

みんなで作る
潤いと魅力あるまちづくり



「人と環境を大切にする県東部広域拠点都市・沼津」

沼津市



はじめに

岡宮北地区では、土地区画整理事業により、沼津南一色線をはじめとする都市計画道路や公園等の都市施設の計画的な整備とあわせ、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、沿道利用を活かした良好な住宅地の形成を図るため、用途地域の変更を行うとともに、地区住民で組織する「岡宮北区画整理まちづくり協議会」において、住みやすく秩序ある土地利用を目指すための検討を重ね、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14年3月14日に定められました。

地区計画とは

地区計画とは、将来にわたって、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目指す手法でもあります。

まちづくりの目標

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ICや新東名高速道路、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ます。

この恵まれた交通条件のもと、岡宮北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ます。

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します。

土地利用の方針

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、次のように土地利用の方針を設定しています。





(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します。

(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します。

(3) 一般住宅地区

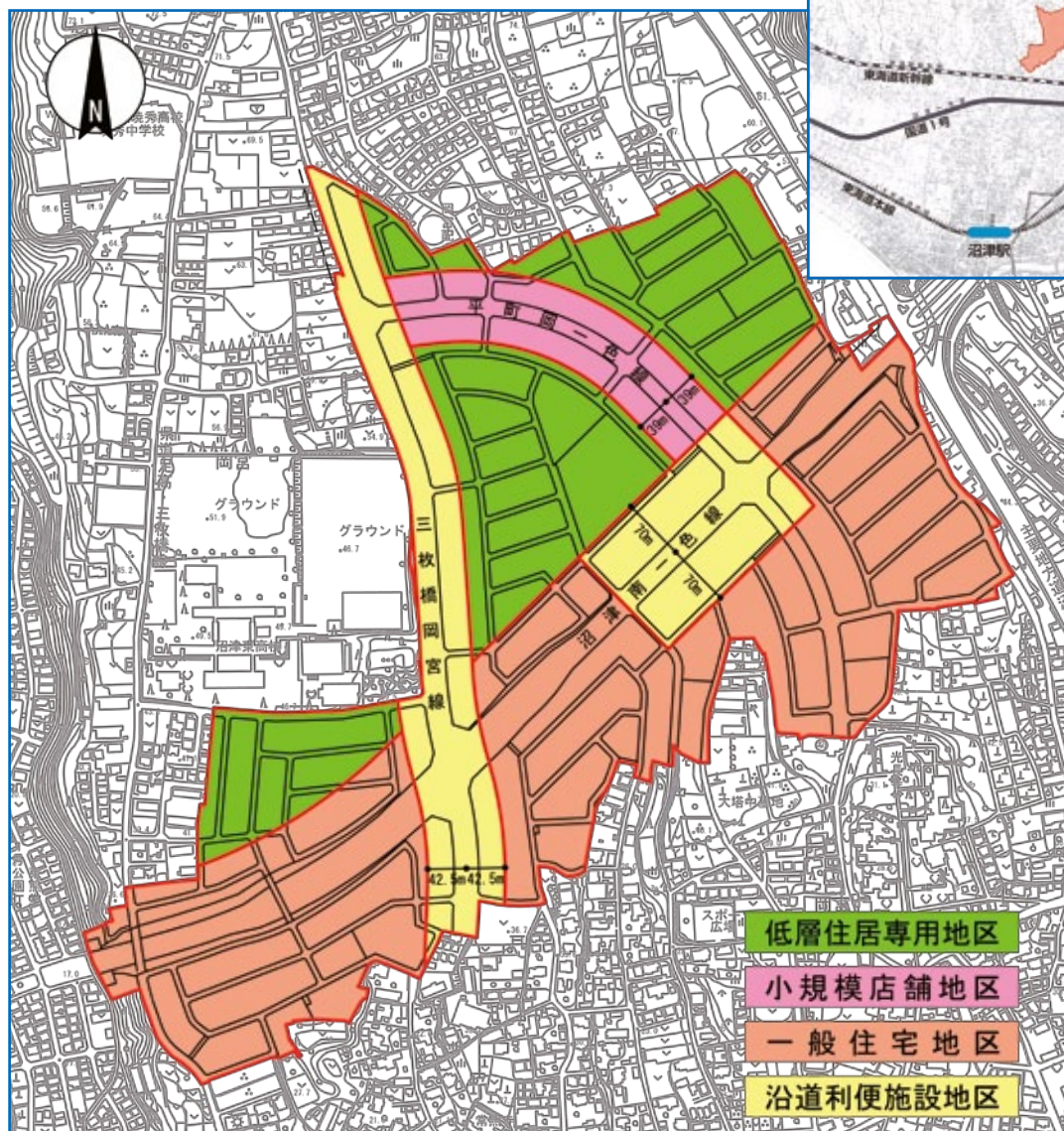
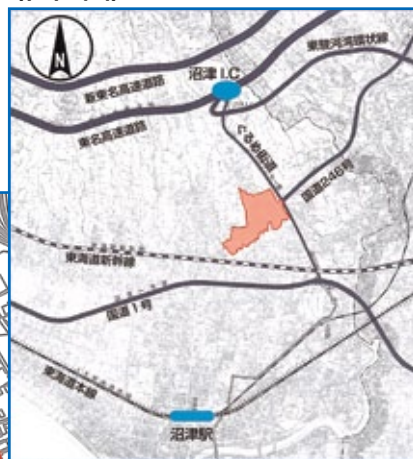
中高層（3～5階建て）住宅の立地を許容する地区とします。

(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します。

地区計画区域図

〈位置図〉





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
用途地域		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 準住居地域	第一種住居地域
建築物等に 関する	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)神社、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
る	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	165㎡	200㎡
	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。			
項	建築物の高さの最高限度	— (10m)	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の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。			



建築物等における基準

1. 建築物等の用途の制限

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施設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…× (▲面積、階数等の制限有り)		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	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
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		○※1	○	○	○	○※1 非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物延べ面積の2分の1未満のもの
店舗、飲食店等	床面積が500㎡以下	×	▲※1	▲※2	○	▲※1 2階以下 用途の制限あり ▲※2 2階以下
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	×	×	▲※2	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	×	×	×	○	
事務所等	床面積が1,500㎡以下	×	×	▲	○	▲2階以下
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	×	×	×	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	
遊戯施設等		×	×	×	×	
図書館等		○	○	○	○	
神社、寺院、教会等		×	×	▲	○	▲100㎡以下
診療所		○	○	○	○	
病院		×	×	×	○	
老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	
自動車教習所		×	×	×	×	
畜舎		×	×	×	▲	▲15㎡以下

※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。

低層住居専用地区 敷地面積
一般住宅地区 165㎡以上

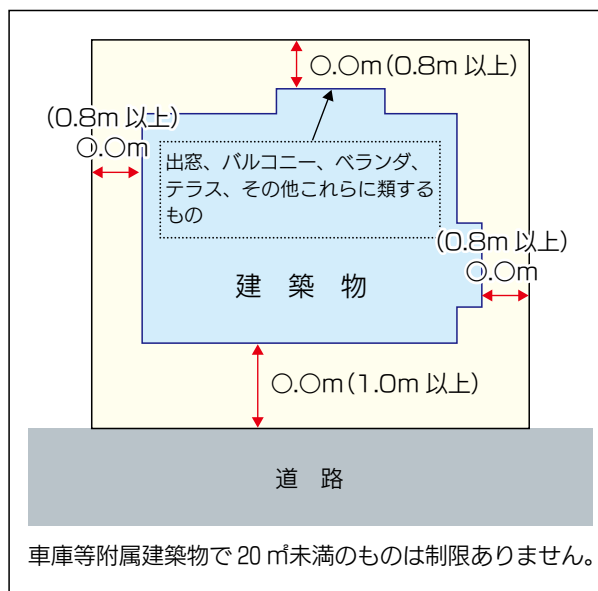
小規模店舗地区 敷地面積
沿道利便施設地区 200㎡以上

3. 壁面の位置の制限

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。)

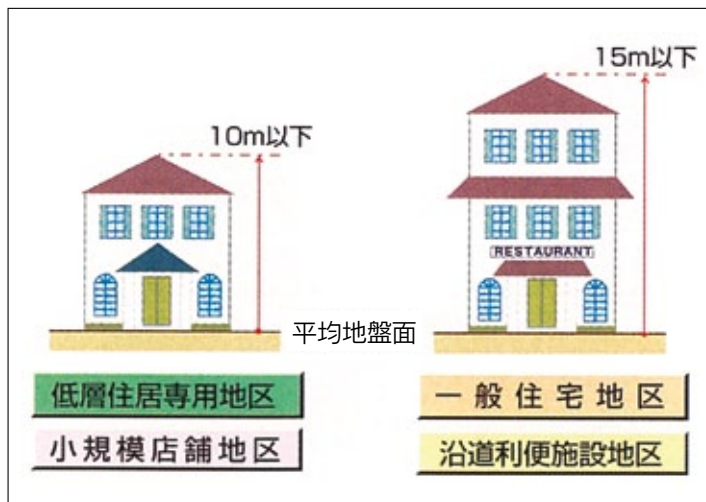
※建築物の配置図には、道路及び隣地境界から上記の壁面までの後退距離(4方向)を表示してください。





4. 建築物の高さの最高限度

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ています。



5. 建築物等の形態又は意匠の制限

街並み、景観を確保するため、建築物等の意匠及び広告・看板類の制限を定めています。

- 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和のとれた色合いのものとしなければなりません。

- 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しなければなりません。



※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。

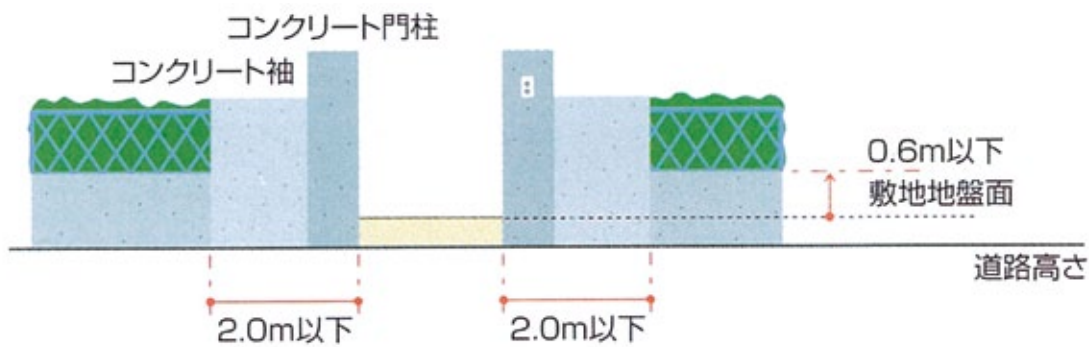




6. 垣又はさくの構造の制限

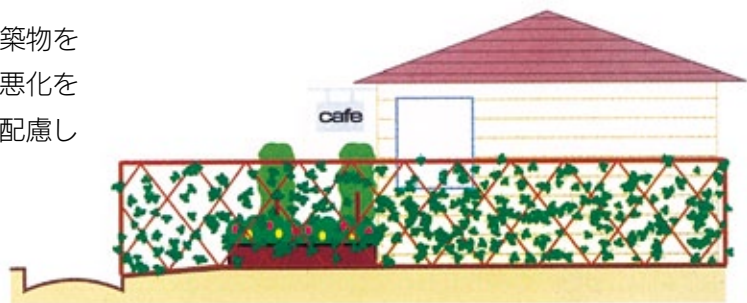
緑と安全性を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣、木又は竹製のもの、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。

- 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しなければなりません。



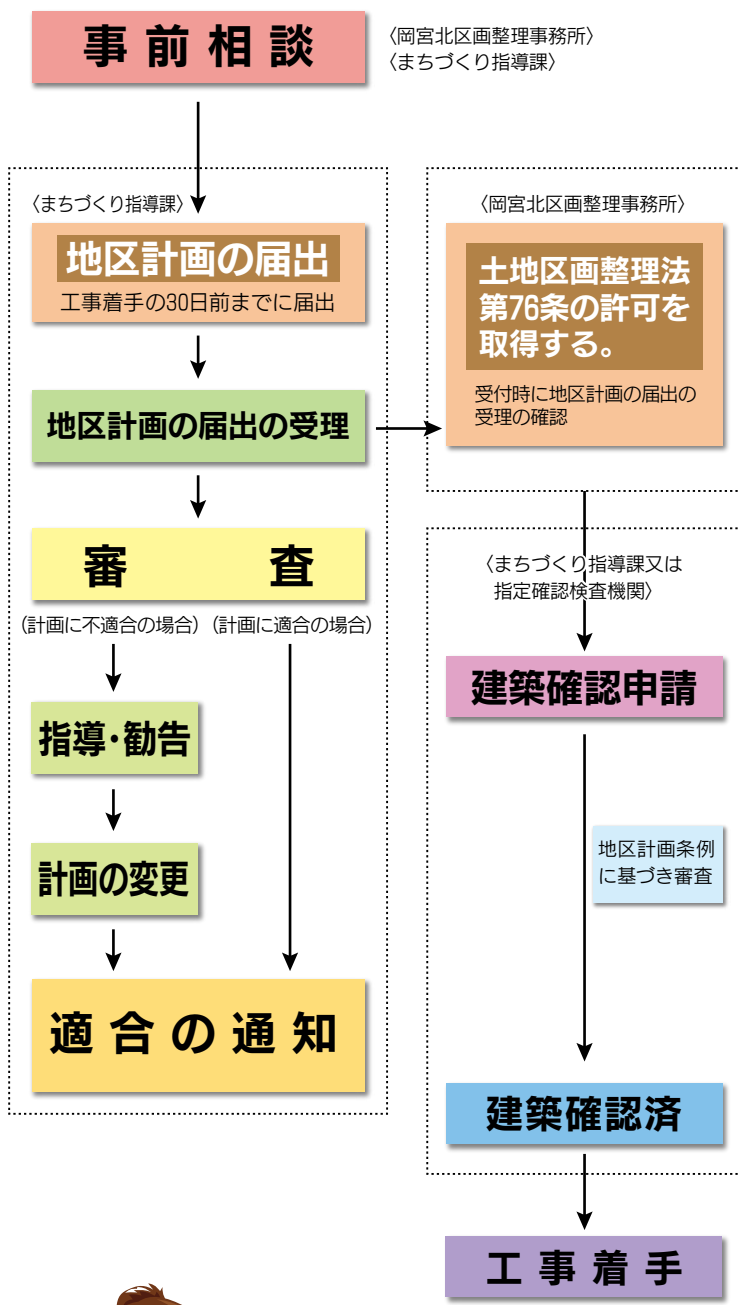
注) 1～4に関しては、市条例が定められています。

届出の手続き

届出が必要な行為

- (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
(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 ※事前相談でご確認ください)
- (4) 建築物等の形態又は意匠の変更

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

届出書の様式 (記入例)

地区計画の区域内における行為の届出書 (記入例)

平成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 (沼津)

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

について、下記により届け出ます。

記 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。

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 平成〇〇年〇〇月〇〇日
 3 行為の完了予定日 平成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	㎡
(2) (イ) 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	届出部分	届出以外の部分
(イ) 敷地面積		〇〇.〇〇 ㎡
(II) 建築又は建設面積	〇〇.〇〇 ㎡	㎡
(III) 延べ面積	〇〇.〇〇 ㎡	㎡
(IV) 高さ 地盤面から 〇.〇〇 m	(V) 用途 (例) 専用住宅	
	(VI) 垣又はさくの構造 (例) 生理	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	㎡
	(ロ) 変更前の用途	
	(ハ) 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	㎡

【備考】
 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3 同一の土地の区域において、2以上の種類の行為を行うおとすときは、一の届出書によることができる。

※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

- 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)
- 建築物の平面図、立面図 (外壁及び屋根の色を明示)
- 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
- 住居系用途以外の建築物を建築する場合は、植栽帯等の位置、形態及び意匠がわかる図面
- その他必要な書類

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



古紙配合率70%再生紙を使用しています