



みんなでつくる
潤いと魅力あるまちづくり

沼津駅北第一地区計画



「人・まち・自然が調和し、躍動するまち ～誇り高い沼津を目指して～」

沼津市



はじめに

沼津駅北第一地区では、土地区画整理事業により、沼津駅北口駅前広場や都市計画道路等の都市施設の計画的な整備とあわせ、沼津駅周辺地区にふさわしい魅力ある新しいまちづくりが進められています。

このまちの変化に対応し、その立地上の特性を活かした、良好な環境の街並み整備を目指し、地区住民で組織する「静岡県東部拠点第一地区まちづくり協議会」において、検討が重ねられ、より具体的な手法として「地区計画」が平成18年6月28日に定められました。

また、平成20年10月20日には、容積率の最高限度の規定を追加する変更等を行いました。

地区計画とは

地区計画とは、住民の身近な生活環境の維持、向上を図るため、地区レベルでまちづくりの方針を検討し、地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。

また、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映させるなど、いわゆる住民参加のまちづくりをめざす手法でもあります。

まちづくりの目標

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、土地区画整理事業により、都市基盤の整備が進められています。

そこで、土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り、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します。





土地利用の方針

恵まれた立地条件や都市基盤の整備を活かして、都市機能施設の立地を図り、にぎわいと活気のある商業・業務施設等を誘導するとともに、幹線道路沿道以外では良好な住環境に配慮した都市づくりを目指して、以下のように土地利用の方針を定めています。

(1) 拠点施設地区

J R 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地区とします。

(2) 駅前広場西地区

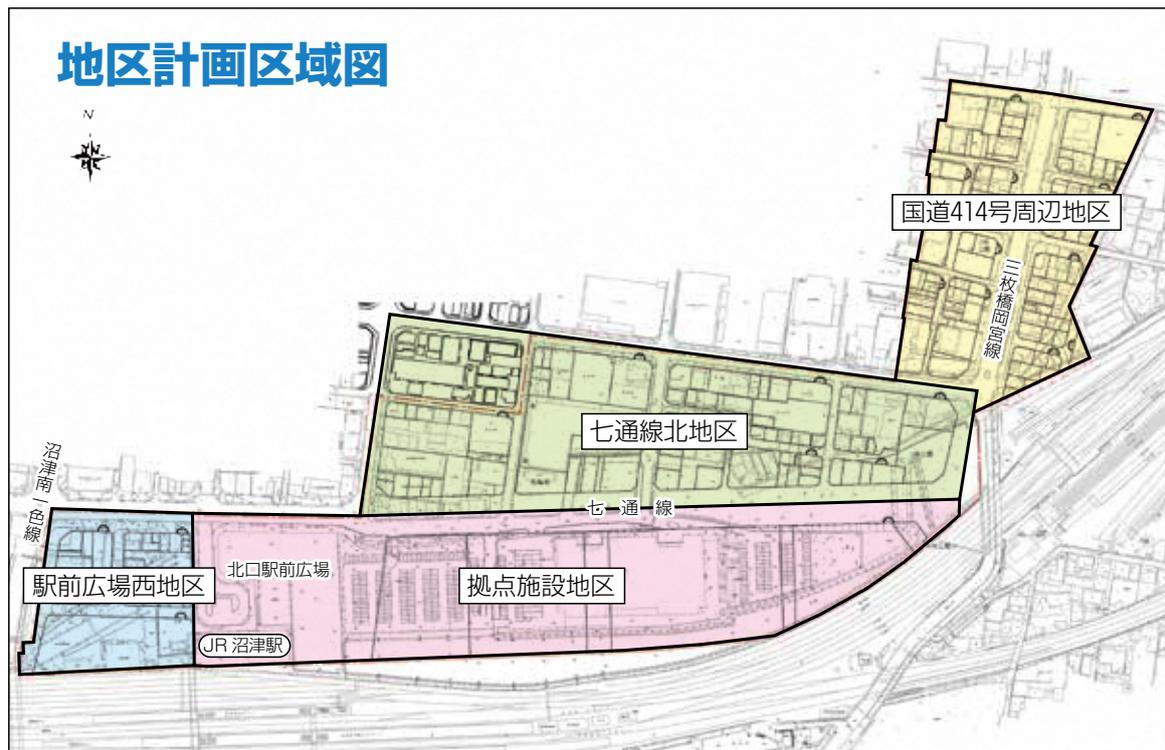
J R 沼津駅北口駅前広場や拠点施設地区に隣接した都市的利用価値の高さを活かし、商業・業務・宿泊施設や都市型住宅などを誘導し、土地の高度利用を促すとともに、人の交流やにぎわいの創出を図る地区とします。

(3) 七通線北地区

J R 沼津駅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しつつ、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地区とします。

(4) 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（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地区とします。





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 (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 (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。 (6)建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ロ）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（昭和25年政令第338号）第130条の9の2に定めるもの (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。	(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 (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 (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。 (6)建築基準法別表第2（ロ）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 (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。	(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 (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 (5)建築基準法別表第2（ロ）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。	(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 (3)業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設	
	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に定める非常用出入口を除く。			
	建築物等の高さの最高限度	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	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。				
	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。 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				
垣又はさくの構造の制限	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。 (1)生垣 (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。） (3)車止めポール等				

※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あり



建築物等における基準

注) 1～4に関しては、市条例が定められています。

1. 建築物等の用途の制限

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、それぞれの地区の土地利用にあった建築物等の用途の制限を定めています。

建築物等の用途制限の概要

地区計画区域内の用途制限 建てられる用途…○ 建てられない用途…× (①、②、③、△は面積、階数等の制限あり)	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	備考
用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地	第2種住居地	
住宅、共同住宅、下宿、寄宿舎	△	△	△	○	△1階部分を居住の用に供しないもの(七通線、沼津南一色線、駅前広場に面するもののみ)
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	△	△	△	○	非住宅部分の用途制限あり △1階部分を居住の用に供しないもの(七通線、沼津南一色線、駅前広場に面するもののみ)
個室付浴場等	×	×	×	×	
業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設(葬儀場等)	×	×	×	×	
自動車教習所	×	×	×	×	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	
畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	原動機の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	②	②	①	②	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 150㎡以下 ② 50㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	②	②	①	×	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	
原動機を使用する工場	③	③	②	③	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 300㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 50㎡以下
自動車修理工場	②	②	①	③	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○
	量が少ない施設	×	×	×	×
	量がやや多い施設	×	×	×	×
	量が多い施設	×	×	×	×

※本表は建築物等の用途制限の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

2. 容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度

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(容積率)の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

●建築物の容積率の最高限度

駅前広場西地区

敷地面積 100㎡未満の場合 容積率の最高限度 400%

敷地面積 100㎡以上 500㎡未満の場合 容積率の最高限度 $1/2 \times S + 350\%$
※Sは敷地面積(㎡)

敷地面積 500㎡以上の場合 容積率の最高限度 600%

●建築物の敷地面積の最低限度

拠点施設地区 1,000㎡以上

駅前広場西地区 100㎡

七通線北地区 100㎡

国道414号周辺地区 120㎡



3. 壁面の位置の制限

拠点施設地区

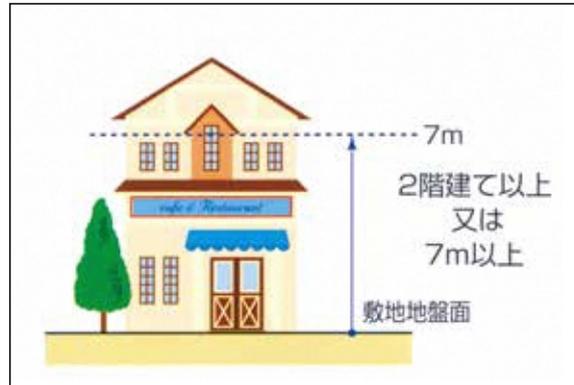
七通線の歩道空間と一体となったゆとりあるオープンスペースを確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定めています。

4. 建築物等の高さの最低限度

拠点施設地区 駅前広場西地区

七通線北地区

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、沼津南一色線沿道は、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ています。

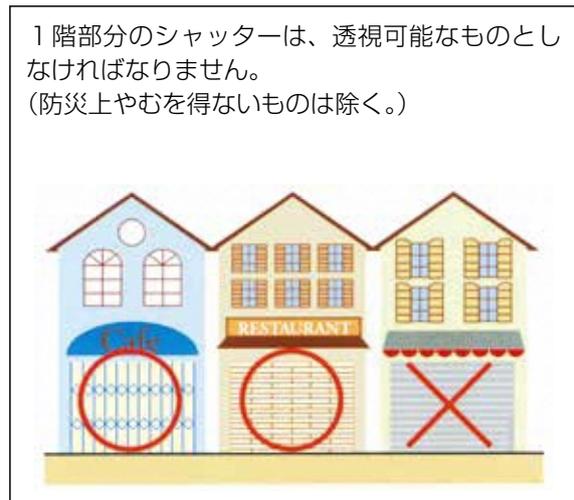


5. 建築物等の形態又は意匠の制限

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ています。

●建築様式

七通線、沼津南一色線、三枚橋岡宮線、北口駅前広場に面する建築物の部分は



●建築物の色彩

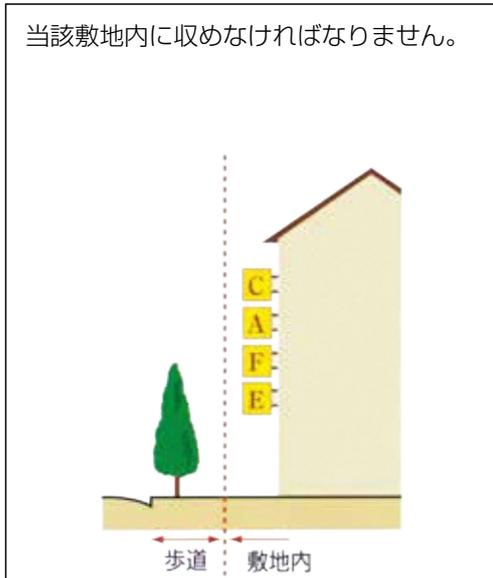
建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱等の色彩は





●屋外広告物

七通線、沿津南一色線、三枚橋岡宮線、北口駅前広場に面し、広告物を設置する場合は



当該敷地内に収めなければなりません。



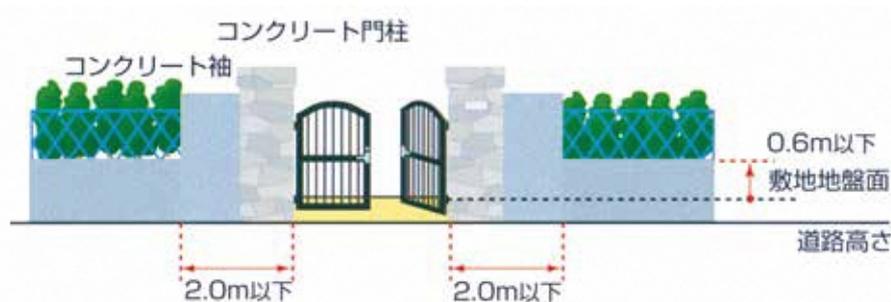
建築物の階数に算入されない部分の屋上等や屋上広告物で高さ 6.5 m 超又は表示面の高さが 5.0 m 超のものは設置してはなりません。

※この他、屋外広告物条例の規制もありますので、事前にまちづくり指導課に相談して下さい。

6. 垣又はさくの構造の制限

周辺環境に調和し、良好な住環境を保全するため、垣又はさくの構造を定めています。

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣、フェンス又は金網等で透視可能なものにしなければなりません。



※ただし、敷地地盤からの高さが 0.6m 以下のもの、又は、門及び門の袖の長さが左右それぞれ 2.0m 以下のものは認められます。

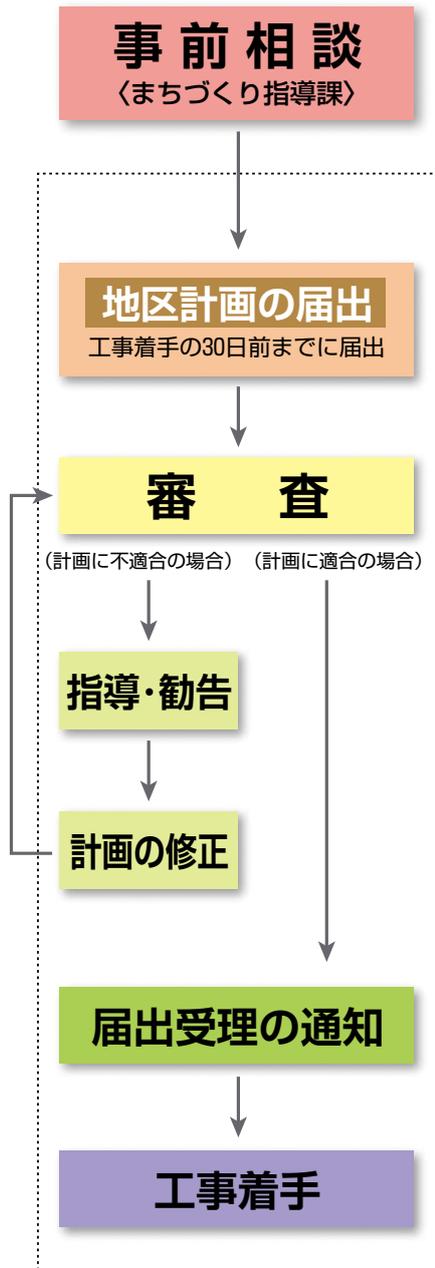
その他の整備方針

その他、本地区では以下の整備方針を定めています。

- 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ります。
- 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います。
- 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します。

【届出の手続き】

計画の届出から工事着手までの流れ



「地区計画の届出」については

沼津市都市計画部まちづくり指導課
 TEL 055-934-4766 (直通)
 FAX 055-933-1412 (5階共通)
 Email mati-sido@city.numazu.lg.jp

その他ご不明な点がございましたら

沼津市都市計画部まちづくり政策課
 TEL 055-934-4760 (直通)
 FAX 055-933-1412 (5階共通)
 Email mati-seisaku@city.numazu.lg.jp



届出書の様式 (記入例)

別記様式第十一の二 (第四十三条の九関係)
 地区計画の区域内における行為の届出書 (記入例)

(あて先) 沼津市長 令和〇〇年〇〇月〇〇日

届出者 住所 沼津市〇〇町〇〇番地
 氏名 沼津 太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、
 (1) 土地の区画形質の変更
 (2) 建築物の建築又は工作物の建設
 (3) 建築物等の用途の変更
 (4) 建築物等の形態又は意匠の変更
 (5) 木竹の伐採
 (6) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積

について、下記により届け出ます。

記

1 行為の場所 沼津市〇〇町字〇〇 〇〇番地 (街区番号〇〇-〇〇)
 2 行為の着手予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
 3 行為の完了予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
 4 設計又は施行方法

① 行為の種別 **建築物の建築** (建築物の建設) (新築・改築・増築・移転)

行為の種別	区域の面積 m ²		
	届出部分	届出以外の部分	合計
(I) 敷地面積			〇〇.〇〇 m ²
(II) 建築又は建設面積	〇〇.〇〇 m ²	m ²	〇〇.〇〇 m ²
(III) 延べ面積	〇〇.〇〇 m ²	m ²	〇〇.〇〇 m ²
(IV) 敷地の地盤面の高さ 設計GLから〇.〇〇m	(VII) 緑地施設の面積 〇〇.〇〇 m ²		
(V) 高さ 地盤面から〇.〇〇m	(VIII) 用途 専用住宅		
(VI) 居室の床面の高さ 地盤面から〇.〇〇m	(IX) 垣又はさくを設ける構造 生垣		

② 建築物の建築又は工作物の建設

行為の種別	変更前の用途	変更後の用途
(3) 建築物等の用途の変更		

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更 変更の内容

(5) 木竹の伐採 伐採面積 m²

(6) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積 物件の堆積を行う土地の面積 物件の種類

※上記の届出用紙は、まちづくり指導課及び市ホームページにあります。

届出に必要な書類 ①提出部数 正副2部

- 届出書
- 届出書について代理人をおいている場合は、委任状
- 建築物の付近見取図
- 建築物の配置図 (土地の高低、垣又はさくを設ける場合は明示)
- 敷地求積図・建物求積図 (寸法、建ぺい率及び容積率の計算式及び結果を明示)
- 建築物の平面図 (各室の用途及び床面積)、立面図 (外壁及び屋根の色を明示)
- 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に、建築設備あるいは1階部分にシャッターを設置する場合は、位置、形態及び意匠がわかる図面 (建築設備については、見えにくい構造としていることもわかる図面)
- 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屋外広告物を設置する場合は、位置、形態及び意匠がわかる図面
- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、形態及び意匠がわかる図面
- その他必要な書類