

岳南広域都市計画地区計画の変更（富士市決定）

岳南広域都市計画青葉台小学校南地区計画を次のように変更する。

名 称	青葉台小学校南地区計画	
位 置	富士市一色 字貝沢、字下ノ原、字宮ノ前及び字樋川の各一部 富士市今泉 字踊場の全部及び字貉塚の一部	
面 積	約 37.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、市街地外縁部に位置する良好な住環境を有する住宅地の形成を図る地区として、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域が指定されている。また、富士市総合計画等の上位計画においても良好な住環境の形成を目指す地区として位置付けられている。</p> <p>平成 10 年の富士市立青葉台小学校開校以来人口増加が見られ、急速に宅地化が進展すると共に、新東名高速道路の開通や今後の都市計画道路左富士臨港線等、幹線道路の整備に伴い、更に開発圧力が高まることが想定される。</p> <p>このことから、緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出すると共に、快適で安心して利用できる道路を配置し、誰もが暮らしやすい住宅地の形成を目指す。</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>本地区は良好な住環境を有する住宅地の形成を図るため、用途地域の種類に応じて2つに区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>「A地区」 緑豊かでゆとりある良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。</p> <p>「B地区」 良好な住環境を有する住宅地の形成を図ると共に、道路利用者及び地域住民の利便性を向上させる沿道サービス施設の立地誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>通勤、通学及び買い物等の日常生活の移動や緊急車両等の通行のしやすさを確保し、地区内の東西、南北の交通の円滑化を図るため、道路を配置する。なお、歩行者及び自転車の利用しやすい空間構成となるよう配慮する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な住環境を有する住宅地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定める。 2 災害時の安全性を確保し、緑化を推進するため、かき又はさくの構造を誘導する。 3 落ち着いたあるまちなみとするため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。

地区計画の区域は計画図表示のとおり

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		名 称	幅 員	延 長
				南北道路 1 号	6m	約 490m
				南北道路 2 号	6m	約 130m
				南北道路 3 号	6m	約 520m
				南北道路 4 号	6m	約 100m
				南北道路 5 号	6m	約 150m
				東西道路 1 号	6m	約 290m
				東西道路 2 号	6m	約 150m
				東西道路 3 号	6m	約 300m
				東西道路 4 号	6m	約 110m
東西道路 5 号	6m	約 140m				
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区		
		地区の面積	約 34.3ha	約 3.4ha		
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、200 m ² とする。 ただし、公益上必要な建築物の敷地、道路等の公共施設の整備により 200 m ² に満たなくなった敷地又は都市計画決定時に 200 m ² に満たない敷地については、この限りでない。				
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から 1.0m 以上離さなければならない。 ただし、次に掲げる事項については、この限りでない。 1 別棟の車庫 2 別棟の物置で延べ床面積の合計が 20 m ² 以下のもの 3 巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物				
建築物等の高さの最高限度	—		1 建築物の最高の高さは、15m を超えてはならない。 2 建築物の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 m を加えたものを超えてはならない。			

		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根・壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。
			2 屋外広告物は、富士市屋外広告物条例で規定される第1種特別規制地域の許可基準に適合していなければならない。
		かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外のものとし、道路に面する部分は、生垣又は1.8m以下の透視可能なフェンス等とする。</p> <p>ただし、地盤面から0.7m以下のもの並びに門柱及び門袖で左右それぞれの長さが2.0m以下のものについては、この限りでない。</p>

地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり

変更概要

用途地域の変更に伴い、地区の区分を変更し、B地区の建築物等に関する事項及び土地利用の方針を追加する。

	地区の区分		用途地域の種類
	地区の名称	地区の面積	
変更前	—	約 37.7ha	第一種低層住居専用地域
変更後	A地区	約 34.3ha	第一種低層住居専用地域
	B地区	約 3.4ha	第一種中高層住居専用地域

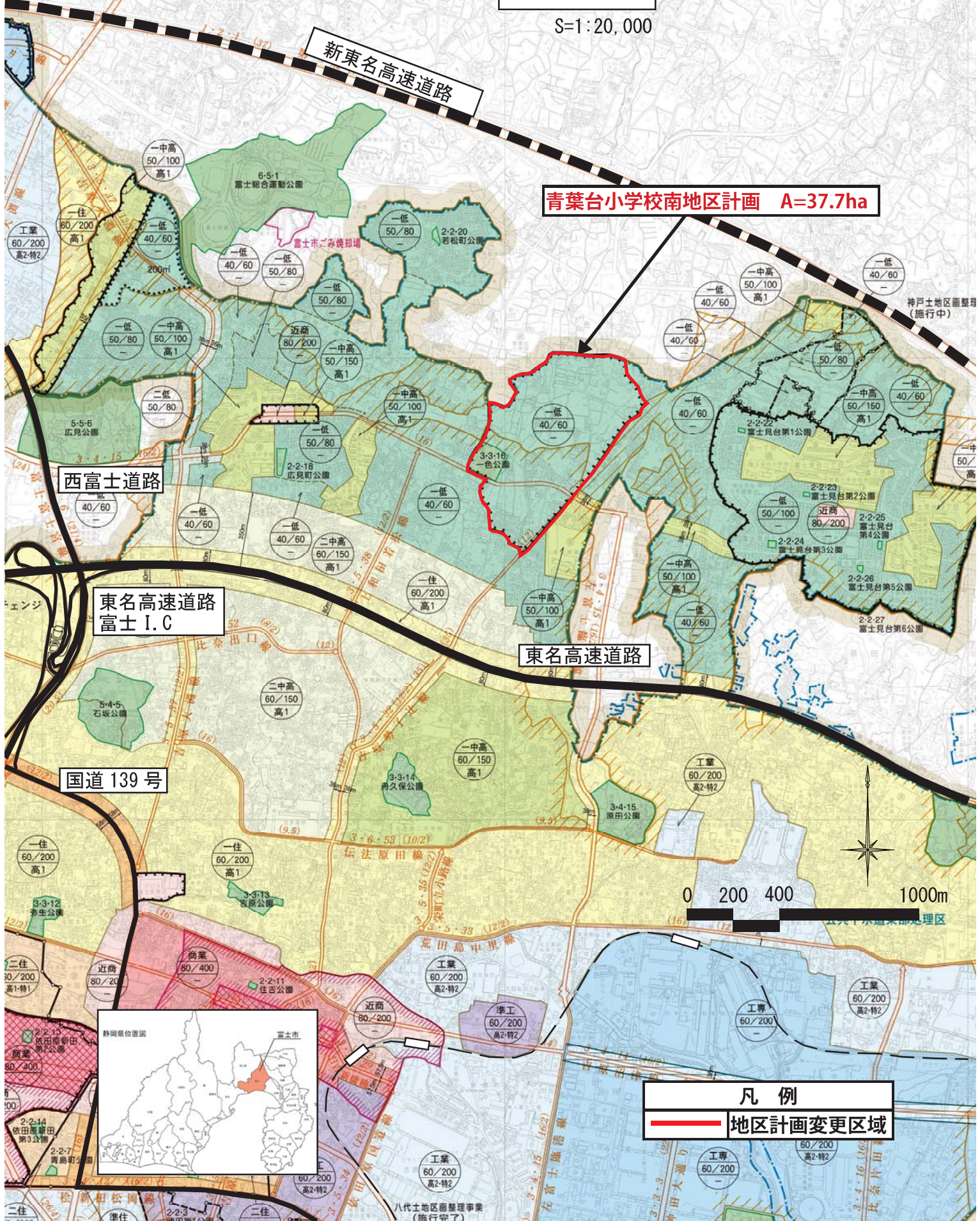
岳南広域都市計画 地区計画の変更
青葉台小学校南地区計画

第 3 号議案附図

NO. 1

位置図

S=1:20,000



青葉台小学校南地区計画 A=37.7ha

西富士道路

東名高速道路
富士 I.C

国道 139 号

東名高速道路

0 200 400 1000m



凡例
— 地区計画変更区域

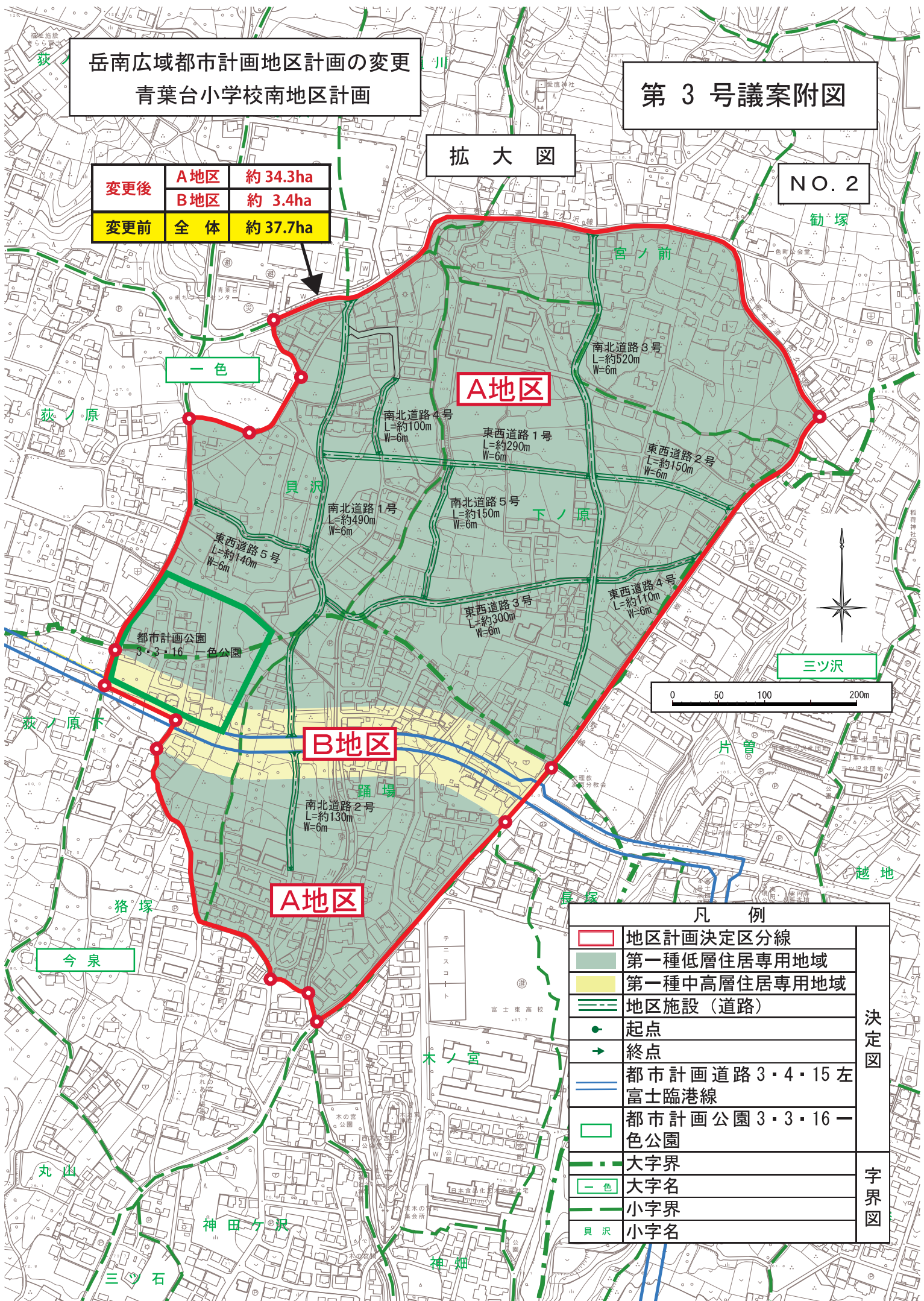
岳南広域都市計画地区計画の変更
青葉台小学校南地区計画

第 3 号議案附図

拡大図

NO. 2

変更後	A地区	約 34.3ha
	B地区	約 3.4ha
変更前	全体	約 37.7ha



凡 例		決定図
	地区計画決定区分線	
	第一種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	地区施設（道路）	
	起点	
	終点	
	都市計画道路 3・4・15 左 富士臨港線	
	都市計画公園 3・3・16 一色公園	
	大字界	
	一色	大字名
	貝沢	小字名
		小字界