

整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：本町地区

所在地：静岡県焼津市本町二丁目の一部、三、四、五丁目、北浜通の全域、新屋、城之腰の一部

面積：32.7ha

(2) 重点整備地区

名称：本町地区

所在地：静岡県焼津市本町二、三、四、五丁目の各一部

面積：5.7ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

- ・本地区はJR焼津駅から約500m～1,300mに位置し、市役所や中心商店街である昭和通りを含み焼津市の市街地でも枢要な役割を果たしてきた。

②地区の形成経緯

- ・本地区は焼津漁港に隣接しており、戦前から狭小な宅地に戸建の建物が密集する市街地が形成され、戦災の影響を受けることなく、道路・公園等の公共施設の整備が不十分のまま、現在に至っている。
- ・市の基幹産業である漁業の構造変化や、区画整理事業の進展による新市街地形成等に伴う若年層を中心とした郊外部への人口流出等を背景として、地区内の居住者の高齢化が進行し、建物更新が進まず、老朽木造住宅がその多くを占めている。このような状況と公共施設の不足とがあいまって、住環境・防災上の問題や、商業機能の低下といった課題を抱えるに至っている。
- ・これらの問題を打開していくため、平成4年に策定された「焼津市地区更新計画」を踏まえ、平成6年よりコミュニティ住環境整備事業（当時）を実施してきた。

③現況

- ・本地区の住宅戸数密度は37.2戸/haであり、老朽木造住宅の割合が高いこと等により、災害時の建物倒壊や火災の延焼の危険性が高く、防災上大きな問題となっている。

(2) 整備地区の課題

- ・当地区には、東西方向に焼津停車場線、焼津広幡線、青島焼津線、禅門川線があり、南北方向に県道静岡焼津線（旧：国道150号）、黒石川がある。これらの道路・河川は当地区において、火災時の延焼を抑止する機能があるが、十分なものではなく、特に南北方向においては、県道静岡焼津線と黒石川の間に延焼抑止機能をもった道路を整備し、防災性の向上を図る必要がある。
- ・買い物に訪れた来街者が休憩・交流するスペースがない。また、市全体の中でも高齢化と人口減少が進行している当地区において、住環境の改善と地区内のコミュニティ機能の強化のためにも、公園・広場等の整備が必要である。
- ・高齢化と人口減少の大きな理由として、若年層の多くが、区画整理によって住環境が整備され、郊外型の店舗が立地する地域へ転出する一方で、移動手段に乏しく、住み慣れた土地への愛着心が強い高齢者が当地区に残るといった状況がある。このため、小規模で老朽化した住宅が存置し、建物所有者の年齢や経済的な事情等があいまって、建替えが進まない状況になっている。このような問題を解消していくため、世帯形成期のファミリー世帯が定住できる住宅整備が必要である。
- ・郊外部への人口や商業機能の移転により、昭和通り等の既存の商店街の機能が総じて低下してきており、それが更なる人口や商業機能の流出につながっている。このような状況を打開するために、道路整備や老朽住宅の除却に合わせて、商店街の再生を目指す必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

- ・焼津市の中心市街地として、安全で住み続けられ、活気のあるまちへの再生を図る。このため、以下のような防災性の向上、魅力ある住環境・商店街整備を進める。
- ・昭和通りとその沿道は整備地区全体の中でも、防火区画の形成による地区の安全性の向上、商店街の再生による地域の活性化の中心となることから、密集住宅市街地整備型重点整備地区として昭和通りの拡幅整備を進めていくとともに沿道の建替えを計画的に誘導していく。
- ・その他の地区においては、整備計画区域外の地区も含め、耐震改修事業により耐震化を促進する。

1) 安全な市街地の形成

- ・ほぼ200m間隔で地区内に防火区画を形成する道路整備
- ・老朽木造住宅等の不燃化による延焼の抑止や区画道路の拡幅
- ・建物の倒壊防止により安全に避難できるルートの確保

2) 魅力ある住環境・商店街環境の整備

- ・道路整備に合わせた歩行者空間の整備と沿道の店舗の建替えにより、買い物空間の再生
- ・建替えに際し、耐火性のある建物への誘導
- ・道路整備に伴って用地を確保し、公園・広場を整備することで、地域や来街者との交流スペース確保

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

- 1) 昭和通りを拡幅整備により地区内をほぼ200m間隔で防火区画を形成する
- 2) 建物の不燃化・難燃化建替えの誘導と建替えに併せた壁面後退による道路空間の確保

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

- ・住宅及び住宅地の再生のために、区画道路の整備等と併せて、車の利便性の確保と住戸規模の拡大により、地区人口の回復を図っていく。
- 1) 狭小敷地の統合・再編による住宅・住環境の整備
 - ・狭小敷地の住宅、接道不良の住宅では、現状の敷地規模を拡大する方向での整備を誘導していく。そのため、第一に共同建替えの促進、第二に地区外移転等を行う住宅の跡地を隣接地で買い増して残存住宅の敷地規模拡大を図っていく。
- 2) 路線単位等での協調建替えの推進
 - ・焼津市においては狭あい道路拡幅整備事業により、路線単位で4m未満道路の拡幅整備に支援を行っている。この制度を活用し、区画道路整備に併せた路線単位の協調建替えを推進する。道路沿いでセットバックや街区単位での空地の確保を行い、日照条件の改善を図るとともに自家用車の駐車場を確保しながら沿道を緑化する。建替え形態として3階建ての都市型住宅を目指す。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・道路整備等に伴い、住宅困窮者への対策が必要となる。その際、第一に隣接地買い増しや協調・共同建替えを円滑に推進することで、従前地に居住が継続できるよう建替え計画作成支援等を行う、第二に、共同建替え等（優良建築物等整備事業等他事業も含む）により整備された住宅への入居を勧めていく等の対策をとっていく。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

- ・本地区は、昭和通り沿道は商店街、その周辺の本町2～5丁目は住宅地、黒石川より海側は水産加工工場と住宅地という状況で、用途別の面積構成比は下表のとおりである。

(平成6年1月現在)

	面積 (ha)	構成比 (%)		面積 (ha)	構成比 (%)
住宅	15.6	47.7	商業	2.0	6.1
工業	0.9	2.7	道路	6.4	19.6
公園	0.3	0.9	河川	1.2	3.7
その他	6.3	19.3	合計	32.7	100.0

- ・基本的に現在の土地利用を尊重しつつ、区域を以下の3つのゾーンに区分し、ゾーン毎の特性に配慮した公共施設整備と建替えの計画的な誘導を進める。

1) 昭和通り沿道地区

- ・昭和通りは焼津市の中心商店街としての再生に向け拡幅整備中であり、1階が店舗、2階や通りの後ろが住宅の店舗併用住宅が中心の街区である。昭和通りの整備を継続し、

全区間の整備を目指すとともに、沿道では道路整備に合わせ共同建替え、協調建替えを誘導するとともに、権利者の意向を踏まえて用地を取得して広場整備を進め、買い物環境の再生と新たな住宅の整備を図るとともに、地区の防災軸として延焼遮断帯を形成する。

2) 本町二～五丁目(昭和通り沿道を除く)地区

- ・昭和通り商店街を挟んで老朽化した木造の戸建住宅を中心に密集した街区となっている。区画道路も十分とはいえず、延焼や建物倒壊による道路閉塞が懸念される地区であり、計画的な不燃化建替えの検討、耐震改修事業の活用を行い、防災性の向上を図っていくとともに、住宅の再生、住環境の改善を進める。

3) 黒石川以東地区

- ・基本的には本町2～5丁目地区と同様、老朽化した木造の戸建住宅を中心に密集した街区となっているが、水産加工場も多く、それらが混在した地区となっている。また、焼津榛原線沿道は奥行の長い敷地所有形態となっており、そこに無接道の老朽住宅が残存している。この地区においても、引き続き耐震改修事業により防災性の向上を図っていく。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名(工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
昭和通りⅡ街区 (約1,000㎡、未確定)	優良建築物等整備事業(未確定)	民間	未定	昭和通りの拡幅整備に併せて沿道での共同建替えによる土地の有効利用と商業環境の再生、良質な住宅整備を行う。
合計			未定	

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

道路拡幅に合わせて民間の建替えがおこるため、耐火性のある建物への誘導を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

- ・該当なし。

(2) その他の施設に関する事項

1) 主要区画道路

- ・以下の主要区画道路の整備を行う。
 - ・昭和線：幅員12m、延長520m
 - ・阿弥陀寺線：幅員12m、延長50m
 - ・清水線：幅員4m、延長150m

- ・青木神社黒石橋線：幅員 8 m、延長130m
- ・万世橋焼津神社線：幅員 7 m、延長80m
- ・中橋通天王線：幅員12m、延長200m

2) 昭和線の電線類の地下埋設

3) 4 m未満道路の拡幅整備等

- ・地区内に残存する 4 m未満道路については、焼津市の狭あい道路拡幅整備事業を活用して、建替え時の後退整備を促進していく。

4) 公園・広場

- ・公園・広場については、以下の整備を行う。
 - ・新規公園整備、400㎡
 - ・浜の堀緑地再整備、230㎡
 - ・ポケットパーク整備、200㎡程度を 1箇所

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

- ・平成 6 年度から26年度までの20年間とする。