

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 1,576.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.6%
第二種住居地域	約 234.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.9%
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

本地区は、土地区画整理事業の施行に伴い、公共施設等の整備がなされるので、これまでの良好な居住環境を確保するとともに、宅地の有効利用の促進を図るため、用途地域（容積率及び建ぺい率）を本案のとおり変更する。

変更理由

本地区は、公共施設が未整備のままの民間宅地開発等による宅地化の進行により、居住環境の悪化が予測された地域であるが、「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」では、基準年次からおおむね10年以内実施することを予定する市街地開発事業の一区域に挙げられており、その整備方針は、「既成市街地であり、現在施行中の土地区画整理事業により、良好な居住環境の整備を図る」としている。

上記方針に基づき、土地区画整理事業を組合施行で行っており、一部区域で平成25年3月に第6回仮換地指定、平成27年4月に第7回仮換地指定が行われた。また、平成28年8月に第8回仮換地指定を行い、全ての仮換地指定が終わる予定である。

富士市では、第一種低層住居専用地域内における都市基盤整備済地区は、容積率を8/10以下、建ぺい率を5/10以下に指定しており、これに基づき富士市神戸土地区画整理事業施行区域内第1回・第2回仮換地指定箇所(約7.1ha)を平成19年9月、第3回仮換地指定箇所(約2.1ha)を平成21年11月、第4回・第5回仮換地指定箇所(約2.0ha)を平成24年10月に用途地域の変更(容積率及び建ぺい率の緩和)を行っている。第6回・第7回仮換地指定箇所及び第8回仮換地指定予定箇所においても、今後、都市基盤が整備されることから、これまでの良好な居住環境を確保するとともに、宅地の有効利用を促進するため、用途地域(容積率及び建ぺい率)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	建ぺい率	高さ	種類	容積率	建ぺい率	高さ
富士市	神戸 土地区画整理事業 第6回・第7回 仮換地指定地区 第8回 仮換地指定予定地区	約1.6ha	第一種低層住居 専用地域	6/10 以下	4/10 以下	10m	第一種低層住居 専用地域	8/10 以下	5/10 以下	10m

G-8

F-8

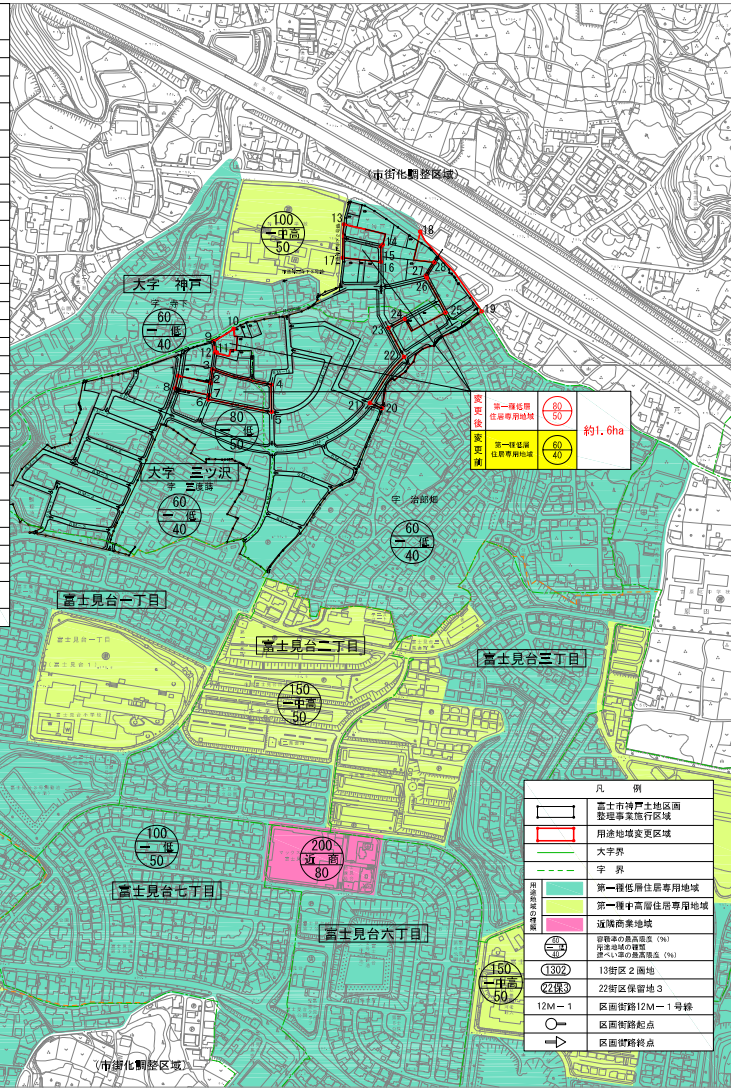
神戸 G-8
富士見台 F-8

岳南広域都市計画 用途地域の変更 計画図

1:2,500 富士市都市計画基本図
Ⅶ-ⅢE 94-4

1:2,500 富士市都市計画基本図
Ⅶ-ⅢE 04-2

区域の説明	符号の説明
1~2 13街区2画地南側地塊、その東半部、同街区3画地東側地塊、同画地南側地塊及びその東半部 (区画整理設計図参照)	1 区画街路12M-2号線道路中心線と13街区2画地南側地塊の西半部との交点
2~3 区画街路5M-1号線道路中心線	2 13街区3画地南側地塊の東半部と区画街路5M-1号線道路中心線との交点
3~4 区画街路5M-2号線道路中心線、その西半部及びその東半部	3 区画街路5M-1号線道路中心線と区画街路5M-2号線道路中心線の西半部との交点
4~5 区画街路6M-18号線道路中心線	4 区画街路5M-2号線道路中心線の東半部と区画街路6M-18号線道路中心線との交点
5~6 区画街路6M-17号線道路中心線、その東半部及びその西半部	5 区画街路6M-18号線道路中心線と区画街路6M-17号線道路中心線の東半部との交点
6~7 区画街路6M-1号線道路中心線及びその西半部	6 区画街路6M-17号線道路中心線の西半部と区画街路6M-1号線道路中心線との交点
7~8 13街区1画地北側地塊、その東半部、同街区9画地北側地塊、同街区8画地北側地塊及びその西半部 (区画整理設計図参照)	7 区画街路5M-1号線道路中心線と13街区1画地北側地塊の東半部との交点
8~1 区画街路12M-2号線道路中心線	8 13街区8画地北側地塊の西半部と区画街路12M-2号線道路中心線との交点
9~10 平成24年3月8日富士市公第42号富士市神戸地区区画整理事業施行区域界 (以下「区画整理区域界」といふ)	9 区画街路5M-1号線道路中心線と平成24年3月8日富士市公第42号富士市神戸地区区画整理事業施行区域界(以下「区画整理区域界」といふ)との交点
10~11 14街区3画地南側地塊、同画地南側地塊、同街区6画地西側地塊、同街区16画地北側地塊及びその西半部 (区画整理設計図参照)	10 区画整理区域界と14街区3画地西側地塊との交点
11~12 11と12を結んだ線	11 14街区16画地北側地塊と区画街路5M-1号線東側地塊との交点
12~9 区画街路5M-1号線道路中心線	12 区画街路5M-1号線道路中心線の折点
13~14 22街区12画地南側地塊、その西半部及び同街区2画地南側、西側地塊 (区画整理設計図参照)	13 市道神戸寺下2号線道路中心線と22街区12画地南側地塊の西半部との交点
14~15 14と15を結んだ線	14 22街区2画地西側地塊と区画街路6M-23号線北側及び東側境界線との交点
15~16 区画街路6M-23号線道路中心線	15 区画街路6M-23号線道路中心線の折点
16~17 21街区6画地北側地塊、その東半部、同街区7画地北側地塊、同街区9画地北側地塊及びその西半部 (区画整理設計図参照)	16 区画街路6M-23号線道路中心線と21街区6画地北側地塊の東半部との交点
17~13 市道神戸寺下2号線道路中心線	17 21街区8画地北側地塊の西半部と市道神戸寺下2号線道路中心線との交点
18~19 市街化調整区域界	18 22街区8画地3東側地塊の北半部と市街化調整区域界との交点
19~20 区画整理区域界及びその東半部	19 市街化調整区域界と区画整理区域界の東半部との交点
20~21 区画街路6M-16号線道路中心線及びその北半部	20 区画整理区域界と区画街路6M-16号線道路中心線との交点
21~22 区画街路12M-1号線道路中心線	21 区画街路6M-16号線道路中心線の北半部と区画街路12M-1号線道路中心線との交点
22~23 区画街路10M-2号線道路中心線及びその西半部	22 区画街路12M-1号線道路中心線と区画街路10M-2号線道路中心線の西半部との交点
23~24 区画街路6M-21号線道路中心線及びその西半部	23 区画街路6M-21号線道路中心線の西半部と区画街路10M-2号線道路中心線との交点
24~25 26街区南側1西側地塊、その北半部、同街区南側南側地塊、同街区5画地南側地塊、同街区4画地南側地塊及びその東半部 (区画整理設計図参照)	24 区画街路6M-21号線道路中心線と26街区南側1西側地塊の北半部との交点
25~26 区画街路6M-22号線道路中心線	25 26街区6画地西側地塊の東半部と区画街路6M-22号線道路中心線との交点
26~27 26と27を結んだ線	26 区画街路6M-22号線道路中心線の折点
27~28 区画街路特4M-2号線道路中心線	27 区画街路特4M-2号線道路中心線と区画街路特4M-2号線道路中心線との交点
28~18 22街区14画地北側地塊、その東半部、同街区2画地東側地塊、同街区3画地東側地塊及びその北半部	28 区画街路特4M-2号線道路中心線と22街区14画地北側地塊の東半部との交点



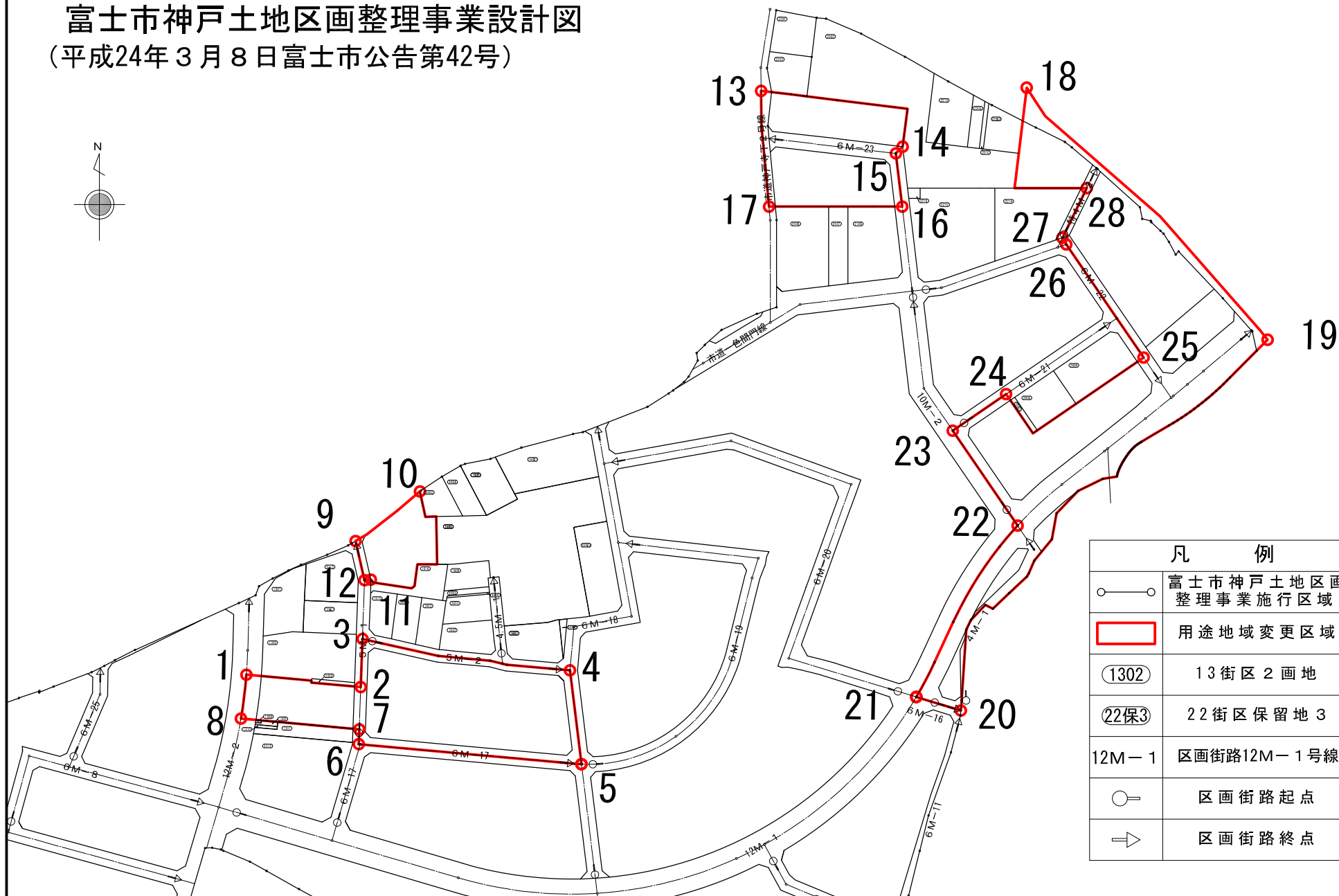
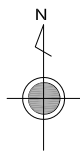
(0~)	(0~)	(0~)
(0.4~)	(0.4~)	(0.5~)
区画街路	市道	市街化調整区域

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	道徳商業地域
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	道徳商業地域

1302	22保3
区画街路12M-1号線	区画街路12M-1号線
区画街路起点	区画街路起点
区画街路終点	区画街路終点

富士市神戸土地区画整理事業設計図

(平成24年3月8日富士市公告第42号)



凡 例	
	富士市神戸土地区画整理事業施行区域
	用途地域変更区域
	13街区2画地
	22街区保留地3
	区画街路12M-1号線
	区画街路起点
	区画街路終点