

本年6月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

静岡市における再開発事業のあゆみ

静岡市 都市局 都市計画部 市街地整備課

はじめに

静岡市は、静岡県のほぼ中央に位置し、長野県と山梨県に接する南アルプスから駿河湾の沿岸まで、約1,412km²もの広大な市域を有しています。

土地利用の状況は、山林が全体の約75%を占める一方で、宅地はわずか約9%であり、比較的にコンパクトな市街地が形成されています。(図1)

また、市街地やその周辺には、駿府城公園をはじめ、名勝日本平を有する有度山、世界文化遺産「富士山」の構成遺産である三保の松原など、豊かな自然環境を有しています。

広域的には、首都圏と中京圏の中間に位置し、

新東名高速道路や東海道新幹線などの交通利便性を活かした、人・モノの流れが盛んになっています。

本市では、これらの特性を活かし、快適で質の高い機能が集約した拠点の形成や、人やモノの交流を生み出すネットワークの形成などに取り組むことにより、賑わいと活力にあふれる都市の姿である「集約連携型都市構造」の実現を目指しています。(図2)

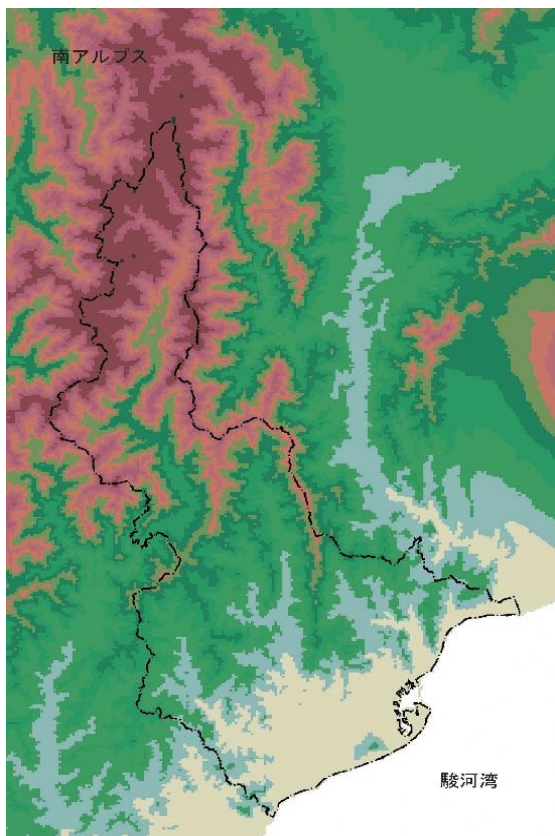


図1：静岡市の標高分布



写真：日本平「夢テラス」から富士山を望む



図2：「集約連携型都市構造」のイメージ

1. 静岡市の再開発事業のあゆみ

本市の都市構造において、都市拠点として位置づけられている旧静岡市・旧清水市の中心市街地には、昭和15年(1940)の静岡大火、昭和20年(1945)の空襲によって大きな被害を受けた歴史があります。

戦後は、それぞれの中心市街地において戦災復興土地地区画整理事業が施行され、さらに静岡地区では、防火建築帯造成事業、防災建築街区造成事業による不燃化共同ビルの建設が進み、現在のＪＲ静岡駅北口から紺屋町・呉服町へ広がる街区は、「人のにぎわいの絶えないまち」として生まれ変わり、当時は全国的に脚光を浴びる市街地へと成長しました。(図3)

しかし、近年では、これらの不燃化共同ビルも築60年以上の年月が経ち、紺屋町から呉服町へ連続する防火建築帯・防災建築街区も老朽化が進行し、これに付随するように、まちの賑わいや人の回遊性の衰退が顕著となってまいりました。

このような状況のもと、本市では、都市機能の更新、まちの魅力回復に向け、継続的に再開発事業に取り組んでおります。

本市の再開発事業は、昭和54年3月竣工の中町地区第1市街地再開発事業を皮切りに、今日までに市街地再開発事業14地区(うち、葵・駿河区10、清水区4)、優良建築物等整備事業11地区(うち、葵・駿河区8、清水区3)の計25地区が竣工しております。(表1)

また、現在は、ＪＲ静岡駅北口の「御幸町9番・伝馬町4番地区第一種市街地再開発事業」の事業

化に向け、都市計画決定等を進めております。

2. これまでの再開発事業等の主な事例

① 中町地区第1(新中町ビル)

(1) 地区の紹介

当地区は、ＪＲ静岡駅北口より都市計画道路静岡駅線沿線を北西に進み、徒歩で15分、駿府城の名残を今にとどめる駿府城公園に隣接し、県庁や市役所をはじめ官公庁の業務地区であるとともに、商業と住居地域の接点にも位置しています。

戦前は、駿府城外堀の一角として栄えた土地でありましたが、戦後は戦災により生じた瓦礫を埋め立てて土地造成を行い、住宅等が建てられていた地区でありましたが、その後30年の間に住宅等の老朽化が進み、街区としての更新が望まれておりました。

(2) 事業概要

特 徴

- ・全国で初めて日本住宅公団が参加組合員として参画した再開発事業
- ・恵まれた立地条件を生かし、高度利用を図るとともに、低層部に店舗・事務所等を配置し、都市的便宜を提供
- ・高層部には公的住宅を併存させ、積極的な職と住の近接を図る。
- ・前面の都市計画道路の拡幅に併せて、公開空地等を整備し、ゆとりある空間を提供



図3：静岡市の防災建築帯等の分布



写真：中町地区第1<新中町ビル>

概要

事業名称 中町地区第1市街地再開発事業
施行者 静岡市中町地区第1市街地再開発組合
地区面積 約0.49ha

施設建築物概要	
<新中町ビル>	
敷地面積	2,783m ²
建築面積	2,251m ²
延べ床面積	16,774m ²
建ぺい率	80%
容積率	600%
構造・階数	SRC造 14F/B1F
高さ	43m
用途	各面積
事務所	4,393m ²
店舗	1,996m ²
住宅（119戸）	9,562m ²
駐車場（60台）	261m ²

(3) 主な経緯

- ・昭和48年1月 準備組合設立
- ・昭和51年6月 都市計画決定
- ・昭和51年10月 組合設立認可
- ・昭和51年12月 権利変換認可
建築工事着手
- ・昭和54年3月 建築工事完了
- ・昭和54年12月 組合解散認可

② 静岡駅前紺屋町地区（葵タワー）

(1) 地区の紹介

当地区は、JR静岡駅北口・国道1号に隣接し、本市の中心市街地へ向かう玄関口に位置しています。

当時は、本市の顔となるべき街区でありながら、老朽化が進んだ商業・業務施設が不整形で狭い敷地の中に林立しており、街区としての更新を強く望まれておりました。

これらを踏まえ、都市防災の強化、都市機能の更新及び高度化、都市環境の改善を図り、政令指定都市としての新たな顔づくりを目指し、平成8年に再開発準備組合を設立し、事業を推進した地区になります。

(2) 事業概要

特徴

- ・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。（図4）
- ・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、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置
- ・紺屋町地下道の改修とサンクンガーデンを同時に整備し、地下から地上への歩行者動線を確保



写真：静岡駅前紺屋町地区<葵タワー>

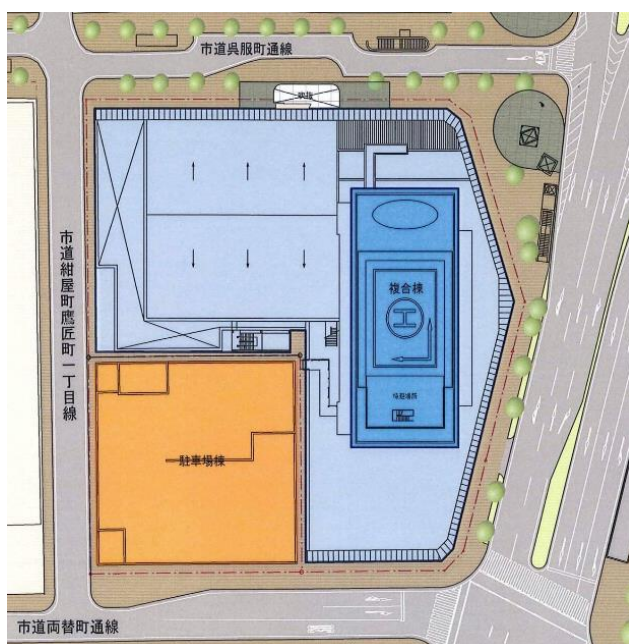


図4：複合棟・駐車場棟施設配置



写真：サンクンガーデン

概要

事業名称 静岡駅前紺屋町地区第一種市街地再開発事業
 施行者 静岡駅前紺屋町地区市街地再開発組合
 地区面積 約1.05ha

施設建築物概要	
＜葵タワー・稲森パーキング本社＞	
敷地面積	6,489m ²
建築面積	5,678m ²
延べ床面積	53,254m ²
建ぺい率	88%
容積率	759%
構造・階数	S造SRC造RC造 25F/B2F
高さ	125m
用途	各面積
店舗	6,382m ²
公益施設	5,379m ²
駐車場（386台）	12,460m ²
事務所	19,245m ²
その他	9,787m ²

(3) 主な経緯

- ・平成8年10月 準備組合設立
- ・平成17年7月 都市計画決定
- ・平成18年5月 組合設立認可
- ・平成19年2月 権利変換認可
- ・平成19年6月 建築工事着手
- ・平成22年3月 建築工事完了
- ・平成23年1月 組合解散認可

③ 静岡呉服町第二地区＜札の辻クロス＞

(1) 地区の紹介

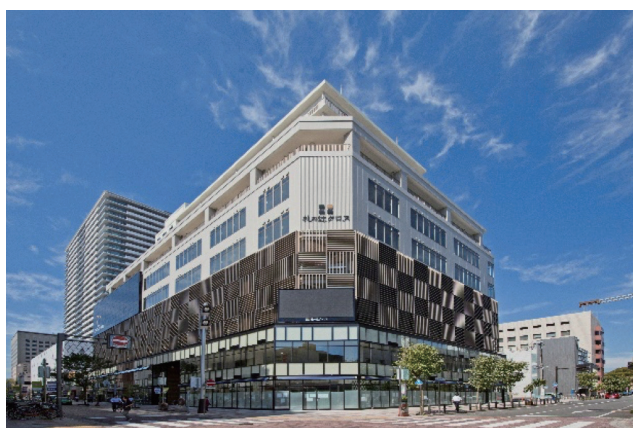
当地区は、県中部の広域を商圈とする県都に相応しい商業・業務施設の集積地であり、中心市街地の中核である呉服町名店街の北側に位置しているものの、街区内の建物の老朽化が顕著でありました。

また、近年、当地区を含む本市の中心市街地は、郊外部への商業施設の出店やインターネット販売等のおりを受け、商業地盤の低下が課題となっており、中心市街地の魅力回復と合わせて、都市防災力の強化や都市機能の更新を進めた地区になります。

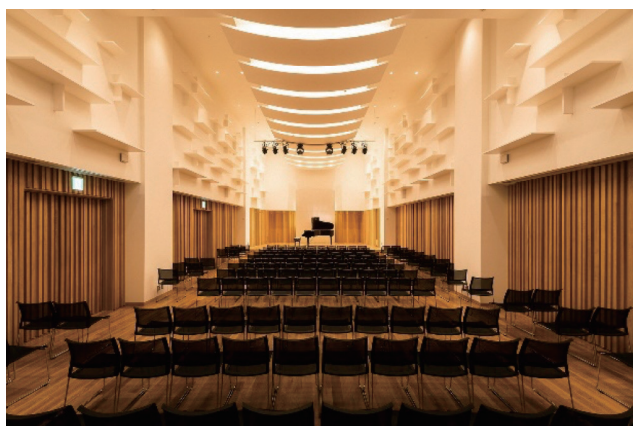
(2) 事業概要

特徴

- ・商業・業務地にふさわしい中核機能の集積と賑わいの場の創出を図るため、商業・業務施設、多目的ホール、駐車場、駐輪場等を整備
- ・呉服町通りのまちなみを活かした、「まちなみ誘導・高度利用型」の地区計画を活用
- ・多目的ホール（札の辻クロスホール）に、経産省所管の補助制度を活用
- ・生涯活躍のまち静岡（CCRC）事業の施設型事業として位置付け、首都圏からのアクティブシニア層の移住を推進するため、上層階に居住型高齢者福祉施設を設置



写真：静岡呉服町第二地区＜札の辻クロス＞



写真：札の辻クロスホール



写真：高齢者福祉施設

概要

事業名称 静岡呉服町第二地区第一種市街地再開発事業
 施行者 静岡呉服町第二地区市街地再開発組合
 地区面積 約0.4ha

施設建築物概要	
＜札の辻クロス＞	
敷地面積	2,676m ²
建築面積	2,096m ²
延べ床面積	19,700m ²
建ぺい率	78%
容積率	577%
構造・階数	S造 13F/B1F
高さ	56m
用途	各面積
店舗・事務所	2,328m ²
駐車場（212台）	5,616m ²
多目的ホール	595m ²
ウェルネス	2,231m ²
高齢者福祉施設	5,287m ²
共用部分	3,643m ²

(3) 主な経緯

- ・平成22年11月 準備組合設立
- ・平成25年12月 都市計画決定
- ・平成27年3月 組合設立認可
- ・平成28年3月 権利変換認可
- ・平成28年9月 建築工事着手
- ・平成30年9月 建築工事完了

④ 御幸町9番・伝馬町4番地区＜予定＞

(1) 地区の紹介

当地区は、J R 静岡駅北口及び都市計画道路静岡駅浅機線沿いの駅前顔となるべき場所に位置するものの、地区内の更新が進まず、狭小な老朽化した建築物が残存しています。

J R 静岡駅から繋がる紺屋町地下道と静岡鉄道新静岡駅を結ぶ主要な歩行者動線上にあり、街区としての防災力の強化や都市機能の更新、新たな賑わいの創出が求められています。

(2) 事業概要

特徴

- ・共同化により、都市防災の強化、結節点機能の強化を図る。
- ・再開発事業と地下道改修の同時施工により、新たな歩行者動線の確保
- ・立地適正化計画の誘導施設である「専修学校」

による保留床取得

- ・学生、若者の回遊人口増加、賑わいの向上など地域活性化への寄与
- ・採択手順の見直し後、初めての市街地再開発事業となる見込み



図5：位置図

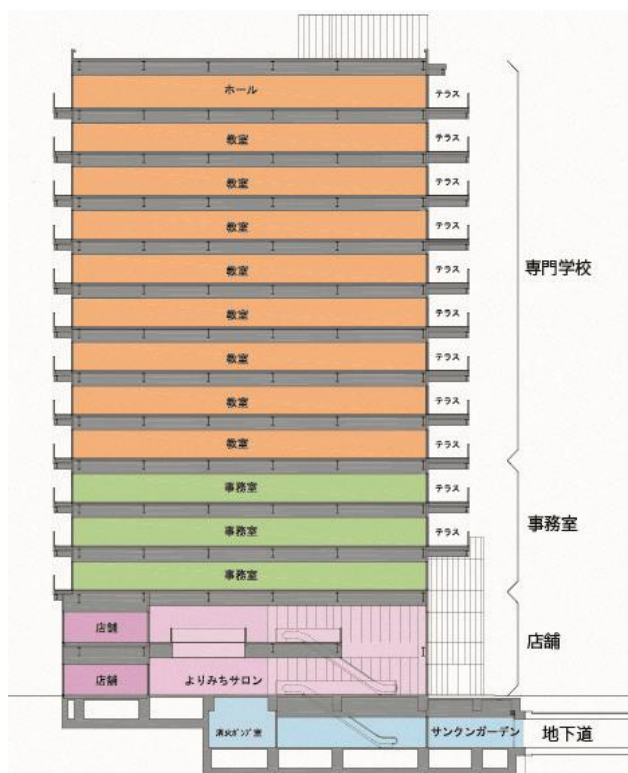


図6：想定断面模式図

概要

事業名称 御幸町9番・伝馬町4番地区第一種市街地再開発事業

施行者 御幸町9番・伝馬町4番地区市街地再開発組合（仮称）

地区面積 約0.3ha

(3) 主な経過と予定

平成27年7月 準備組合設立

令和元年11月 都市計画決定（予定）

令和2年3月 組合設立（予定）

令和3年度 工事着手見込み

令和5年度 工事完了見込み

3. これからの静岡市の再開発事業

○再開発事業等の採択基準の見直し

本市では、平成25年12月に、「にぎわいとうるおいのある快適なまち」の実現を目指し、既成市街地の再整備を計画的に推進・誘導していくため、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランである「都市再開発方針」を都市計画決定しております。

あわせて、再開発事業が、総合計画や都市再開発方針と整合し、実効性のあるものとするために、「静岡市再開発事業等採択手順書」を策定しています。

また、平成29年12月には、本格的な人口減少社会への突入やインターネット販売等の普及による創造性・地方個性の時代への転換など新たな社会的課題が顕在化する中で、市の限りある経営資源を真に必要な事業に配分することを目的とし、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の審査体制や採択基準の見直しを行いました。

（図7：「描く再開発のイメージ」参照）

○「静岡型再開発」への転換

今回、本市が掲げる「集約連携型都市構造」の実現のためには、再開発事業は必要な手法であると捉え、主に中心市街地における「まちの賑わいの創出・持続」をテーマに採択基準を見直しております。

主な改訂のポイントとして、

- ① 誘導したい「都市機能」、地区特性に応じた「公共貢献」の評価の充実

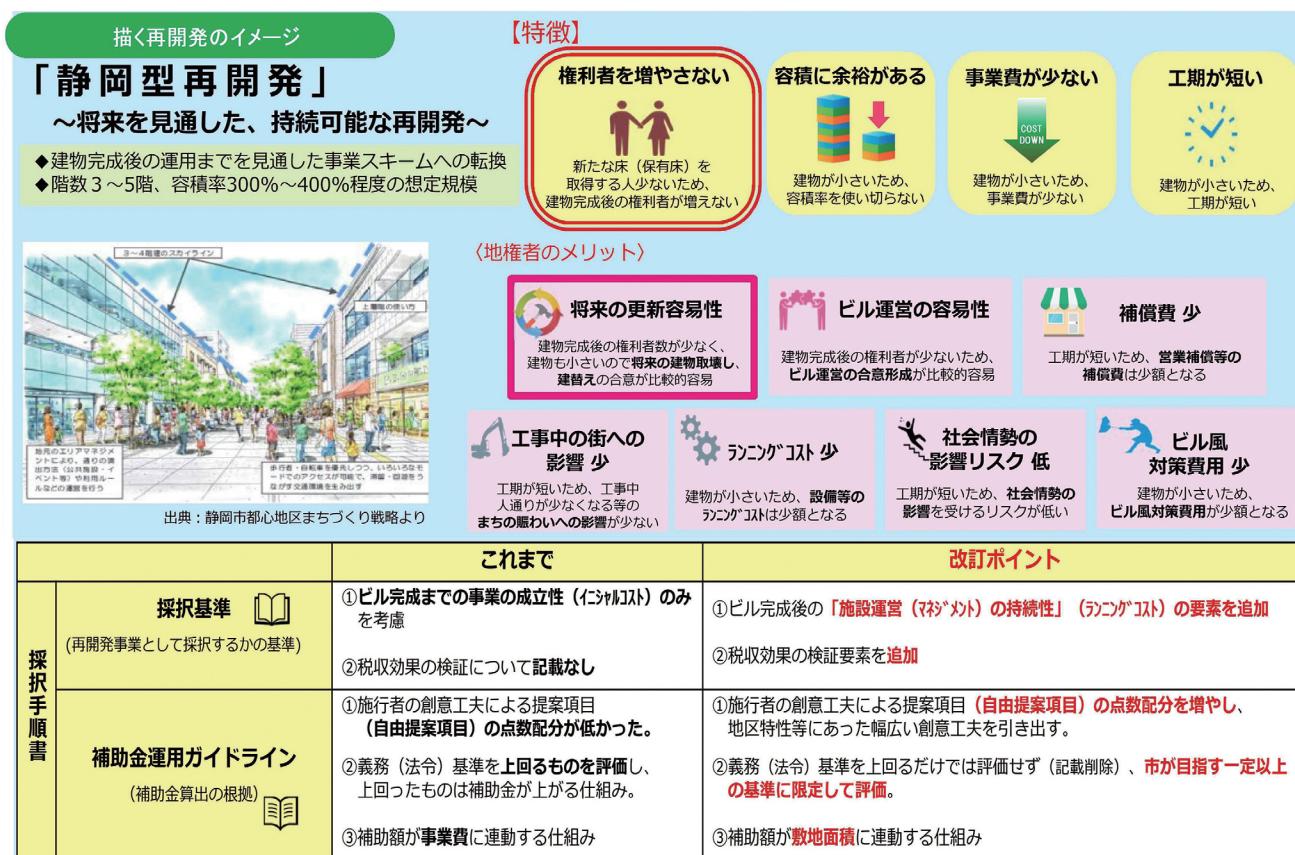


図7：「描く再開発のイメージ」

- ② まちの賑わいの「持続」につながる、再開発ビルの「マネジメント」の評価
- ③ 再開発事業を「持続的・計画的」に推進するため、規模を抑えた建物への誘導の3点を掲げております。

今後の本市における再開発事業は、この改訂ポイントを基に、建物完成後の運用まで見通した事業スキーム（建物の規模として階数を3～5階、容積率300～400%程度を想定）への転換を図り、「静岡型再開発～将来を見通した、持続可能な再開発～」の実現にむけ、民間と市の両輪をもって推進するものと考えています。

4. おわりに

本市の市街地再開発事業等の概要について紹介させていただきましたが、本市は首都圏と中京圏の間に位置し、政令指定都市ではあるものの、近

隣の都市圏への人口の流出や高齢化・少子化による人口減少をはじめ社会状況の変化が顕著となっています。

このような状況の中でも、市民生活の質を高め、また、地域経済を活性化するためには、本市の将来都市構造である「集約連携型都市構造」の実現に向けて、都市機能・インフラや居住の適正な誘導を図る必要があり、その一端を担う市街地整備の手法の一つである再開発事業も積極的に推進するものと考えています。

最後になりますが、日ごろ、本市の再開発事業をはじめ、まちづくり関連事業に対してご理解ご協力に感謝申し上げますとともに、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。静岡市の市街地再開発事業の紹介を終わらせていただきます。

表 1 静岡市の再開発事業一覧とJR静岡駅前の再開発事業の位置

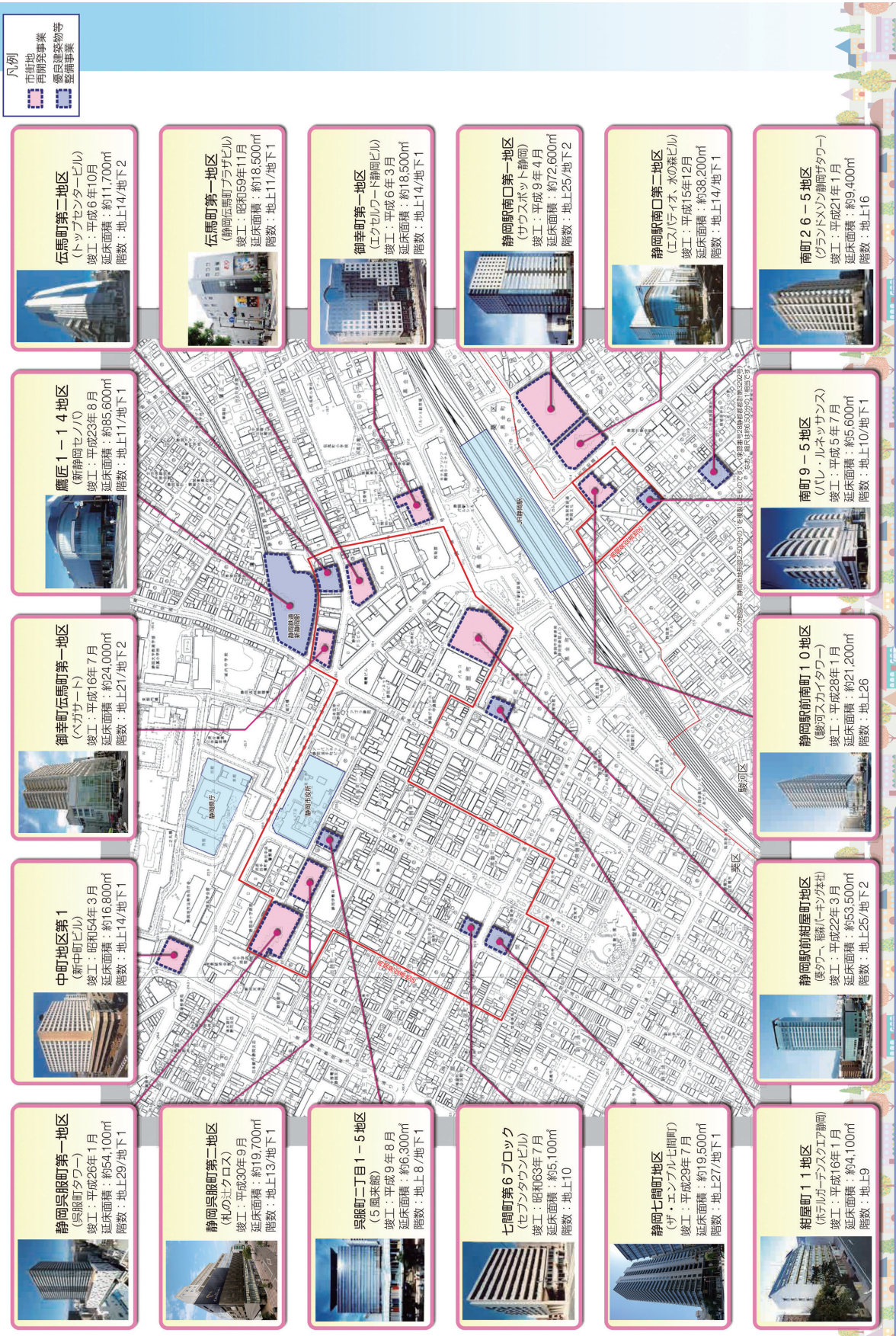
第一種市街地再開発事業

	地区名	施行面積(㎡)	階数	工事完了	建物名称
葵	中町地区第一	約4,900	地下1階、地上14階	S54.3	新中町ビル
	伝馬町第一地区	約4,800	地下1階、地上11階	S59.11	静岡伝馬町プラザビル
	御幸町第一地区	約4,500	地下1階、地上14階	H6.3	エクセルワード静岡ビル
	御幸町伝馬町第一地区	約4,200	地下2階、地上21階	H16.8	ペガサート
	静岡駅前紺屋町地区	約10,500	地下2階、地上25階	H22.3	葵タワー、稲森パーキング本社
	静岡呉服町第一地区	約6,700	地下1階、地上29階	H26.1	呉服町タワー
	静岡呉服町第二地区	約4,000	地下1階、地上13階	H30.9	札の辻クロス
駿河	静岡駅南口第一地区	約10,800	地下2階、地上25階	H9.4	サウスポット静岡
	静岡駅南口第二地区	約7,400	地下1階、地上14階	H15.12	エスパティオ・水の森ビル
	静岡駅前南町10地区	約3,200	地上26階	H28.1	駿河スカイタワー
清水	日の出A地区	約3,600	地下1階、地上14階	H8.3	浪漫館
	港町第二地区	約4,300	地上13階	H18.9	キララシティ
	清水駅西第一地区	約6,000	地下1階、地上25階	H24.11	えじりあ
	草薙駅南口地区	約4,100	地下1階、地上27階	H28.3	グラソード草薙

優良建築物等整備事業

		施行面積(㎡)	階数	工事完了	建物名称
葵	七間町第6ブロック	約1,500	地上10階	S63.7	セブントウンビル
	伝馬町第二地区	約2,300	地下2階、地上14階	H6.10	トップセンタービル
	呉服町二丁目1-5地区	約1,400	地下1階、地上8階	H9.8	5風来館
	紺屋町11地区	約900	地上9階	H16.1	ホテルガーデンスクエア静岡
	鷹匠1-14地区	約15,500	地下1階、地上11階	H23.8	新静岡セノバ
	静岡七間町地区	約2,700	地下1階、地上27階	H29.7	ザ・エンブル七間町
駿河	南町9-5地区	約1,400	地下1階、地上10階	H5.7	パレ・ルネッサンス
	南町26-5地区	約1,900	地上16階	H21.1	グランドメゾン静岡ザタワー
清水	清水銀座45-1地区	約1,500	地上4階(A棟)、地上10階(B棟)	H22.8	清水銀座PAL CITY
	真砂町プラザ第1地区	約2,900	地上20階	H23.3	ベイタワー清水
	清水駅西第二地区	約1,000	地下1階、地上13階	H24.1	アトラス清水駅前

静岡駅周辺(葵区、駿河区)



◆市街地再開発事業とは？
 都市再開発法等に基づき都市計画事業として、地元の地権者などが設立した再開発組合が主体となり、土地の共同化や高度利用により、不燃化した共同建築物や公園、広場、街路など公共施設の整備等を、街区単位など比較的大規模な施行面積で実施する事業です。

◆優良建築物等整備事業とは？
 国の制度要綱に基づき事業として、任意の民間事業者が主体となり、一定の空地確保など土地の共同化・高度利用等に寄与する「優良建築物の整備」等を、比較的小規模な施行面積で実施する事業です。