) 都心地区まちなづくり戦略区域(賑わいゾーン)



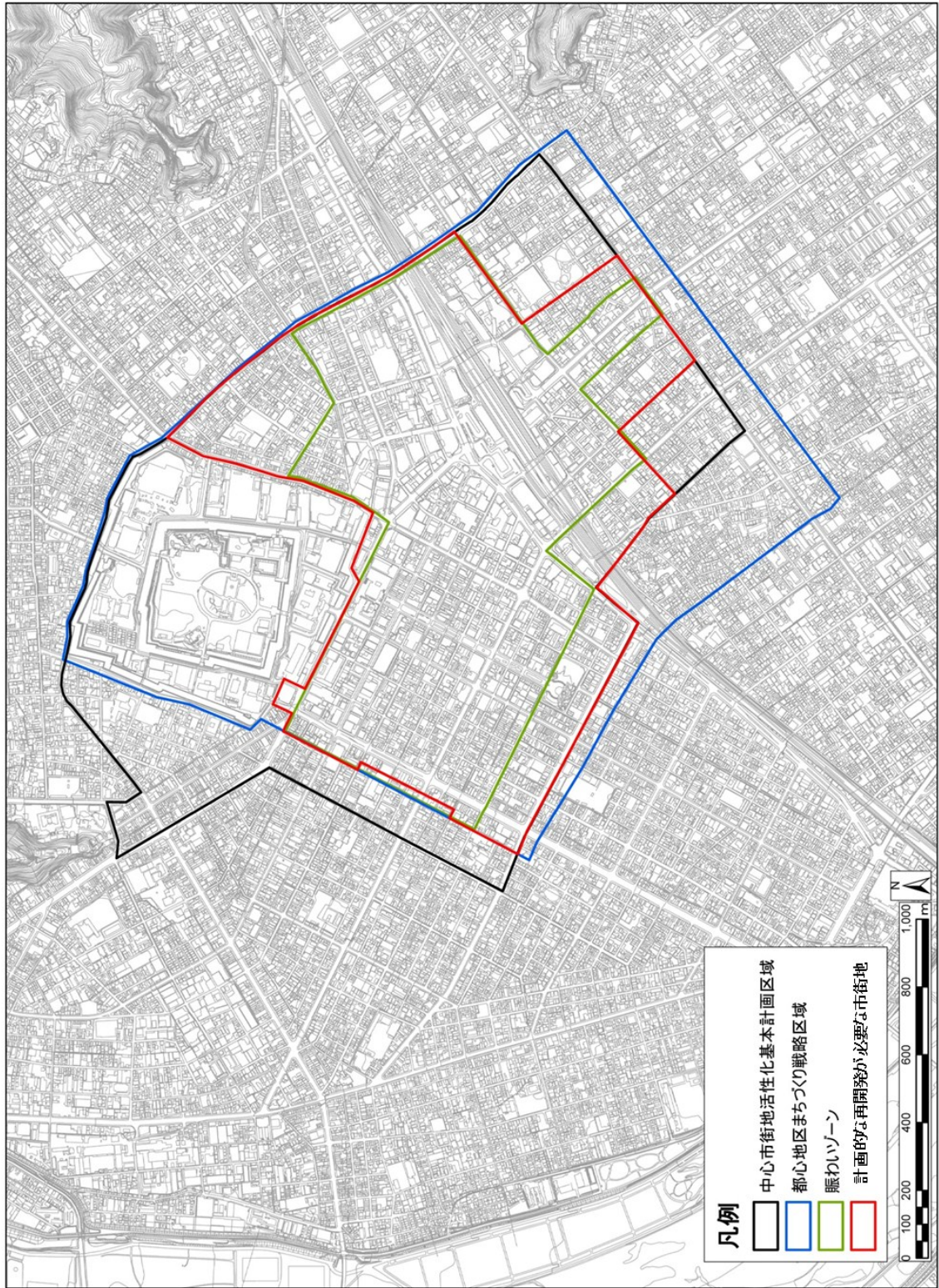
区域図(静岡地区) 防災建築街区・防火建築帯



区域図(静岡地区) 用途地域



区域図(静岡地区) 計画的な再開発が必要な市街地



「計画的な再開発が必要な市街地」の定義

⇒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



【中心市街地活性化基本計画】短期プラン
○中心市街地における目的⇒都市機能の増進及び経済活力の向上、地域の振興及び秩序ある整備を図る

- 範囲⇒
- ・主要交通拠点JR清水駅、静鉄新清水駅周辺
 - ・JR清水駅西側の商店街及びその周辺
 - ・港と交通拠点に隣接したJR清水駅東側の袖師臨港道路に面する区域とその周辺
 - ・行政機関、公共機関とその周辺
 - ・巴川とその周辺
 - ・エスパルストリームプラザ、イベント広場清水マリンパークなど港にちなんだ観光集客施設とその周辺
 - ・清水の次郎長にちなんだ歴史的資源も多い次郎長通りとその周辺

【静岡市都心地区まちづくり戦略】中長期プラン
○まちづくりの目標⇒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

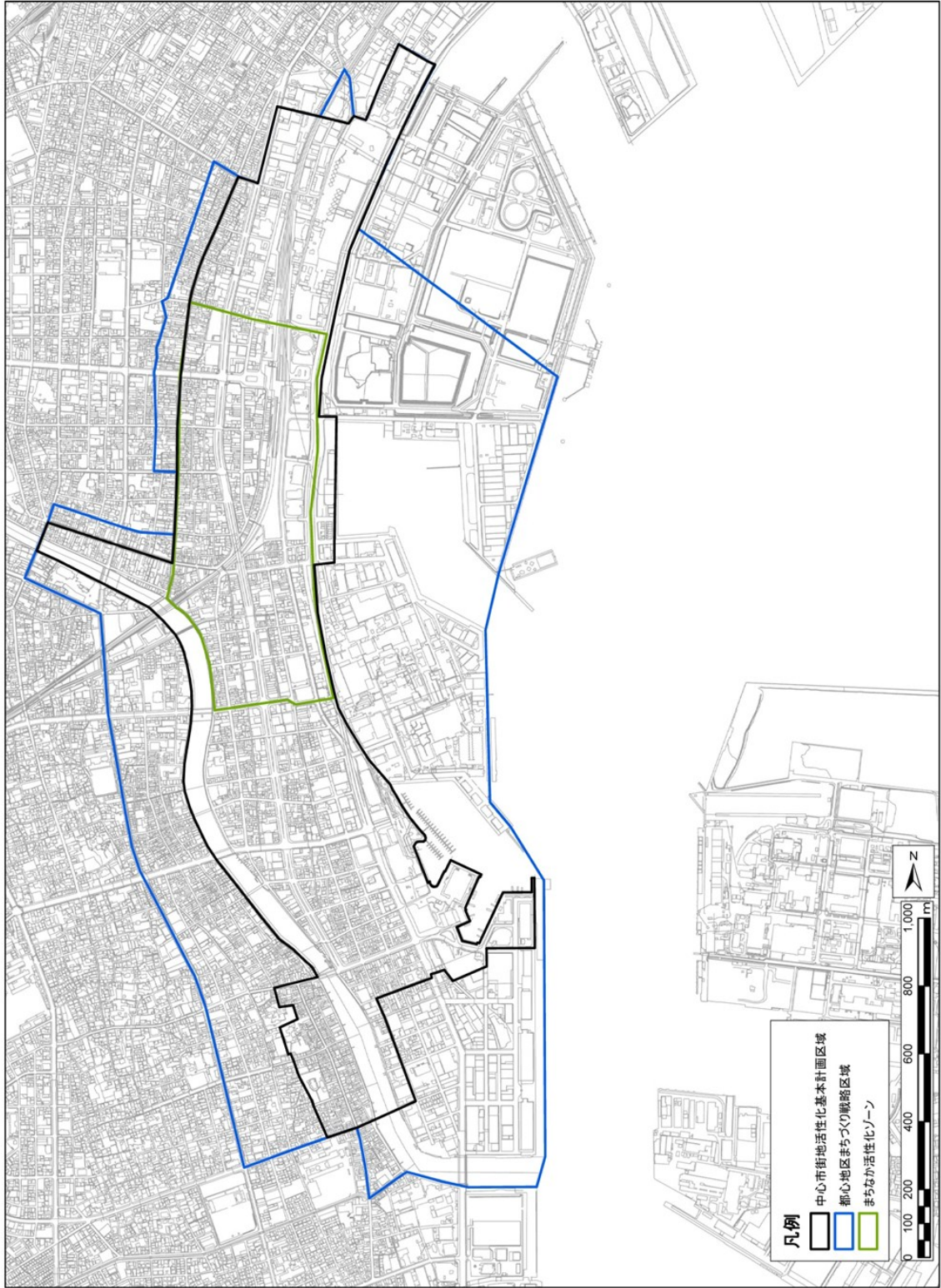
- 範囲⇒
- ・清水漁港～清水港～巴川の旧清水湊までの範囲とその周辺
 - ・JR清水駅や静鉄新清水駅と周辺商業地、清水区役所を中心とした業務系市街地とその周辺
 - ・JR清水駅西側にある江戸時代の宿場町である江尻宿、巴川右岸にある湊町発祥の地である清水八ヶ町など歴史的資源のある区域
 - ・JR清水駅周辺や巴川右岸、土地区画整理事業区域とその周辺（工業系土地利用地含む）
 - ・上記の区域を含む周辺の道路からおおよそ一街区程度の区域

【防災建築街区】
○清水銀座商店街周辺

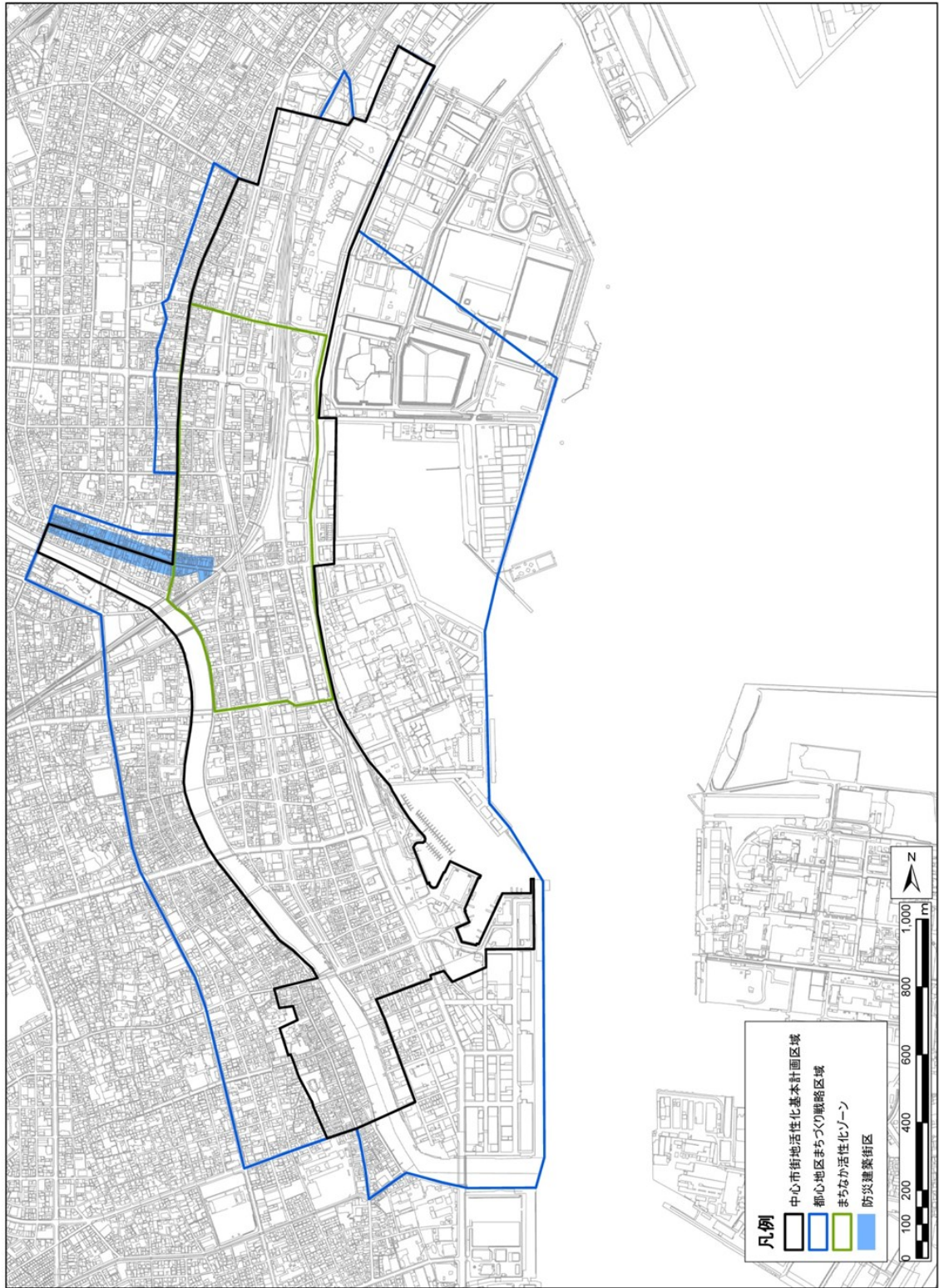
【用途地域】
○用途地域が商業地域⇒容積率が高く指定されていて、高度利用を推進すべき地区である



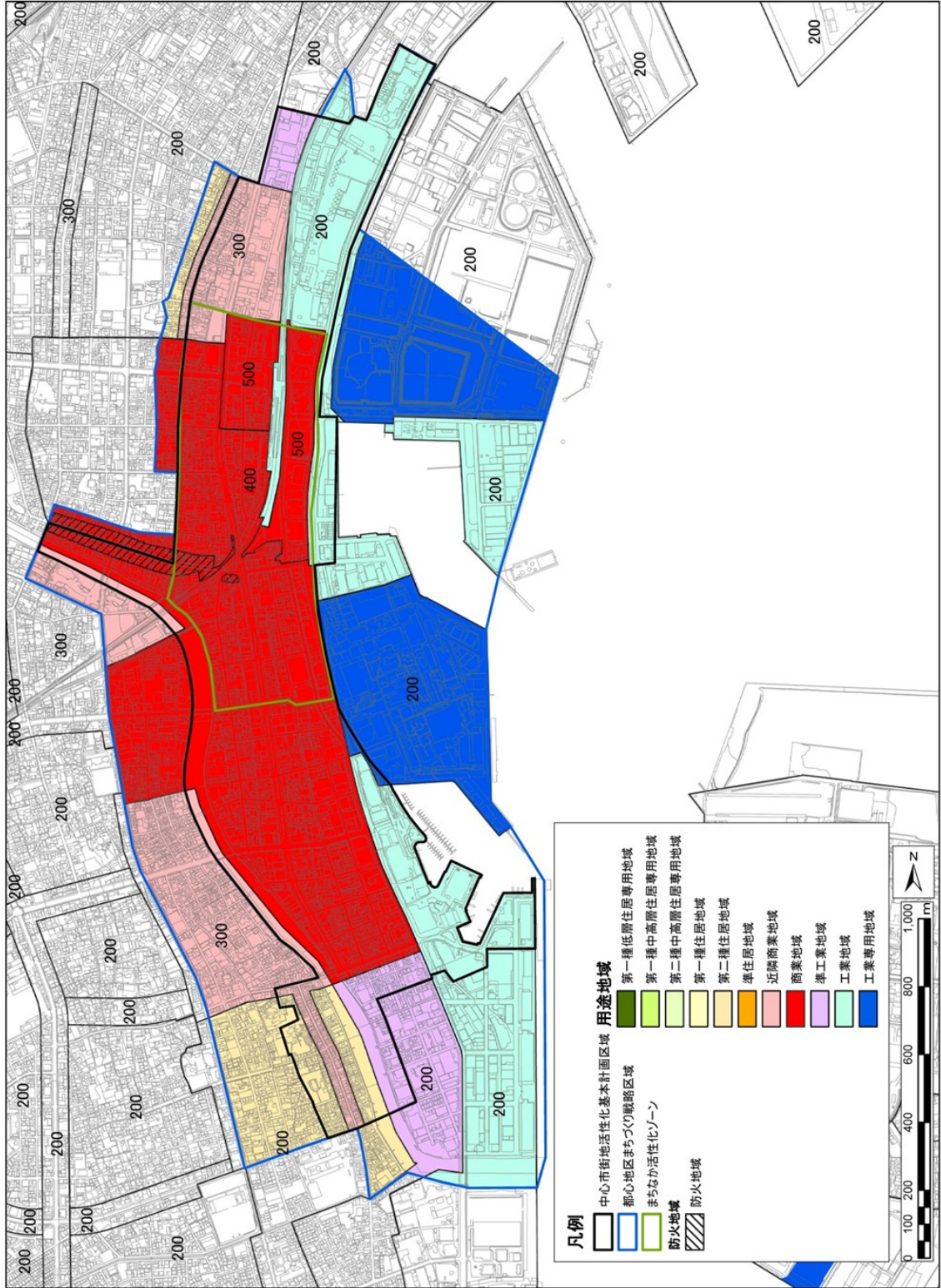
区域図(清水地区) 中心市街地活性化基本計画区域・都心地区まちづくり戦略区域・まちなか活性化ゾーン



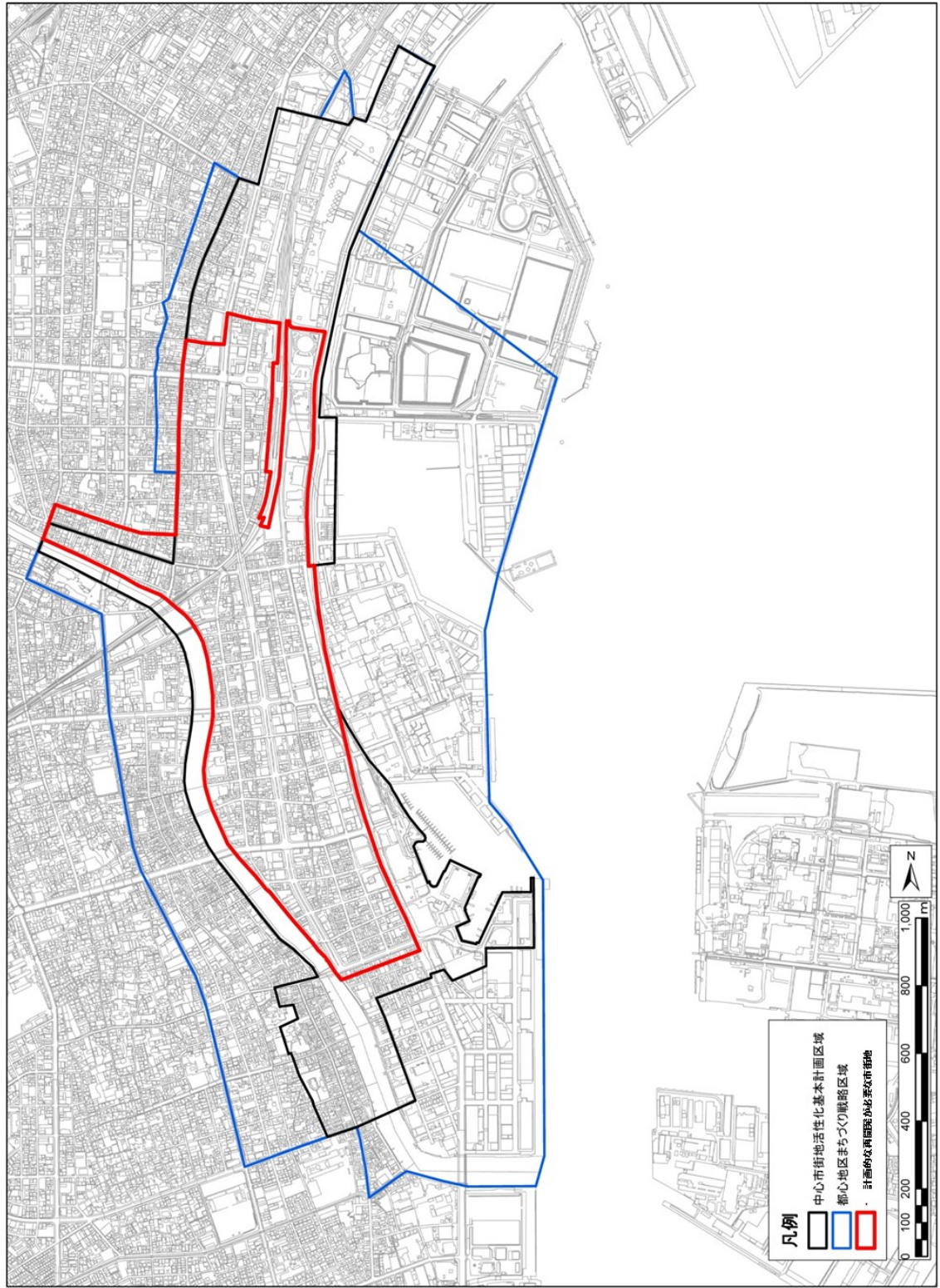
区域图(清水地区) 防災建築街区



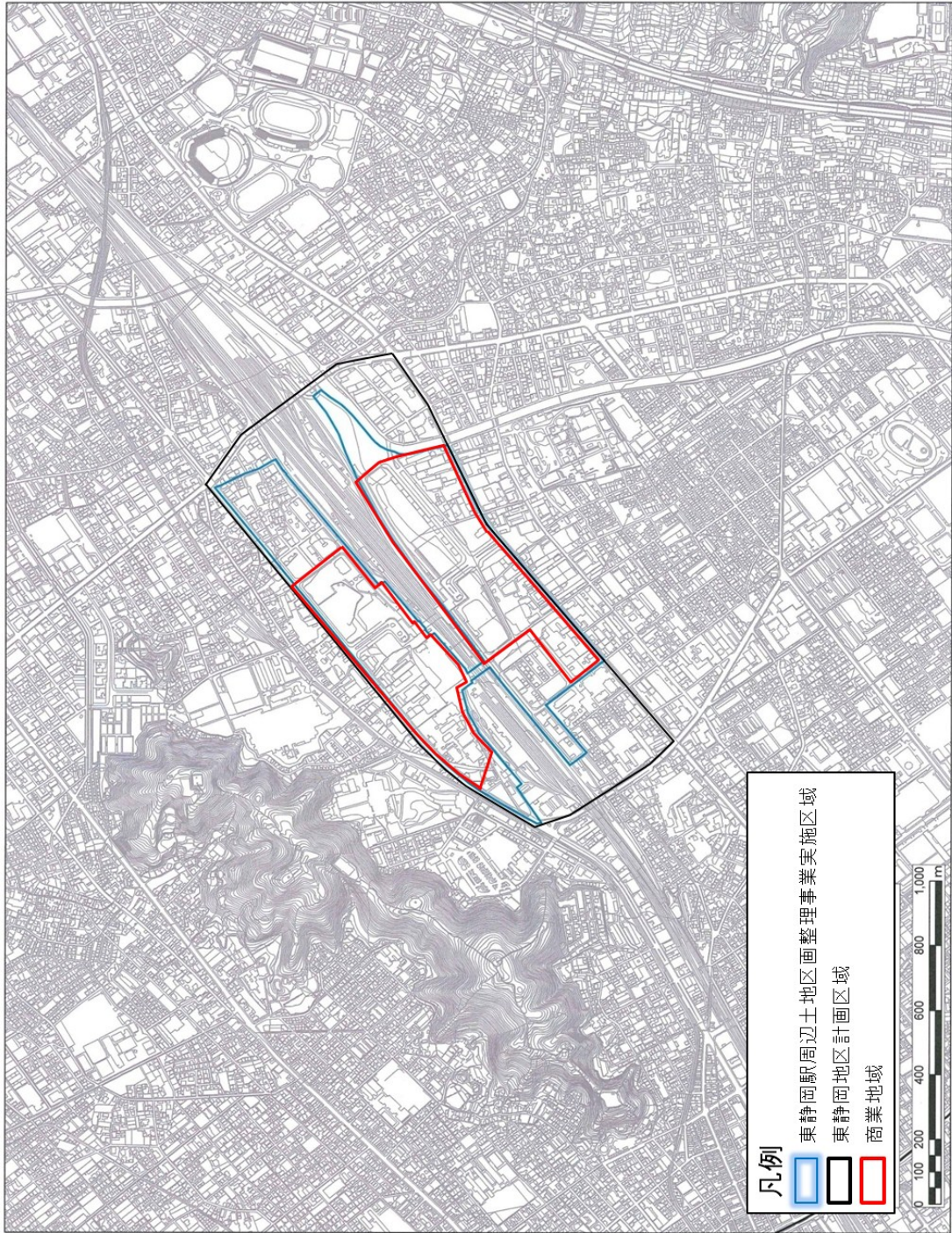
区域图(清水地区) 用途地域



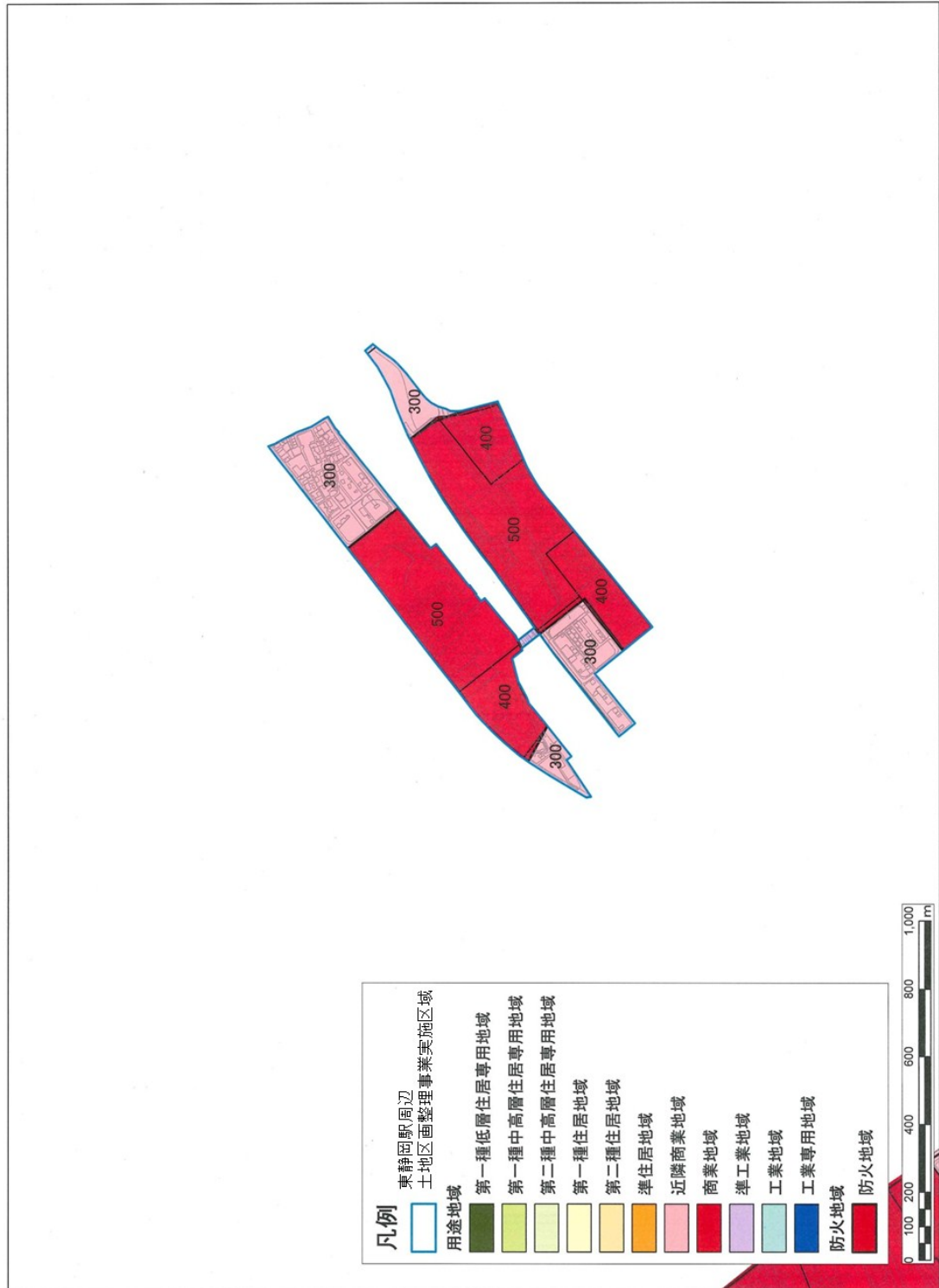
区域図(清水地区) 計画的な再開発が必要な市街地



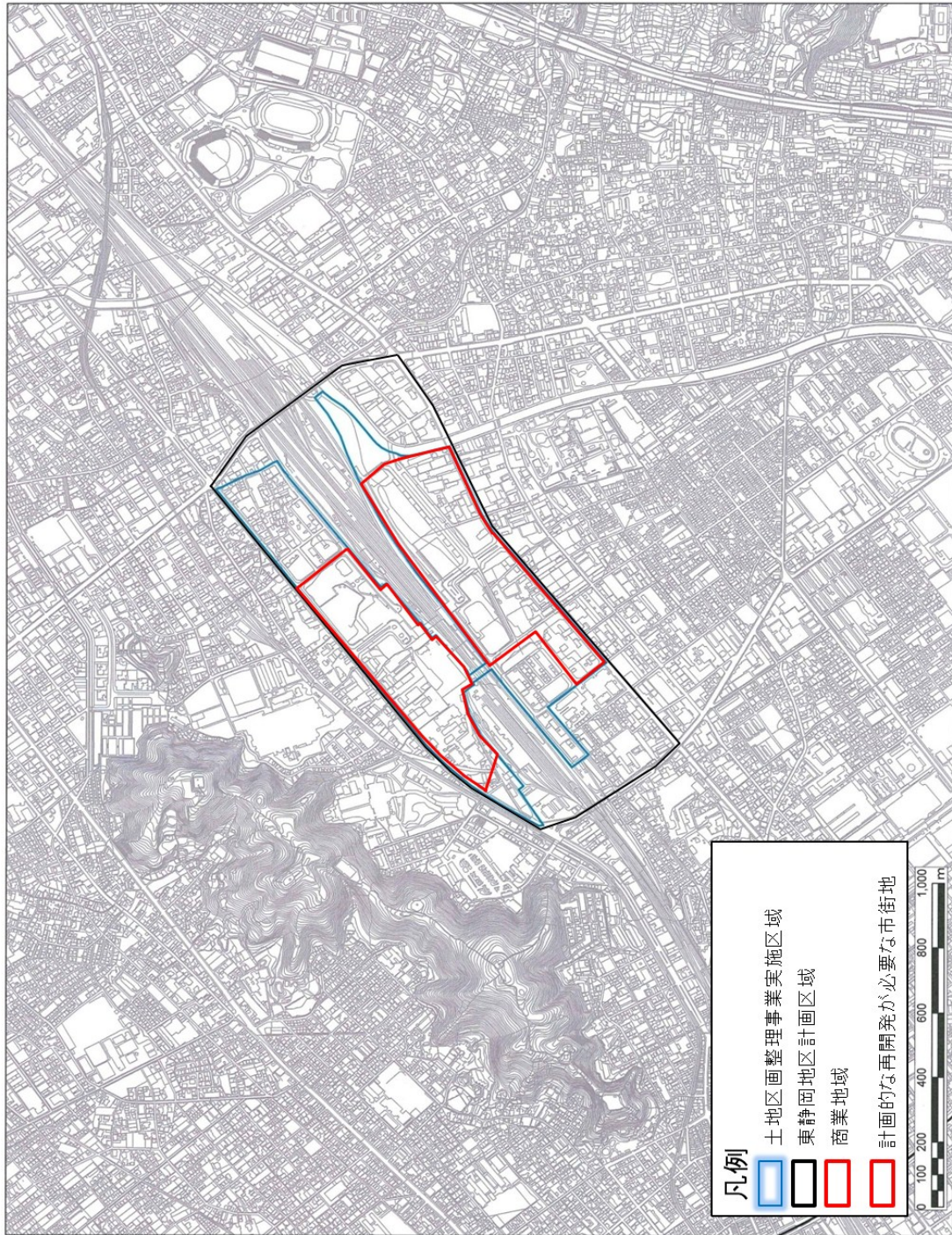
区域図(東静岡地区) 東静岡地区計画区域・東静岡駅周辺土地地区画整理事業実施区域・用途地域



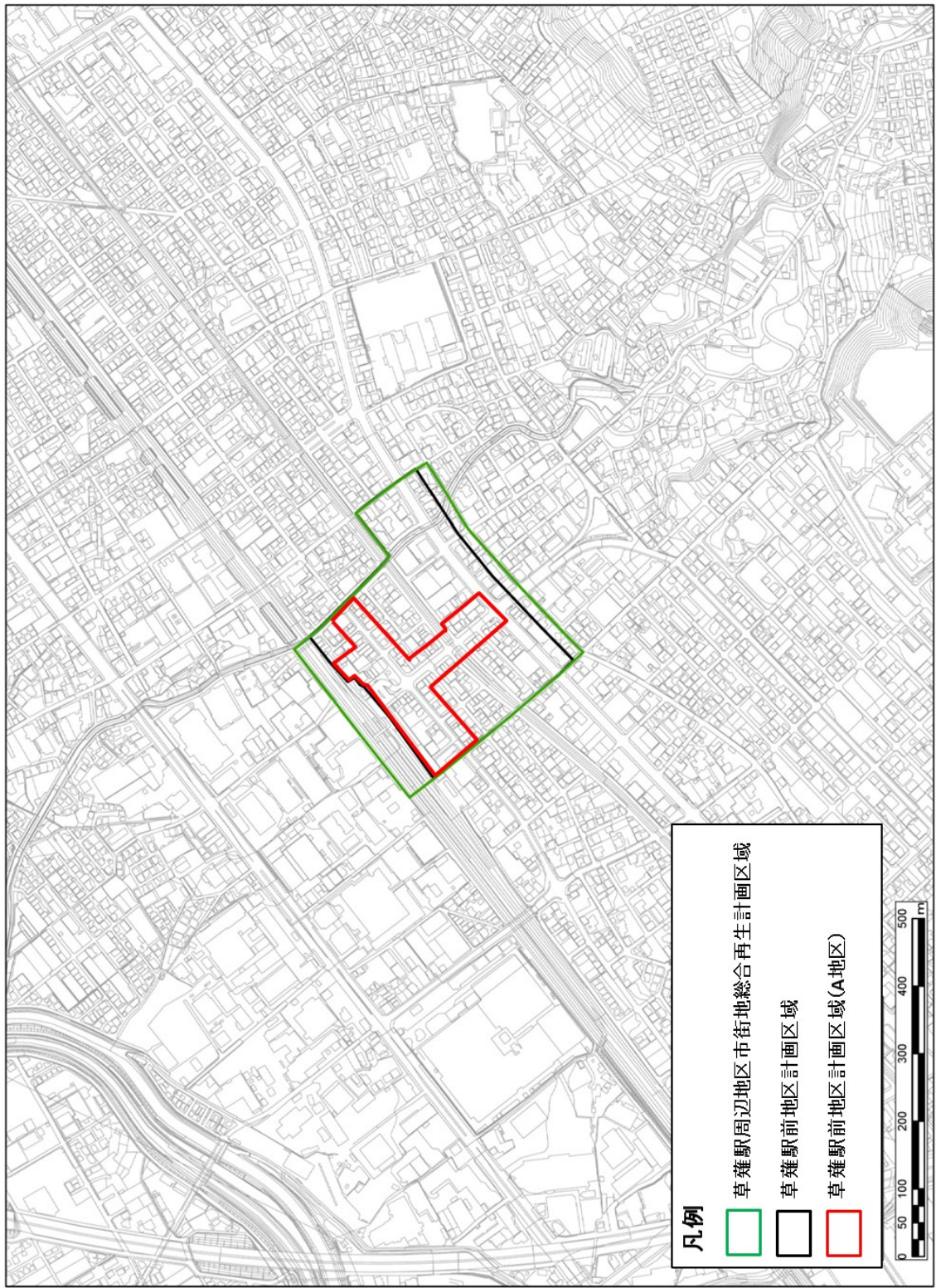
区域図(東静岡地区) 用途地域



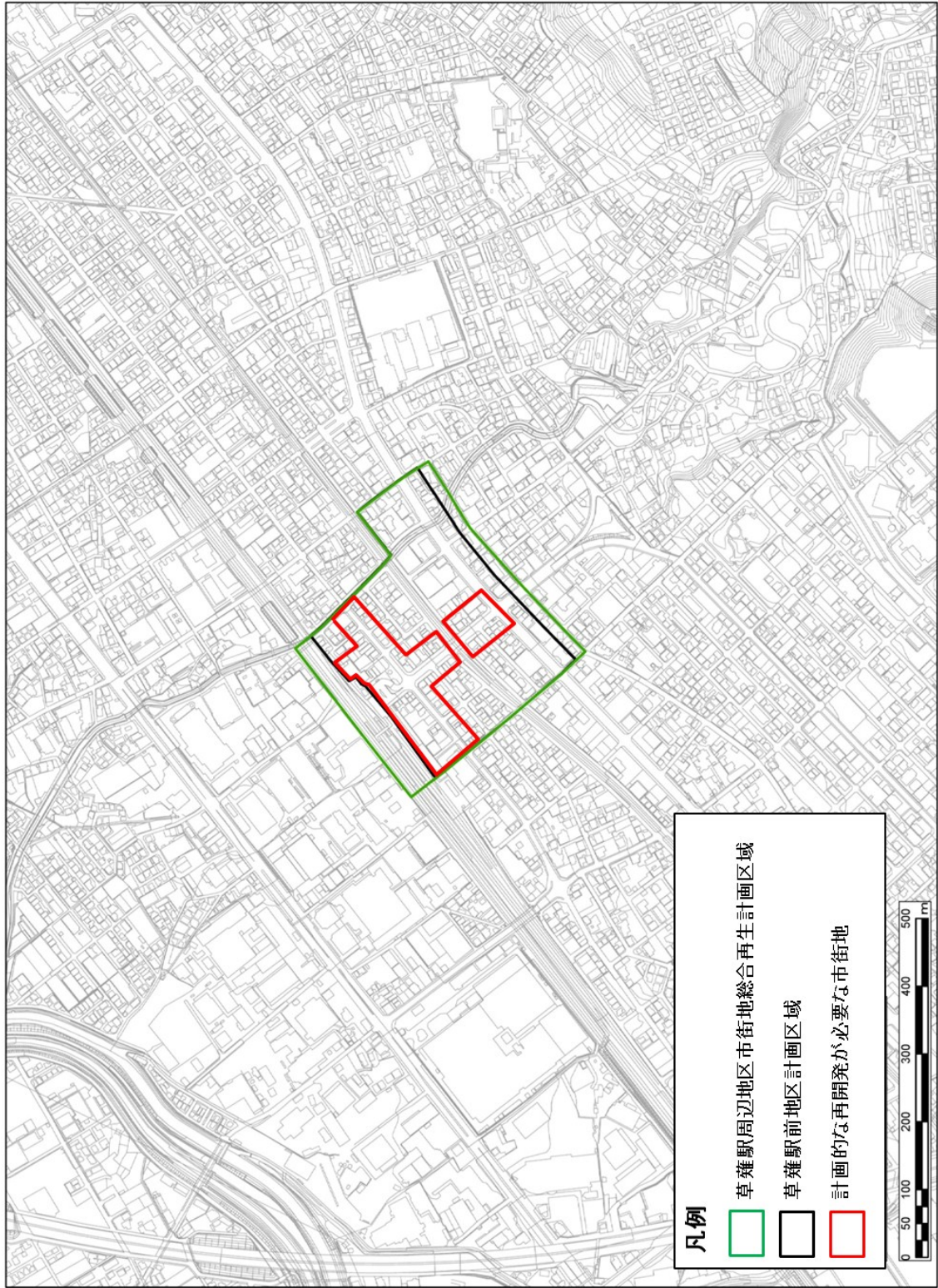
区域図(東静岡地区) 計画的な再開発が必要な市街地



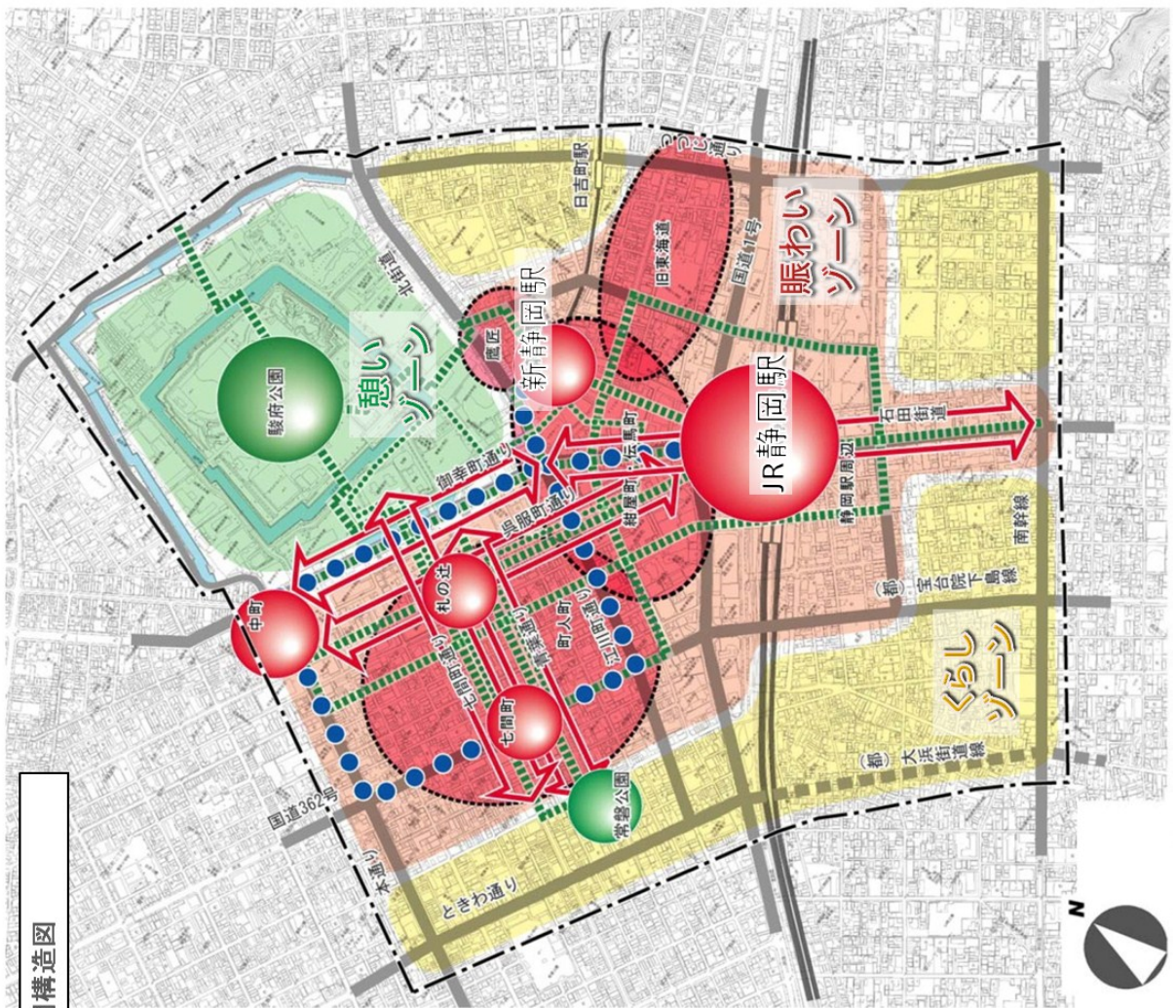
区域图(草薙地区) 草薙駅周辺地区市街地総合再生計画区域・草薙駅前地区計画区域・草薙駅前地区計画区域(A地区)



区域図(草薙地区) 計画的な再開発が必要な市街地



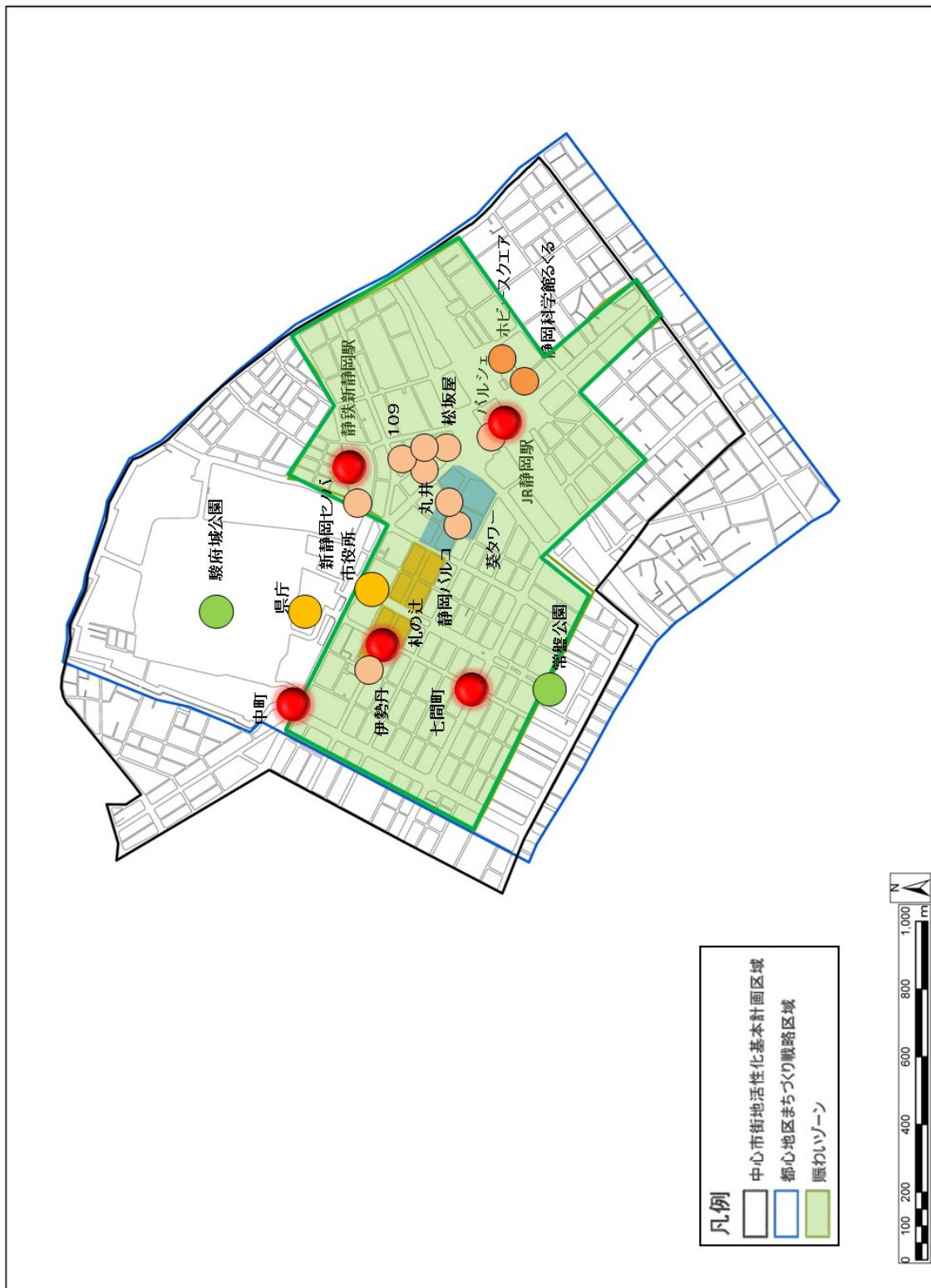
都心地区まちづくり戦略(静岡都心) 空間構造図



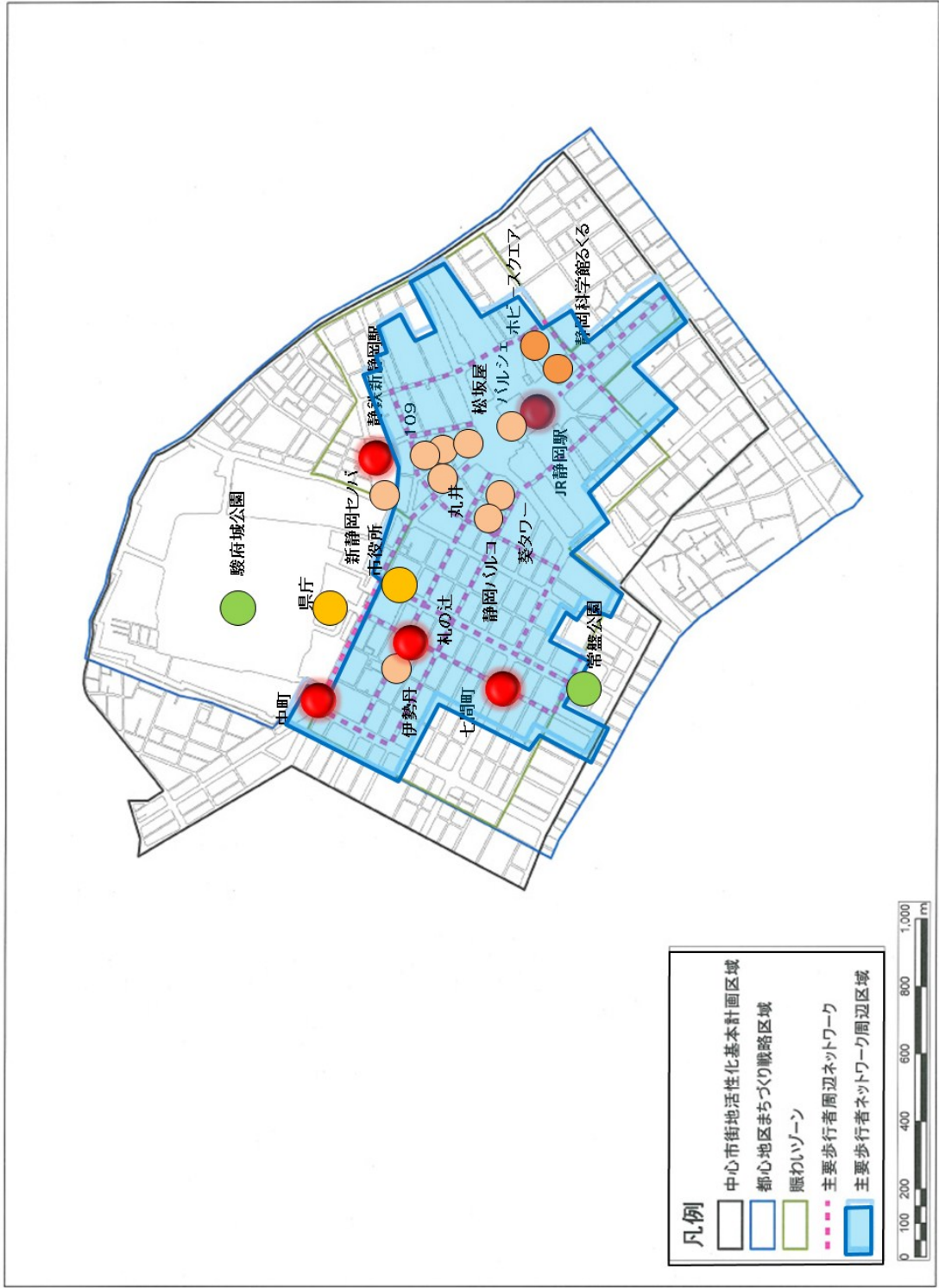
- 賑わいゾーン
- 憩いゾーン
- 暮らしゾーン
- 拠点(賑わい)
- 拠点(潤い)
- 都心空間軸
- エリア(賑わいゾーン内)
- 主要道路
- 都心内の移動を支える公共交通
- 主要歩行者ネットワーク
- 都心回遊経路

図2-3-1 静岡都心地区が目指す空間構造

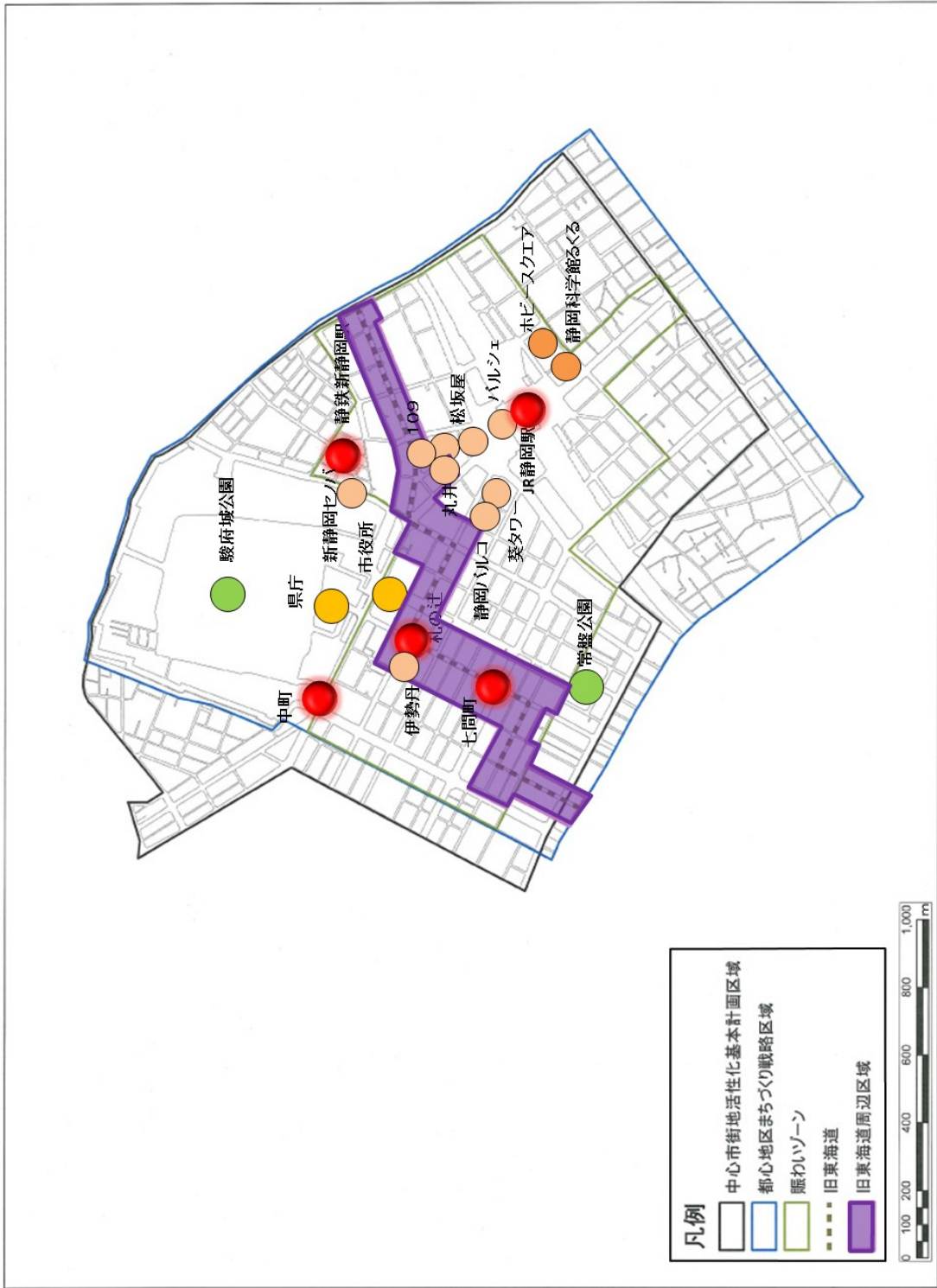
区域図(静岡地区) 賑わいゾーン



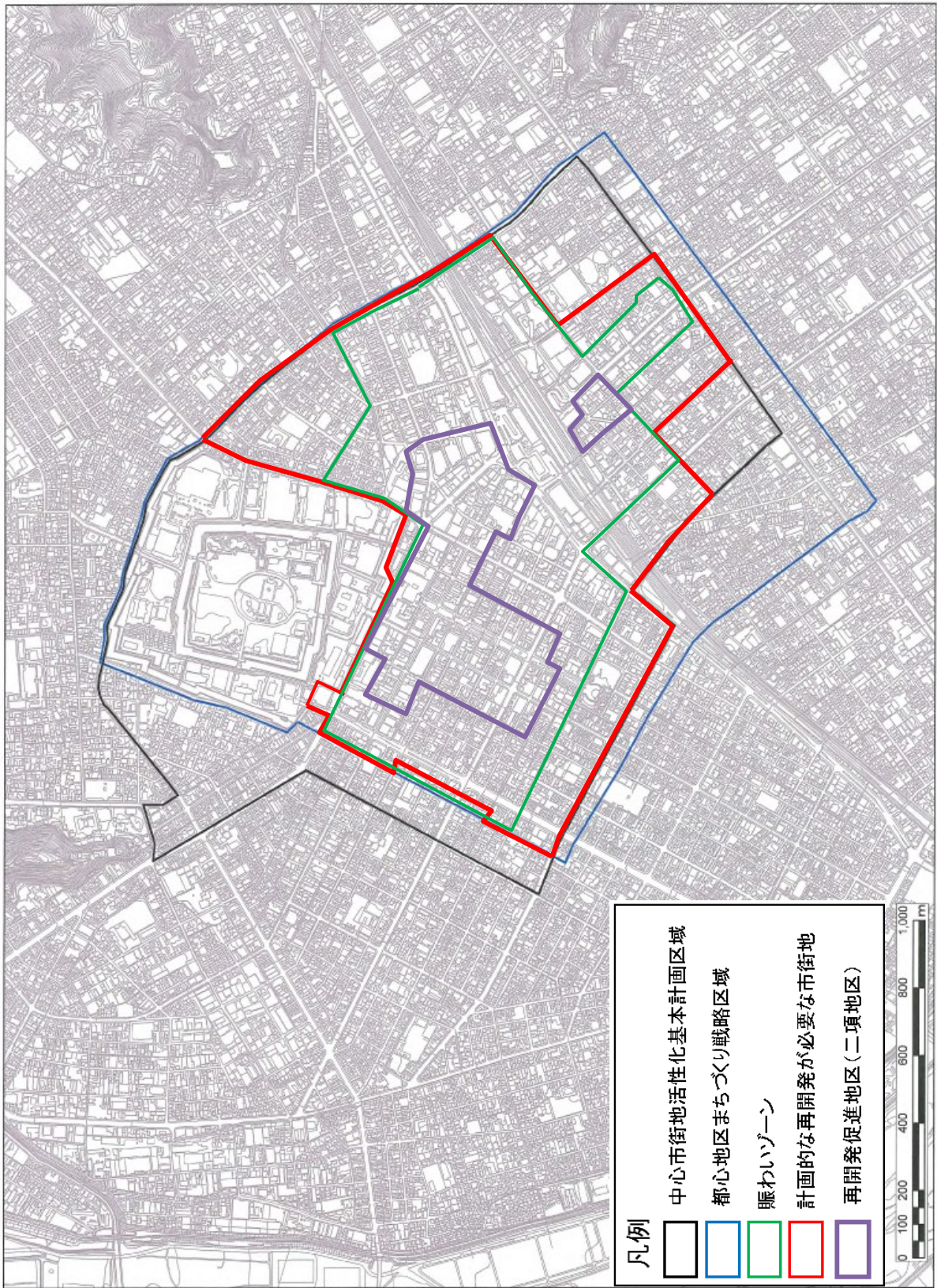
区域図(静岡地区) 主要歩行者ネットワーク周辺区域



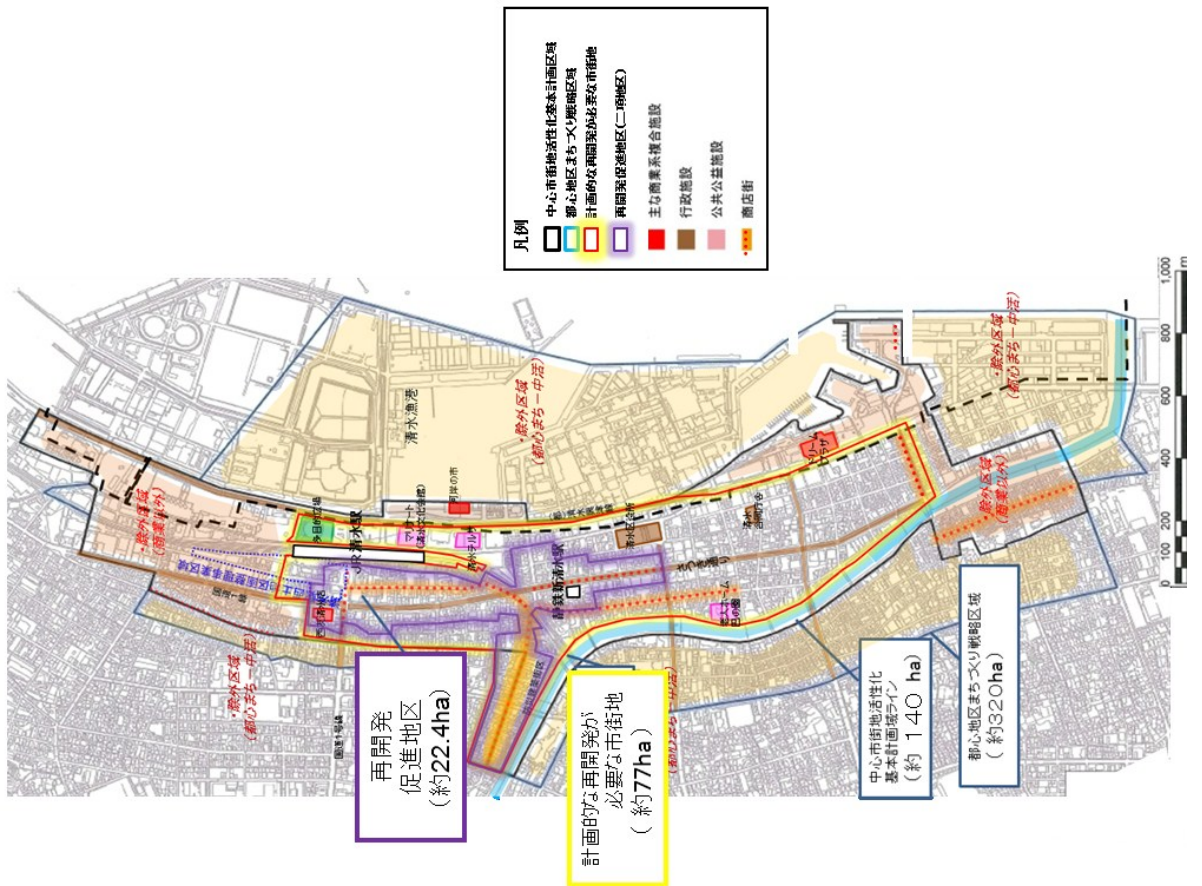
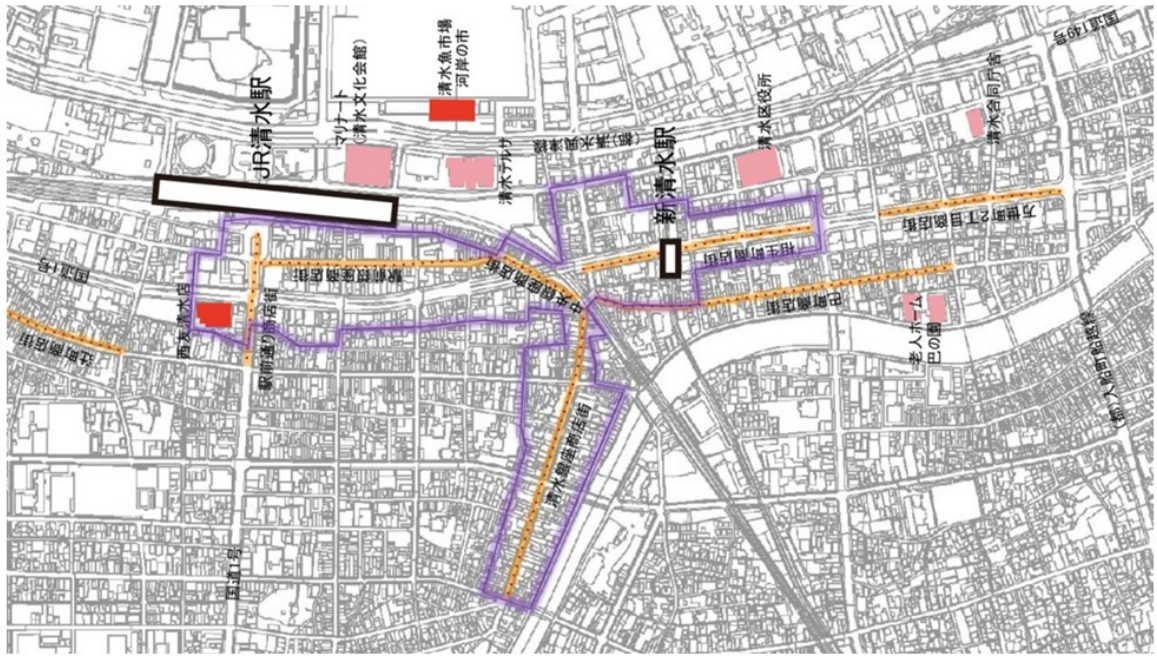
区域図(静岡地区) 旧東海道周辺区域

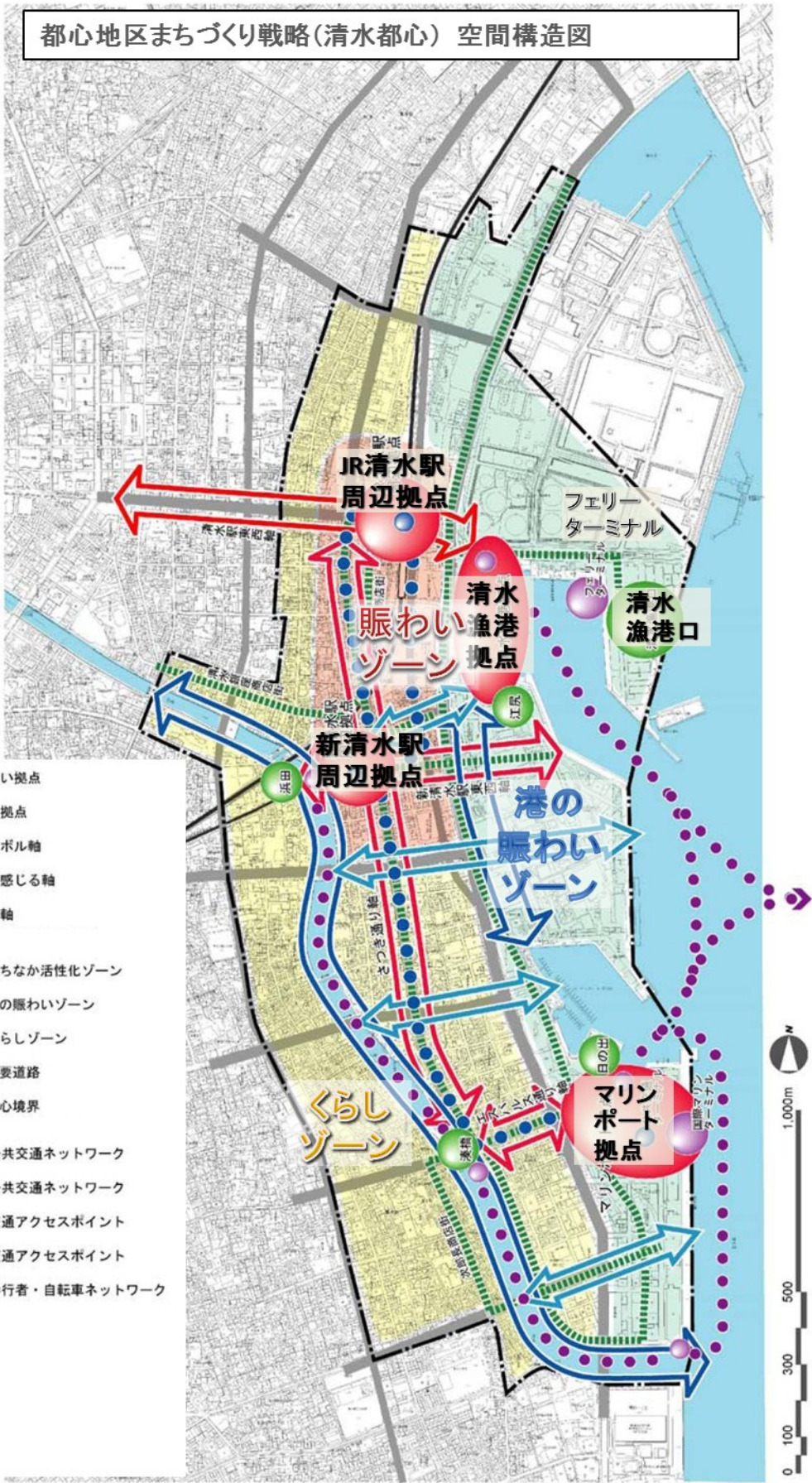


区域図(静岡地区)

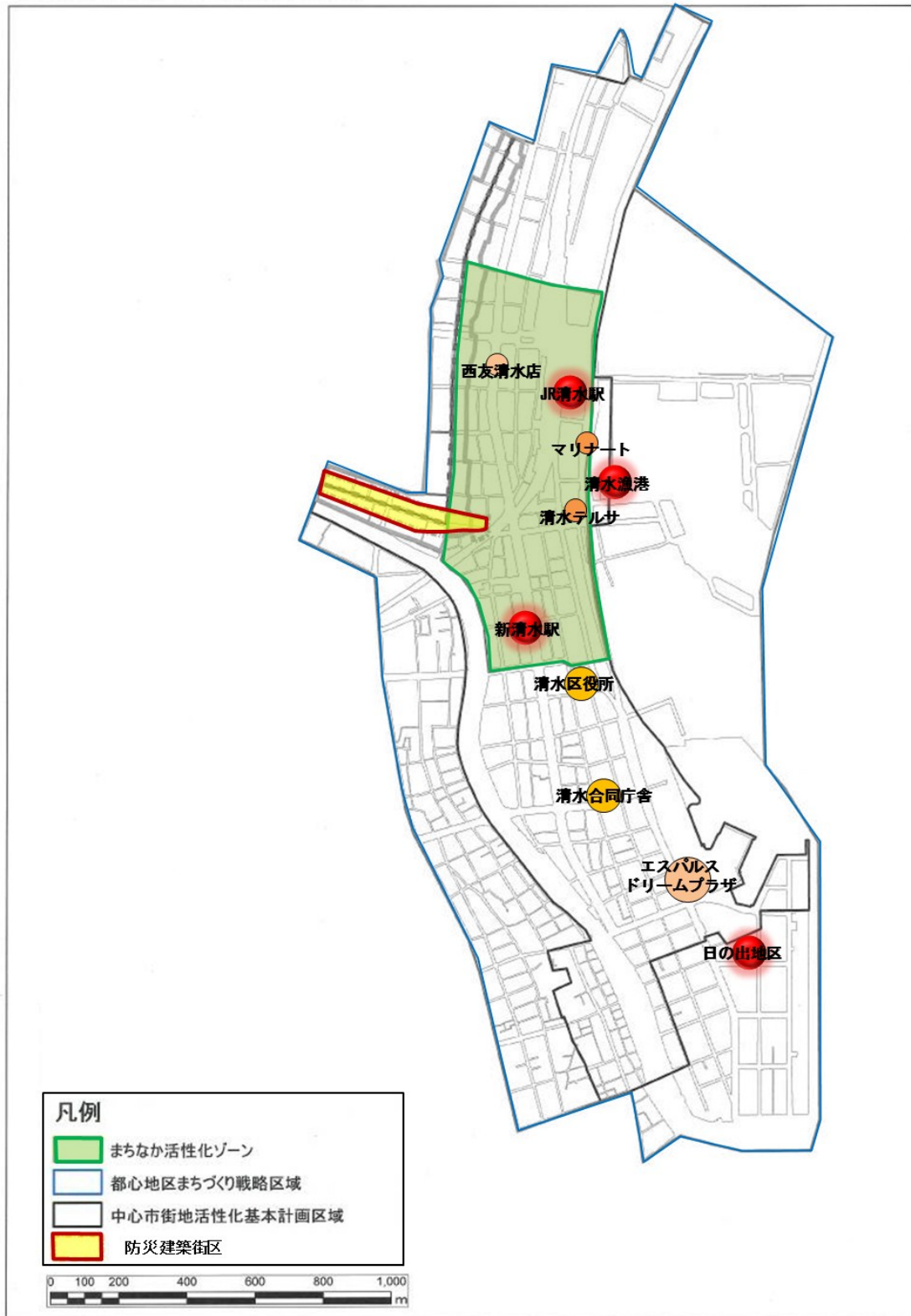


6 区域図（清水地区） 再開発促進地区（二項地区）

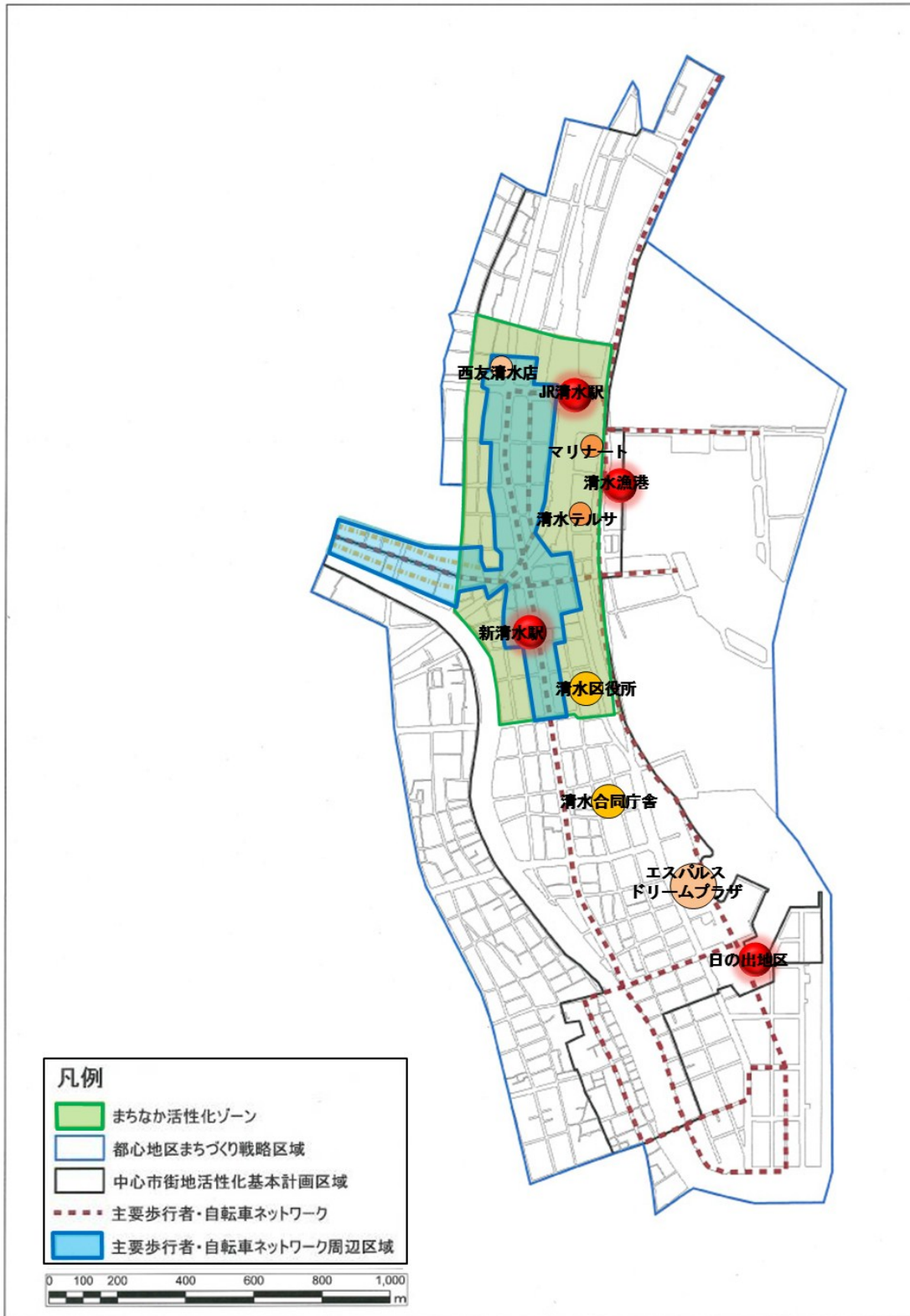




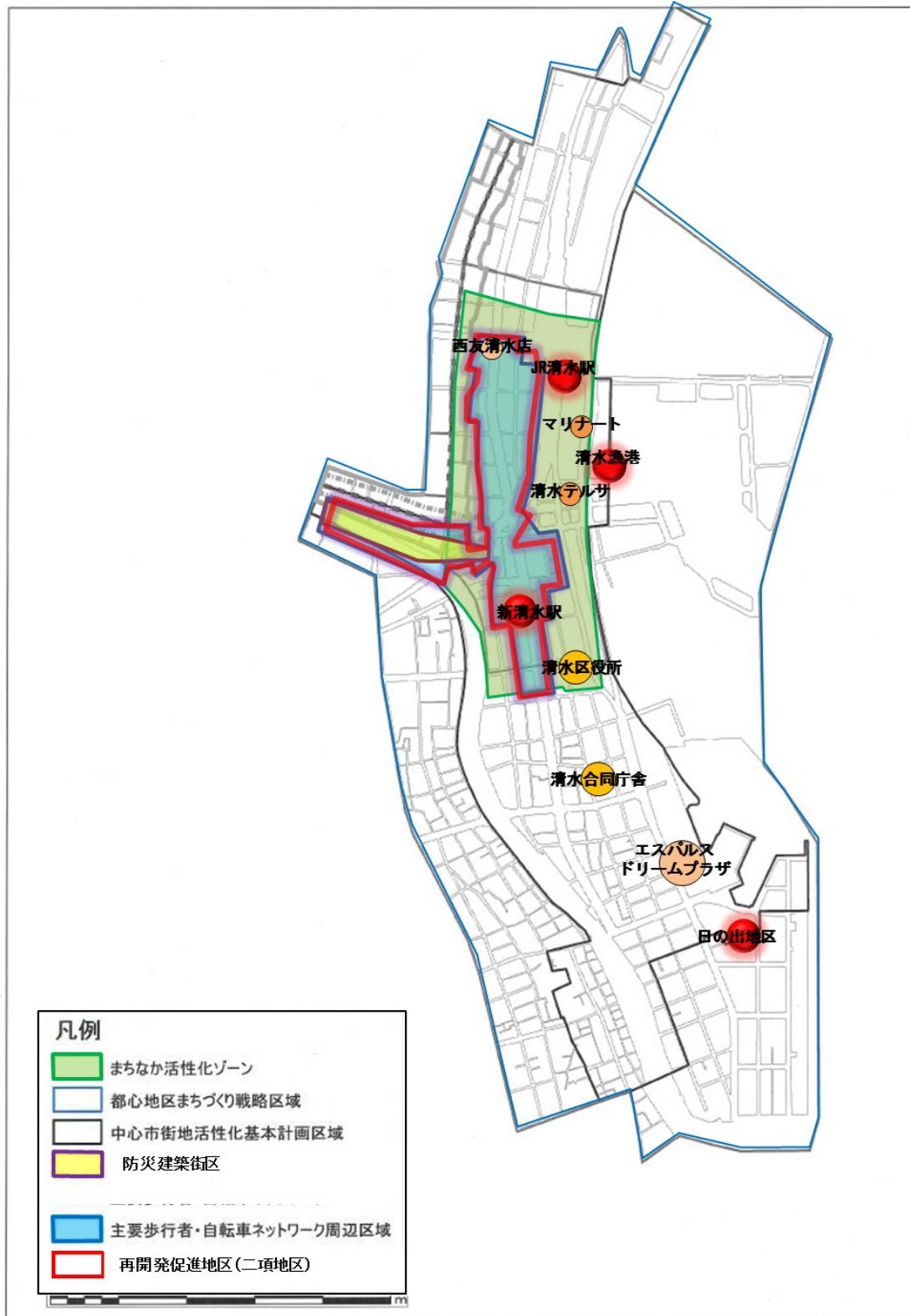
区域図(清水地区) まちなか活性化ゾーン、防災建築街区



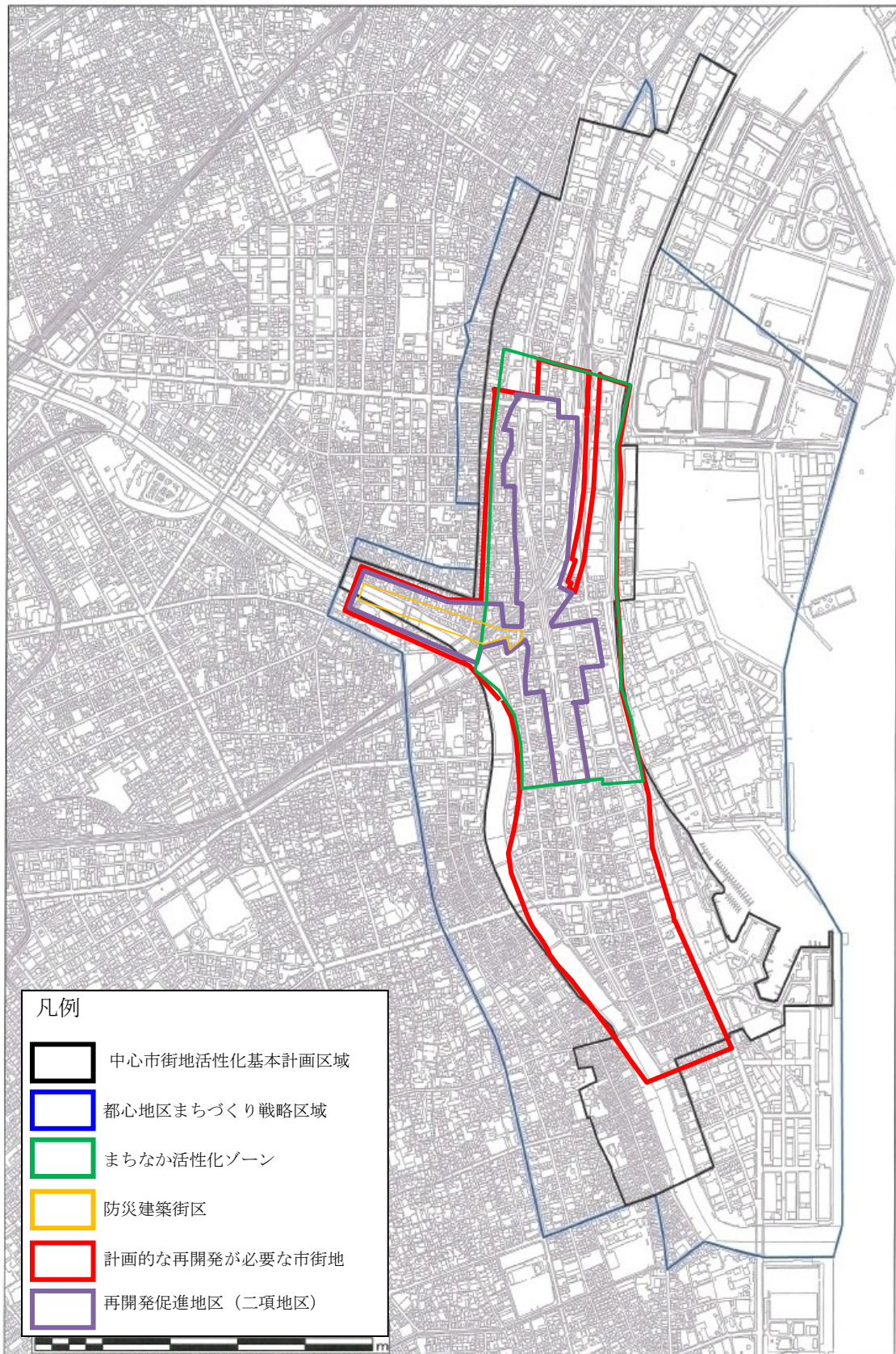
区域図(清水地区) まちなか活性化ゾーン、主要歩行者・自転車ネットワーク周辺区域



区域図(清水地区) 区域重ね図

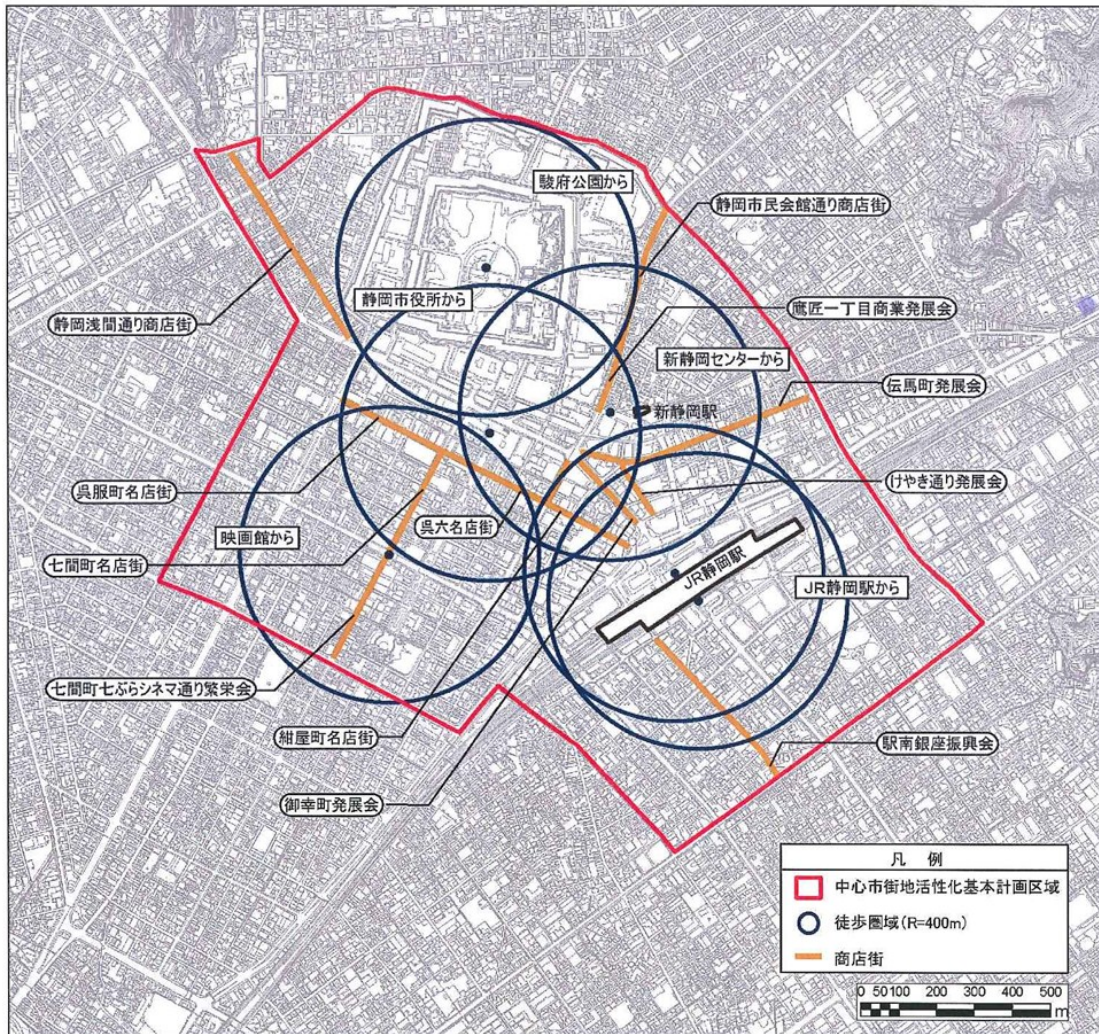


区域図(清水地区) 再開発促進区域(二項地区)

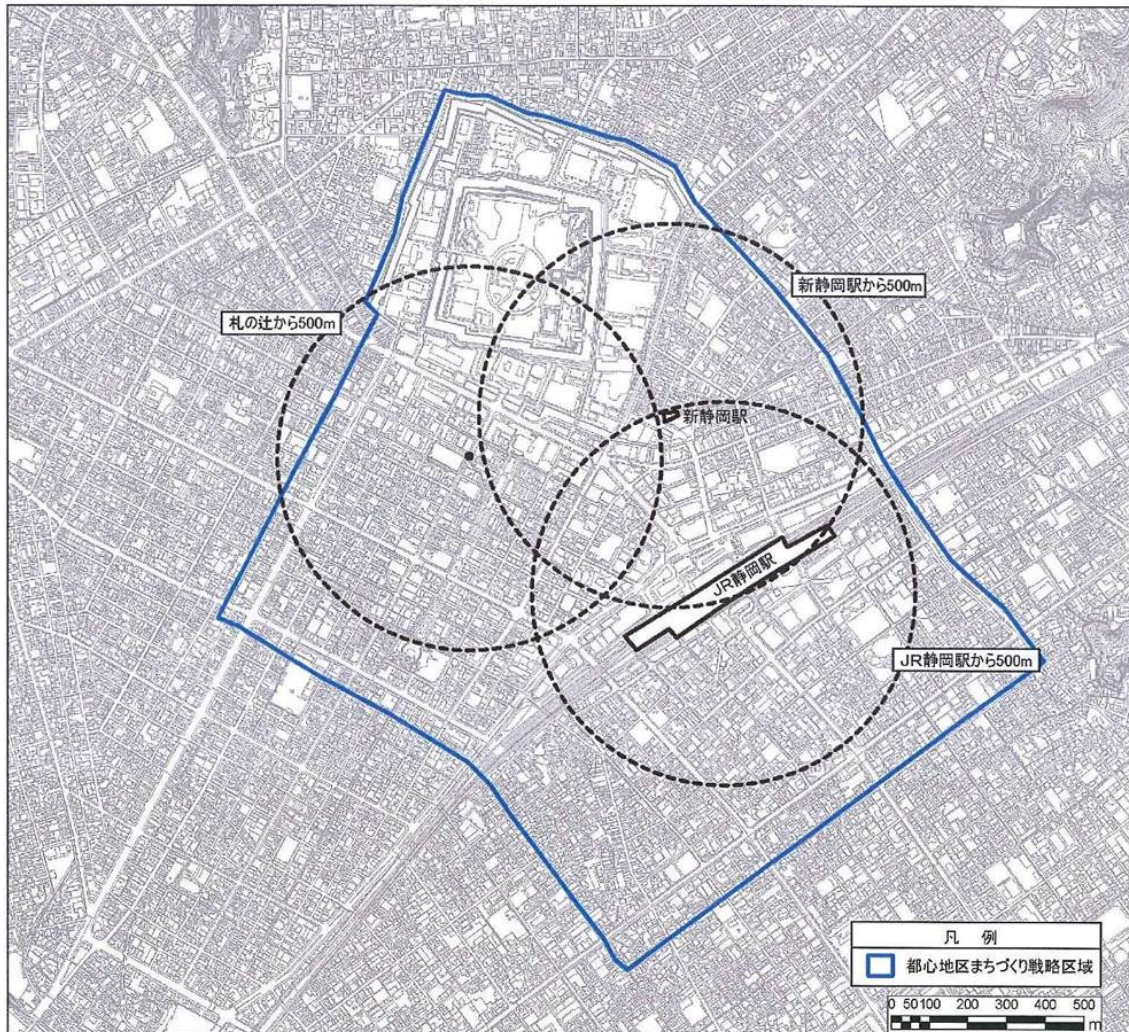


7 選定地区内における市街地の現況分析（静岡地区）

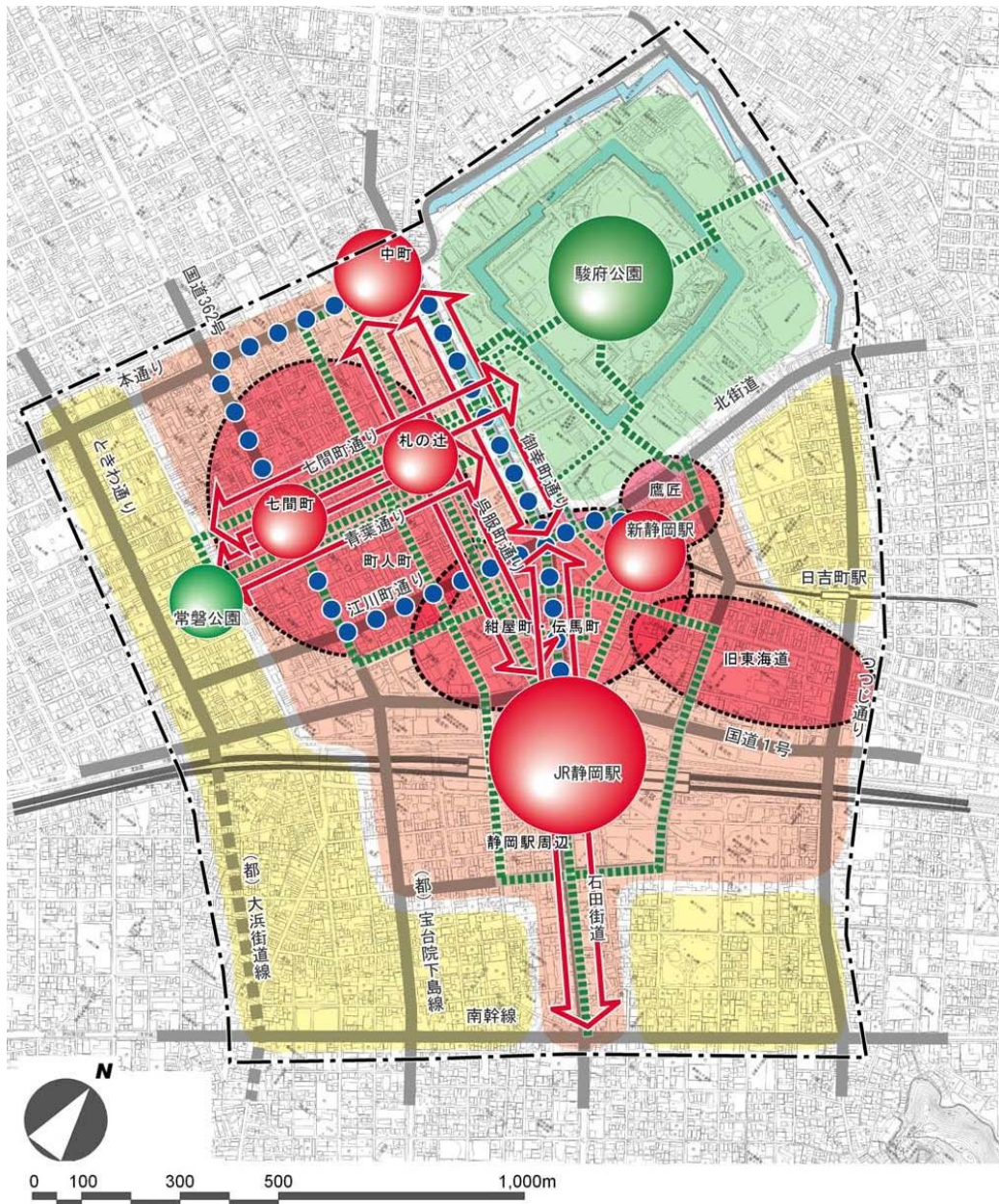
中心市街地活性化基本計画区域（静岡地区）



都心地区まちづくり戦略区域（静岡都心地区）



都心地区まちづくり戦略（静岡地区）賑わいゾーン

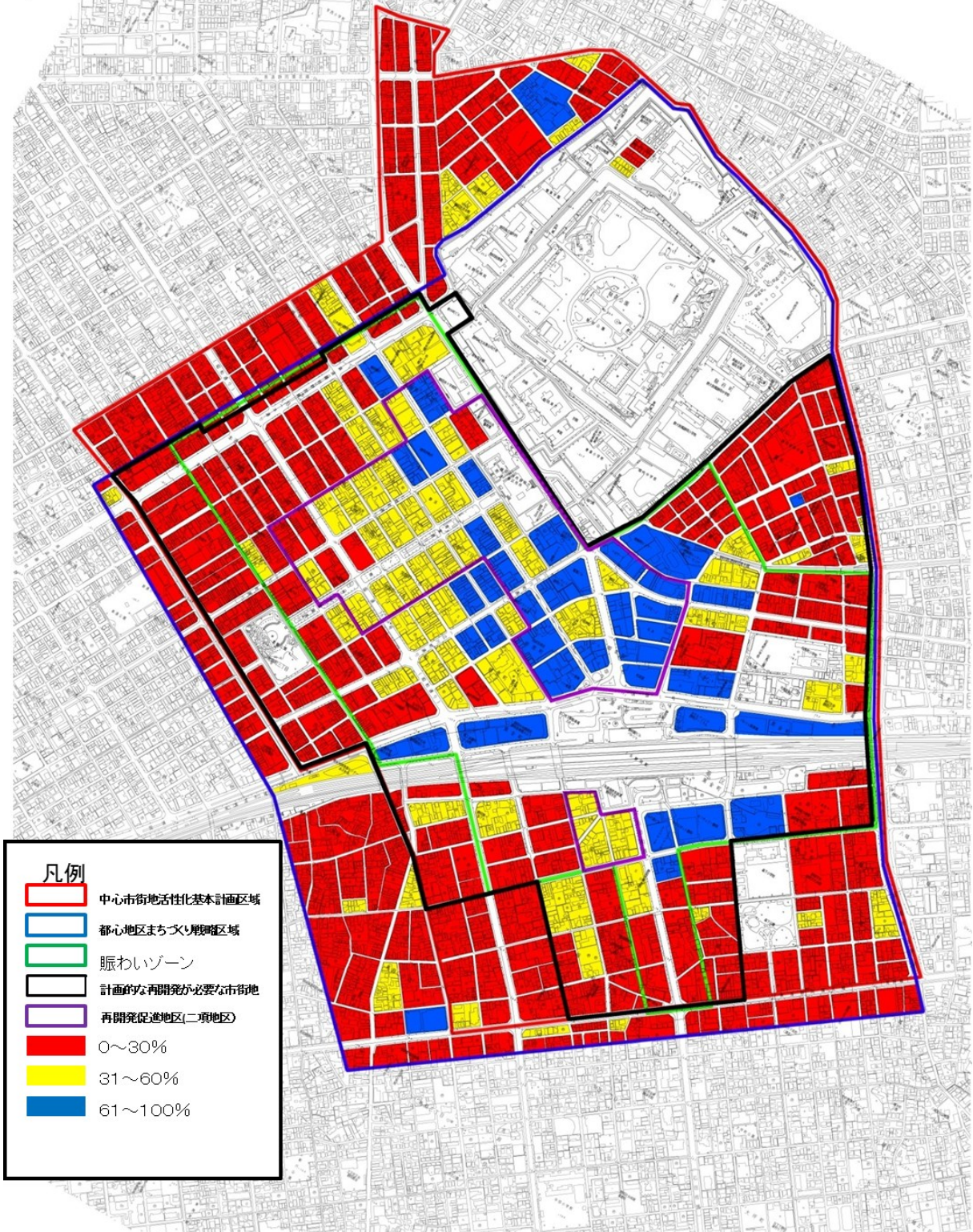


- 拠点（賑わい）
- 都心内の移動を支える公共交通
- 賑わいゾーン
- エリア（賑わいゾーン内）
- 拠点（潤い）
- 主要歩行者ネットワーク
- 憩いゾーン
- 暮らしゾーン
- ⇄ 都心空間軸
- 都心回遊経路
- 主要道路

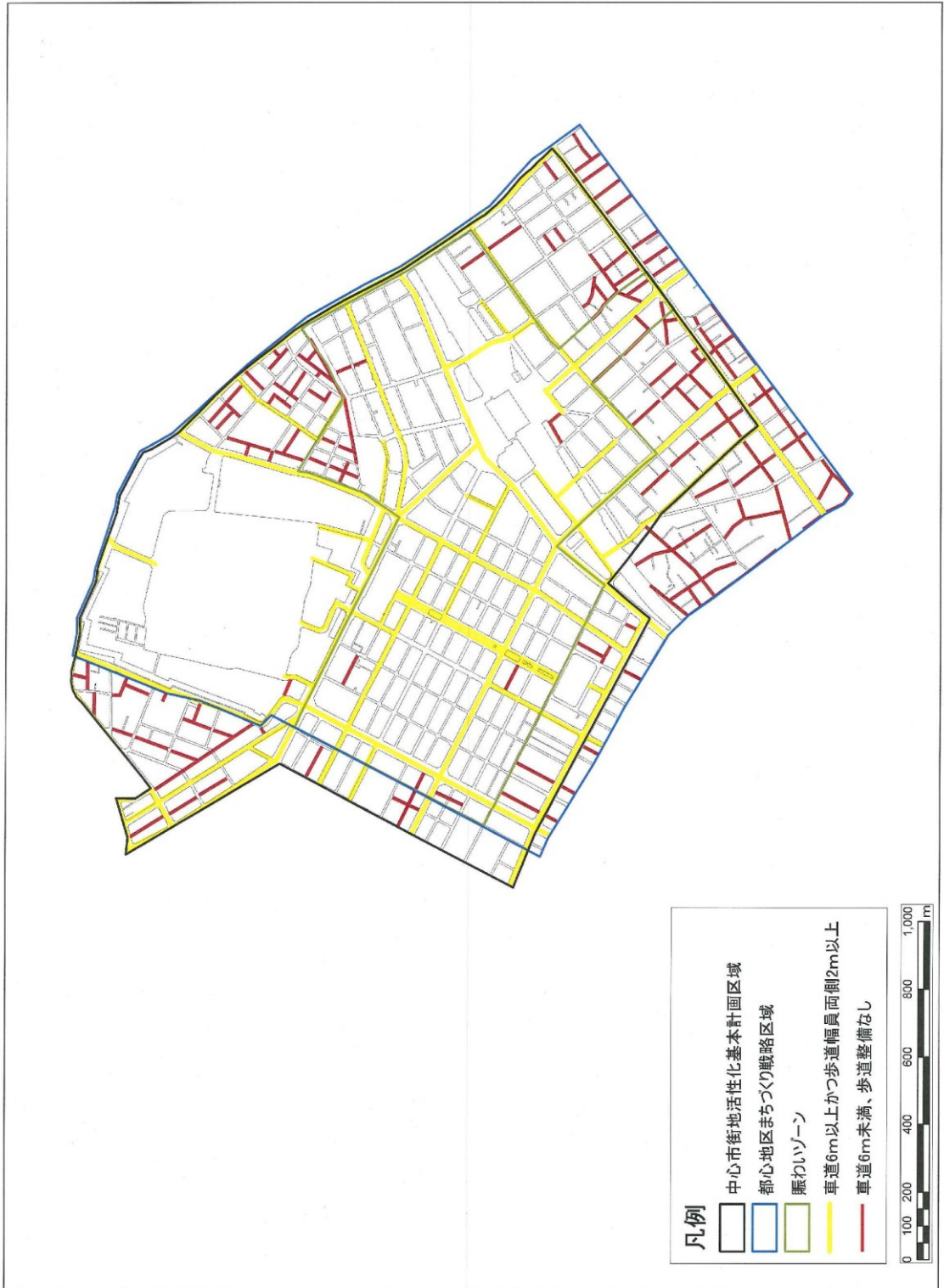
賑わいゾーン

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ある。低層部に賑わいを誘発する機能を誘導したり、建物内通路や路地を設けることで、通りの賑わいをつくり、来訪者が便利で快適に利用出来る、回遊性の高い空間形成を目指すゾーンである。

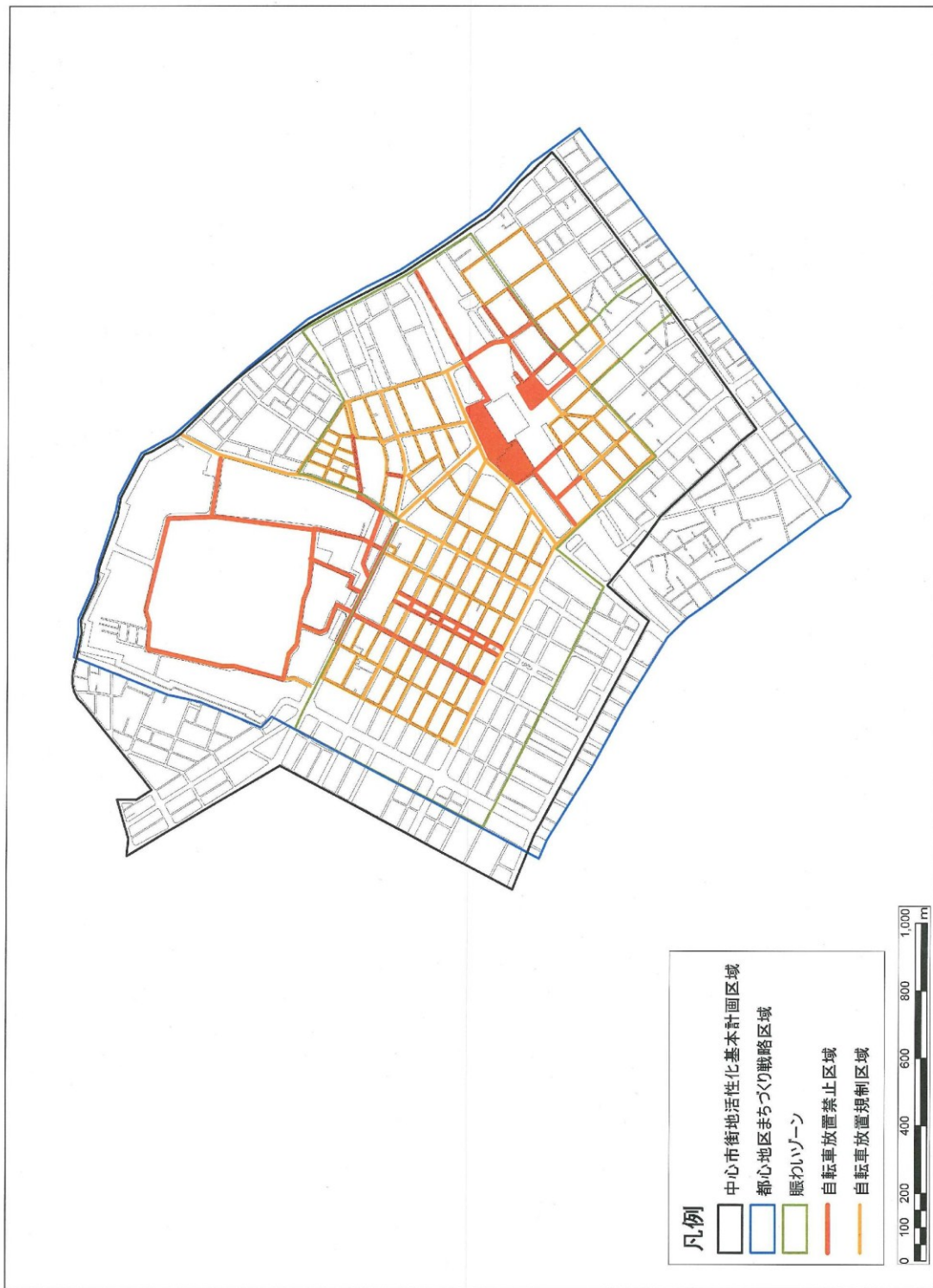
消化容積割合分布図(静岡地区)



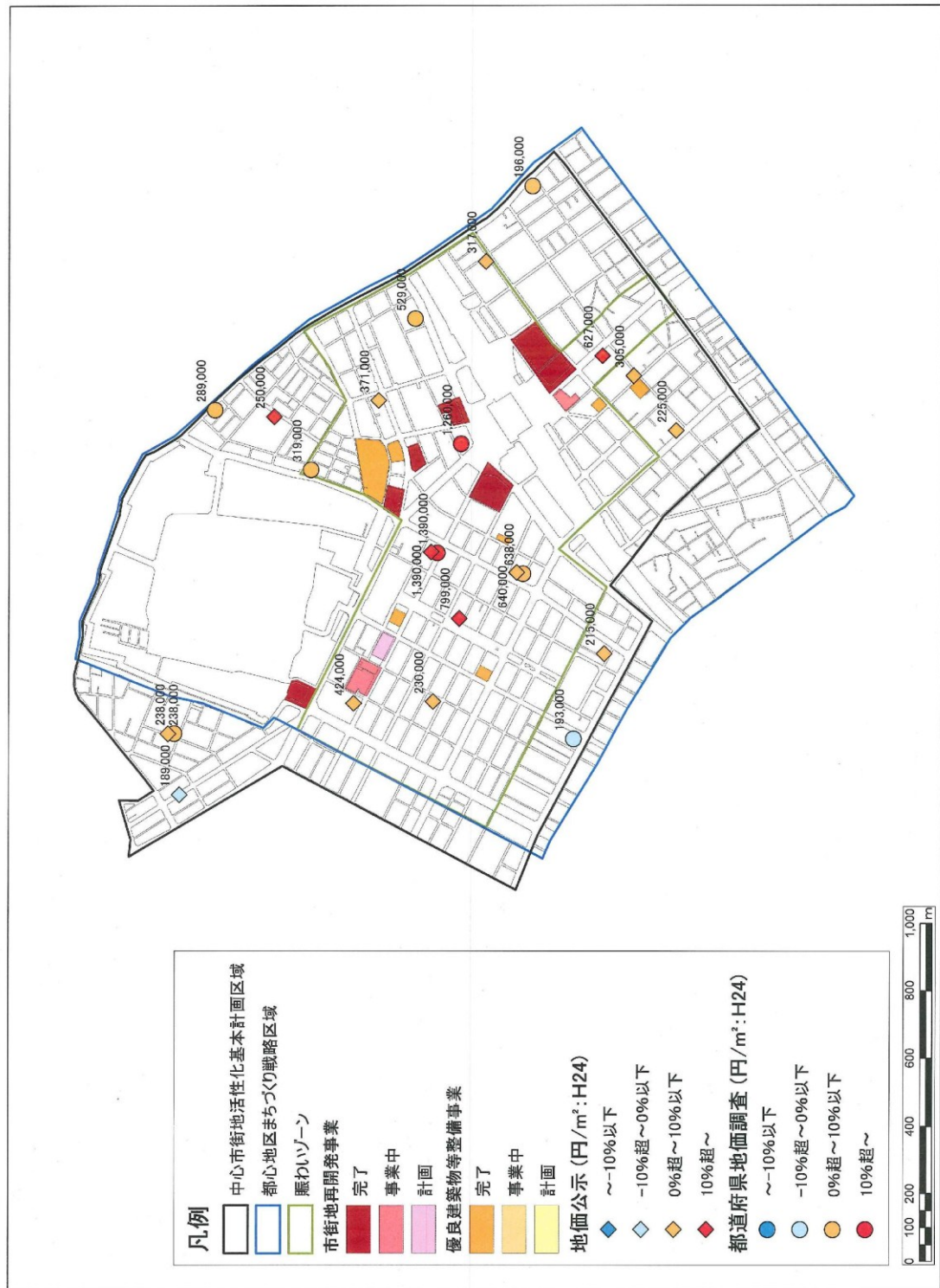
道路調査図(静岡地区)



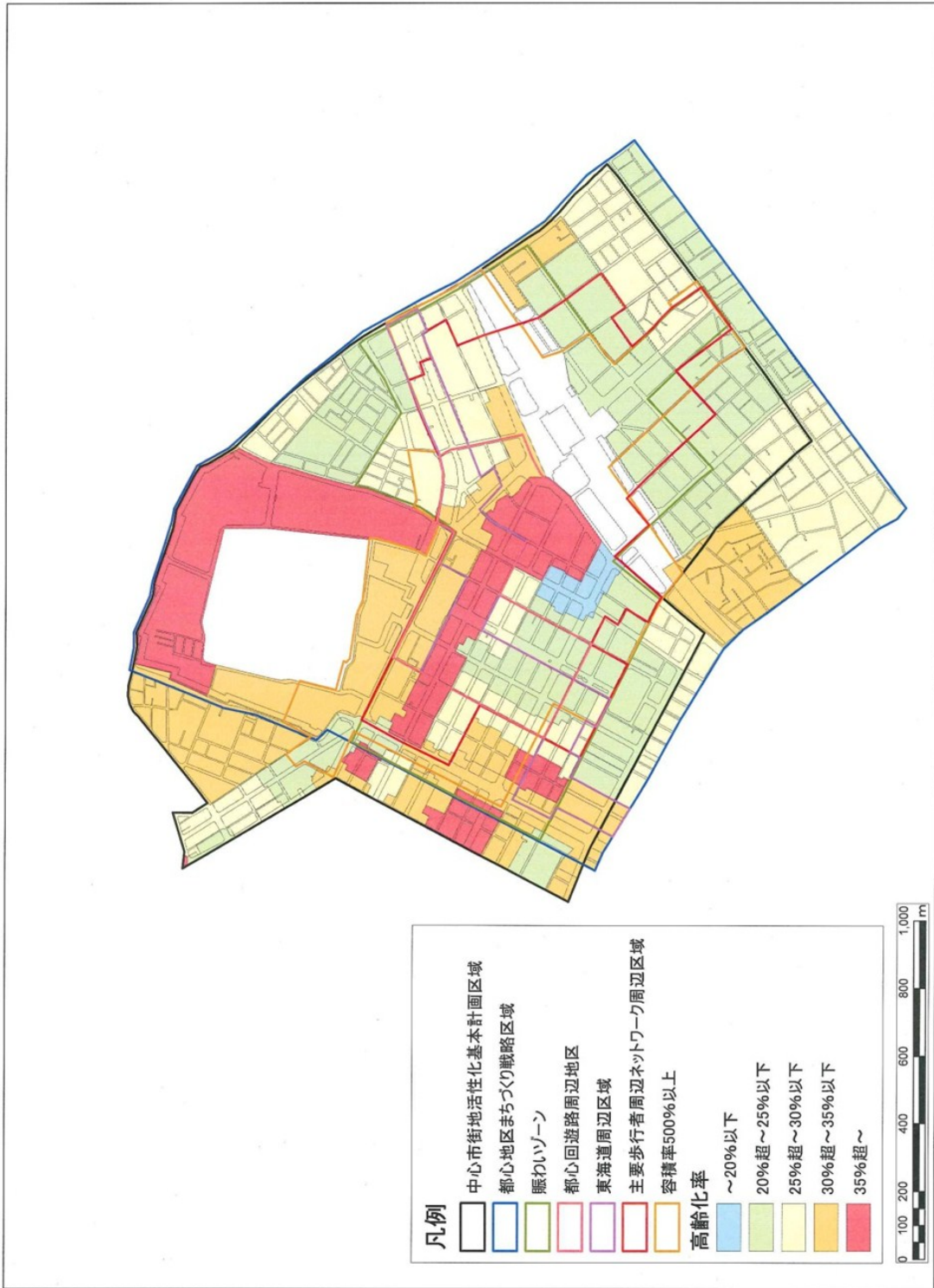
自転車放置禁止区域、自転車放置規制区域図(静岡地区)



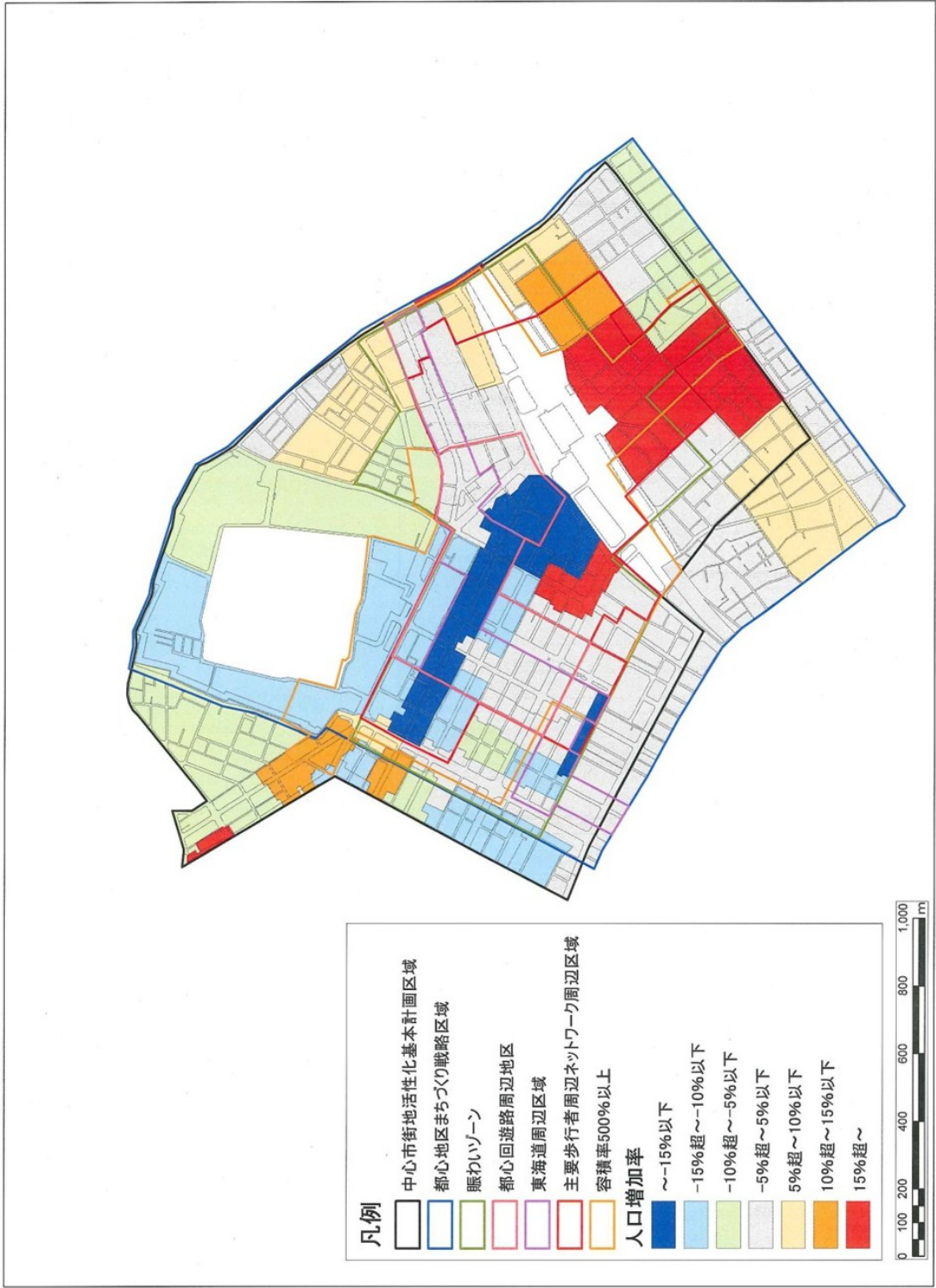
公示地価及び都道府県地価調査増減率(H24/H17)(静岡地区)



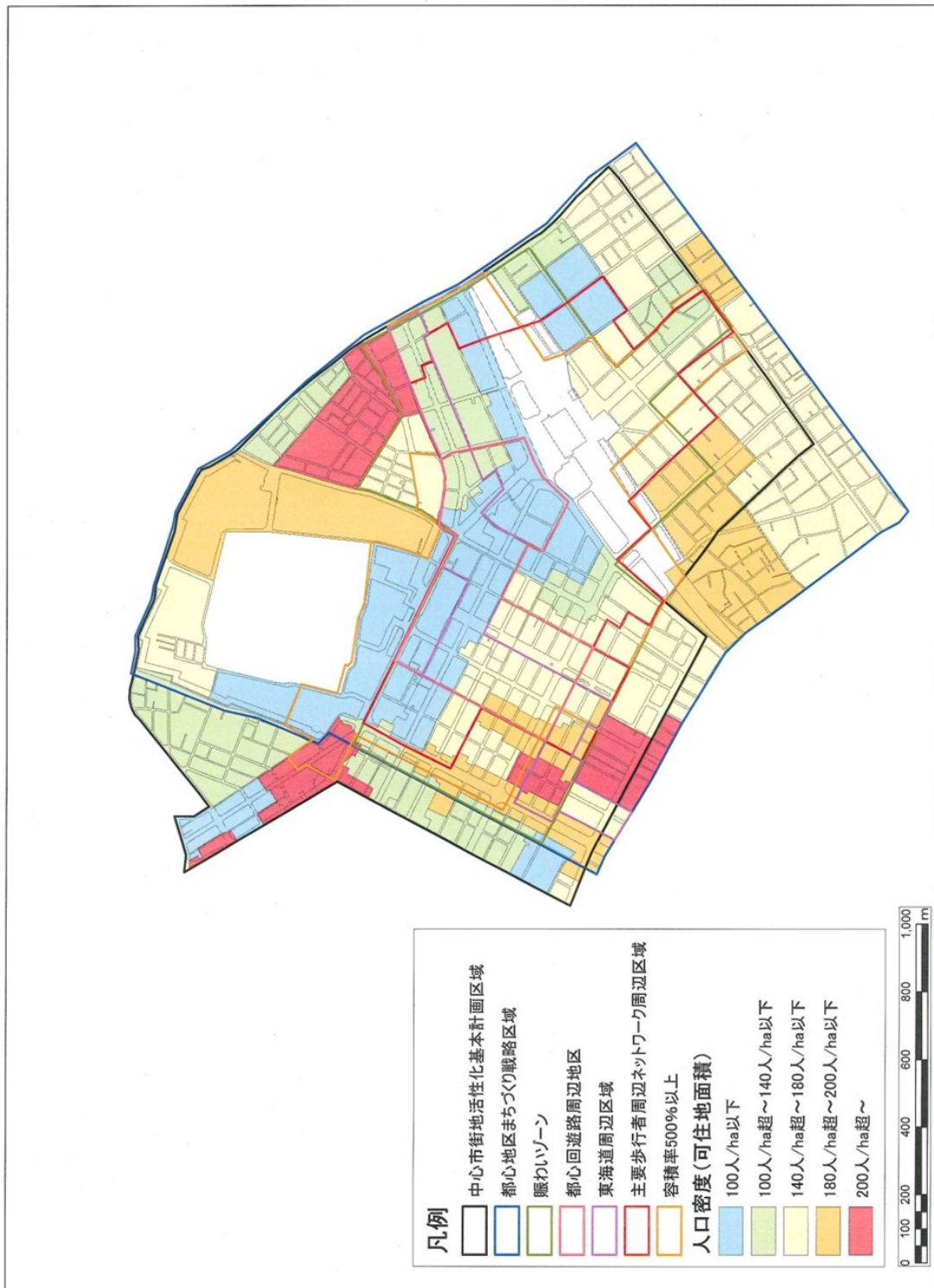
高齢化率(静岡地区)



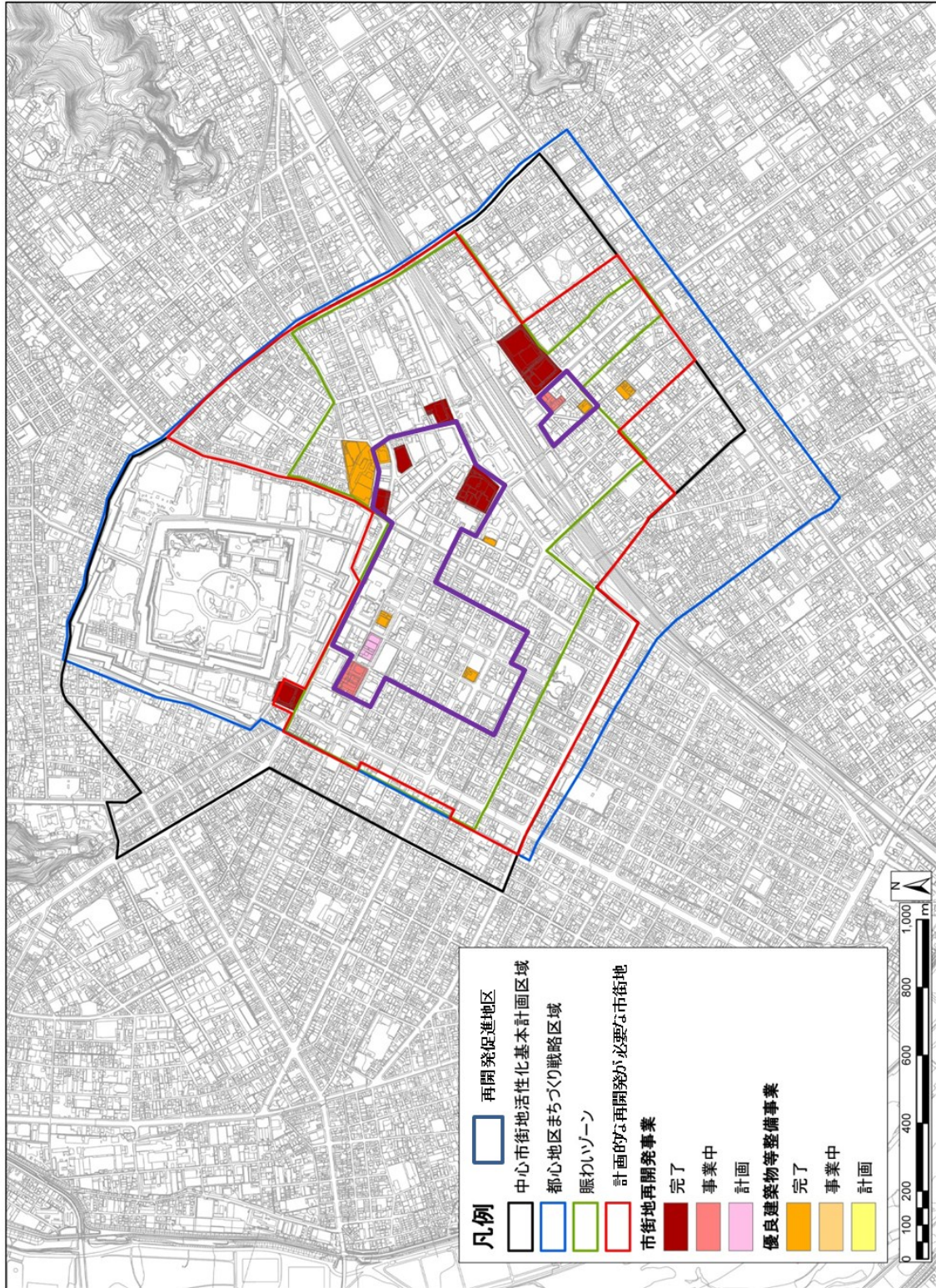
人口増加率(静岡地区)



人口密度(静岡地区)

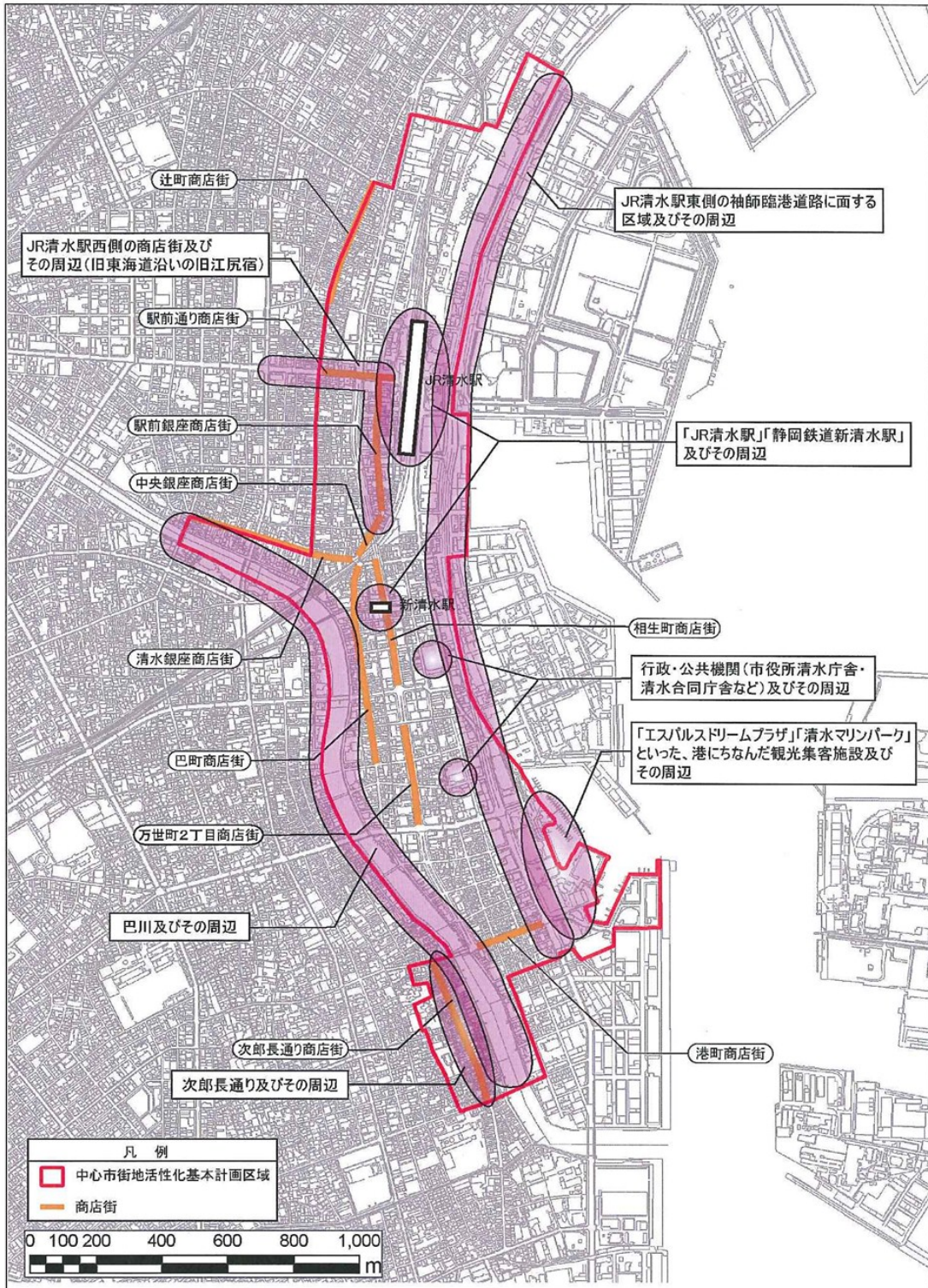


過去及び現在実施中、計画中の再開発事業箇所(静岡地区)

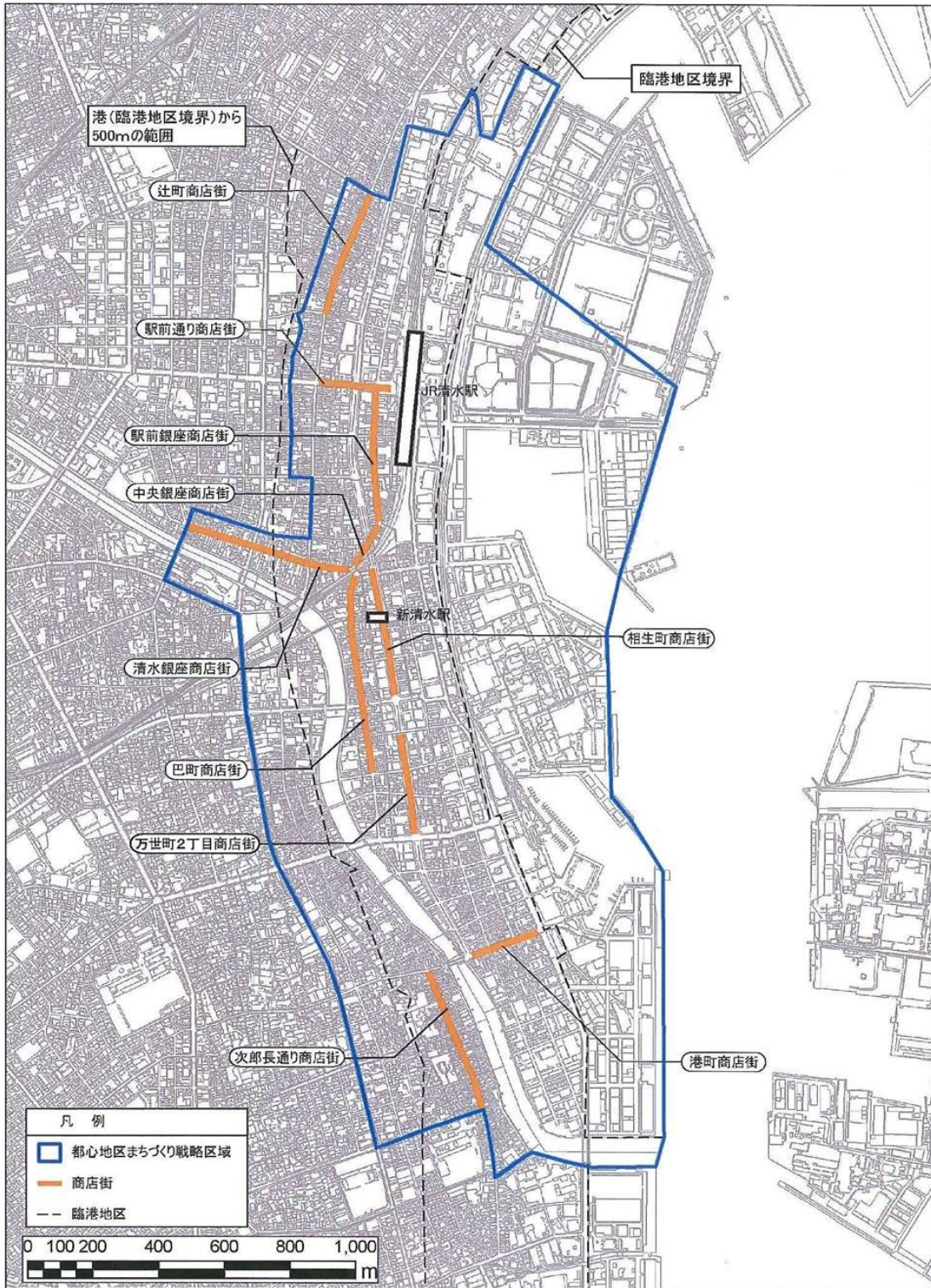


8 選定地区内における市街地の現況分析（清水地区）

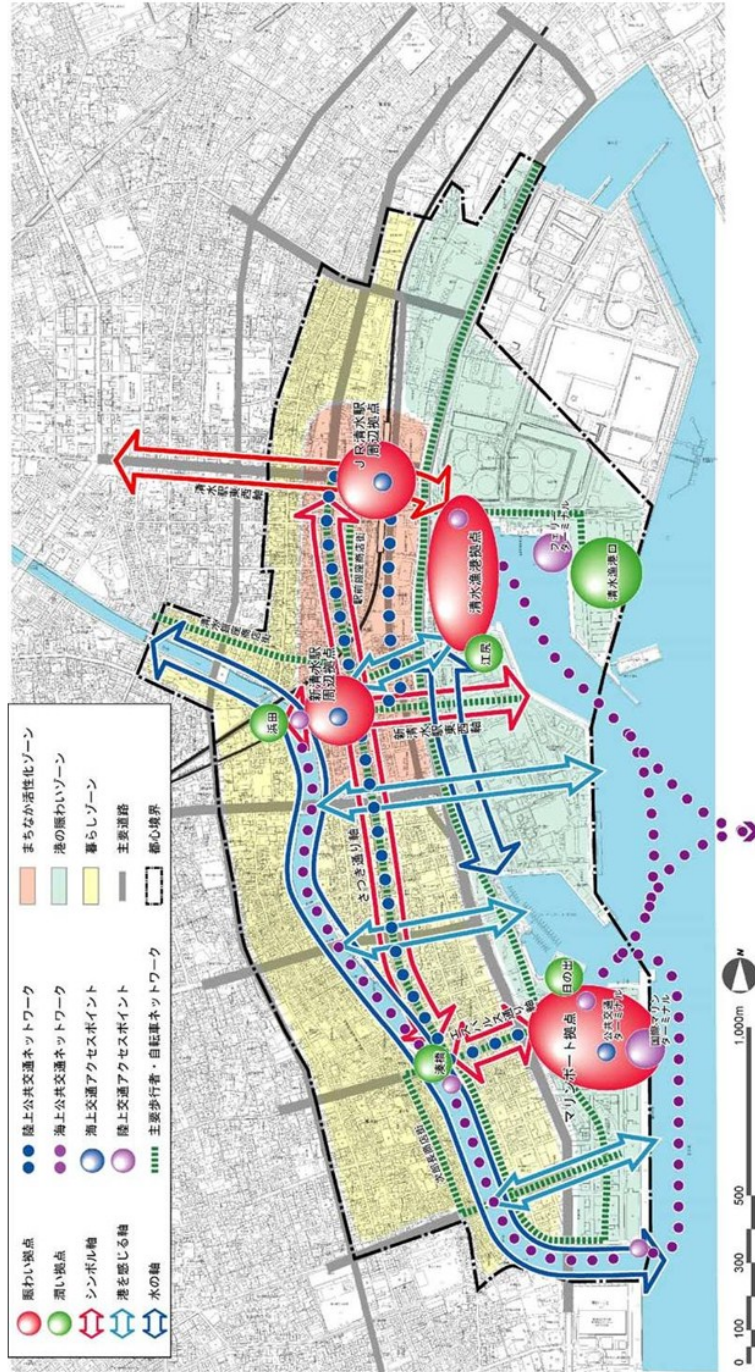
中心市街地活性化基本計画区域（清水地区）



都心地区まちづくり戦略区域（清水都心地区）



都心地区まちづくり戦略(清水都心) まちなか活性化ゾーン

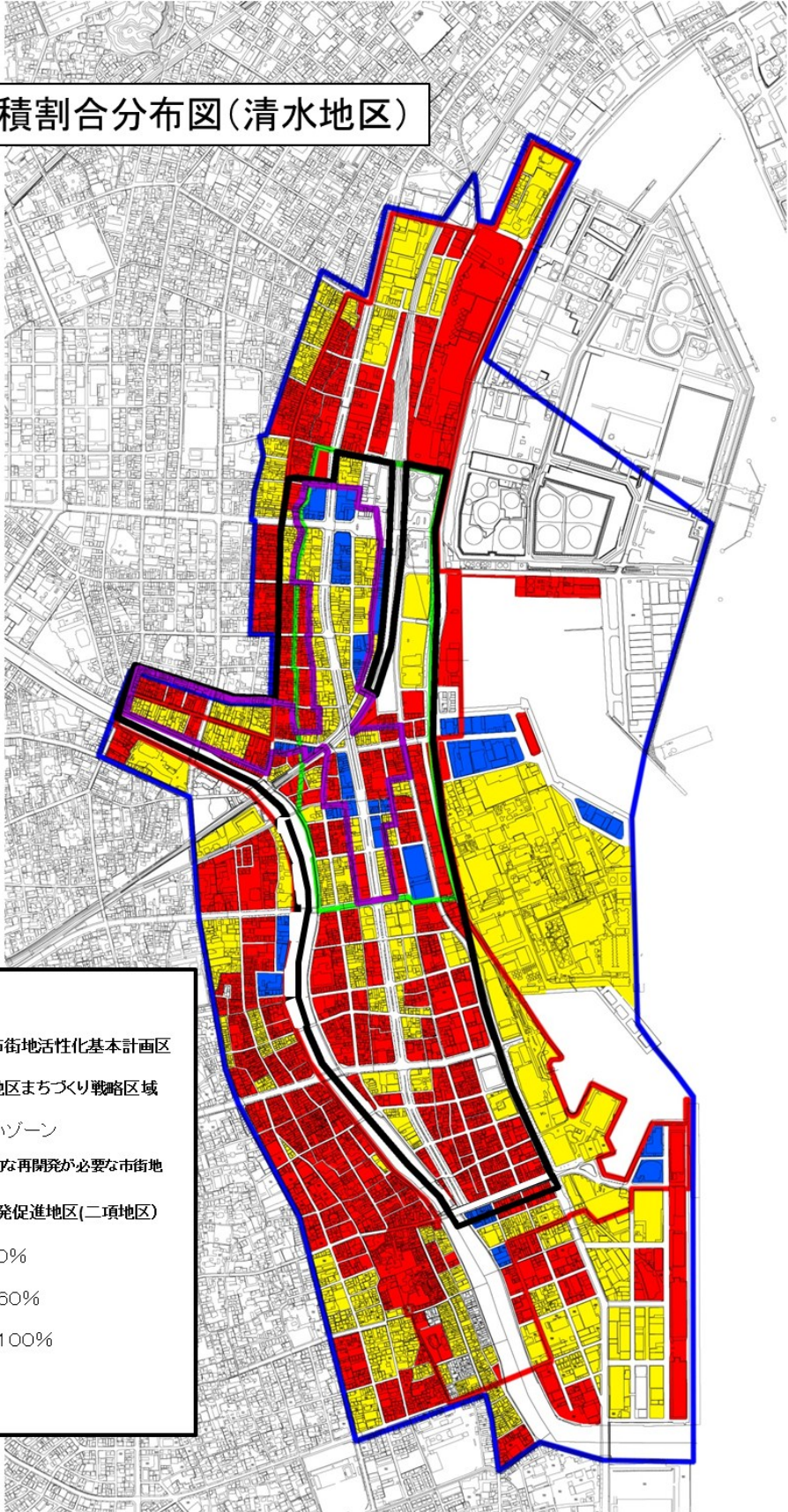


まちなか活性化ゾーン

清水都心地区の商業・業務・行政・文化・交流等の中枢となるゾーンですが、空闲地の増加など活力が低下しているため、空闲地の有効活用を図りながら、まちなか居住、都心の賑わい、生活サービスの向上させる機能を充実し、賑わいのある空間づくりを図る地区である。

消化容積割合分布図(清水地区)

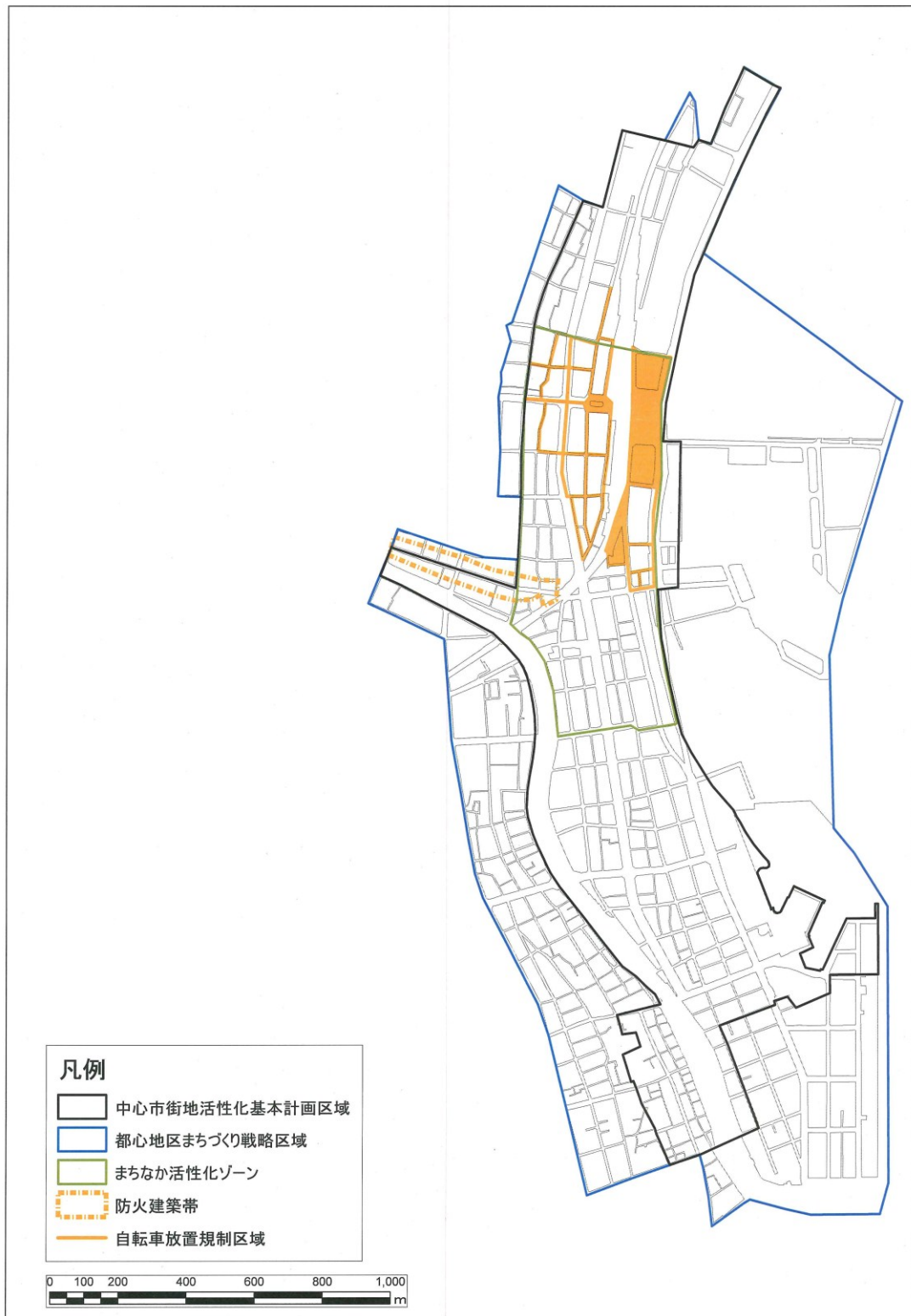
- 凡例
- 中心市街地活性化基本計画区域
 - 都心地区まちづくり戦略区域
 - 賑わいゾーン
 - 計画的な再開発が必要な市街地
 - 再開発促進地区(二項地区)
 - 0~30%
 - 31~60%
 - 61~100%



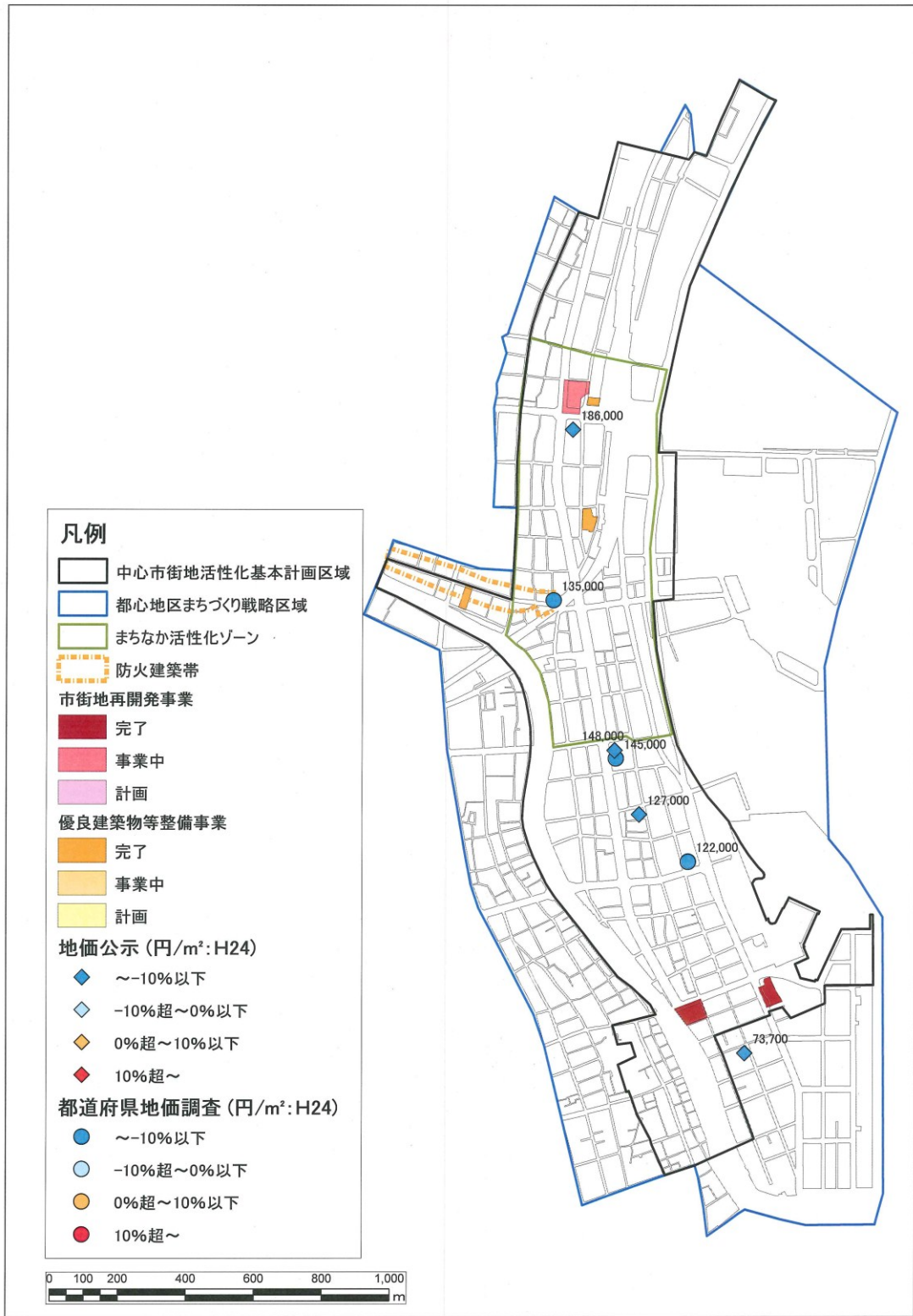
道路調査図(清水地区)



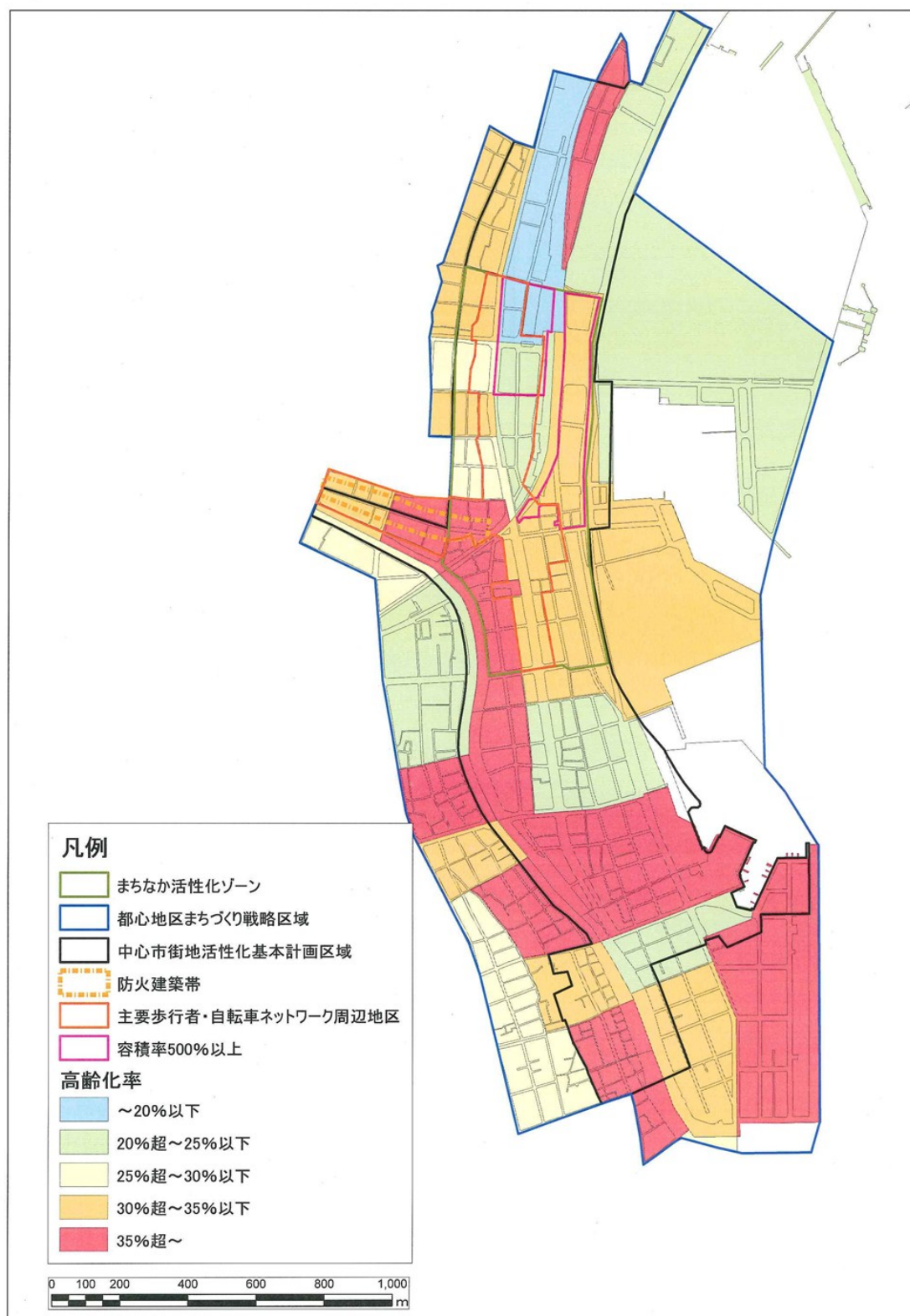
自転車放置規制区域図(清水地区)



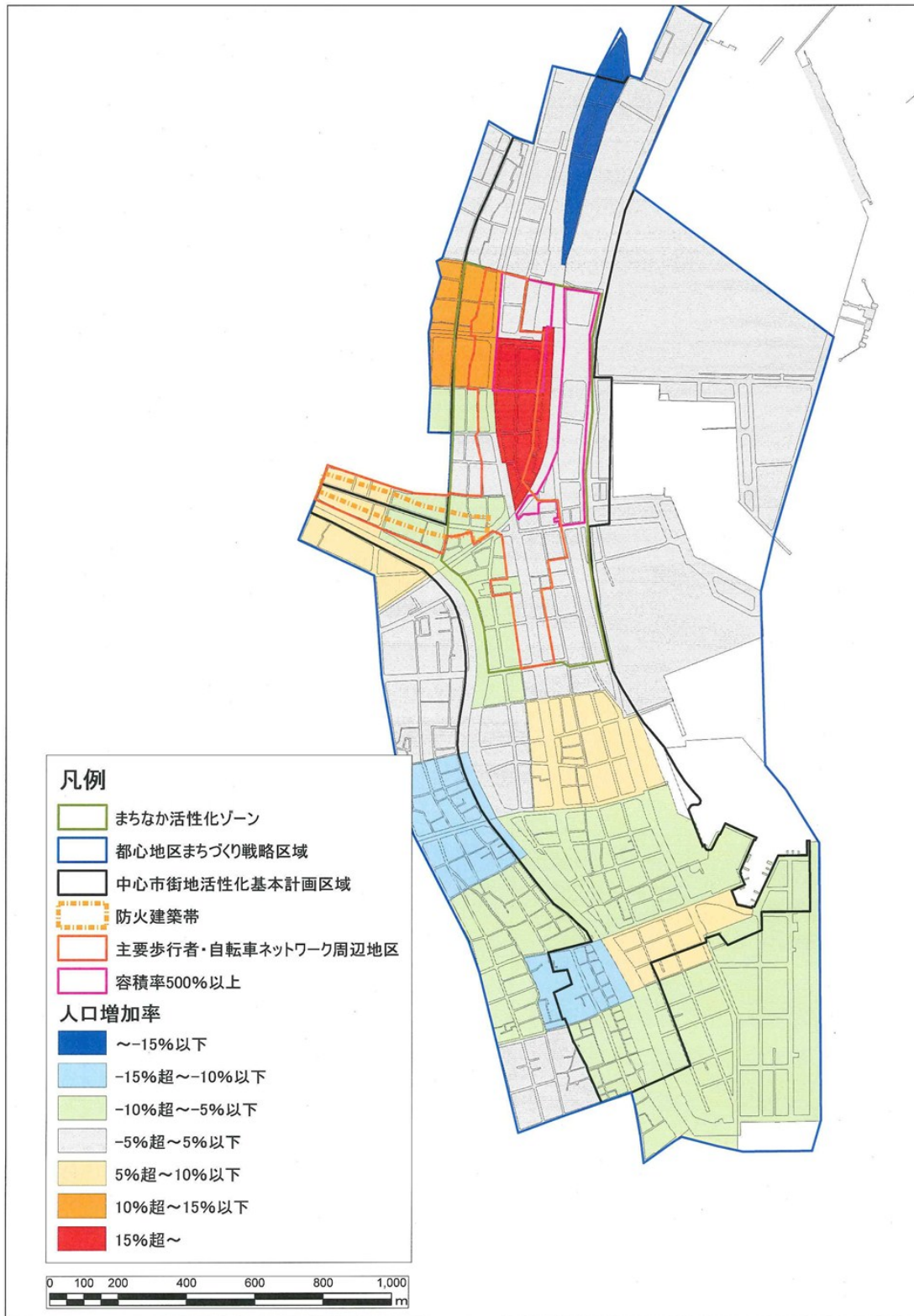
公示地価及び都道府県地価調査増減率(H24/H17)(清水地区)



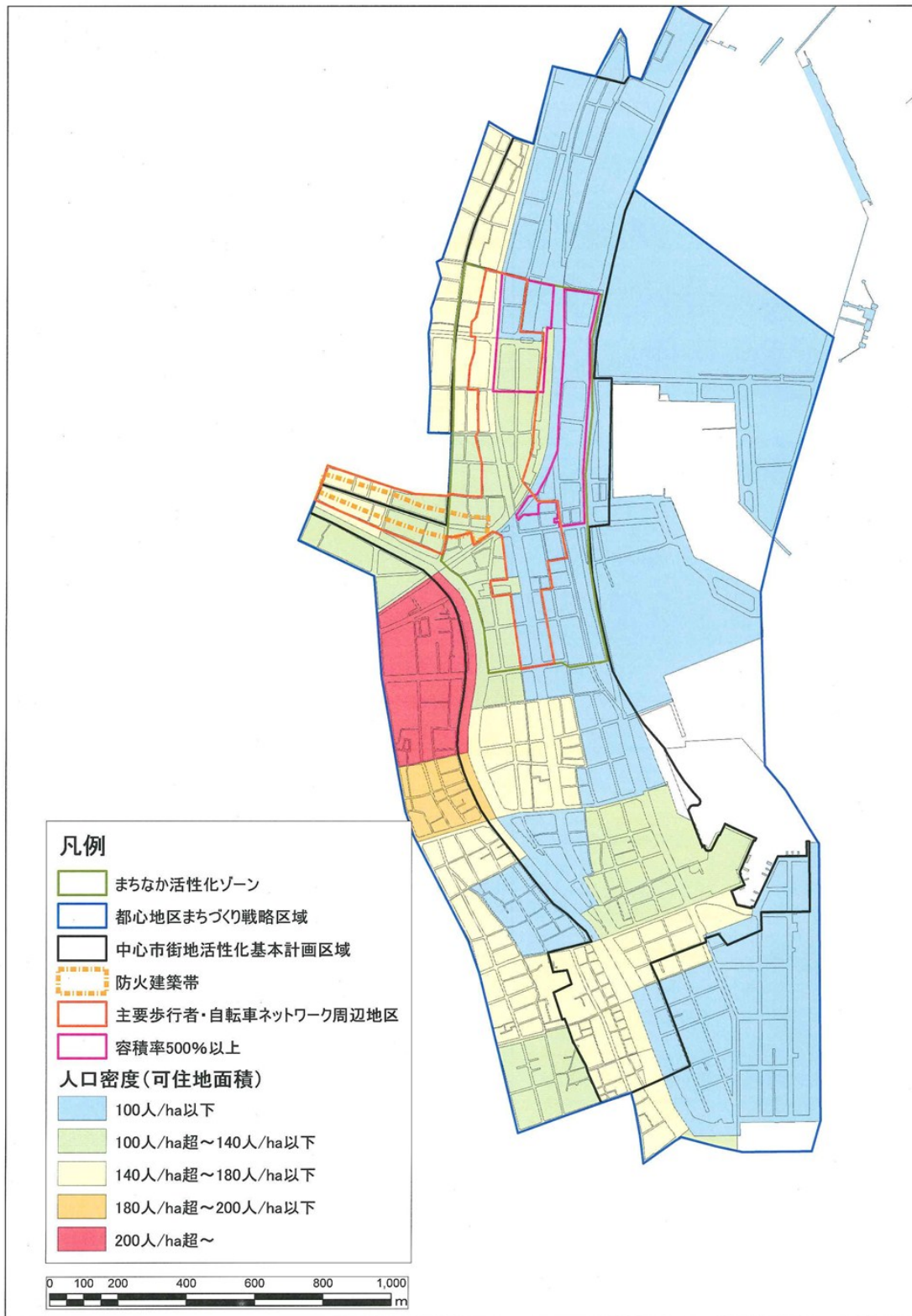
高齢化率(清水地区)



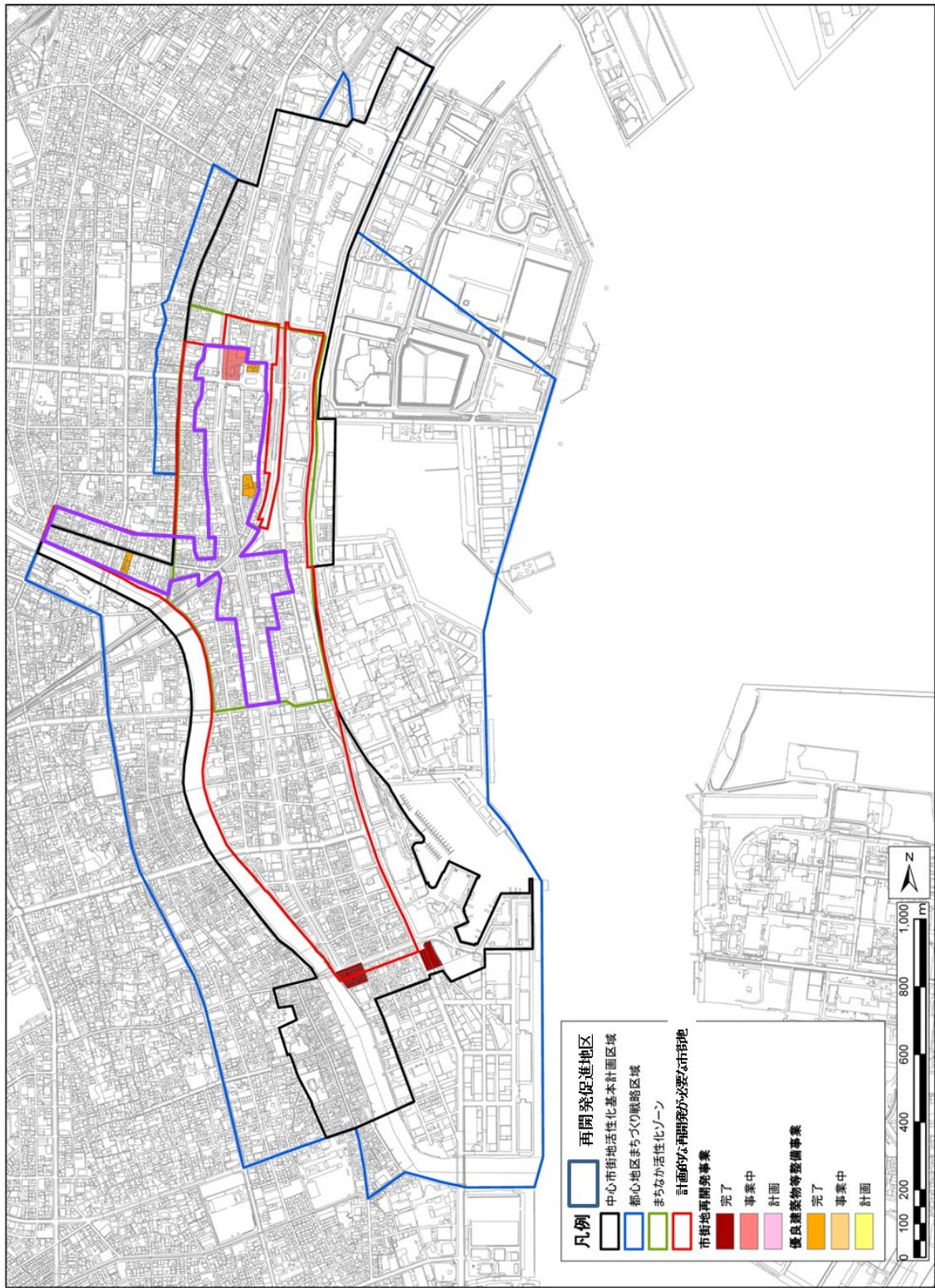
人口増加率(清水地区)



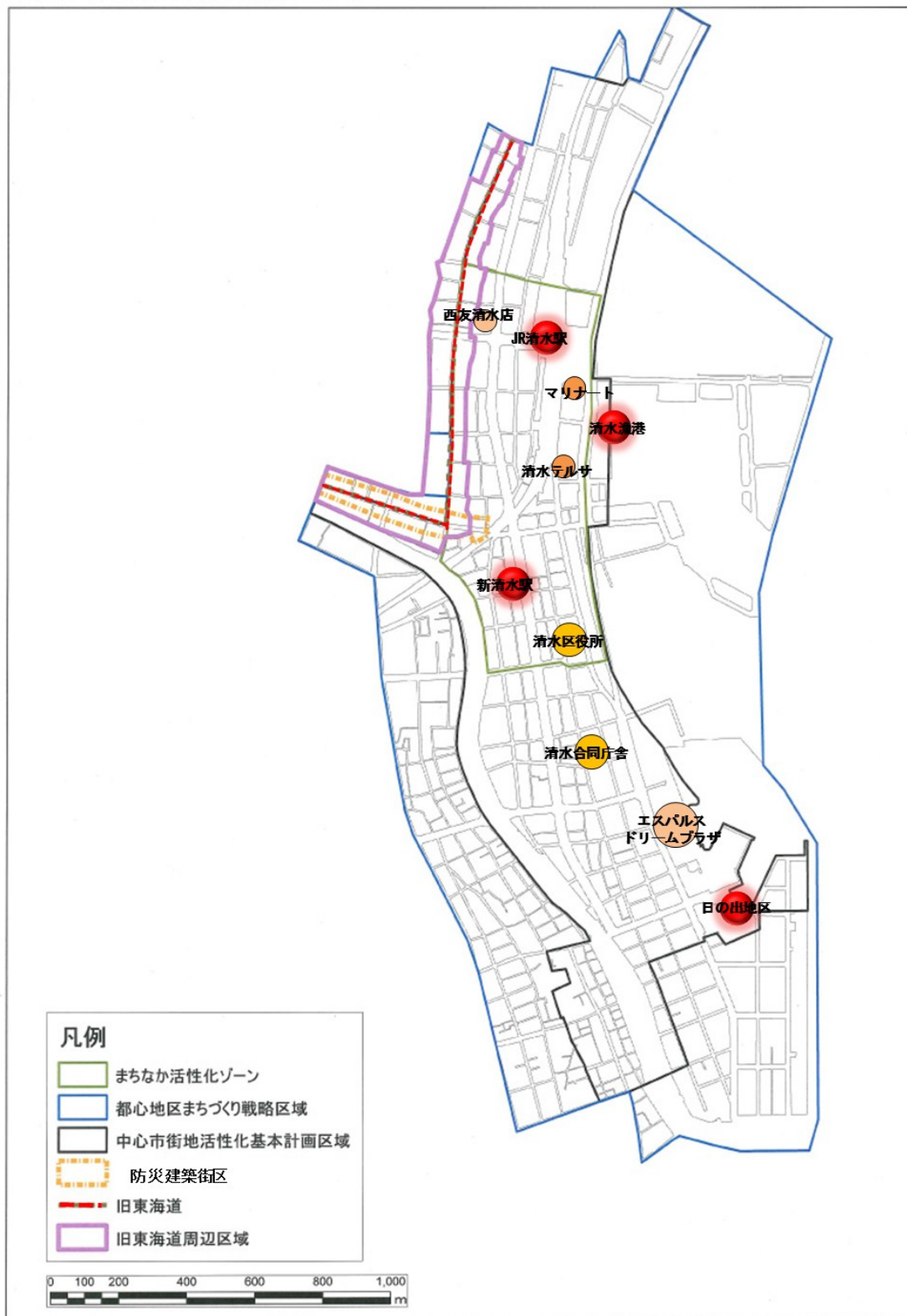
人口密度(清水地区)



過去及び現在実施中、計画中の再開発事業箇所(清水地区)

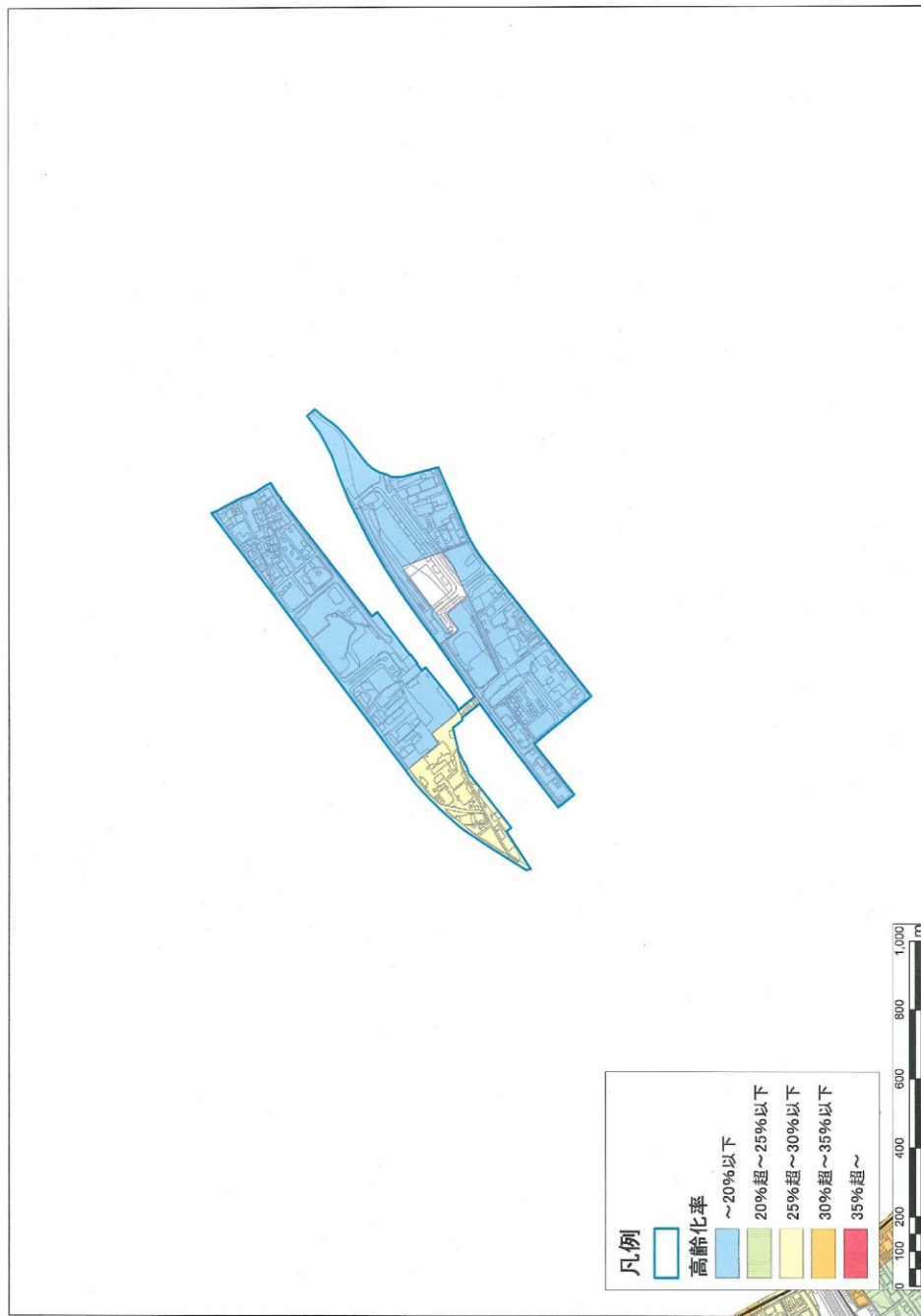


旧東海道周辺区域(清水地区)

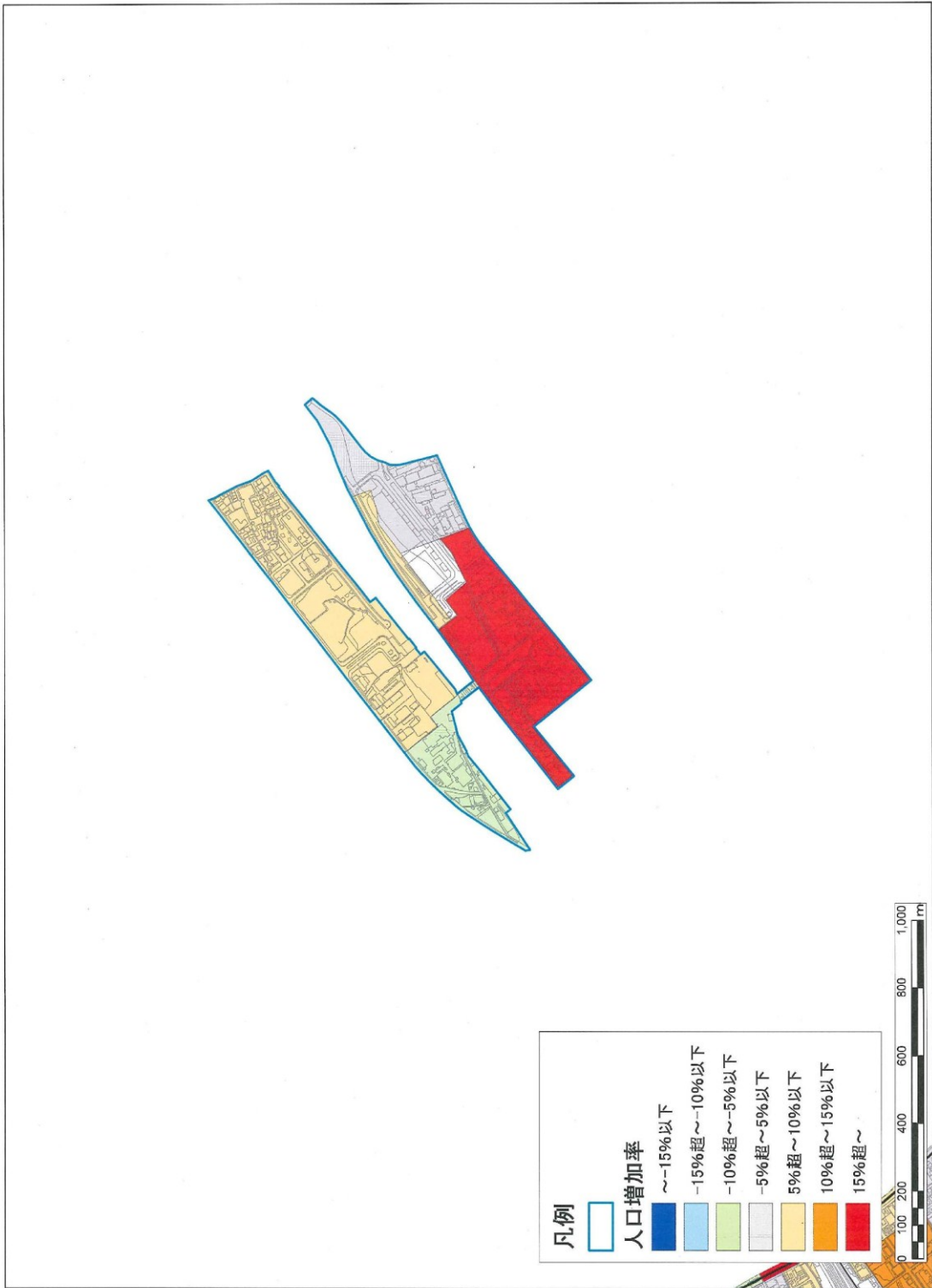


9 選定地区内における市街地の現況分析（東静岡地区）

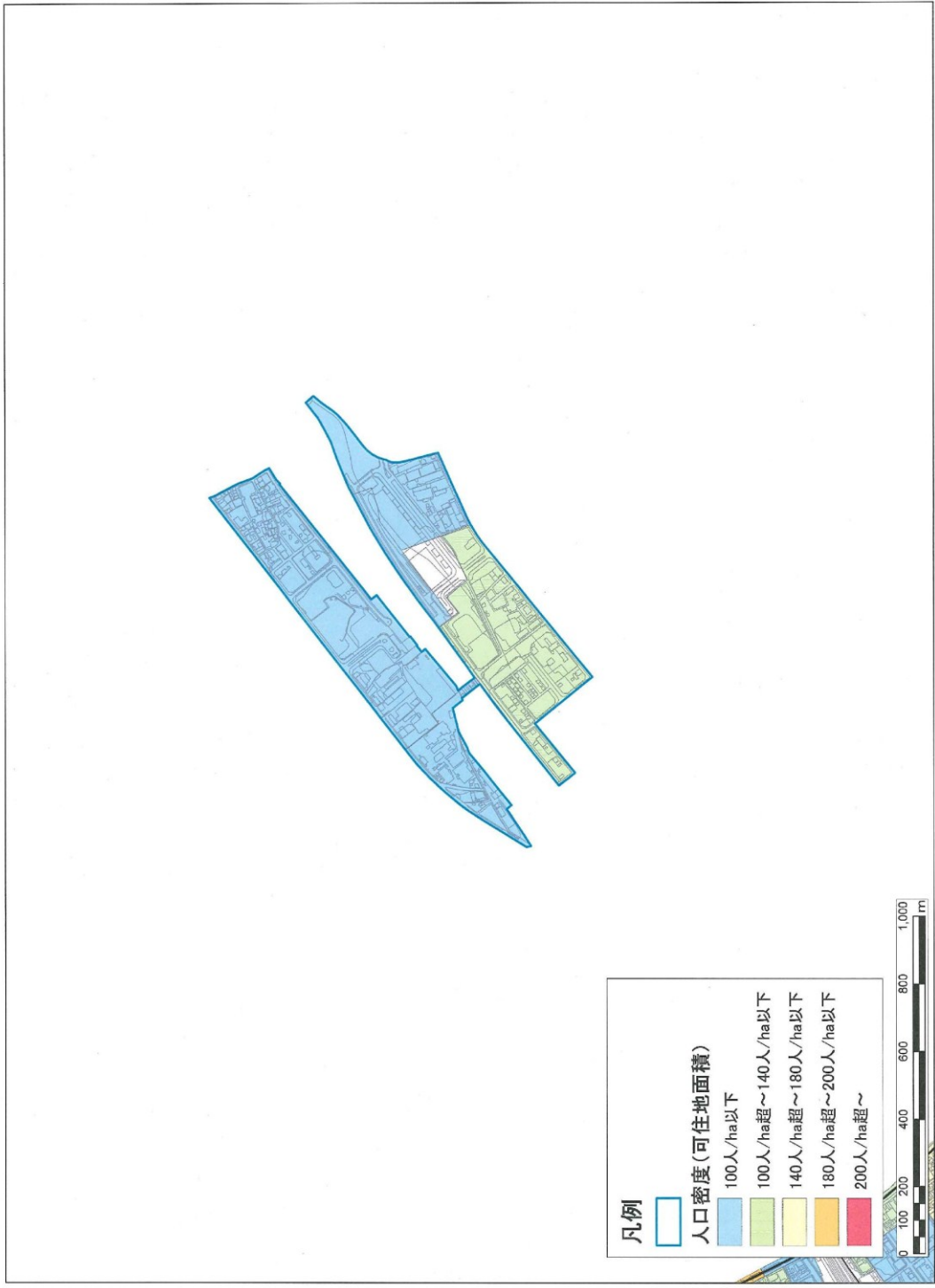
高齢化率（H23年65歳以上人口比率）（東静岡地区）



人口増加率(H23年人口のH18年人口に対する増加率)(東静岡地区)

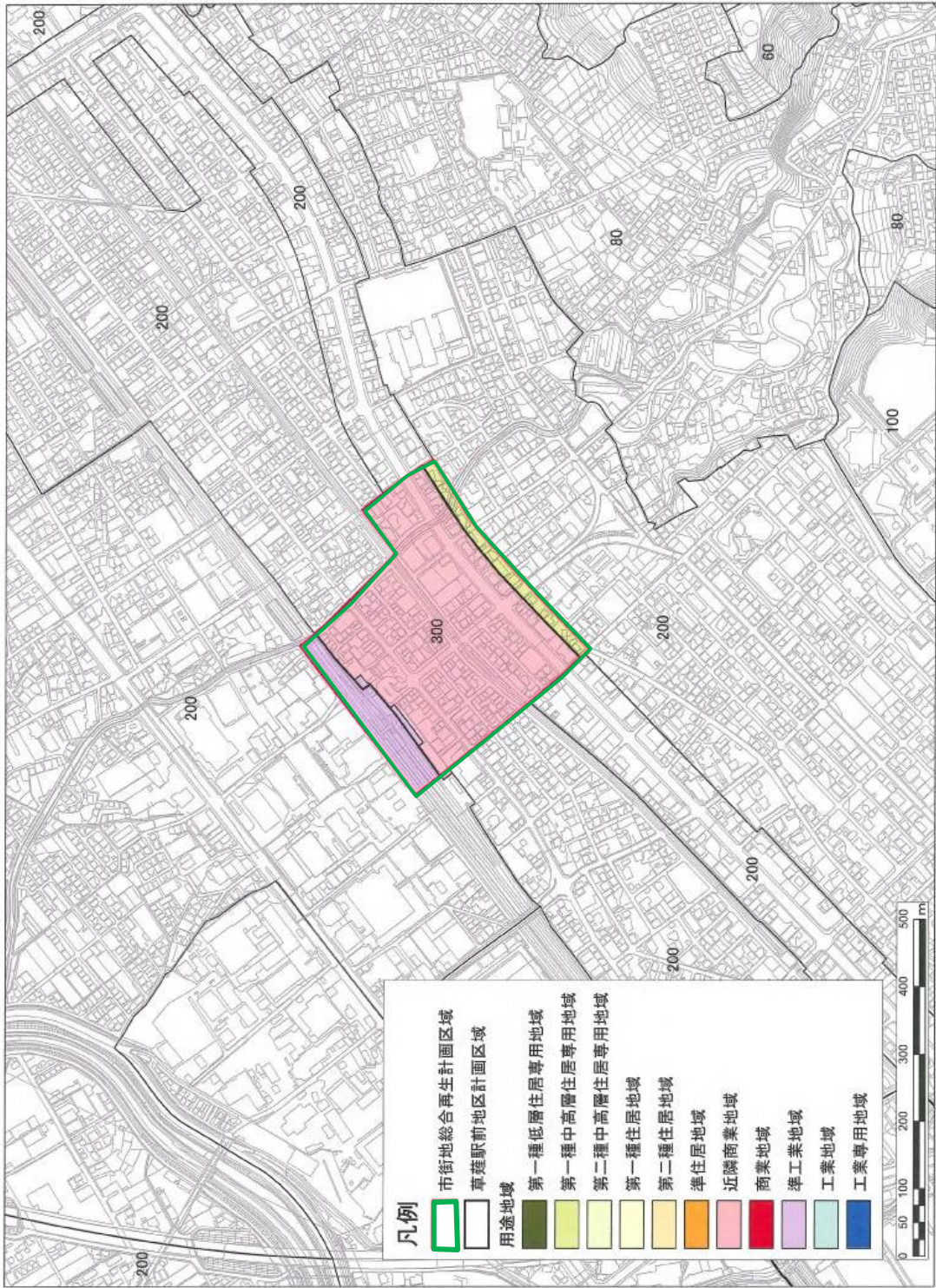


人口密度(H23年人口/可住地面積)(東静岡地区)

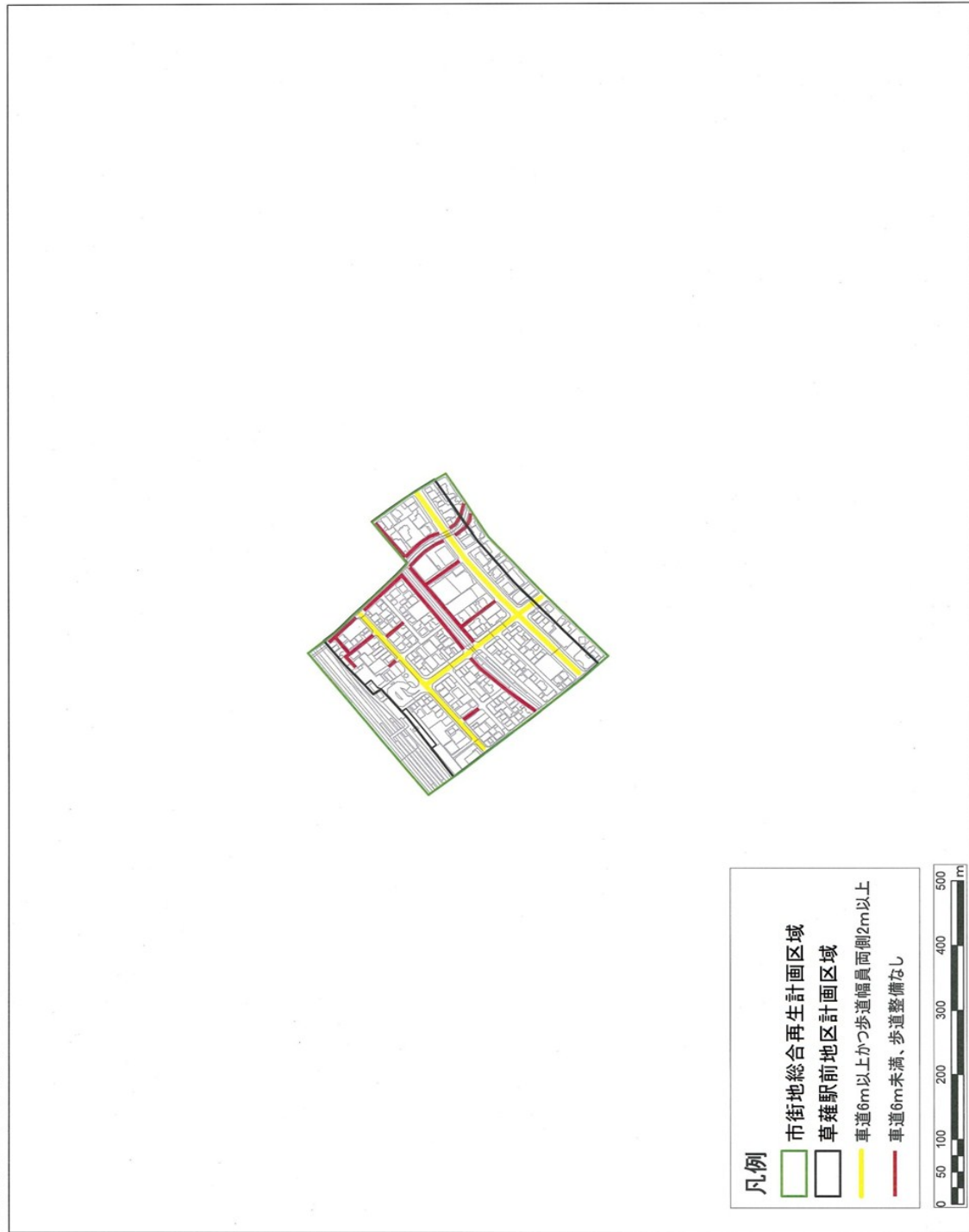


10 選定地区区内における市街地の現況分析（草薙地区）

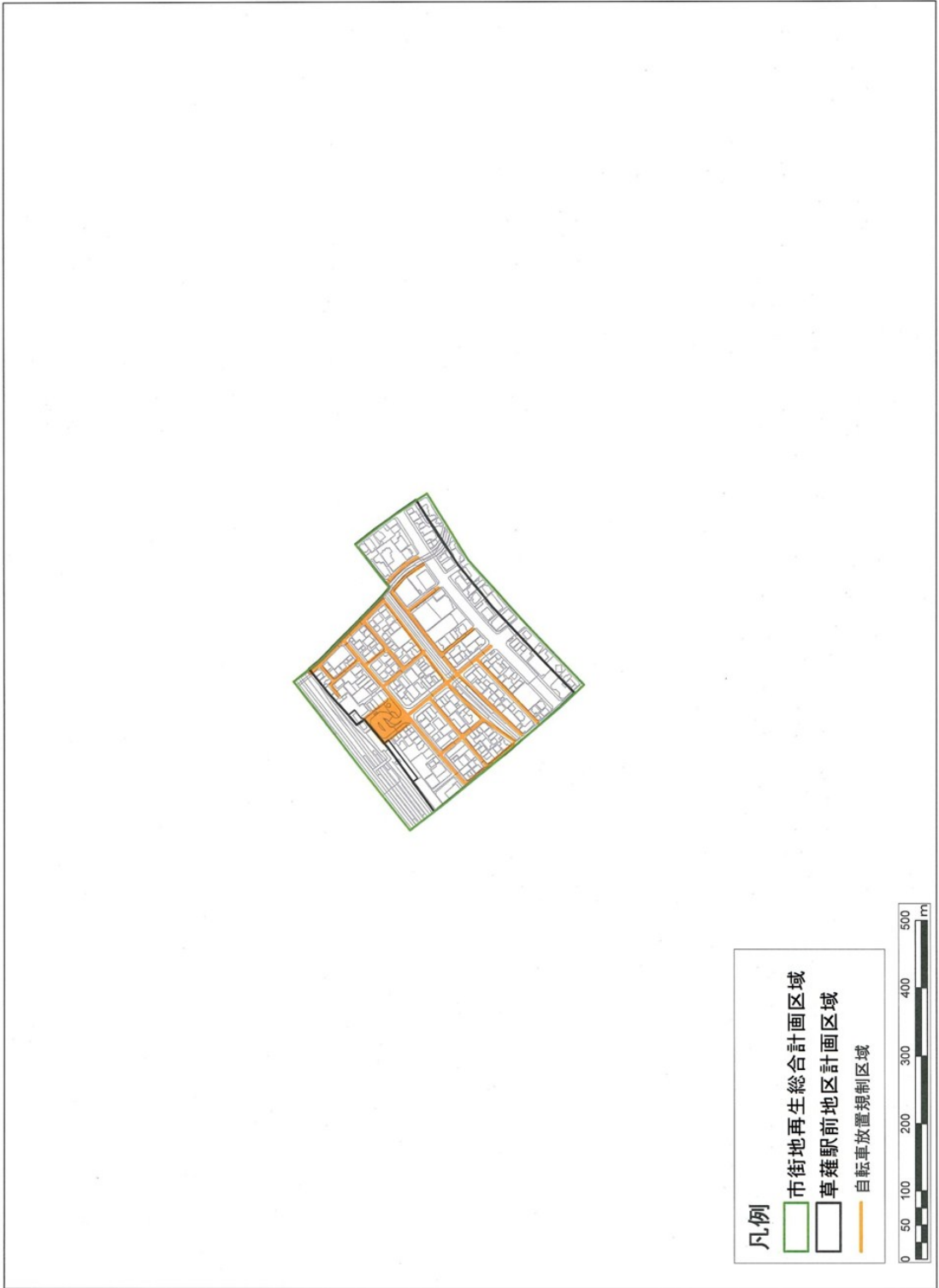
市街地・相走谷傾斜（草薙地区）



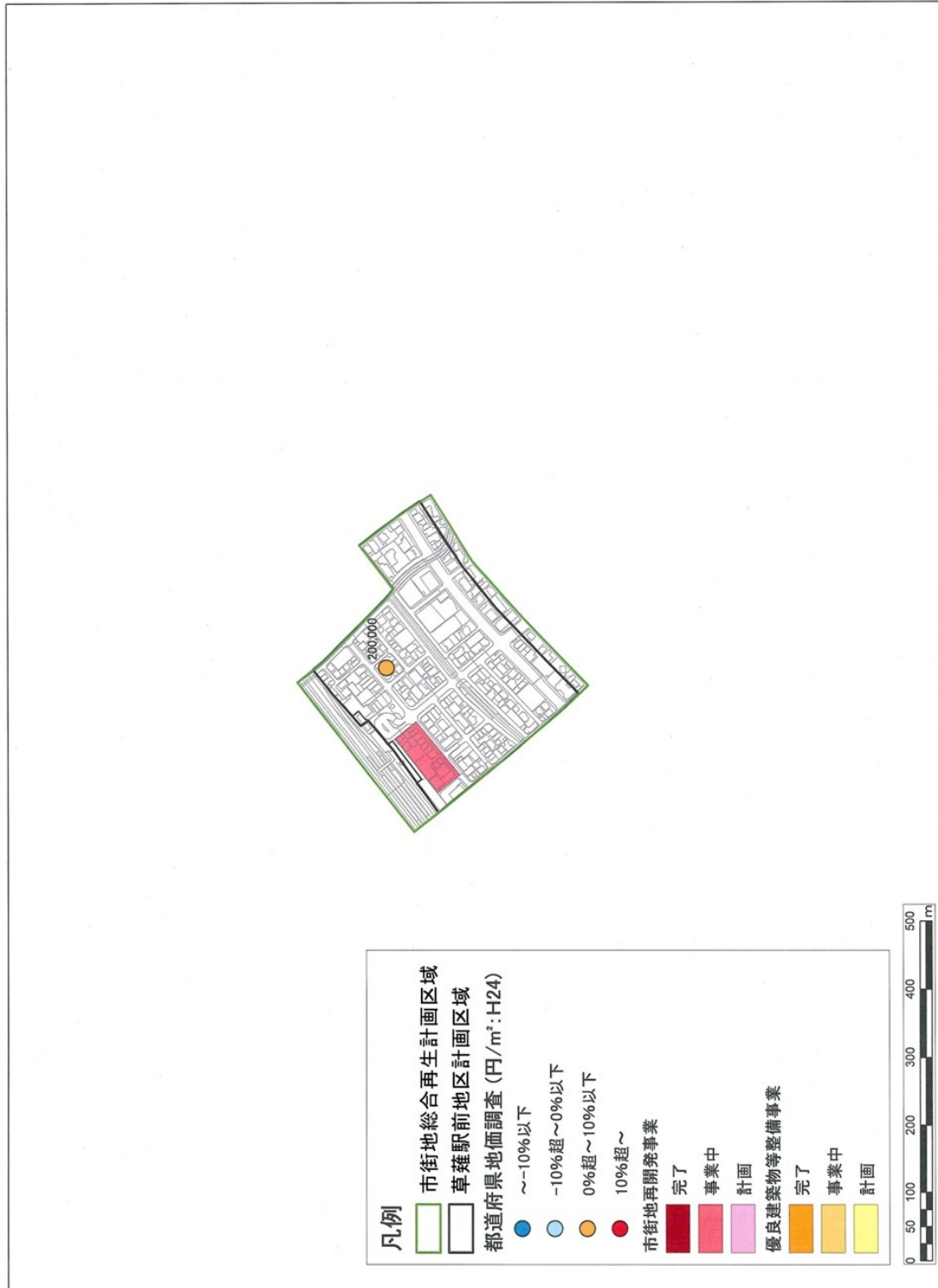
道路調査図(草薙地区)



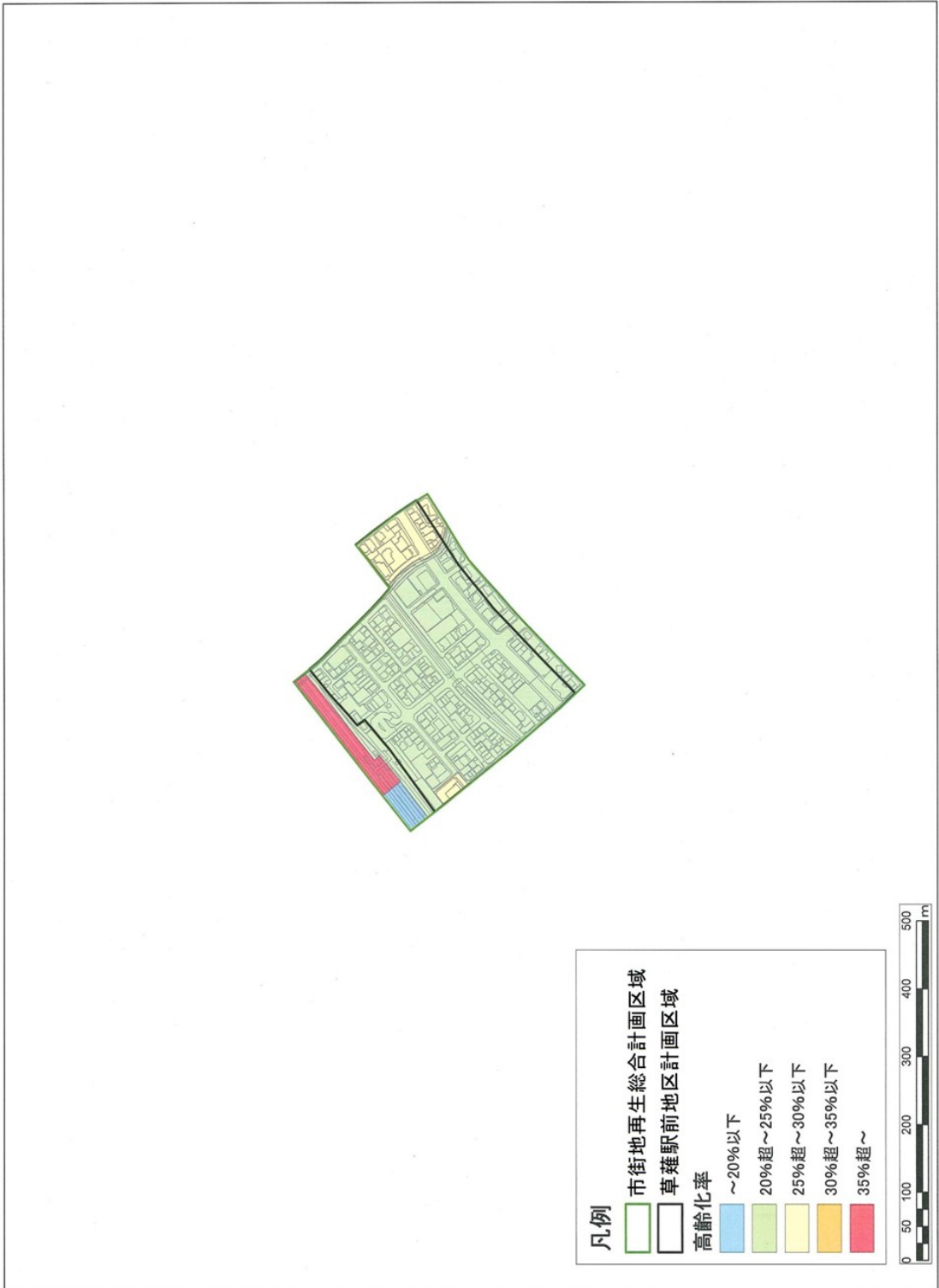
自転車放置規制区域図(草薙地区)



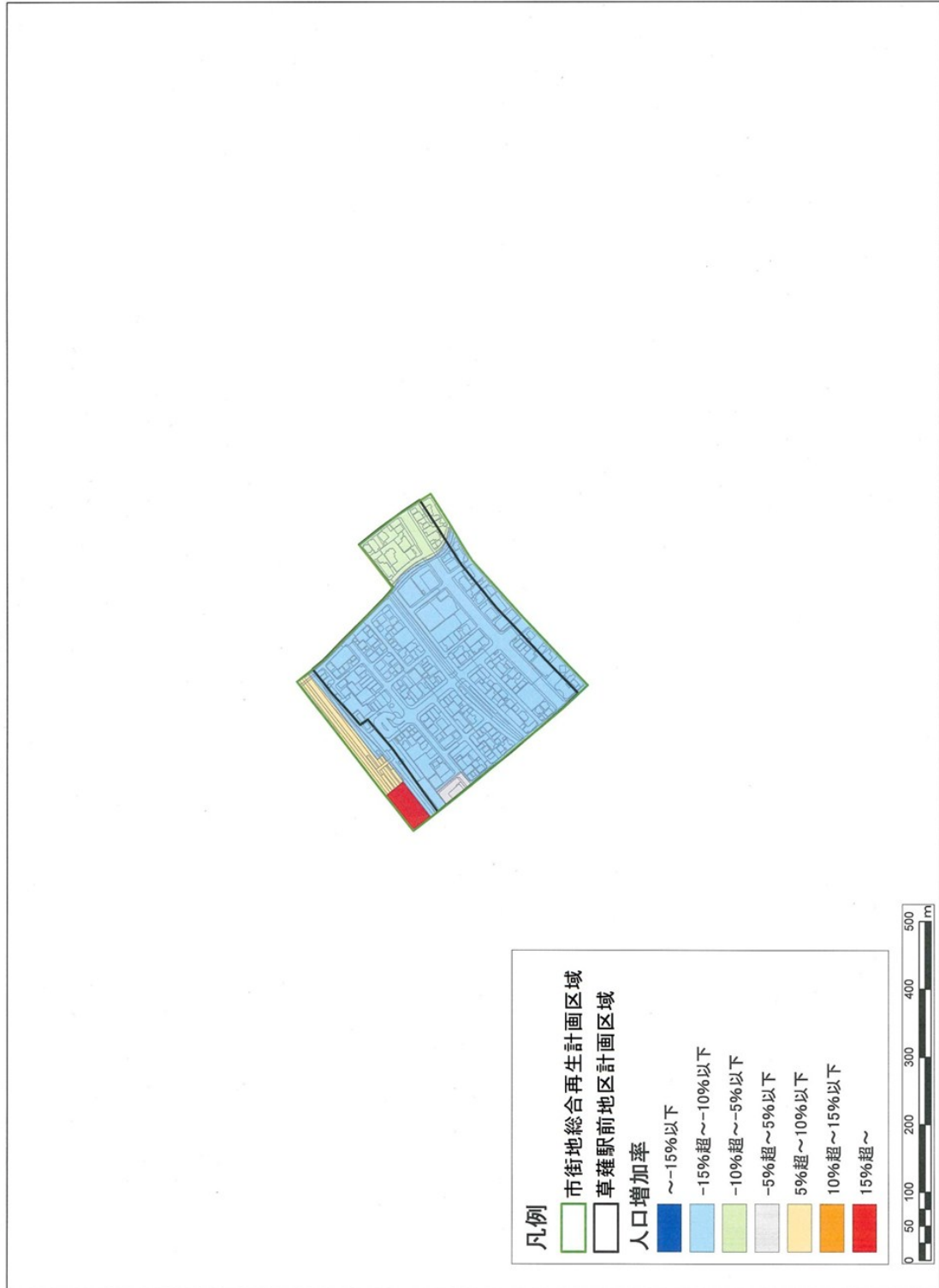
都道府県地価調査増減率(H24/H17)(草薙地区)



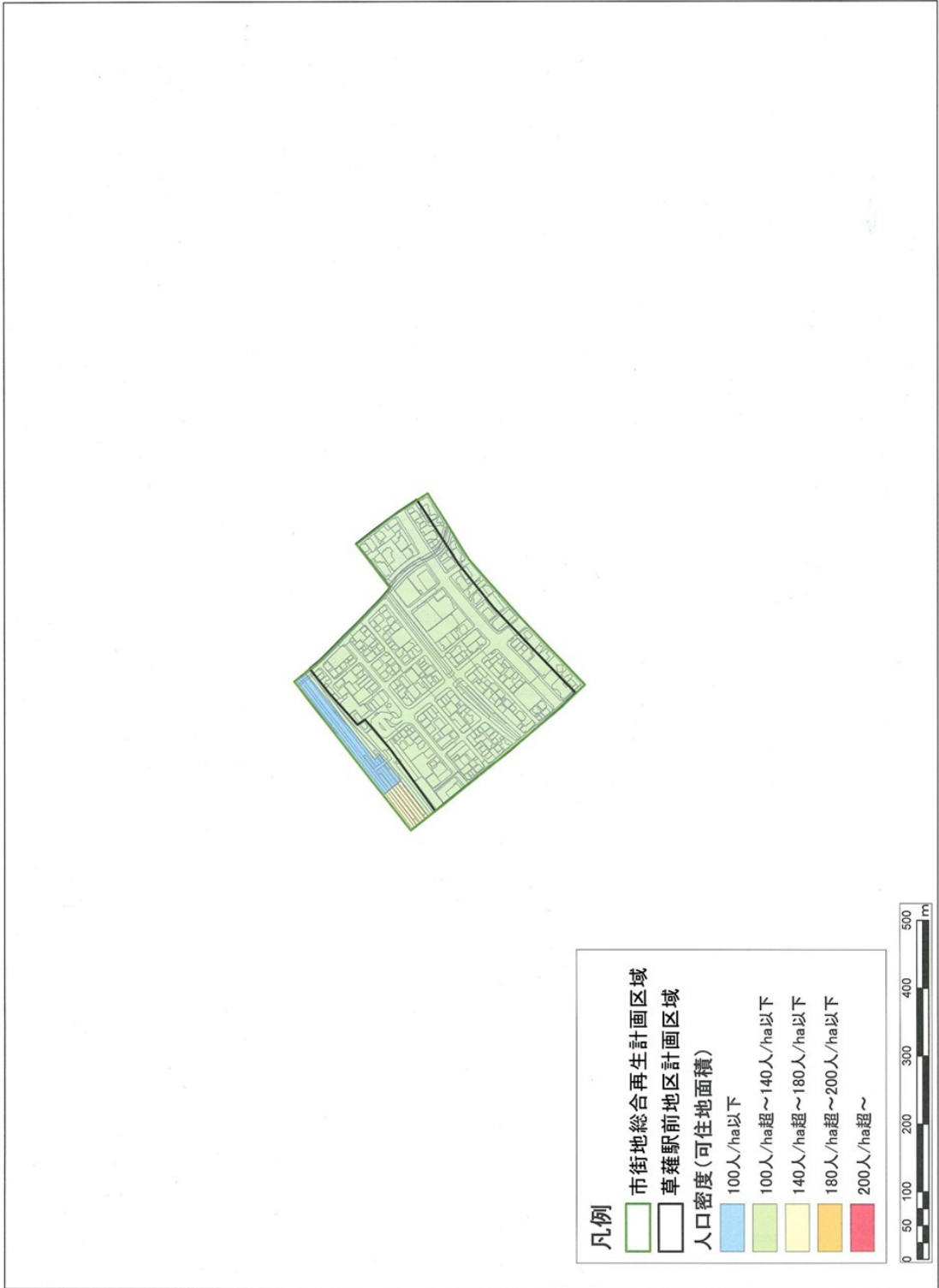
高齢化率(H23年65歳以上人口比率)(草薙地区)

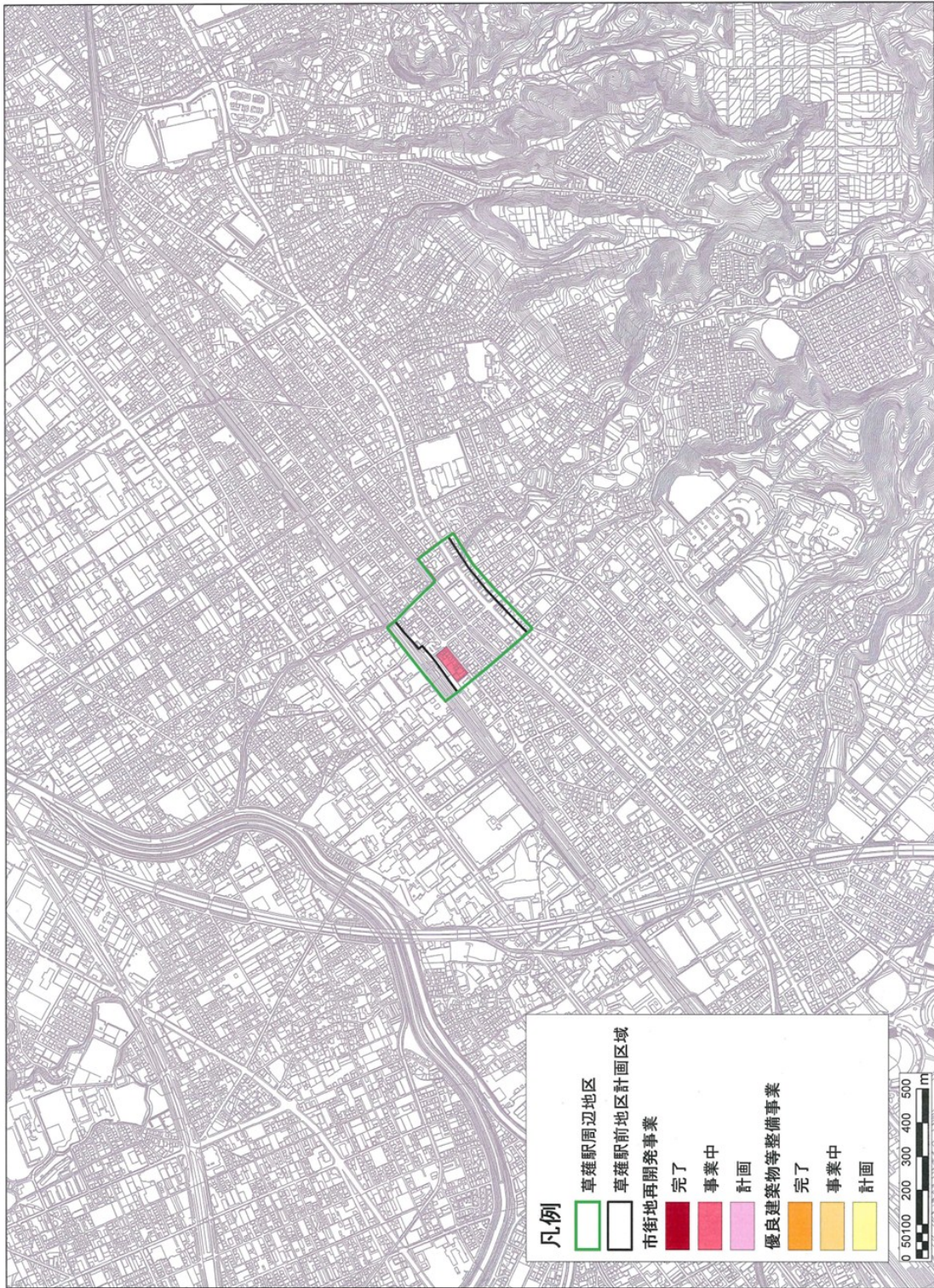


人口増加率(H23年人口のH18年人口に対する増加率)(草薙地区)

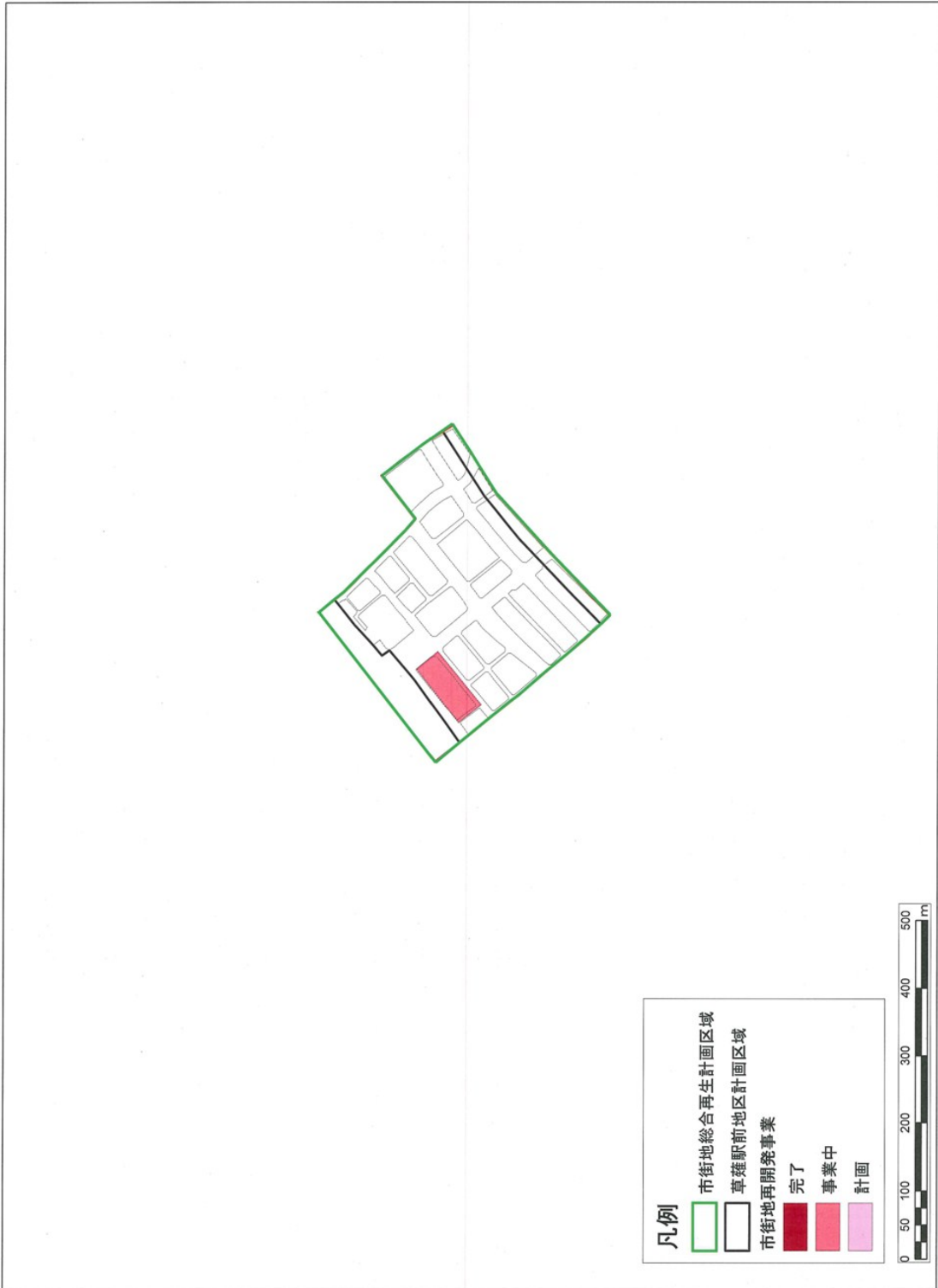


人口密度(H23年人口/可住地面積)(草薙地区)





過去及び現在実施中、計画中の再開発事業箇所(草薙地区)



11. 用語解説

1. 総括	
再開発事業	<p>再開発というと、駅前広場、幹線道路の整備とあわせた商店街の改造や事務所ビルの建替えなどをおこなう「都市再開発法に基づく市街地再開発事業」を指すものと考えられます。これを一般に「狭義の再開発」と呼びます。</p> <p>一方、さらに広い意味で再開発というときには、再開発を「一度人間の手で作られた街や建築物を再び新しい時代に合った利用形態につくり直したり、改修・保全したりすること」ととらえ、都市再開発を都市の改善全般として考えられています。</p> <p>今回都市再開発方針での再開発は狭義の再開発に重点を置いた方針となっています。</p>
都心地区まちづくり戦略	<p>「都心地区まちづくり戦略」は、静岡市全域を対象とした上位計画である「第二次総合計画」及び都市計画マスタープラン等を踏まえながら、「静岡・清水」の両都心地区を対象に具体的なまちづくりの方向性・進め方を示した計画です。</p> <p>人口減少、少子高齢化、地球環境問題など静岡市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化しており、全国・世界に誇れる都市を目指していくためには、これらの課題に対応し、将来を見据えた長期的な視点に立った都市づくりビジョンや戦略を持つことが必要です。そこで、中・長期的（概ね20年間）な視点に立ち、市全体の都市構造のあり方を示し、それを踏まえた静岡・清水の両都心地区のまちづくりの目標及び実現のための取り組みや進め方の方向性を示すことを目的としています。</p> <p>「中心市街地活性化基本計画（静岡地区・清水地区）」とは、対象区域や目標はほぼ共通しています。</p> <p>※参考 【都心地区まちづくり戦略の策定経緯】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心地区まちづくりプロジェクトは、静岡市が中長期的に目指す都市構造やその要となる静岡・清水の両都心地区のまちづくり・交通体系のあり方について、平成19年度から3カ年にわたり、「都市みらい創造会議」等の検討組織での様々な検討や、ニュースレター、イベント、交通社会実験などを通じて市民の皆さまからいただいた意見をふまえ、検討し、都心地区にとどまらない、これからの静岡市

	<p>全体の都市づくりのあり方に関する提言をとりまとめたものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月2日に都市みらい創造会議の岸井委員長（日本大学教授）より小嶋市長へ報告と提出を行いました。 平成22年6月15日から7月15日まで最終案に対して実施したパブリックコメントを行い、それらをふまえたプロジェクトの最終成果として、「静岡市都心地区まちづくり戦略」がとりまとまりました。 <p>（都市計画 HP より市街地整備課にて修正）</p>
市街地総合再生計画	<p>地区の実情にあわせた段階的、総合的な市街地環境の整備・改善を進めるために策定されるもので、関係者の概ねの合意に基づき、地方公共団体が定める強制力を持たない任意の計画です。地区全体の望ましい更新の方向を提示し、地権者などが再開発事業や個別建替えを自発的に実施するように、インセンティブを与え、結果として地区の特性に応じた整備改善を図るものです。</p> <p>【計画の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発・建築行為などのプロジェクトの誘導・調整の指針としての役割 道路などの公共空間整備の指針としての役割 市民の多様なまちづくり活動を支える役割 国等の支援を受けるための基礎資料 <p>【計画の特徴】</p> <p>ひとつの手法により地区内全体をクリアランスして整備する従来型の再開発手法とは異なり、更新が可能な部分（街区等）から個別事業を実施することにより、段階的に市街地の整備改善を進めることが可能です。</p>
土地区画整理事業	<p>都市計画法に規定されている市街地再開発事業の一つ。公共施設の整備改善と、宅地の利用増進を図るために行われる土地の区画形質の変更と公共施設の整備を一体に行う。</p>
地区計画	<p>建築物の形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するための計画一般的な地区計画では、その地区に相応しい建築物の用途、建ぺい率、容積率のほか、壁面の位置や高さ制限、形態・意匠(デザイン)等の制限、垣または柵の構造等を定めることができる。</p>

<p>防火建築帯</p>	<p>【法令】耐火建築促進法（S27年制定）</p> <p>【目的】市街地の不燃化促進</p> <p>【内容】都市における耐火共同建築物の建築を促進する事により防火建築帯の造成を図り、火災その他の災害防止、土地の合理的な高度利用の増進を目的としており、国庫補助金の交付を通じて民間による防火建築帯の増進が推進されました。</p> <p>防災建築街区造成法の制定に伴い廃止されました。</p> <p>【静岡市では】</p> <p>呉服町通りにおいて 11 箇所の防火建築帯を施行（S32～38）</p>
<p>防災建築街区</p>	<p>防災建築街区</p> <p>【法令】防災建築街区造成法（S36年制定）</p> <p>【目的】街区単位で防火区画を造成することを目的とする。</p> <p>【内容】耐火建築促進の再検討が行われて、防災建築街区造成法が制定されました。</p> <p>組合などの民間主体による共同不燃ビル化を促進し、都市の再開発として性格を強めるものでした。</p> <p>昭和 44 年の都市再開発法の制定に伴い廃止されました。</p> <p>【静岡市では】</p> <p>紺屋町において6箇所を施行（S39～47）</p> <p>清水市銀座第1 防災建築街区（S44）</p> <p>清水市銀座第4 防災建築街区（S43-44）</p> <p>かつて都市の不燃化促進に寄与してきた建物ですが、老朽化が進み、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となっています。</p>
<p>2. 静岡地区</p>	
<p>賑わいゾーン</p>	<p>「都心地区まちづくり戦略」における静岡都心で定めているエリアです。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、低層部に賑わいを誘発する機能を誘導したり、建物内通路や路地を設けることで、通りの賑わいをつくり、来訪者が便利で快適に利用出来る、回遊性の高い空間形成を目指すゾーンです。</p> <p>賑わい拠点である JR 静岡駅・新静岡駅・札の辻・中町・七間</p>

	町を結ぶ都心空間軸とその周囲のエリア、都心内の移動を支える公共交通軸、歩行者の主要な動線である主要歩行者ネットワーク、都心内の回遊経路の周辺を賑わいゾーン区域としています。
主要歩行者ネットワーク	「都心地区まちづくり戦略」における静岡都心で定めており、静岡都心内の7つの拠点である静岡駅、新静岡駅、札の辻、中町、七間町、駿府城公園、常盤公園を結ぶ南北の円滑な移動経路のことを指します。
都心回遊経路	「都心地区まちづくり戦略」における静岡都心で定めており、伊勢丹、セノバ、パルコ、呉服町商店街、七間町商店街などの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です。
3. 清水地区	
まちなか活性化ゾーン	「都心地区まちづくり戦略」における清水都心で定めているエリアです。清水都心地区の商業・業務・行政・文化・交流等の中枢となるゾーンですが、空閑地の増加など活力が低下しているため、空閑地の有効活用を図りながら、まちなか居住、都心の賑わい、生活サービスを向上させる機能を充実し、賑わいのある空間づくりを図る地区です。 賑わいの拠点であるJR清水駅・新清水駅・清水漁港を結ぶ軸と公共交通ネットワーク、歩行者・自転車の主要な動線である主要歩行者・自転車ネットワークの周辺をまちなか活性化ゾーンの区域としています。
主要歩行者・自転車ネットワーク	「都心地区まちづくり戦略」における清水都心で定めています。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です。

参考図書について

- ・ 編著者（日本都市計画学会）
- ・ 書名（実務者のための新・都市計画マニュアルⅡ【市街地整備編】10 市街地再開発）
- ・ 発行者（丸善）
- ・ 参考ページ（p.11～13）
- ・ 刊行年（2002年）

静岡市 都市再開発方針

発行 静岡市役所 都市局 都市計画部 市街地整備課
〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号
TEL 054-221-1410
発行年月日 平成25年12月