

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（沼津市決定）

東駿河湾広域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 考
第一種低層 住居専用地域	約 131.9ha 約 292.1ha 約 12.2ha	6／10以下 8／10以下 10／10以下	4／10以下 5／10以下 5／10以下	－ － －	－ － －	10m 10m 10m	
小 計	約 436.2ha						13.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 15.2ha 約 15.7ha 約 77.8ha 約 25.7ha	10／10以下 10／10以下 15／10以下 20／10以下	4／10以下 5／10以下 6／10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 約 315.7ha	15／10以下 20／10以下	6／10以下 6／10以下	－ －	－ －	－ －	
小 計	約 673.7ha						21.1%
第一種 住居地域	約 562.4ha	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 約 73.8ha	20／10以下 30／10以下	8／10以下 8／10以下	－ －	－ －	－ －	
小 計	約 169.5ha						5.3%
商業地域	約 73.0ha 約 32.1ha 約 6.7ha	40／10以下 50／10以下 60／10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	－	－	－	10.9%
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」

変 更 理 由

都市計画道路千本香貫山線の沿道地区は、背後地の住環境に配慮するとともに、近隣住民の生活利便施設や沿道型施設の立地を許容するために、当該路線を基準に第一種住居地域を指定している。

沼津市都市計画マスタープランでは、人口減少等の社会状況の変化にあっても、人々が毎日の暮らしで活動するエリアごとのまちづくりを基本とし、生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持するため、地域の立地特性等を活かし、地域ごとの個性と魅力を鮮明化する生活圏のまちづくりに取り組むこととしており、本地区は将来都市構造において「都市的居住ゾーン」に位置付けられ、圏域内の交通環境を整備して生活利便性を高め、都市的サービスを享受できる便利な居住空間を創出することとしている。

また、本地区は沼津市立地適正化計画において、生活サービスやコミュニティの維持を図るために居住を誘導する居住誘導区域に位置付けられている。

今回、当該地区は都市計画道路千本香貫山線から都市計画道路香貫山線の沿道地区に変更される地区であり、周辺住環境の保護・整備や隣接用途との連続性・一体性の確保といった観点から、第一種住居地域の範囲の基準を都市計画道路香貫山線に変更するものである。

変 更 概 要

用途地域変更面積表

市町名	面 積 (ha)	変 更 前		変 更 後		備 考
		用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	
沼津市	約0.08ha	第一種住居地域	200/60	第一種低層 住居専用地域	80/50	

用途地域面積別集計表

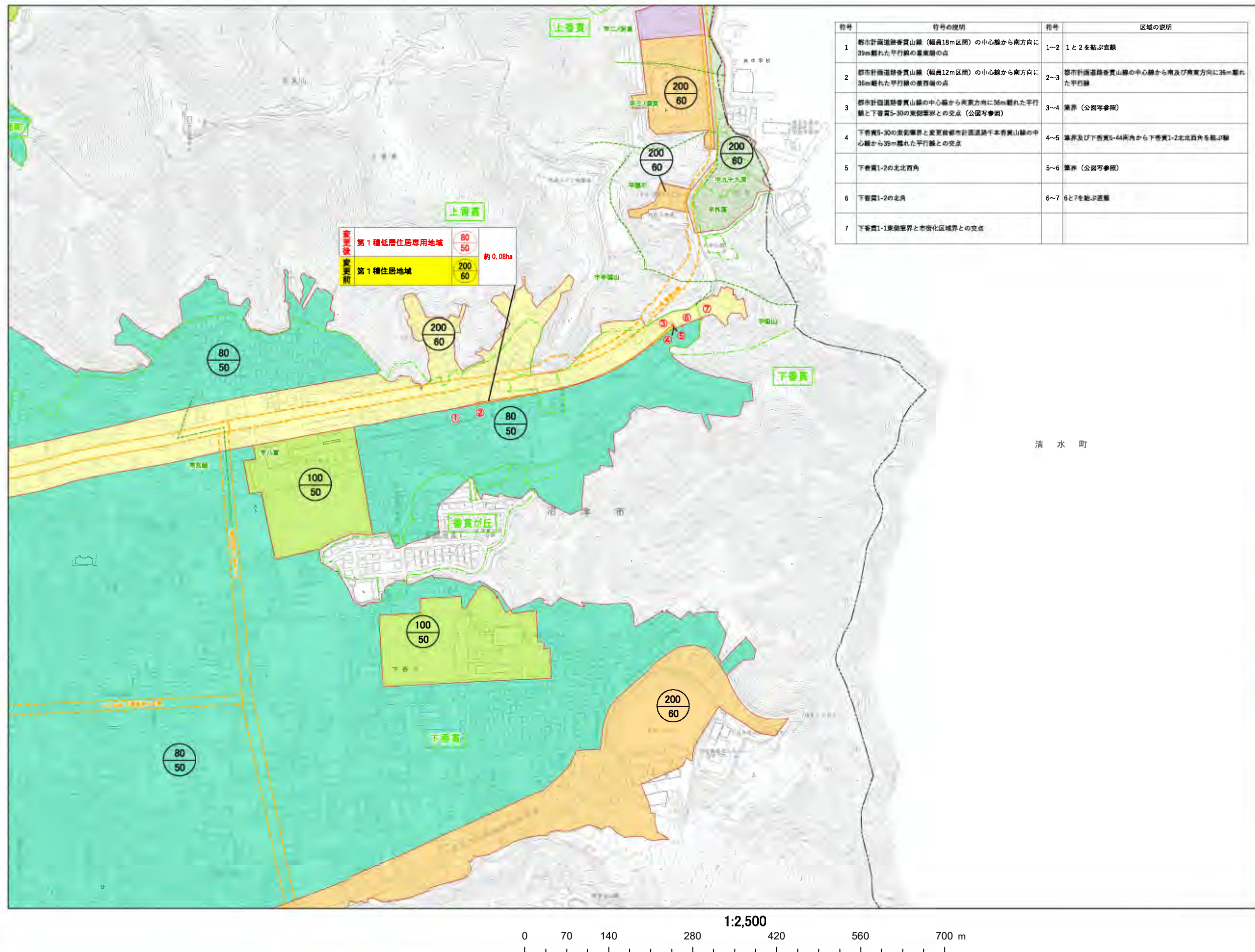
用途地域名	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	建築物の 高さの限度	増加面積	減少面積
第一種低層 住居専用地域	80/50	10m	約0.08ha	—
第一種住居地域	200/60	—	—	約0.08ha

理 由

都市計画道路千本香貫山線の一部廃止及び都市計画道路香貫山線の変更に伴い、当該路線沿線に指定する用途地域を本案のとおり変更する。

+

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



符号	符号の説明	符号	区域の説明
1	都市計画道路香貫山線（幅員18m区間）の中心線から南方向に39m離れた平行線の最東端の点	1～2	1と2を結ぶ直線
2	都市計画道路香貫山線（幅員12m区間）の中心線から南方向に35m離れた平行線の最西端の点	2～3	都市計画道路香貫山線の中心線から南及び南東方向に35m離れた平行線
3	都市計画道路香貫山線の中心線から南東方向に36m離れた平行線と下香貫5-30の東側境界との交点（図写参照）	3～4	境界（図写参照）
4	下香貫5-30の東側境界と空室前都市計画道路千本香貫山線の中心線から39m離れた平行線との交点	4～5	境界及び下香貫5-64両角から下香貫1-2の北西角を結ぶ線
5	下香貫1-2の北北西角	5～6	境界（図写参照）
6	下香貫1-2の北角	6～7	6と7を結ぶ直線
7	下香貫1-1東側境界と市街化区域界との交点		

凡例

変更区域

既決定区域

都市計画道路区域

行政界

大字界

小字界

字手続山

小字名

下書き

大字名

第1種低層住居専用地域

20

20

20

第2種低層住居専用地域

100

100

100

第2種中高層住居専用地域

150

150

150

第1種住居地域

200

200

200

第2種住居地域

200

200

200

準住居地域

200

200

200

近隣商業地域

200

200

200

400

400

400

400

400

400

商業地域

500

500

500

500

500

500

500

500

500

準工業地域

200

200

200

工業地域

200

200

200

工業専用地域

200

200

200

変更後用途地域

変更後容積率

変更后面積

変更後

第一種住居地域

200
60

変更前

第一種中高層住居専用地域

150
60

11.1 ha

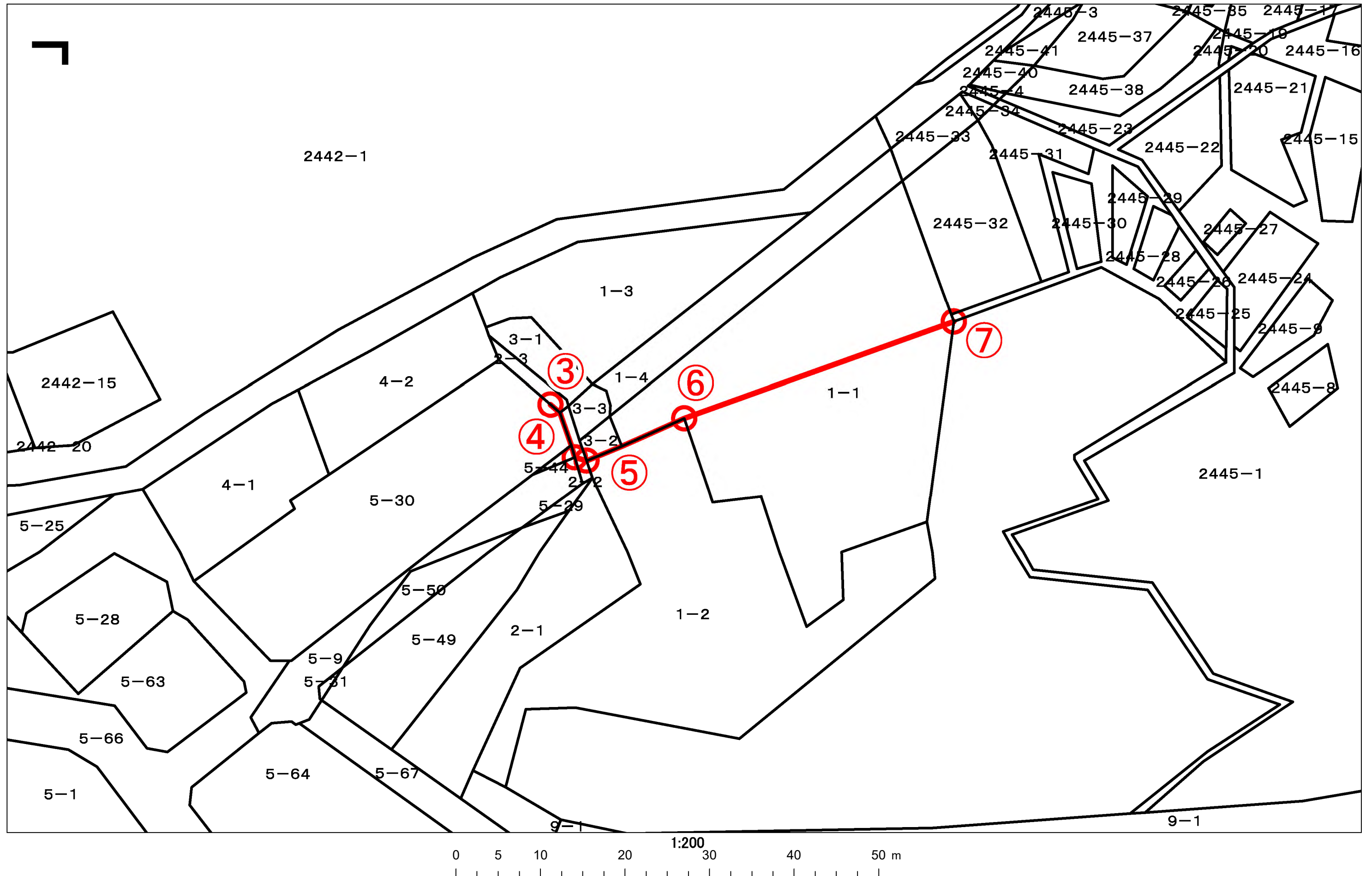
変更前用途地域

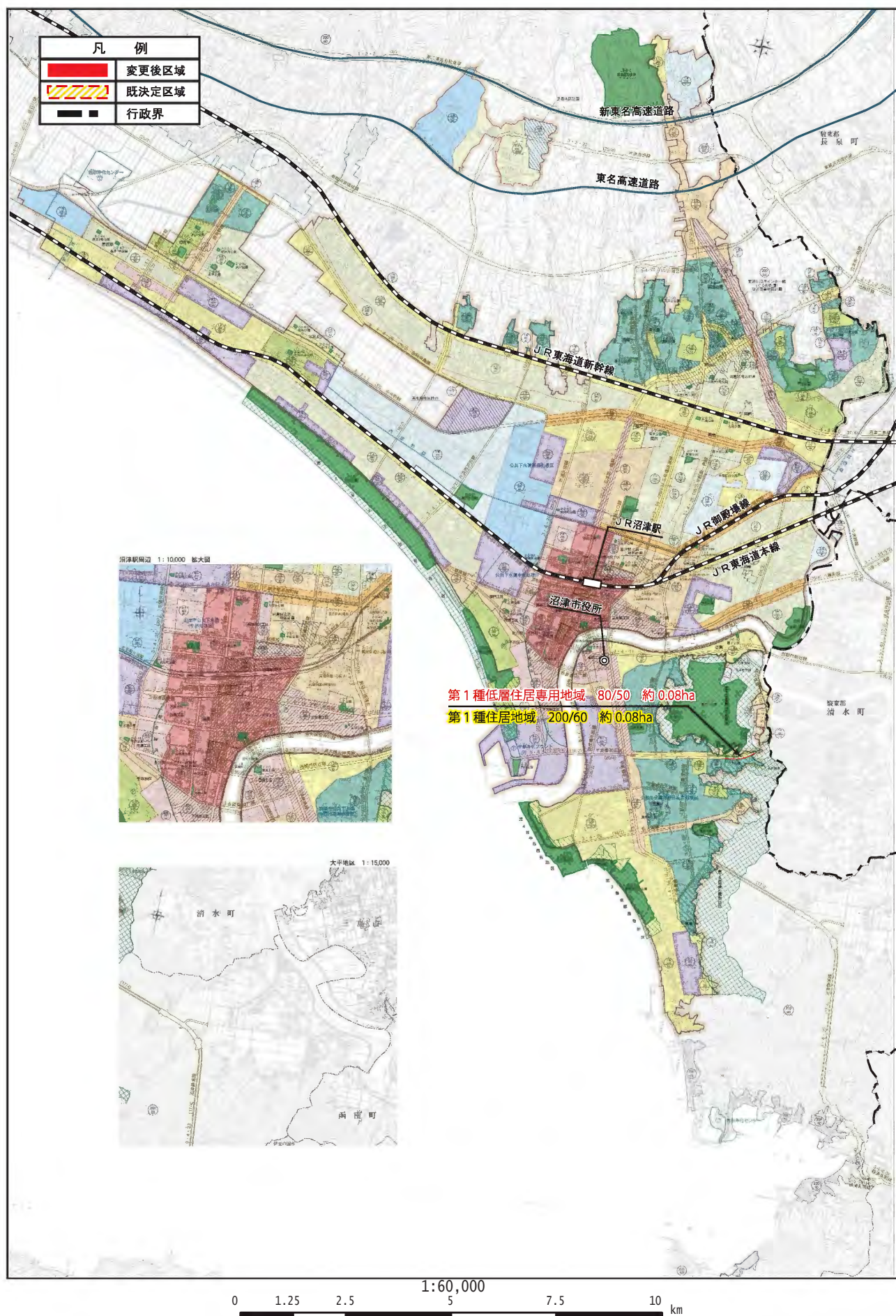
変更前容積率

変更前面積

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)





拡大図

