

## 岳南広域都市計画地区計画の決定（富士市決定）

岳南広域都市計画富士駅北口周辺地区計画を次のように決定する。

名 称	富士駅北口周辺地区計画	
位 置	富士市本町 の一部 富士市富士町 の一部 富士市平垣字前田 の一部	
面 積	約 3.0ha	
地区計画の 目標	<p>本地区は、東海道本線富士駅北口に位置し、富士本町商店街等が立地するほか、幹線道路と鉄道が接続する本市の主要な交通結節点である。</p> <p>また、上位計画である都市計画マスタープランにおいては、地区のまちづくりのコンセプトを「富士山を望む本市の玄関口として、美しさとやさしさを感じる、誰もが住みたくなるまち」とし、雄大な富士山及びその景観に調和した美しさと、人やまちのやさしさを感じることで、誰もが住みたくなるまちに再生することとしている。</p> <p>このため、本地区計画の目標を「富士市の玄関口としての風格を持ち、富士山を望む交流と賑わいのあるまち」とし、富士山の眺望の確保や調和がとれた街並みづくりによる都市景観の形成をはじめ、各種都市機能の集積による賑わいと魅力ある都市空間の創出など、市の玄関口にふさわしい地区の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p><b>【交流拠点地区】</b> 住宅、店舗及び交流活動を促す公益施設が一体的に機能する土地の高度利用を促進するとともに、富士山の眺望点や賑わい空間を創出し、駅前にふさわしい拠点を形成する。</p> <p><b>【駅前拠点地区】</b> 駅前広場を効率的に活用し交通結節機能及び公益施設を配置することにより、公共交通利用者の利便性向上や賑わい創出を図り、市の玄関口にふさわしい拠点を形成する。</p> <p><b>【商店街地区】</b> 商店街としての景観の統一性や連続性を確保するとともに、商業・業務用途を中心とした土地利用を促進する。</p> <p><b>【商業住宅協調地区①】</b> けやき通りの景観と調和した建物形態に努めるとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進する。</p> <p><b>【商業住宅協調地区②】</b> 富士駅と本地区西側地域との歩行者動線を確保するとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進する。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区内の建築物整備では、市の玄関口にふさわしい効率的な高度利用がなされた都市景観の形成や個性が表出する商店街空間の継承を図るとともに、市のシンボルである富士山の眺望に配慮した建物形態とする。また、魅力あるまちなか居住環境の確保と賑わい空間の創出が地区全体を通して両立されることに配慮し、各地区の特徴に応じた建築物の用途の制限や景観の形成を図る。</p> <p><b>【交流拠点地区】</b></p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に向けて、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めるほか、十分にゆとりのある歩行者空間や賑わいの連続に寄与する空間の確保等を目的として、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、まちなか居住機能や市の玄関口にふさわしい環境形成、都市景観の形成を図るため、建築物の用途の制限や、形態や意匠等の制限を定める。</p>
------------------------	-------------------	---

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	交流拠点地区
		地区の面積	約 1.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 15㎡を超える畜舎</li> <li>2 自動車教習所</li> <li>3 倉庫（他用途に付属するものは除く。）</li> <li>4 原動機を使用する工場（店舗に付属するものは除く。）</li> <li>5 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</li> <li>6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</li> </ol>	
	容積率の最高限度	建築物の容積率は10分の40を超えてはならない。	
	容積率の最低限度	容積率の最低限度は10分の20以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所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。	
	建蔽率の最高限度	建蔽率の最高限度は10分の8を超えてはならない。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、同条第5項第1号及び第6項各号に該当する建築物にあっては適用しない。	
	建築面積の最低限度	建築面積の最低限度は200㎡以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所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。	
	壁面の位置の制限	<p>次に掲げる道路及び駅前広場に面する部分は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（歩行者の快適性や安全性を高めるための歩廊及びひさし等並びに公益上必要な看板等を除く。）は、道路及び駅前広場の境界線から1.0m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、別棟の車庫又は物置で延べ面積が20平方メートル以下のものについては、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市計画道路富士停車場厚原線</li> <li>2 富士駅北口駅前広場</li> </ol>	
形態又は意匠等の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 看板・広告物は、富士市景観計画及び富士市屋外広告物条例によるものとし、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。</li> <li>2 次に掲げる看板・広告物は設置してはならない。ただし、市長が公益上必要であると認めて許可したものについては、この限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 自己の用に供する以外の看板・広告物</li> <li>② 建築物の屋根・屋上の看板・広告物</li> </ol> </li> </ol>		

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

富士駅北口周辺地区において、本市の玄関口としてふさわしい、交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進を図るため、富士駅北口周辺地区計画を本案のとおり決定する。

## 決 定 理 由

本地区は、東海道本線富士駅北口に位置し、富士本町商店街等が立地するほか、幹線道路と鉄道が交差する本市の主要な交通結節点であり、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針における将来都市像図では、都市拠点に位置付けられている。

富士市都市計画マスタープランにおいては、地区のまちづくりのコンセプトを「富士山を望む本市の玄関口として、美しさとやさしさを感じる、誰もが住みたくなるまち」とし、雄大な富士山及びその景観に調和した美しさと、人やまちのやさしさを感じることで、誰もが住みたくなるまちに再生するため、老朽化した建築物の更新にあわせ、定住人口の増加と市民・観光客等の交流による賑わいの創出を図り、再開発事業を促進するとともに、地区計画等のまちづくりルールの導入を推進することとしている。

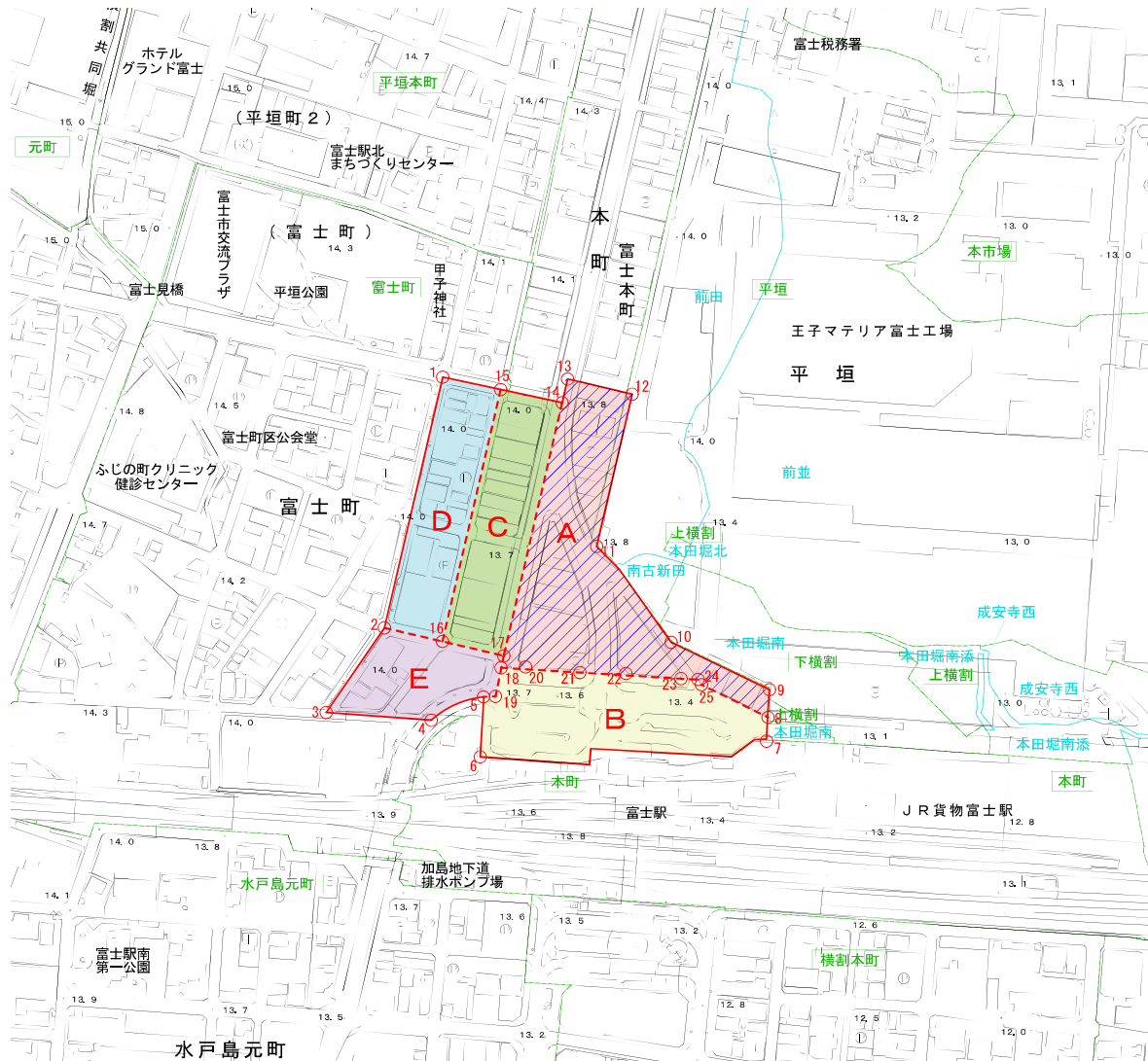
このことから、本市の玄関口としてふさわしい、交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進を図るため、富士駅北口周辺地区計画を本案のとおり決定する。





# 岳南広域都市計画 地区計画の決定 富士駅北口周辺地区計画 富士市決定 計画図 S=1/1,000

<b>決 定</b>	<b>A：交流拠点地区</b>	約1.0ha
	<b>B：駅前拠点地区</b>	約0.7ha
	<b>C：商店街地区</b>	約0.5ha
	<b>D：商業住宅協調地区①</b>	約0.5ha
	<b>E：商業住宅協調地区②</b>	約0.3ha



## 交流拠点地区

付点	付点の説明	界線	界線の説明
8	大字本町578の商業調界点(区域説明図1参照)	8~9	雑居(区域説明図1参照)
9	大字本町578の商業調界点(区域説明図1参照)	9~10	雑居(区域説明図1参照)
10	大字本町584の北西側界点(区域説明図1参照)	10~11	雑居(区域説明図1参照)
11	大字本町2110の西側界点(区域説明図1参照)	11~12	市道本町二丁目1号線道路中心線(区域説明図1参照)
12	「市道本町二丁目1号線道路中心線」と「市道本町22の北側界点の南側延長線(区域説明図1参照)」との交点	12~13	市道本町22の北側界点と東西方向延長線(区域説明図1参照)
13	大字本町22の北側界点の南側延長線(区域説明図1参照)と「東遼南富士停車場線中心線」との交点	13~14	東遼南富士停車場線中心線
14	「東遼南富士停車場線中心線」と「市道本町四丁目河原線道路中心線」との交点	14~17	東遼南富士停車場線中心線
15	「東遼南富士停車場線中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」東側延長線との交点	17~18	東遼南富士停車場線中心線
16	「東遼南富士停車場線中心線」南側延長線と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」東側延長線との交点	18~20	市道平塚南古新田1号線道路中心線(区域説明図1参照)
18	「東遼南富士停車場線中心線」南側延長線と大字本町49の南側境界線の西側延長線(区域説明図1参照)との交点	21~22	市道平塚南古新田1号線道路中心線(区域説明図1参照)
20	大字本町549、同590、同598の界点(区域説明図1参照)	22~23	雑居(区域説明図1参照)
21	東遼南富士停車場線(市道本町549)の南側境界線との交点(区域説明図1参照)	23~24	雑居(区域説明図1参照)
22	大字本町549の西側界点(区域説明図1参照)	24~25	雑居(区域説明図1参照)
23	大字本町575の西側界点(区域説明図1参照)	25~26	雑居(区域説明図1参照)
24	大字本町602の商業調界点(区域説明図1参照)		
25	大字本町604の商業調界点(区域説明図1参照)		

## 駅前拠点地区

付点	付点の説明	界線	界線の説明
5	「富士駅北口駅前広場区域境界線(区域説明図2参照)」と「(都)加島線道路中心線」との交点	3~6	富士駅北口駅前広場区域境界線の最西端(区域説明図2参照)
6	「富士駅北口駅前広場区域境界線(区域説明図2参照)」の西側の南境	6~7	富士駅北口駅前広場区域境界線の最南端(区域説明図2参照)
7	「富士駅北口駅前広場区域境界線(区域説明図2参照)」の東側の南境	7~8	市道本町二丁目河原線道路中心線
8	大字本町578の商業調界点(区域説明図1参照)	8~9	(都)加島線道路中心線東側延長線
18	「東遼南富士停車場線中心線」南側延長線と「(都)加島線道路中心線」東側延長線(区域説明図1参照)との交点	18~20	市道平塚南古新田1号線道路中心線(区域説明図1参照)
19	「東遼南富士停車場線中心線」南側延長線と「(都)加島線道路中心線」東側延長線との交点	20~21	雑居(区域説明図1参照)
20	大字本町549、同590、同598の界点(区域説明図1参照)	21~22	市道平塚南古新田1号線道路中心線(区域説明図1参照)
21	東遼南富士停車場線(市道本町549)の南側境界線との交点(区域説明図1参照)	22~23	雑居(区域説明図1参照)
22	大字本町549の西側界点(区域説明図1参照)	23~24	雑居(区域説明図1参照)
23	大字本町575の西側界点(区域説明図1参照)	24~25	雑居(区域説明図1参照)
24	大字本町602の商業調界点(区域説明図1参照)	25~26	雑居(区域説明図1参照)
25	大字本町604の商業調界点(区域説明図1参照)		

## 商店街地区

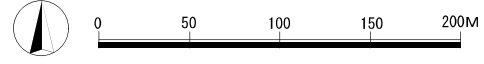
付点	付点の説明	界線	界線の説明
14	「東遼南富士停車場線中心線」と「市道本町四丁目河原線道路中心線」との交点	14~15	市道本町四丁目河原線道路中心線
15	「市道本町9号線道路中心線」と「市道本町二丁目河原線道路中心線」との交点	15~16	市道本町9号線道路中心線
16	市道本町9号線道路中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」との交点	16~17	市道平塚南古新田1号線道路中心線
17	「東遼南富士停車場線中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」東側延長線との交点	17~18	東遼南富士停車場線中心線

## 商業住宅協調地区①

付点	付点の説明	界線	界線の説明
1	「市道本町二丁目河原線道路中心線」と「市道本町2号線道路中心線」との交点	1~2	市道本町二丁目河原線道路中心線
2	市道本町2号線道路中心線」と「市道本町9号線道路中心線」との交点	2~3	市道本町9号線道路中心線
3	「市道本町9号線道路中心線」と「市道本町二丁目河原線道路中心線」との交点	3~4	市道本町二丁目河原線道路中心線
4	市道本町9号線道路中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」との交点	4~5	市道平塚南古新田1号線道路中心線
16	市道本町9号線道路中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」との交点	15~16	市道本町9号線道路中心線

## 商業住宅協調地区②

付点	付点の説明	界線	界線の説明
2	「市道平塚南古新田1号線道路中心線」と「市道本町2号線道路中心線」との交点	2~3	市道本町二丁目河原線道路中心線
3	市道本町2号線道路中心線」と「市道本町1号線道路中心線」南側延長線との交点	3~4	市道本町1号線道路中心線
4	「市道本町1号線道路中心線」と「(都)加島線道路中心線」との交点	4~5	(都)加島線道路中心線
5	「富士駅北口駅前広場区域境界線」と「(都)加島線道路中心線」との交点	5~19	(都)加島線道路中心線東側延長線
16	市道本町9号線道路中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」との交点	18~19	東遼南富士停車場線中心線
17	「東遼南富士停車場線中心線」と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」東側延長線との交点	18~19	東遼南富士停車場線中心線
18	「東遼南富士停車場線中心線」南側延長線と「市道平塚南古新田1号線道路中心線」東側延長線との交点	17~18	市道平塚南古新田1号線道路中心線
19	「東遼南富士停車場線中心線」南側延長線と「(都)加島線道路中心線」東側延長線との交点	16~19	市道平塚南古新田1号線道路中心線



凡例	地区計画区分線	地区区分線	商店街地区	商業住宅協調地区①	商業住宅協調地区②	大字界	大字名	小字界	小字名	地区整備計画範囲
----	---------	-------	-------	-----------	-----------	-----	-----	-----	-----	----------





岳南広域都市計画 地区計画の決定  
 富士駅北口周辺地区計画  
 説明図

富士駅北口駅前広場区域図写（区域説明図2）  
 S=1:1,000（A3版）

付点	付点の説明
5	「富士駅北口駅前広場区域境界線」と「(都)加島線道路中心線」との交点
6	「富士駅北口駅前広場区域境界線」の最西辺の南端
7	「富士駅北口駅前広場区域境界線」の最東辺の南端
8	大字本町578の南東側境界点（区域説明図1参照）

界線	界線の説明
5~6	富士駅北口駅前広場区域境界線の最西辺
6~7	富士駅北口駅前広場区域境界線の最南辺
7~8	富士駅北口駅前広場区域境界線の最東辺

