

## 東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（沼津市決定）

都市計画大手町五丁目第一地区計画を次のように決定する。

	名	称	大手町五丁目第一地区計画
	位	置	大手町五丁目の一部
	面	積	約 0.5ha
	地区計画の目標		<p>本地区は、ＪＲ東海道本線とＪＲ御殿場線が接続する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・業務施設が多く立地する複合市街地として形成されている。</p> <p>本地区を含む中心市街地においては、老朽建築物や空き店舗等が多く存在しており、にぎわいの減少、防災性の低下に加え、シンボル性に乏しい景観の一要素となっている。このような状況を背景に、老朽建築物の更新、土地の高度利用、質の高い都市機能の集積等による魅力的な都市空間の形成が望まれている。</p> <p>そこで本地区計画では、建物の更新とあわせて、既存商店街の個性を活かした魅力あふれる商業施設や業務施設、良質な都市型住宅などの整備を誘導することにより、にぎわいや防災性の向上、質の高い都市景観の形成、居住人口の増加を図り、沼津市の中心市街地にふさわしい良好な都市環境を創出す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	土地利用の方針		<p>利便性の高い立地特性を活かし、中心市街地のにぎわい形成に資する都市機能の集積や土地の高度利用を進め、複合的な市街地の形成を図るため、商店街のにぎわいを連続させる商業・サービス・業務施設やまちなか居住を促進する住宅など、中心市街地にふさわしい土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針		<p>建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1)健全な市街地の土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(2)土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の最低限度を定める。</p> <p>(3)歩行者空間を確保するため、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	位 置	大手町五丁目の一部	
			面 積	約 0.4ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)1階部分を住宅の用途に供するもの(ただし、住宅の管理・共用の用途に供するものを除く。)</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号に掲げる営業を営むもの</p> <p>(3)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5項に規定する性風俗関連特殊営業を営むもの</p> <p>(4)業として葬儀を行うことを主たる目的とする施設</p> <p>(5)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6)自動車修理工場</p> <p>(7)建築基準法(以下「法」という。)別表第2(と)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p>		
		建築物の容積率の最高限度	10分の50 ※注1		
		建築物の容積率の最低限度	10分の20		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8 ※注2		
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが2.5m以上の部分に設ける庇、または、アーケードと連続する屋根、柱、その他これらに類する建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1)1号壁面線 都市計画道路中心線から15.5m以上</p> <p>(2)2号壁面線 道路中心線から6.55m以上</p> <p>(3)3号壁面線 道路中心線から6.1m以上</p> <p>(4)4号壁面線 道路中心線から4.55m以上</p>		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1)通行上支障がない緑化施設</p> <p>(2)にぎわいの創出に資するもので、移動可能なテーブル、ベンチその他これらに類するもの</p> <p>(3)建築物の管理上やむを得ないもの</p> <p>(4)公益上必要なもの</p>		

	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p> <p>3 設備機器、排気塔等は、歩行者空間の確保、景観の形成等に配慮した設置位置、形態とする。</p> <p>4 道路に面して設ける1階部分のシャッターは、透視可能なものとする。ただし、防災上やむを得ないものは、この限りでない。</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>垣又はさくを設置する場合は、街並み形成に資するものとする。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

※注1 ただし、法第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。

## 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、土地の高度利用と都市機能の更新により、都市拠点にふさわしい都市機能の集積と良好な市街地環境の形成・維持を図るため、第一種市街地再開発事業の決定に併せて本案のとおり地区計画を決定する。

## 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。

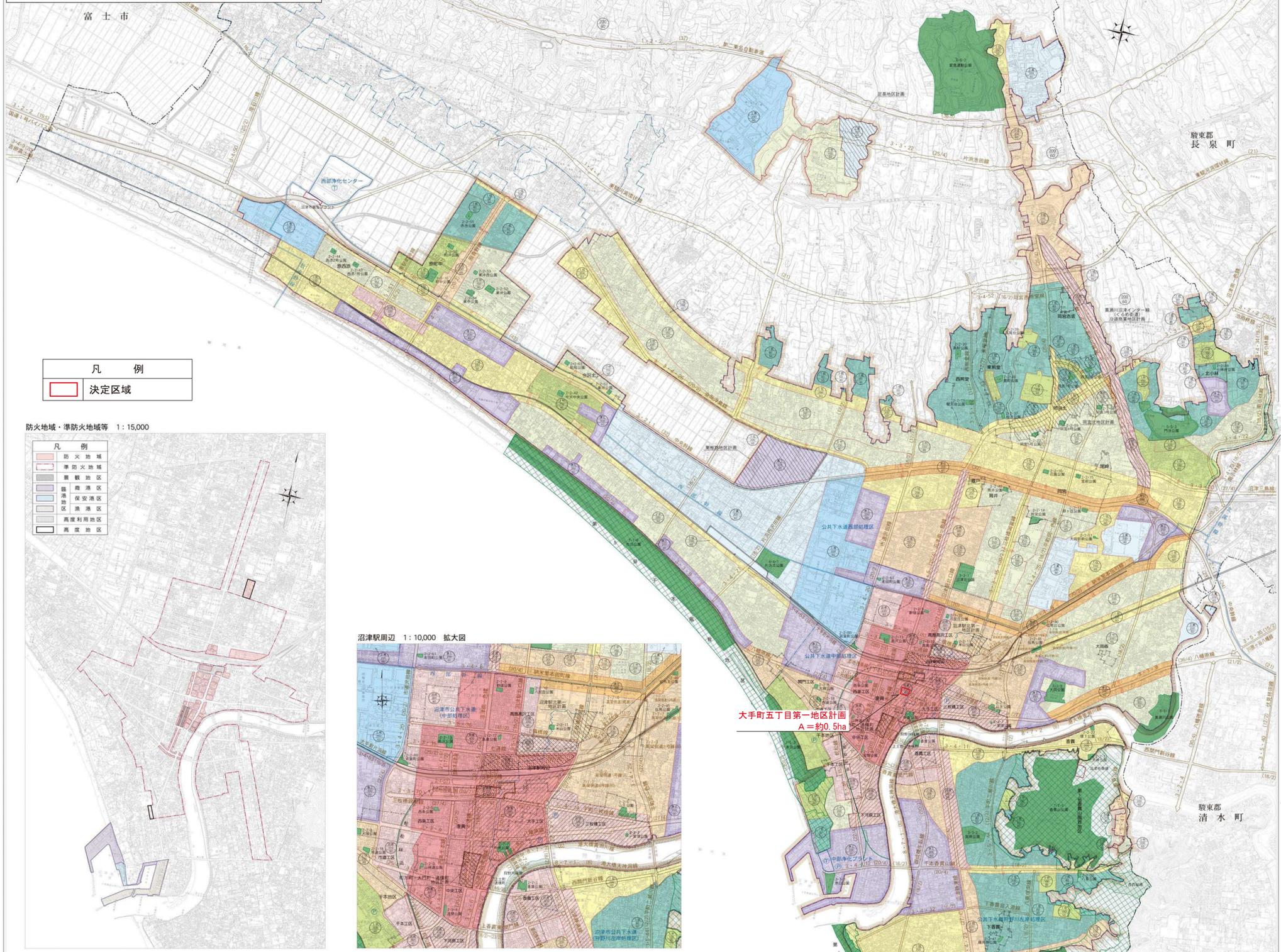
また、「沼津市立地適正化計画（H31.3策定）」においては、中心市街地の方針について「質の高い都市機能を計画的に集積し、沼津駅を中心に公共交通の利便性を活かした、歩いて暮らせるまちづくりの推進」を位置づけている。

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、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。

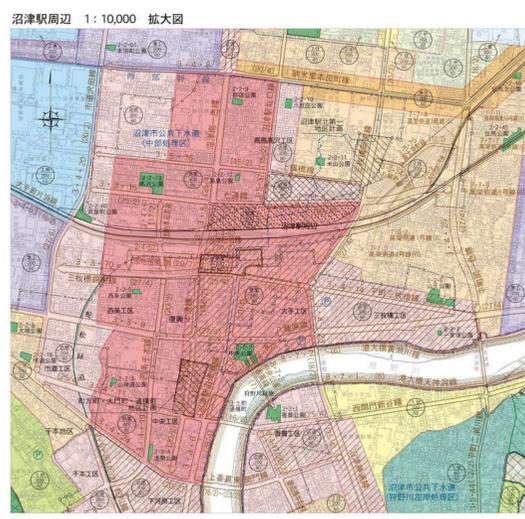
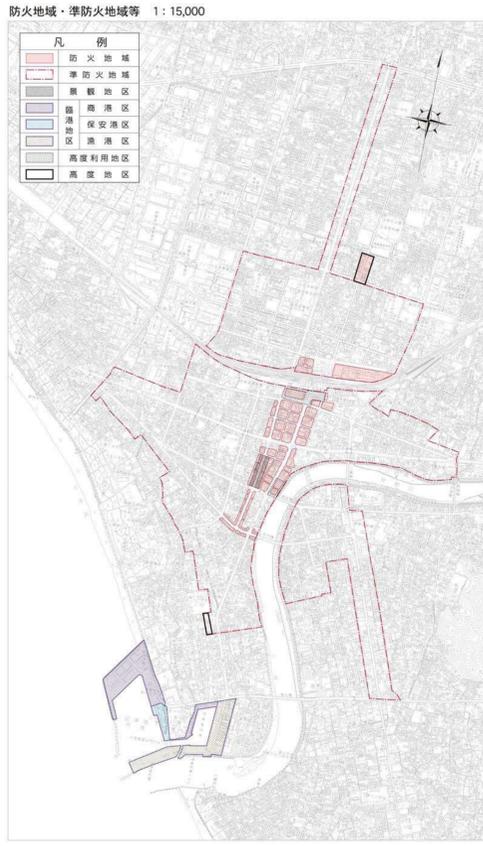
このような背景を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、沼津市中心市街地にふさわしい良好な都市環境を形成するため、第一種市街地再開発事業の決定に併せて、本案のとおり地区計画を決定する。

東駿河湾広域都市計画 地区計画の決定  
 大手町五丁目第一地区計画  
 (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



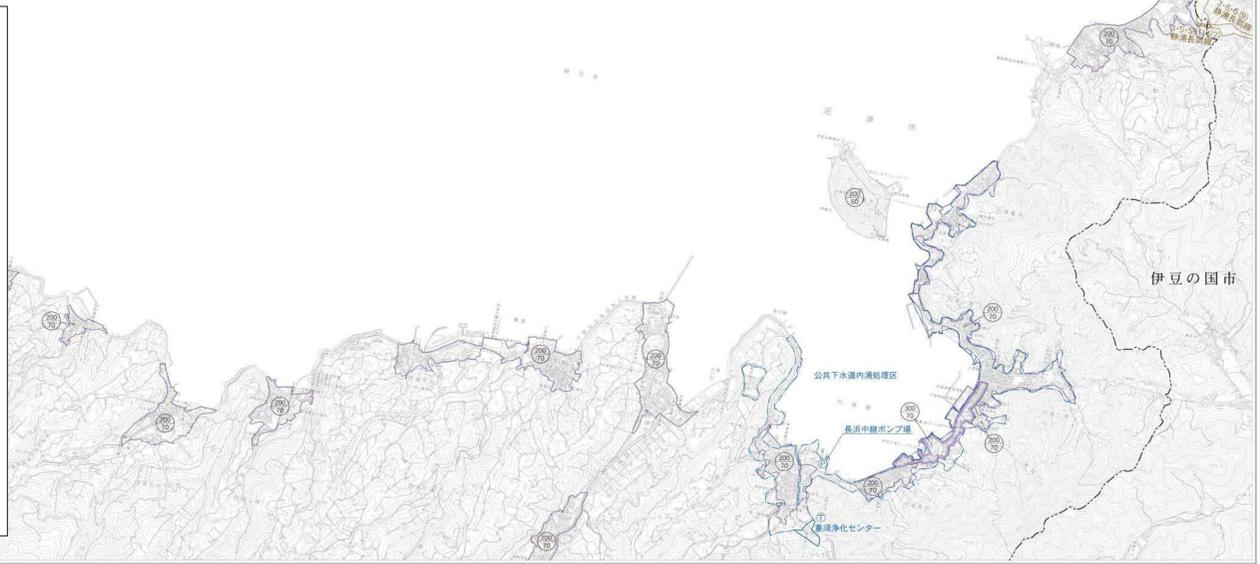
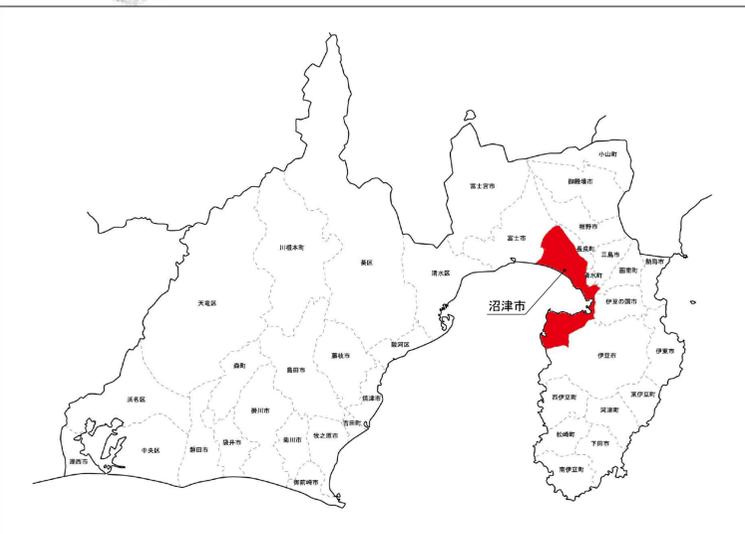
大手町五丁目第一地区計画  
 A=約0.5ha



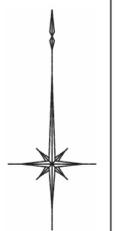
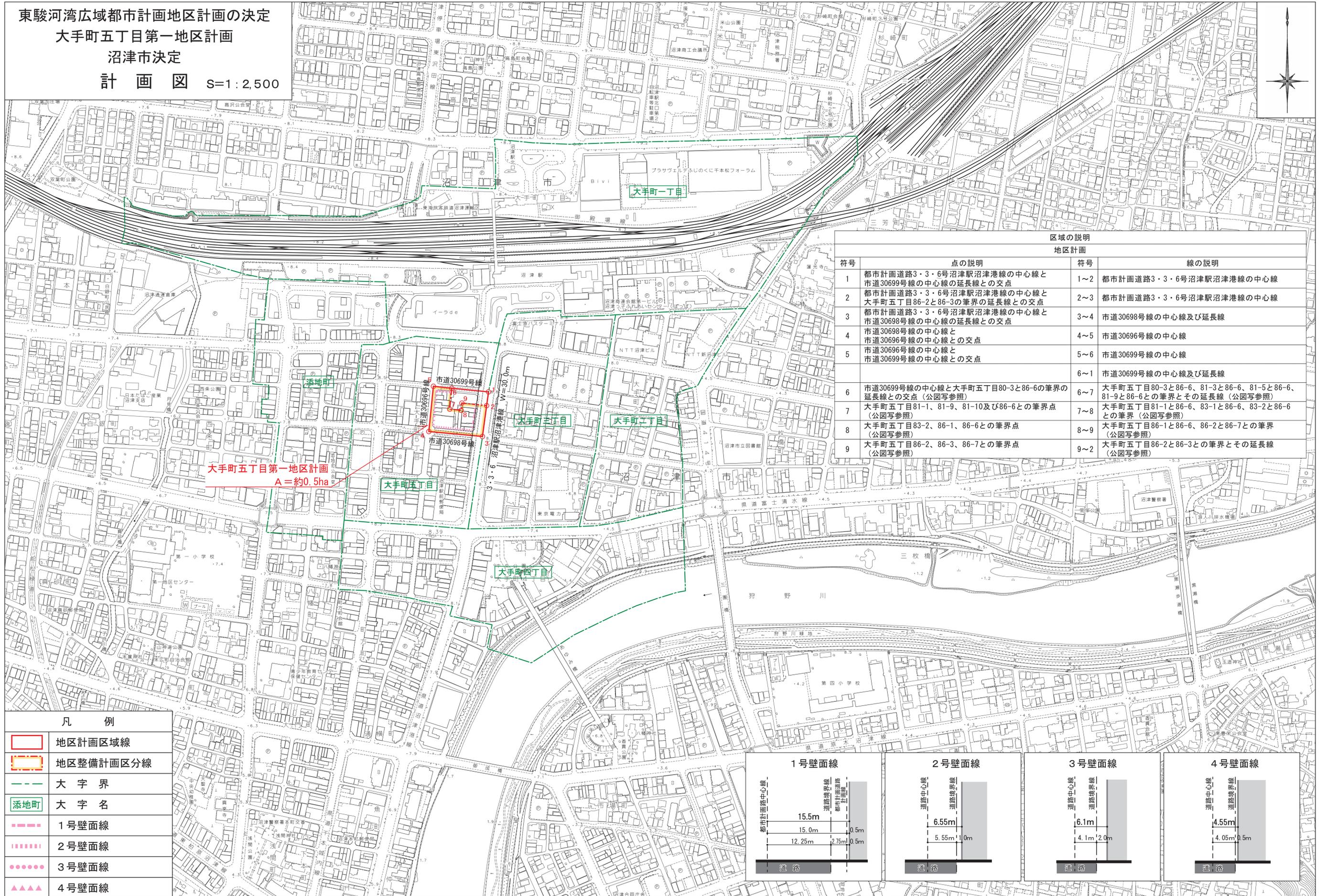
凡 例	
行政区域(都市計画区域)	行政区域(都市計画区域)
市街化区域	市街化区域
第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
第1種住居地域	第1種住居地域
第2種住居地域	第2種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
形状規制	形状規制
風致地区	風致地区
都市高速道路(国道・県道)	都市高速道路(国道・県道)
公園	公園
緑地・緑道	緑地・緑道
流域下水道幹線	流域下水道幹線
公共下水道排水区域	公共下水道排水区域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

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。  
 注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



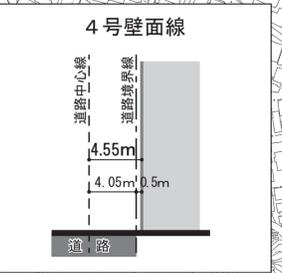
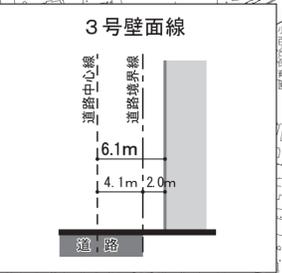
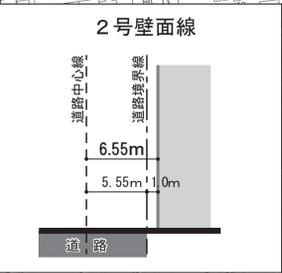
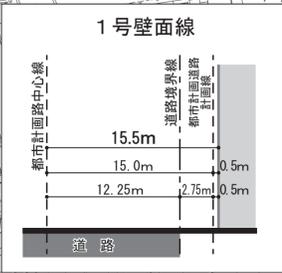
東駿河湾広域都市計画地区計画の決定  
 大手町五丁目第一地区計画  
 沼津市決定  
 計 画 図 S=1:2,500



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

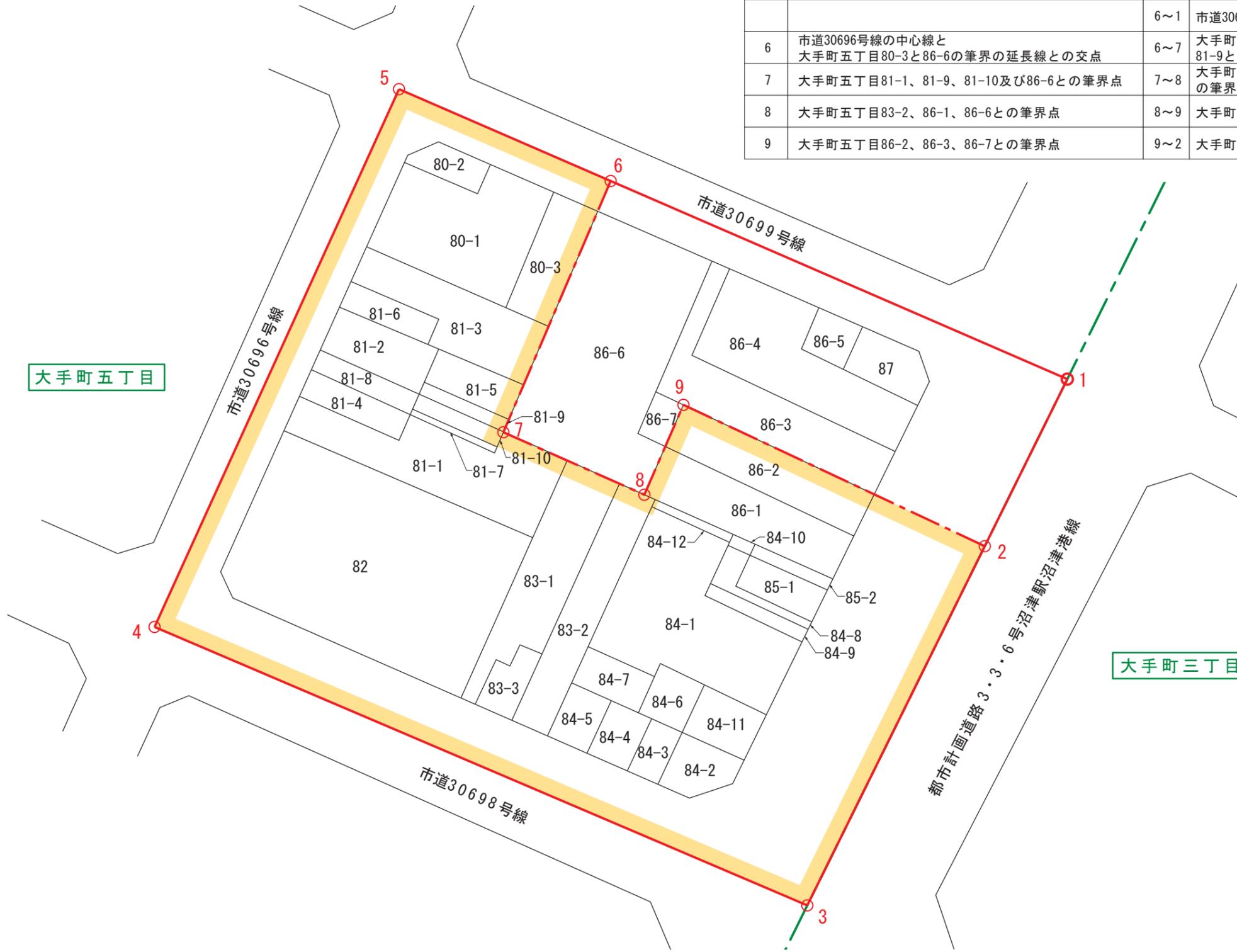
大手町五丁目第一地区計画  
 A = 約0.5ha

凡 例	
	地区計画区域線
	地区整備計画区分線
	大字界
	添地町
	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地区計画の決定  
 大手町五丁目第一地区計画  
 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	都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線と市道30699号線の中心線の延長線との交点	1~2	都市計画道路3・3・6号沼津駅沼津港線の中心線
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
		6~1	市道30699号線の中心線及び延長線
6	市道30696号線の中心線と大手町五丁目80-3と86-6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	8~9	大手町五丁目86-1と86-6、86-2と86-7との筆界
9	大手町五丁目86-2、86-3、86-7との筆界点	9~2	大手町五丁目86-2と86-3との筆界とその延長線



大手町五丁目

大手町三丁目



凡 例	
	地区計画区域線
	地区整備計画区分線
	大字界
	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、86-1 ~ 86-7、87	

東駿河湾広域都市計画  
地区計画の決定（沼津市決定）  
大手町五丁目第一地区計画

第 号議案附図

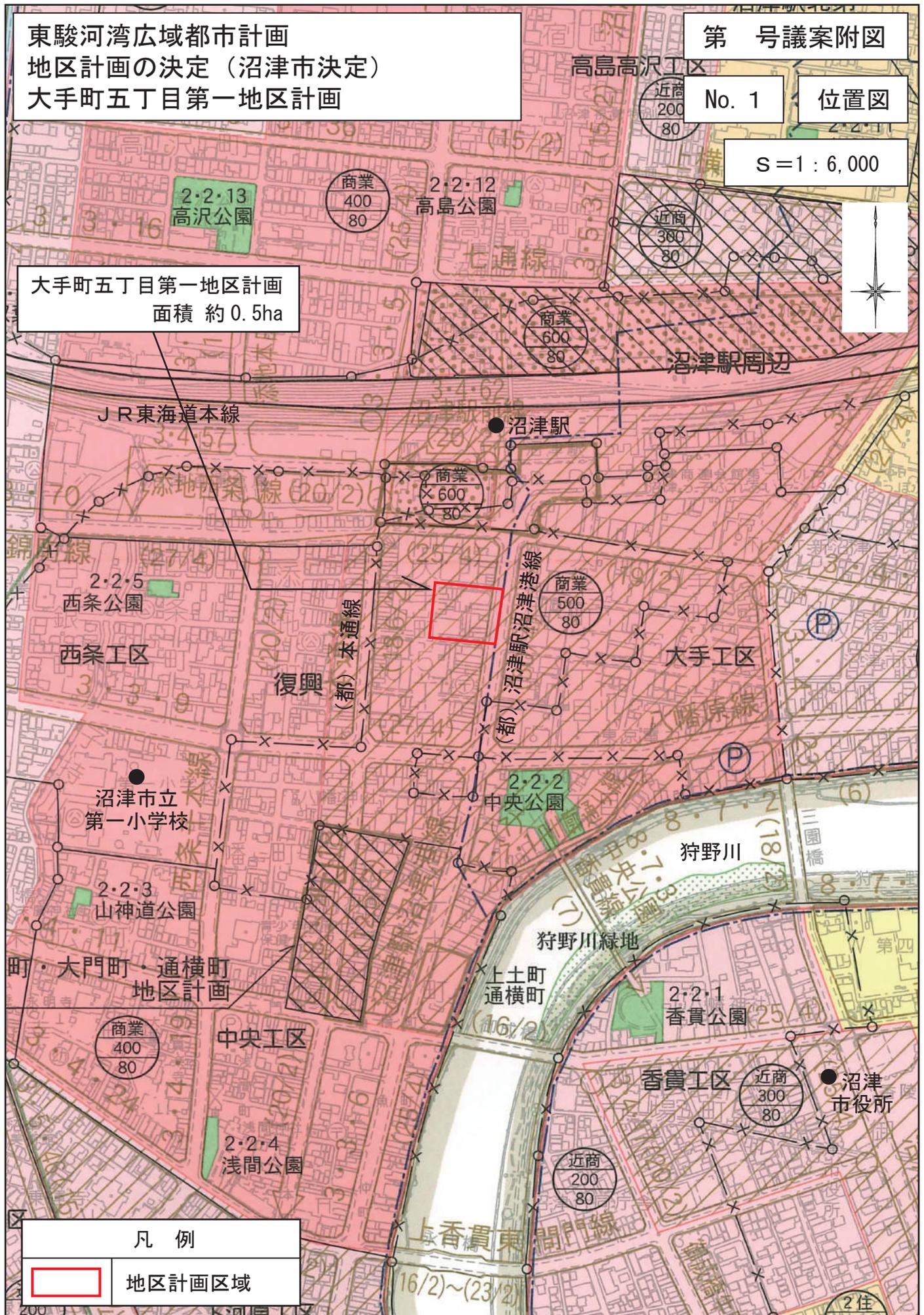
No. 1

位置図

S = 1 : 6,000



大手町五丁目第一地区計画  
面積 約 0.5ha



凡 例

地区計画区域

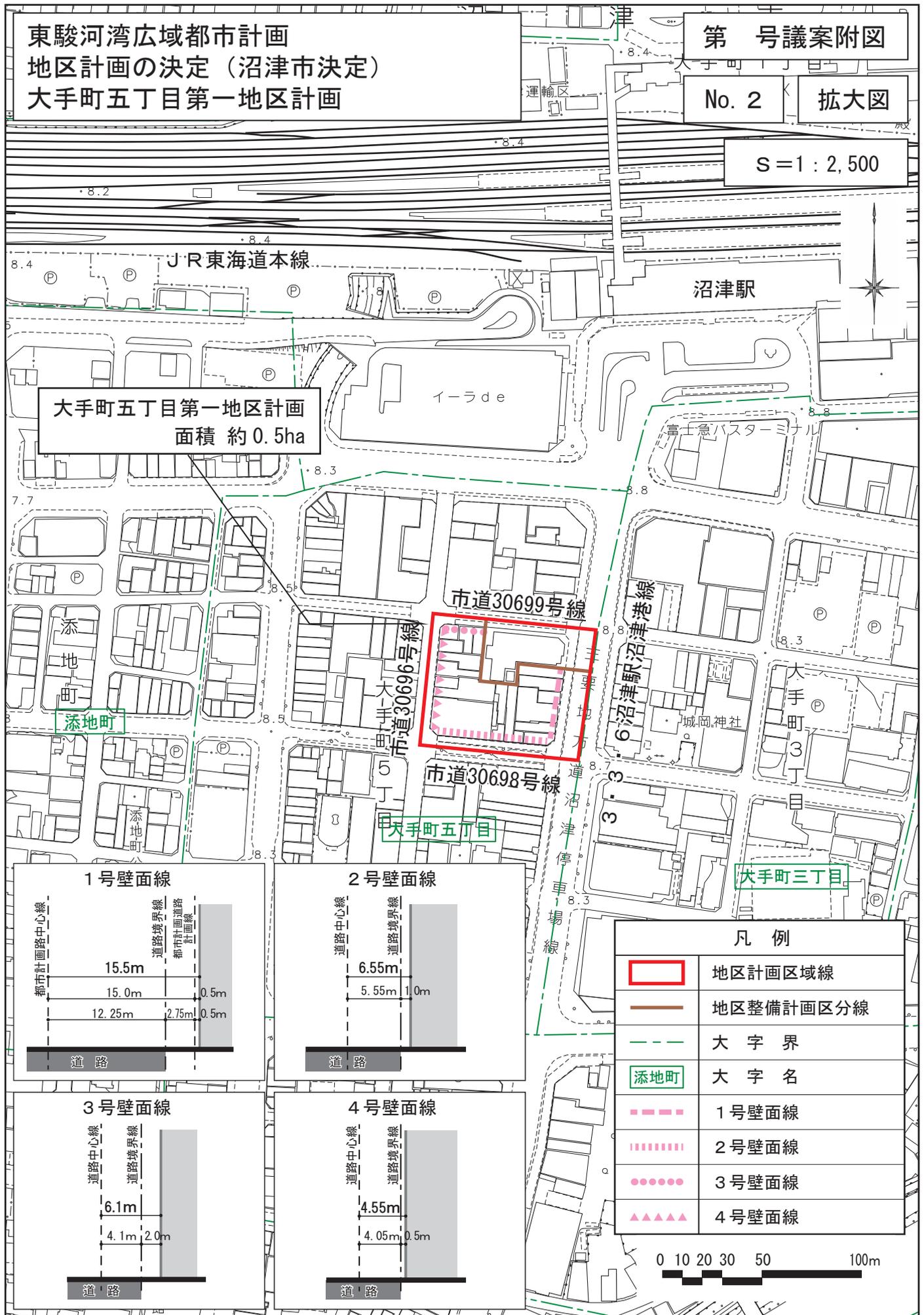
東駿河湾広域都市計画  
地区計画の決定（沼津市決定）  
大手町五丁目第一地区計画

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計画  
面積 約 0.5ha

沼津駅

イーラde

市道30699号線

市道30696号線

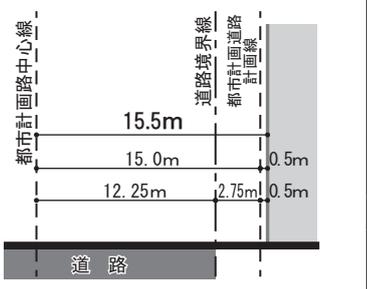
市道30698号線

大手町五丁目

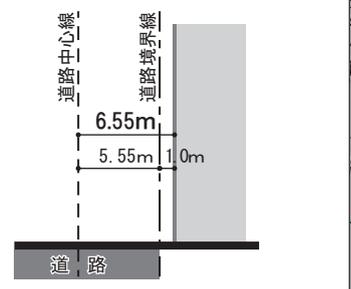
沼津駅沼津港線

大手町三丁目

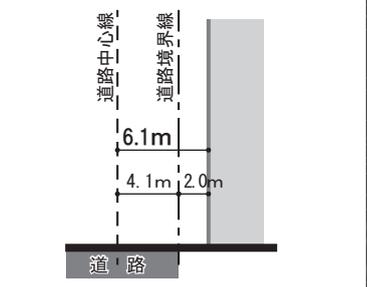
1号壁面線



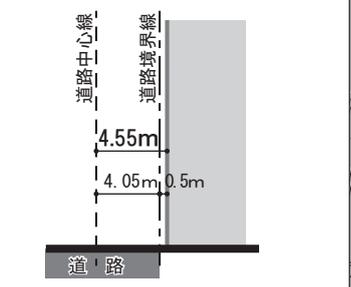
2号壁面線



3号壁面線



4号壁面線



凡例

	地区計画区域線
	地区整備計画区分線
	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

