

東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（沼津市決定）

都市計画岡宮北地区計画を次のように決定する。

(1/2)

名	称	岡宮北地区計画
位	置	沼津市大字岡宮字神谷久保、小松原、六右エ門畑、古山神戸、堂の上、丸山、上丸山及び中荒狗並びに西久保、宮久保、高畑、御・免、大泉寺畑、伊右エ門畑、山神上、水上、狐塚、大地込、土狩畑、洞畑、二ツ塚、談所、寺内、御堂林、西中荒狗、東荒狗、下二又久保及び下松沢の一部並びに大字岡一色字小洞及び姥ヶ懐の一部並びに大字東熊堂字松沢の一部
面	積	約45.1ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、沼津市の中心市街地から北方約3kmの丘陵地の南斜面に位置し、愛鷹山麓の緑豊かな自然に囲まれるとともに、東名沼津インターチェンジや、第二東名自動車道、伊豆縦貫自動車道などの広域的な幹線道路の結節点に近接している。</p> <p>この恵まれた交通条件のもと、土地区画整理事業により、豊かな自然環境を生かし、快適で活力あふれる都市空間の形成を目指した市街地の整備が進められている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、土地区画整理事業により整備される地区施設の機能の維持・保全を図り、良好な住宅地の形成を計画的に誘導するとともに、幹線道路沿道には、その立地上の特性を活かした地区として、周囲の環境と調和した沿道利便機能を誘導し、良好な都市づくりを行うことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>恵まれた立地条件や基盤施設の整備といった点を活かして、良好な居住環境と生活利便施設の立地との調和がとれた、居住しやすい個性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する。</p> <p>(1)低層住居専用地区 戸建住宅を中心とした低層住宅地とする。</p> <p>(2)小規模店舗地区 周辺の住環境と調和のとれた、地区住民のための小規模店舗・飲食店の立地を許容する地区とする。</p> <p>(3)一般住宅地区 中高層（3～5階建て）住宅の立地を許容する地区とする。</p> <p>(4)沿道利便施設地区 背後の住環境を守りつつ、都市計画道路三枚橋岡宮線及び沼津南一色線の沿道という特性を活かした沿道型施設の立地を許容する地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区の地区施設は、土地区画整理事業により整備されるので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(1) 住宅市街地としての環境の保全と、幹線道路沿いの沿道利便機能の増進が図られるよう、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る。</p> <p>(2) 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る。</p> <p>(3) 日照、通風等を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(4) 良好な住宅地としての住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る。</p> <p>(5) 街並み、景観を確保するため、建築物の意匠及び広告・看板類の制限を定める。</p> <p>(6) 緑と安全性を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

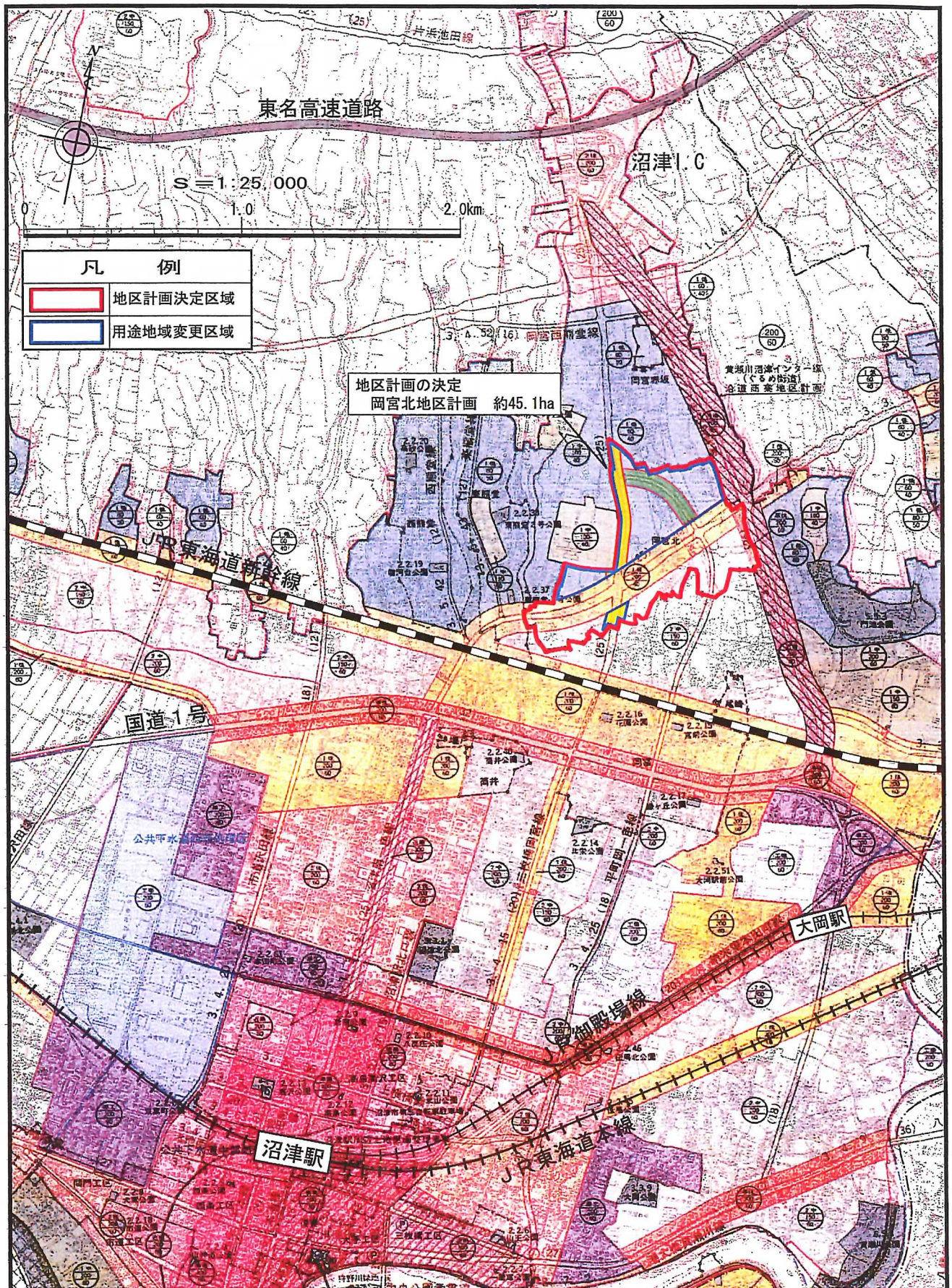
地区の区分	地区の名称	低層住居専用地区	小規模店舗地区	一般住宅地区	沿道利便施設地区
	地区の面積	約12.2ha	約3.0ha	約21.5ha	約8.4ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。				次に掲げる建築物は建築してはならない。
	(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの	(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 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4で定める公益上必要な建築物 (8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (9) 前各号の建築物に附属するもの	(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 寺社、寺院、教会その他これらに類するもので床面積の合計が100㎡以内のもの (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 診療所 (8) 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4で定める公益上必要な建築物 (9) 倉庫（倉庫業を営む倉庫は除く。）又は事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、2階以下かつ床面積が1,500㎡以内のもの (10) 前各号の建築物に附属するもの	(1) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	165㎡	200㎡	
	ただし、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場合は、この限りではない。				
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、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.8m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、巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。				
建築物の高さの最高限度	———	10m	15m	15m	
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのものとする。 2 屋外広告物の形態及び意匠は、建築物や周囲の環境との調和に十分配慮したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	1 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以下のものは除く。 (1) 生垣 (2) 木又は竹製のもの (3) フェンス、金網等で透視可能なもの 2 店舗、事務所等住居系用途以外の建築物を建築する場合は、周辺の居住環境の悪化を防止するため、植栽帯等により十分配慮すること。				
備考					

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

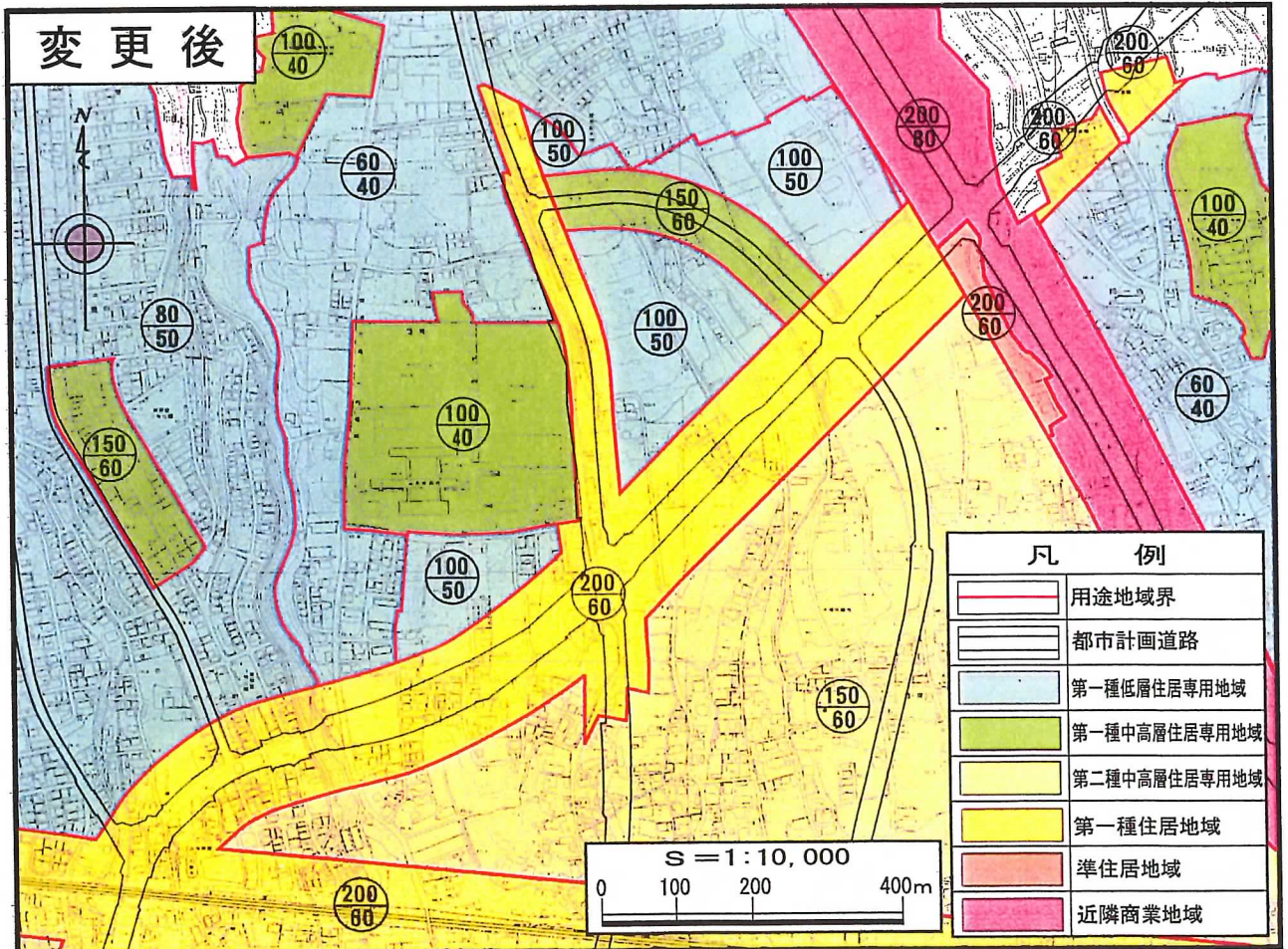
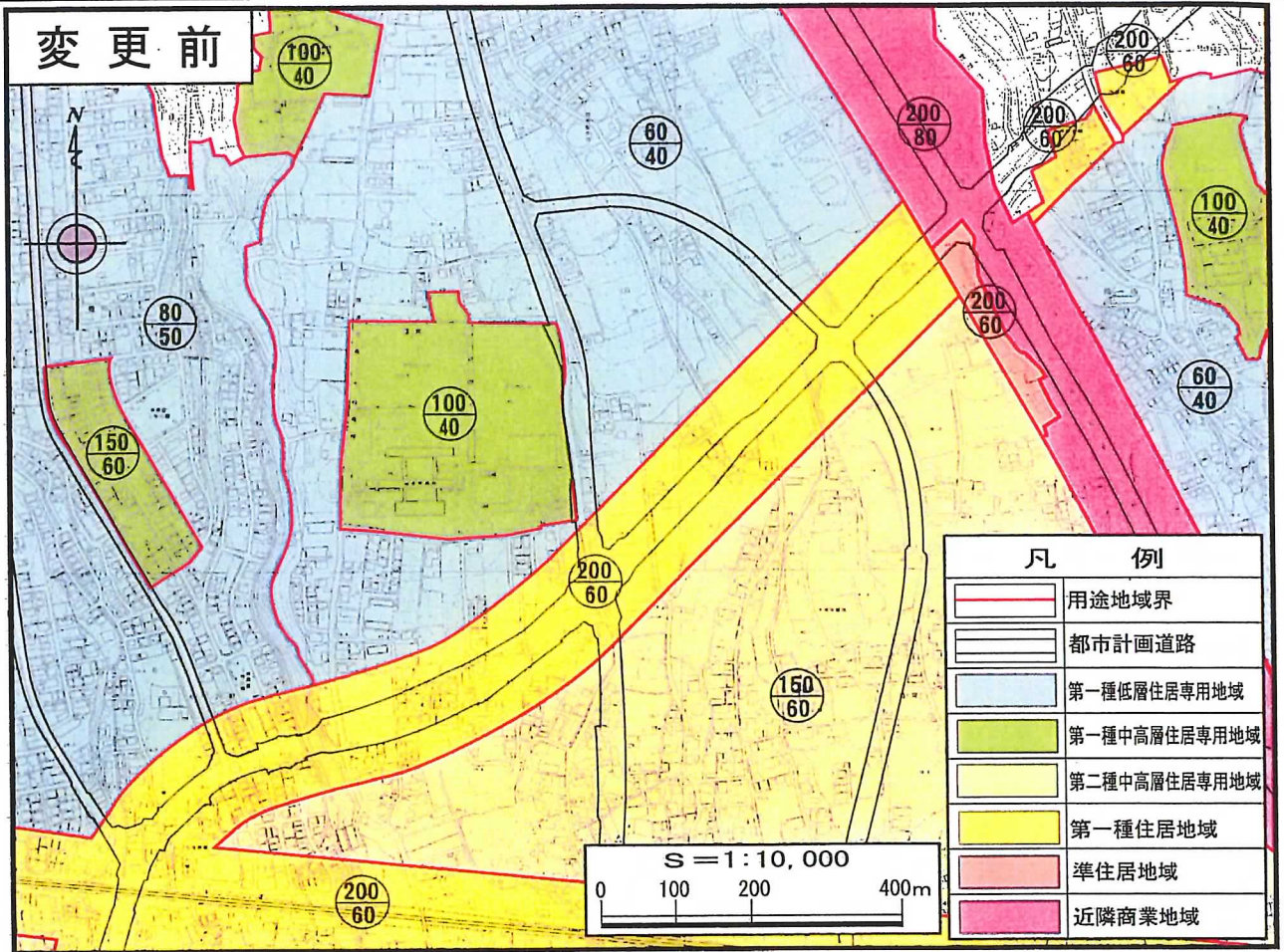
土地区画整理事業により整備される地区施設の機能の維持・保全を図り、良好な住宅地の形成を計画的に誘導するとともに、幹線道路沿道には周囲の環境と調和した沿道利便機能を誘導し、良好な都市づくりを行うため、岡宮北地区計画を本案のとおり決定する。

# 位置図



拡大図

No. 2



拡大図

