

岳南広域都市計画地区計画の変更
(富士市決定)

岳南広域都市計画第二東名 I C 周辺地区計画を次のように変更する。

名 称	第二東名 I C 周辺地区計画	
位 置	富士市厚原 字込野、字大石及び字八笠の各一部 富士市大淵 字垣ノ内、字市十窪、字辻畑及び字風穴の各一部	
面 積	約 44.6ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、我が国の東西方向の新たな国土軸である新東名高速道路と、岳南地域と山梨県とを連絡する国道 139 号（西富士道路）との結節点に配置された新富士インターチェンジに直近していることから、広域交通利便性を最大限に活かした流通業務拠点の形成を図る。</p> <p>また、富士山を背景とした良好な景観や、周辺の豊かな自然環境との調和を図った土地利用を適正に誘導し、岳南地域の玄関口にふさわしい良好な市街地環境の創出と維持を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>① A 地区（一般住宅地） 主に地区内に分散する既存の専用住宅を集約配置し、周囲を緑地に囲まれた安全・安心で快適な住環境を有する専用性の高い住宅地を形成する。</p> <p>② B 地区（兼用住宅地） 住宅と店舗又は作業場等が一体的に機能する地区内の既存兼用住宅を集約配置し、安全・安心で快適な住環境が確保された住宅地を形成する。</p> <p>③ C 地区（流通業務専用地） 企業ニーズに対応した大規模用地を創出し、流通業務に特化した企業の立地を促進する流通業務地を形成する。</p> <p>④ D1 地区（流通業務・関連業務地） 流通業務系企業の立地を促進するほか、既存の施設及び小規模店舗の立地を許容し、流通業務従事者の利便性にも配慮した流通業務地を形成する。</p> <p>⑤ D2 地区（流通業務・関連業務地） 流通業務系企業の立地を促進するほか、既存の施設及び小中規模店舗の立地を許容し、第二東名 I C 周辺地区全体の利便性にも配慮した流通業務地を形成する。</p> <p>⑥ E 地区（流通業務・複合業務地） 流通業務系企業の立地を促進するほか、既存の施設及び中規模店舗の立地を許容し、新東名高速道路利用者の利便性にも配慮した流通業務地を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、土地区画整理事業により都市基盤（道路・公園等）の整備が行われ、地区計画の目標に沿って、道路や公園等が持つ機能が十分に発揮できるように、その維持及び保全を図るものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A 地区及び B 地区においては、良好な住環境を創出するため、以下に掲げる 4 つの基本的な考え方を踏まえ、用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限を設ける。</p> <p>1 地域のコミュニティを維持し、良好な住環境と日常的な生活利便性が確保されたまちづくり</p>

		<ol style="list-style-type: none">2 ゆとりや落ち着きが感じられる、快適な住環境が確保されたまちづくり3 安心・安全な住環境が確保されたまちづくり4 富士市の玄関口に位置する住宅地として、美しい街並みが確保されたまちづくり <p>C地区、D1地区、D2地区及びE地区においては、流通業務拠点として良好な市街地環境を創出するため、以下の5つの基本的な考え方を踏まえ、用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限及び形態又は意匠の制限を設ける。</p> <ol style="list-style-type: none">1 新東名高速道路新富士IC直近である地の利を活かした流通業務市街地として、流通業務系企業のニーズに配慮した魅力あるまちづくり2 流通業務従事者及び地区内居住者の日常的な生活利便性が確保されたまちづくり3 新東名高速道路新富士ICに隣接する市街地として、高速道路利用者の利便性が確保されたまちづくり4 ゆとりや落ち着きが感じられる、良好な操業環境が確保されたまちづくり5 富士市の玄関口に位置する流通業務地として、美しい街並みが確保されたまちづくり
--	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区 (一般住宅地)	B地区 (兼用住宅地)	C地区 (流通業務専用地)	D1地区 (流通業務・関連業務地)	D2地区 (流通業務・関連業務地)	E地区 (流通業務・複合業務地)
			地区の面積	約 5.2ha	約 0.7ha	約 16.9ha	約 14.7ha	約 2.5ha	約 4.6ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅又は住戸の数が2以下の長屋 2 1の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(建築基準法施行令第130条の3に規定するものに限る。) 3 近隣住民を対象とした集会所(神社、寺院、教会その他これらに類するものが附属するものを含む。) 4 診療所 5 巡査派出所その他建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 6 1～5に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住戸の数が3以上の長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 事務所で次の各号のいずれかに該当するもの (1) 建築基準法施行令第130条の3第1号に適合しないもの (2) 3階以上の部分にあるもの (3) 当該用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち次の各号のいずれかに該当するもの (1) 建築基準法施行令第130条の5の3に適合しないもの (2) 3階以上の部分にあるもの (3) 当該用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又	次に掲げる施設以外は建設してはならない。 1 トラックターミナル、貨物の積卸しのための施設 2 卸売市場 3 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(建築基準法別表第二(る)項第一号(一)から(三)まで、(十一)及び(十二)に掲げる物品で、建築基準法施行令第百三十条の九第一項の表商業地域の欄に定める数量をこえるものを除く)又は貯木場 4 上屋又は荷さばき場 5 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗 6 5に掲げる事業以外の事業を営むものが流通業務の用に供する事務所 7 1～6の施設に附属する次の各号の施設 (1) 金属板、金属線又は紙の切断、木	次に掲げる施設以外は建設してはならない。 1 トラックターミナル、貨物の積卸しのための施設 2 卸売市場 3 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(建築基準法別表第二(る)項第一号(一)から(三)まで、(十一)及び(十二)に掲げる物品で、建築基準法施行令第百三十条の九第一項の表商業地域の欄に定める数量をこえるものを除く)又は貯木場 4 上屋又は荷さばき場 5 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗 6 5に掲げる事業以外の事業を営むものが流通業務の用に供する事務所 7 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡	次に掲げる施設以外は建設してはならない。 1 トラックターミナル、貨物の積卸しのための施設 2 卸売市場 3 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(建築基準法別表第二(る)項第一号(一)から(三)まで、(十一)及び(十二)に掲げる物品で、建築基準法施行令第百三十条の九第一項の表商業地域の欄に定める数量をこえるものを除く)又は貯木場 4 上屋又は荷さばき場 5 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗 6 5に掲げる事業以外の事業を営むものが流通業務の用に供する事務所 7 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡	次に掲げる施設以外は建設してはならない。 1 トラックターミナル、貨物の積卸しのための施設 2 卸売市場 3 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(建築基準法別表第二(る)項第一号(一)から(三)まで、(十一)及び(十二)に掲げる物品で、建築基準法施行令第百三十条の九第一項の表商業地域の欄に定める数量をこえるものを除く)又は貯木場 4 上屋又は荷さばき場 5 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗 6 5に掲げる事業以外の事業を営むものが流通業務の用に供する事務所 7 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡

			はバッティング練習場	材の引割り	易な加工の	易な加工の	易な加工の
			6 カラオケボックスその他これに類するもの	その他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で、次の(い)～(に)に定めるものの用に供する工場	事業で、次の各号の用に供する工場	事業で、次の各号の用に供する工場	事業で、次の各号の用に供する工場
			7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	(い) 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業	(1) 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業	(1) 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業	(1) 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業
			8 劇場、映画館、演芸場又は観覧場	(ろ) 家具、建具又は自転車の部品を組み立てることによりこれらを製品とする事業	(2) 家具、建具又は自転車の部品を組み立てることによりこれらを製品とする事業	(2) 家具、建具又は自転車の部品を組み立てることによりこれらを製品とする事業	(2) 家具、建具又は自転車の部品を組み立てることによりこれらを製品とする事業
			9 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	(は) 包装又はこん包の事業	(3) 包装又はこん包の事業	(3) 包装又はこん包の事業	(3) 包装又はこん包の事業
			10 学校、図書館、博物館その他これらに類するもの	(に) 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業	(4) 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業	(4) 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業	(4) 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業
			11 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	(は) 包装又はこん包の事業	8 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場	8 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場	8 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
			12 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした集会所に附属するものを除く。)	(に) 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業	9 自動車駐車場又は自動車車庫	9 自動車駐車場又は自動車車庫	9 自動車駐車場又は自動車車庫
			13 病院	(2) 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場	10 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場	10 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場	10 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
			14 公衆浴場	(3) 1～7(1)、(2)に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫	11 農産物、畜産物若しくは水産物の処理若しくは加工又は木製、紙製若しくは合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場	11 農産物、畜産物若しくは水産物の処理若しくは加工又は木製、紙製若しくは合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場	11 農産物、畜産物若しくは水産物の処理若しくは加工又は木製、紙製若しくは合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場
			15 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	(4) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理	12 流通業務を営む者が主としてそ	12 流通業務を営む者が主としてそ	12 流通業務を営む者が主としてそ
			16 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの(延べ面積が600㎡以内のものを除く。)				
			17 自動車教習所				
			18 倉庫(他の用途に供する建築物に附属				

			<p>するものを除く。)</p> <p>19 畜舎</p> <p>20 自動車修理工場</p> <p>21 危険物の貯蔵又は処理に供するもので次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(と)項第4号に規定するもの</p> <p>(2) 3階以上の部分にあるもの</p> <p>(3) 当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>22 工場で次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に規定するもの(同号(12)及び(17)の2を除く。)</p> <p>(2) 3階以上の部分にあるもの</p> <p>(3) 作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの(日刊新聞の印刷所を除く。)</p> <p>23 建築物に附属する自動車車庫(自動車車庫の用途に供する工作物を含む)で次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 2階以上の部分にあるもの</p> <p>(2) 床面積及び築造面積の合計が600㎡を超えるもの又は自動車車庫の用途に供</p>	<p>工場又は自動車整備工場</p> <p>(5) 農産物、畜産物若しくは水産物の処理若しくは加工又は木製、紙製若しくは合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場</p> <p>(6) 流通業務を営む者が主としてその従業者の一時的な休泊の用に供するため設置する施設</p> <p>(7) 液化石油ガスの販売所</p> <p>(8) 計量法第百七条に規定する計量証明の事業の用に供する事業所</p> <p>8 国又は地方公共団体が設置する施設</p> <p>9 電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物、ガス事業法によるガス事業(同法第二条第一項に規定する一般ガス事業及び同条第三項に規定する簡易ガス事業に限る)の用に供するガス工作物、水道、電気通信の用に供する施設</p> <p>10 銀行、信用協同組合若しくは信用協同組合連</p>	<p>の従業者の一時的な休泊の用に供するため設置する施設</p> <p>13 液化石油ガスの販売所</p> <p>14 計量法第百七条に規定する計量証明の事業の用に供する事業所</p> <p>15 国又は地方公共団体が設置する施設</p> <p>16 電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物、ガス事業法によるガス事業(同法第二条第一項に規定する一般ガス事業及び同条第三項に規定する簡易ガス事業に限る)の用に供するガス工作物、水道、電気通信の用に供する施設</p> <p>17 銀行、信用協同組合若しくは信用協同組合連合会又は信用金庫若しくは信用金庫連合会の営業所</p> <p>18 巡査派出所</p> <p>19 診療所</p> <p>20 事務所</p> <p>21 200㎡以下の店舗又は飲食店</p>	<p>の従業者の一時的な休泊の用に供するため設置する施設</p> <p>13 液化石油ガスの販売所</p> <p>14 計量法第百七条に規定する計量証明の事業の用に供する事業所</p> <p>15 国又は地方公共団体が設置する施設</p> <p>16 電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物、ガス事業法によるガス事業(同法第二条第一項に規定する一般ガス事業及び同条第三項に規定する簡易ガス事業に限る)の用に供するガス工作物、水道、電気通信の用に供する施設</p> <p>17 銀行、信用協同組合若しくは信用協同組合連合会又は信用金庫若しくは信用金庫連合会の営業所</p> <p>18 巡査派出所</p> <p>19 診療所</p> <p>20 事務所</p> <p>21 1,500㎡以下の店舗又は飲食店</p>	<p>の従業者の一時的な休泊の用に供するため設置する施設</p> <p>13 液化石油ガスの販売所</p> <p>14 計量法第百七条に規定する計量証明の事業の用に供する事業所</p> <p>15 国又は地方公共団体が設置する施設</p> <p>16 電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物、ガス事業法によるガス事業(同法第二条第一項に規定する一般ガス事業及び同条第三項に規定する簡易ガス事業に限る)の用に供するガス工作物、水道、電気通信の用に供する施設</p> <p>17 銀行、信用協同組合若しくは信用協同組合連合会又は信用金庫若しくは信用金庫連合会の営業所</p> <p>18 巡査派出所</p> <p>19 診療所</p> <p>20 事務所</p> <p>21 5,000㎡以下の店舗又は飲食店</p>
--	--	--	--	---	--	--	--

		<p>する部分を除いた同一敷地内にある建築物の延べ面積を超えるもの</p> <p>24 単独の自動車車庫(自動車車庫の用途に供する工作物を含む)で次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 3階以上の部分にあるもの</p> <p>(2) 床面積及び築造面積の合計が 300 m²を超えるもの</p>	<p>合会又は信用金庫若しくは信用金庫連合会の営業所</p> <p>11 巡査派出所</p> <p>12 診療所</p>			
建築物の敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は 200 m²とする。</p> <p>ただし、公益上必要な建築物の敷地である場合又は、仮換地指定時、換地処分時及び保留地決定時にこの規定に適合しない建築敷地については、この限りでない。</p>					
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の最高の高さは、12mを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、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 7mを加えたものを超えてはならない。</p>		建築物の最高の高さは、31mを超えてはならない。			
建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積の合計が 30 m²以下のもの並びに巡査派出所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。</p>		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。			
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、壁等の形状又は色彩は周囲の環境や景観と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。</p> <p>3 本地区内にある施設以外の施設のための屋外広</p>		<p>1 建築物の屋根、壁等の形状又は色彩は周囲の環境や景観と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。</p> <p>3 本地区内にある施設以外の施設のための屋外広告は設置してはならない。ただし、公共的目的等をもって表示し、設置するものについては、この限りでない。</p> <p>4 屋上広告は設置してはならない。</p> <p>5 広告塔の高さは 10mを超えてはならない。</p>			

		<p>告物は設置してはならない。ただし、公共的目的等をもって表示し、設置するものについては、この限りでない。</p>	
	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、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 0.7 m 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>	
	盛土の制限	<p>盛土はしてはならない。</p> <p>ただし、個人の庭の修景又は駐車場乗り入れ口設置に必要な盛土若しくは敷地の分割及び整地に必要な盛土で、隣地及び前面道路から著しく高くないものについては、この限りでない。</p>	

地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）による建築基準法の一部改正に伴い、第二東名 IC 周辺地区計画を本案のとおり変更する。

変更理由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）による建築基準法の一部改正に伴い、同法別表第 2 に新たな項（田園住居地域関係）が追加され、本地区計画の引用条項に条項ずれが生じることから、これに対応するため、本地区計画を本案のとおり変更する。