

廃道事例について

廃道事例の概要

◆廃道により上空利用(建築物、通路)を行っている事例

事例名	廃道上部の 利用形態	廃道部分の通行 機能		廃道部分の 幅員・延長	廃道部分の権原		廃道部分の財産区分		廃道部分の 位置づけ	廃道部分の管 理
		整備前	整備後		整備前	整備後	整備前	整備後		
①銀座三越 (中央区) 事業主体： (株)三越	百貨店建物	車両、 歩行者	車両、 歩行者	幅員8m 延長48m	中央区 所有権	(株)三越 所有権 中央区 区分地上権	行政財産	民地	地区施設	管理協定 (中央区・(株) 三越)
②浜松駅北口地区 (浜松市) 事業主体： 遠州鉄道(株)	百貨店建物	自転車、 歩行者	歩行者	市道① 幅員22m 延長90m 市道②： 幅員9.5～13.5m 延長120m	浜松市 所有権	浜松市 所有権	行政財産	行政財産	広場	浜松市管理 (浜松市ギャ ラリーモール 条例)
③グランドプラザ (富山市) 事業主体： 富山市	ガラス張りの 屋根、 上空通路	車両、 歩行者	歩行者	市道① 幅員4.5m 延長65m 市道② 幅員4.0m 延長110m 市道③ 幅員3.6m 延長65m	富山市 所有権	富山市 所有権	行政財産	行政財産	広場	富山市管理 (まちなか賑 わい広場条 例)
④宮崎山形屋 (宮崎市) 事業主体： (株)宮崎山形屋	百貨店建物	車両、 歩行者	歩行者	幅員5.7m 延長51m	宮崎市 所有権	(株)宮崎山形屋 所有権	行政財産	民地	立体都市計 画通路	(株)宮崎山形屋 が管理
⑤山形屋 (鹿児島市) 事業主体： (株)山形屋	百貨店建物	車両、 歩行者	歩行者	幅員6.6m 延長約97m	鹿児島市 所有権	(株)山形屋 所有権	行政財産	民地	立体都市計 画通路	管理協定

廃道事例①：銀座三越(東京都中央区)

【概要】

①実施主体

- ・(株)三越

②規模

- ・敷地面積：約5,429㎡
(新館：約2,487㎡、既存：2,942㎡)
- ・延床面積：約81,476㎡
(既存店舗：43,111㎡)
- ・地上13階、地下6階

③供用開始

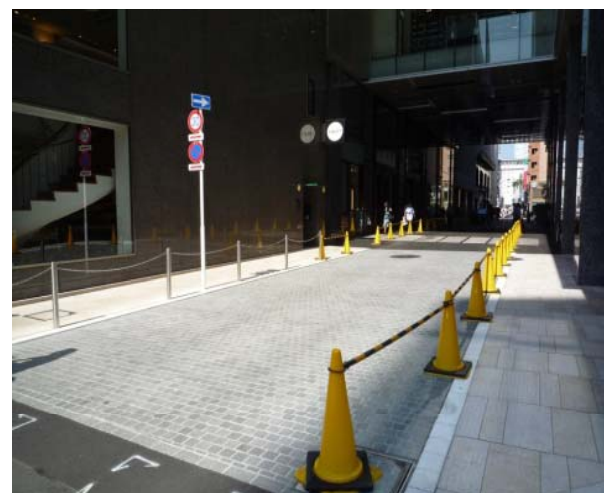
- ・平成22年9月

④内容

- ・百貨店の増床計画に伴い、本館と新館の間に位置する区道を廃道し、建築敷地化
- ・廃道部分は通路として区分地上権を設定し、長さ約48mの立体的区域を定め、従前の通行機能を確保

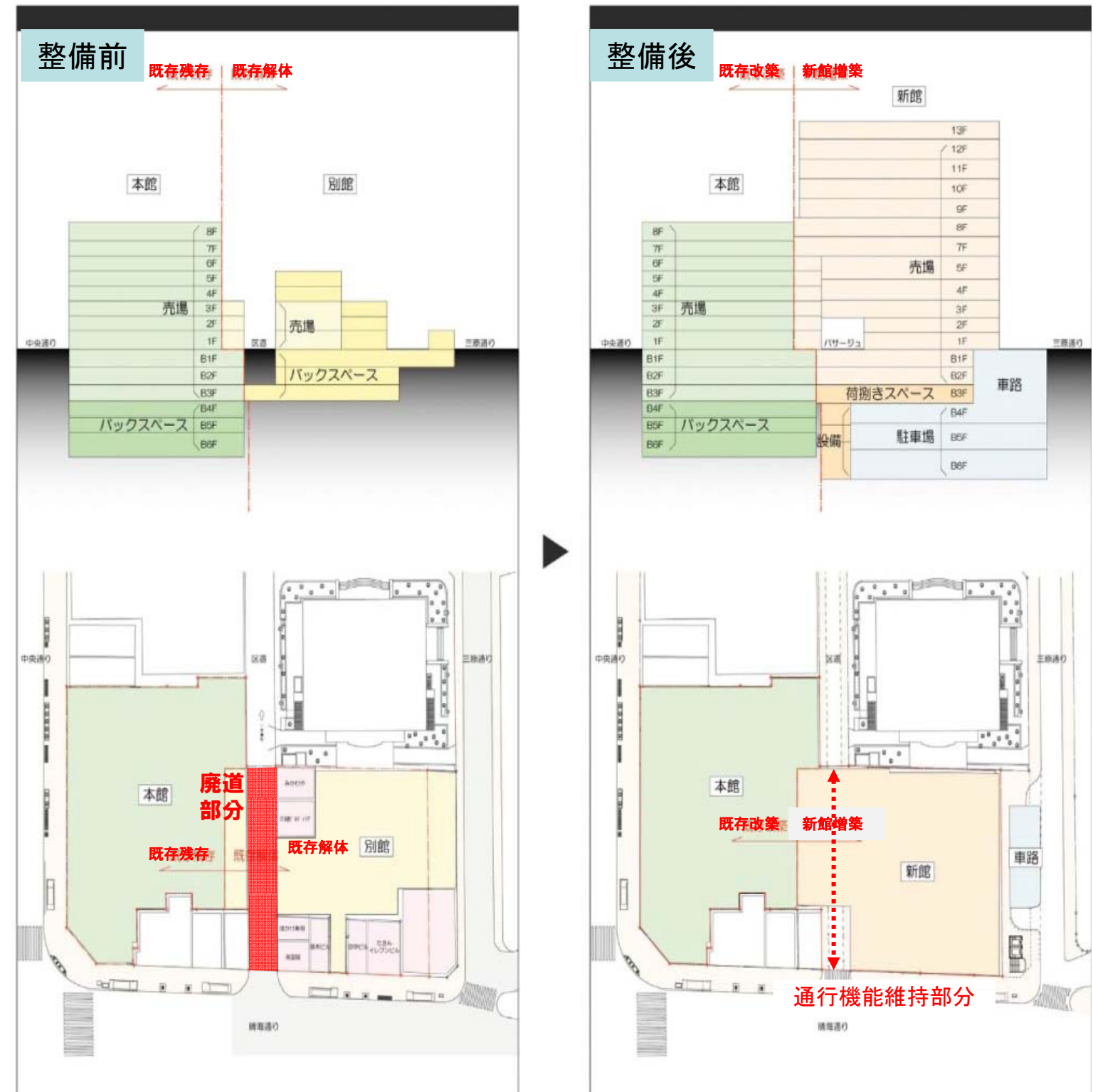


銀座三越



通路

増床計画図



凡例

- 廃道部分

出典：株式会社三越プレスリリース

廃道事例②：浜松駅北口地区(浜松市)

【概要】

①実施主体

- ・ 遠州鉄道(株)

②規模

○新商業ビル

- ・ 敷地面積 約3,255 m²
- ・ 構造 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 階数 地下2階、地上13階
- ・ 用途 店舗、ホール、事務所

○ギャラリーモール整備

- ・ 敷地面積 約2,215 m²
- ・ 構造 鉄骨造、鉄筋コンクリート造
- ・ 階数 地下1階、地上3階から6階
- ・ 用途 休憩、待合、ギャラリー、通路

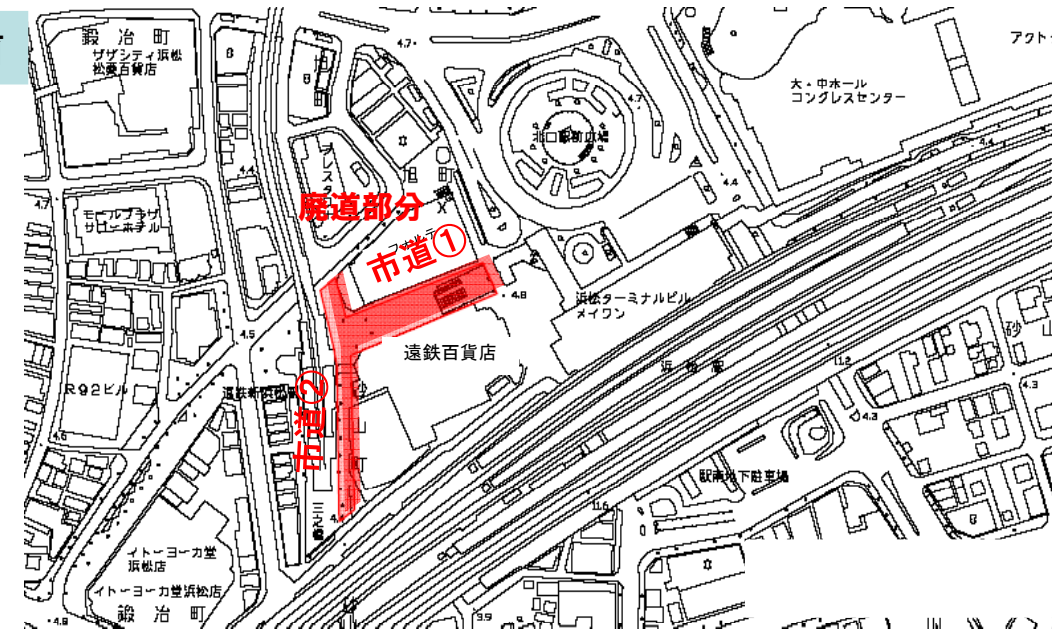
③供用開始

- ・ 平成23年10月

④内容

- ・ 立体道路制度による整備を検討したが既存道路のため活用を断念
- ・ 道路上に床を作るためにビル間の道路を廃道としたが、都市計画決定はそのままし歩行者専用通路兼広場と位置づけたため、付け替え道路は行っていない
- ・ 歩行者専用通路兼広場は「浜松市ギャラリーモール条例」で管理
- ・ 遠州鉄道(株)が浜松市から行政財産の目的外使用許可を得た上で、広場上空及び地下に建築物を設置

整備前



凡例

■ 廃道部分

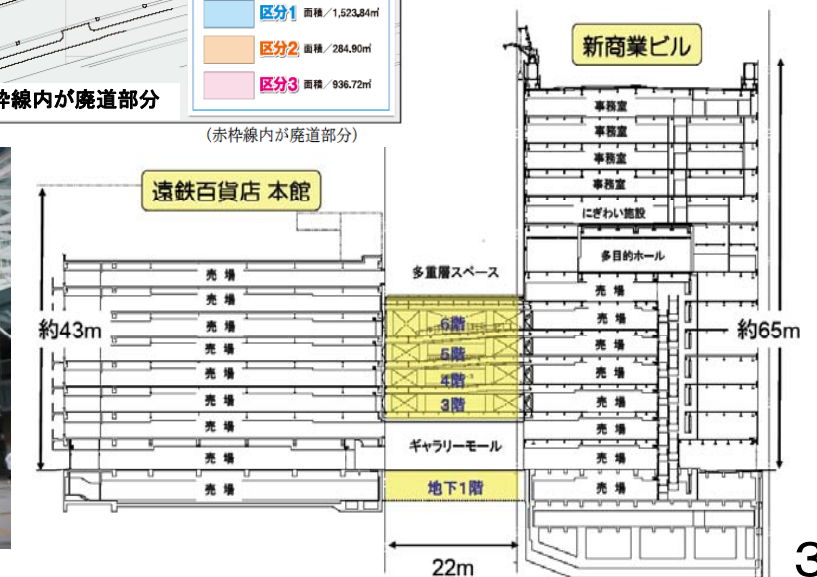
整備後



ギャラリーモール (全景)



ギャラリーモール (内部)



廃道事例③：グランドプラザ(富山市)

【概要】

①実施主体

- ・ 富山市

②規模

- ・ 敷地面積：約1,400㎡ (65m×21m)
- ・ 高さ：19m (天井までの高さ)

③供用開始

- ・ 平成19年9月

④内容

- ・ 再開発により廃止される道路を集め、さらに、再開発事業がセットバックすることにより、賑わい創出のための広場として整備
- ・ 広場の上空にガラス屋根のアーケードを設置
- ・ 廃道の手続き等に関しては、グランドプラザ整備が市の事業であることから、市道を広場に用途を変更
- ・ 広場は「富山市まちなか賑わい広場条例」で管理



グランドプラザ (全景)



グランドプラザ (内部)

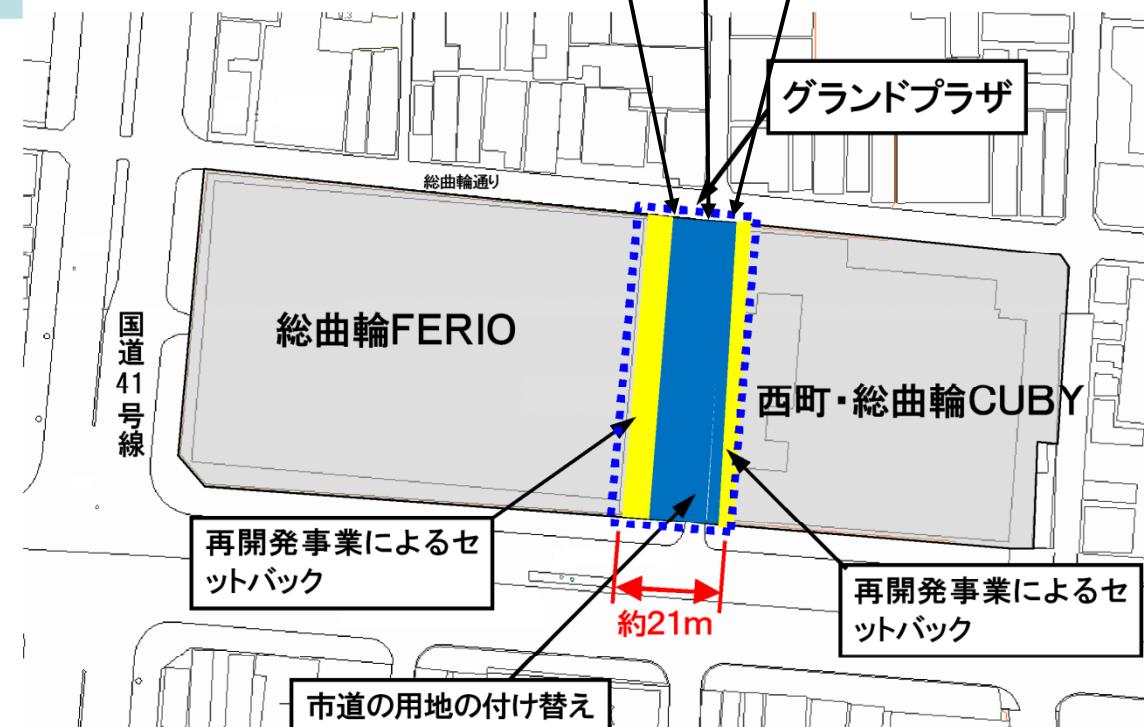
整備前

グランドプラザ 整備前



整備後

グランドプラザ 整備後



廃道事例④：宮崎山形屋(宮崎市)

【概要】

①実施主体

- ・(株)宮崎山形屋

②規模

- ・高さ約5.5m、幅約5.8m、長さ約51mの通路機能を確保
- ・本館（既存）と新館を地下部分と地上3階、4階で連結し一体化
- ・新館は地上5階、地下1階で売場面積5,500㎡で約4割の増床（本・新館合わせて20,100㎡）

③供用開始

- ・平成18年9月

④内容

- ・百貨店の増床計画に伴い、本館と新館の間に位置する市道を付替え、廃道し、建築敷地化
- ・廃道部分は通路として長さ約51mの立体的な範囲を都市計画に定め、歩行者空間を確保
- ・付け替え道路により、従前の通行機能を確保

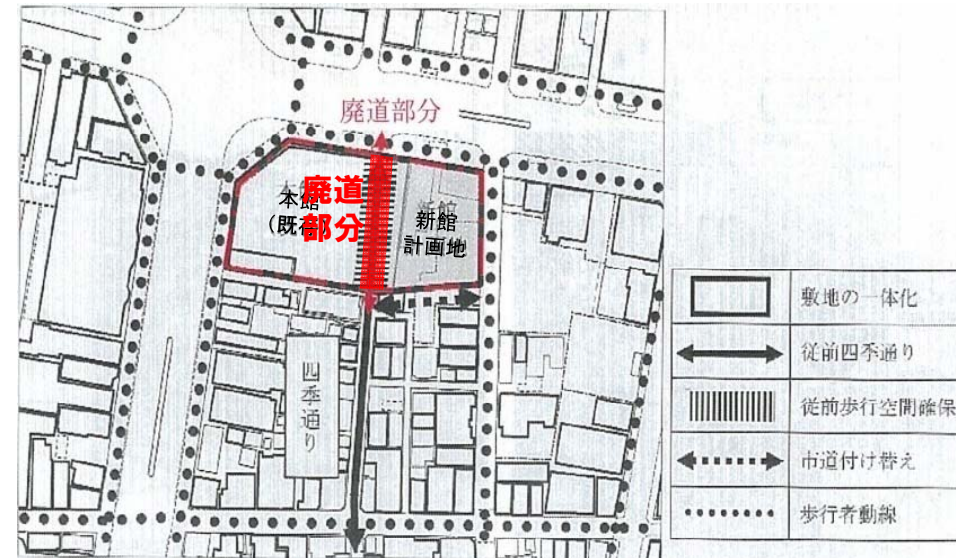


通路



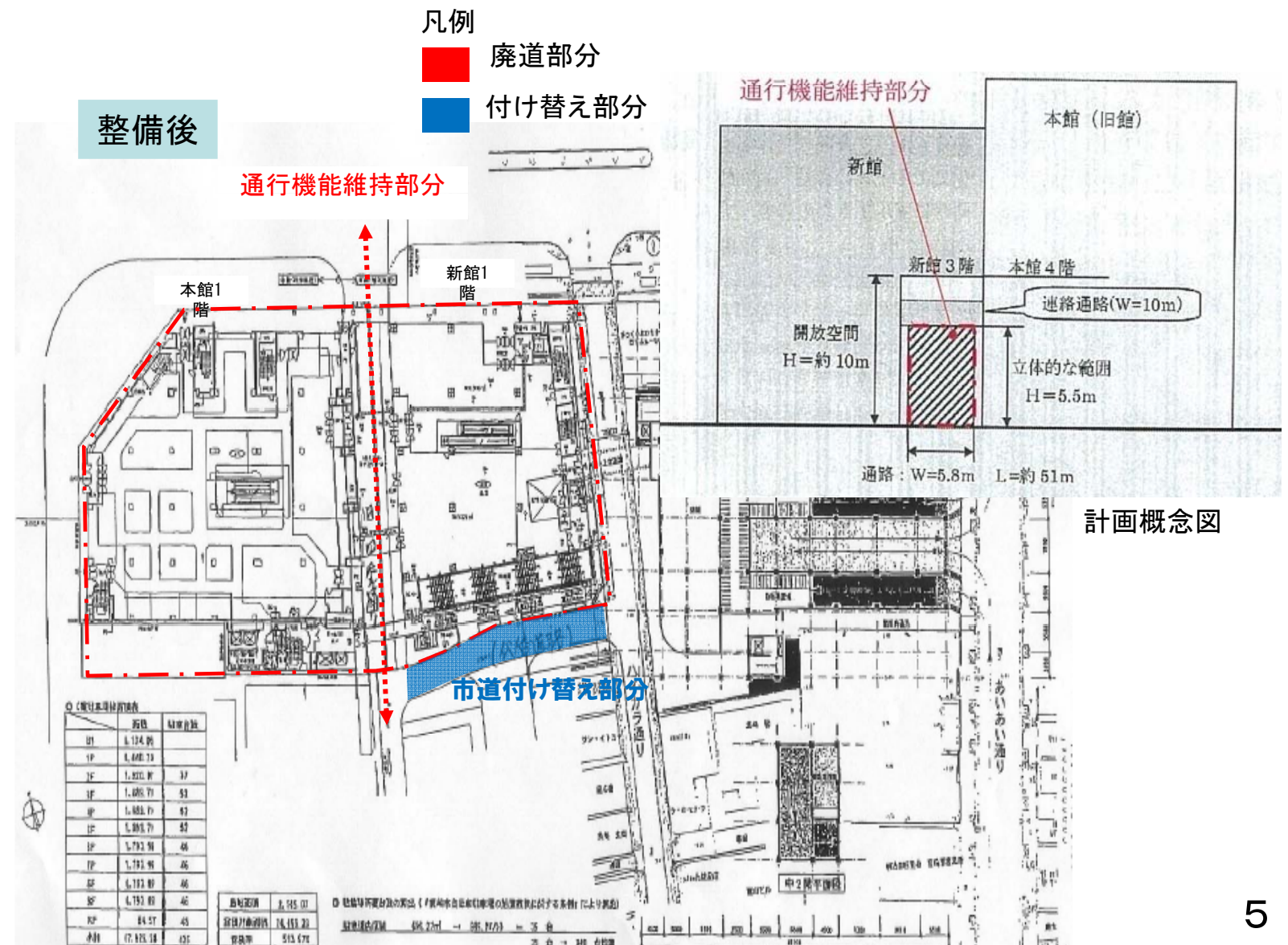
付け替え市道

整備前



宮崎山形屋

整備後



計画概念図

廃道事例⑤：山形屋(鹿児島市)

【概要】

①実施主体

- ・(株)山形屋

②規模

- ・建物（商業施設、地下1階・地上8階、鉄骨造）

③完成予定時期

- ・未定（現在、増床工事を中断）
- ・立体都市計画通路は、平成19年11月都決

④内容

- ・市道を挟む2つの街区、それぞれに建物を所有している百貨店が、当該市道上空で建物を一体化する増床を計画。
- ・現況交通は歩行者がほとんどであり、廃道区間（市道廃止）を立体都市計画通路として都市計画決定するとともに、市との間で管理協定を締結することで、現況の機能等を維持。
- ・廃道と合わせて敷地整序型土地区画整理事業を実施し、換地手法により廃道区間は(株)山形屋が所有。同社所有の飛施行地区を鹿児島市が取得し、民間主体による新たな拠点施設を整備。
- ・増床を中心としたこれらの計画は、鹿児島市中心市街地活性化基本計画に位置づけられている。

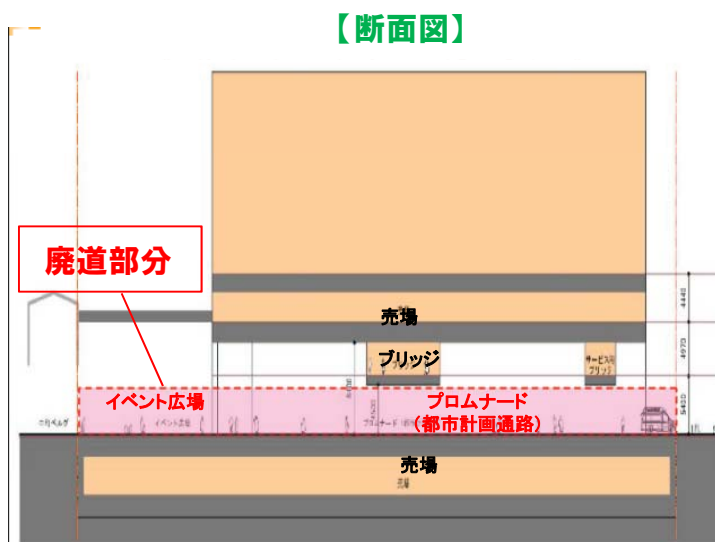
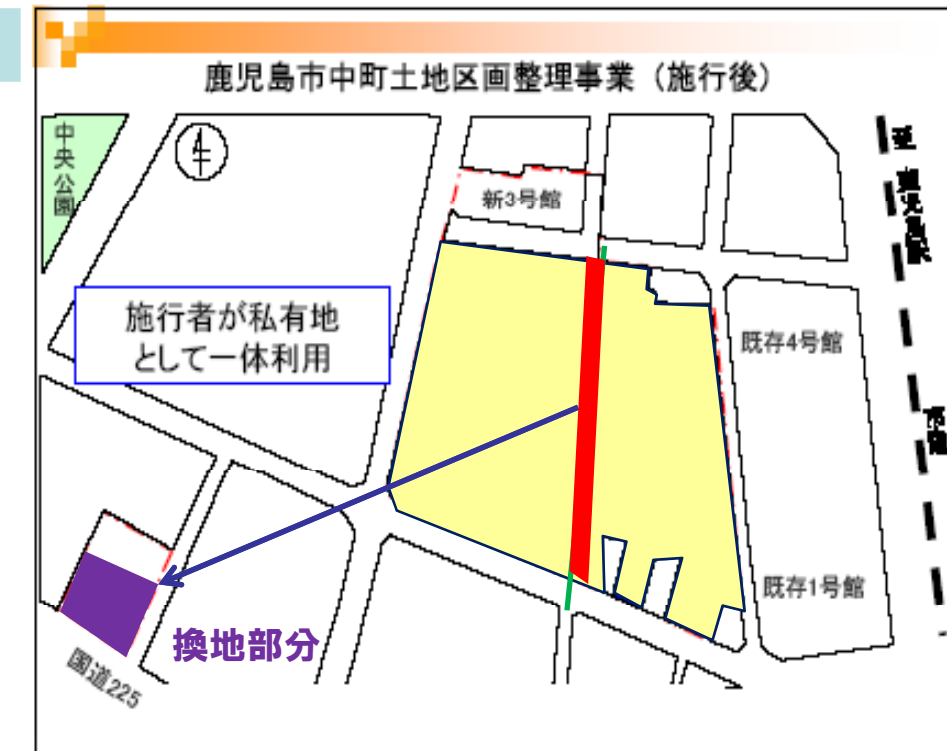
整備前



凡例

■ 廃道部分

整備後



関係者への影響

事例名	関係者への影響		
	建物利用者	建築所有者	まちづくり担当者 (市町村)
①銀座三越 (中央区)	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性の優れた施設になることで、利用者の利便性や満足度が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 分断された敷地を一体化した百貨店の新館の増築が可能となった。 廃道部分の管理が必要となった。 	<ul style="list-style-type: none"> 集客力の向上等に伴い、経済の活性化に寄与する。
②浜松駅北口地区 (浜松市)	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性の優れた施設になることで、利用者の利便性や満足度が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 分断された敷地を一体化した百貨店の新館の増築が可能となった。 	<ul style="list-style-type: none"> 集客力の向上等に伴い、経済の活性化に寄与する。
③グランドプラザ (富山市)	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性の優れた施設になることで、利用者の利便性や満足度が向上する。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 賑わい創出のための広場として寄与する。 再開発事業により廃止される道路を集め、さらに、再開発事業でセットバックを行い、広場を確保。
④宮崎山形屋 (宮崎市)	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性の優れた施設になることで、利用者の利便性や満足度が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 分断された敷地を一体化した百貨店の新館の増築が可能となった。 廃道部分の管理が必要となった。 	<ul style="list-style-type: none"> 集客力の向上等に伴い、経済の活性化に寄与する。
⑤山形屋 (鹿児島市)	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性の優れた施設になることで、利用者の利便性や満足度が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 分断された敷地を一体化した百貨店の新館の増築が可能となった。 廃道部分の管理が必要となった。 	<ul style="list-style-type: none"> 集客力の向上等に伴い、経済の活性化に寄与する。 土地区画整理事業を実施し、廃止市道の換地として用地を取得。

◆ 既設一般道の上部空間への民間施設の建設に係り、立体道路制度、道路占用制度の在り方について引き続き検討が必要。