

御幸町 9 番・伝馬町 4 番地区市街地再開発組合
事業計画書
(第 2 回変更)

御幸町 9 番・伝馬町 4 番地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称.....	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的.....	2
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	3
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図(添付書類(1))	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図(添付書類(2))	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	4
(1) 設計説明書	
(2) 設計図(添付書類(3))	
5. 事業施行期間	6
6. 資金計画	6
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
(5) 公共施設管理者負担金	
7. 添付書類	9
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

御幸町9番・伝馬町4番地区

(2) 事業の名称

静岡都市計画

御幸町9番・伝馬町4番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

御幸町9番・伝馬町4番地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、JR 静岡駅北口の静岡都市計画道路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、重要な位置を占めている地区であり、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。

静岡市では、本地区を含む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るとともに、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、本地区を含む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、本地区では、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、学校をはじめ、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ことが求められているところである。

(2) 事業の目的

本地区における市街地再開発事業は、地区内の既存の老朽化した建築物等の共同化による土地の高度利用、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、静岡県を代表する商業・業務地にふさわしい新たなまちの賑わいを創出することを目的とし、実施する。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、J R静岡駅北口に位置し、都市計画道路 3・3・11 静岡駅賤機線（御幸通り）沿いに位置する。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 1 の通り

(3) 施行地区の区域

静岡市葵区御幸町 9 番 1、9 番 2、9 番 3、9 番 4、9 番 5、9 番 6、9 番 7、9 番 8
9 番 9、9 番 10、9 番 12

静岡市葵区伝馬町 4 番 7、4 番 8

都市計画道路 3・3・11 静岡駅賤機線の一部

市道 御幸町伝馬町線の一部

市道 御幸町東町線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類 2 の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.3ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

商業施設、学校施設、業務施設といった各用途の機能特性を勘案し、低層部に商業・業務施設、高層部に学校・業務施設を配する。

また、静岡市の北の玄関口に位置し、また御幸通りは景観計画重点地区として位置付けられていることから景観に配慮する。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約 2,004 m ²	約 1,571 m ²	法延床面積 約 18,378 m ²	約 78%	約 850%

(ハ) 各階床面積等

階	主な用途	延床面積 (m ²)	備 考
PH	塔屋	191	構造：鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地上 15 階地下 1 階 高さ：約 71m その他施設 駐車場 駐車台数 2 台 ミニバイク置場 収容台数 約 60 台 駐輪場 収容台数 約 210 台
15	事務所	1,033	
14	〃	1,070	
13	〃	1,070	
12	学校	1,055	
11	〃	1,055	
10	〃	1,055	
9	〃	1,055	
8	〃	1,055	
7	〃	1,055	
6	〃	1,073	
5	〃	1,073	
4	〃	1,073	
3	事務所	1,099	
2	店舗	1,439	
1	〃	1,427	
B1	店舗・駐輪場	1,500	
計		18,378	

2) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計の方針

施設建築敷地を囲む三周道路沿いに西側は道路境界から2m、北側及び南側は道路と歩道との境界から4mの壁面後退をそれぞれ行い、道路歩道と一体的に活用し快適で安全な歩行空間を整備する。

また、地区周辺の歩行者動線に配慮した、施設建築物への導入口、車輛の流入・流出路の配置を計画する。

(ロ) 通路

施設建築敷地の中央に巾員約2.5mの貫通通路を設置し、静岡駅から新静岡駅への歩行者の通行の便に供する。

(ハ) 有効空地帯

施行地区面積に対する有効空地率は、約55.1%である。

3) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	巾員	延長	備考
道路	幹線街路	3・3・11 静岡駅賤機線	12.5m (25.0m)	約50m (約7,740m)	都市計画道路 既設
	区画街路	市道 御幸町伝馬町線	3.0m (6.0m)	約53m (約118m)	既設
	区画街路	市道 御幸町東町線	3.0m (6.0m)	約35m (約981m)	既設
下水道		静岡市公共下水道（高松処理区）に接続			

() 内は代表幅員及び総延長を表す。

(2) 設計図

添付書類3の通り

5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間(予定) 自 令和2年9月～至 令和7年3月
 (2) 建築工事期間(予定) 自 令和4年6月～至 令和6年2月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

		1,276			546
収 入 金	補助金	1,413	支 出 金	調査設計計画費	526
	参加組合員負担金	5,837			660
	保留床処分金	1,258		土地整備費	682
		1,415			703
	300	補償費		718	
	364	公共施設管理者負担金		6,871	
	-	分担金、賦課金		7,109	
	209	営繕費		-	
221	その他	借入金利子	3		
			事務費	114	
			その他	-	
				98	
		8,880			8,880
	合計	9,250		合計	9,250

上段：変更前
下段：変更後