

## 東静岡地区新都市拠点整備事業



静岡市

## はじめに

静岡市は、恵まれた自然条件と有利な地理的条件のもと、長い歴史と伝統を背景に発展してまいりました。

その中で、社会環境の変化を的確に捉え、発展・進化する都市を目指し、「心と自然を尊ぶ市民が築く、人間躍動都市」を市の将来像としてまちづくりを進めているところであります。

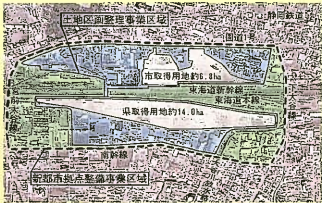
東静岡地区は、100万人を超える都市圏の3つの都市核「東静岡・静岡・清水」のひとつとして、国際化・高度情報化などの進展に対応した高次な都市機能を備え、ユニークで魅力ある都市空間を持つ新しい都市拠点の形成を目指しています。

このようなまちづくりを進める上で、都市基盤となる道路、公園等の整備については土地区画整理事業の手法で行っております。

今後も、東静岡地区の新都市拠点整備事業に一層のご理解とご協力を頂きますようお願い申し上げます。



## ① 東静岡地区の概要

事業主体	静岡市
事業区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>東静岡地区新都市拠点整備事業＝幹線道路に囲まれた約86.7ha</li> <li>東静岡駅周辺土地区画整理事業＝鉄道用地等を除く約50.5ha（ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業）</li> </ul> 
地区の概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道一号、南幹線、長沼大橋、柚木地下道の幹線道路により囲まれ、JRで南北に分断されている。</li> <li>地区中央部に旧東静岡貨物駅跡地があり、その周囲に倉庫、店舗、事務所、工場、住宅などが存在する住工混在地区。地区内の道路・公園・緑地等は未整備で、公共公益施設も立地していない。</li> </ul>
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際化・高度情報化等の進展に対応し、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未来型の都市拠点をつくる。</li> </ul>
基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>静岡一帯都市構造の核となる新都市の形成</li> <li>県都を象徴する「県の顔」にふさわしい国際都市の形成</li> <li>広域の各プロジェクトの牽引力となる新都市拠点の形成</li> <li>100万都市の政治・経済・情報・文化の中枢を司る複合型高機能都市の形成</li> </ul>
事業の経緯	<p>昭和61～63年度 東静岡駅周辺整備計画策定調査</p> <p>昭和62年度 国鉄清算事業売却予定地公表 土地区画整理事業A調査</p> <p>昭和63年度 土地区画整理事業B調査</p> <p>平成元年度 新都市拠点整備事業「調査地区」に採択</p> <p>平成2年度 新都市拠点整備事業「事業地区」に採択 総合整備計画の建設大臣承認(約86.7ha)</p> <p>平成3年度 土地区画整理事業区域(約50.5ha)及び道路路線6路線の都市計画決定</p> <p>平成4年度 事業団用地取得(県約9ha、市約2.8ha) 地区計画方針(約86.7ha)の都市計画決定</p> <p>平成5年度 事業団用地取得(県約5.0ha、市約4.0ha) 土地区画整理事業「事業計画」決定</p> <p>平成6年度 土地区画整理審議会設置(審議委員10人)</p> <p>平成7年度 仮換地案の発表・調整 用途地域の変更、地区整備計画の都市計画決定、防火・準防火地域指定 「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」の地区指定</p> <p>平成8年度 仮換地指定始まる。 土地区画整理事業「事業計画」変更(1回目) 新駅・人工地盤の工事協定締結、設計・工事着手</p> <p>平成9年度 土地区画整理事業「事業計画」変更(2回目)</p>

事業の経緯	<p>平成10年度 新駅(東静岡)・南北自由通路及び南北駅前広場等供用開始 グランシップ(静岡県コンベンションアーツセンター)開館</p> <p>平成11年度 土地区画整理審議会任期満了に伴う選挙実施(審議委員10人) 地区整備計画の一部変更(壁面後退) 市制110周年記念「静岡[葵]博」(東静岡会場)開幕 (会期:平成12年1月8日～平成13年1月7日)</p> <p>平成12年度 エヌ・ティ・ティドコモ東海に市有地の一部を売却</p> <p>平成14年度 土地区画整理事業「事業計画」変更(3回目、4回目・事業期間の10年延長)</p> <p>平成15年度 東静岡駅周辺土地区画整理事業区域が都市再生緊急整備地域に指定される。(第三次)</p> <p>平成16年度 東静岡駅周辺地区交通バリアフリー基本構想策定</p> <p>平成18年度 東静岡中央線全線開通</p> <p>平成19年度 東静岡南北幹線こ線橋工事着手</p>
まちづくりの施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域変更 新たな都市拠点の創出に向けて土地の高度利用を目指し、工業系から商業系への用途地域変更を行った。(平成8年2月)</li> <li>地区計画導入 良好な都市環境の創出や建築物の適切な誘導を図るため、地区計画を導入した。(平成8年2月)</li> </ul>
土地利用計画	<p>(1) 土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>核施設ゾーン……………文化・交流・情報の発信拠点として核施設の整備</li> <li>商業・業務ゾーン……………新しい都市拠点の中心部にふさわしい商業業務機能集積地区</li> <li>沿道商業・業務ゾーン……………幹線沿いの利点を活かした商業・業務・生活支援機能地区</li> <li>都市居住ゾーン……………新駅など交通結節点への近接性を活かした都市型住宅</li> </ul> <p>(2) 主要な都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人工地盤……………鉄道により分断された南北地区をつなぐ自由通路</li> <li>新駅……………人工地盤と一体となったJR東海道新駅。新都市へのエントランス</li> <li>道路……………都市の顔となるシンボルロードほか都市計画道路7路線</li> <li>公園……………街区公園(3)、緩衝緑地</li> </ul> <p>(3) 地区整備計画…別図(裏面)参照</p>

## ② 静岡都市計画事業 東静岡駅周辺土地区画整理事業

### 《ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業》

#### 1 事業概要

事業主体	静岡市
施行面積	約50.5ha
事業期間	平成5年度～平成27年度
総事業費	490億円
平均減歩率	約33.65%

#### 2 土地の区分

宅地	公共用地	約20.4ha	道路・公園・緑地外
	民有地	約20.0ha	
	公有地	約10.1ha	県・市有地
計		約50.5ha	

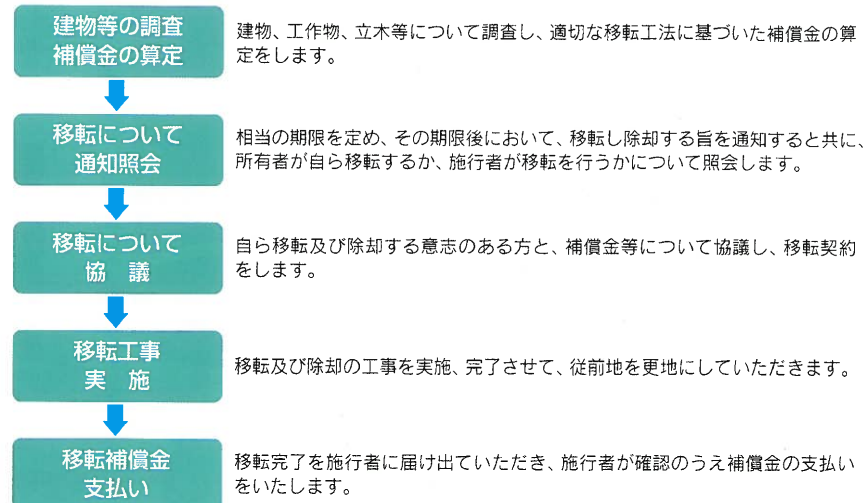
## 区画整理事業の流れ



## 移転と補償

仮換地が指定され、現在の土地にある建物、その他の工作物、樹木等を移転する場合は、その移転に伴い生ずる損失を、金銭をもって補償します。

### 【補償の順序】



### 【補償の種類】

- **建物移転補償**…………… 建築物の移転等に伴う損失補償
- **工作物等移転補償**…………… 門・塀・機械設備等建築物以外の工作物の移転等に伴う損失補償
- **立木補償**…………… 庭木・果樹・竹林等立木の移転等に伴う損失補償
- **営業補償**…………… 移転工事に伴い休業が認められる場合又は仮設営業が認められる場合の損失補償
- **動産移転補償**…………… 家財道具・什器類の動産の移転等に伴う損失補償
- **家賃減収補償**…………… 移転工事に伴い家賃収入の減少が認められる場合の損失補償
- **その他の補償**…………… 移転工事に伴う諸雑費の損失補償、その他

※補償は、補償基準に従い各人別に算定します。

## 東静岡駅・南北自由通路の概要

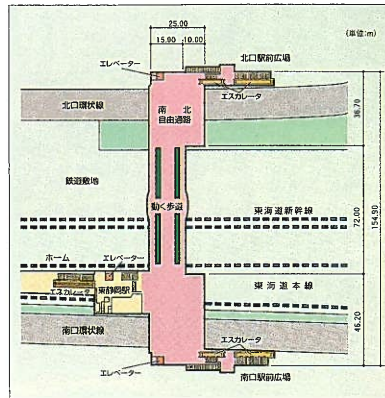
### ① 東静岡駅の概要

事業主体… 東海旅客鉄道株式会社  
 事業費… 約13.7億円  
 施設概要… (1) 駅舎

形式／橋上駅舎  
 構造／鉄骨2階建て  
 延べ面積／約800m<sup>2</sup>  
 附帯設備／エレベーター1基(11人用、2方向扉)  
 エスカレーター2基(1.2m、上下方向)  
 自動券売機6基  
 自動改札機6基(7ゲート、うち有人ゲート1)

#### (2) 乗降場

形式／島式ホーム  
 延長／240m(11輛対応)  
 幅員／約3~13m



「東静岡駅・南北自由通路」平面図

### ② 南北自由通路の事業概要

事業名… 建設省都市局所管 街並み・まちづくり総合支援事業  
 (平成2年度 新都市拠点整備事業として建設大臣承認)

事業主体… 静岡市  
 事業費… 約63.6億円  
 施設概要… (1) 上屋工

構造／鉄骨2階建て  
 延長／154.9m  
 通路幅員／基本部15m(延長約72m)  
 拡幅部25m(延長:南口約46m、北口約37m)  
 延べ面積／1階部1,520m<sup>2</sup>  
 2階部4,122m<sup>2</sup>  
 計 5,642m<sup>2</sup>  
 附帯設備／エレベーター2基(20人用、2方向扉)  
 エスカレーター2基(1.2m、上り方向)  
 動く歩道4基(1.2m、2基/1方向、25m/1基)

#### (2) 上部工

構造／4径間連続鋼床版箱桁(約1,100t)  
 長さ／141.5m(35.5+60.0+16.0+30.0)

#### (3) 下部工

構造／鉄筋コンクリートラーメン橋台2基、橋脚3基  
 基礎／場所打ちコンクリート基礎抗φ1,200、L=40m、n=56本



エントランス空間



階段ホール



東静岡駅・南北自由通路

富士山を眺めながら、東京から約1時間  
 ここは、大自然に恵まれた拠点都市



### 位置

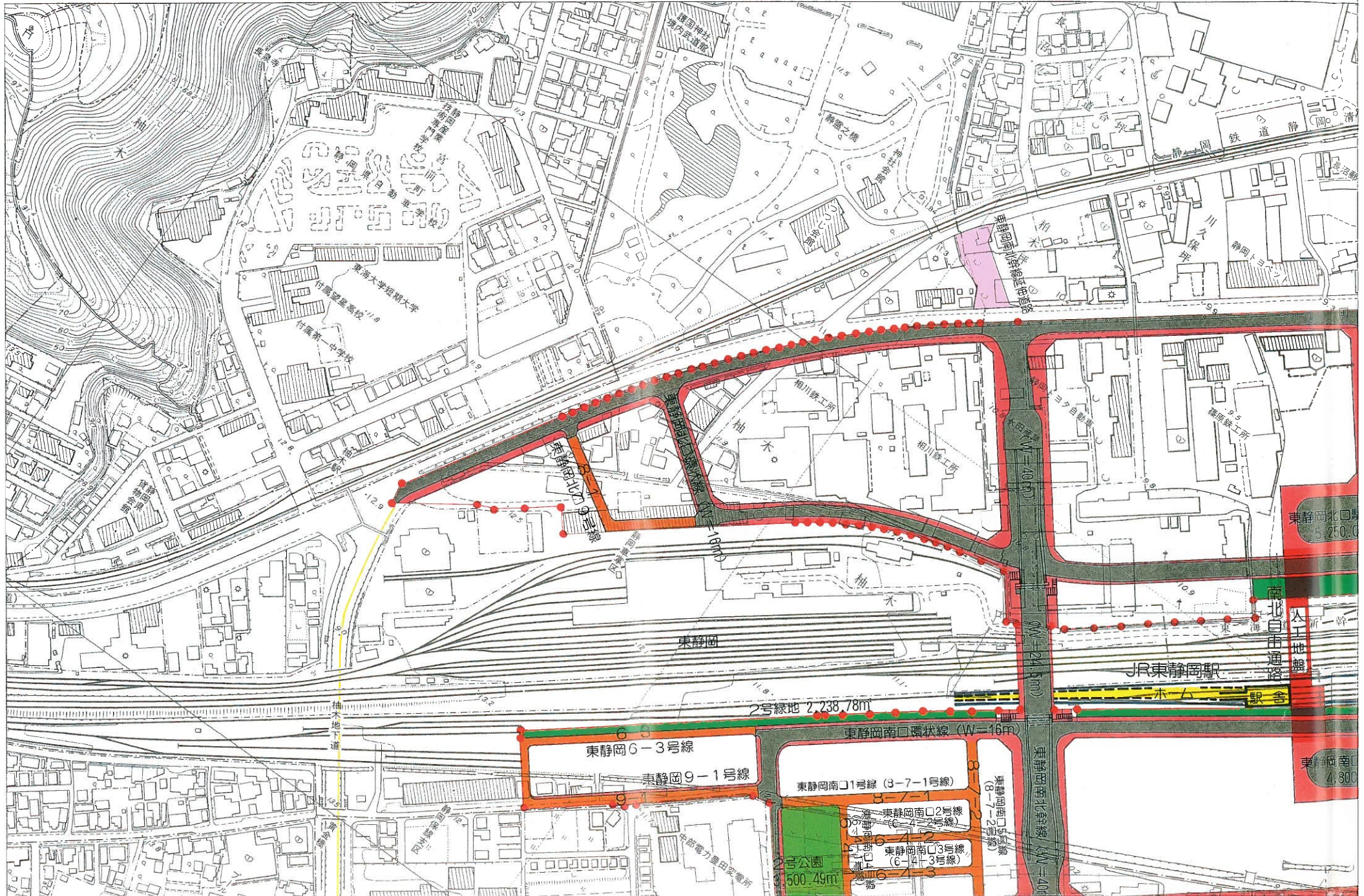
静岡県の中央部、県都静岡市にあります。JR静岡駅の東約3km、JR清水駅の西約8kmに位置しています。

### 交通

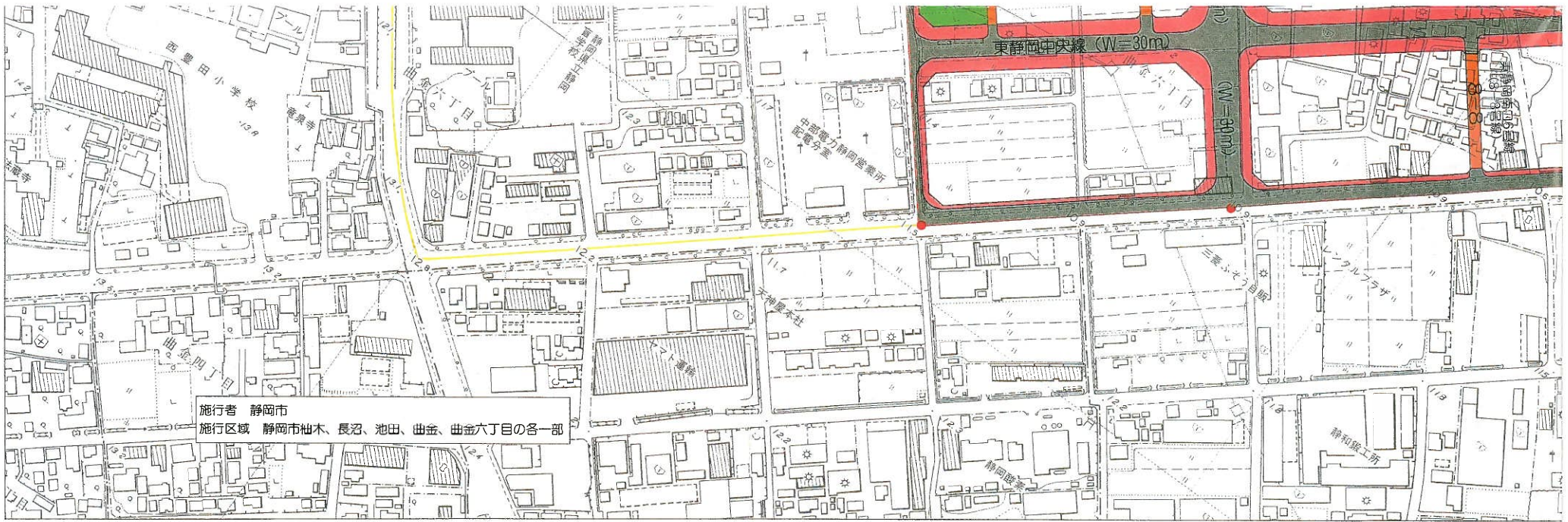
日本列島のほぼ中央に位置し、東海道メガロポリス枢軸上にある静岡市は、東京、名古屋に新幹線(ひかり)で約1時間、東名高速で約2時間。北に静岡バイパス千代田上土インターチェンジと第二東名高速道路。交通至便なところです。

静岡市役所 大谷・東静岡周辺整備課  
 〒422-8018 静岡市駿河区西大谷12-9  
 TEL:054-238-1980 FAX:054-238-1982

# 東静岡駅周辺土地区画整理



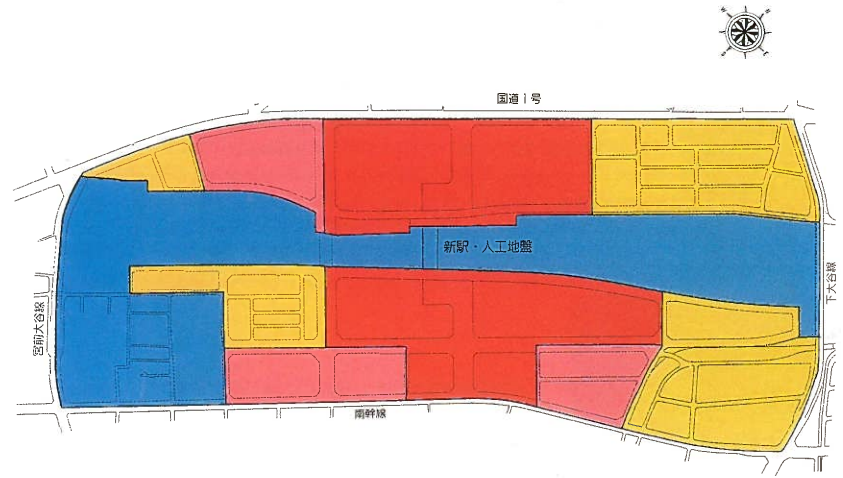




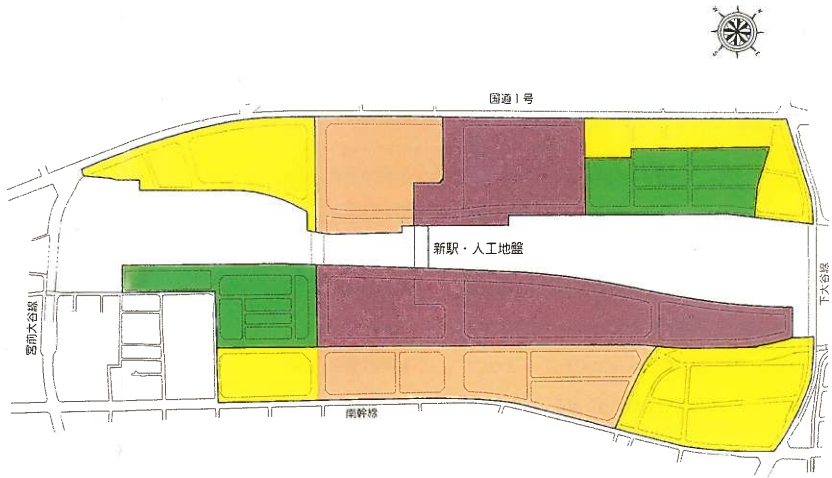
### 新用途地域

※商業地域は防火地域  
近隣商業地域は準防火地域

### 地区整備計画

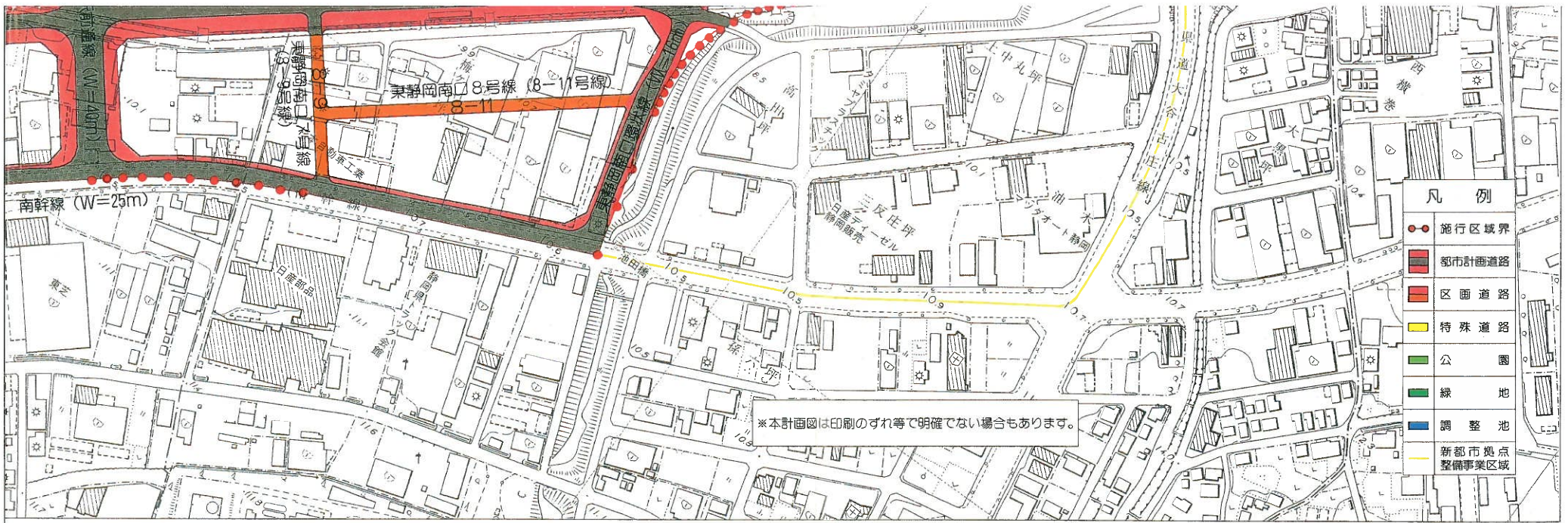


- 商業地域 (容積率500% 建ぺい率80%)
- 商業地域 (容積率400% 建ぺい率80%)
- 近隣商業地域 (容積率300% 建ぺい率80%)
- 準工業地域 (容積率200% 建ぺい率60%)

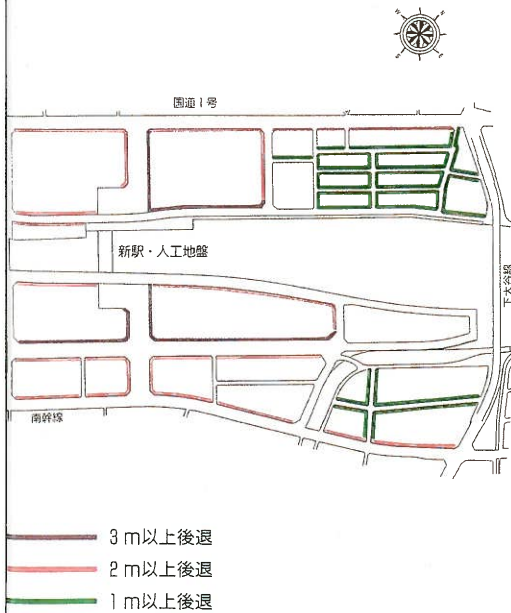


- 核施設地区
- 商業・業務地区
- 沿道商業・業務地区
- 都市居住地区

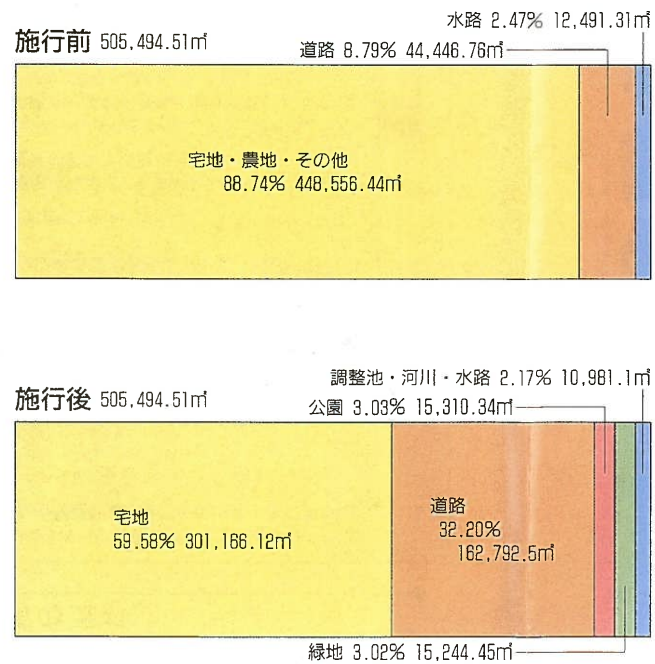




### 面線の位置



### 区画整理施行前後地積の対照



### 事業費の内訳

