

岳南広域都市計画用途地域の変更（富士市決定）

岳南広域都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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 79.0ha	6/10 以下	4/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 268.1ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 18.9ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 226.5ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 50.4ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 642.9ha						10.8%
第二種低層住居 専用地域	約 7.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	0.1%
第一種中高層 住居専用地域	約 49.3ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 17.3ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 33.5ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 330.2ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 430.3ha						7.3%
第二種中高層 住居専用地域	約 636.2ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 17.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 653.3ha						11.0%
第一種住居地域	約 1,555.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.2%
第二種住居地域	約 255.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.3%
準住居地域	約 185.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.1%
近隣商業地域	約 160.6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 49.4ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 210.0ha						3.5%
商業地域	約 105.6ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.8%
準工業地域	約 135.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.3%
工業地域	約 1,065.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.0%
工業専用地域	約 687.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6%
合 計	約 5,932.6ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

※「建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定」は別紙のとおりとする。

## 別紙

### 建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備と合わせて、当該土地を含む区域において、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの
  - (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路  
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。
  - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
  
- 2 当該土地を含む区域において、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

参考

(岳南広域都市計画区域)

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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 259.5ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	
	約 79.0ha	6/10 以下	4/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 523.1ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 38.7ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 526.6ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 50.4ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 1,492.1ha						18.1%
第二種低層住居 専用地域	約 7.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 1.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 14.5ha						0.2%
第一種中高層 住居専用地域	約 2.9ha	10/10 以下	3/10 以下	—	—	—	
	約 7.9ha	10/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 68.1ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 47.9ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 35.5ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 421.5ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 583.8ha						7.1%
第二種中高層 住居専用地域	約 861.6ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 17.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 878.7ha						10.7%
第一種住居地域	約 1,952.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.7%
第二種住居地域	約 484.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.9%
準住居地域	約 185.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.3%
近隣商業地域	約 244.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 54.2ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 299.1ha						3.6%
商業地域	約 154.6ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.9%
準工業地域	約 225.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.7%
工業地域	約 1,224.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.9%
工業専用地域	約 741.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.0%
合計	約 8,236.5ha						100.0%

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

※種類の面積の合計に対する値の合計は、小数点以下第2位を四捨五入してあるため 100%とはならない場合がある。

参考

(富士宮市)

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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 259.5ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	
	約 255.0ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 19.8ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 300.1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 849.2ha						36.9%
第二種低層住居 専用地域	約 1.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 7.5ha						0.3%
第一種中高層 住居専用地域	約 2.9ha	10/10 以下	3/10 以下	—	—	—	
	約 7.9ha	10/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 18.8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 30.6ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 2.0ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
小 計	約 91.3ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 225.4ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.8%
第一種住居地域	約 397.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	17.2%
第二種住居地域	約 229.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.9%
準住居地域	約 0.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
近隣商業地域	約 84.3ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 4.8ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 89.1ha						3.9%
商業地域	約 49.0ha	40/10 以下	—	—	—	—	2.1%
準工業地域	約 89.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.9%
工業地域	約 158.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
工業専用地域	約 54.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.4%
合 計	約 2,303.9ha						100.0%

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

## 理 由

新富士駅南地区土地区画整理事業地内において、新幹線鉄道駅直近という立地優位性を活かすとともに、地区住民の生活利便性向上に資する土地利用の推進を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

東海道新幹線新富士駅周辺は、地方拠点都市法（地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律）に基づく静岡県東部地方拠点都市（県東部4市3町）に掲げた、岳南広域の玄関口にふさわしい高次都市拠点の形成を目指し、新富士駅の南側において、土地区画整理事業（平成11年10月都市計画決定、平成12年9月事業認可）を進めている。

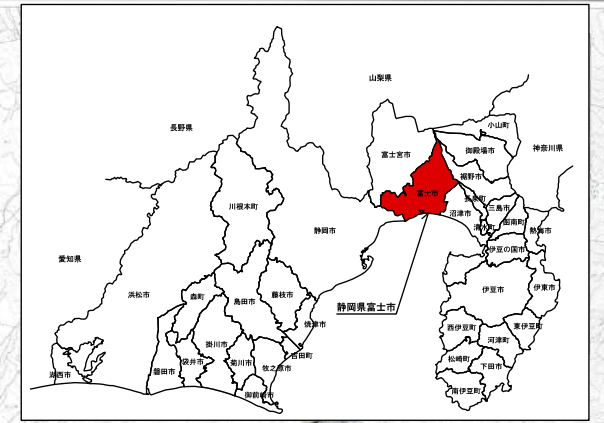
本地区は、平成26年2月に策定した富士市都市計画マスタープランにおいて、都市生活交流拠点に位置付けられ、商業・業務機能や居住機能の集積を進め、魅力あるまちなか空間を形成することとしており、本市の拠点として、より一層の商業・業務機能の集積や、地区住民の生活利便性向上に資する土地利用の推進を図るため、新富士駅南地区土地区画整理事業地内の第一種住居地域を第二種住居地域に変更する。

変更概要

市町 村名	地区	面積	変更前			変更後		
			種類	容積率	建ぺい率	種類	容積率	建ぺい率
富士市	新富士駅南地区	約 20.7ha	第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下

# 岳南広域都市計画図（富士市）

## 岳南広域都市計画 用途地域の変更 新富士駅南地区 富士市決定 総括図



凡例	
行政区域	特別用途地区
都市計画区域	①表の上あり 特別用途地区
市街化区域	②表の上あり 高度地区
市街化調整区域	③表の上あり 高度利用地区
用途地域	防火地域
第一種低層住居専用地域	準防火地域
第二種低層住居専用地域	臨港地区
第一種中高層住居専用地域	都市高速道路
第二種中高層住居専用地域	道 (幅員/準幅員)
第一種住居地域	公園
第二種住居地域	緑地・基園/緑道
準住居地域	公共下水道排水区域
近隣商業地域	都市下水道排水区域
商業地域	下水処理場
準工業地域	供給・処理施設
工業地域	土地地区整理事業(市施行)
工業専用地域	土地地区整理事業(組合施行)
	地区計画
	まちづくり申し合わせ

①＜特別用途地区(特定規模集客施設制限地区)の内容＞

凡例	種別	集客施設の最高高さの最高限度	対象となる用途地域
特1	特定規模集客施設制限地区(第一種)	5,000平方メートル	第二種住居地域
特2	特定規模集客施設制限地区(第二種)	3,000平方メートル	準工業地域 工業地域

※富士市建築条例により建築が制限されます。(平成24年10月22日 市告示第194号)

②＜高度地区の内容＞

凡例	種別	建築物の高さの最高限度	対象となる用途地域
高1	高度地区(第一種)	20メートル	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
高2	高度地区(第二種)	31メートル	準工業地域 工業地域

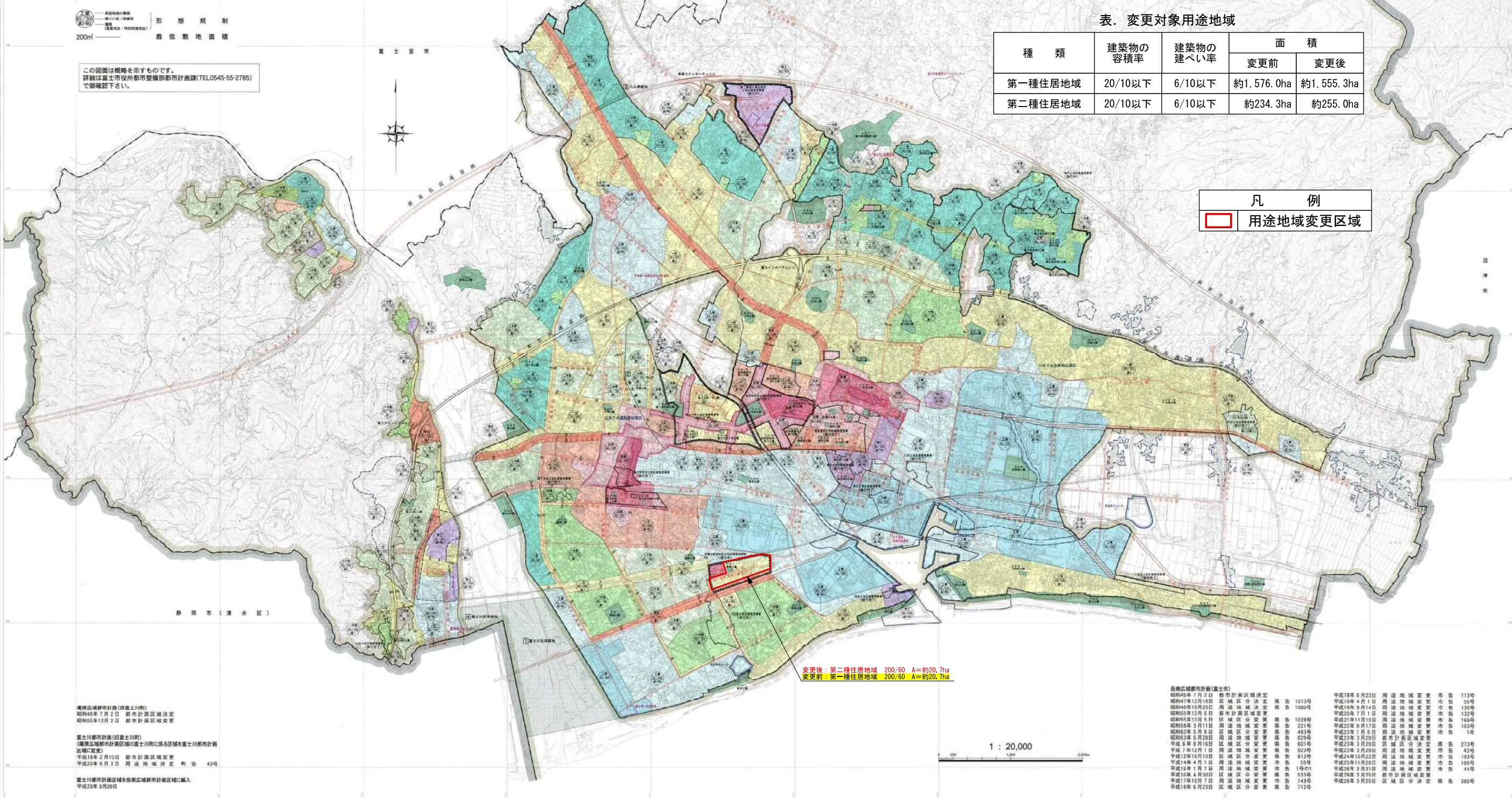
(平成24年10月22日 市告示第195号)

表. 変更対象用途地域

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	面積	
			変更前	変更後
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約1,576.0ha	約1,555.3ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約234.3ha	約255.0ha

凡例

  用途地域変更区域



変更後：第二種住居地域 200/60 A=約20.7ha  
 変更前：第一種住居地域 200/60 A=約20.7ha

岳南広域都市計画(富士市)

年月日	内容	告示番号	面積
昭和40年7月2日	都市計画決定	1013号	
昭和40年12月18日	区域区分決定	1000号	
昭和40年10月20日	用途地域決定		
昭和55年12月5日	都市計画決定		
昭和55年12月5日	区域区分変更	1039号	
昭和58年3月11日	用途地域変更	221号	
昭和62年5月8日	区域区分変更	483号	
昭和63年6月28日	用途地域変更	629号	
平成6年8月16日	区域区分決定	601号	
平成7年12月1日	用途地域変更	923号	
昭和62年10月19日	用途地域変更	812号	
平成14年4月1日	用途地域変更	59号	
平成15年7月7日	用途地域変更	1号の1	
平成16年4月30日	用途地域変更	533号	
平成17年10月7日	用途地域変更	149号	
平成18年6月23日	区域区分変更	712号	
平成18年6月23日	用途地域変更	113号	
平成19年4月1日	用途地域変更	35号	
平成19年9月14日	用途地域変更	139号	
平成20年7月1日	用途地域変更	132号	
平成21年11月10日	用途地域変更	160号	
平成22年9月17日	用途地域変更	163号	
平成23年1月6日	用途地域変更	14号	
平成23年3月29日	都市計画決定		
平成23年3月29日	区域区分決定	273号	
平成23年3月29日	用途地域変更	43号	
平成24年10月22日	用途地域変更	193号	
平成25年11月20日	用途地域変更	160号	
平成26年3月31日	用途地域変更	44号	
平成27年3月25日	都市計画決定		
平成28年3月25日	区域区分決定	380号	

この図面は概略を示すものです。  
 詳細は富士市役所都市整備部都市計画課(TEL0545-55-2785)  
 で御確認ください。

200m  
 最低敷地面積

岳南広域都市計画(旧富士川町)  
 昭和40年7月2日 都市計画区域決定  
 昭和55年12月2日 都市計画区域変更

富士川都市計画(旧富士川町)  
 (岳南広域都市計画区域の富士川町に属する区域を富士川都市計画区域に変更)  
 平成13年2月10日 都市計画区域変更  
 平成20年6月3日 用途地域決定 告示 43号

富士川都市計画区域を岳南広域都市計画区域に編入  
 平成23年3月29日



# 岳南広域都市計画 用途地域の変更 新富士駅南地区 富士市決定 計画図

S=1:2,500

付点	付点の説明	界線	界線の説明
1	〔都〕柳島田子浦線道路東側線より西側に垂直に4m離れた平行線と〔都〕国道1号バイパス線道路中心線より北西方向に垂直に70m離れた平行線との交点	1~2	〔都〕柳島田子浦線道路東側線より西側に垂直に4m離れた平行線
2	〔都〕前田宮下線道路中心線と〔都〕柳島田子浦線道路東側線より西側に垂直に4m離れた平行線との交点	2~3	〔都〕前田宮下線道路中心線
3	〔JR〕東海道新幹線南東側鉄道境界線と〔都〕前田宮下線道路中心線との交点	3~4	JR東海道新幹線南東側鉄道境界線
4	〔主要区画〕道路2号線道路中心線と〔新富士駅南地区土地区画整理事業〕施行区域界との交点	4~5	主要区画道路2号線道路中心線
5	〔都〕田子浦往還通り線道路中心線と〔主要区画〕道路2号線道路中心線との交点	5~6	〔都〕田子浦往還通り線道路中心線
6	〔都〕田子浦往還通り線道路中心線と〔新富士駅南地区土地区画整理事業〕施行区域界との交点	6~7	新富士駅南地区土地区画整理事業施行区域界
7	〔新富士駅南地区土地区画整理事業〕施行区域界と〔都〕国道1号バイパス線道路中心線より北西方向に垂直に70m離れた平行線との交点	7~1	〔都〕国道1号バイパス線道路中心線より北西方向に垂直に70m離れた平行線

凡 例	
	用途地域変更区域
	大字界
	大字名
	土地区画整理事業施行区域
	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
	商業地域
	工業地域
	工業専用地域
	用途地域の種類
	建ぺい率/容積率
	種類 (高度地区・特別用途地区)
変更後 用途地域	面積
変更前 用途地域	面積

変更後  
第二種住居地域 約20.7ha  
変更前  
第一種住居地域

