

新富士駅南地区における都市計画の変更を進めています

用語や現状の都市計画、今後のスケジュールについてはこちらをご覧ください

本地区は広域の玄関口である新富士駅がある、本市の重要な拠点です。駅の南側では、市の玄関口にふさわしい市街地の形成を目指し、土地区画整理事業が行われています。

現状

本市の人口は、予測よりも早いスピードで減少しています。土地区画整理事業中ということもありますが、本地区の人口も減少しています。

課題

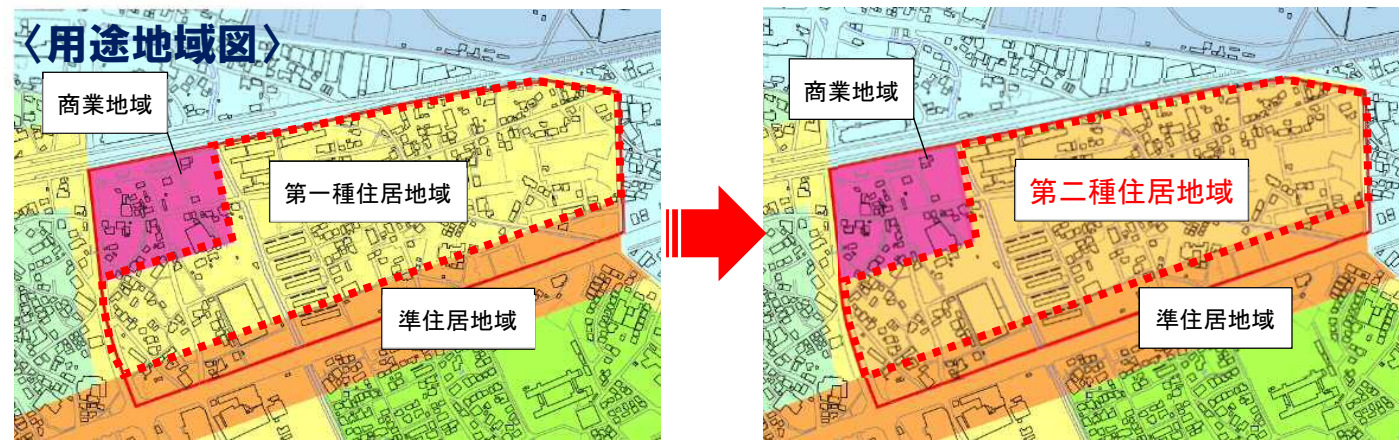
新富士駅南地区は、人口減少時代にあっても本市をリードする拠点として、商業・業務機能の集積や、魅力あるまちなか空間を形成していきたいと考えています。

そこで

地区の状況に応じて、店舗や事務所等の床面積の最高限度を緩和するとともに、看板・広告物の面積制限を変更することにより、より一層の商業・業務機能の集積や、地区住民の生活利便性向上につながる店舗等の立地が図られるよう、都市計画の変更を進めています。

変更1 用途地域の変更

新富士駅南地区土地区画整理事業地内の、第一種住居地域を第二種住居地域に変更します。



(建築基準法による)	建築可能面積
店舗等の床面積	3,000 m ² まで
事務所等の床面積	3,000 m ² まで
カラオケボックス等	×
ぱちんこ屋等	×

(建築基準法による)	建築可能面積
店舗等の床面積	10,000 m ² まで
事務所等の床面積	制限無し
カラオケボックス等	10,000 m ² まで
ぱちんこ屋等	10,000 m ² まで

変更2 特別用途地区(特定規模集客施設制限地区)の導入

さらに **変更2・3** へ

第二種住居地域への変更に伴い、10,000 m²までの集客施設が立地できるようになりますが、特別用途地区の導入により、5,000 m²を超える集客施設の立地を制限することで、住環境の保全を図ります。



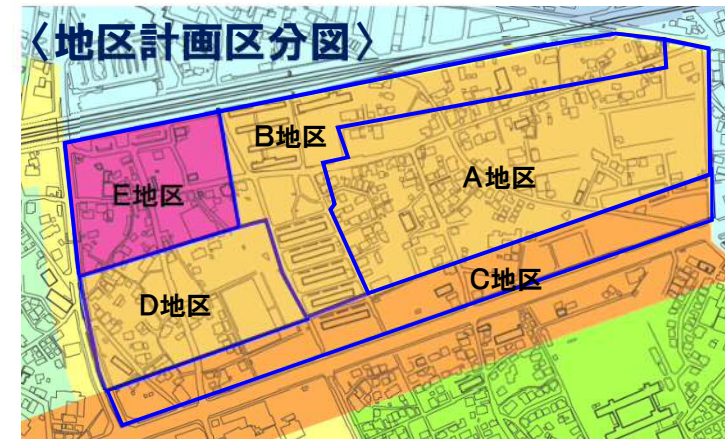
用途地域	建築基準法による 集客施設の 床面積の最高限度	特別用途地区による 集客施設の 床面積の最高限度
第二種住居地域	10,000 m ²	5,000 m ²

※集客施設とは店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券発売所など

変更3 新富士駅南地区計画の変更

地区計画は、以下の3点を変更することにより、各地区の状況に応じた施設の立地を促進します。

- 3-1** 店舗や事務所等の床面積の最高限度を、地区毎の状況に応じて定めます。
- 3-2** カラオケボックス・ぱちんこ屋など、住環境の悪化が懸念されるものの建築を制限します。
- 3-3** 看板・広告物に関する表示面積の制限を変更します。(※屋外広告物条例による制限あり)



種別	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
店舗等	1,000 m ²	3,000 m ²	—	—	—
事務所等	3,000 m ²	5,000 m ²	—	—	—
カラオケ等	×	×	×	×	○
ぱちんこ等	×	×	×	×	×
看板・ 広告物 表示面積	20 m ² (野立て 除く)	—	—	—	—

部分は変更箇所

～ 変更1 ・ 変更2 ・ 変更3 のまとめ ～

種別	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
用途地域	変更前 第一種住居地域 変更後 第二種住居地域	第一種住居地域 第二種住居地域	準住居地域	第一種住居地域 第二種住居地域	商業地域
店舗	変更前 事務所と併せて 1,000 m ² まで 変更後 単独で1,000 m ² まで	3,000 m ² まで	10,000 m ² まで	3,000 m ² まで 5,000 m ² まで	○ (面積制限なし)
事務所	変更前 店舗と併せて 1,000 m ² まで 変更後 単独で3,000 m ² まで	3,000 m ² まで 5,000 m ² まで	○ (面積制限なし)	3,000 m ² まで ○ (面積制限なし)	○ (面積制限なし)
ホテル・旅館	変更前 × 変更後 ×	×	○ (面積制限なし)	3,000 m ² まで ○ (面積制限なし)	○ (面積制限なし)
看板・広告物	1 看板・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。 2 次に掲げる看板・広告物は設置してはならない。 ①自己の用に供する以外の看板・広告物 ②建築物の屋根・屋上の看板・広告物 ③高さ12mを超えるもの ④表示面積の合計が5 m ² を超えるもの				
	変更前	—	—	—	—
	変更後	④表示面積合計 20 m ² を超えるもの (野立てを除く)	④ —	④ —	④ —

部分は変更箇所

都市計画の用語や、今後のスケジュール等についてご紹介します

① 都市計画

② 用途地域・・・変更1

③ 特別用途地区(特定規模集客施設制限地区)・・・変更2

④ 地区計画・・・変更3

① 都市計画とは・・・

良好な都市づくりを進めるため、土地の使い方に関するルールや、道路・公園などの施設を定めた計画です。

② 用途地域とは・・・

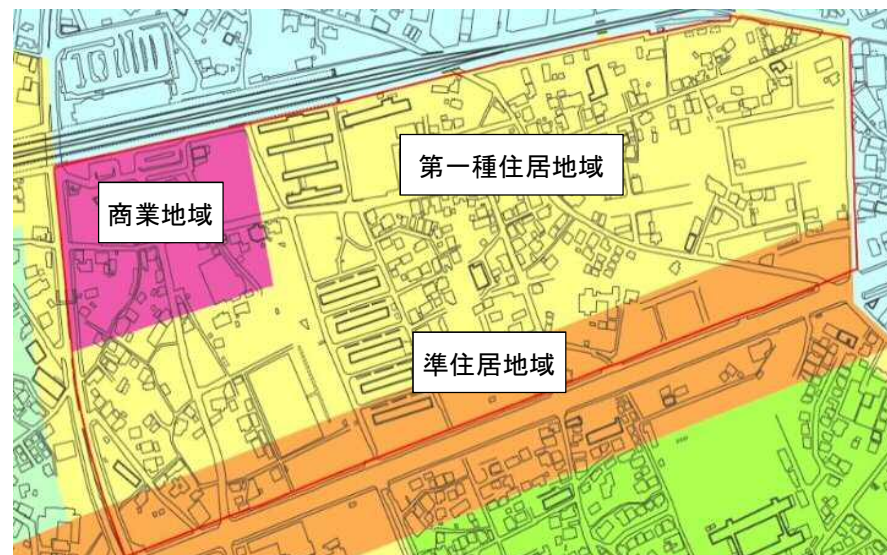
住民の住環境や事業者の操業環境悪化を防ぐため、住居・商業・工業を住み分けし、地域毎に建てられる建築物の種類などを定めたものです。

用途地域の種類

- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 田園住居地域
- 住居系
- 商業地域
 - 近隣商業地域
- 商業系
- 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 工業系



新富士駅南地区では以下のように指定されています。



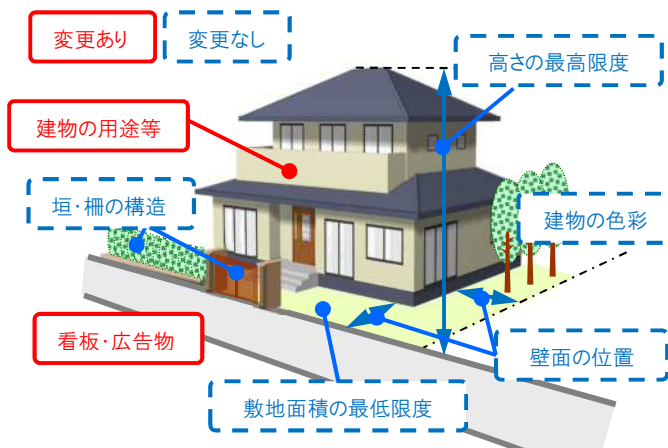
③ 特別用途地区(特定規模集客施設制限地区)とは・・・

地域の状況に応じて集客施設の床面積の最高限度を定め、周辺環境に適さない規模が大きすぎる集客施設の立地を抑制する制度です。富士市では、用途地域の種類に応じて定めています。

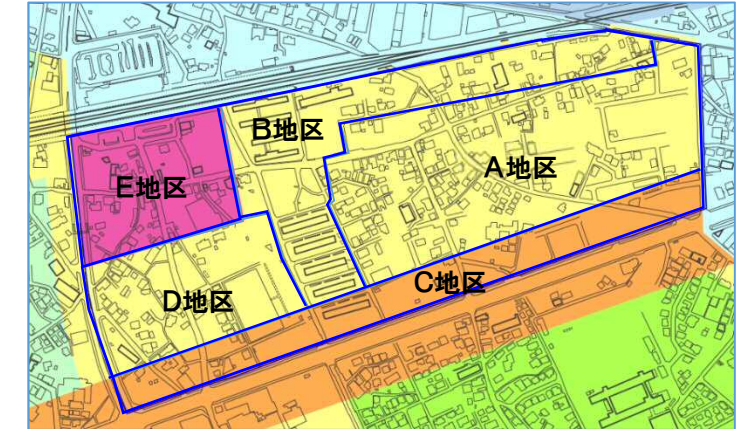
種類	集客施設の床面積の最高限度	対象となる用途地域
特定規模集客施設制限地区(第一種)	5,000 m ²	第二種住居地域
特定規模集客施設制限地区(第二種)	3,000 m ²	準工業地域・工業地域

④ 地区計画とは・・・

地区の特性に応じ、土地利用の目標・方針を設定した上で、用途地域の規制に上乗せして定める地区レベルの都市づくりルールのことです。地区計画では、建築物の用途や高さの最高限度、看板・広告物の面積の限度など様々な内容を地区毎に定めることができます。



新富士駅南地区計画の概要は以下のとおりです。



目標 まちの玄関口にふさわしい定住と地域交流の都市拠点の形成

区分	土地利用の方針	地区計画による主な制限
A地区	落ち着いた低層住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル・旅館・自動車教習所・倉庫等は建築不可 ● 店舗・事務所については、床面積の合計が併せて1,000 m²以内 ● 建築物の高さの最高限度 12m
B地区	低層・中層住宅が立地する落ち着いた住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル・旅館・自動車教習所・倉庫等は建築不可 ● 建築物の高さの最高限度 20m
C地区	住居と商業・業務の複合地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 自動車教習所・マージャン屋・ぱちんこ屋等は建築不可 ● 建築物の高さの最高限度 20m
D地区	E地区と連携した住居と商業・業務の複合地	<ul style="list-style-type: none"> ● 自動車教習所・倉庫等は建築不可
E地区	観光・交流等の拠点となる中高層の商業・業務地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● マージャン屋・ぱちんこ屋・自動車教習所・倉庫・キャバレー等は建築不可

都市計画の変更に関する今後のスケジュール予定

日程	内容
5月17日(木)～5月31日(木)	地区計画原案の縦覧
5月31日(木)	公聴会(用途地域・特別用途地区)
9月下旬頃～10月上旬頃	都市計画法に基づく法定縦覧
10月中旬ごろ	都市計画審議会による審議
12月上旬頃	都市計画決定

★公聴会(用途地域・特別用途地区)
意見を述べる場合は、原案の縦覧期間である5月17日～24日の8:30～17:15(必着)に公述申出書の提出が必要です。

★縦覧(地区計画)
縦覧期間中に意見書を提出できます。

新富士駅南地区における都市計画変更原案の概要についてはこちらをご覧ください