

## 東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（沼津市決定）

東駿河湾広域都市計画用途地域を次のように変更する。

（沼津市）

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 131.9ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 292.1ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 12.2ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 436.2ha						13.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 15.2ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 15.7ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 77.8ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 25.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 134.4ha						4.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 358.0ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 315.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 673.7ha						21.1%
第一種 住居地域	約 562.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.6%
第二種 住居地域	約 252.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.9%
準住居地域	約 83.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
近隣商業地域	約 95.7ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 73.8ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 169.5ha						5.3%
商業地域	約 73.0ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 32.1ha	50/10以下	—	—	—	—	
	約 6.7ha	60/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 111.8ha						3.5%
準工業地域	約 348.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.9%
工業地域	約 260.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
工業専用地域	約 155.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.9%
合 計	約 3,188.2ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図のとおり」

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」

## 理 由

都市計画道路千本香貫山線の一部廃止及び都市計画道路香貫山線の変更に伴い、当該路線沿線に指定する用途地域を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

都市計画道路千本香貫山線の沿道地区は、背後地の住環境に配慮するとともに、近隣住民の生活利便施設や沿道型施設の立地を許容するために、当該路線を基準に第一種住居地域を指定している。

沼津市都市計画マスタープランでは、人口減少等の社会状況の変化にあっても、人々が毎日の暮らしで活動するエリアごとのまちづくりを基本とし、生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持するため、地域の立地特性等を活かし、地域ごとの個性と魅力を鮮明化する生活圏のまちづくりに取り組むこととしており、本地区は将来都市構造において「都市的居住ゾーン」に位置付けられ、圏域内の交通環境を整備して生活利便性を高め、都市的サービスを楽しむことができる便利な居住空間を創出することとしている。

また、本地区は沼津市立地適正化計画において、生活サービスやコミュニティの維持を図るために居住を誘導する居住誘導区域に位置付けられている。

今回、当該地区は都市計画道路千本香貫山線から都市計画道路香貫山線の沿道地区に変更される地区であり、周辺住環境の保護・整備や隣接用途との連続性・一体性の確保といった観点から、第一種住居地域の範囲の基準を都市計画道路香貫山線に変更するものである。

# 変 更 概 要

用途地域変更面積表

市町名	面 積 (ha)	変 更 前		変 更 後		備 考
		用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	
沼津市	約0.08ha	第一種住居地域	200/60	第一種低層 住居専用地域	80/50	

用途地域面積別集計表

用途地域名	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	建築物の 高さの限度	増加面積	減少面積
第一種低層 住居専用地域	80/50	10m	約0.08ha	—
第一種住居地域	200/60	—	—	約0.08ha

## (参 考) 東駿河湾広域都市計画用途地域の変更

## 変更前後比較表

単位：ha

種 類	容積率 建ぺい率	最低敷地 面 積	沼津市		三島市 (変更なし)	長泉町 (変更なし)	清水町 (変更なし)	合 計	
			変更前	変更後				変更前	変更後
第一種低層	60/40	—	131.9	131.9	66.9	—	—	198.8	198.8
住居専用地域	80/40	165㎡	—	—	4.3	—	—	4.3	4.3
	80/50	—	292.0	292.1	98.0	—	—	390.0	390.1
	80/50	165㎡	—	—	183.5	—	—	183.5	183.5
	80/50	200㎡	—	—	37.9	—	—	37.9	37.9
	100/50	—	12.2	12.2	—	91.5	—	103.7	103.7
小 計			436.1	436.2	390.6	91.5	—	918.2	918.3
第二種低層	80/50	—	—	—	8.3	—	—	8.3	8.3
住居専用地域	100/50	—	—	—	—	23.3	—	23.3	23.3
	100/60	—	—	—	—	—	23.2	23.2	23.2
小 計			—	—	8.3	23.3	23.2	54.8	54.8
第一種中高層	100/40	—	15.2	15.2	—	—	—	15.2	15.2
住居専用地域	100/50	—	15.7	15.7	3.6	8.9	—	28.2	28.2
	150/50	—	—	—	10.2	—	—	10.2	10.2
	150/60	—	77.8	77.8	93.6	—	153.3	324.7	324.7
	200/60	—	25.7	25.7	58.3	36.2	—	120.2	120.2
小 計			134.4	134.4	165.7	45.1	153.3	498.5	498.5
第二種中高層	150/60	—	358.0	358.0	57.2	—	16.5	431.7	431.7
住居専用地域	200/60	—	315.7	315.7	110.1	13.1	—	438.9	438.9
小 計			673.7	673.7	167.3	13.1	16.5	870.6	870.6
第一種住居地域	200/60	—	562.5	562.4	135.4	186.9	159.9	1,044.7	1,044.6
第二種住居地域	200/60	—	252.2	252.2	114.1	53.3	38.8	458.4	458.4
準住居地域	200/60	—	83.3	83.3	40.5	25.7	17.9	167.4	167.4
近隣商業地域	200/80	—	95.7	95.7	113.1	43.1	8.2	260.1	260.1
	300/80	—	73.8	73.8	—	3.3	—	77.1	77.1
小 計			169.5	169.5	113.1	46.4	8.2	337.2	337.2
商業地域	300/80	—	—	—	—	—	17.0	17.0	17.0
	400/80	—	73.0	73.0	34.5	—	—	107.5	107.5
	500/80	—	32.1	32.1	—	—	—	32.1	32.1
	600/80	—	6.7	6.7	—	—	—	6.7	6.7
小 計			111.8	111.8	34.5	—	17.0	163.3	163.3
準工業地域	200/60	—	348.8	348.8	62.1	149.7	12.4	573.0	573.0
工業地域	200/60	—	260.5	260.5	115.7	103.7	86.8	566.7	566.7
工業専用地域	200/60	—	155.4	155.4	19.4	46.9	—	221.7	221.7
合 計			3,188.2	3,188.2	1,366.7	785.6	534.0	5,874.5	5,874.5

## 東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（沼津市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（沼津市）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 131.9ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 292.0ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 12.2ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 436.1ha						13.7%
第一種中高層住居専用地域	約 15.2ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 15.7ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 77.8ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 25.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 134.4ha						4.2%
第二種中高層住居専用地域	約 358.0ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 315.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 673.7ha						21.1%
第一種住居地域	約 562.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.6%
第二種住居地域	約 252.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.9%
準住居地域	約 83.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
近隣商業地域	約 95.7ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 73.8ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 169.5ha						5.3%
商業地域	約 73.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 32.1ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 6.7ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 111.8ha						3.5%
準工業地域	約 348.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.0%
工業地域	約 260.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
工業専用地域	約 155.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.9%
合 計	約 3,188.2ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図のとおり」

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」



## 理 由

ごみ焼却場の都市計画決定に併せ、本地区に将来にわたり、安定的かつ効率的なごみ処理体制を構築するとともに、新しい技術を活用した、より安全で環境負荷の少ない新ごみ焼却場の整備をするため、本案のとおり用途地域を変更する。



## 都市計画変更までのスケジュール(案)

縦覧 令和6年12月頃  
( 予 定 )

市審議会開催日 令和7年1月頃  
( 予 定 )

## 説明会・公聴会等の開催状況

開催日時	開催場所	説明者	参加者 (人数)	内容・結果	備考
令和元年 10 月 17 日(木) 午後 7 時から (説明会)	市民文化センター	沼津市 都市計画部 まちづくり政策課	住民 21 名 市まちづくり政策課 7 名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路の整備方針（優先整備路線及び見直し路線）について説明した。</li> <li>・整備方針内容について理解を得た。</li> </ul>	広報ぬまづ、市 HP、市 Twitter、市 Facebook に掲載
令和元年 10 月 31 日(木) 午後 7 時から (説明会)	第三地区センター	沼津市 都市計画部 まちづくり政策課	住民 10 名 市まちづくり政策課 5 名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路の整備方針（優先整備路線及び見直し路線）について説明した。</li> <li>・整備方針内容について理解を得た。</li> </ul>	対象自治会に対して、組回覧を実施
令和 6 年 9 月 5 日（木） 午後 7 時から (説明会)	第三地区センター	沼津市 都市計画部 まちづくり政策課	住民 21 名 市まちづくり政策課 7 名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路千本香貫山線及び香貫山線の変更、用途地域の変更について説明した。</li> <li>・整備方針内容について理解を得た。</li> </ul>	関係地権者に対し、直接案内を送付
令和 6 年 10 月 11 日（金） (予定)  (公聴会)	沼津市立図書館 4 階講座室			<ul style="list-style-type: none"> <li>・縦覧に対して公述の申出がある場合に実施</li> </ul>	

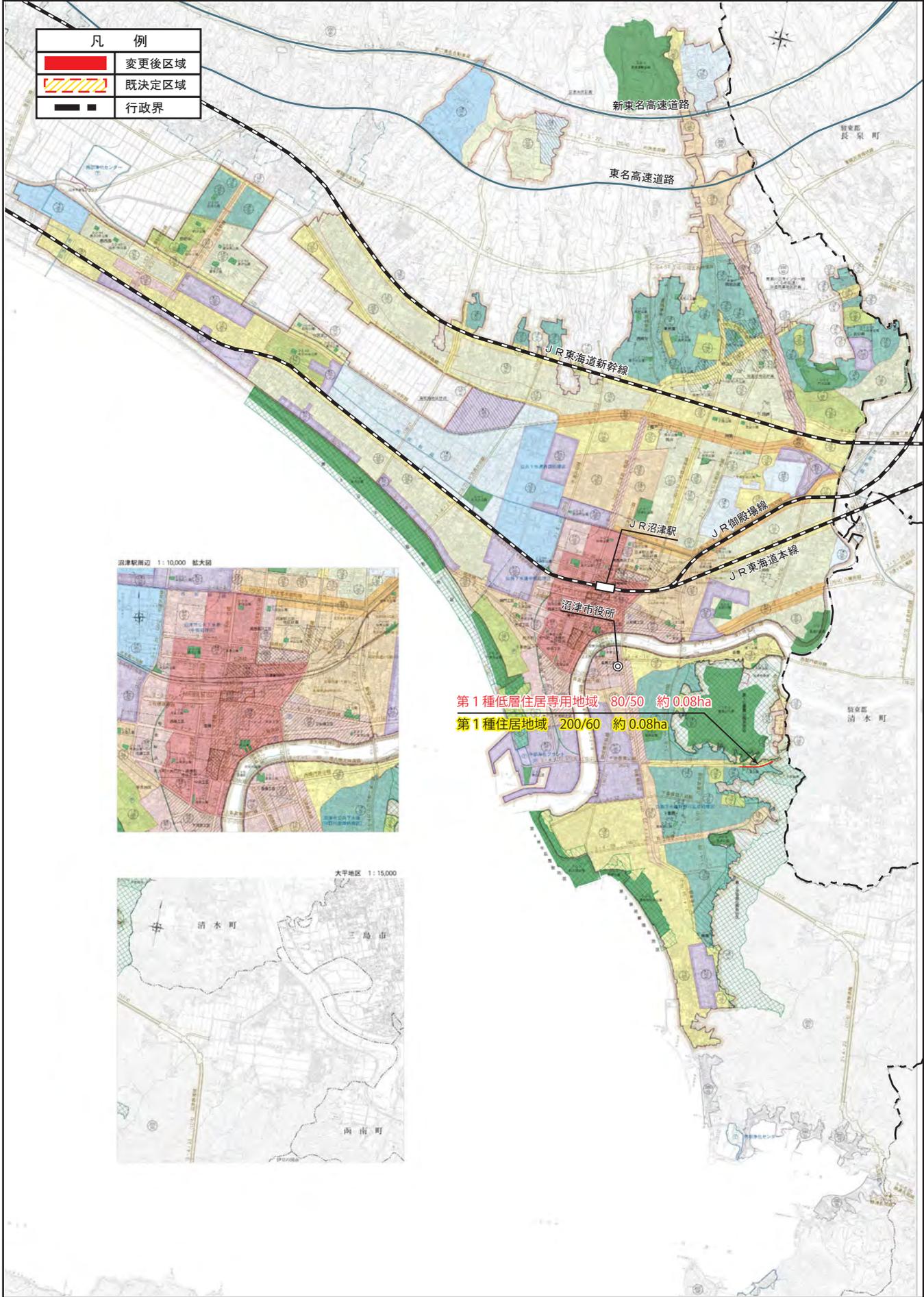
様式 34

関係機関との協議状況一覧 （東駿河湾広域都市計画用途地域の変更）

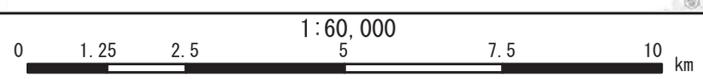
協 議 先	協 議 事 項	内 容	経 過			備 考
			下協議	協議書提出	応 諾	
静岡県 交通基盤部 都市局 都市計画課	都市計画変更協議	都市計画変更について	R6. 7. 19		R6. 8. 26	口頭応諾
静岡県 沼津土木事務所 都市計画課	都市計画変更協議	都市計画変更について	R6. 8. 6		R6. 8. 6	口頭応諾
静岡県警察 沼津警察署 交通課	都市計画変更協議	都市計画変更について	R5. 3. 29		R5. 3. 29	口頭応諾

位置図

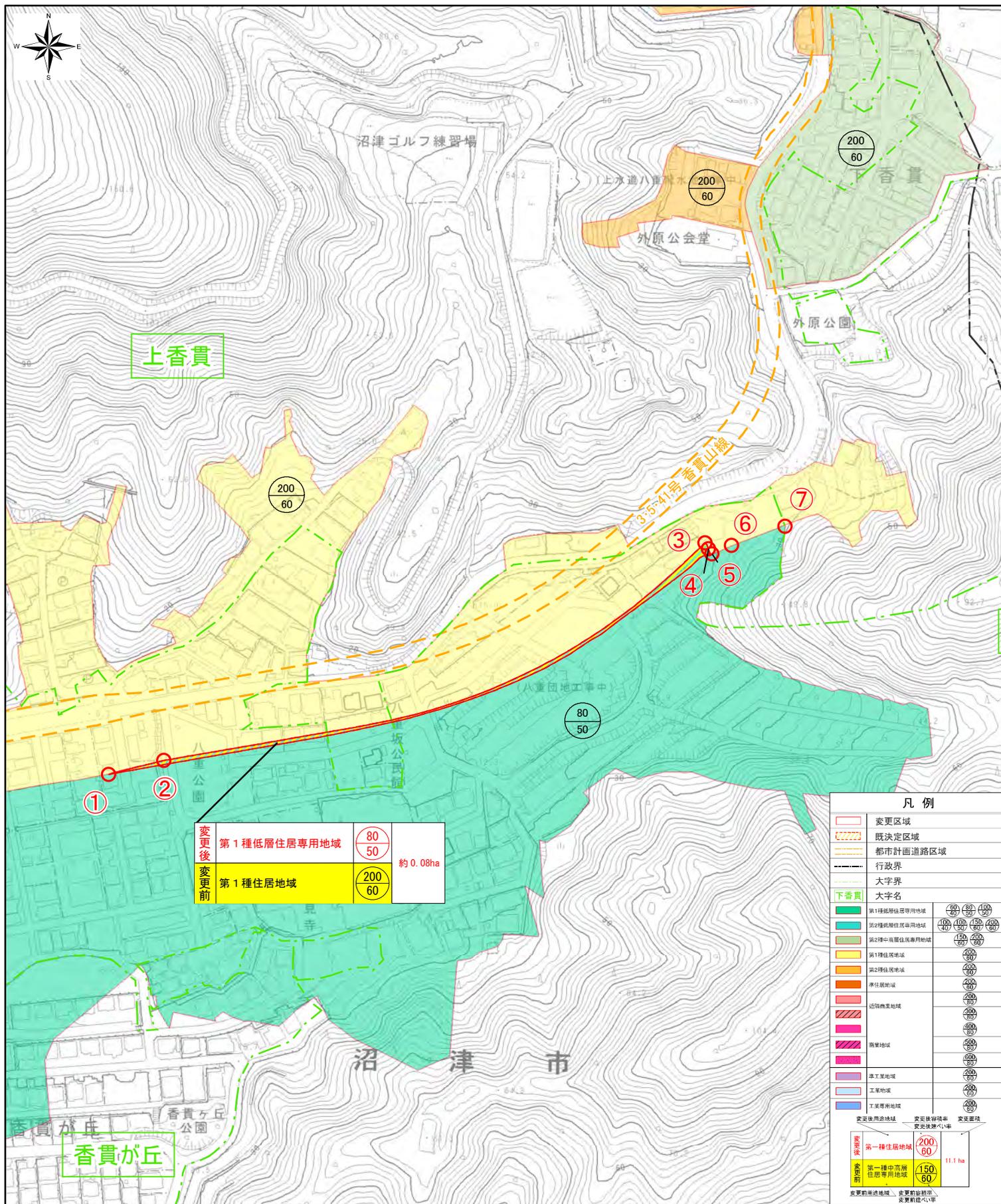
NO.



第1種低層住居専用地域 80/50 約0.08ha  
 第1種住居地域 200/60 約0.08ha

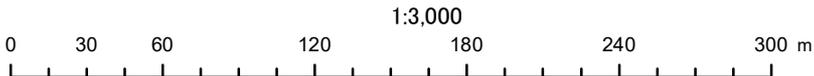


拡大図



変更後	第1種低層住居専用地域	$\begin{matrix} 80 \\ 50 \end{matrix}$	約0.08ha
変更前	第1種住居地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	

凡例			
	変更区域		
	既決定区域		
	都市計画道路区域		
	行政界		
	大字界		
	下香貫 大字名		
	第1種低層住居専用地域	$\begin{matrix} 80 & 100 \\ 50 & 60 \end{matrix}$	
	第2種低層住居専用地域	$\begin{matrix} 100 & 150 \\ 50 & 60 \end{matrix}$	
	第2種中高層住居専用地域	$\begin{matrix} 150 & 60 \\ 60 & 60 \end{matrix}$	
	第1種住居地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	第2種住居地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	準住居地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	近隣商業地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	商業地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	工業地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	工業用地	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	工業用地	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	
	変更後用途地域	変更前後標準 変更後標準	
変更後	第1種住居地域	$\begin{matrix} 200 \\ 60 \end{matrix}$	11.1ha
変更前	第1種中高層住居専用地域	$\begin{matrix} 150 \\ 60 \end{matrix}$	
変更前	変更前用途地域	変更前標準	変更前標準

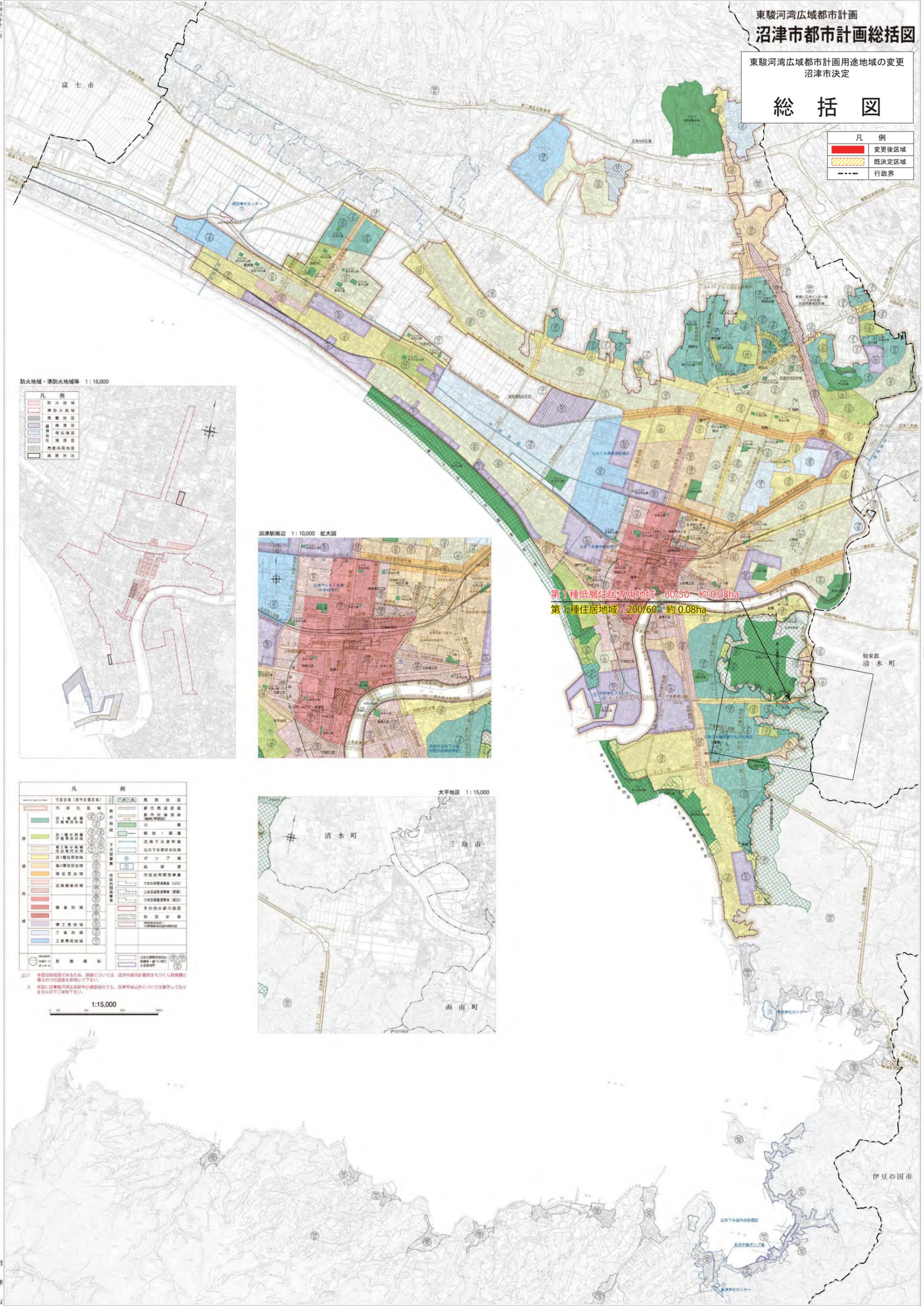


東駿河湾広域都市計画  
沼津市都市計画総括図

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更  
沼津市決定

総括図

凡例	
	変更後区域
	既決定区域
	行政界



防火地域・準防火地域等 1:15,000



沼津駅周辺 1:10,000 拡大図



大平地区 1:15,000



凡例			
	行政界(都市計画区域)		燃費地区
	市街化区域		都市高速鉄道都市計画区域(準都市計画区域)
	第1種住居専用地域		公園
	第1種住居地域		緑地・緑道
	第2種住居地域		流域下水道処理区
	商業地域		公共下水道処理区
	工業地域		ポンプ場
	工業専用地域		船渠
	工業専用地域		市街地再開発事業
	工業専用地域		土地区画整理事業(1期)
	工業専用地域		土地区画整理事業(2期)
	工業専用地域		その他の都市施設地区計画
	工業専用地域		自衛隊施設地区計画
	工業専用地域		自衛隊施設地区計画(防衛省・自衛隊)
	工業専用地域		自衛隊施設地区計画(防衛省)
	工業専用地域		自衛隊施設地区計画(防衛省)

注1) 本図は総括図であるため、詳細については、沼津市都市計画図章づくり政策課に  
問い合わせのうえ、図章を参照して下さい。  
注2) 本図には東駿河湾広域都市計画区域のうち、沼津市域以外については表示しており  
ませんのでご留意下さい。

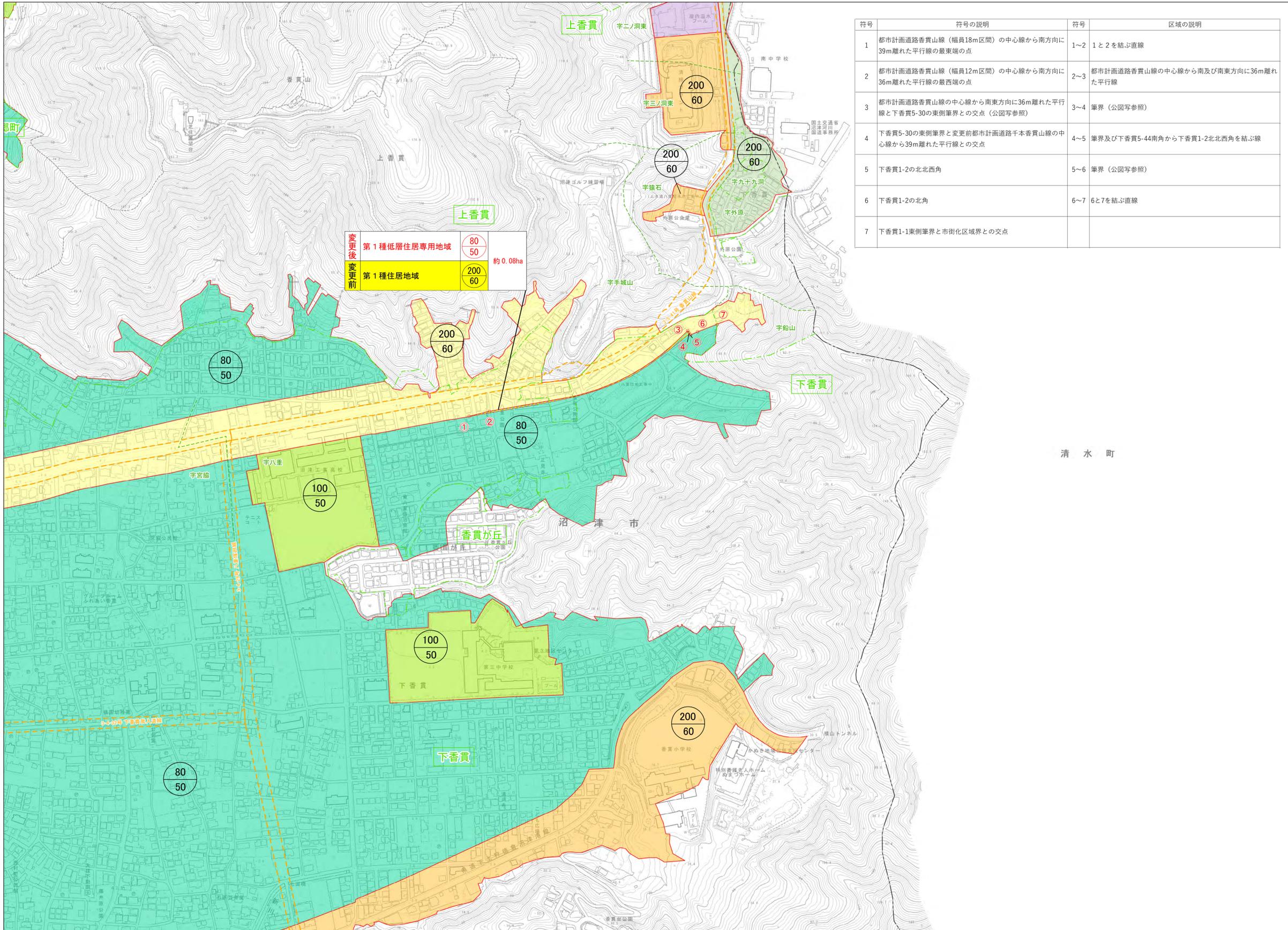
1:15,000



伊豆の国市

沼津市

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更  
 沼津市決定  
 計画図



符号	符号の説明	符号	区域の説明
1	都市計画道路香貫山線（幅員18m区間）の中心線から南方向に39m離れた平行線の最東端の点	1~2	1と2を結ぶ直線
2	都市計画道路香貫山線（幅員12m区間）の中心線から南方向に36m離れた平行線の最西端の点	2~3	都市計画道路香貫山線の中心線から南及び南東方向に36m離れた平行線
3	都市計画道路香貫山線の中心線から南東方向に36m離れた平行線と下香貫5-30の東側筆界との交点（公図写参照）	3~4	筆界（公図写参照）
4	下香貫5-30の東側筆界と変更前都市計画道路千本香貫山線の中心線から39m離れた平行線との交点	4~5	筆界及び下香貫5-44南角から下香貫1-2北西角を結ぶ線
5	下香貫1-2の北北西角	5~6	筆界（公図写参照）
6	下香貫1-2の北角	6~7	6と7を結ぶ直線
7	下香貫1-1東側筆界と市街化区域界との交点		



清水町

凡例		
	変更区域	
	既決定区域	
	都市計画道路区域	
	行政界	
	大字界	
	小字界	
字手城山	小字名	
下香貫	大字名	
	第1種低層住居専用地域	$\frac{80}{50}$ $\frac{80}{60}$ $\frac{100}{60}$
	第2種低層住居専用地域	$\frac{100}{40}$ $\frac{100}{50}$ $\frac{150}{60}$ $\frac{200}{60}$
	第2種中高層住居専用地域	$\frac{150}{60}$ $\frac{200}{60}$
	第1種住居地域	$\frac{200}{60}$
	第2種住居地域	$\frac{200}{60}$
	準住居地域	$\frac{200}{60}$
	近隣商業地域	$\frac{200}{80}$
		$\frac{300}{80}$
		$\frac{400}{80}$
	商業地域	$\frac{500}{80}$
		$\frac{600}{80}$
	準工業地域	$\frac{200}{80}$
	工業地域	$\frac{200}{60}$
	工業専用地域	$\frac{200}{60}$
変更後用途地域	変更後容積率	変更後建ぺい率
変更後 第1種住居地域	$\frac{200}{60}$	
変更前 第1種中高層住居専用地域	$\frac{150}{60}$	11.1 ha
変更前用途地域	変更前容積率	変更前建ぺい率

1:2,500



東駿河湾広域都市計画用途地域の変更  
沼津市決定  
参考図(公図写)

