



# みんなで作る 潤いと魅力あるまちづくり

黄瀬川沼津インター線(ぐるめ街道)沿道商業地区計画



「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

ぐるめ街道は、東名沼津インター線完成以来、本市北部の玄関口として車の利用者を対象とした、全国的にも稀な「食」を中心とした商業地として発展してきました。

その後、インター線沿いの商業者組織が設立されたのを契機に、地元関係者において、まちづくりの勉強会を重ね、立地条件を生かした市街地形成をめざしていくために、住居系の用途地域を近隣商業地域に変更するとともに、より具体的なまちづくりを進める手法として「地区計画」が平成11年9月30日に定められ、その後、平成16年12月24日及び平成28年6月23日に一部変更されました。

## 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、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・業務系の施設が集積してきました。

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す。

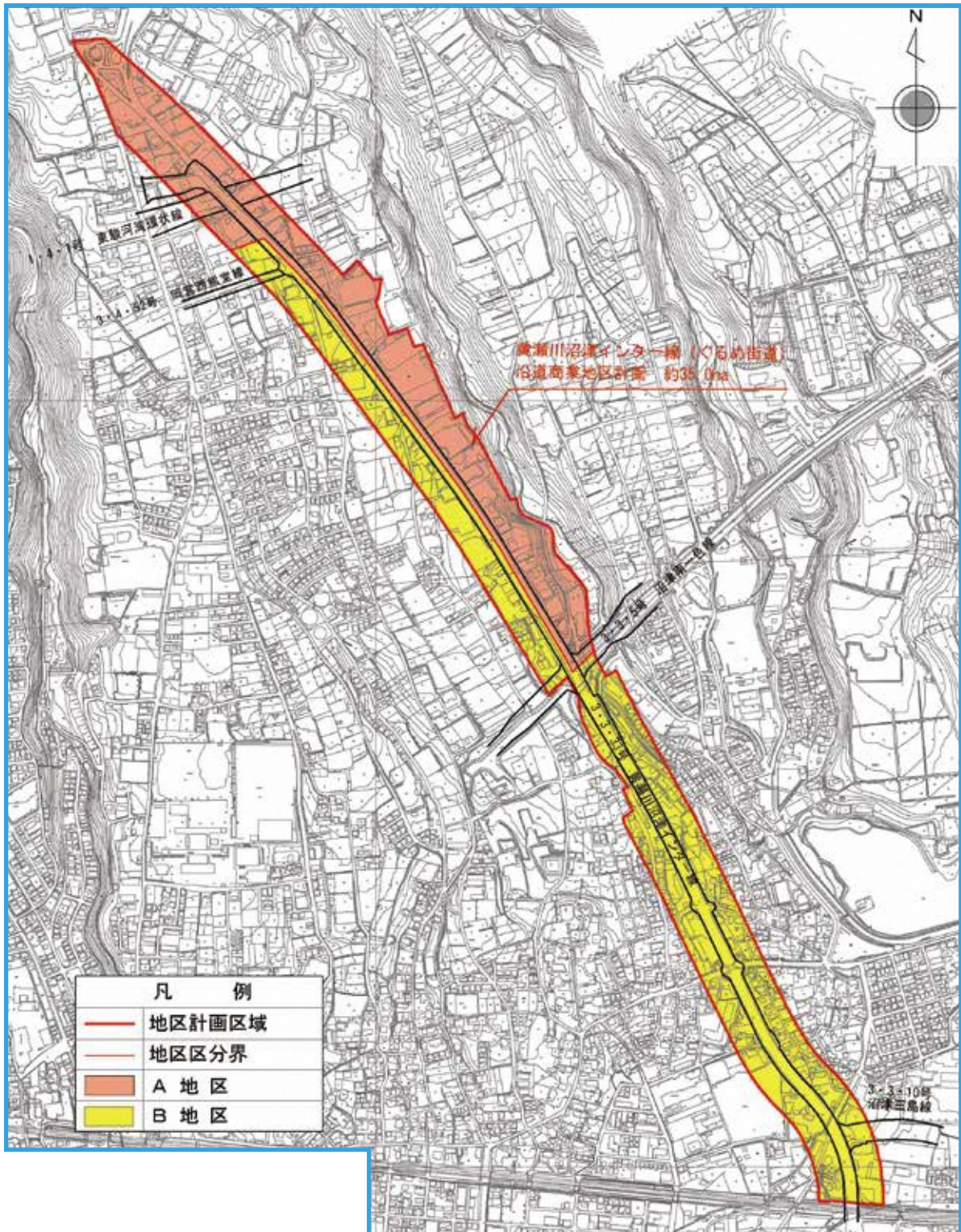
このため、市の北部玄関口としての立地条件を生かした市街地形成を目指して地区計画を策定し建築物等の規制誘導を行うことにより、富士山や愛鷹山麓等の眺望など良好な景観を確保しつつ、市民及び観光客等がともに楽しめる、飲食機能を中心とした魅力とにぎわいのある沿道型の商業系市街地の形成を図ることを目標とします。





## 【地区の位置】

沼津市足高字尾上並びに岡宮字虎杖原、焼土手、小女郎山、上二又久保、寺林、大荒狗、上荒狗、東荒狗、御堂林及び蔵屋敷、並びに岡一色字小洞、渡戸、依田林、姥ヶ懐、水出、上町、瀬戸ノ原、瀬戸町、松ヶ尾、南ノ前、八反田、台ノ田、五反田、柳ヶ坪及び屋和良田並びに大岡字上西耕地の各一部で、下図に示す面積約35.0%の区域です。





## 建築物等における基準

この内容は、建築基準法第68条の2の規定により、建築物の制限に関する条例に全て定められています。

### 1. 建築物等の用途の制限

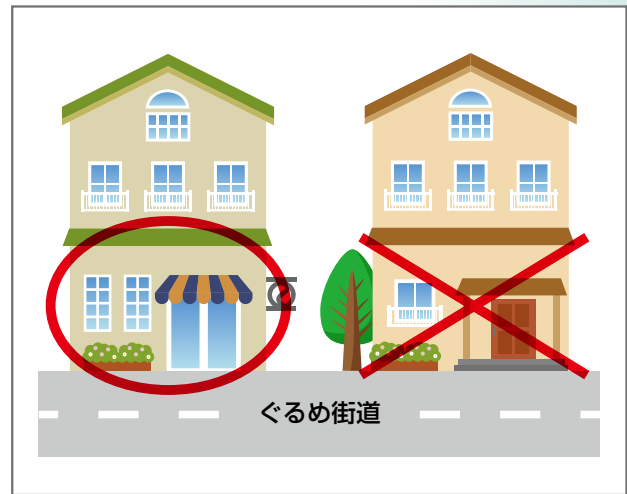
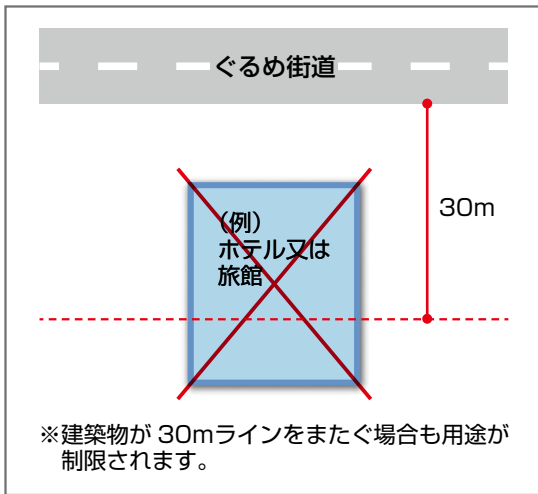
沿道商業地として連続性のある商業地の形成を図るとともに、背後地の住環境の保護を図るため、建築物の用途について定めています。

A地区	B地区
建築してはならない建築物	
<p>1. 次に掲げる建築物</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㎡を超える自動車修理工場</p> <p>(4)床面積の合計が15㎡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。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を超える区域については、上記に掲げるもののほか、次に掲げる建築物</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。(マージャン屋、パチンコ屋及びゲームセンター等)</p>	<p>1. 次に掲げる建築物</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㎡を超える自動車修理工場</p> <p>(4)床面積の合計が15㎡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。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を超える区域については、上記に掲げるもののほか、次に掲げる建築物</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。(マージャン屋、パチンコ屋及びゲームセンター等)</p>



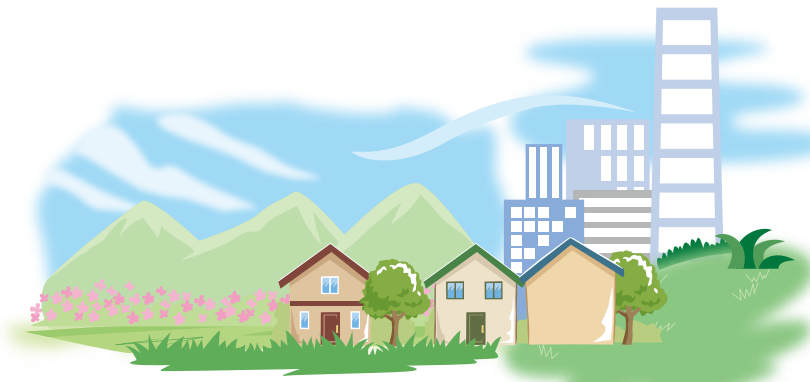
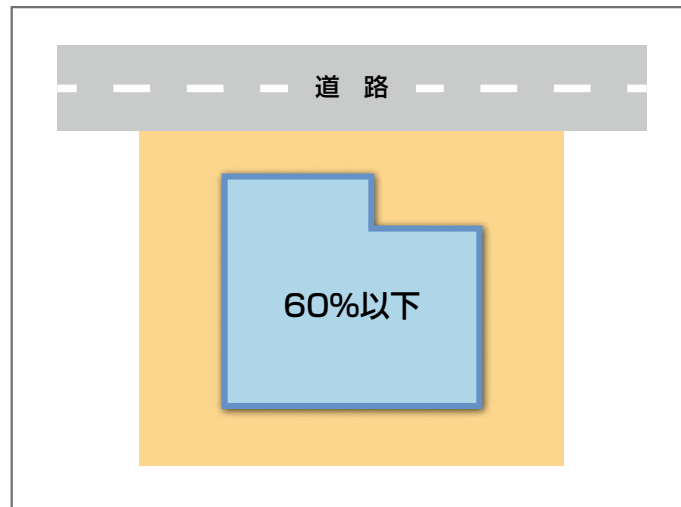
30mを超える区域で制限が変わります。

ぐるめ街道に面した建築物は、1階部分を住宅など居住の用に供するものとはできません。



## 2. 建ぺい率の最高限度

建築物の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ため、建ぺい率の最高限度を定めています。

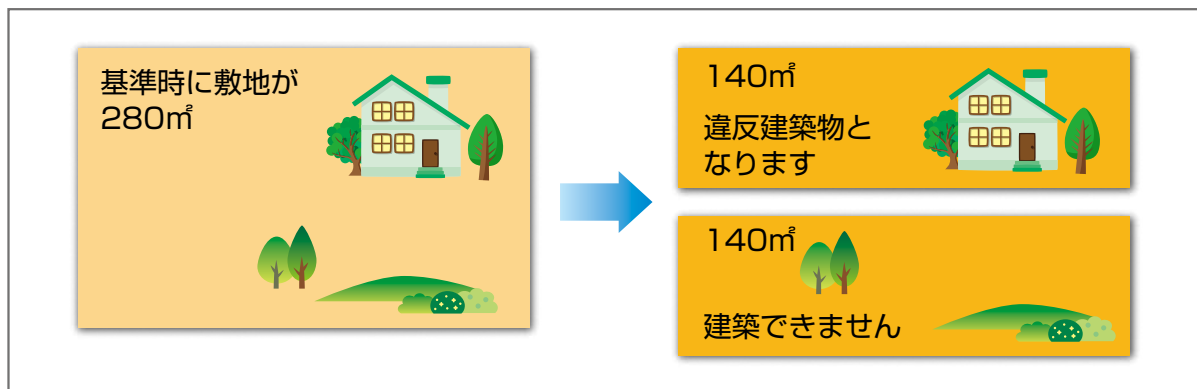
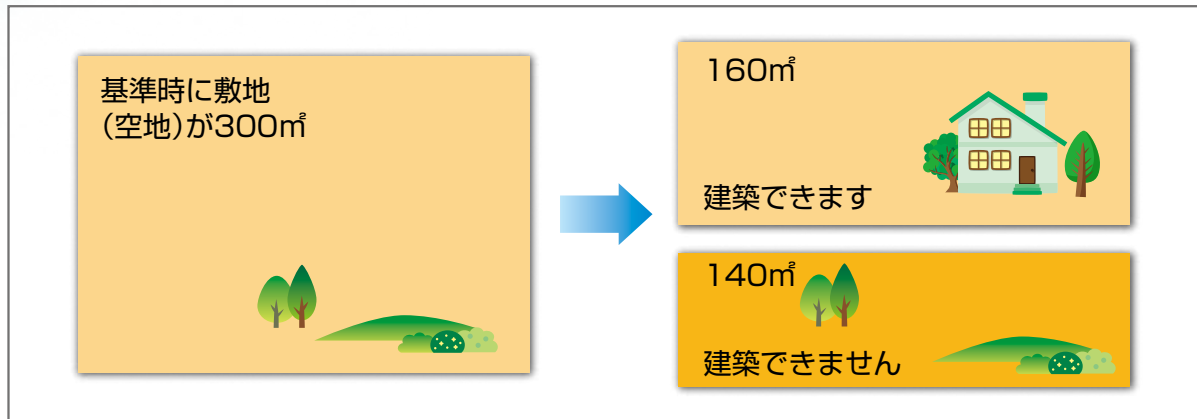




### 3. 建築物の敷地面積の最低限度

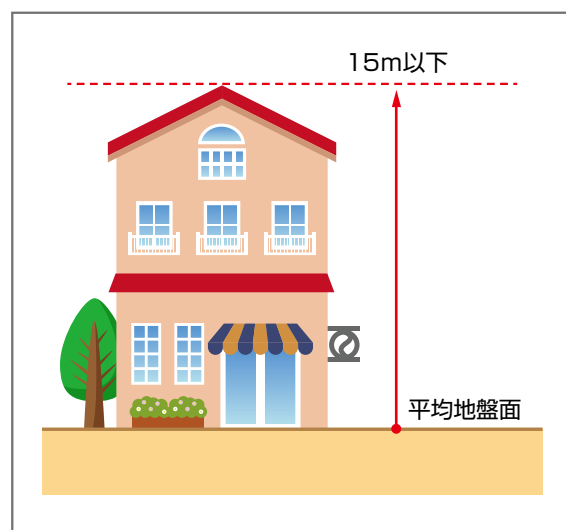
建築物の敷地が細分化されると、住環境の悪化を招くことが考えられるため、敷地面積の最低限度を定めています。

敷地面積は、150㎡以上としなければなりません。



### 4. 建築物の高さの最高限度

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ため、建築物の高さの最高限度を定めています。

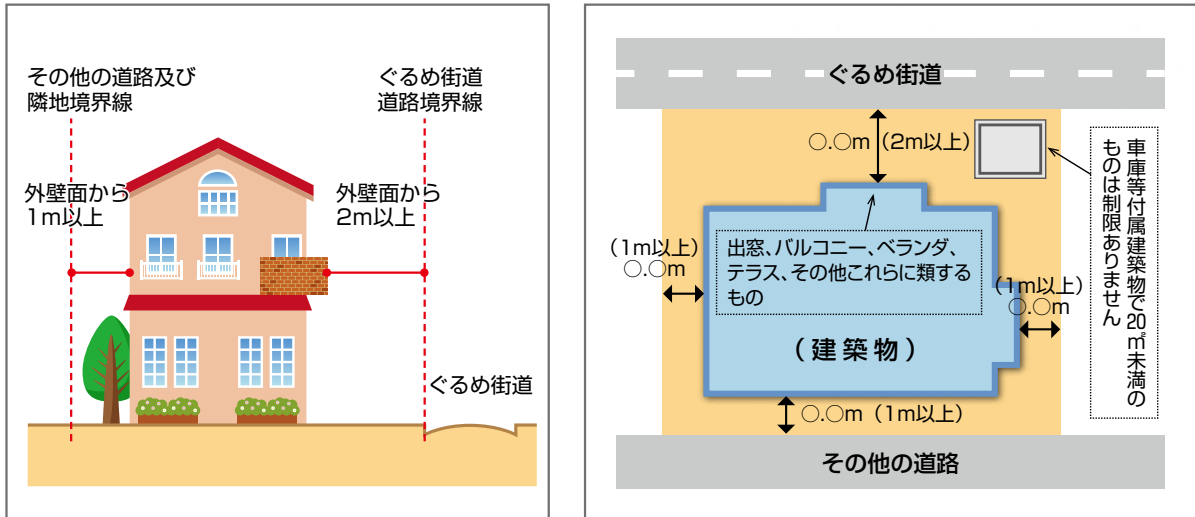




## 5. 壁面の位置の制限

沿道の歩行者空間の充実や緑化空間の確保を図り、ゆとりのある環境を形成するため、道路境界や隣地境界からの壁面の後退位置を定めています。

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、道路及び隣地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。

3. 建築物の敷地面積の最低限度と5. 壁面の位置の制限については、次の場合には適用しません。

- ① 平成11年9月30日の決定の際、敷地が150㎡未満の場合
- ② 道路や河川などの整備により敷地が150㎡未満になった場合

## 【届出の手続き】

○届出が必要な行為

以下の場合、届出をしてください。

ただし、**開発許可や確認申請が伴うものは届出の必要はありません。**

(届出の有無については、事前相談でご確認ください)

①土地の区画形質の変更

(建築物の建築等のために、公共施設の整備が必要となるものや切土・盛土、地目の変更を行うもの)

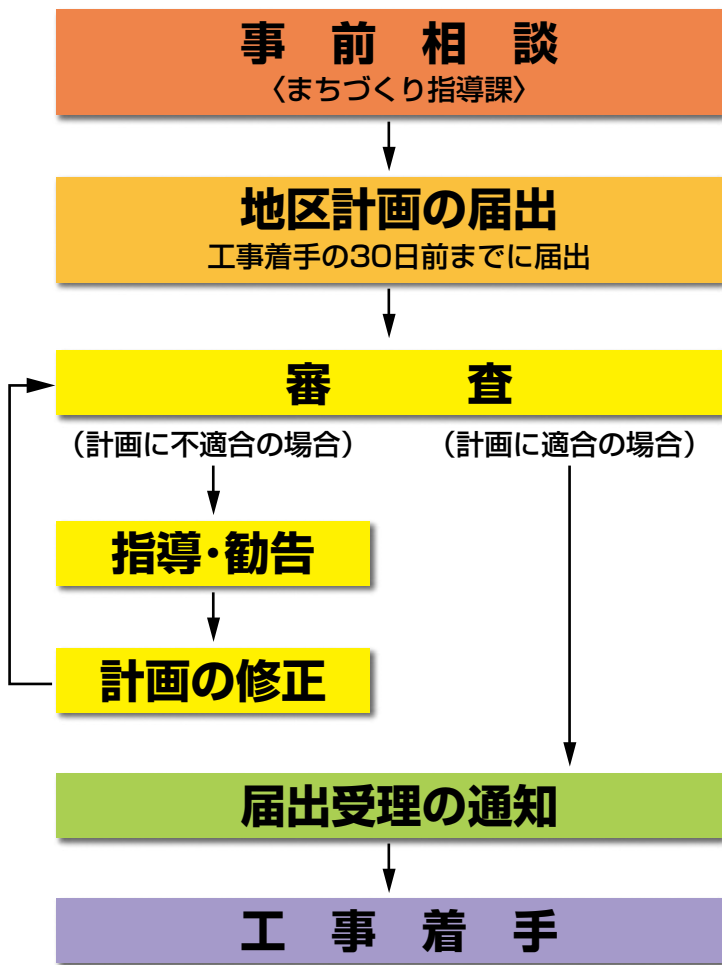
②建築物の建築又は工作物の建設

(新築・増築・改築・移転)

③建築物等の用途変更

(用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る)

○計画の届出から工事着手までの流れ  
(地区計画の届出を要する場合)



○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、東西南北4方向の隣地又は道路境界線から壁面までの距離、外壁後退線、垣又はさくを設ける場合は明示)
- ⑤敷地・建物求積図 (寸法、建ぺい率及び容積率の算定式及び結果を明示)
- 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、庇の出を明示)
- ⑦敷地の高低差が大きい場合は、建築物敷地の縦横断面図
- ⑧敷地が他人の所有である場合は、土地使用承諾書
- ⑨その他必要な書類

○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

② 建築物の建築又は工作物の建設	④ 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)	区域の面積 m <sup>2</sup>		
		届出部分	届出以外の部分	合計
(I) 敷地面積				〇〇.〇〇 m <sup>2</sup>
(II) 建築又は建設面積		〇〇.〇〇 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	〇〇.〇〇 m <sup>2</sup>
(III) 延べ面積		〇〇.〇〇 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	〇〇.〇〇 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )
(IV) 敷地の地盤面の高さ 設計値から〇.〇〇m	(VII) 緑地施設の面積		〇〇.〇〇 m <sup>2</sup>	
(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) 垣又はさくの構造		生垣	
③ 建築物等の用途の変更	⑤ 変更部分の延床面積 m <sup>2</sup>	⑥ 変更前の用途	⑦ 変更後の用途	
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 m <sup>2</sup>			
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 m <sup>2</sup>		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。



「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