

## 東駿河湾広域都市計画地区計画の変更（沼津市決定）

都市計画黄瀬川沼津インター線（ぐるめ街道）沿道商業地区計画を次のように変更する。

|                    |   |
|--------------------|---|
| 名 称                | 黄瀬川沼津インター線（ぐるめ街道）沿道商業地区計画   |
| 位 置                | 沼津市足高字尾上並びに岡宮字虎杖原、字焼土手、字小女郎山、字上二又久保、字寺林、字大荒狗、字上荒狗、字東荒狗、字御堂林及び字蔵屋敷、並びに岡一色字小洞、字渡戸、字依田林、字姥ヶ懐、字水出、字上町、字瀬戸ノ原、字瀬戸町、字松ヶ尾、字南ノ前、字八反田、字台ノ田、字五反田、字柳ヶ坪及び字屋和良田並びに大岡字上西耕地の各一部   |
| 面 積                | 約 35. 0ha   |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、都市計画道路・黄瀬川沼津インター線（以下「ぐるめ街道」という。）沿道に位置し、東名高速道路への接続道路としての特性を受けて、これまで商業・業務系の施設を集積してきた。</p> <p>さらに、ぐるめ街道の全線4車線拡幅整備や東駿河湾環状線などの広域幹線道路整備の進展に伴い、今後、ますます道路交通網の要衝となる地区である。</p> <p>このため、市の北部玄関口としての立地条件を活かした市街地形成を目指して、地区計画を策定し建築物等の規制誘導を行うことにより、富士山や愛鷹山麓等の眺望など良好な景観を確保しつつ、市民及び観光客等がともに楽しめる、飲食機能を中心とした魅力とにぎわいのある沿道型の商業系市街地の形成を図ることを目標とする。</p>  |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区施設については、ぐるめ街道等の幹線道路の整備に合わせて、必要に応じた整備や、地区内に配置されている道路の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</li> <li>・ 建築物等の用途の制限を定め、沿道商業地としての連続性のある商業地の形成を図るとともに、後背地の住環境の保護を図る。</li> <li>・ 建築物の建ぺい率の最高限度を定め、建て詰まりを防ぎながら、沿道商業地として必要な駐車場の確保を図る。</li> <li>・ 敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化による環境の悪化を防ぐ。</li> <li>・ 壁面の位置の制限を定め、ゆとりのある環境を形成する。</li> <li>・ 高さ制限を定め、富士山・愛鷹山の眺望など、良好な街並み景観を確保するとともに、後背の住宅地への形態的な圧迫を低減する。</li> </ul> |
| 土地利用に関する方針         | <p>本地区が飲食店の多く立地する沿道商業地として発展してきた経緯を踏まえ、将来的にも食を主体とした、特色ある沿道商業地としての市街地形成を図る。</p> <p>特に、多様なグレードや内容を備えた飲食機能の導入を中心とし、飲食や観光に関連する物販や、文化・アミューズメント施設等の立地を促し、沿道商業地としての魅力づくりを行うとともに、後背地の住環境に配慮した土地利用を図る。</p>  |

|        | 地区の区分      | 地区の名称         | A 地区  | B 地区   |  |
|--------|------------|---------------|---|--|--|
|        |            | 地区の面積         | 約 14.5 ha   | 約 20.5 ha  |  |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限    | <p>1 次に掲げる建築物等を建築してはならない。</p> <p>(1) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2 (と) 項第 4 号に掲げるもの</p> <p>(3) 作業場の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超える自動車修理工場</p> <p>(4) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(5) ぐるめ街道に面した 1 階部分を居住の用に供するもの。</p> <p>ただし、住宅等への出入口又は階段に供する部分を除く。</p> <p>2 ぐるめ街道の道路境界線から 30m を越える区域については、前項に掲げるものに加え、次に掲げる建築物等を建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(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 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる営業を営むもの</p> | <p>1 次に掲げる建築物等を建築してはならない。</p> <p>(1) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2 (と) 項第 4 号に掲げるもの</p> <p>(3) 作業場の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超える自動車修理工場</p> <p>(4) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(5) ぐるめ街道に面した 1 階部分を居住の用に供するもの。</p> <p>ただし、住宅等への出入口又は階段に供する部分を除く。</p> <p>2 ぐるめ街道の道路境界線から 30m を越える区域については、前項に掲げるものに加え、次に掲げる建築物等を建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 3 号に掲げるもの</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) 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 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる営業を営むもの</p> |  |
|        |            | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 10 分の 6<br>(街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあつては、更に 10 分の 1 を加えた数値)  |  |  |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度 | 150 m <sup>2</sup>  |  |  |
|        |            | 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、ぐるめ街道道路境界線から 2 m 以上、その他の道路境界線及び隣地境界線から 1 m 以上離さなければならない。   |  |  |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度  | 建築物の高さは、地盤面から 15m を超えてはならない。  |  |  |

「建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度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 次に該当する建築物については、前記の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を行う場合で、市長が当該地区計画区域内の商業地の形成上支障がなく、後背地の住環境を害するおそれ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 1.2 倍を超えないこと。）
- 2 次に該当する土地については、前記の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は除く。
    - ② 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
  - (2) 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
- 3 次に該当する建築物については、前記の壁面の位置の制限の定めは適用しない。
  - (1) 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
  - (2) 警察官派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物
  - (3) 地区計画の都市計画決定告示の際、現に 150 ㎡未満の土地に存する建築物又は、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 150 ㎡未満の土地でその全部を一の敷地とする建築物
  - (4) 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き、面積が 150 ㎡未満の土地でその全部を一の敷地とする建築物又は、分割される各々の面積が 150 ㎡未満の土地でその土地のそれぞれを一の敷地とする建築物
    - 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は除く。
    - ② 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 4 次に該当する建築物については、前記の建築物の高さの最高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を行う場合で、市長が当該地区計画区域内の良好な街並み景観の確保を図る上で支障がなく、後背地の住環境を害するおそれ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。）

## 理 由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、東駿河湾  
広域都市計画地区計画を、本案のとおり変更する。

東駿河湾広域都市計画 地区計画の変更 (沼津市決定)  
 黄瀬川沼津インター線 (ぐるめ街道) 沿道商業地区計画

第 号議案附図

