

令和3年度 第2回
富士市都市計画審議会 議案書

日時 令和4年1月26日(水) 午後2時
会場 富士市庁舎10階 全員協議会室

審第1号

岳南広域都市計画道路

3・4・20号富士停車場厚原線の変更について（静岡県決定）

審第1号

岳南広域都市計画道路 3・4・20号富士停車場厚原線の変更について、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、次のように本会に付議する。

令和4年1月26日提出
富士市都市計画審議会
会長 大山 勲

岳南広域都市計画道路の変更(静岡県決定)

都市計画道路中 3・4・20号富士停車場厚原線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・20	富士停車場厚原線	富士市本町	富士市厚原字横堀	富士市伝法字長沢	約4,370m	地表式	2車線	16m	幹線街路との平面交差11箇所 自動車専用道路との立体交差1箇所	
			なお、富士市本町地内に富士駅北口駅前広場を設ける。								

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の施行と合わせ、自動車交通の円滑かつ効率的な処理を図るため、都市計画道路富士停車場厚原線を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本路線は、富士市の主要な交通結節点である東海道本線の富士駅の北口に接続する幹線道路である。

岳南広域都市計画区域マスタープランにおいては、富士駅北口周辺地区を都市拠点として位置付け、市街地再開発事業により道路の再配置を行うことで、効率的な土地利用や高次の都市機能の集積を図り、にぎわいと魅力ある都市空間を創出することとしている。

このため、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の施行と合わせ、都市計画道路富士停車場厚原線の約160mの区間を西側の現道に振り替え、従前の交通機能を集約し、本案のとおり、起点の位置及び延長を約4,370mに変更することにより、駅周辺の円滑な自動車交通を確保するものである。

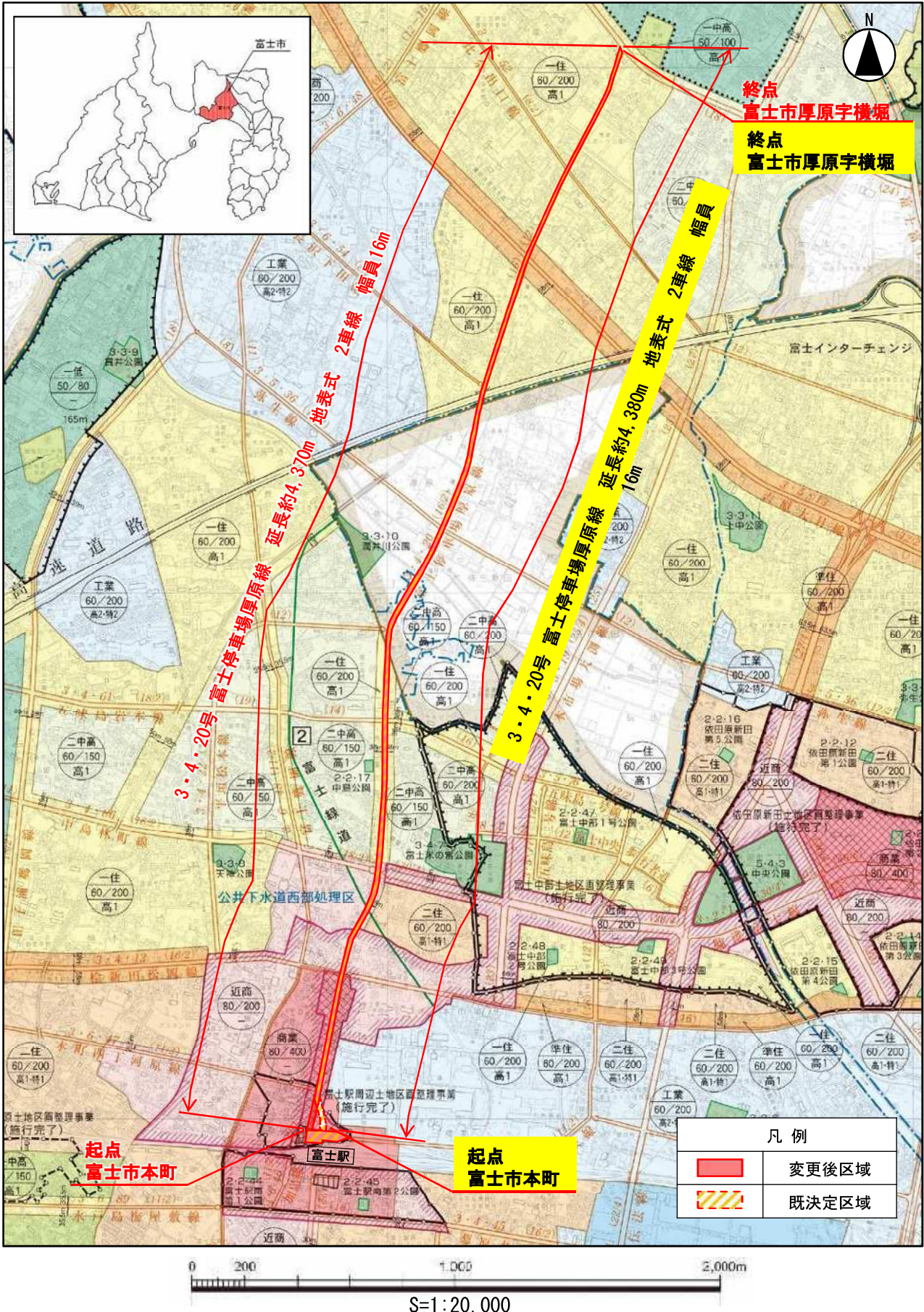
変 更 概 要 書

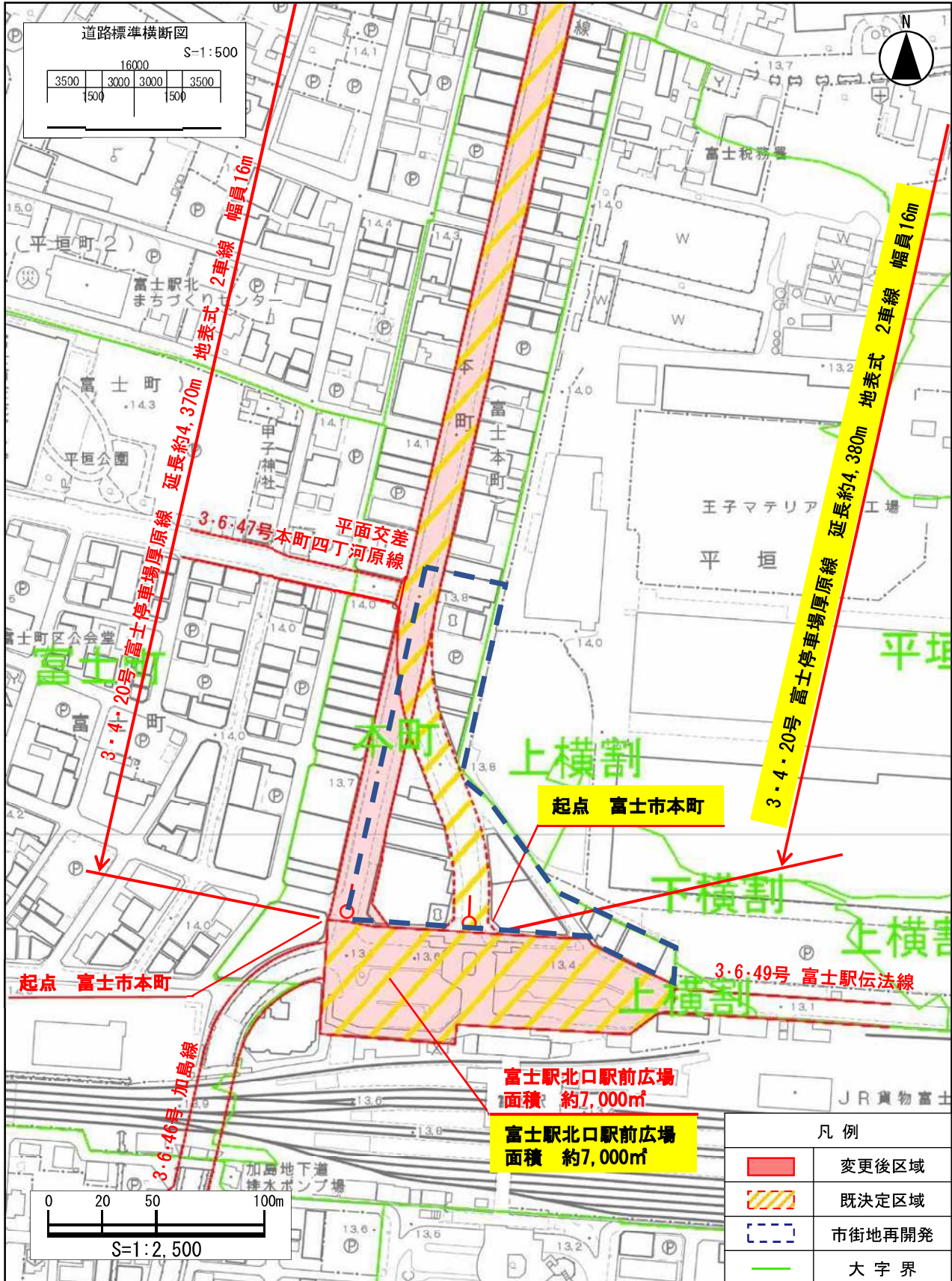
都市計画道路中 3・4・20号富士停車場厚原線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・20	富士停車場厚原線	富士市本町	富士市厚原字横堀	富士市伝法字長沢	約4,370m	地表式	2車線	16m	幹線街路との平面交差11箇所 自動車専用道路との立体交差1箇所	
			なお、富士市本町地内に富士駅北口駅前広場を設ける。								
幹線街路	3・4・20	富士停車場厚原線	富士市本町	富士市厚原字横堀	富士市伝法字長沢	約4,380m	地表式	2車線	16m	幹線街路との平面交差11箇所 自動車専用道路の立体交差1箇所	
			なお、富士市本町地内に富士駅北口駅前広場を設ける。								

上段黒書：変更後

下段赤書：既決定





凡例	
	変更後区域
	既決定区域
	市街地再開発
	大字界

岳南広域都市計画道路

3・4・20号富士停車場厚原線の変更に係る経緯

1 説明会等の開催状況について

<説明会>

日 時	場 所	対象者	参加者
令和3年5月24日(月)14:00～	富士市交流プラザ	市民	21人
令和3年5月24日(月)19:00～	富士市交流プラザ	市民	15人
令和3年5月25日(火)14:00～	富士市交流プラザ	市民	26人
令和3年5月25日(火)19:00～	富士市交流プラザ	市民	11人
計			73人

<公聴会>

日 時	場 所	備 考
令和3年9月14日(火)14:00～	富士駅北まちづくりセンター 多目的室A・B	公述の申出がなかったため、 公聴会は開催しませんでした。

2 変更案に関する縦覧状況について

期 間	縦覧者	意見書の提出状況
令和3年11月16日(火)～ 11月30日(火)	3人	意見書の提出はありませんでした。

審第2号

岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定について
(富士市決定)

審第2号

岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定について、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、次のように本会に付議する。

令和4年1月26日提出
富士市都市計画審議会
会長 大山 勲

岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（富士市決定）

都市計画富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称	富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業						
面 積	約 1.0ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	面積及び幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・4・20号富士停車場厚原線	16m	約 170m	都市計画道路	
		区画道路	市道本町二丁目1号線	3m	約 90m	既設	
			区画道路1号	10m	約 30m	新設	
	公園及び緑地	緑地	緑地1号	約 900 m ²	—	新設	
			緑地2号	約 200 m ²	—	新設	
	下水道	富士市単独公共下水道（西部処理区）に接続					
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考 ※地区計画の制限内容
		建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率		
	I	約 3,000 m ²	約 17,200 m ² (約 13,100 m ²)	約 8/10	約 32/10	店舗 住宅 公益施設	容積率の最高限度 40/10 容積率の最低限度 20/10 建蔽率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 200 m ² 壁面位置の制限 1m
II	約 1,600 m ²	約 6,300 m ² (約 4,900 m ²)	約 8/10	約 25/10			
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	I	約 4,100 m ²	壁面の位置の制限により安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、富士駅から富士本町通りに繋がる歩行者動線の確保により、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。				
	II	約 2,000 m ²	富士駅北口からの富士山眺望の確保を配慮し、富士市の玄関口として相応しい景観形成を図る。				
住宅建設の目標	戸数	備考					
	—	—					

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

富士駅北口第一地区において、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、都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、第一種市街地再開発事業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のできる、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、都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業を本案のとおり決定する。

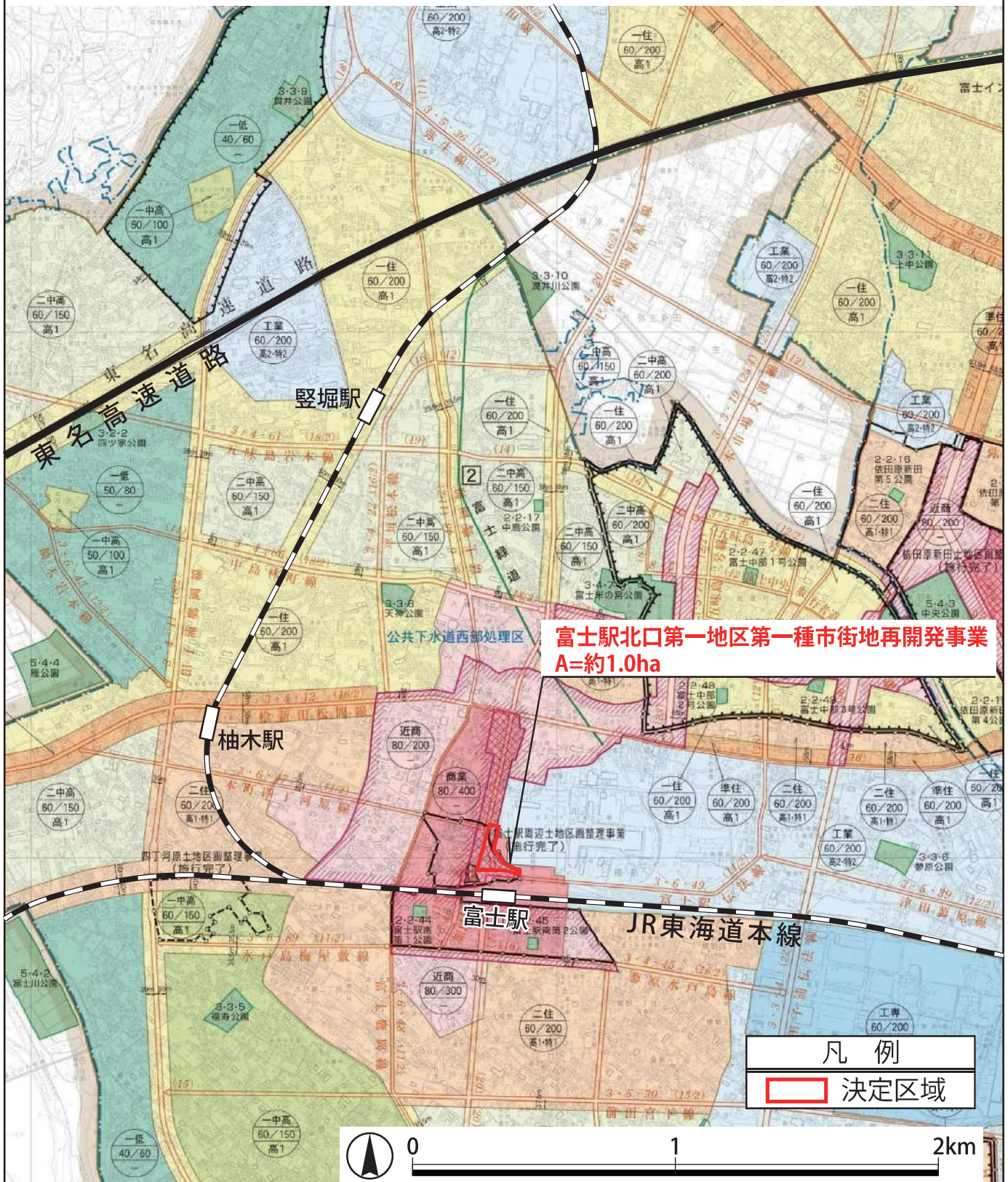
岳南広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
富士市決定

第2号議案附図

NO.1

位置図

S=1:20,000



岳南広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定
 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
 富士市決定

第2号議案附図

NO.2

拡大図

S=1:2,000



岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業
 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定に係る経緯

1 説明会等の開催状況について

<説明会>

日 時	場 所	対象者	参加者
令和3年5月24日(月)14:00～	富士市交流プラザ	市民	21人
令和3年5月24日(月)19:00～	富士市交流プラザ	市民	15人
令和3年5月25日(火)14:00～	富士市交流プラザ	市民	26人
令和3年5月25日(火)19:00～	富士市交流プラザ	市民	11人
計			73人

<公聴会>

日 時	場 所	備 考
令和3年7月14日(水)14:00～	富士市役所 6階第1・2会議室	公述の申出がなかったため、 公聴会は開催しませんでした。

2 決定案に関する縦覧状況について

期 間	縦覧者	意見書の提出状況
令和3年9月15日(水)～ 9月29日(水)	2人	意見書の提出はありませんでした。

審第3号

岳南広域都市計画地区計画

富士駅北口周辺地区計画の決定について（富士市決定）

審第3号

岳南広域都市計画地区計画 富士駅北口周辺地区計画の決定について、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、次のように本会に付議する。

令和4年1月26日提出
富士市都市計画審議会
会長 大山 勲

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>【交流拠点地区】 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>【駅前拠点地区】 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>【商店街地区】 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>【商業住宅協調地区①】 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>【商業住宅協調地区②】 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、市の玄関口に相応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>【交流拠点地区】</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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 倉庫（他用途に付属するものは除く。） 4 原動機を使用する工場（店舗に付属するものは除く。） 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 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	
	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	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。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。 1 都市計画道路富士停車場厚原線 2 富士駅北口駅前広場	
形態又は意匠等の制限	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。 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。 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		

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きる、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。

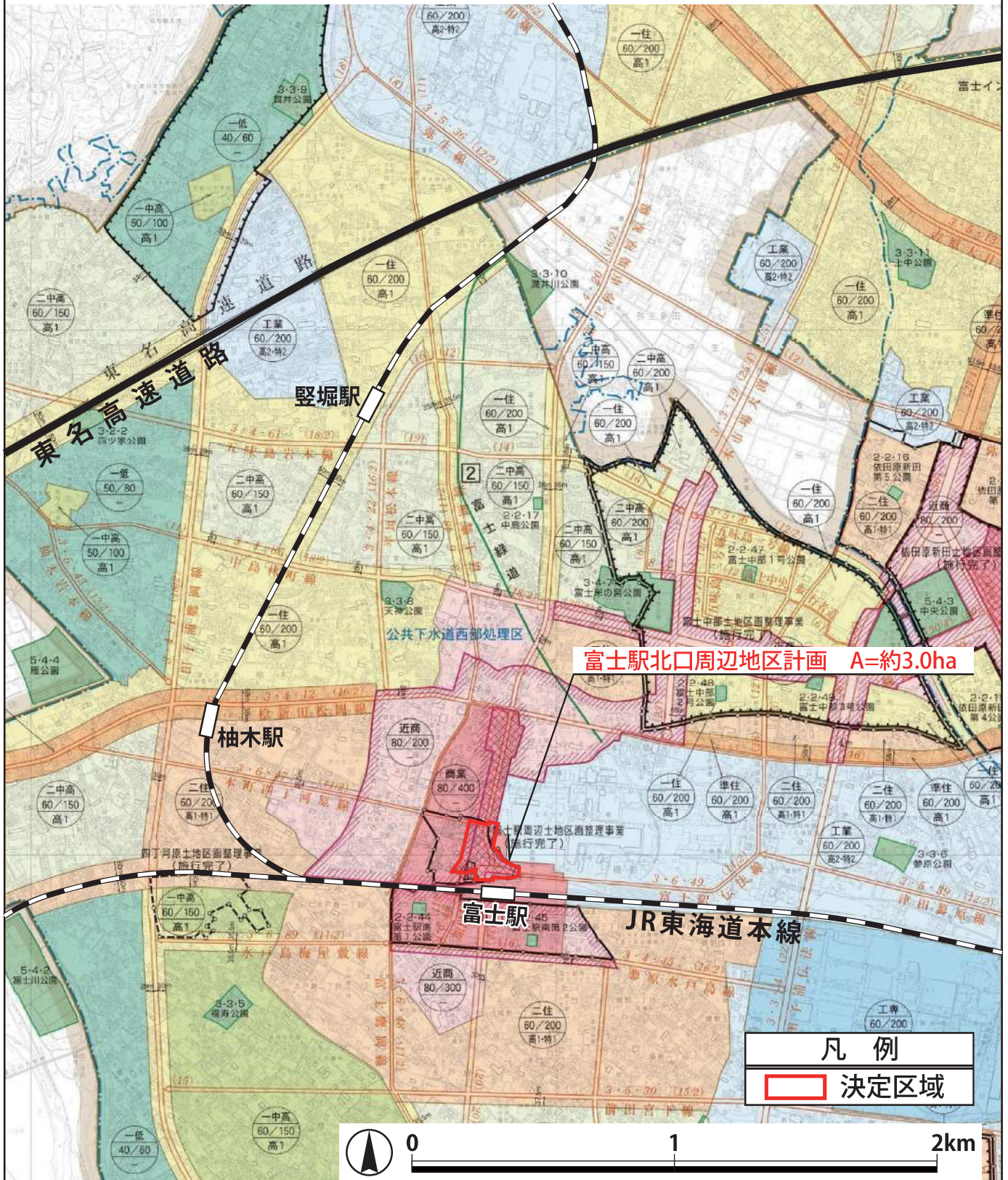
岳南広域都市計画 地区計画の決定
富士駅北口周辺地区計画
富士市決定

第3号議案附図

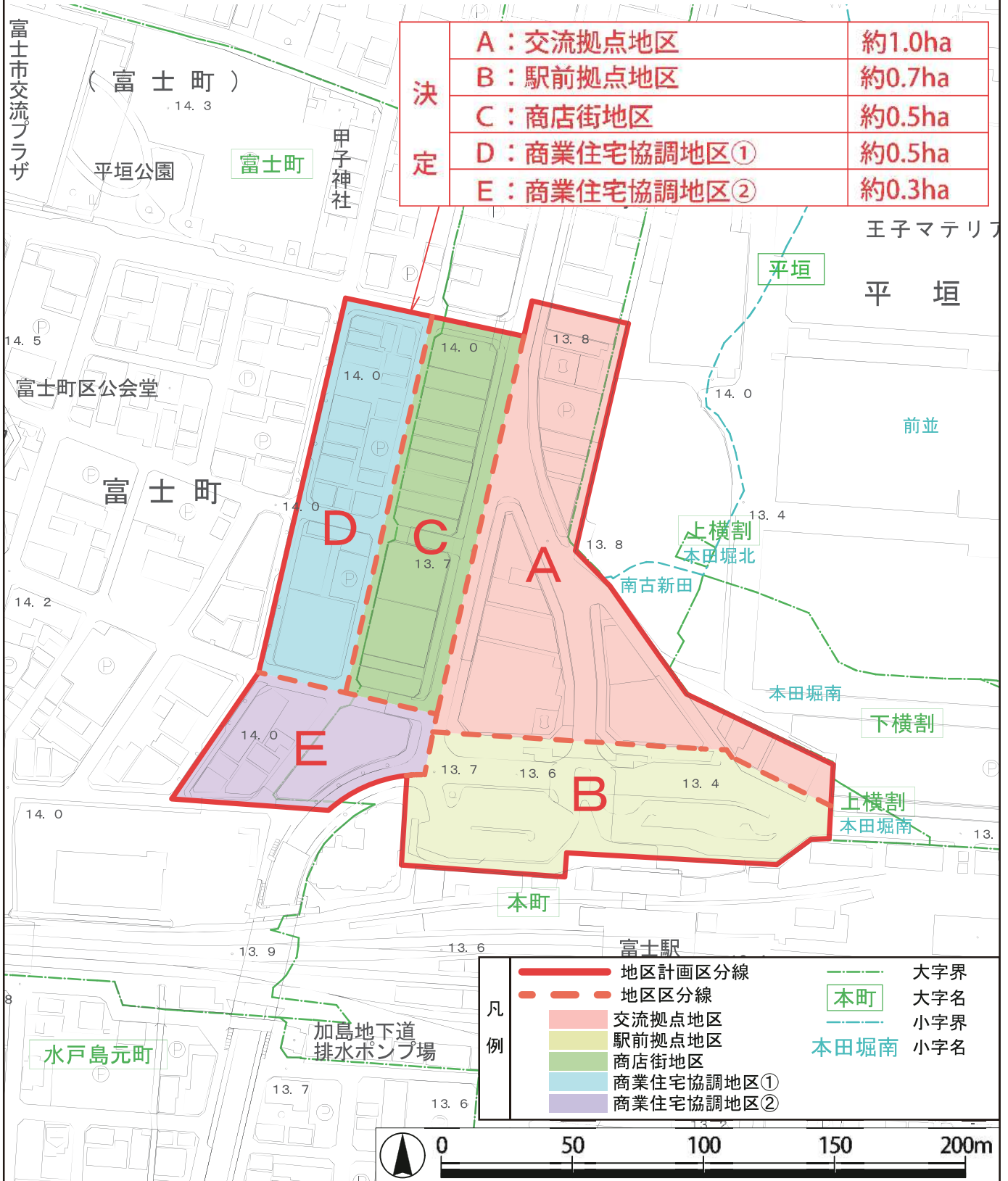
NO.1

位置図

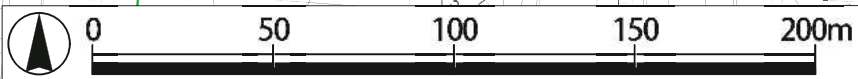
S=1:20,000



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



凡 例	— (Red solid line)	地区計画区分線	— (Green dashed line)	大字界
	- - - (Red dashed line)	地区区分線	■ (Green box)	大字名
	■ (Red box)	交流拠点地区	■ (Blue box)	小字界
	■ (Yellow-green box)	駅前拠点地区	■ (Light blue box)	小字名
	■ (Green box)	商店街地区	■ (Purple box)	
	■ (Blue box)	商業住宅協調地区①		
	■ (Purple box)	商業住宅協調地区②		



岳南広域都市計画地区計画 富士駅北口周辺地区計画の決定に係る経緯

1 説明会等の開催状況について

<説明会>

日 時	場 所	対象者	参加者
令和3年5月24日(月)14:00～	富士市交流プラザ	市民	21人
令和3年5月24日(月)19:00～	富士市交流プラザ	市民	15人
令和3年5月25日(火)14:00～	富士市交流プラザ	市民	26人
令和3年5月25日(火)19:00～	富士市交流プラザ	市民	11人
計			73人

<市条例に基づく地区計画の決定原案の縦覧>

日 時	縦覧者	意見書の提出状況
令和3年6月23日(水)～ 7月7日(水)	3人	意見書の提出はありませんでした。

2 決定案に関する縦覧状況について

期 間	縦覧者	意見書の提出状況
令和3年9月15日(水)～ 9月29日(水)	2人	意見書の提出はありませんでした。