

# 渚地区まちづくり推進地区計画

平成24年3月

熱海市

## はじめに

熱海市は、平成21年9月に策定した「熱海まちづくりビジョン」により、景観まちづくりを重点的に推進する必要がある地区として5つの重要拠点を含め、この拠点を中心に多様な主体との協働によるまちづくりを積極的に進めていくものとしている。

このビジョンでは、渚地区を重要拠点の1つとして位置づけ、熱海市民や観光客がさらなる魅力を感じ、愛され親しまれる海岸をめざすことをまちづくりの基本方針としている。

本市の海岸線は、環境整備が進み市民・観光客の憩いの場として親しまれるようになったが、背後地となる市街地では飲食店を中心とした店舗の老朽化、空き店舗の増加、地域住民の高齢化などにより地区内の活力は低下し、そのポテンシャルを生かしきれていない状況にある。

渚地区にかつての賑わいを取り戻し、元気な渚とするためには、まちづくり条例に基づく、まちづくり推進地区に指定し、地区の魅力、景観づくりや地域住民による積極的なまちづくり活動を展開させることが重要であるとする。

その第一歩として、まちづくり推進地区計画による統一的なまちづくりルールを策定する。

## 目次

<b>1 渚地区まちづくり推進地区計画方針</b>	<b>・・・ 1</b>
(1) 渚地区まちづくり推進地区計画とは	
(2) 基本目標	
(3) 基本方針	
(4) 取組の方向性	
(5) その他	
<b>2 渚地区まちなみ形成ガイドライン</b>	<b>・・・ 8</b>
(1) 渚地区まちなみ形成ガイドラインについて	
(2) 個別建築物等のルールについて	
(3) ソフト面での取り組み	
(4) (仮称) 渚地区まちづくり協議会の運営	

# 1 渚地区まちづくり推進地区計画方針

## (1) 渚地区まちづくり推進地区計画とは

当該地区の商店街の活気を取り戻すために、人が来て滞在したくなるような地区の魅力づくりや地元住民による積極的なまちづくり活動を展開させるため、個性と調和のある景観を形成し、地域や商業の活性化の促進を目的とするもの。

## (2) 基本目標

### 1) 全体コンセプト

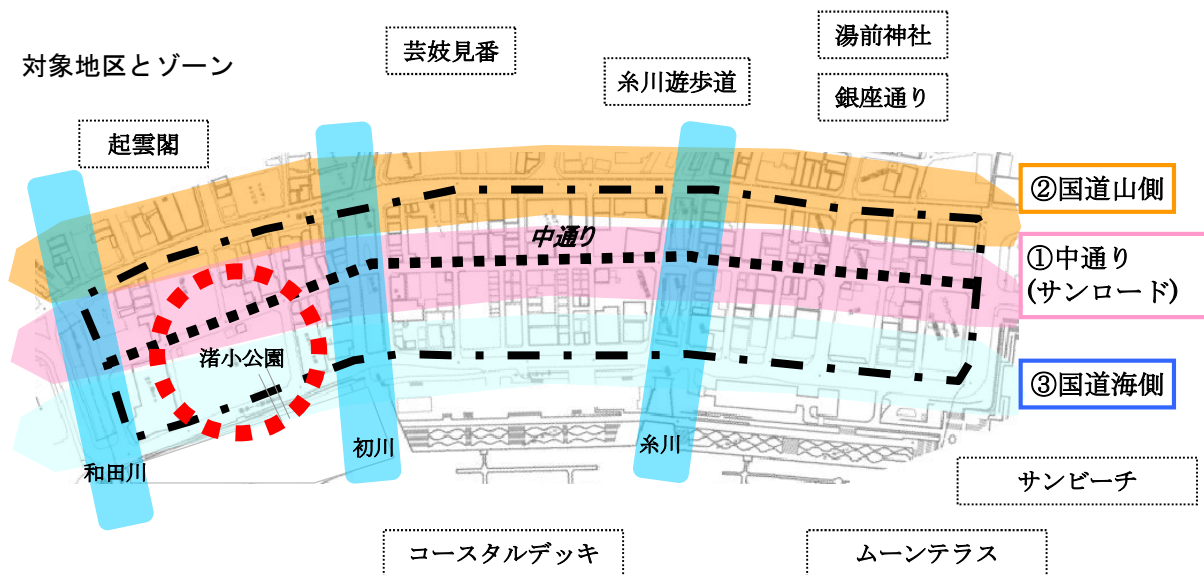
**海と空と川とにぎわいのあるまち渚**

キーワード 渚、にぎわい、集う、歩く、散歩、魅力、食べる、海、風、路地、思い出、楽しい、安全、安心

### 2) ゾーンコンセプト

- ①渚中通り : 人が集い、みどりと花のあふれる、歩きたくなるみち (サンロード)
- ②国道山側 : 熱海の中心部からの人を呼び込むにぎわいのある雰囲気づくり
- ③国道海側 : コースタルデッキから人を呼び込む海を感じる雰囲気づくり

図 対象地区とゾーン



### (3) 基本方針

渚地区におけるまちづくりの基本方針を次のように定める。

- 1) 周辺と連携し、人の流れ、回遊性を生み出す
- 2) 気持ち良く歩きたくなる通りをつくる
- 3) 多様な取組により、魅力・にぎわいのあるまちをつくる
- 4) きれいで安全なまちをつくる
- 5) 人の輪を強くし、一体感のあるまちをつくる

### (4) 取組の方向性

今後、具体的に取組むために、基本方針に基づいて「取組の方向性」を定める。取組の方向性においては、その内容に加えて、主体とその時期を想定する。なお、主体は、「行政」または「地元」に区分する。「行政」は、熱海市、静岡県、国とし、「地元」は、地区住民、商業者等とする。また、時期は、「短期」または「中長期」に区分する。「短期」は、概ね5年以内での実施、「中長期」は、概ね15年以内を目処に実施する事項とする。

#### 1) 周辺と連携し、人の流れ、回遊性を生み出す

- ・ 渚地区が、熱海の観光拠点である起雲閣、コースタルデッキ、銀座通りなどを繋ぐ中継拠点となることで、地域全体に回遊性が生み出されるようにする。
- ・ 海岸・コースタルデッキに面する立地条件を活かし、まちの特色づくりをする。
- ・ 糸川、初川、和田川の川沿いの魅力を高める取組を行い、季節毎の楽しみを演出する。

取組の方向性	主体	時期
1. 人の流れを生み出し、ぶらぶら回遊できるまちとする。 (取組例) ・ にぎわい・特色・魅力づくりを行い、渚地区へ訪れやすい雰囲気をつくる。 ・ まちあるきルート、まちあるきマップ、サイン(看板)などをつくり、回遊性を創出する。	行政 地元	短期 中長期
2. 海との接点を大切にし、地区に立ち寄りやすくする (取組例) ・ まちの顔や通りを海岸と一体的な雰囲気ですつらえる。(国道海側) ・ 店舗構成や店構えを工夫し、コースタルデッキを訪れる人々が、地区に立ち寄りたくなるようにする。	行政 地元	短期 中長期
3. 川の魅力を活かし、季節毎の楽しみを演出する (取組例) ・ 南北に流れる3つの川を活かし、まちなかと海側から人を誘導する。 ・ 川毎に植栽を設け、季節を感じられる場所とする。(糸川の熱海桜など)	行政 地元	中長期
4. 川の親水性を高める (取組例) ・ 歩きながら水の音や流れを感じられるような工夫をする。 ・ 安全を確保した上で川辺に降り、水とふれ合えるようにする。	行政	中長期

## 2) 気持ち良く歩きたくなる通りをつくる

- ・花植え活動の継続や、街路樹の導入などにより、花や樹木が連なる居心地の良い通りとする。
- ・安全の確保や休憩場所の設置などにより、誰もが歩きやすく居心地の良い通りをつくる。
- ・看板や街路灯の整理や建物のデザインなどの配慮により、通りの統一感、清潔感を作り出す。

取組の方向性	主体	時期
<b>1. 通りをみどりと花で演出する</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・街路樹や花植え等により、気持ち良く歩ける通りとする。</li> <li>・建物を新築する際には、なるべく1階部分を通りから後退させ、植物等を配置する。</li> </ul>	行政 地元	短期 中長期
<b>2. 歩きやすい通りをつくる</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・一方通行等により通行量を減少、無電柱化などにより、誰もが歩きやすい通りにする。</li> <li>・ベンチ等や日除けをおき、休憩しながら歩けるようにする。</li> </ul>	行政 地元	中長期
<b>3. 通りに面する部分に気をつかう</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ショーウィンドウ等により、通りに面する部分のにぎわいや楽しさを演出する。</li> <li>・エアコンの室外機などは、木製カバーをつけるなどによって、目立たないようにする。</li> <li>・通りに面する部分に不要なもの出さないようにする。</li> </ul>	地元	短期
<b>4. まちの統一感を作り出す</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の大きさや色づかいに気を配る。</li> <li>・建物の形や色をまちの雰囲気に合わせてる。</li> <li>・ひさしやロゴマークの統一により、商店街の統一感をつくる。</li> </ul>	行政 地元	短期 中長期

## 3) 多様な取組により、魅力・にぎわいのあるまちをつくる

- ・渚地区に人を呼び込むため、気軽に立ち寄れるような店を増やす。
- ・イベント等や渚小公園の朝市と連携した取組を行い、地区外からの人を呼び込みにぎわいをつくる。
- ・飲食店やイベントなどの地区内の様々な情報を発信し、多くの人に地区を知ってもらったり、訪れてもらう。
- ・チャレンジショップなどによって、若い人や意欲の高い商業者が新しい挑戦をできる環境を整える。

取組の方向性	主体	時期
<b>1. 観光客等が気軽に立ち寄れるような工夫をする</b> (取組例) ・食べ歩きができるものを販売したり、屋台を設けるなどにより、立ち寄りやすい店を増やす。	地元	短期 中長期
<b>2. 昼間に営業する店を増やし、日中のにぎわいをつくる</b> (取組例) ・ランチ営業する店を増やしたり、物販店を増やすなどにより、日中でも楽しめる場所をつくる。	行政 地元	短期
<b>3. 個性ある店舗を増やす</b> (取組例) ・空き店舗等でのチャレンジショップなどにより、個性ある店舗を増やす。	地元	短期
<b>4. 小公園と連携し、人の流れをつくる</b> (取組例) ・小公園の朝市の開催に合わせ、渚中通りへでも朝市を開催し、約500人集まる人々を渚地区へ集める。	行政 地元	短期
<b>5. 渚地区の魅力や良さを伝えていく</b> (取組例) ・季節毎の楽しみや飲食店情報等を掲載したマップを作成する。	行政 地元	短期

#### 4) きれいで安全なまちをつくる

- ・地区内の清掃活動や河川の清掃活動を継続により、きれいで清潔なまちをつくる。
- ・防災性の点検や建物の耐火を進めることで、災害等に強いまちをつくる
- ・地区住民による見回りなど、地域のみで犯罪のないまちをつくる。

取組の方向性	主体	時期
<b>1. ごみのないきれいな渚地区をつくる</b> (取組例) ・定期的な通りの清掃活動を行い、通りにゴミがなく、捨てにくい雰囲気をつくる。	地元	短期
<b>2. 川の清掃活動を継続し、親しみのある川づくりをおこなう</b> (取組例) ・定期的な川の清掃活動を行う。	行政 地元	短期 中長期
<b>3. 災害に強いまちをつくる</b> (取組例) ・火災、地震、津波に強いまちをつくる。 ・防災シュミレーションを実施し、地区の防災性を把握する。 ・危険性の高い建物は、耐震化や取り壊しによる共同化を検討する。	行政 地元	中長期
<b>4. 犯罪が起きづらいまちをつくる</b> (取組例) ・見回り活動や不法なゴミの撤去により、犯罪を予防する。	地元	短期 中長期

### 5) 人の輪をつくり、一体感のあるまちをつくる

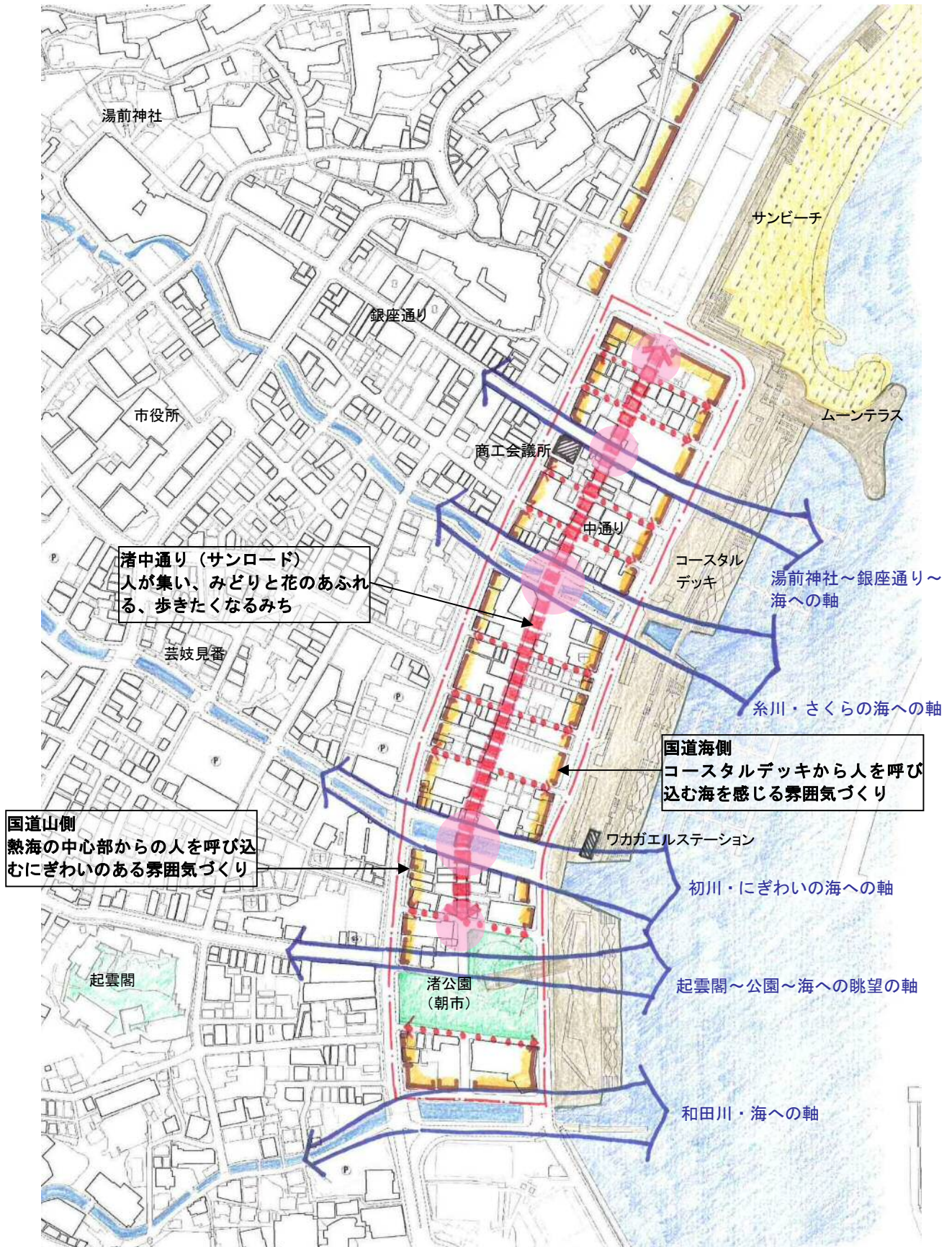
- ・住民の花植えや清掃活動を通じ、渚地区のまちづくりに携わる人々の輪を大切に醸成する。
- ・町会などの既存の枠を超え、地域を盛り立てる体制づくりを検討する。
- ・人々のホスピタリティーが、来た人に伝わり、何度も来たくなるまちをつくる。

取組の方向性	主体	時期
<b>1. 花植え、清掃活動などを通じて、地区を支えるひとをつくる</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・花植え、清掃活動を継続し、地区に浸透させる。</li> <li>・花植え、清掃活動に参加する人を増やすように工夫する。</li> <li>・これらの活動により、地区を大切に想うを持つ人を増やす。</li> </ul>	地元	短期 中長期
<b>2. 多様な主体の連携や新たな体制づくりにより地区を盛り立てる</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に関わる様々な主体が、連携して活動を行い、地域の活力を高める。</li> <li>・地区内外の多様な世代が渚地区を盛り立てるために、新たな体制づくりを検討する。</li> <li>・気軽にできることから取組を開始し、取組の成果や、活動実績を増やす。</li> </ul>	行政 地元	中長期
<b>3. 何度も来たくなる親しみを持てるまちをつくる</b> (取組例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・あいさつやもてなしの心を観光客や市民に伝え、何度も通ってもらえるようにする。</li> </ul>	行政 地元	中長期

### (5) その他

当地区内で開発事業を行おうとする事業者等は、当該まちづくり推進地区計画の内容を尊重して事業を行うこと。

図 取組の方向性の展開イメージ



● : 人を呼び込む仕掛け、溜まり空間、デザインなど配慮したい場所



図 (4) 取組の方向性の実施箇所図



## 2 渚地区まちなみ形成ガイドライン

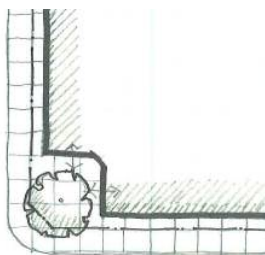
### (1) 渚地区まちなみ形成ガイドラインについて

- 「渚地区まちなみ形成ガイドライン」とは、「渚地区まちづくり推進地区計画」における「まちづくりの目標」、「基本方針」、「取組の方向性」を受けて、建築物の配置や外観等の具体的な基準を定めたものである。また、地区内居住者や事業者等が、当地区内で開発事業等を行う際に尊重すべきものでもある。
- 内容については、地元の方の意見を踏まえるとともに、「熱海市景観計画」など既に策定されている上位・関連計画の内容も含めたものとしている。
- 既存の建物をすぐに基準に合わせることは難しいが、このガイドラインは、渚地区の将来像を実現するため、長期視点にたつて、建築物の建築（新築、増築等）、大規模修繕、大規模な模様替えの際に配慮すべき事項をまとめたものである。
- このガイドラインの内容についての実効性（どこまで拘束力を持たせるか）については、今後、地元の方との協議を重ね、紳士協定として定めるか、より拘束力の強い法律に基づくもの（例えば地区計画）とするかなども検討を進めるものとする。

### (2) 個別建築物等のルールについて

#### 1) 土地利用

- 敷地面積が 300 m<sup>2</sup>以上の敷地については、共同住宅等の用途のみで、容積率 300%を越える建築物を建築してはならない。（特別用途地区）
- 1階の用途は、にぎわいと活気のあるまちとするため、商業等とすることを原則とする。（まちづくり条例）
- 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（法律第二百二十二号）第二項第五項で規定する性風俗関連特殊営業に該当するものその他これらに類するものについては、建築等の建築及び営業をしてはならない。
- 敷地規模が小さい敷地については、土地の有効利用を推進するため、共同化を検討する。
- 建築物は、災害に強いまちとするため、耐火建築物とする。（建築基準法）
- 大規模な敷地については、休憩箇所（ポケット広場）の創出などを検討する。

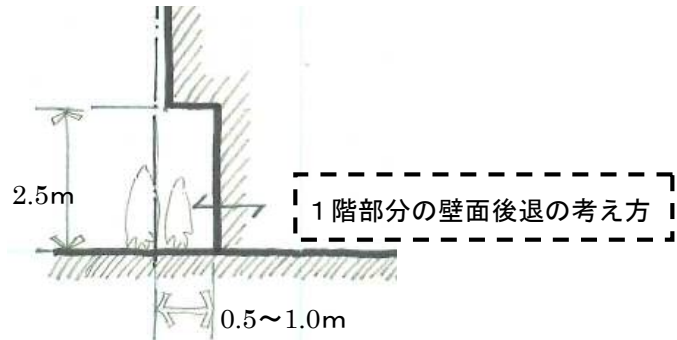


大規模敷地におけるポケット広場の創出の例（交差点付近の場合）  
高木等を植栽

## 2) 建築物等

### ① 配置など

- 建築物は、通りに対してまちなみを形成するよう沿道型の配置を原則とする。
- 1階部分は、ゆとりある歩行者空間やにぎわいづくりの空間を創出するため、1階部分（高さ2.5mまで）については、道路境界線から0.5m～1.0mの壁面後退を検討する。
- 駐車場の出入り口は1箇所を原則とする。
- 表通りから自転車置き場やバイク置き場が直接見えないよう配慮する。



### ② 建物の外観など

- 店舗の出入り口は、開放感のあるにぎわいを創出するため、ガラス等を用い、店舗の入口はできるだけ大きく確保するように努める。
- 共同住宅のエントランスは、ガラス素材の採用や照明を明るくするなど、まちなみに参加するような設えに努める。
- 建築物の色彩は、景観計画の建築物の色彩に適合させる。また、海との関係性に配慮した色彩（白を基調とし、爽やかで明るい色）とすることを検討する。
- 明るい通りとするため、シースルーシャッターやショーウィンドウ等にすることに努める。



シースルーシャッターの例

### ③ 工作物等について

- フェンスを設置する場合は、植栽と組み合わせるなどの工夫をする。
- 工作物の色彩は景観計画の建築物の基準に適合させる。
- 自動販売機を設置する場合は、歩行者の通行の妨げにならないように配慮する。また、道路に面して3台以上を連続して並べない。色彩や意匠は、まちなみとの調和に配慮したものとする。
- 店舗前の物品の陳列は、個店の個性を演出するため推奨するが、道路上にはみ出さないようにする。
- 歩道上に柱が建つアーケードは、今後設置しない。
- 日よけについては、素材、色彩等を爽やかで渚地区らしさを演出するデザインとする。

フェンスと生垣の  
組み合わせ例



自動販売機の  
修景の例



#### ④ 屋外広告物等について

- 屋外広告物の掲出については、熱海市屋外広告物条例の基準に適合させる。
- 袖看板については、通りとして統一感のあるものを、中通り、国道山側、国道海側で幾つかのパターンを検討し、それを活用する。(掲出の位置、広告物の大きさ、色彩)
- 案内サイン等については、市の共通のデザインを用いる



市の共通の案内サイン

#### ⑤ 道路及び壁面後退部分

- 道路の舗装材料は、飽きのこないデザインとし、色調は、砂をイメージしたものを採用する。
- 壁面後退部の舗装材は、道路の舗装材と合わせ、統一感を創出する。
- 商店街で照明灯を設置する場合は、道路側で設置する照明灯との調和を図り、シンプルで飽きのこないデザインを採用する。また、建物側から光の演出を工夫する。

#### ⑥ 緑化

- プランターによる緑化や壁面後退部に生垣を植えるなどにより、来街者に安らぎと潤いを感じてもらうように努める。
- 将来的に一方通行となり歩道が確保される場合は、歩道空間に街路樹を植えることを検討する。



プランターによる緑化の例



生垣による緑化の例

⑦ 建築設備

- 空調室外機は、通りから直接見えない位置に配置する。ただしやむを得ない場合は、緑化や修景等により工夫する。

空調室外機の修景



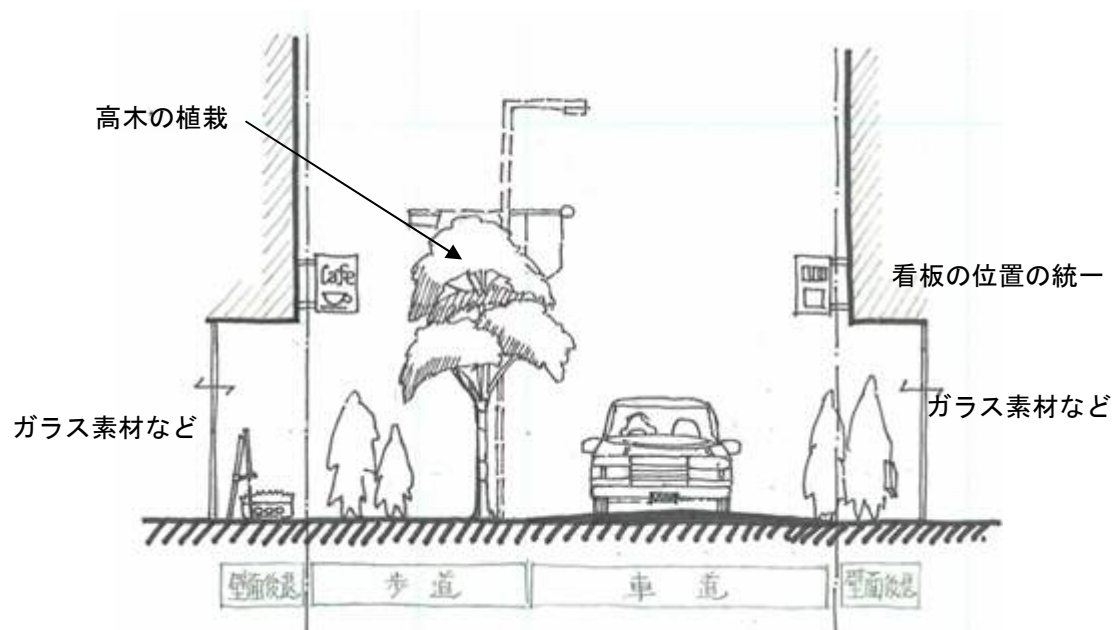
⑧ その他

- 放置自転車、放置バイク、倒壊の可能性がある建築物や工作物等を撤去する。

通り沿いの放置自転車  
→撤去し、すっきりさせる



中通りの将来街路空間のイメージ



### (3) ソフト面での取り組み

- 清潔な商店街とするため、定期的に清掃活動を行う。
- 商店街のデザイン（商店街としてのマーク）について検討する。
- 渚地区全体のピーアールを市や商工会議所等が作成するパンフレットやチラシに盛り込むよう渉外活動を展開する。
- 電線無電柱化等に関する行政が主催する会議等に積極的に参加する。
- 渚小公園で日曜日の朝に実施されている朝市と連携した取り組みを実施する。



共通のデザインのフラッグ



渚小公園の朝市



現在のサンロード  
フラッグデザイン

### (4) (仮称) 渚地区まちづくり協議会の運営

- まちづくりを推進する組織として、「(仮称) 渚地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくりに関する取組みを行う。
- 「(仮称) 渚地区まちづくり協議会」は、「渚地区まちなみ形成ガイドライン」について、積極的に取組みを行う。