

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更（沼津市決定）  
都市計画沼津駅北第一地区計画を次のように変更する。

名称	沼津駅北第一地区計画
位置	沼津市大手町一丁目、米山町、高島町、杉崎町の各一部
面積	約12.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、静岡県東部地方拠点都市地域の拠点地区に位置付けられ、土地地区画整理事業により都市基盤の整備が進められている。</p> <p>そこで、土地地区画整理事業による土地利用の維持・増進に合わせ、地区の特性に応じた合理的な土地利用と建築物等に関するルールを定めることによって、沼津駅周辺地区にふさわしい都市環境と広域交流拠点の形成に資することを目的とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>&lt;土地利用の方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 拠点施設地区 JR沼津駅直近の立地条件を活かし、拠点地区にふさわしい人、もの、情報が交流する高次都市機能（情報発信・高等教育・余暇活動・行政サービス等）を有する核施設の立地を図る。</li> <li>○ 駅前広場西地区 JR沼津駅北口駅前広場（以下「北口駅前広場」という。）や拠点施設地区に隣接した都市的利用価値の高さを活かし、商業・業務・宿泊施設や都市型住宅などを誘導し、土地の高度利用を促すとともに、人の交流やにぎわいの創出を図る。</li> <li>○ 七通線北地区 北口駅前広場や拠点施設地区に隣接する立地を活かし、都市計画道路七通線（以下「七通線」という。）沿道は、にぎわいと活気のある商業・業務施設などの土地利用を誘導する。また、七通線沿道以外は、商業施設と住宅などの誘導により、にぎわいのある界限空間の創出を図る。</li> <li>○ 国道414号周辺地区 南北交通の幹線である都市計画道路三枚橋岡宮線（以下「三枚橋岡宮線」という。）（国道414号）沿道は、交通利便性を考慮し、沿道サービス施設の土地利用を誘導するとともに、三枚橋岡宮線沿道以外は、良好な住環境の形成を図る。</li> </ul> <p>&lt;地区施設の整備の方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 道路等は、土地地区画整理事業により景観に配慮して整備し、保全する。</li> </ul> <p>&lt;建築物等の整備の方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 静岡県東部地域の広域拠点にふさわしい市街地とするため、「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>○ 敷地の細分化や建築物の密集化等を防止して良好な街並み形成を図るとともに、日照や通風の維持など、ゆとりある快適な環境を形成するため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>○ 拠点施設地区は、七通線の歩道空間と一体となったゆとりあるオープンスペースを確保するため、「壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>○ 本地区のシンボリックな公共空間となる北口駅前広場や七通線、都市計画道路沼津南一色線（以下「沼津南一色線」という。）沿道は、歩行者が楽しく快適に歩けるような歩道と沿道建築物の空間的な連続性を確保するため、「建築物等の高さの最低限度」を定める。</li> <li>○ 沼津駅周辺にふさわしい景観形成のため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</li> <li>○ 周辺環境に調和し、良好な住環境を保全するため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</li> </ul> <p>&lt;その他の整備の方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 様々な人々の交流やにぎわいの中心となる複合的な施設等の立地や共同建築を促進し、公開空地の確保を行い、本地区の個性と魅力づくりを図る。</li> <li>○ 人々が快適に歩けるまちを形成するため、道路、歩行者空間、公園等は、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを行う。</li> <li>○ うるおいと緑豊かな環境づくりを行うため、極力緑化を推進するとともに、外構部分の景観に配慮する。</li> </ul>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	拠点施設地区	駅前広場西地区	七通線北地区	国道414号周辺地区
		地区の面積	約4.6ha	約1.1ha	約4.2ha	約2.5ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を建築してはならない。					
		(1) 自動車教習所	(1) 自動車教習所	(1) 自動車教習所	(1) 自動車教習所	(1) 自動車教習所	(1) 自動車教習所
		(2) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	(2) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	(2) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	(2) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	(2) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	(2) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
		(3) 業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設	(3) 業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設	(3) 業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設	(3) 業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設	(3) 業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設	(3) 業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設
		(4) 倉庫業を営む倉庫	(4) 倉庫業を営む倉庫	(4) 倉庫業を営む倉庫	(4) 倉庫業を営む倉庫	(4) 倉庫業を営む倉庫	(4) 倉庫業を営む倉庫
		(5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの。ただし、作業場の床面積が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。	(5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの。ただし、作業場の床面積が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。	(5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの。ただし、作業場の床面積が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。	(5) 建築基準法別表第2(と)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設	(6) 七通線に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール、又は階段に供する部分を除く。	(5) 建築基準法別表第2(と)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設
		(6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設	(6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設	(6) 建築基準法別表第2(と)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設	(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの	(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの	(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの
		(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の2に定めるもの	(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の2に定めるもの	(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの	(8) 七通線、沼津南一色線又は北口駅前広場に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。	(8) 七通線、沼津南一色線又は北口駅前広場に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。	(8) 七通線又は北口駅前広場に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。
		(8) 七通線又は北口駅前広場に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。	(8) 七通線又は北口駅前広場に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。	(8) 七通線、沼津南一色線又は北口駅前広場に面する1階部分を居住の用に供するもの。ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。			

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度		基本となる容積率が600%の地区において 敷地面積100㎡未満は400% 同100㎡以上500㎡未満は $1/2 \times S + 350\%$ 同500㎡以上は600% S:敷地面積(㎡)		
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	100㎡	100㎡	120㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、七通線の道路境界線(隅切り部分を除く。)から2m以上離さなければならない。ただし、建築基準法施行令第126条の6に定める非常用進入口を除く。			
建築物等の高さの最低限度	七通線又は北口駅前広場に面する建築物は、地上2階建て以上又は高さ7m以上とする。	七通線、沼津南一色線又は北口駅前広場に面する建築物は、地上2階建て以上又は高さ7m以上とする。	七通線に面する建築物は、地上2階建て以上又は高さ7m以上とする。	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築様式 七通線、沼津南一色線、三枚橋岡宮線又は北口駅前広場に面する建築物の部分は、次の各号に適合するものとする。 (1) 高架水槽、クーリングタワー、ダクト、煙突、配管類、メーター類、空調屋外機等の建築設備(避雷設備、通信設備を除く。)は見えにくい構造とする。 (2) 1階部分のシャッターは、透視可能なものとする。ただし、防災上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <p>2 建築物の色彩 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱等の色彩は、原色を避ける。</p> <p>3 屋外広告物及びこれを掲出する物件(屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に定めるもの。以下「広告物等」という。) (1) 七通線、沼津南一色線、三枚橋岡宮線又は北口駅前広場に面して設置する広告物等は、当該敷地内に収めるものとする。 (2) 次のアからウの一に該当する広告物等は、七通線、沼津南一色線、三枚橋岡宮線又は北口駅前広場に面し、かつ、建築物の屋上又は屋根に設置してはならない。 ア 建築基準法施行令第2条第1項第8号に定める建築物の階数に算入されない部分の屋上又は屋根に設置する広告物等 イ 高さが6.5mを超える広告物等 ウ 表示面の高さが5mを超える広告物等</p>			

<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合するものとする。  ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下のもの、又は、門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2.0m以下のものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 生垣</li> <li>(2) フェンス、金網等で透視可能なもの（壁面の位置の制限が適用されている部分を除く。）</li> <li>(3) 車止めポール等</li> </ol>
--------------------	---

「建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限の適用除外規定については別紙のとおり」

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

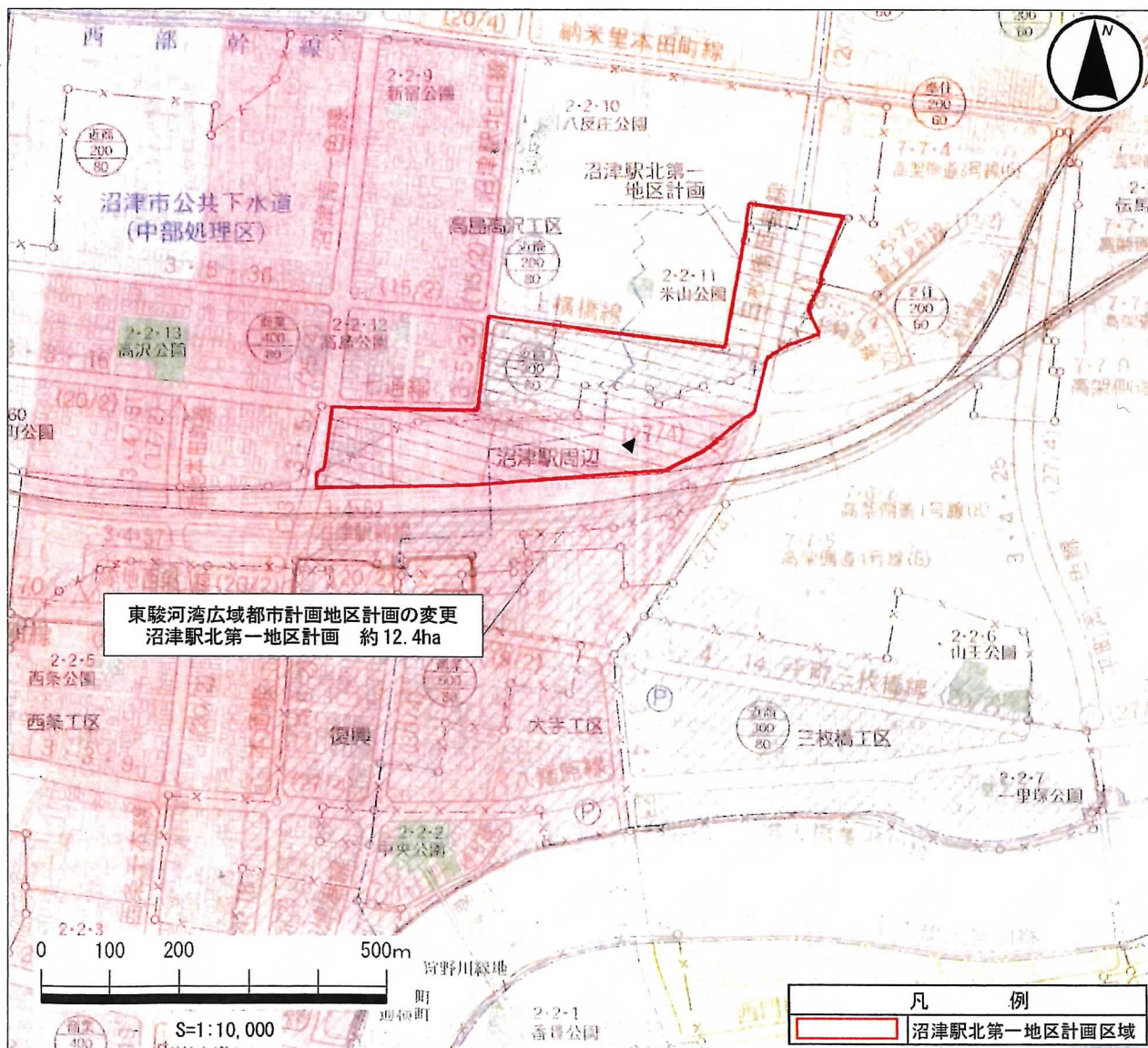
適用の除外

- 1 次の各号の一に該当する建築物については、建築物等の用途の制限の定めは適用しない。
  - (1) 地区計画の都市計画決定告示の際、現に存する建築物で、この規定に適合しない部分を有するものの敷地内において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合で、市長が当該地区計画区域の市街地の形成上支障がないと認めたもの（当該規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、地区計画の都市計画決定告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。）
  - (2) 鉄道事業法施行規則（昭和62年号外運輸省令第6号）第9条に定める鉄道施設並びに鉄道の運輸又は維持保全を行うために使用する事務所、詰所、機器室、倉庫、自動車の車庫及びこれらに付帯する施設等（以下、「鉄道に関する施設」という。）
- 2 次の各号の一に該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度の定めは適用しない。
  - (1) 地区計画の都市計画決定告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの
  - (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用するもの
  - (3) 地区計画の都市計画決定告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備により、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの
    - ① 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。
    - ② 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
  - (4) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
  - (5) 鉄道に関する施設
- 3 次の各号の一に該当する建築物については、壁面の位置の制限の定めは適用しない。
  - (1) 地盤面下に設ける建築物及び建築物の部分
  - (2) 別棟の車庫及び物置でその床面積の合計が20㎡未満のもの
  - (3) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
- 4 次の各号の一に該当する建築物については、建築物等の高さの最低限度の定めは適用しない。
  - (1) 地区計画の都市計画決定告示の際、現に存する建築物で、この規定に適合しない部分を有するものの敷地内において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合で市長が当該地区計画区域の市街地の形成上支障がないと認めたもの（地区計画の都市計画決定告示の際の当該規定に適合しない建築物の部分を増加させない範囲内で行う場合に限る。）
  - (2) 別棟の車庫及び物置でその床面積の合計が20㎡未満のもの
  - (3) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
  - (4) 鉄道に関する施設
- 5 次の各号の一に該当する建築物については、建築物等の形態又は意匠の制限（広告物等の制限を除く。）及び垣又はさくの構造の制限の定めは適用しない。
  - (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
  - (2) 鉄道に関する施設

## 理 由

沼津駅北口周辺の商業地域において、過小宅地等の土地の共同化を誘導し、高度な土地利用を図るため、沼津駅北第一地区計画を本案のとおり変更する。

位置図



東駿河湾広域都市計画  
沼津駅北第一地区計画の変更（沼津市決定）

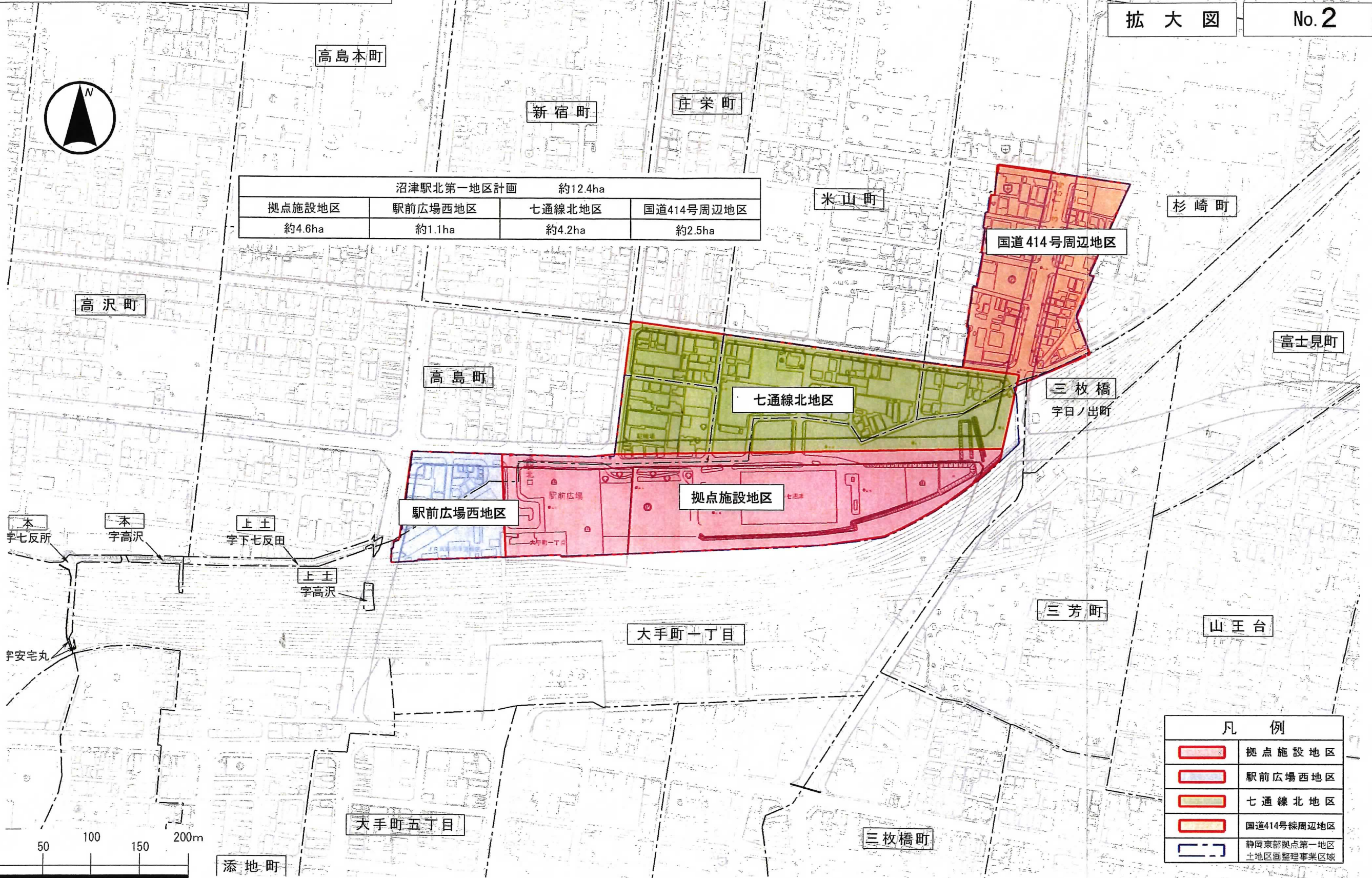
第 号議案附図

拡大図

No.2



沼津駅北第一地区計画				約12.4ha
拠点施設地区	駅前広場西地区	七通線北地区	国道414号周辺地区	
約4.6ha	約1.1ha	約4.2ha	約2.5ha	



凡 例	
	拠点施設地区
	駅前広場西地区
	七通線北地区
	国道414号線周辺地区
	静岡東部拠点第一地区 土地区画整理事業区域