

富士市告示第 224 号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第1項の規定により都市計画を変更したので、同条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成30年12月27日

富士市
上記代表者 富士市長 小長井 義正



- 1 都市計画の種類
岳南広域都市計画用途地域

- 2 都市計画を定める土地の区域
縦覧する計画図表示のとおり

- 3 縦覧場所
富士市役所 都市整備部 都市計画課

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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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

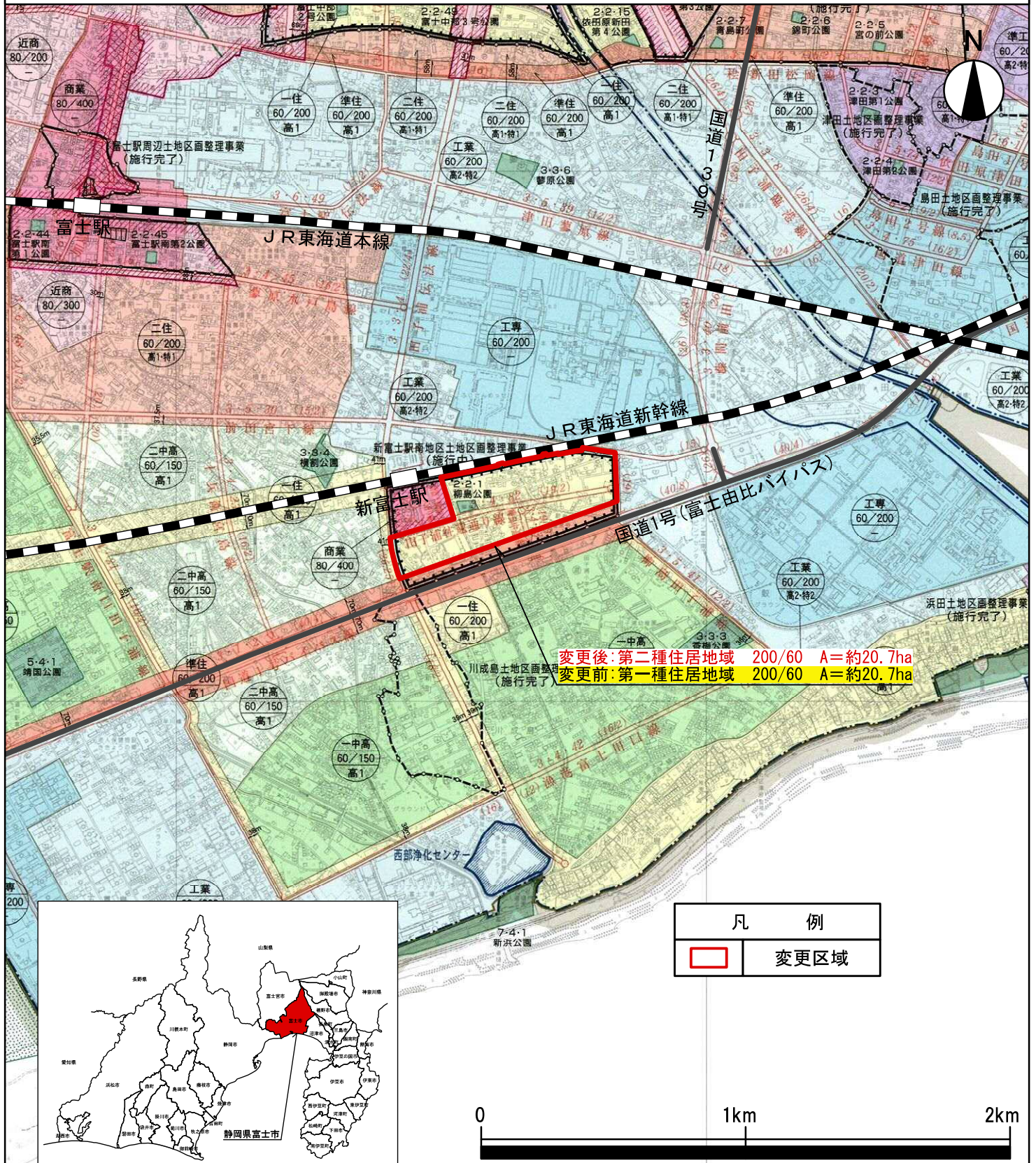
岳南広域都市計画 用途地域の変更（富士市決定）
新富士駅南地区

第 1 号議案附図

NO. 1

位置図

S=1:20,000



拡大図

S=1:7,000

