

静岡駅前紺屋町ほか静岡駅・新静岡駅周辺 葵タワー

静岡県
静岡市

組合施行（1.04ha）平成22年3月工事完了

静岡市の都心部で継続的に行われた再開発事業 都心機能形成における再開発の有効性を示した代表的事例

地区選定の主旨

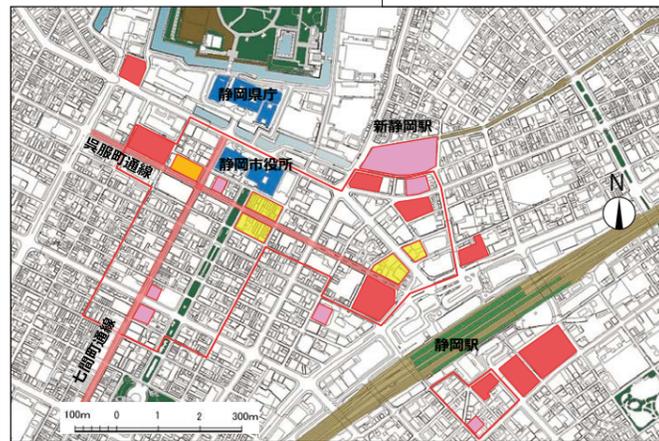
静岡市のJR静岡駅及び静岡鉄道新静岡駅周辺では、「伝馬町第一」（昭和59年完了）をはじめとして多くの市街地再開発事業や優良建築物等整備事業が継続して行われ、業務・商業・ホテル等、静岡市の都心機能を形成してきた。中でも「静岡駅前紺屋町」（平成22年完了）は代表的事業であり、市の玄関口において超高層オフィス棟、商業施設等に加え市美術館を整備し、静岡のランドマークとなっている。これらの一連の事業により都心機能形成における再開発の有効性を示したといえる。

再開発の目的と概要

JR静岡駅から静岡鉄道新静岡駅（新静岡セノバ）にかけては、商業・業務施設が集積する静岡市の中心市街地であり、中でも紺屋町や呉服町などの商店街を有する地区は、「おまち」と呼ばれ、広く市民に親しまれている。しかし、近年では大型店の郊外出店やインターネット販売等などの煽りを受け、おまちへの買い物客が減少し、かつての賑わいを失いつつある。

JR静岡駅周辺の静岡都心地区では、昭和51年度の「中町第一地区」を皮切りに、これまでに、10地区の市街地再開発事業、8地区の優良建築物整備事業が行われているが、中でも、おまちへの玄関口に位置する「静岡駅前紺屋町地区」には、都市防災の強化や都市機能の更新は勿論のこと、おまち全体の賑わい回復に向けた起爆剤としての役割も期待されたところである。当事業は、従前からの駅前立体駐車場の利便性を最大限に活かすため、施行区域の一街区（約1.0ha）を2筆に分け、施設建築物を複合棟（地下2階・地上25階）と駐車場棟（地下1階・地上9階）の2棟としている。また、複合棟の3階には、本格的な都市型美術館である「静岡市美術館」、中層階にはオフィス、更に最上階には市内を一望できるレストラン・宴会場など様々な魅力ある用途を設け、新たな静岡市の「顔」として、象徴的な建築物となっている。

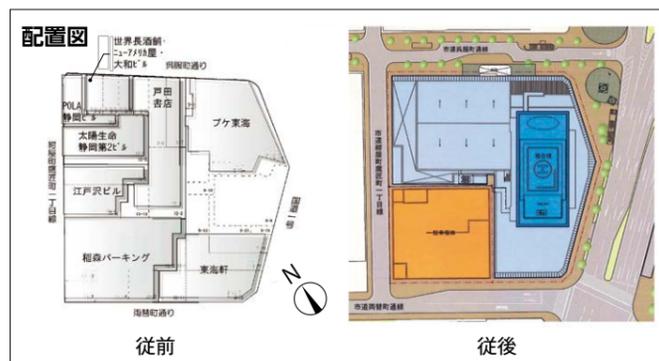
- 【凡例】
- 竣工地区（市街地再開発事業）
 - 竣工地区（優良建築物等整備事業）
 - 事業中地区（市街地再開発事業）
 - 準備組合検討地区
 - 再開発促進地区



静岡都心地区 再開発事業位置図



施行区域（従前）



従前

従後

事業の評価

当地区の従前は、JR静岡駅前の一等地でありながら、基準容積率にも満たない老朽化した商業・業務施設等が不整形な土地に林立している状態であったが、当再開発事業により、土地の高度利用や都市機能の更新が図られ、市内には類を見ない高さ125mを誇るランドマーク「葵タワー」として生まれ変わった。

葵タワー3階には、高次高質な美術作品の鑑賞機会を広く市民に提供するために静岡市美術館を整備し、芸術文化の交流の場として新たな層の滞留人口の増加に繋がっている。本事業では、静岡市の都市構造の特徴であるJR静岡駅北口から中心市街地を結ぶ地下道（準地下街）にも手を入れている。建物1階及び地下1階のエントランス部分を大きな吹き抜け空間を持つサンクンガーデンとして整備し、地下～地上の新たな歩行者回遊経路を生み、かつ上空の光が入る地下の溜まりの広場として、まちの魅力づくりに大きく貢献している。

また、静岡市の準地下街は、昭和40年代前半から構築されたもので老朽化が懸念されており、本事業による地下空間の更新は、今後の準地下街全体の更新に向けたリーディングプロジェクトとして評価されている。



完成写真



ミュージアムショップ



美術館エントランス



サンクンガーデン

再開発後から現在までの状況

葵タワー3階の静岡市美術館では、平成22年の開館後、様々な展覧会を年間5～6本のペースで開催し、観覧者数も毎年15万人強を数え、計画時の想定を大きく超える盛況を見せている。また、美術館観覧者をはじめ、バンケット利用者、オフィス関係者などの葵タワーを利用された方々が、建物と直結する紺屋町地下街や呉服町名店街へ回遊する動きがみられ、葵タワーが「おまち」の賑わい回復に向けた重要な拠点として機能している。

このように、静岡都心地区では、葵タワーをはじめとする再開発事業の実施により、一定の都市機能の更新やまちの魅力づくりが図られてきたところであるが、都市計画マスタープランに掲げる「賑わい・憩いの創出」や「回遊性の向上」の更なるレベルアップを目指し、現在も3つの街区で事業実施に向けた準備が進められている。



静岡駅から見た全景