

令和4年度 第2回
富士市都市計画審議会 議案書

日時 令和5年1月25日(水) 午後2時
会場 富士市庁舎10階 全員協議会室

選第1号

富士市都市計画審議会会長の互選について

選第1号

富士市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、富士市都市計画審議会の会長の互選を求める。

令和5年1月25日提出
富士市都市計画審議会
臨時議長

選第2号

富士市都市計画審議会副会長の互選について

選第2号

富士市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、富士市都市計画審議会の副会長の互選を求める。

令和5年1月25日提出
富士市都市計画審議会
会長

審第1号

岳南広域都市計画区域区分の変更について（静岡県決定）

審第1号

岳南広域都市計画区域区分の変更について、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5年1月25日提出
富士市都市計画審議会
会長

岳南広域都市計画 区域区分の変更

岳南広域都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区分 \ 年次	2015年 平成27年 (基準年)	2025年 令和7年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口	377.0 千人	おおむね 352.9 千人
市街化区域内人口	303.3 千人	おおむね 287.2 千人
配分する人口	—	286.5 千人
保留する人口	—	0.7 千人
特定保留	—	0.0 千人
一般保留	—	0.7 千人

3. 産業フレーム（静岡県）

区分 \ 年次	2015年 平成27年 (基準年)	2025年 令和7年 (基準年の10年後)
県内工業出荷額	126,675 億円	おおむね 140,979 億円

(注) 産業フレームは静岡県全体で設定している。

理 由

本都市計画区域における市街地及び周辺の開発動向、今後の産業の見通し及び田子の浦港港湾計画を踏まえ、計画的な市街化を図るため、公有水面埋立により新たに生じた土地を市街化区域に編入し、区域区分を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

重要港湾田子の浦港の臨海部に位置する本地区は、田子の浦港港湾計画に基づき、循環型社会の形成や地球温暖化対策の推進に伴うエネルギー関連貨物の輸送動態の変化への対応、放置艇の適切な収容及び港内における有害な底質土砂の拡散を防止し、航路・泊地における浚渫土砂の処理用地を確保するため、公有水面を埋立て、創出された地区である。

岳南広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、輸送交通の利便性、周辺地域との調和、公害防止対策などを考慮し、工業の集積度が高い重要港湾田子の浦港周辺の臨海工業地帯等に工業地を配置すると位置付けている。

公有水面埋立により生じた土地については、重要港湾田子の浦港の一部であり、工業地帯として一体に利用される土地である。また、田子の浦港港湾計画において、公共埠頭用地（野積場及び小型船だまり）として、区域、施設規模及び配置が適切に計画されている。

以上のことから、本都市計画区域において、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図るとともに、計画的かつ適正な都市的土地利用を推進するため、公有水面埋立により新たに生じた土地を市街化区域に編入し、区域区分を本案のとおり変更する。

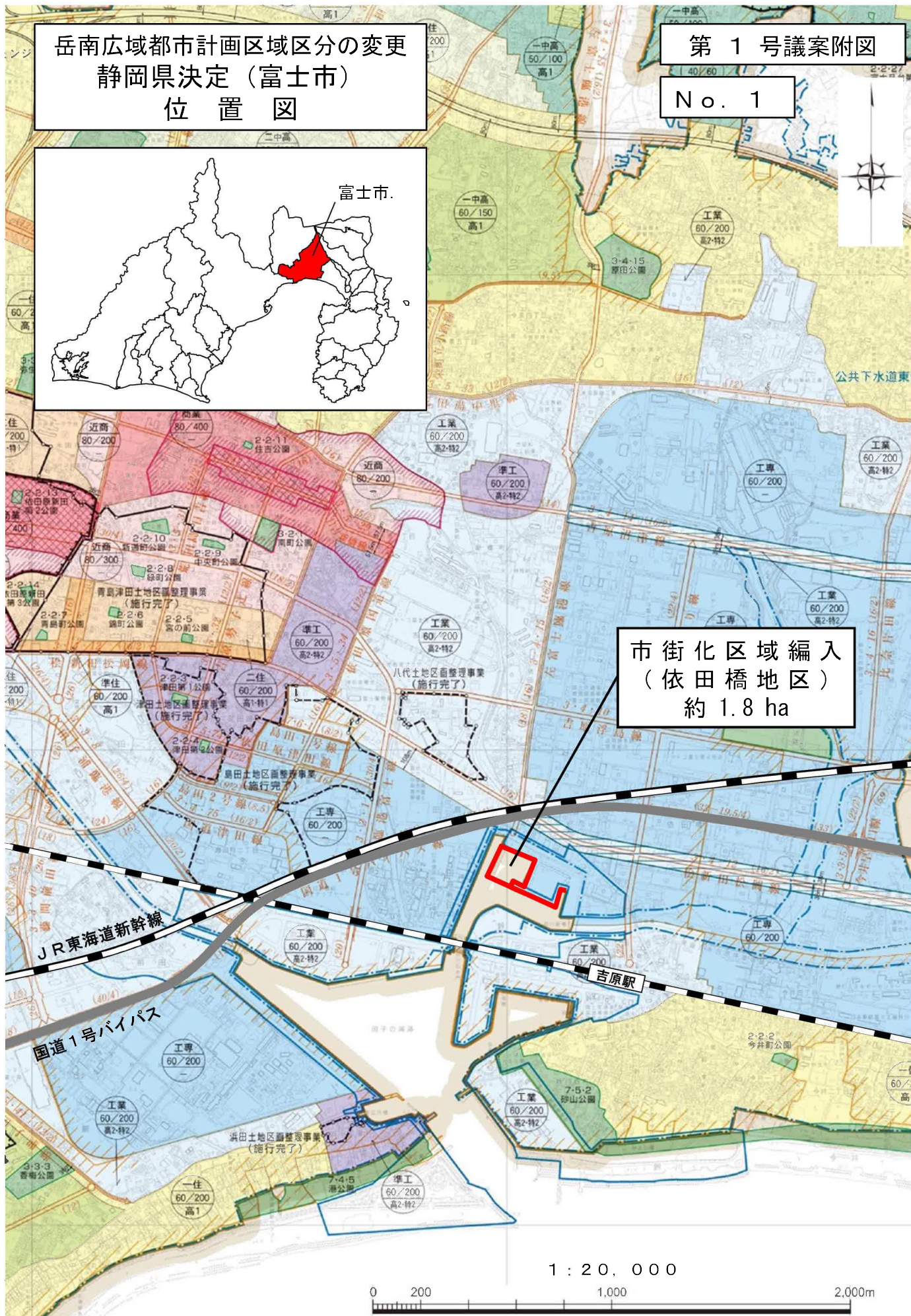
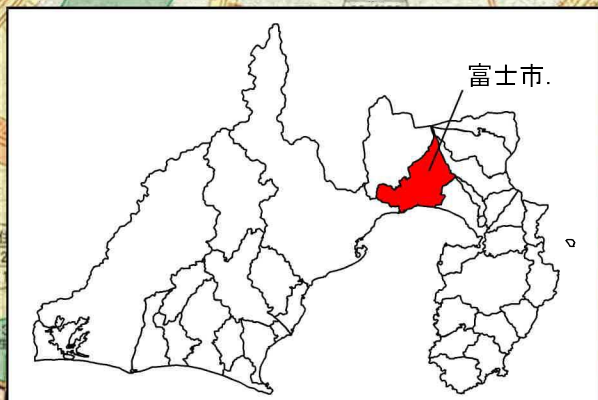
変 更 概 要

市町村名	市街化区域面積 (ha)				備 考
	現行	編入	除外	計	
富士市	約5,932.6	約 1.8	-	約5,934.4	
富士宮市	約2,303.9	-	-	約2,303.9	
合 計	約8,236.5	-	-	約8,238.3	

岳南広域都市計画区域区分の変更
静岡県決定（富士市）
位置図

第 1 号議案附図

No. 1



市街化区域編入
（依田橋地区）
約 1.8 ha

1 : 20, 000



岳南広域都市計画 区域区分の変更

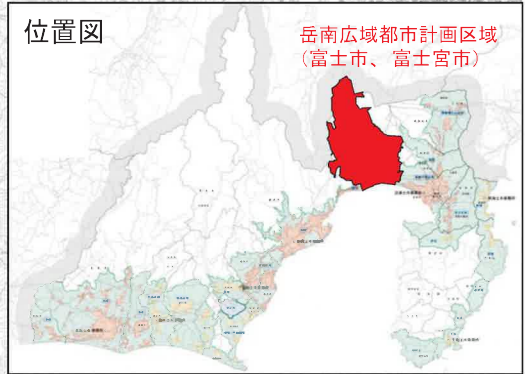
(静岡県決定)

区域区分図

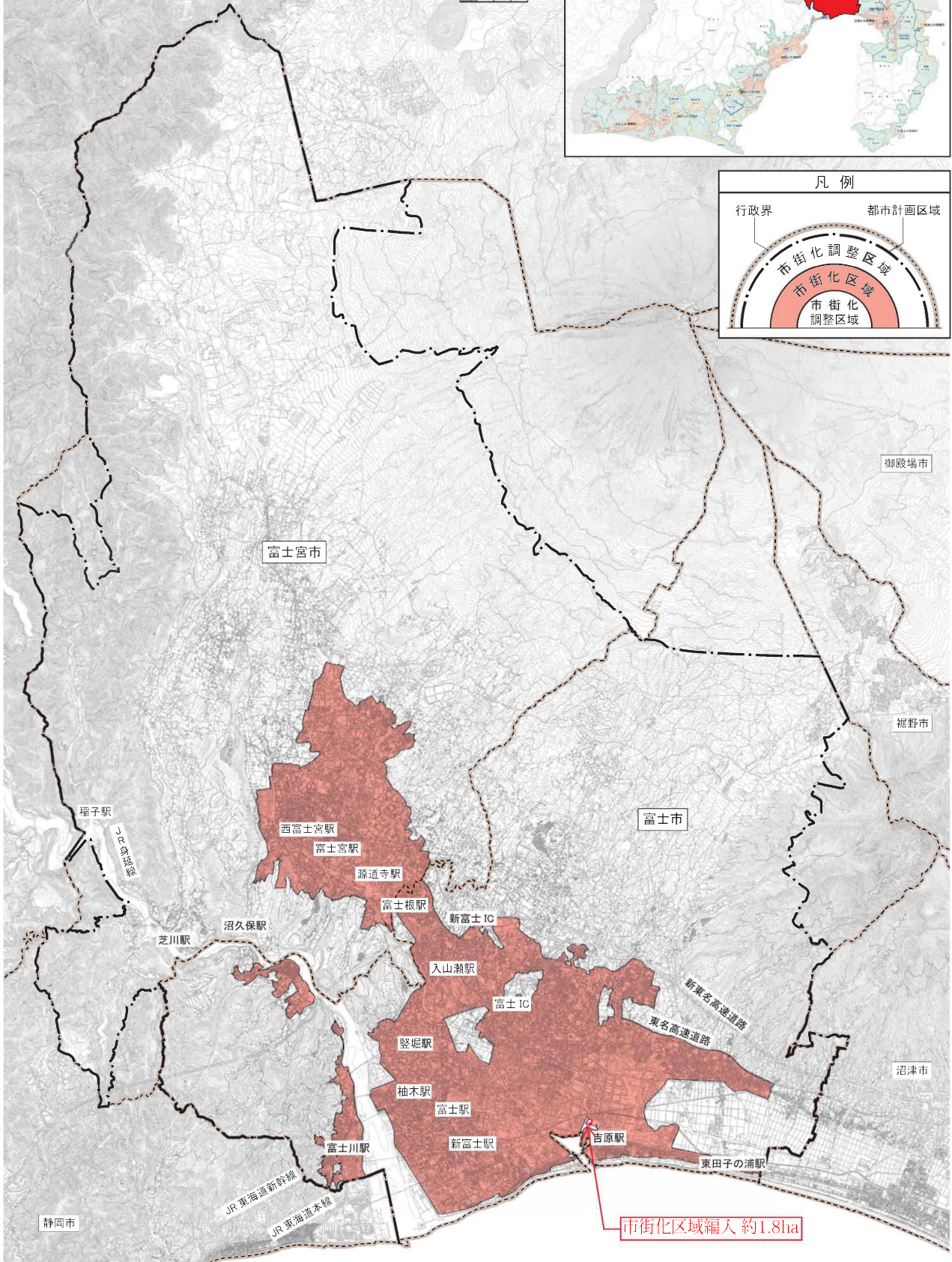
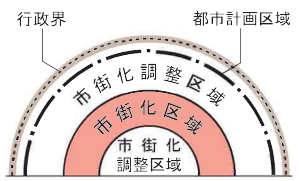
第1号 議案附図 No.2

位置図

岳南広域都市計画区域
(富士市、富士宮市)



凡例



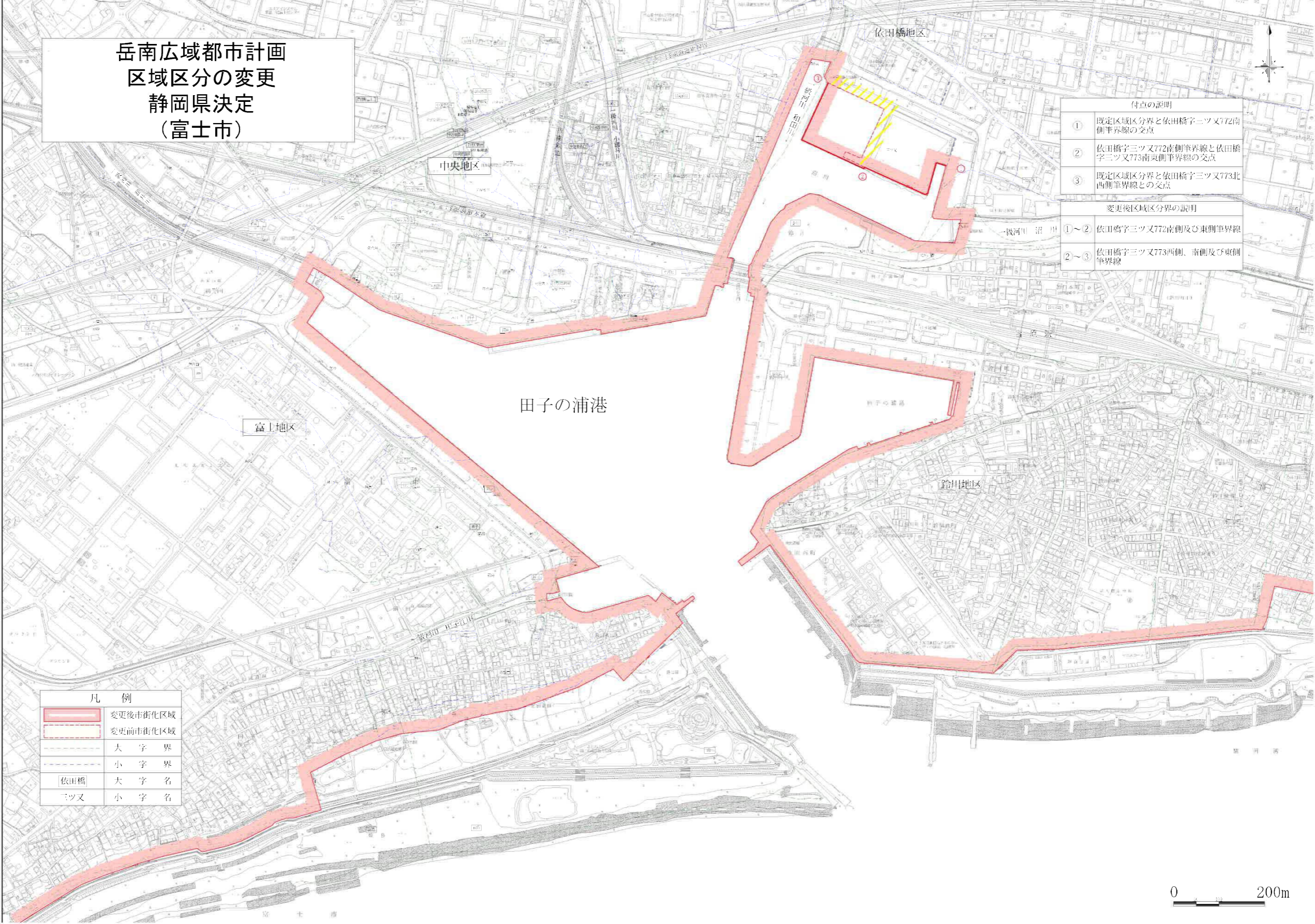
市街化区域編入約1.8ha

第 1 号議案附図

拡大図

No. 3

岳南広域都市計画
区域区分の変更
静岡県決定
(富士市)



付点の説明	
①	既定区域区分界と依田橋字三ツ又772南側境界線の交点
②	依田橋字三ツ又772南側境界線と依田橋字三ツ又773南側境界線の交点
③	既定区域区分界と依田橋字三ツ又773北西側境界線の交点
変更後区域区分界の説明	
①～②	依田橋字三ツ又772南側及び東側境界線
②～③	依田橋字三ツ又773西側、南側及び東側境界線

凡 例	
	変更後市街化区域
	変更前市街化区域
	大字界
	小字界
依田橋	大字名
三ツ又	小字名

岳南広域都市計画 区域区分の変更に係る経緯

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4年5月12日(木)15:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	市民	1人
令和4年5月12日(木)19:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	市民	1人
計			2人

<公聴会>

日 時	場 所	備 考
令和4年7月26日(火)14:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	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4年11月15日(火) ～11月29日(火)	1人	意見書の提出はありませんでした。

審第2号

岳南広域都市計画臨港地区の変更について（静岡県決定）

審第2号

岳南広域都市計画臨港地区の変更について、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5年1月25日提出
富士市都市計画審議会
会長

岳南広域都市計画臨港地区の変更(静岡県決定)

都市計画田子の浦臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考		
田子の浦臨港地区	約123ha	商港区	約66.7 ha	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
		漁港区	約2.2 ha	水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備をおこなわせることを目的とする区域
		保安港区	約20.9 ha	爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
		修景厚生港区	約26.3 ha	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域
		無指定	約6.8 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

田子の浦港港湾計画に基づき、公有水面埋立により新たに生じた土地を市街化区域に編入するとともに、臨港地区に指定することにより、港湾機能の充実を図るため、本案のとおり変更する。

変 更 理 由

重要港湾田子の浦港の臨海部に位置する本地区は、田子の浦港港湾計画に基づき、循環型社会の形成や地球温暖化対策の推進に伴うエネルギー関連貨物の輸送動態の変化への対応、放置艇の適切な収容及び港内における有害な底質土砂の拡散を防止し、航路・泊地における浚渫土砂の処理用地を確保するため、公有水面を埋立て、創出された地区である。

公有水面埋立により新たに生じた土地を臨港地区に指定し、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図るとともに、計画的かつ適正な土地利用を推進するため、本案のとおり変更する。

また、本地区は公共埠頭用地（野積場及び小型船だまり）として、併せて商港区の分区を指定する。

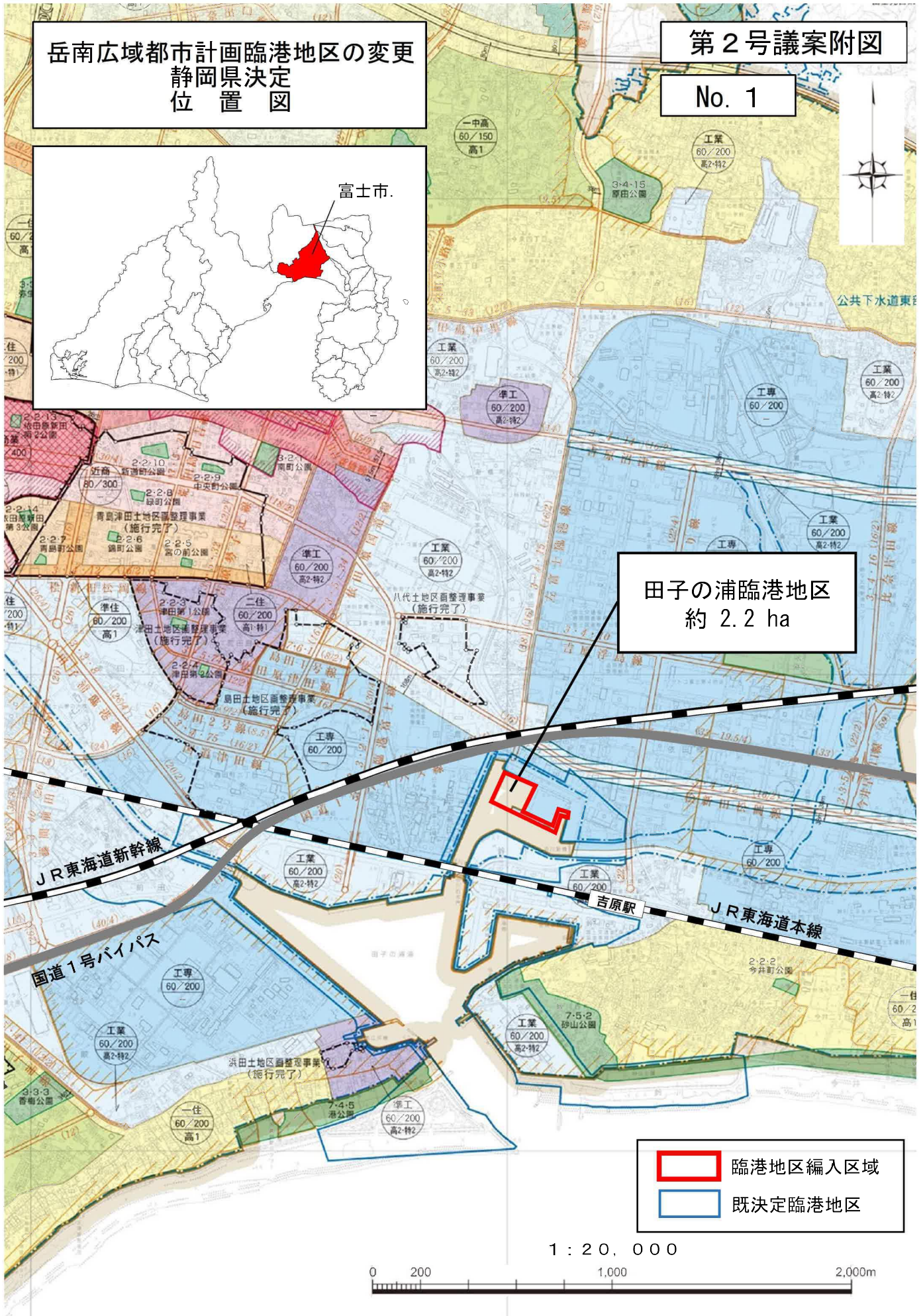
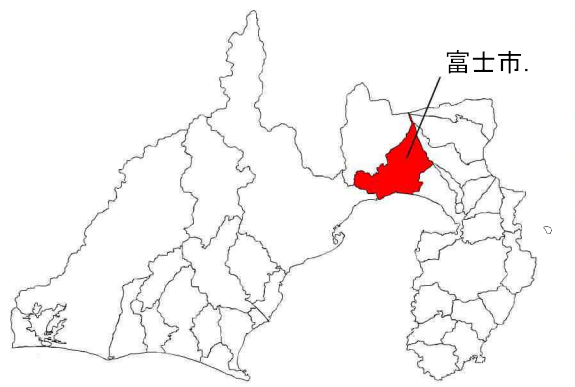
変 更 概 要

名 称	地区名	面積（編入）	分 区	備 考
田子の浦臨港地区	依田橋地区	約2.2ha	商港区	旅客又は一般の貨物 を取り扱わせること を目的とする区域
合 計		約2.2ha		

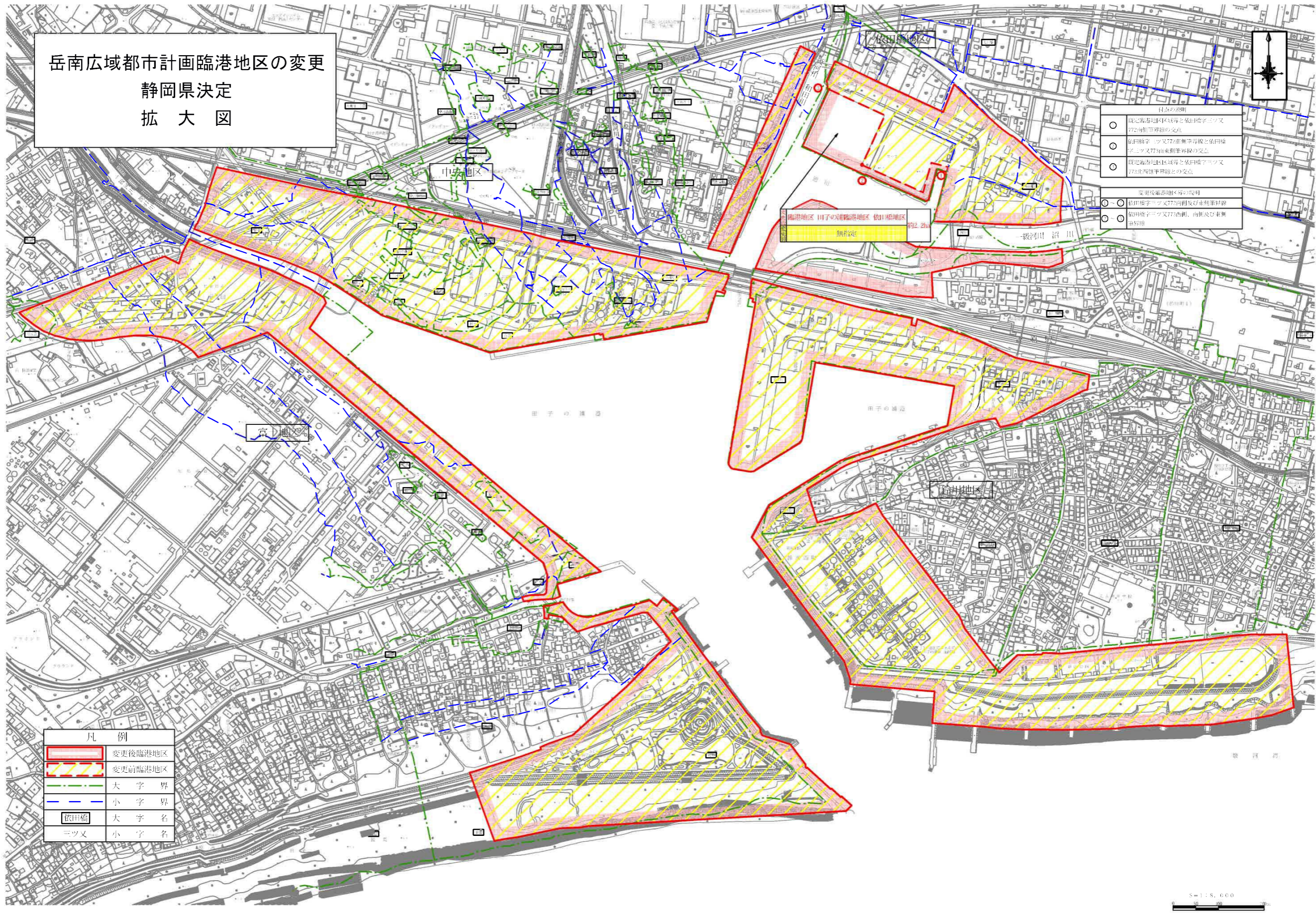
岳南広域都市計画臨港地区の変更
静岡県決定
位置図

第2号議案附図

No. 1



岳南広域都市計画臨港地区の変更
静岡県決定
拡大図



- 付記の説明
- 既設臨港地区区域と依田橋字三ツ又772番地(旧界線)の交点
 - 依田橋字三ツ又772番地(旧界線)と依田橋字三ツ又773番地(旧界線)の交点
 - 既設臨港地区区域と依田橋字三ツ又771番地(旧界線)との交点
- 変更後臨港地区内の説明
- 依田橋字三ツ又777番地及び車庫等
 - 依田橋字三ツ又773番地、西側及び車庫等

凡 例	
	変更後臨港地区
	変更前臨港地区
	大字界
	小字界
	大字名
	小字名

S=1:8,600

岳南広域都市計画 臨港地区の変更に係る経緯

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4年5月12日(木)15:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	市民	1人
令和4年5月12日(木)19:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	市民	1人
計			2人

<公聴会>

日 時	場 所	備 考
令和4年7月26日(火)14:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	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4年11月15日(火) ～11月29日(火)	1人	意見書の提出はありませんでした。

審第3号

岳南広域都市計画用途地域の変更について（富士市決定）

審第3号

岳南広域都市計画 用途地域の変更について、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5年1月25日提出
富士市都市計画審議会
会長

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	建築物の建蔽率	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 97.9ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 233.8ha	8/10 以下	5/10 以下	—	165m ²	10m	
	約 260.8ha	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 689.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6%
合 計	約 5,934.4ha						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

理 由

重要港湾田子の浦港の公有水面埋立地について、本都市計画区域全体にわたる都市機能の配置、土地利用の動向及び田子の浦港港湾計画を踏まえ、周辺環境と調和した適正かつ合理的な土地利用を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

重要港湾田子の浦港の臨海部に位置する本地区は、田子の浦港港湾計画に基づき、循環型社会の形成や地球温暖化対策の推進に伴うエネルギー関連貨物の輸送動態の変化への対応、放置艇の適切な収容及び港内における有害な底質土砂の拡散を防止し、航路・泊地における浚渫土砂の処理用地を確保するため、公有水面を埋立て、創出された地区である。

岳南広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、輸送交通の利便性、周辺地域との調和、公害防止対策などを考慮し、工業の集積度が高い重要港湾田子の浦港周辺の臨海工業地帯等に工業地を配置すると位置付けている。

公有水面埋立により生じた土地については、重要港湾田子の浦港の一部であり、工業地帯として一体に利用される土地である。

以上のことから、本地区において、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図り、周辺環境と調和した適正かつ合理的な土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更する。

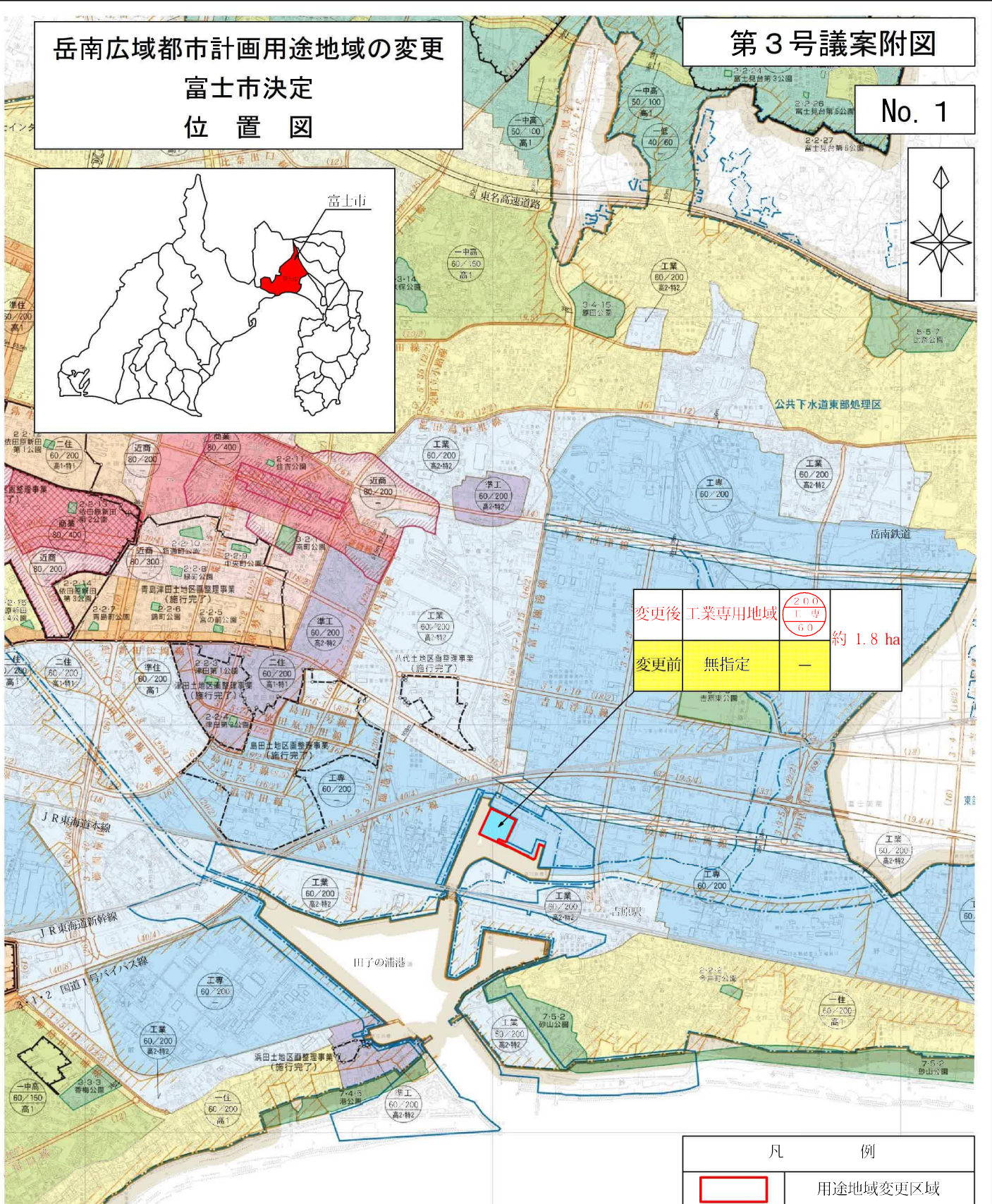
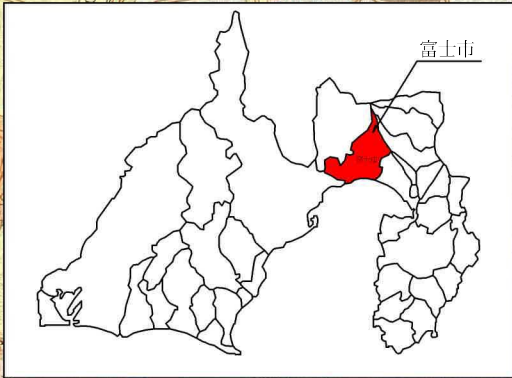
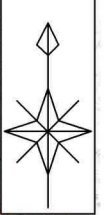
変 更 概 要

市町 村名	地 区	面積	変更前			変更後		
			種類	容積率	建蔽率	種類	容積率	建蔽率
富士市	依田橋 地区	約 1.8ha	無指定	—	—	工業専用 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
位置図

第3号議案附図

No. 1

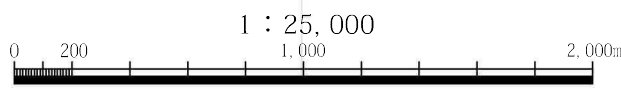


変更後	工業専用地域	200 工業 60	約 1.8 ha
変更前	無指定	—	

凡 例	
	用途地域変更区域

変更対象用途地域

種 類	容積率	建蔽率	面 積	
			変更前	変更後
工業専用地域	200%	60%	約687.2ha	約689.0ha

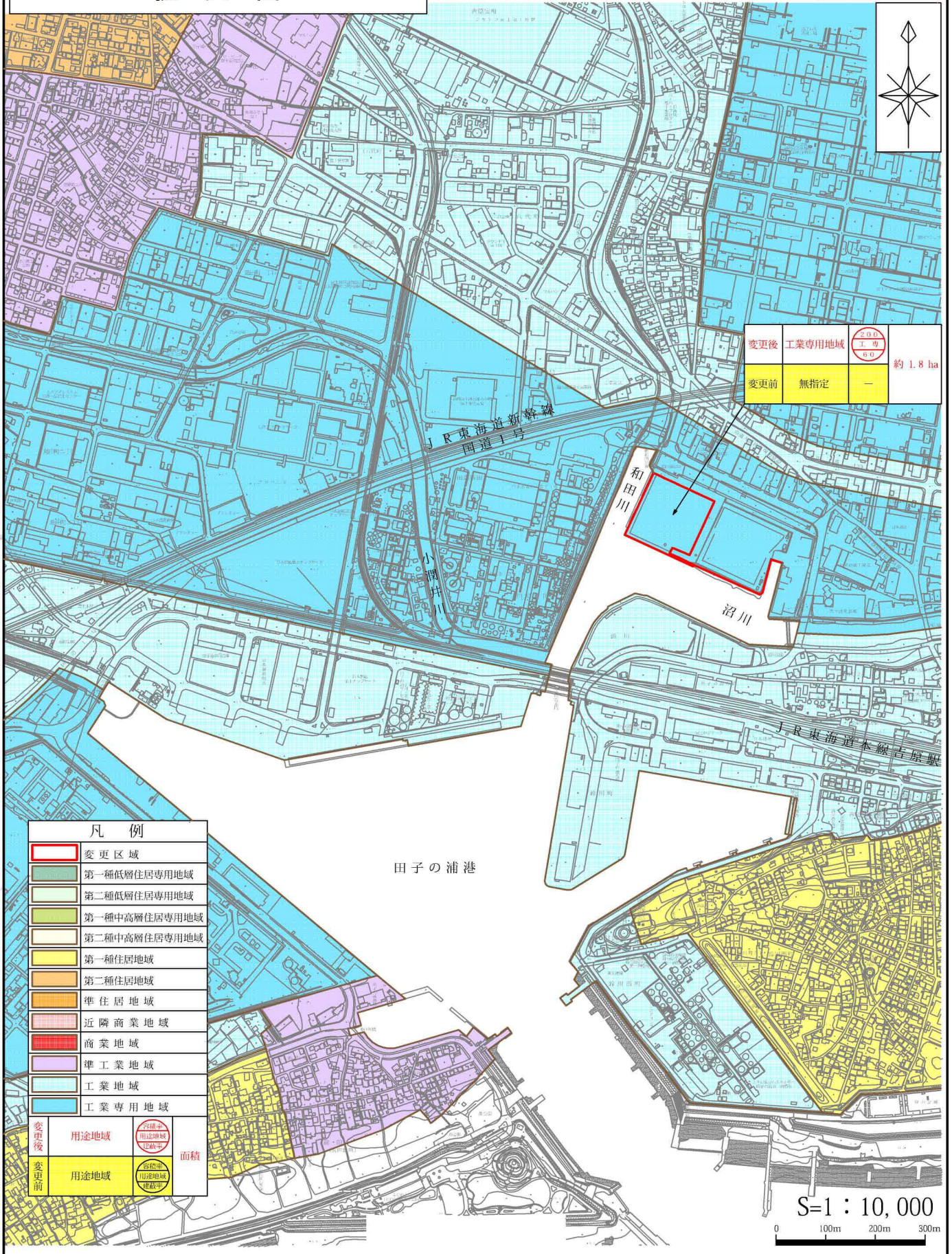


岳南広域都市計画用途地域の変更

富士市決定
拡大図

第3号議案附図

No. 2



変更後	工業専用地域	200 工業 80	約 1.8 ha
変更前	無指定	—	

凡例			
	変更区域		
	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		
	近隣商業地域		
	商業地域		
	準工業地域		
	工業地域		
	工業専用地域		
変更後	用途地域	200 工業 80	面積
変更前	用途地域	—	

S=1 : 10,000

0 100m 200m 300m

岳南広域都市計画 用途地域の変更に係る経緯

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4年5月12日(木)15:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	市民	1人
令和4年5月12日(木)19:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	市民	1人
計			2人

<公聴会>

日 時	場 所	備 考
令和4年7月26日(火)16:00～	静岡県田子の浦港管理事務所	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4年11月15日(火) ～11月29日(火)	1人	意見書の提出はありませんでした。