

東駿河湾広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（沼津市決定）

都市計画大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

| | | | | | | | |
|--|------------------------|---|---|-------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| 名 称 | | 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業 | | | | | |
| 施行区域面積 | | 約 0.4ha | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道 路 | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | |
| | | 幹線街路 | 3・3・6号 沼津駅沼津港線 | 15.0m (30.0m) | 約 45m (約 1,980m) | 都市計画道路 ()内は計画幅員及び 計画総延長 | |
| | | 区画道路 | 市道 30696号線 | 4.05m (8.1m) | 約 66m (約 252m) | 既設 | ()内は全 体幅員及び 総延長 |
| | | 区画道路 | 市道 30698号線 | 5.55m (11.1m) | 約 78m (約 122m) | 既設 | |
| | 区画道路 | 市道 30699号線 | 4.1m (8.2m) | 約 27m (約 130m) | 既設 | | |
| 下水道 | 沼津市公共下水道（中部処理区）に接続 | | | | | | |
| 建築物の整備 に関する計画 | 建築物 | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | | |
| | 建築面積 | 延べ面積 (容積対象面積) | 建築面積の割合 | 延べ面積の割合 | | | |
| | 約 1,800 m ² | 約 28,500 m ² (約 19,600 m ²) | 約 7/10 | 約 70/10 | 住宅、店舗、事務所、 駐車場等 | | |
| | 備考 | | | | | | |
| | 地区整備計画 の制限の内容 | 容積率の最高限度 50/10 ※注1 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 8/10 ※注2 建築面積の最低限度 200 m ² 以上 壁面の位置の制限 1号壁面線 都市計画道路中心線から 15.5m以上 2号壁面線 道路中心線から 6.55m以上 3号壁面線 道路中心線から 6.1m以上 4号壁面線 道路中心線から 4.55m以上 工作物の設置の制限 壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、広告物、自動販売機その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 | | | | | |
| ※注1 ただし、建築基準法（以下「法」という。）第52条第8項の規定により、その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物で、同項各号に掲げる条件に該当するものについては、指定容積率の1.5倍を限度とし、法施行令第135条の14で定める方法により算出した数値を、当該建築物に係る容積率の最高限度とする。 ※注2 ただし、法第53条第6項各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。 | | | | | | | |
| 建築敷地の整備 に関する計画 | 建築敷地面積 | | 整備計画 | | | | |
| | 約 2,800 m ² | | 壁面後退により、ゆとりある歩行者空間を確保し、歩行者の安全性と市街地環境の向上を図る。 | | | | |
| 住宅建設の目標 | 戸 数 | | 備 考 | | | | |
| | | | | | | | |

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

理 由

沼津市の中心市街地にある商店街に位置し、商業・業務施設が集積する大手町五丁目第一地区において、市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定する。

決定理由

大手町五丁目第一地区は、沼津駅前から続く仲見世商店街と大手町商店街に囲まれた商業・業務機能が集積する地区である。

「第2次沼津市都市計画マスタープラン（H29. 1 策定）」では、沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくりについて、「多様な都市機能が複合する魅力的な都市空間を創出し、まちなか居住の促進やにぎわいの向上を図ることで、沼津市だけでなく県東部の都市拠点としてふさわしい中心市街地の形成を図る」ことを位置づけている。

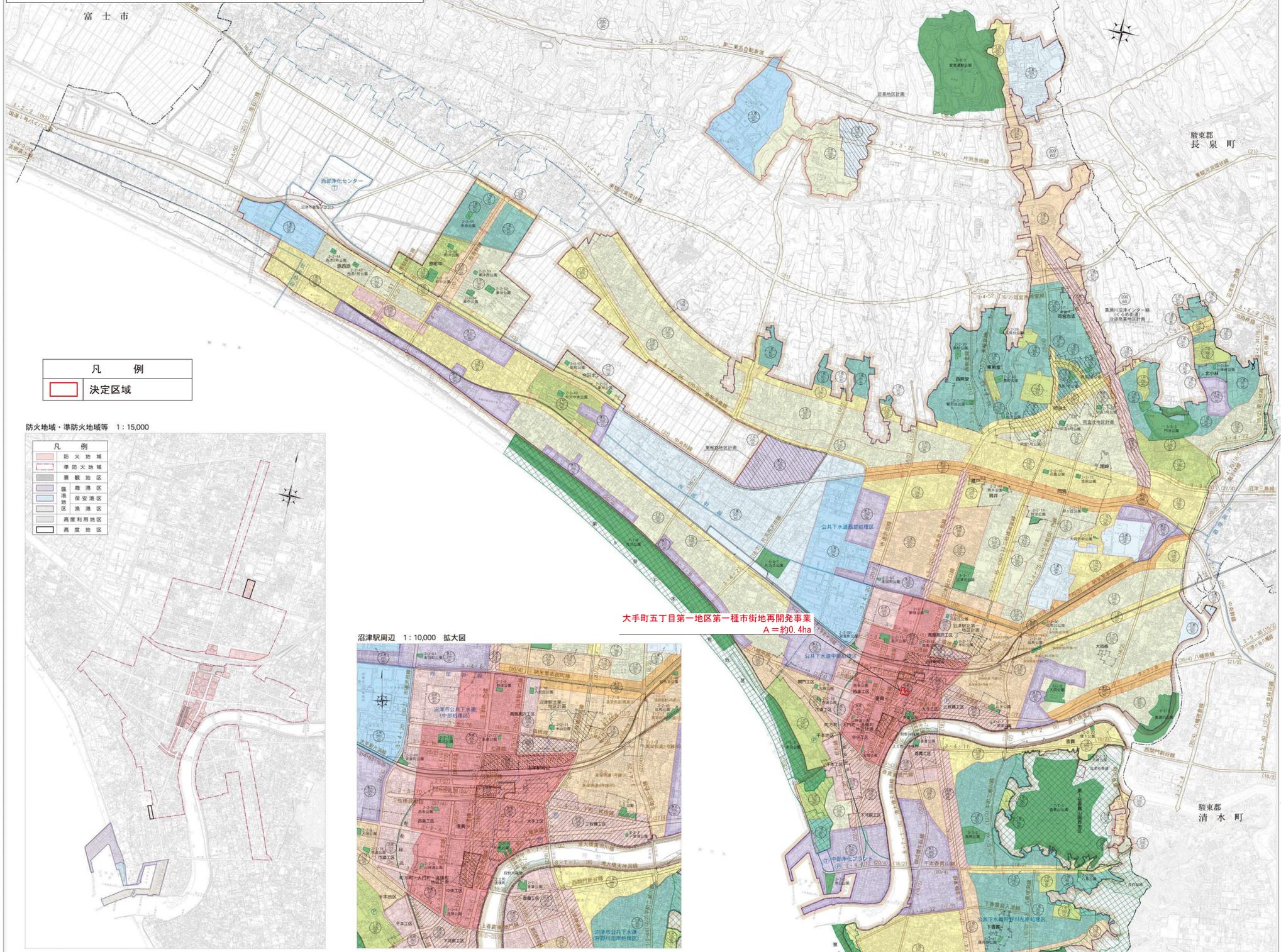
また、「沼津市立地適正化計画（H31. 3 策定）」においては、中心市街地の方針について「質の高い都市機能を計画的に集積し、沼津駅を中心に公共交通の利便性を活かした、歩いて暮らせるまちづくりの推進」を位置づけている。

しかし、沼津市中心市街地では、老朽建築物の割合が高く安全上・景観上の問題に加え、人口減少及び少子高齢化の進行、空き店舗の増加、広域拠点性の低下などの問題が顕在化している。このため、老朽建築物の更新と併せて、にぎわいの創出、まちなか居住の推進、質の高い景観づくり、新たな拠点の形成など、中心市街地の活性化を目的とした様々な取組が必要となっている。

このような背景を踏まえ、地区内の建築物を更新し市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定する。

東駿河湾広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定
 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 (沼津市決定)
 総括図 S=1:15,000

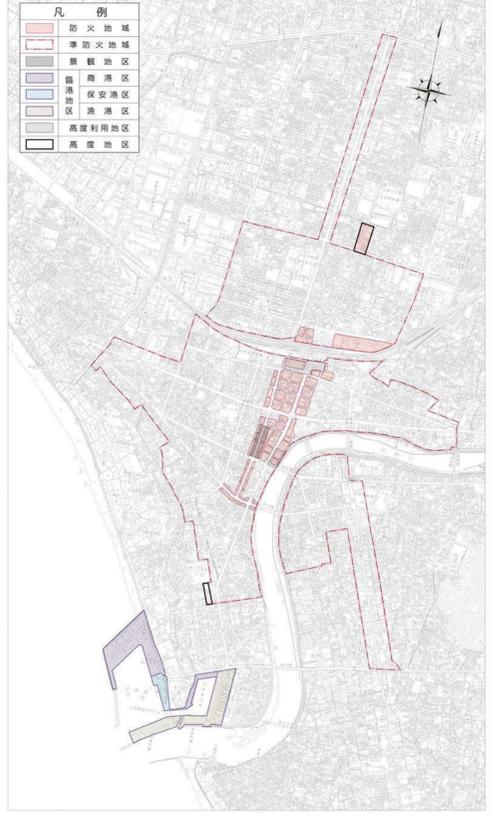
東駿河湾広域都市計画
 沼津市都市計画総括図



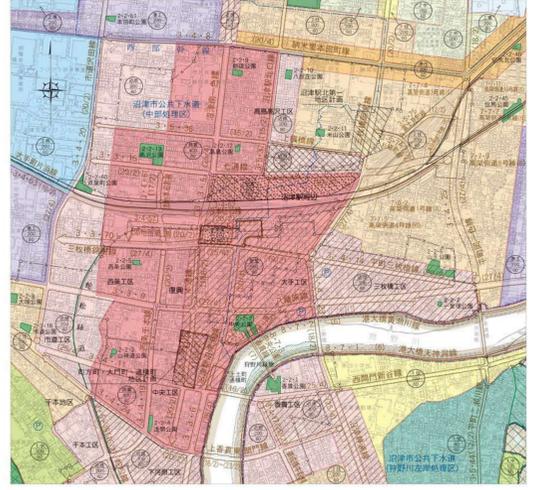
凡例

| | |
|--|------|
| | 決定区域 |
|--|------|

防火地域・準防火地域等 1:15,000



沼津駅周辺 1:10,000 拡大図



大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 A=約0.4ha

大平地区 1:15,000

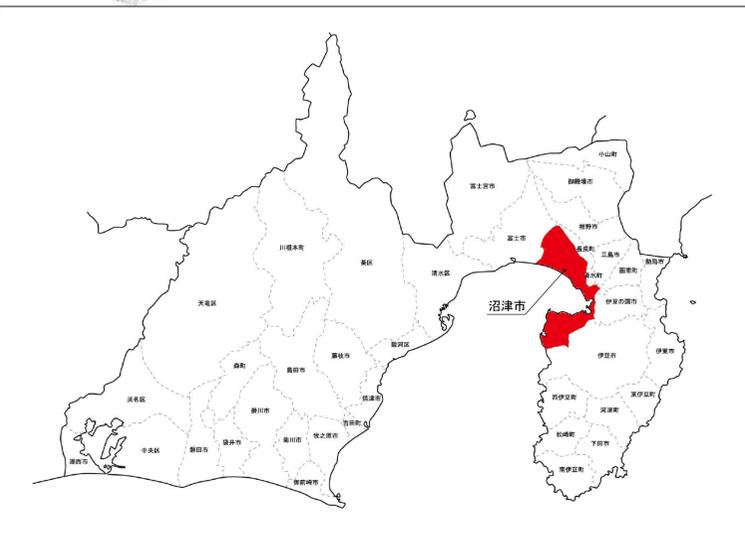


凡例

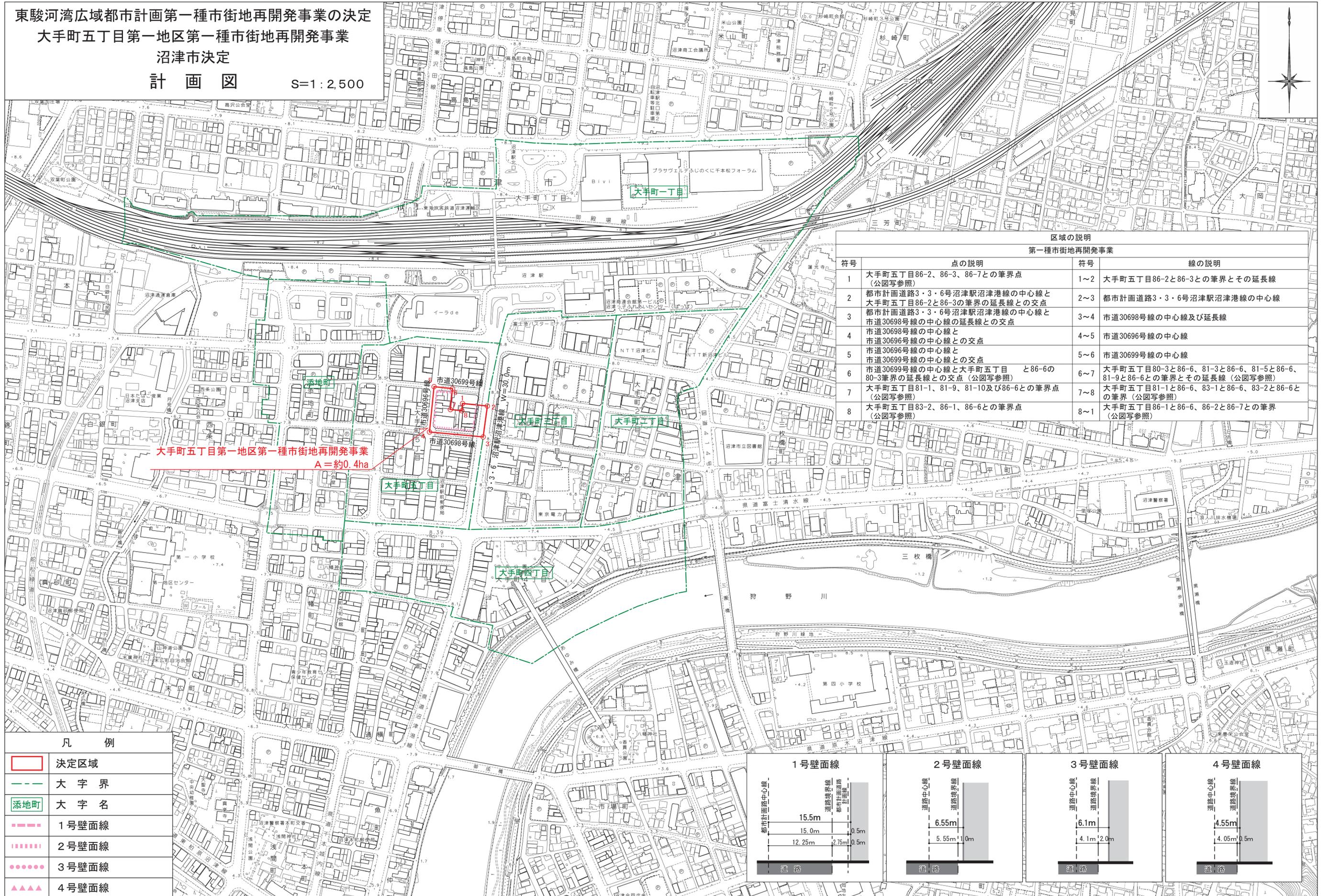
| | | | |
|--|--------------|--|------------------|
| | 行政区域(都市計画区域) | | 風致地区 |
| | 市街化区域 | | 都市高速道路(仮設) |
| | 第1種中高層住居専用地域 | | 都市計画道路(仮設) |
| | 第2種中高層住居専用地域 | | 公園 |
| | 第1種住居地域 | | 緑地・緑道 |
| | 第2種住居地域 | | 流域下水道幹線 |
| | 準住居地域 | | 公共下水道排水区域 |
| | 近隣商業地域 | | ポンプ場 |
| | 商業地域 | | 処理場 |
| | 準工業地域 | | 市街地再開発事業 |
| | 工業地域 | | 土地区画整理事業(公共) |
| | 工業専用地域 | | 土地区画整理事業(組合) |
| | 形状規制 | | その他の都市施設 |
| | | | 地区計画 |
| | | | 特別用途地区(大規模商業地区) |
| | | | 市街化調整区域(大規模商業地区) |

注)1 本図は総括図であるため、詳細については、沼津市都市計画部まちづくり政策課に
 問い合わせの図面を参照して下さい。
 2 本図には東駿河湾広域都市計画区域のうち、沼津市域以外については表示しており
 ませんのでご留意下さい。

1:15,000



東駿河湾広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定
 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 沼津市決定
 計画図 S=1:2,500



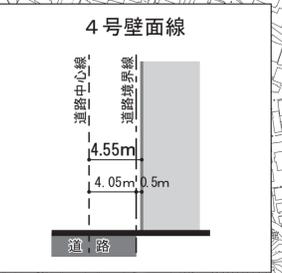
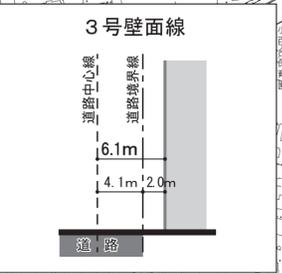
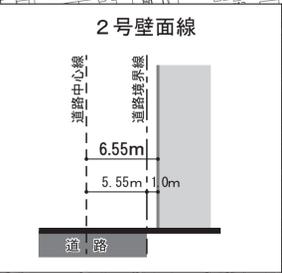
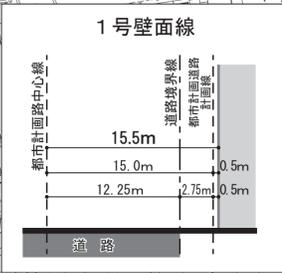
大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 A=約0.4ha

区域の説明
 第一種市街地再開発事業

| 符号 | 点の説明 | 符号 | 線の説明 |
|----|--|-----|---|
| 1 | 大手町五丁目86-2、86-3、86-7との筆界点 (公図写参照) | 1~2 | 大手町五丁目86-2と86-3との筆界とその延長線 |
| 2 | 都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線と 大手町五丁目86-2と86-3の筆界の延長線との交点 | 2~3 | 都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線 |
| 3 | 都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線と 市道30698号線の中心線の延長線との交点 | 3~4 | 市道30698号線の中心線及び延長線 |
| 4 | 市道30698号線の中心線と 市道30696号線の中心線との交点 | 4~5 | 市道30696号線の中心線 |
| 5 | 市道30696号線の中心線と 市道30699号線の中心線との交点 | 5~6 | 市道30699号線の中心線 |
| 6 | 市道30699号線の中心線と大手町五丁目 80-3筆界の延長線との交点 (公図写参照) | 6~7 | 大手町五丁目80-3と86-6、81-3と86-6、81-5と86-6、 81-9と86-6との筆界とその延長線 (公図写参照) |
| 7 | 大手町五丁目81-1、81-9、81-10及び86-6との筆界点 (公図写参照) | 7~8 | 大手町五丁目81-1と86-6、83-1と86-6、83-2と86-6と の筆界 (公図写参照) |
| 8 | 大手町五丁目83-2、86-1、86-6との筆界点 (公図写参照) | 8~1 | 大手町五丁目86-1と86-6、86-2と86-7との筆界 (公図写参照) |

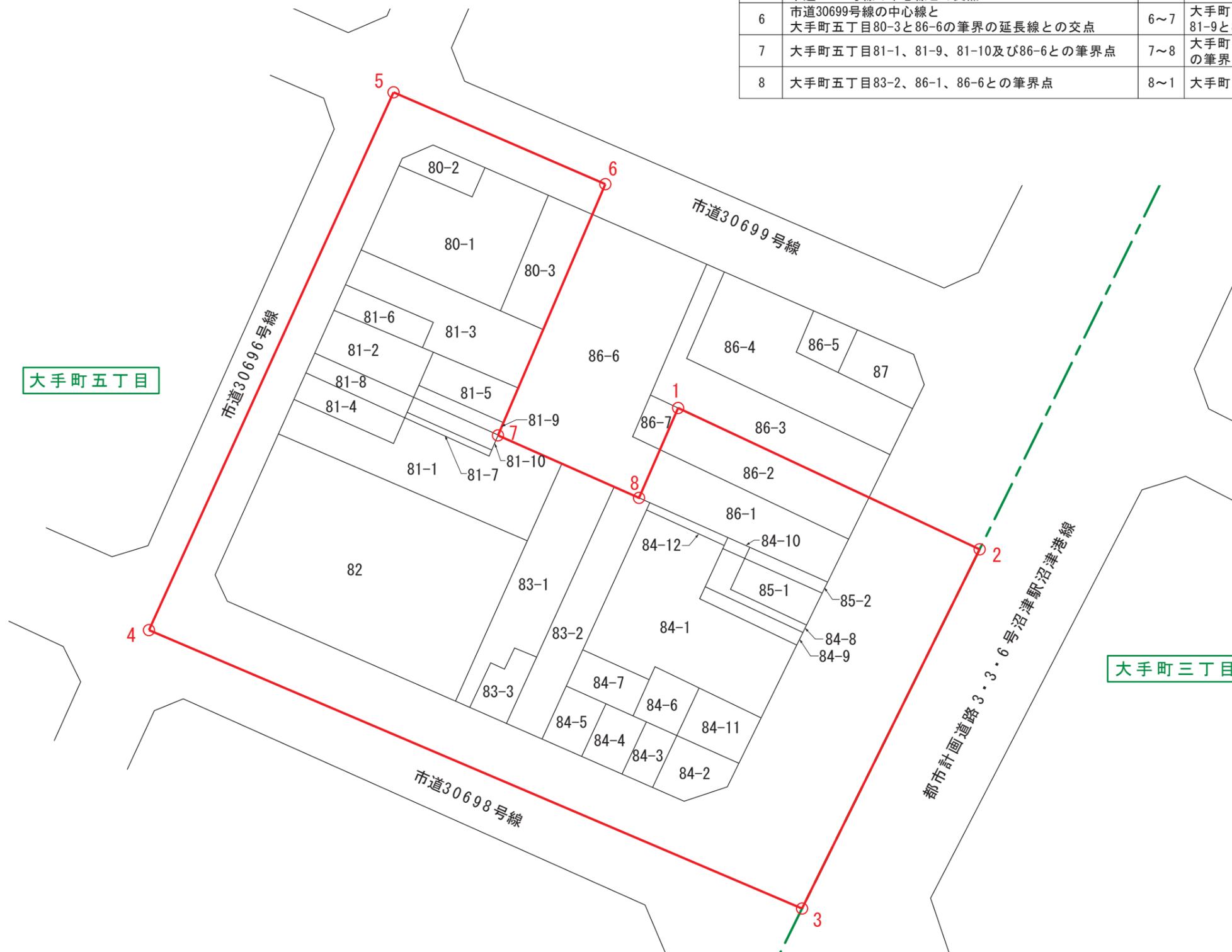
凡 例

| | |
|--|---------|
| | 決定区域 |
| | 大字界 |
| | 添地町 大字名 |
| | 1号壁面線 |
| | 2号壁面線 |
| | 3号壁面線 |
| | 4号壁面線 |



東駿河湾広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定
 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 沼津市決定
 公図写（参考図）S=1:500

| 符号 | 点の説明 | 符号 | 線の説明 |
|----|---|-----|---|
| 1 | 大手町五丁目86-2、86-3、86-7との筆界点 | 1~2 | 大手町五丁目86-2と86-3との筆界とその延長線 |
| 2 | 都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線と大手町五丁目86-2と86-3の筆界の延長線との交点 | 2~3 | 都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線 |
| 3 | 都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線と市道30698号線の中心線の延長線との交点 | 3~4 | 市道30698号線の中心線及び延長線 |
| 4 | 市道30698号線の中心線と市道30696号線の中心線との交点 | 4~5 | 市道30696号線の中心線 |
| 5 | 市道30696号線の中心線と市道30699号線の中心線との交点 | 5~6 | 市道30699号線の中心線 |
| 6 | 市道30699号線の中心線と大手町五丁目80-3と86-6、81-3と86-6、81-5と86-6、81-9と86-6との筆界の延長線との交点 | 6~7 | 大手町五丁目80-3と86-6、81-3と86-6、81-5と86-6、81-9と86-6との筆界とその延長線 |
| 7 | 大手町五丁目81-1、81-9、81-10及び86-6との筆界点 | 7~8 | 大手町五丁目81-1と86-6、83-1と86-6、83-2と86-6との筆界 |
| 8 | 大手町五丁目83-2、86-1、86-6との筆界点 | 8~1 | 大手町五丁目86-1と86-6、86-2と86-7との筆界 |



| 凡 例 | |
|--|------|
| | 決定区域 |
| | 大字界 |
| 大手町五丁目 | 大字名 |
| 大手町五丁目 80-1 ~ 80-3、81-1 ~ 81-10、82、 83-1 ~ 83-3、84-1 ~ 84-12、 85-1 ~ 85-2 | |

東駿河湾広域都市計画
 第一種市街地再開発事業の決定（沼津市決定）
 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業

第 号議案附図

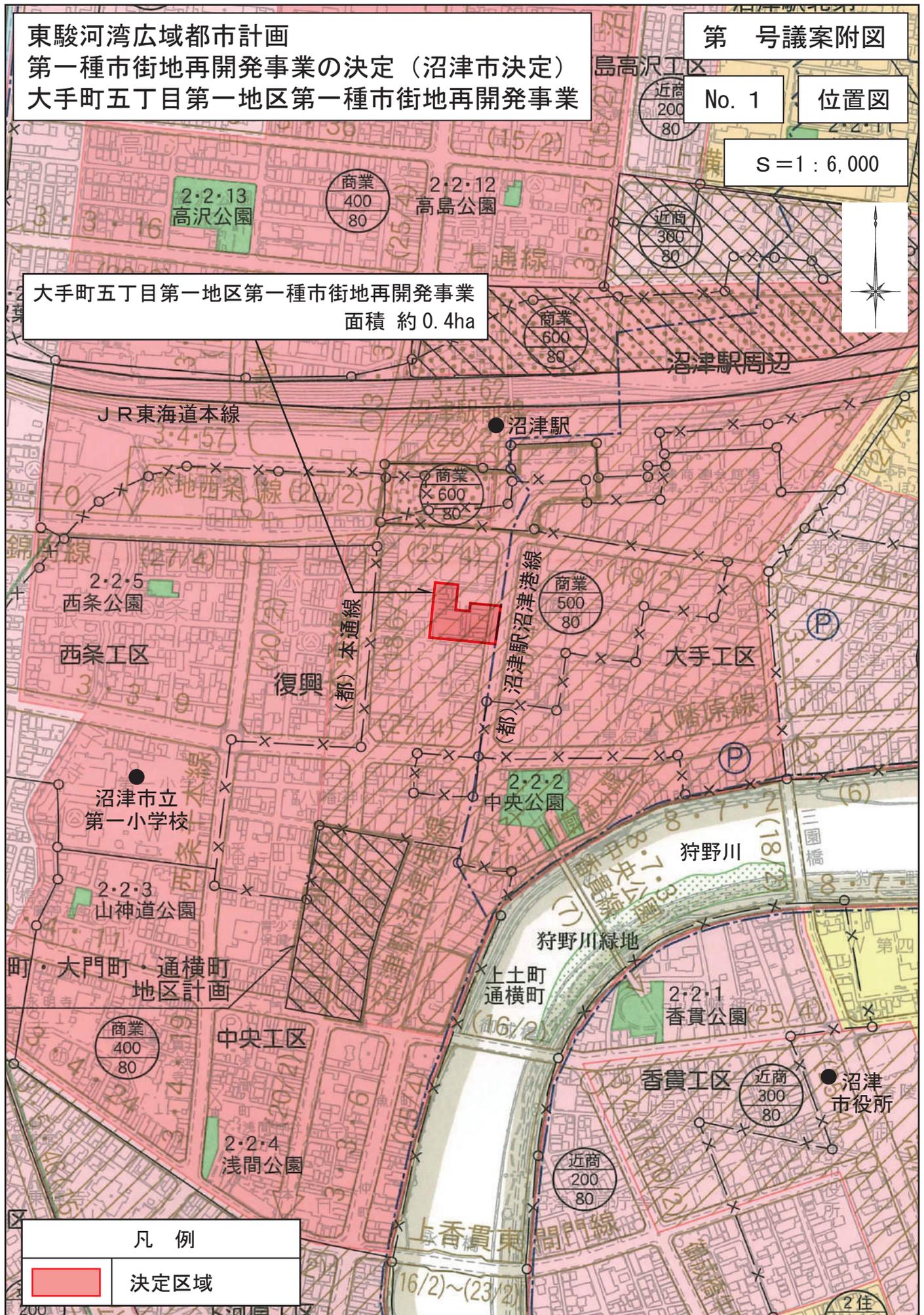
No. 1

位置図

S = 1 : 6,000



大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 面積 約 0.4ha



凡 例



決定区域

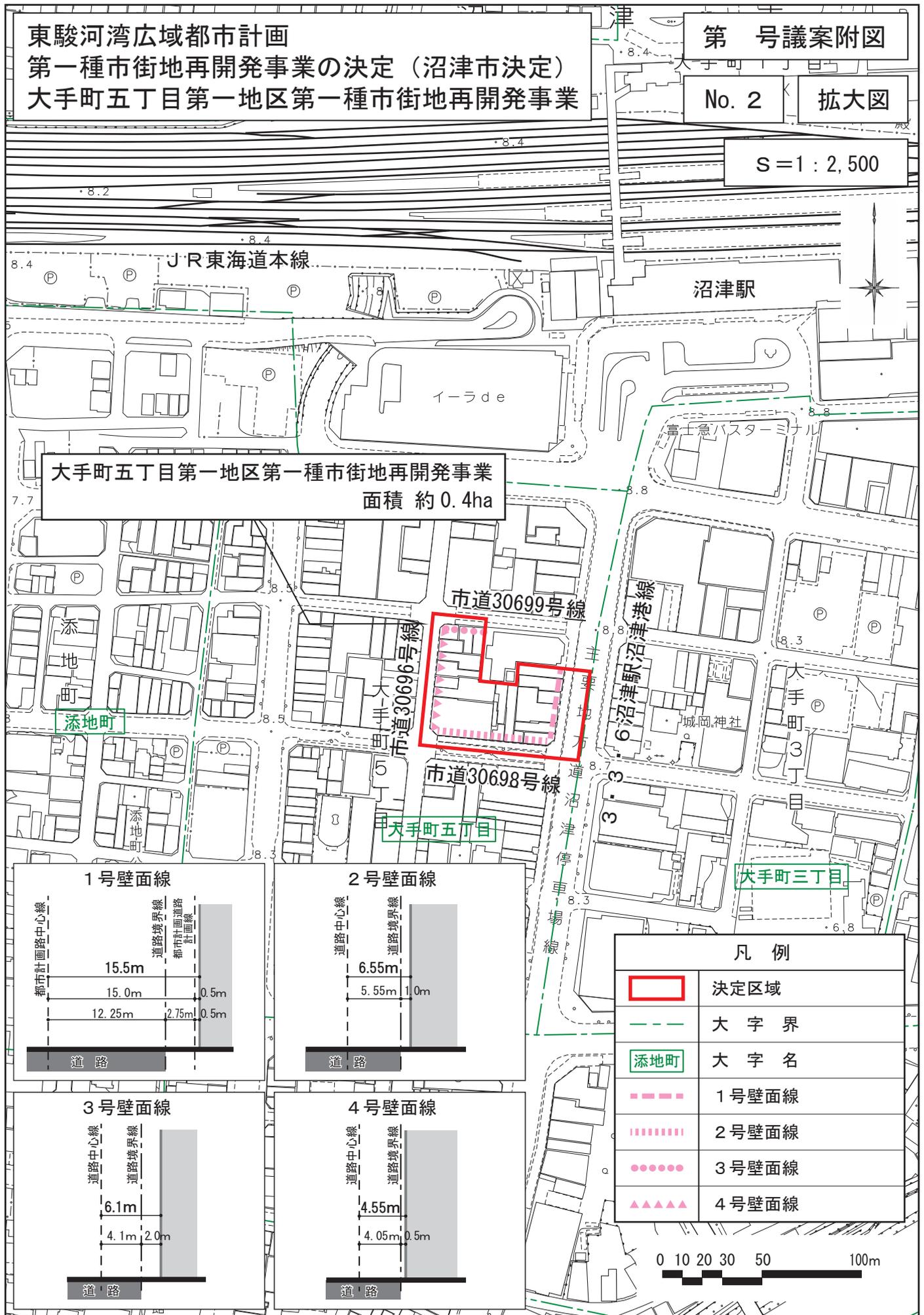
東駿河湾広域都市計画
 第一種市街地再開発事業の決定（沼津市決定）
 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業

第 号議案附図

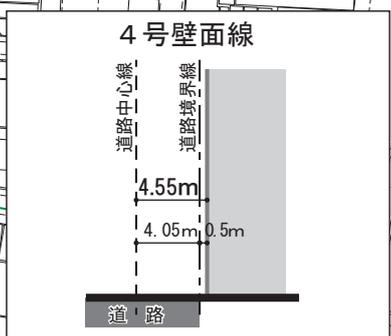
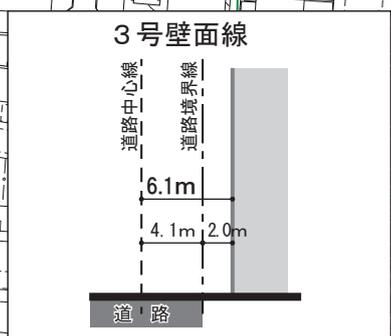
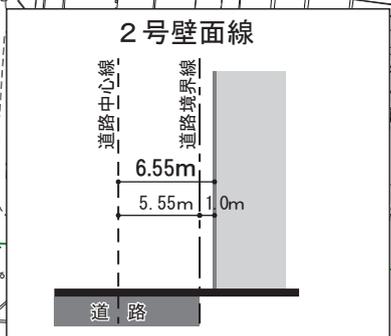
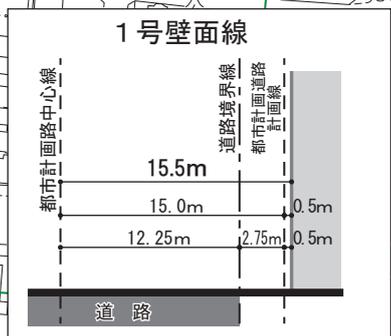
No. 2

拡大図

S = 1 : 2,500



大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業
 面積 約 0.4ha



| 凡 例 | |
|-----|---------|
| | 決定区域 |
| | 大字界 |
| | 添地町 大字名 |
| | 1号壁面線 |
| | 2号壁面線 |
| | 3号壁面線 |
| | 4号壁面線 |

