



# みんなで作る 潤いと魅力あるまちづくり

東椎路地区計画



「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

東椎路地区は、国道1号に接していることや、スマートインターチェンジの整備、(都)東駿河湾環状線の延伸などにより、広域交通の利便性が高い地区です。

この交通の利便性を活かし、本市の活性化に資する広域からの交流人口の受け皿として商業機能を導入するとともに、既存の機能を充実させながら、商業、医療・福祉、物流の複合拠点を形成するため、市街化調整区域から市街化区域に編入することに合わせて、「地区計画」が平成29年3月31日に定められました。

## 地区計画とは

地区計画は、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、国道1号、(都)金岡浮島線及び(都)片浜西沢田線に接していることに加え、東名高速道路、新東名高速道路、(都)東駿河湾環状線などの広域交通網へのアクセス性にも優れている特色を活かし、交流人口の受け皿として広域的商業機能を導入するとともに、既存の都市機能を充実させながら、快適で活力ある“まちづくり”を目標として地区計画を策定し、良好な市街地の形成を目指します。

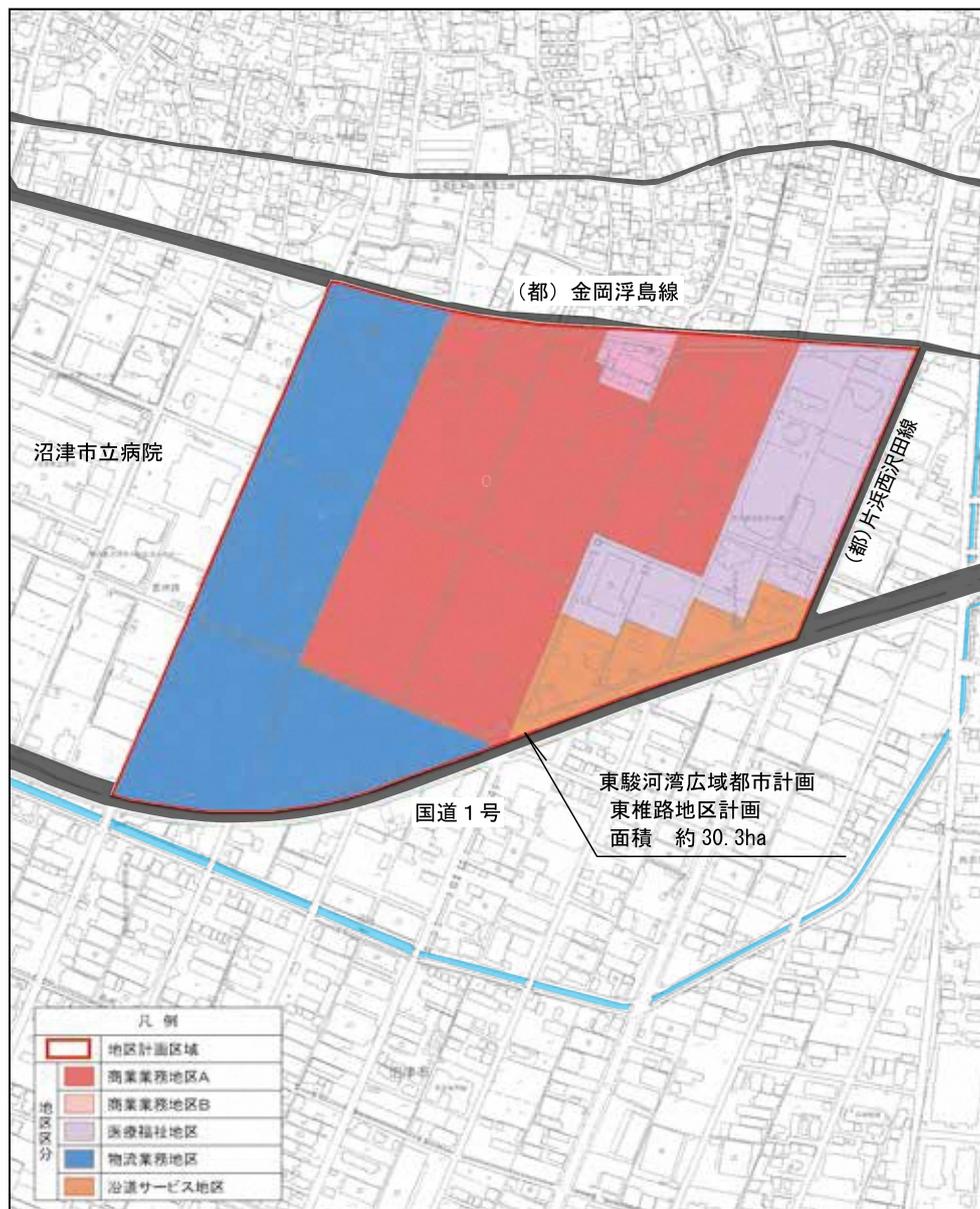




## 【土地利用の方針】

快適で活力ある“まちづくり”を目指して、以下のように土地利用の方針を設定しています。

- (1) 商業業務地区A  
大規模商業施設を核として、沼津市全体ににぎわいや人の流れが広がっていくことを目指す地区とします。
- (2) 商業業務地区B  
将来的には商業業務地区Aと一体的な土地利用を目指す地区とします。
- (3) 医療福祉地区  
区域に隣接する沼津市立病院を核として、区域内にある医療・福祉施設と連携し、少子高齢化社会における多様なニーズに対応できる地区とします。
- (4) 物流業務地区  
広域交通の利便性を活かし、物流機能など周辺地域の産業を支える役割を担う地区とします。
- (5) 沿道サービス地区  
国道1号の利用者に対して沿道サービスを提供する地区とします。





地区の名称	商業業務地区 A	商業業務地区 B	医療福祉地区	物流業務地区	沿道サービス地区
地区の面積	約 13.4ha	約 0.5ha	約 4.5ha	約 9.8ha	約 2.1ha
建築物等に 関する事項	1号から18号に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	1号から4号に掲げる建築物以外は建築してはならない。
	1 図書館、博物館その他これらに類するもの 2 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 3 保育所 4 診療所 5 作業場の床面積が300㎡以下の自動車修理工場 6 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 7 スポーツの練習場 8 ゲームセンター 9 カラオケボックスその他これに類するもの 10 ペットショップに併設する畜舎 11 事務所、店舗、飲食店の用途に供するもの。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業を営むものは除く 12 原動機付き自転車を含む自転車駐車場 13 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場 14 展示場 15 公会堂又、集会場 16 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の4で定める公益上必要な建築物 17 自動車車庫 18 前各号の建築物に付属するもので次の各号のいずれかに該当するもの (1) 自動車車庫の用途に供するもの (2) 自動車車庫以外の	1 学校 2 図書館、博物館その他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院又は診療所 5 公衆浴場 6 保育所 7 工場で次の各号のいずれかに該当するもの (1) その用途に供する部分の床面積が1000㎡を超えるもの (2) 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に規定するもの 8 自動車修理工場 9 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法別表第二(と)項第4号に規定するもの 10 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 11 体育館、スポーツの練習場 12 カラオケボックスその他これに類するもの 13 ホテル又は旅館 14 自動車教習所 15 畜舎 16 事務所、店舗、飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの 17 自動車車庫 18 建物の一部を自動車車庫の用途に供するものうち3階以上の部分をその用途に供するもの。ただし、	1 居住の用に供するもの(サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームは除く) 2 小学校、中学校又は高等学校 3 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 工場で次の各号のいずれかに該当するもの (1) その用途に供する部分の床面積が1000㎡を超えるもの (2) 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に規定するもの 7 自動車修理工場 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法別表第二(と)項第4号に規定するもの 9 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 10 体育館、スポーツの練習場 11 カラオケボックスその他これに類するもの 12 ホテル又は旅館 13 自動車教習所 14 畜舎 15 事務所、店舗、飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの 16 自動車車庫 17 建物の一部を自動車	1 共同住宅又は寄宿舎以外の居住の用に供するもの 2 学校 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院又は診療所 5 公衆浴場 6 保育所 7 認定こども園 8 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に規定する工場 9 作業場の床面積が300㎡を超える自動車修理工場 10 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法別表第二(と)項第4号に規定するもの 11 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 12 体育館、スポーツの練習場 13 カラオケボックスその他これに類するもの 14 ホテル又は旅館 15 畜舎 16 事務所、店舗、飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの 17 自動車車庫 18 建物の一部を自動車車庫の用途に供するものうち3階以上の部分をその用途に供するもの。ただし、2階の屋上部分を自動車車庫の用途に供するものを除く 19 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場	1 作業場の床面積が300㎡以下の自動車修理工場 2 事務所、店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡以下のもの。ただし、次の各号に該当するものは除く (1) カラオケボックスその他これに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業を営むもの 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の4で定める公益上必要な建築物 4 前各号の建築物に付属するもののうち次の各号に該当するもの (1) 床面積の合計が300㎡以下のもの (2) 自動車車庫又は建物の一部を自動車車庫の用途に供する場合、その用途に供する部分が2階以下にあるもの。ただし、2階の屋上部分を自動車車庫の用途に供するものは除く 5 前各号に掲げる建築物において危険物の貯蔵又は処理を行う場合、その数量は建築基準法施行令第130条の9の表中の準住居地域の欄の数値以下とする。



建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	用途に供するもの のうちその用途に 供する部分の床面 積が1000㎡以下の もの 19前各号に掲げる建築物 において危険物の 貯蔵又は処理を行う 場合、その数量は建 築基準法施行令130 条の9の表中の準住 居地域の欄の数値以 下とする。	2階の屋上部分を自 動車庫の用途に供 するものを除く 19倉庫で次の各号のい ずれかに該当するも の (1)その用途に供する 部分の床面積が 1000㎡を超えるも の (2)倉庫業を営むもの 20劇場、映画館、演芸 場若しくは観覧場 21展示場 22公会堂又、集会場 23児童福祉施設等 24馬券・車券販売所 25風俗営業等の規制及 び業務の適正化等に 関する法律第2条に 掲げる営業を営むも の 26付属する建築物のう ち次の各号のいずれ かに該当するもの (1)床面積の合計が 300㎡を超えるも の (2)3階以上の部分を 自動車庫の用途 に供するもの。た だし、2階の屋上 部分を自動車庫 の用途に供するも のを除く	車庫の用途に供する ものうち3階以上 の部分とその用途に 供するもの。ただし、 2階の屋上部分を自 動車庫の用途に供 するものを除く 18倉庫で次の各号のい ずれかに該当するも の (1)その用途に供する 部分の床面積が 1000㎡を超えるも の (2)倉庫業を営むもの 19劇場、映画館、演芸 場若しくは観覧場 20展示場 21公会堂又、集会場 22馬券・車券販売所 23風俗営業等の規制及 び業務の適正化等に 関する法律第2条に 掲げる営業を営むも の 24付属する建築物のう ち次の各号のいずれ かに該当するもの (1)床面積の合計が 300㎡を超えるも の (2)3階以上の部分を 自動車庫の用途 に供するもの。た だし、2階の屋上 部分を自動車庫 の用途に供するも のを除く	20展示場 21公会堂、集会場 22児童福祉施設等 23馬券・車券販売所 24風俗営業業務等の規 制及び業務適正化等 に関する法律第2条 に掲げる営業を営む もの 25付属する建築物のう ち次の各号のいずれ かに該当するもの (1)床面積の合計が 1000㎡を超えるも の (2)自動車庫の用途 に供する部分の床 面積が300㎡を超 えるもの (3)3階以上の部分を 自動車庫の用途 に供するもの。た だし、2階の屋上 部分を自動車庫 の用途に供するも のを除く
	建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡			
	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、(都)金岡浮島線の道路境界から10m、その他の道路境界から1m以上離さなければならない。ただし、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、又は、公衆便所、バス停の上屋その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。			
	建築物の高さの最高限度	31m			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲との調和がとれた色合いのものとする。			



## 【建築物等における基準】

### 1. 建築物等の用途の制限

それぞれの地区の土地利用にふさわしい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…× (その他は面積、階数等の制限あり)		用途地域等				
		商業業務地区A	商業業務地区B	医療福祉地区	物流業務地区	沿道サービス地区
		約13.4ha	約0.5ha	約4.5ha	約9.8ha	約2.1ha
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	○	×	共同住宅、寄宿舎	×
兼用住宅(非住宅の制限あり)		×	○	×	×	×
店舗等	店舗等の床面積	○	3,000㎡以下	3,000㎡以下	3,000㎡以下	3,000㎡以下
事務所	事務所等の床面積	○	3,000㎡以下	3,000㎡以下	3,000㎡以下	3,000㎡以下
ホテル、旅館		×	×	×	×	×
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチョング練習場、スキー場	○	×	×	×	×
	カラオケボックス等	○	×	×	×	×
	麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所	ゲームセンター	×	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	○	×	×	×	×
	キャバレー、個室付浴場	×	×	×	×	×
公益施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	幼稚園	×	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	×	×
	図書館等	○	×	○	○	×
	派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	×	×	×	×	×
	病院	×	×	○	×	×
	公衆浴場	×	×	×	×	×
	診療所、保育所等	○	×	○	×	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	○	×	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	×	○	×	×
工場・倉庫等	自動車教習所	×	×	×	○	×
	単独車庫	○	×	×	×	×
	建築物附属自動車車庫	○	2階以下	2階以下	2階以下	2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	○	×
	畜舎	ペットショップに併設するもの	×	×	×	×
	バン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等、床面積50㎡(原動機の制限あり)	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれ(工場)	×	少ない	少ない	少ない	×
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×
	自動車修理工場	300㎡以下	×	×	300㎡以下	300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量	非常に少ない	非常に少ない	非常に少ない	非常に少ない	非常に少ない	

※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掲載したものではありません。

### 2. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による環境の悪化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

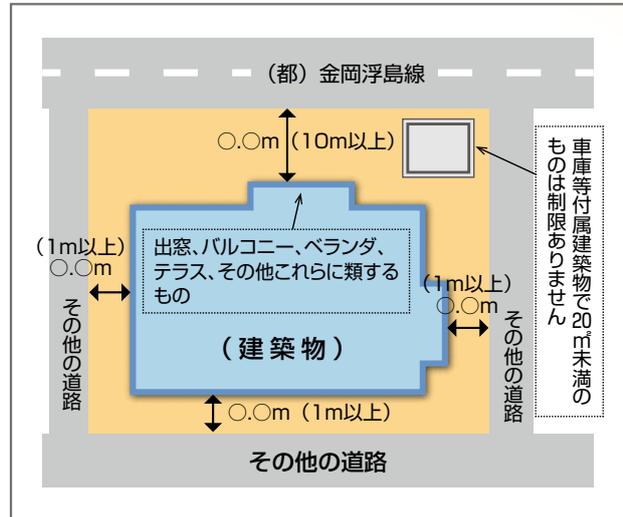
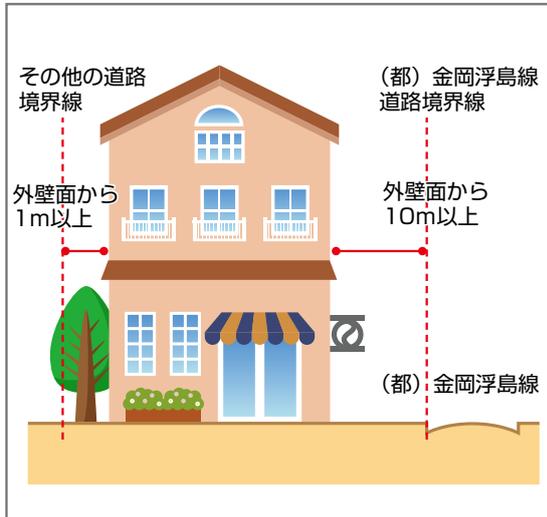
敷地面積は、1,000㎡以上としなければなりません。ただし、平成29年3月31日の時点で敷地面積が1,000㎡未満の土地には適用しません。





### 3. 壁面の位置の制限〈商業業務地区Aのみ〉

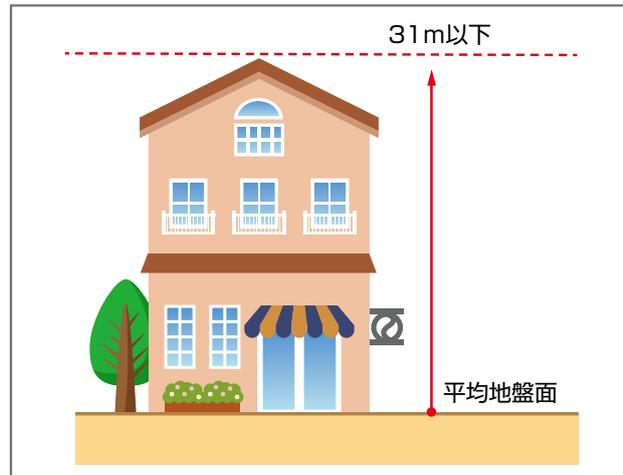
日照、通風等を確保するため、壁面の位置の制限を定めています。  
位置を制限する壁面には、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、その他これらに類するものも含まれます。(ひさし、軒は含みません。)



※建築物の配置図には、道路境界から上記の壁面までの後退距離（4方向）を表示してください。

### 4. 建築物の高さの最高限度

良好な環境の形成を図るために、建築物の高さの最高限度を定めています。



### 5. 建築物等の形態又は意匠の制限

景観の悪化を防ぐため、建築物等の形態又は意匠の制限を定めています。

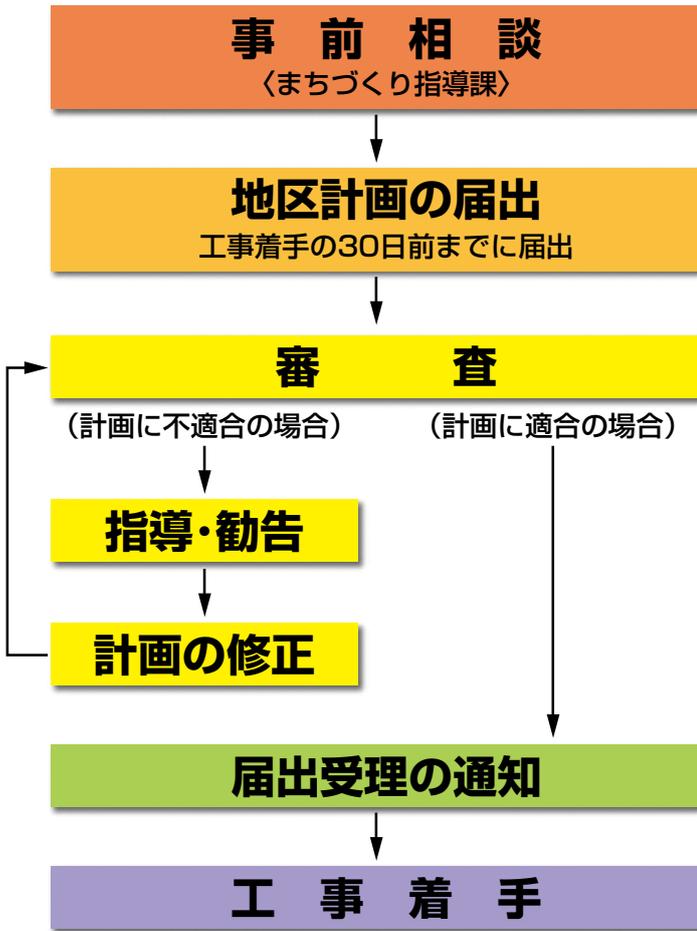


※この他、景観条例、屋外広告物条例の規制もありますので、事前にまちづくり指導課に相談して下さい。

注) 1～4に関しては、市条例が定められています。

# 【届出の手続き】

## ○計画の届出から工事着手までの流れ



## ○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）

令和〇〇年〇〇月〇〇日

(あて先) 沼津市長

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。

区画整理区域内の届出については、従前地番及び仮換地街区番号を記載して下さい。

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) 土地の区画形質の変更	区域の面積		合計	
	㎡	㎡		
② 建築物の建築又は工作物の建設	① 行為の種別 (建築物の建築) (工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	(I) 敷地面積	届出部分	届出以外の部分	
	(II) 建築又は建設面積	〇〇.〇〇 ㎡	㎡	〇〇.〇〇 ㎡
	(III) 延べ面積	〇〇.〇〇 ㎡	㎡	〇〇.〇〇 ㎡
	(IV) 敷地の地盤面の高さ 設計GLから〇.〇〇m	( ㎡)	( ㎡)	( ㎡)
	(V) 高さ 地盤面から〇.〇〇m	( ㎡)	( ㎡)	( ㎡)
③ 建築物等の用途の変更	(VI) 緑地施設の面積	〇〇.〇〇 ㎡		
	(VII) 用途	専用住宅		
④ 建築物等の形態又は意匠の変更	(VIII) 居室の床面の高さ 地盤面から〇.〇〇m	( ㎡)		
	(IX) 垣又はさくの構造	生垣		
⑤ 木竹の伐採	変更部分の延床面積	変更前の用途	変更後の用途	
	㎡			
⑥ 土石、廃棄物又は再生資源の堆積	変更の内容			
	㎡			
⑦ 物件の堆積を行う土地の面積	伐採面積	㎡		
	㎡			
物件の種類	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

○提出部数 正副2部

- ① 届出書
- ② 届出書について代理人をおいている場合は、委任状
- ③ 建築物の付近見取図
- ④ 建築物の配置図（土地の高低、商業業務地区Aについては東西南北4方向の道路境界から外壁面までの距離、外壁後退線を明示）
- ⑤ 敷地・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）
- ⑥ 建築物の平面図（各室の用途及び床面積）、立面図（建築物の最高の高さ、庇の出、外壁及び屋根の色を明示）
- ⑦ その他必要な書類

### 「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ありましたら

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