

静岡都市計画地区計画の変更（静岡市決定）

静岡都市計画 日の出地区再開発地区計画を次のように変更する。

名称	日の出地区再開発地区計画	
位置	清水区港町一丁目、港町二丁目、入船町、松原町、新港町、島崎町地内	
面積	約 5.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、昭和 63 年から平成 11 年にかけて進められたウォーターフロント開発において、清水区の 21 世紀を担う都市ビジョン「海、ひと、まちが共存する「国際海洋文化都市－マリニピア清水の創造－」の実現に向けて、港湾機能と都市的土地利用が適切な環境のもとに融合する、魅力的な複合市街地の形成をめざしてきた。</p> <p>その目標を継承しつつ、平成 29 年に策定された「清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針」において示される、クルーズ客船寄港地としての観光機能強化や防災機能向上を着実に進めながら、地区の魅力を高めていく。</p> <p>①活力ある複合市街地の形成</p> <p>隣接する「みなと」と「まち」が融合した一体的な「みなとまち」を形成し、若い世代の挑戦により地域を活性化させる場とする。</p> <p>②開かれた公共空間の創出</p> <p>クルーズ船入港時等の非日常的な利用のみならず、日常的にも様々な世代の市民や国内外の来訪者が訪れ、楽しく時を過ごすことができる空間とする。</p> <p>③安心・安全の確保に向けた防災性能の向上</p> <p>交流機能や眺望機能などを備えた新しい防潮堤の整備と、周辺の開発を一体的に進め、防災とにぎわいが両立した新しい魅力ある景観を創っていく。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内外にわたる歩行者ネットワークの根幹となる自転車歩行者専用道路を、隣接する広域幹線国道 149 号沿いを中心に配置する。 ・ 港湾関連の交通処理の根幹となる臨港道路を配置する。 ・ 国道 149 号から親水空間へアクセスするための区画道路を適切な位置に配置する。 ・ 地区に集中する自動車交通への対応を図るため、公共駐車場を配置する。
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 親水空間との境界部においては、親水空間と一体となった快適な歩行者空間を形成するため、壁面線の適切な後退距離を設定する。なお、防潮堤の整備区間周辺では、親水空間との一体性を立体的に確保する。 ② 主要な道路沿いにおいては、快適な歩行環境の確保のため、道路の歩道と一体となった歩道状空地及び歩行者用通路を配置する。 ③ 各街区内には、親水空間と国道 149 号沿道空間をつなぐ歩行者通路や視線の通り抜けを適切な位置に確保し、かつ建築物の低層部の公開性を強めるなどして、地区と親水空間及び既存市街地が一体となったまちづくりをめざす。

		<p>④ 各建築物の配置・高さの設定等に際しては、富士山を望む軸をビスタとすることや、建築物の開口部を親水空間側へも開くなど、地区内外を含めた様々な視点場の創出をめざす。また海からの景観・既存市街地からの景観などにも配慮する。</p> <p>⑤ 清水区のシンボル地区となるよう、象徴性・話題性においても地域の特性を活かしたアーバンデザインを行い、各建築物が調和した魅力ある都市景観を創出する。</p> <p>⑥ 建築物の整備に伴い、適切な規模の駐車場を確保する。整備に当たっては、地下化、建物化を図るなどしてその景観に配慮する。</p> <p>⑦ 地区全体の緑化環境を向上し、緑のネットワークを形成するために、植栽を積極的に行う。</p>		
再開 発等 促進 区	面積	約 5.0ha		
	土地利用に関する基本方針	<p>港湾機能とのバランスを図りつつ、各街区の特性に合わせて、住居系、商業・業務系等の機能を適切に配置する。併せて、防潮堤の整備を進め、エリアの安全性を高める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A 街区（複合住宅地区） 多様な生活スタイルに対応した都市型住宅地区を形成し、併せて商業サービス機能を配置する。 ・ B 街区（商業文化交流・業務地区） 隣接する親水空間や既存市街地と一体となった観光・交流空間の創造をめざし、飲食、物販、スポーツ、アミューズメント等の都市的サービス機能及び交流の核となる文化施設等を配置する。また、港湾と共存する業務機能を配置する。 ・ C 街区（駐車場地区） 地区や親水空間にアクセスするための交通利便施設として駐車場を配置する。 		
	主要な公共施設の配置及び規模	道路	・ 自転車歩行者専用道路（幅員 10m（一部 6.5m）、延長約 730m）	
地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路（幅員 8 m、延長約 60m）	
		その他	歩行者用通路（幅員 8 m、延長約 50m） 歩道状空地（幅員 3.5m、延長約 440m） 歩道状空地（幅員 2 m、延長約 130m）	
	地区の区分・名称	A 街区 複合住宅地区	B 街区 商業文化交流・業務地区	C 街区 駐車場地区
	面積	約 0.4 ha	約 3.5 ha	約 1.1 ha

建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・建築基準法別表第2(ぬ)項各号に掲げるもの		
	建築物の容積率の最高限度	10分の60	10分の40	10分の20
	建築物の容積率の最低限度	10分の7	—	—
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、詳細図に示す壁面線を越えて建築してはならない。		
	建築物の高さの最高限度	60m		30m
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱などは、周辺環境に配慮した意匠とする。		
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、植栽等で開放性のあるものとする。		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

清水都心ウォーターフロントの観光・商業・業務施設が集積する当該地区において、港湾機能と都市的土地利用が適切な環境のもとに融合する、活力ある複合市街地の形成や開かれた公共空間の創出、安心・安全の確保に向けた地区の防災性能の向上を図るため、日の出地区再開発地区計画を本案のとおり変更する。

変更理由

日の出地区は、昭和 63 年から平成 11 年にかけて進められた日の出地区再開発事業により商業・業務・住宅の複合的市街地が港湾緑地と一体的に形成された地区であり、近年では、日の出ふ頭におけるクルーズ船の寄港増加への対応や、津波防護施設の整備などが急務となっている地区である。

本市のまちづくりの方針となる「都市計画マスタープラン」では、本地区について、土地利用の基本方針において「港湾にぎわい誘導地」として、「交流の場の創出や背後市街地との回遊性の向上を図り、にぎわい・交流機能への転換を推進」することを位置付けている。

本地区では、これまでも、上述の日の出地区再開発事業を契機として地区計画制度を活用した街並み誘導等を図ってきたところであるが、平成 29 年に策定された「清水都心ウォーターフロント開発基本方針」において示された新たな周辺整備開発、津波防護対策への対応を踏まえ、活力ある複合市街地の形成や開かれた公共空間の創出、安心・安全の確保に向けた防災性能の向上を一層図るため、これまでの地区計画の内容の見直しが必要となった。

このため、日の出地区再開発地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要書

本地区では、これまで、日の出地区再開発事業を契機として地区計画制度を活用した街並み誘導等を図ってきたところであるが、平成29年に策定された「清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針」において示された新たな周辺整備開発、津波防護対策への対応を踏まえ、活力ある複合市街地の形成や開かれた公共空間の創出、安心・安全の確保に向けた防災性能の向上を一層図るため、日の出地区再開発地区計画に定める「地区計画の目標」、「地区施設の配置及び規模」、「地区の区分・名称」、「壁面の位置の制限」等の各事項について、現行計画の見直しの必要性が生じた箇所の記載内容を変更する。

なお、都市計画法の改正に対応し、再開発地区計画から、再開発等促進区を定めた地区計画としている。

主要な変更箇所及び変更内容は、下記に示すとおりである。

○地区計画の目標

- ・「「清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針」において示される、クルーズ客船寄港地としての観光機能強化や防災機能向上を着実に進めながら、地区の魅力を高めていく。」との記載を加える。
- ・上記に伴い、目標とする具体的事項について、「①活力ある複合市街地の形成」、「②開かれた公共空間の創出」、「③安心・安全の確保に向けた防災性能の向上」の3点として整理した。

○地区施設の配置及び規模

- ・区画道路の線形を変更し、転回部を廃止する。
- ・上記に伴い、歩道状空気を「幅員3.5m、延長440m」に変更する。

○地区の区分・名称

- ・建築物の容積率の最高限度および建築物の高さの最高限度について、同様の制限となる地区を集約し、「A街区：複合住宅地区」、「B街区：商業文化交流・業務地区」、「C街区：駐車場地区」の3つの区分・名称に変更する。

○壁面の位置の制限

- ・「敷地境界線より4m以上後退」の制限に変更はないが、「防潮堤と一体となって歩行者空間を構成する部分の高さ以外については、この限りではない。」との但し書きを加える。

新		旧	
名称	日の出地区再開発地区計画	名称	日の出地区再開発地区計画
位置	清水区港町一丁目、港町二丁目、入船町、松原町、新港町、島崎町地内	位置	清水区港町一丁目、港町二丁目、入船町、松原町、新港町、島崎町地内
面積	約 5.0ha	面積	約 5.0ha
地区計画の目標	<p><u>本地区は、昭和 63 年から平成 11 年にかけて進められたウォーターフロント開発において、</u> 清水区の 21 世紀を担う都市ビジョン”海、ひと、まちが共存する「国際海洋文化都市－マリニピア清水の創造－」の実現に向けて、港湾機能と都市的土地利用が適切な環境のもとに融合する、魅力的な複合市街地の形成を<u>めざしてきた。</u></p> <p><u>その目標を継承しつつ、平成 29 年に策定された「清水都心ウォーターフロント地区開発基本方針」において示される、クルーズ客船寄港地としての観光機能強化や防災機能向上を着実に進めながら、地区の魅力を高めていく。</u></p> <p><u>①活力ある複合市街地の形成</u> <u>隣接する「みなと」と「まち」が融合した一体的な「みなとまち」を形成し、若い世代の挑戦により地域を活性化させる場とする。</u></p> <p><u>②開かれた公共空間の創出</u> <u>クルーズ船入港時等の非日常的な利用のみならず、日常的にも様々な世代の市民や国内外の来訪者が訪れ、楽しく時を過ごすことができる空間とする。</u></p> <p><u>③安心・安全の確保に向けた防災性能の向上</u></p>	<p><u>再開</u>地区計画の目標</p> <p>清水区の 21 世紀を担う都市ビジョン”海、ひと、まちが共存する「国際海洋文化都市－マリニピア清水の創造－」の実現に向けて、港湾機能と都市的土地利用が適切な環境のもとに融合する、魅力的な複合市街地の形成を<u>めざす。</u></p> <p><u>①周辺の市街地と水際線沿いの空間を一体化する機能の導入、空間形成を行う。</u></p> <p><u>②地域ににぎわいを生み出す商業サービス及び交流系の機能を導入する。</u></p> <p><u>③居住環境の改善をめざし、既存住宅を含む再開発を促進する。</u></p> <p><u>④現在の港湾機能の高度化をめざし、港湾関連の業務系機能の拠点を形成する。</u></p> <p><u>⑤市民が気軽にアクセスできるよう、歩行者や自転車による周辺地区とのネットワークを形成す</u></p>	

		<u>交流機能や眺望機能などを備えた新しい防潮堤の整備と、周辺の開発を一体的に進め、防災とにぎわいが両立した新しい魅力ある景観を創っていく。</u>			<u>る。</u>
<u>区域の整備、開発及び保全に関する方針</u>	公共施設等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内外にわたる歩行者ネットワークの根幹となる自転車歩行者専用道路を、隣接する広域幹線国道 149 号沿いを中心に<u>配置</u>する。 ・港湾関連の交通処理の根幹となる臨港道路を<u>配置</u>する。 ・国道 149 号から<u>親水空間へ</u>アクセスするための区画道路を適切な位置に配置する。 ・地区に集中する自動車交通への対応を図るため、公共駐車場を配置する。 	<u>区域の整備及び開発に関する方針</u>	公共施設等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内外にわたる歩行者ネットワークの根幹となる自転車歩行者専用道路を、隣接する広域幹線国道 149 号沿いを中心に<u>整備</u>する。 ・港湾関連の交通処理の根幹となる臨港道路を<u>整備</u>する。 ・国道 149 号から<u>各地区への</u>アクセスするための区画道路を適切な位置に配置する。 ・地区に集中する自動車交通への対応を図るため、公共駐車場を配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>①親水空間との境界部においては、親水空間と一体となった快適な歩行者空間を形成するため、壁面線の適切な後退距離を設定する。<u>なお、防潮堤の整備区間周辺では、親水空間との一体性を立体的に確保する。</u></p> <p>②主要な道路沿いにおいては、快適な歩行環境の確保のため、道路の歩道と一体となった歩道状空地及び歩行者用通路を<u>配置</u>する。</p> <p>③各街区内には、親水空間と国道 149 号沿道空間をつなぐ歩行者<u>通路や視線の通り抜け</u>を適切な位置に確保し、かつ建築物の低層部の公開性を強めるなどして、地区と親水空間及び既成市街地が一体となったまちづくりをめざす。</p> <p>④各建築物の配置・高さの設定等に際しては、富士山を望む軸をビスタとする<u>ことや、建築物の</u></p>		建築物等の整備の方針	<p>①親水空間との境界部においては、親水空間と一体となった快適な歩行者空間を形成するため、壁面線の適切な後退距離を設定する。</p> <p>②主要な道路沿いにおいては、快適な歩行環境の確保のため、道路の歩道と一体となった歩道状空地及び歩行者用通路を<u>整備</u>する。</p> <p>③各街区内には、親水空間と国道 149 号沿道空間をつなぐ歩行者<u>道路</u>を適切な位置に確保し、かつ建築物の低層部の公開性を強めるなどして、地区と親水空間及び既成市街地が一体となったまちづくりをめざす。</p> <p>④各建築物の配置・高さの設定等に際しては、富士山を望む軸をビスタとするなど、地区内外を</p>

		<p><u>開口部を親水空間側へも開く</u>など、地区内外を含めた様々な視点場の創出をめざす。また海からの景観・既成市街地からの景観などにも配慮する。</p> <p>⑤清水区のシンボル地区となるよう、象徴性・話題性においても地域の特性を活かしたアーバンデザインを行い、各建築物が調和した魅力ある都市景観を創出する。</p> <p>⑥建築物の整備に伴い、適切な規模の駐車場を確保する。整備に当たっては、地下化、建物化を図るなどしてその景観に配慮する。</p> <p>⑦地区全体の緑化環境を向上し、緑のネットワークを形成するために、植栽を積極的に行う。</p>			<p>含めた様々な視点場の創出をめざす。また海からの景観・既成市街地からの景観などにも配慮する。</p> <p>⑤清水区のシンボル地区となるよう、象徴性・話題性においても地域の特性を活かしたアーバンデザインを行い、各建築物が調和した魅力ある都市景観を創出する。</p> <p>⑥建築物の整備に伴い、適切な規模の駐車場を確保する。整備に当たっては、地下化、建物化を図るなどしてその景観に配慮する。</p> <p>⑦地区全体の緑化環境を向上し、緑のネットワークを形成するために、植栽を積極的に行う。</p> <p>⑧地区の段階整備に対応するため、適宜仮設利用等を行いながら円滑な機能転換を図る。</p>
<u>再開</u>	<u>面積</u>	<u>約 5.0ha</u>	<u>区域</u>	<u>二</u>	<u>二</u>
<u>発等</u>	<u>土地利用に関する</u>	<p>港湾機能とのバランスを図りつつ、各街区の特性に合わせて、住居系、商業・業務系等の機能を適切に<u>配置</u>する。<u>併せて、防潮堤の整備を進め、エリアの安全性を高める。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A街区（複合住宅地区） 多様な生活スタイルに対応した都市型住宅地区を形成し、併せて商業サービス機能を<u>配置</u>する。 ・ <u>B</u>街区（商業文化交流・<u>業務</u>地区） 	<u>の整備</u>	<p>土地利用の<u>基本方針</u></p>	<p>港湾機能とのバランスを図りつつ、各街区の特性に合わせて、住居系、商業・業務系等の機能を適切に<u>導入</u>する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A街区（複合住宅地区） 多様な生活スタイルに対応した都市型住宅地区を形成し、併せて商業サービス機能を<u>導入</u>する。 ・ B街区（業務サービス地区） — 市民港湾と共存する新たな港湾業務中枢拠点を形成する。— ・ <u>C</u>街区（商業文化交流地区）
<u>促進</u>	<u>区</u>		<u>及び開</u>		
			<u>発に</u>		
			<u>関す</u>		
			<u>る方</u>		
			<u>針</u>		

		隣接する親水空間や既成市街地と一体となった観光・交流空間の創造をめざし、飲食、物販、スポーツ、アミューズメント等の都市的サービス機能及び交流の核となる文化施設等を配置する。 <u>また、港湾と共存する業務機能を配置する。</u>					隣接する親水空間や既存市街地と一体となった交流空間の創造をめざし、 宿泊 、飲食、物販、スポーツ、アミューズメント等の都市的サービス機能及び交流の核となる文化施設等を導入する。 ・D街区（商業・業務地区） ・C地区と一体となった地区全体のゲート空間の形成をめざし、商業・業務系の機能を導入する。				
	主要な公共施設の配置及び規模	<u>道路</u>	・自転車歩行者専用道路（幅員 10m（一部 6.5m）、延長約 730m）				主要な公共施設の整備方針	・自転車歩行者専用道路（幅員 10m（一部 6.5m）、延長約 730m）			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路（幅員 8m、延長約 60m）			再開発地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 1号 （幅員 8m、延長約 60m）		
		その他	歩行者用通路（幅員 8m、延長約 50m） 歩道状空地（幅員 3.5m、延長約 <u>440m</u> ） 歩道状空地（幅員 2m、延長約 130m）					その他	歩行者道路（幅員 8m、延長約 50m） 歩道状空地（幅員 3.5m、延長約 <u>470m</u> ） 歩道状空地（幅員 2m、延長約 130m）		
	建築物等に 関す	地区の区分・名称	A街区 <u>複合住宅地区</u>	<u>B</u> 街区 <u>商業文化交</u> <u>流・業務地区</u>	<u>C</u> 街区 <u>駐車場地区</u>	建築物等に 関す	地区の区分・名称	A街区	<u>B</u> 街区	<u>C</u> 街区	<u>D</u> 街区
	面積	約 0.4ha	約 <u>3.5</u> ha	約 1.1ha		面積	約 0.4ha	約 <u>0.8</u> ha	約 <u>2.3</u> ha	約 <u>0.4</u> ha	約 1.1ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築し				建築物の用途の制限	次に掲げる建				

る 事 項		てはならない。 ・建築基準法 別表第2(ぬ) 項各号に掲げ るもの			る 事 項		建築物は 建築し てはな らない。 ・建築基 準法別 表第2 (ぬ)項 各号に 掲げる もの					
	<u>建築物の容積 率の最高限度</u>	10分の60	10分の40	10分の20		<u>建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割 合の最高限度</u>	10分の 60	10分の40	10分の 40	10分の 20		
	<u>建築物の容積 率の最低限度</u>	10分の7	—	—		<u>建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割 合の最低限度</u>	10分の 7	—	—	—		
	壁面の位置の 制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、詳細図に示す 壁面線を越えて建築してはならない。				壁面の位置の 制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、詳細図に示す 壁面線を越えて建築してはならない。					
	建築物の高さ の最高限度	60m		30m		建築物の高さ の最高限度	60m		30m			
	建築物の形態 又は意匠の制 限	建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱など は、周辺環境に配慮した意匠とする。				建築物の形態 又は意匠の制 限	建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱など は、周辺環境に配慮した意匠とする。					
	垣又はさくの 構造の制限	垣又はさくの構造は、植栽等で開放性のあるもの とする。				垣又はさくの 構造の制限	垣又はさくの構造は、植栽等で解放性のあるもの とする。					

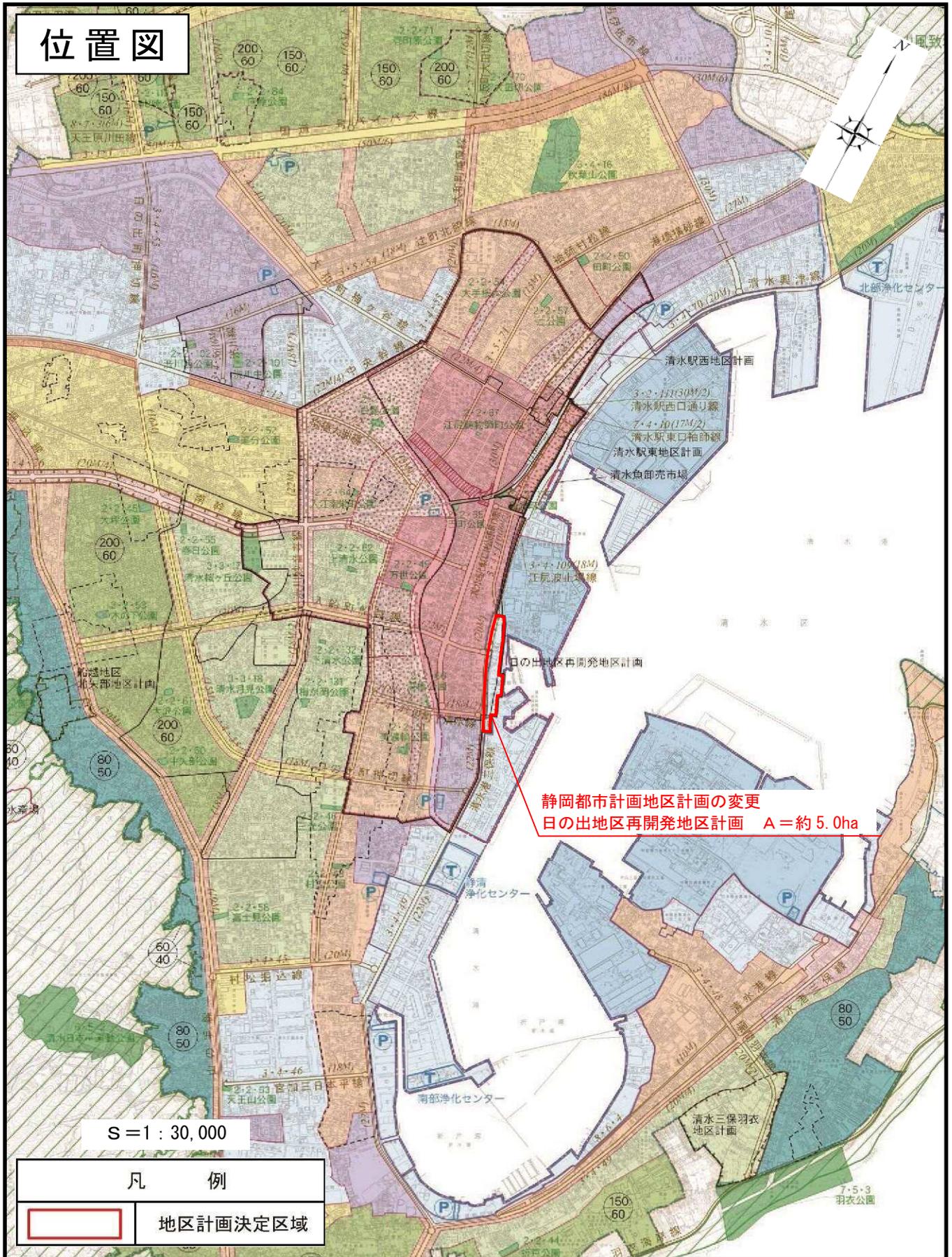
※再開発地区計画から、再開発等促進区を定めた地区計画としたことに伴い、計画書様式が変更となっているが、新旧比較のため、旧様式を新様式に合わせた形式としている。

静岡都市計画地区計画の変更 日の出地区再開発地区計画（静岡市決定）

第1号議案附図

No. 1

位置図



静岡都市計画 地区計画の変更
日の出地区再開発地区計画（静岡市決定）

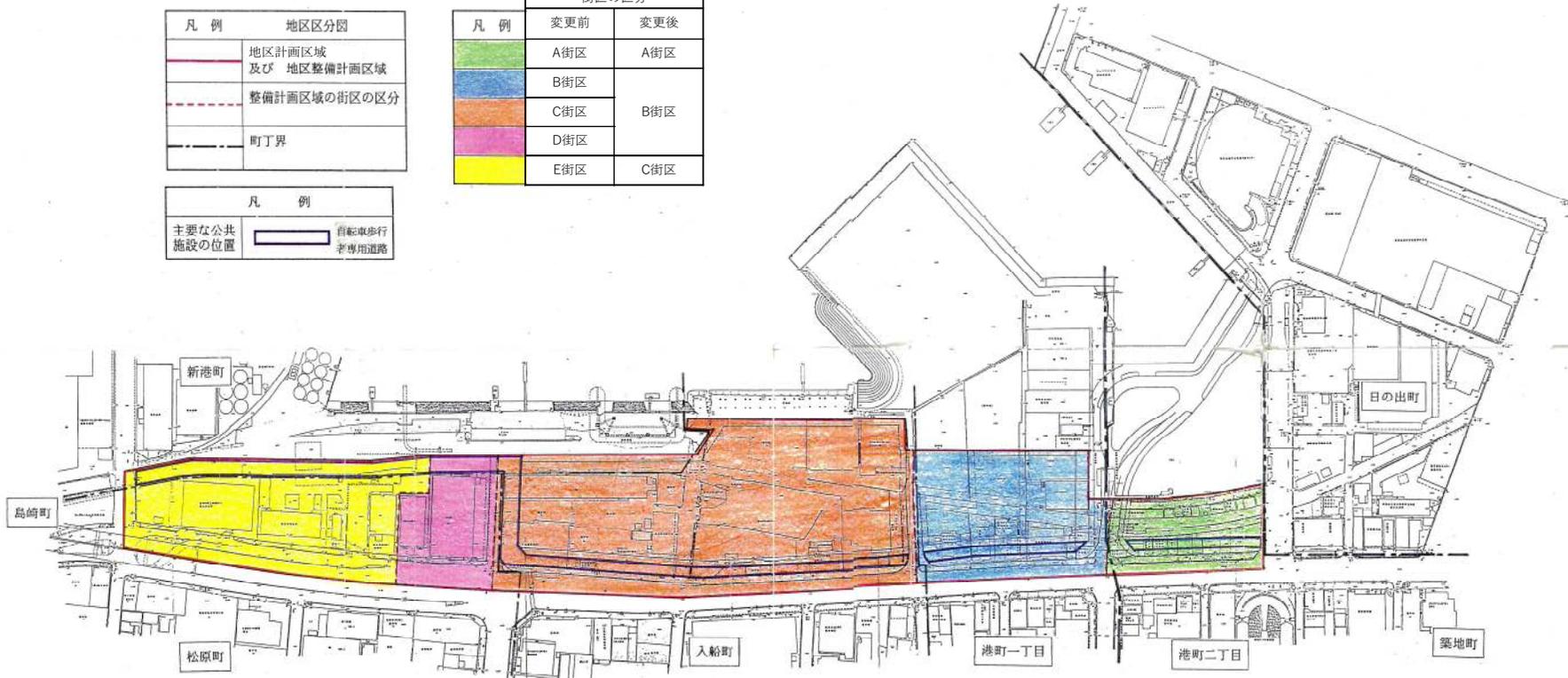
第 1 号議案附図

No. 2

凡 例		地区区分図	
	地区計画区域 及び 地区整備計画区域		A街区
	整備計画区域の街区の区分		B街区
	町丁界		C街区
			D街区
			E街区

凡 例		街区の区分	
	変更前		A街区
	変更後		B街区
	変更前		C街区
	変更後		D街区
	変更前		E街区
	変更後		C街区

凡 例	
	主要な公共 施設の位置
	自転車歩行 者専用道路



日の出地区再開発地区計画
(面積約 5.0ha)

市町村名	静岡市
件名	静岡都市計画地区計画の変更 日の出地区再開発地区計画
図面の名称	計画図(その2) [区域区分図]
縮尺	1/2,000

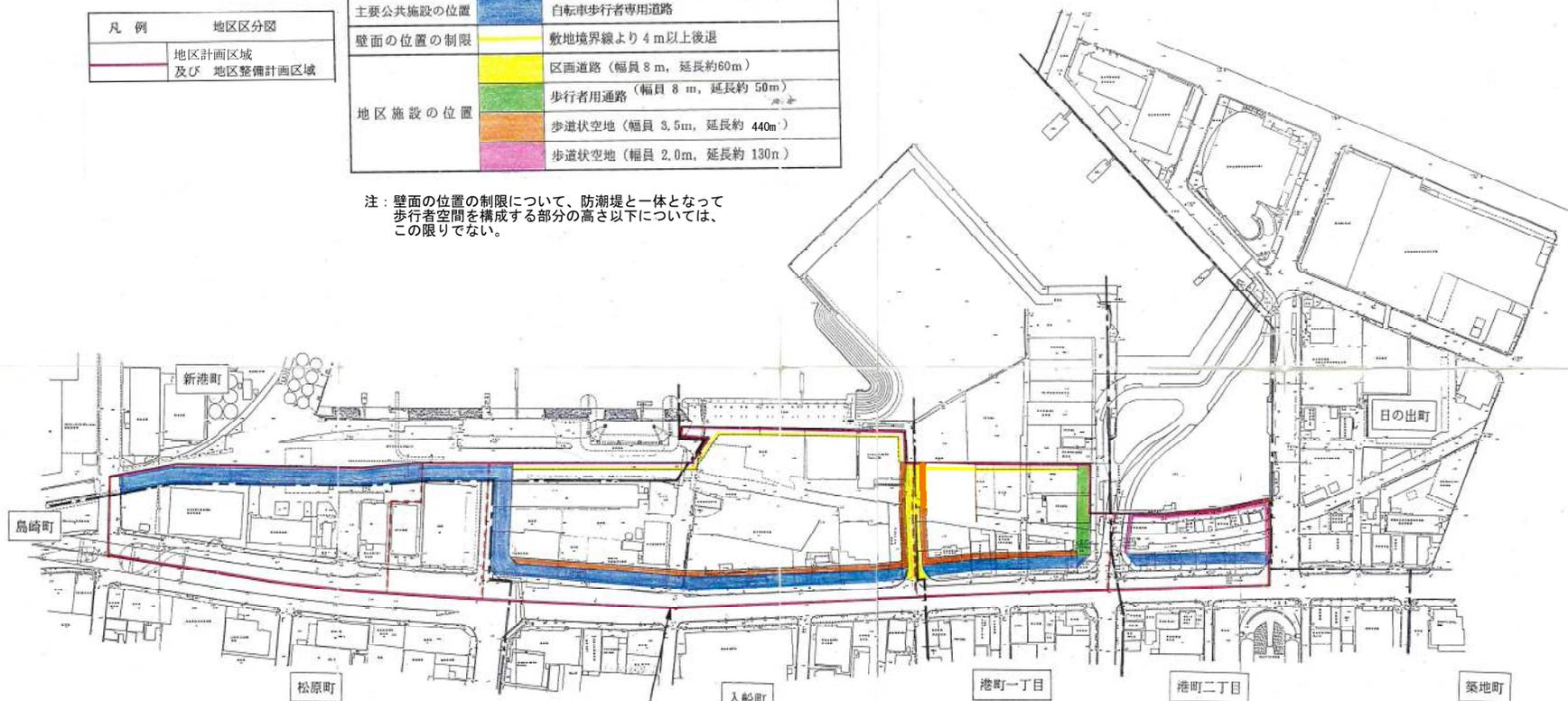
静岡都市計画 地区計画の変更
日の出地区再開発地区計画（静岡市決定）

第 1 号議案附図

No. 3

凡 例		凡 例	
地区区分図	地区計画区域 及び 地区整備計画区域	主要公共施設の位置	自転車歩行者専用道路
		壁面の位置の制限	敷地境界線より 4 m 以上後退
			区画道路（幅員 8 m, 延長約 60m）
		地区施設の位置	歩行者用通路（幅員 8 m, 延長約 50m）
			歩道状空地（幅員 3.5m, 延長約 440m）
			歩道状空地（幅員 2.0m, 延長約 130m）

注：壁面の位置の制限について、防潮堤と一体となって歩行者空間を構成する部分の高さ以下については、この限りでない。



日の出地区再開発地区計画
(面積約 5.0 ha)

市町村名	静岡市
件名	静岡都市計画地区計画の変更 日の出地区再開発地区計画
図面の名称	計画図（その3）〔土地利用計画図〕
縮尺	1/2,000