

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（沼津市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（沼津市）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 131.9ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 292.0ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 12.2ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 436.1ha						13.7%
第一種中高層住居専用地域	約 15.2ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 15.7ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 77.8ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 25.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 134.4ha						4.2%
第二種中高層住居専用地域	約 358.0ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 315.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 673.7ha						21.1%
第一種住居地域	約 562.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.6%
第二種住居地域	約 252.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.9%
準住居地域	約 83.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
近隣商業地域	約 95.7ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 73.8ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 169.5ha						5.3%
商業地域	約 73.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 32.1ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 6.7ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 111.8ha						3.5%
準工業地域	約 348.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.0%
工業地域	約 260.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
工業専用地域	約 155.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.9%
合 計	約 3,188.2ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図のとおり」

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」

理 由

ごみ焼却場の都市計画決定に併せ、本地区に将来にわたり、安定的かつ効率的なごみ処理体制を構築するとともに、新しい技術を活用した、より安全で環境負荷の少ない新ごみ焼却場の整備をするため、本案のとおり用途地域を変更する。

変 更 理 由

沼津市では、「第5次沼津市総合計画（R3.3月策定）」において、まちづくりの方針の一つとして「資源循環型のまちづくり」を挙げており、市民や事業者の理解と協力を得ながら、ごみの発生抑制・再利用・再資源化を行い、ごみの減量に努めるとともに、環境負荷や市民への負担も少ないごみ処理システムの構築を目指している。

また、「第2次沼津市都市計画マスタープラン（H29.1月策定）」では、将来にわたり、安定的かつ効率的なごみ処理体制を維持するとともに、新しい技術を活用した、より安全で環境負荷の少ない新ごみ焼却場の整備を推進している。

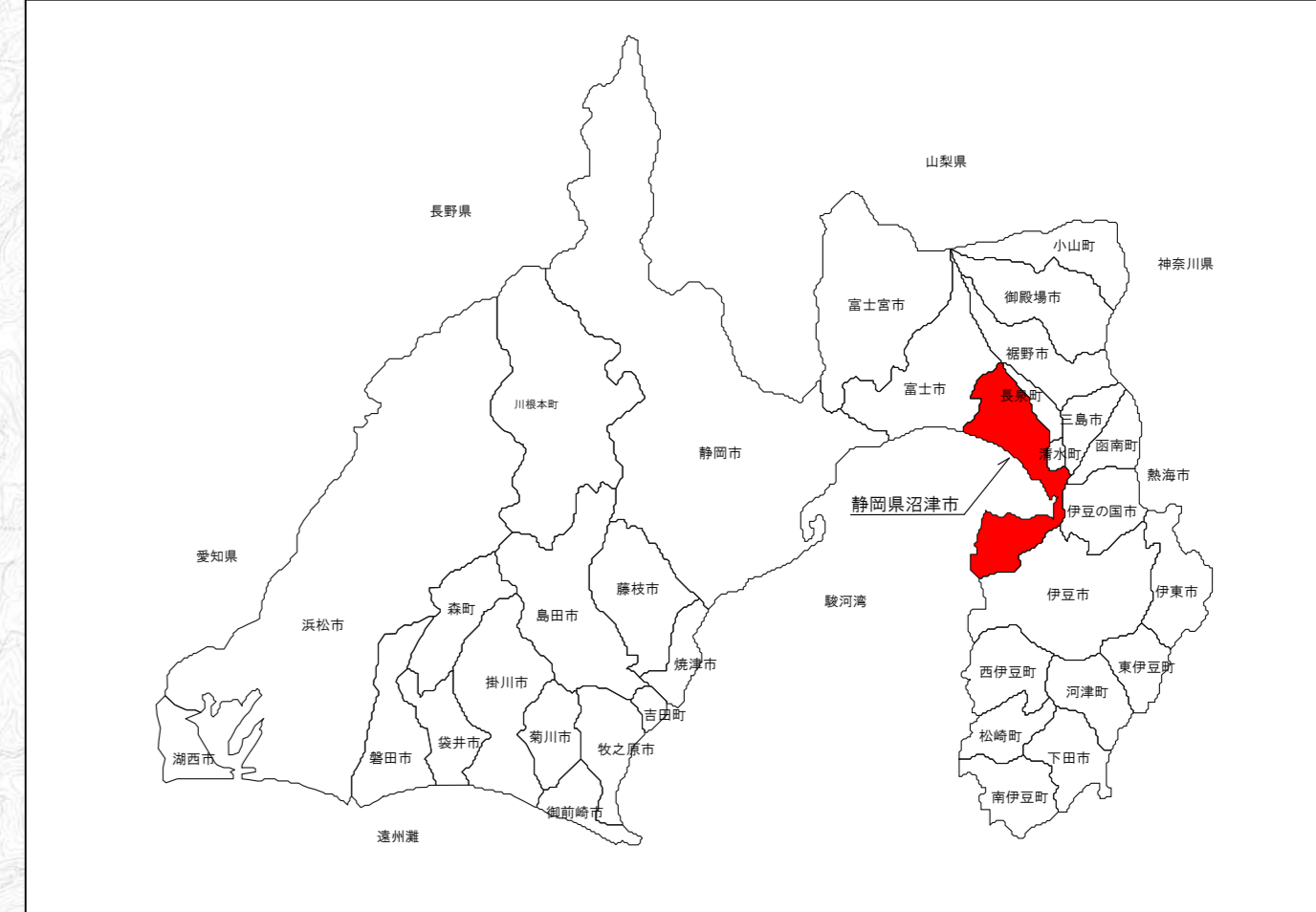
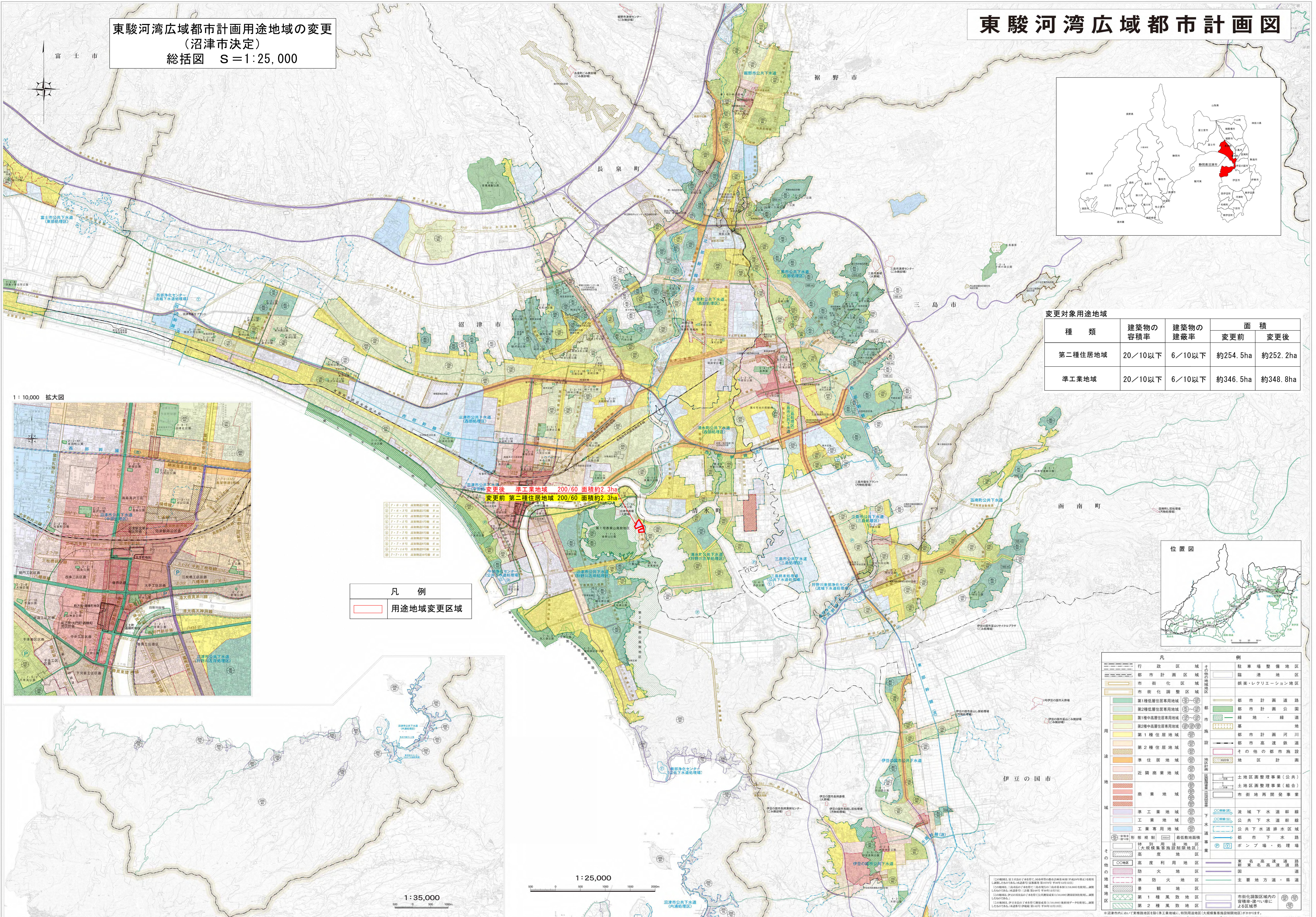
このような中において、本市のごみ焼却施設である清掃プラントは、昭和51年10月に竣工してから45年以上稼働しており、本市が実施した建築物の耐震診断では、管理棟、工場棟ともに震度5強クラスの地震に対して耐震性能を有していないと評価されたことから、早急に対策する必要がある。同様に、隣接して設置している中継・中間処理施設（リサイクル施設）も平成11年1月の竣工から20年以上が経過している。このことから、現在の施設に替わり、施設の集約による効率的なごみ処理の実現に向けて、新たな中間処理施設の整備が必要となっている。

施設位置については、浸水想定区域など災害ハザードエリアを踏まえた防災面や、道路ネットワークの整備状況等を総合的に判断し、沼津市上香貫字二ノ洞及び山ヶ下町を適地として選定した。

土地利用については、本施設が将来にわたり市民の安定した暮らしを支える重要施設であることから、施設整備には振動や臭気等の周辺住宅に対する公害への影響に十分に配慮し、本地区を住環境と共存する工業系の地域として位置づけていくため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

東駿河湾広域都市計画図

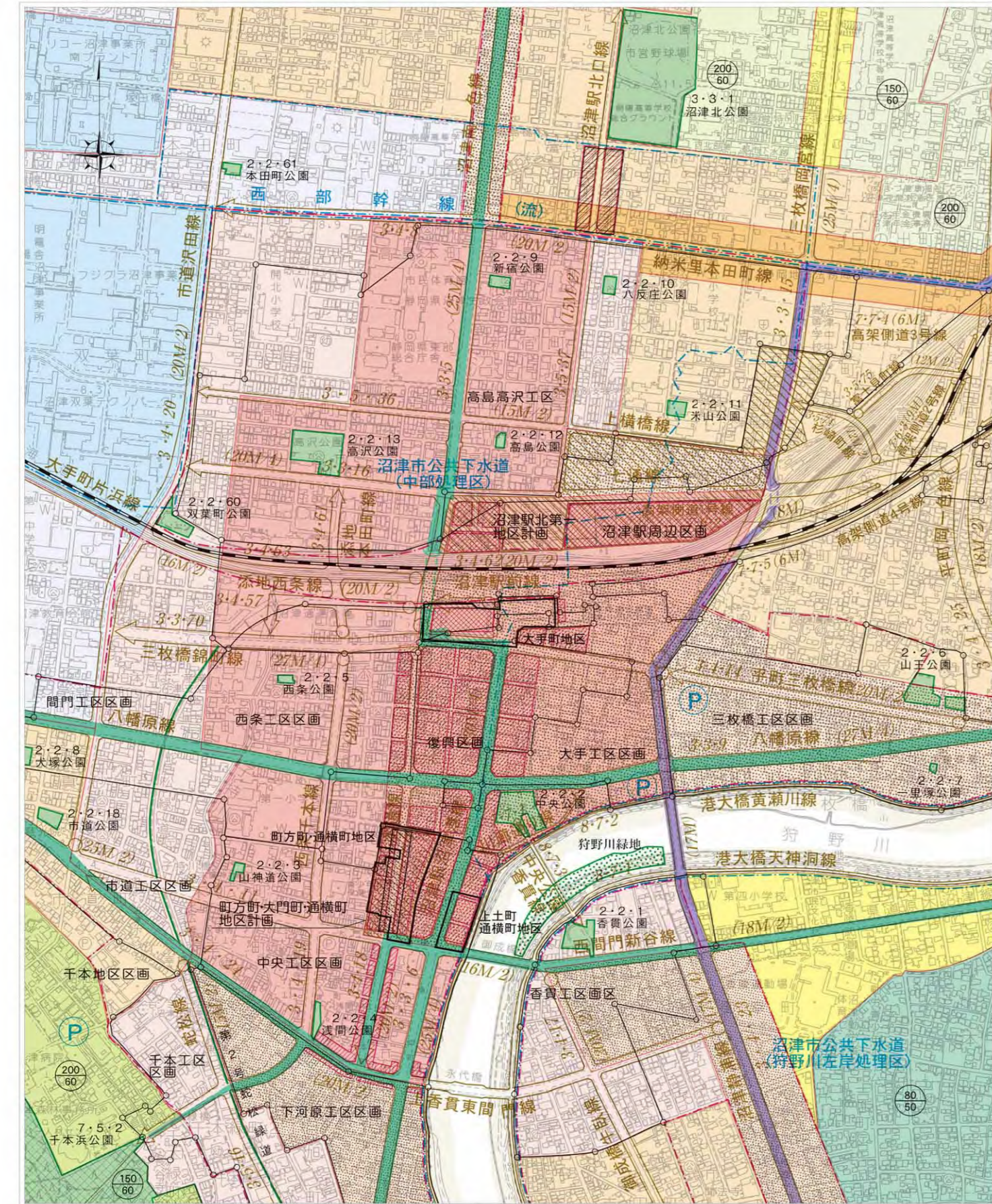
東駿河湾広域都市計画用途地域の変更 (沼津市決定) 総括図 S=1:25,000



変更対象用途地域

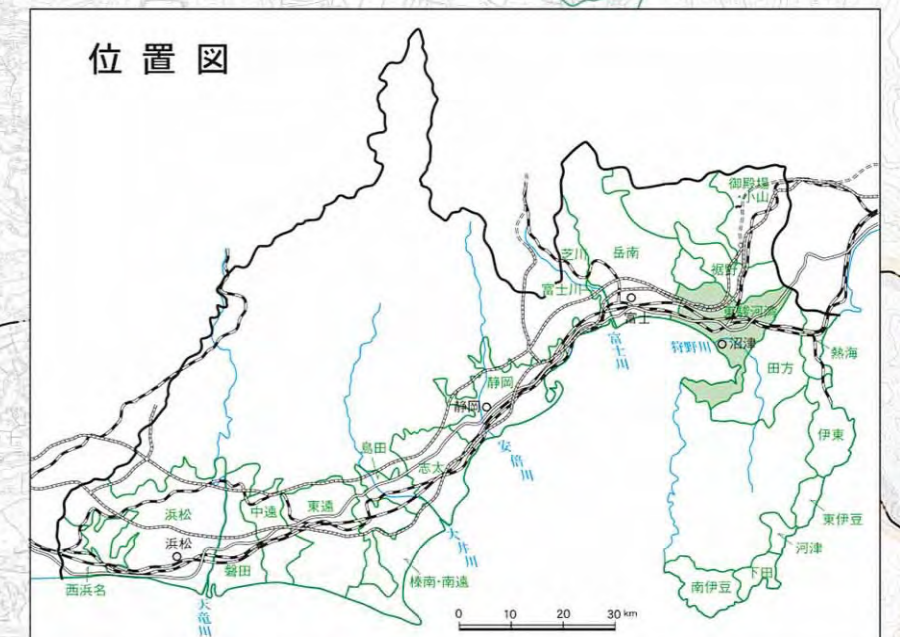
種類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	面積	
			変更前	変更後
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約254.5ha	約252.2ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約346.5ha	約348.8ha

1:10,000 拡大図



変更後 準工業地域 200/60 面積約2.3ha
 変更前 第二種住居地域 200/60 面積約2.3ha

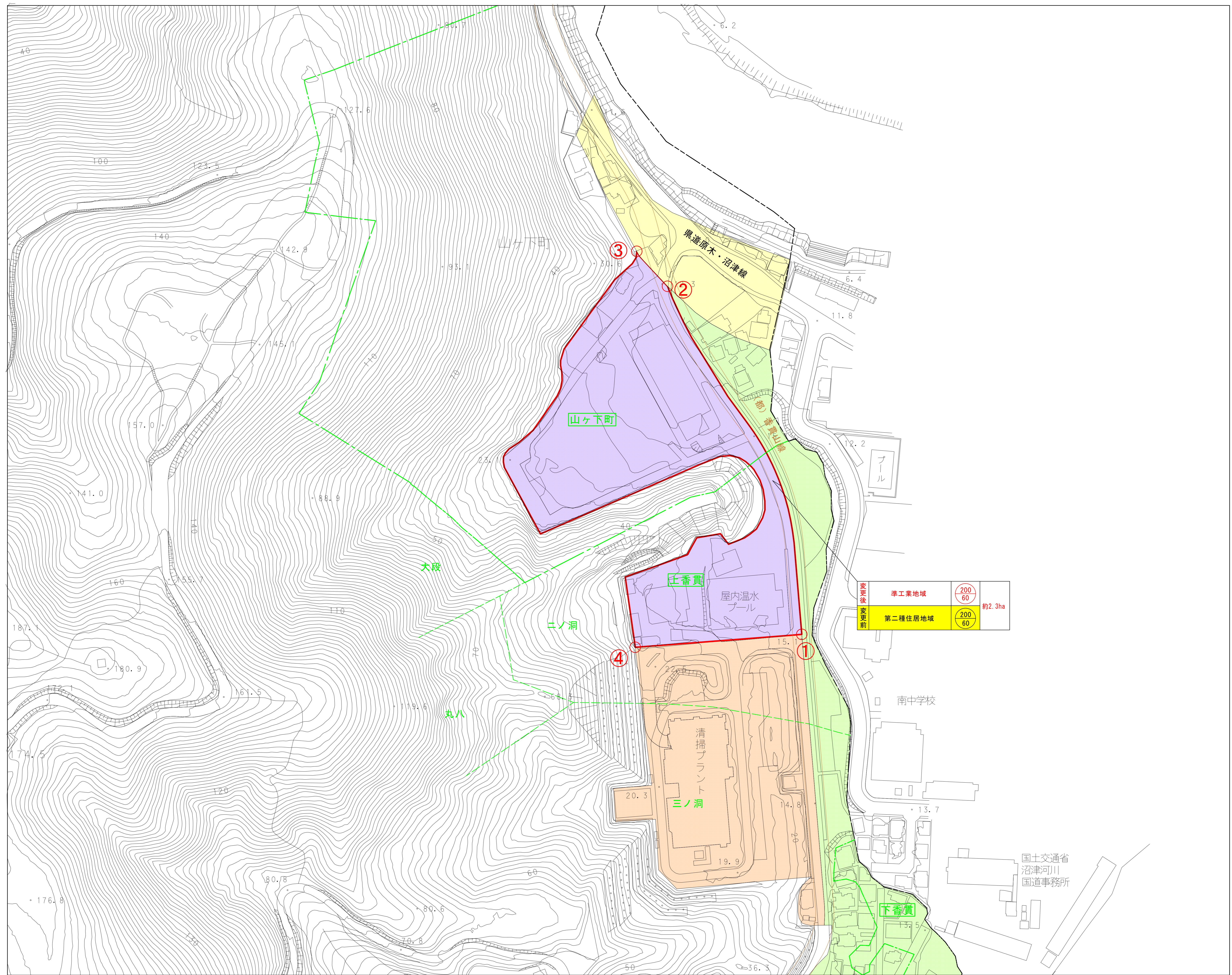
凡例
 用途地域変更区域



凡例

凡	例
行政区域	駐車場整備地区
都市計画区域	臨港地区
市街化調整区域	娯楽・レクリエーション地区
市街化調整区域	都市計画道路
第一種低層住居専用地域	都市計画公園
第二種低層住居専用地域	緑地・緑道
第一種中高層住居専用地域	都市計画河川
第二種中高層住居専用地域	都市高速鉄道
第一種住居地域	その他の都市施設
第二種住居地域	地区区計画
準住居地域	土地地区整理事業(公共)
近隣商業地域	土地地区整理事業(組合)
商業地域	市街地再開発事業
準工業地域	流域下水道幹線
工業地域	公共下水道幹線
工業専用地域	公共下水道排水区域
都市計画公園	都市下水道
特別用途地区 (大規模集客施設誘致地区)	ポンプ場・処理場
高度利用地区	主要地方道・県道
防火地区	主要地方道・県道
準防火地区	主要地方道・県道
景観地区	市街化調整区域内の 容積率・建ぺい率に よる区分等
第一種風致地区	
第二種風致地区	

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更
 (沼津市決定)
 計画図 S=1:1,000



変更後 高層部	準工業地域	200 60	約2.3ha
変更前	第二種住居地域	200 60	

凡 例	
符号	点 の 説 明
1	上香貫字二ノ洞2414番10南側境界線の延長線と都市計画道路香貫山線中心線の交点 (公図写参照)
2	県道原木・沼津線中心線から南西寄りに36m離れた平行線と都市計画道路香貫山線中心線の交点
3	市街化調整区域界と県道原木・沼津線中心線から南西寄りに36m離れた平行線の交点
4	市街化調整区域界と上香貫字二ノ洞2414番10南側境界線との交点 (公図写参照)

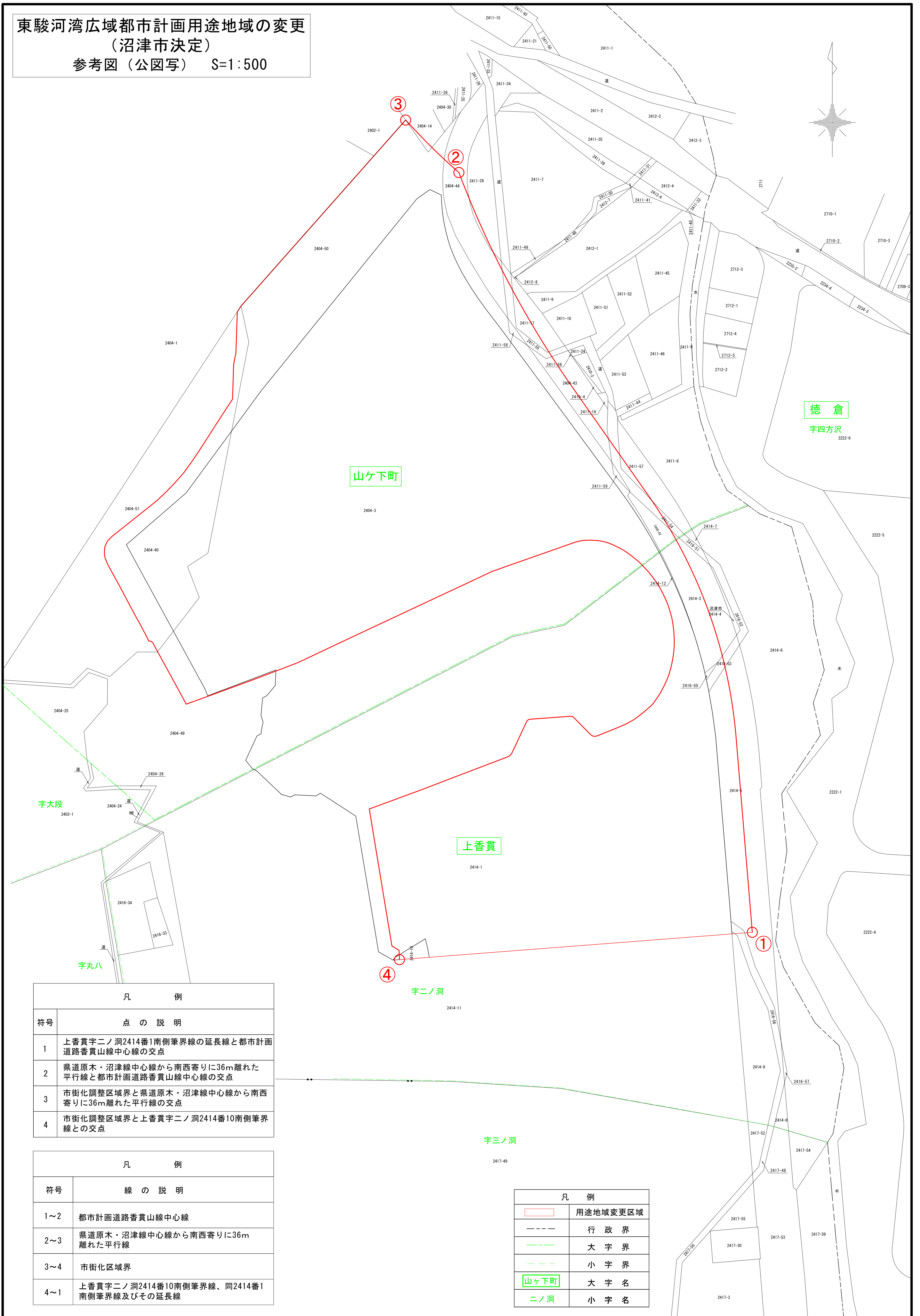
凡 例	
符号	線 の 説 明
1~2	都市計画道路香貫山線中心線
2~3	県道原木・沼津線中心線から南西寄りに36m離れた平行線
3~4	市街化区域界
4~1	上香貫字二ノ洞2414番10南側境界線、同2414番10南側境界線及びその延長線 (公図写参照)

凡 例			
	用途地域変更区域		
---	行政界		
---	大字界		
---	小字界		
山ヶ下町	大字名		
二ノ洞	小字名		
	第一種住居地域		
	第二種住居地域		
	第二種中高層住居専用地域		
	準工業地域		
変更後	用途地域	容積率 建築高さ	面積
変更前	用途地域	容積率 建築高さ	

1 : 1, 0 0 0



東駿河湾広域都市計画用途地域の変更
 (沼津市決定)
 参考図(公図写) S=1:500



凡 例	
符号	点 の 説 明
1	上香貫字二ノ洞2414番1南側筆界線の延長線と都市計画道路香貫山線中心線の交点
2	県道原木・沼津線中心線から南西寄りに36m離れた平行線と都市計画道路香貫山線中心線の交点
3	市街化調整区域界と県道原木・沼津線中心線から南西寄りに36m離れた平行線の交点
4	市街化調整区域界と上香貫字二ノ洞2414番10南側筆界線との交点

凡 例	
符号	線 の 説 明
1~2	都市計画道路香貫山線中心線
2~3	県道原木・沼津線中心線から南西寄りに36m離れた平行線
3~4	市街化区域界
4~1	上香貫字二ノ洞2414番10南側筆界線、同2414番1南側筆界線及びその延長線

凡 例	
	用途地域変更区域
---	行政界
---	大字界
---	小字界
山ヶ下町	大字名
二ノ洞	小字名