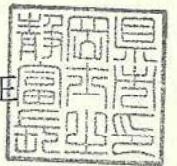


富士市告示第 226 号

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 都市計画の種類及び名称
岳南広域都市計画地区計画 新富士駅南地区計画
- 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

岳南広域都市計画地区計画の変更（富士市決定）

岳南広域都市計画新富士駅南地区計画を次のように変更する。

名称	新富士駅南地区計画
位置	富士市川成島 字柳島下、字蓮沼、字美土原、字東向、字上川成、字西ノ窪の各一部 富士市柳島 字下川、字河原、字南広町、字腰巻、字広町、字西河原の各一部及び字下町の全部 富士市中丸 字往還下、字柳島下、字中の浦の各一部 富士市宮島 字海道、字助六の各一部 富士市鮫島 字中島山道、字中島の各一部及び字柳島東の全部 富士市蓼原 字奥下田の一部
面積	約29.2ヘクタール
地区計画の目標	◎ まちの玄関口にふさわしい定住と地域交流の都市拠点の形成 本地区は、計画的な面整備等を進め、安全で落ち着きがあり、環境や景観に優れた居住機能を主とし、また、駅前においては、広域的な拠点性を活かした商業・業務機能を有する、新たな定住・地域交流拠点の形成を図る。 具体的な目標は、次のとおりとする。 ① 安全・快適で落ち着きのある居住環境を形成する。 日照・通風の確保、緑やオープンスペースの確保等に努める。 また、広域交通拠点機能や商業・業務機能を享受できる環境を整えて、都市部において快適で落ち着きのある生活を送ることができ、災害に対して安全で質の高い居住環境を形成する。 ② まちの玄関口にふさわしい商業・業務機能を導入する。 新富士駅南口駅前広場周辺の区域は、恵まれた立地条件を活かして、快適な都市環境の形成に配慮しつつ、土地の有効活用や高度利用を進める。 これにより、広域圏や市における観光や交流の拠点機能等を持つ商業・業務施設等の集積を図り、まちの玄関口にふさわしい都市を形成する。 ③ 美しく地域の魅力が感じられる都市・まち並みを形成する。 調和がとれたまち並みづくり、公共施設や民地の緑化、ゆとりある街路空間の整備等を進め、まちの拠点にふさわしい美しく秩序ある都市景観を形成する。 また、旗立八幡之碑等の歴史資源の保全、下堀川等の自然資源等を活かした公共施設の整備、これらと調和したまち並みづくりにより、地域の伝統や文化がまちなかで実感できる空間や、豊かな緑に親しむことのできる空間を創出する。
区域の整備・開発及び保全の方針	

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	① A地区（一般住宅ゾーン） 定住化を促進する落ち着いた低層住宅地とし、地区住民のための小規模な最寄品販売店舗や事務所は立地するものとする。 ② B地区（都市型住宅ゾーン） 低層住宅や中層住宅等が立地する落ち着いた住居と業務の複合地とする。 ③ C地区（沿道住居・商業複合ゾーン） 居住機能及び恵まれた交通条件を活かした沿道サービス型の商業・業務機能を合わせ持つ、住居と商業・業務の複合地とする。 ④ D地区（住居・商業複合ゾーン） 居住機能及びE地区と連携した商業・業務機能を合わせ持つ、住居と商業・業務の複合地とする。 ⑤ E地区（商業・業務ゾーン） 駅前という立地条件を活かして、広域圏や市における観光・交流等の拠点となる中高層の商業・業務地とする。
	地区施設の整備の方針	本地区は、土地区画整理事業により都市基盤（道路、公園等）の整備が行われ、地区計画の目標に沿って、道路や公園等が持つ機能を十分に発揮できるように、その維持及び保全を図る。
	建築物の整備の方針	① 良好な居住環境及び商業環境を形成するため、建築物用途の誘導を図る。 ② 住宅系のゾーンは、快適で、ゆとりやうるおいある居住環境の形成のため、建築物の高さや壁面の位置、垣・さく等を誘導する。 ③ 商業系ゾーンは、ゆとりある商業空間を確保するため、壁面の位置を誘導する。 ④ まちの玄関口にふさわしい都市景観を形成するため、建築物・屋外広告物の色彩や形態等の調和がとれたまち並みづくりを進める。
	その他の方針	① 旗立八幡之碑や浅間神社等の歴史資源、下堀川や水路等の自然資源を保全し、地区のまちづくりに活かす。 ② 富士山の景観と調和したまち並みを形成するため、建築物や屋外広告物の形態・意匠等を誘導する。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区分	区分の 名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (都市型住宅ゾーン)	C地区 (沿道住居・商業複合ゾーン)	D地区 (住居・商業複合ゾーン)	E地区 (商業・業務ゾーン)
		区分の 面積	約10.3ha	約6.3ha	約4.4ha	約4.3ha	約3.9ha	
		建築物の壁面の 位置の制限	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、田子浦往還通り線に面する建築物の高さが3m以上の部分、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、新富士駅南口駅前広場、田子浦伝法線、田子浦往還通り線、新富士駅南口大通り線、主要区画道路2及び主要区画道路3の道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、建築物の高さが3m以上の部分、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	
		建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。 敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。 敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。 敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。 敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。 敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	
		1 看板・広告物は、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 高さが地上12mを超える看板・広告物 ③ 建築物の屋根・屋上の看板・広告物 ④ ひとつの住所、事業所、営業所、作業場当たりの表示面積の合計が20㎡を超えるもの。 ただし、野立て看板・広告物は除く	1 看板・広告物は、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	1 看板・広告物は、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 建築物の屋根・屋上の看板・広告物	1 看板・広告物は、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 建築物の屋根・屋上の看板・広告物	1 看板・広告物は、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 建築物の屋根・屋上の看板・広告物		

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	区分の 名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (都市型住宅ゾーン)	C地区 (沿道住居・商業複合ゾーン)	D地区 (住居・商業複合ゾーン)	E地区 (商業・業務ゾーン)
		区分の 面積	約10.3ha	約6.3ha	約4.4ha	約4.3ha	約3.9ha
	垣又はさくの 構造の制限	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は135㎡とする。 ただし、巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物、並びに市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合又は土地区画整理事業による保留地、仮換地、及び換地指定時にこの規定に適合しない土地においては、この限りではない。	_____	_____	_____	_____	
建築物の高さの 最高限度	1 建築物の最高の高さは12mを超えてはならない。 2 建築物の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7mを加えたものを超えてはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物で、用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区の市街地景観及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。	建築物の最高の高さは20mを超えてはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物で、用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区の市街地景観及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。	建築物の最高の高さは20mを超えてはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物で、用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区の市街地景観及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。	_____	_____		

	地区の区分	区分の名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (都市型住宅ゾーン)	C地区 (沿道住居・商業複合ゾーン)	D地区 (住居・商業複合ゾーン)	E地区 (商業・業務ゾーン)
		区分の面積	約10.3ha	約6.3ha	約4.4ha	約4.3ha	約3.9ha
地区	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。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 自動車教習所 5 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 6 床面積の合計が1,000㎡を超える店舗、3,000㎡を超える事務所 7 3階以上の部分を上記に掲げる建築物の用途に供するもの 8 原動機を使用する工場（物品販売業を営む店舗又はサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 9 自動車に販売目的で直接燃料を供給するための施設 10 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 11 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 自動車教習所 5 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 6 床面積の合計が3,000㎡を超える店舗、5,000㎡を超える事務所 7 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 8 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 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 4 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 4 田子浦往還通り線に面する建築物の1階部分の共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、これらへの出入口及び階段等居住の用に供しない部分は除く。） 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 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 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 4 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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 7 原動機を使用する工場（物品販売業を営む店舗又はサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 8 新富士駅南口駅前広場、田子浦往還通り線、及び新富士駅南口大通り線に面する建築物の1階部分の共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、これらへの出入口及び階段等居住の用に供しない部分は除く。）	
地区	建築物等に 関係する 事項						

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ほか、地区の特性に応じたきめ細やかな土地利用の推進を図るため、新富士駅南地区計画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こととした。

用途地域の変更に伴い、特定規模集客施設制限地区を変更し、良好な住環境を維持することとしているが、地区の特性に応じたきめ細やかな土地利用の推進を図るため、新富士駅南地区計画を本案のとおり変更する。

岳南広域都市計画地区計画の変更概要（富士市決定）

岳南広域都市計画新富士駅南地区計画を次のように変更する。

名称	新富士駅南地区計画
位置	富士市川成島 字柳島下、字蓮沼、字美土原、字東向、字上川成、字西ノ窪の各一部 富士市柳島 字下川、字河原、字南広町、字腰巻、字広町、字西河原の各一部及び字下町の全部 富士市中丸 字往還下、字柳島下、字中の浦の各一部 富士市宮島 字海道、字助六の各一部 富士市鮫島 字中島山道、字中島の各一部及び字柳島東の全部 富士市蓼原 字奥下田の一部
面積	約29.2ヘクタール
地区計画の目標	◎ まちの玄関口にふさわしい定住と地域交流の都市拠点の形成 本地区は、計画的な面整備等を進め、安全で落ち着きがあり、環境や景観に優れた居住機能を主とし、また、駅前においては、広域的な拠点性を活かした商業・業務機能を有する、新たな定住・地域交流拠点の形成を図る。 具体的な目標は、次のとおりとする。 ① 安全・快適で落ち着きのある居住環境を形成する。 日照・通風の確保、緑やオープンスペースの確保等に努める。 また、広域交通拠点機能や商業・業務機能を享受できる環境を整えて、都市部において快適で落ち着きのある生活を送ることができ、災害に対して安全で質の高い居住環境を形成する。 ② まちの玄関口にふさわしい商業・業務機能を導入する。 新富士駅南口駅前広場周辺の区域は、恵まれた立地条件を活かして、快適な都市環境の形成に配慮しつつ、土地の有効活用や高度利用を進める。 これにより、広域圏や市における観光や交流の拠点機能等を持つ商業・業務施設等の集積を図り、まちの玄関口にふさわしい都市を形成する。 ③ 美しく地域の魅力が感じられる都市・まち並みを形成する。 調和がとれたまち並みづくり、公共施設や民地の緑化、ゆとりある街路空間の整備等を進め、まちの拠点にふさわしい美しく秩序ある都市景観を形成する。 また、旗立八幡之碑等の歴史資源の保全、下堀川等の自然資源等を活かした公共施設の整備、これらと調和したまち並みづくりにより、地域の伝統や文化がまちなかで実感できる空間や、豊かな緑に親しむことのできる空間を創出する。
区域の整備・開発及び保全の方針	

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	① A地区（一般住宅ゾーン） 定住化を促進する落ち着いた低層住宅地とし、地区住民のための小規模な最寄品販売店舗や事務所は立地するものとする。 ② B地区（都市型住宅ゾーン） 低層住宅や中層住宅等が立地する落ち着いた住宅地居住と業務の複合地とする。 ③ C地区（沿道住居・商業複合ゾーン） 居住機能及び恵まれた交通条件を活かした沿道サービス型の商業・業務機能を合わせ持つ、住居と商業・業務の複合地とする。 ④ D地区（住居・商業複合ゾーン） 居住機能及びE地区と連携した商業・業務機能を合わせ持つ、住居と商業・業務の複合地とする。 ⑤ E地区（商業・業務ゾーン） 駅前という立地条件を活かして、広域圏や市における観光・交流等の拠点となる中高層の商業・業務地とする。
	地区施設の整備の方針	本地区は、土地区画整理事業により都市基盤（道路、公園等）の整備が行われ、地区計画の目標に沿って、道路や公園等が持つ機能を十分に発揮できるように、その維持及び保全を図る。
	建築物の整備の方針	① 良好な居住環境及び商業環境を形成するため、建築物用途の誘導を図る。 ② 住宅系のゾーンは、快適で、ゆとりやうるおいある居住環境の形成のため、建築物の高さや壁面の位置、垣・さく等を誘導する。 ③ 商業系ゾーンは、ゆとりある商業空間を確保するため、壁面の位置を誘導する。 ④ まちの玄関口にふさわしい都市景観を形成するため、建築物・屋外広告物の色彩や形態等の調和がとれたまち並みづくりを進める。
	その他の方針	① 旗立八幡之碑や浅間神社等の歴史資源、下堀川や水路等の自然資源を保全し、地区のまちづくりに活かす。 ② 富士山の景観と調和したまち並みを形成するため、建築物や屋外広告物の形態・意匠等を誘導する。

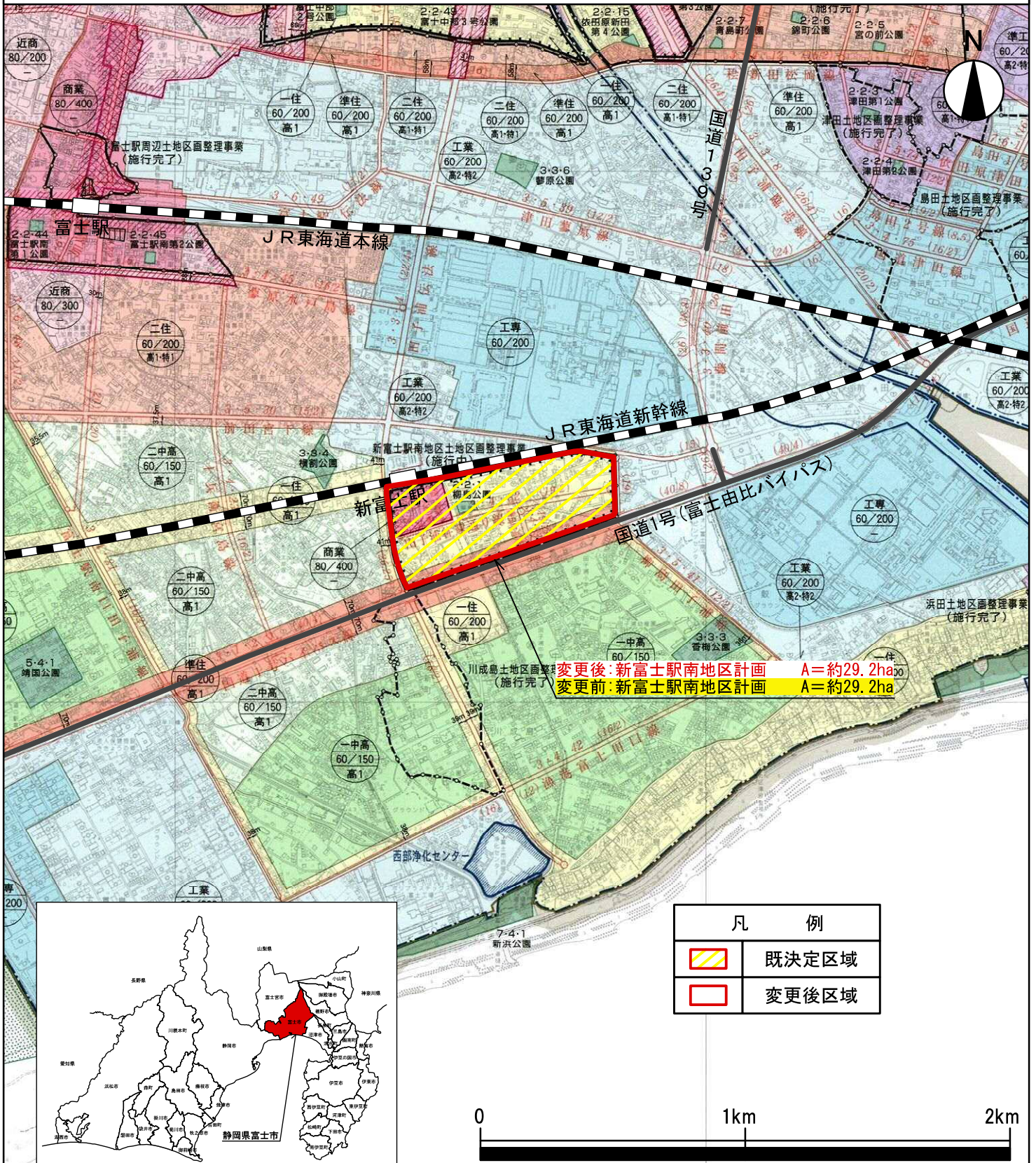
地区の区分	区分の名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (都市型住宅ゾーン)	C地区 (沿道住居・商業複合ゾーン)	D地区 (住居・商業複合ゾーン)	E地区 (商業・業務ゾーン)
	区分の面積	約10.3ha	約6.3ha	約4.4ha	約4.3ha	約3.9ha
建築物等に 関する 事項	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、田子浦往還通り線に面する建築物の高さが3m以上の部分、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又は柱の面は、新富士駅南口駅前広場、田子浦伝法線、田子浦往還通り線、新富士駅南口大通り線、主要区画道路2及び主要区画道路3の道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積合計が30㎡以下のもの、建築物の高さが3m以上の部分、並びに巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。	建築物の屋根・壁等の形状又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。
	敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。	敷地の地盤の高さは、道路面から0.5mまでとする。
	1 看板・広告物は、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 高さが地上12mを超える看板・広告物 ③ 建築物の屋根・屋上の看板・広告物 ④ ひとつの住所、事業所、営業所、作業場当たりの表示面積の合計が5㎡を超えるもの ④ ひとつの住所、事業所、営業所、作業場当たりの表示面積の合計が20㎡を超えるもの。 ただし、野立て看板・広告物は除く	1 看板・広告物は、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 ③ ひとつの住所、事業所、営業所、作業場当たりの表示面積の合計が5㎡を超えるもの	1 看板・広告物は、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 建築物の屋根・屋上の看板・広告物 ② ひとつの住所、事業所、営業所、作業場当たりの表示面積の合計が20㎡を超えるもの ただし、野立て看板・広告物は除く	1 看板・広告物は、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 建築物の屋根・屋上の看板・広告物 ② 壁面利用の看板・広告物について、壁面1面における看板・広告物の表示面積合計が、壁面面積の1/10を超えるもの ただし、壁面面積の1/10が、5㎡に達しない場合については、5㎡を超えるもの	1 看板・広告物は、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 建築物の屋根・屋上の看板・広告物 ② 壁面利用の看板・広告物について、壁面1面における看板・広告物の表示面積合計が、壁面面積の1/10を超えるもの ただし、壁面面積の1/10が、5㎡に達しない場合については、5㎡を超えるもの	

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	区分の 名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (都市型住宅ゾーン)	C地区 (沿道住居・商業複合ゾーン)	D地区 (住居・商業複合ゾーン)	E地区 (商業・業務ゾーン)
		区分の 面積	約10.3ha	約6.3ha	約4.4ha	約4.3ha	約3.9ha
	垣又はさくの 構造の制限	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	道路に面する垣又はさくは、高さが1mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。 ただし、門柱、及び門袖で左右それぞれの長さが2m以下のものは除く。	
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は135㎡とする。 ただし、巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物、並びに市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合又は土地区画整理事業による保留地、仮換地、及び換地指定時にこの規定に適合しない土地においては、この限りではない。	_____	_____	_____	_____	
建築物の高さの 最高限度	1 建築物の最高の高さは12mを超えてはならない。 2 建築物の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7mを加えたものを超えてはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物で、用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区の市街地景観及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。	建築物の最高の高さは20mを超えてはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物で、用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区の市街地景観及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。	建築物の最高の高さは20mを超えてはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物で、用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区の市街地景観及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。	_____	_____		

地区の区分	区分の名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (都市型住宅ゾーン)	C地区 (沿道住居・商業複合ゾーン)	D地区 (住居・商業複合ゾーン)	E地区 (商業・業務ゾーン)
	区分の面積	約10.3ha	約6.3ha	約4.4ha	約4.3ha	約3.9ha
地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項 画	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。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 自動車教習所 5 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 6 店舗又は事務所の用途に供するものでその用途に供する部分のそれぞれの床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 7 3階以上の部分を上記に掲げる建築物の用途に供するもの 8 原動機を使用する工場（物品販売業を営む店舗又はサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 9 自動車に販売目的で直接燃料を供給するための施設 10 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 11 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 自動車教習所 5 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 6 床面積の合計が3,000㎡を超える店舗、5,000㎡を超える事務所 7 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 8 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 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 4 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 4 田子浦往還通り線に面する建築物の1階部分の共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、これらへの出入口及び階段等居住の用に供しない部分は除く。） 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 カラオケボックスその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が地区の良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りではない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 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 4 倉庫（他の用途に供する建築物に附属するものを除く。） 5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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 7 原動機を使用する工場（物品販売業を営む店舗又はサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 8 新富士駅南口駅前広場、田子浦往還通り線、及び新富士駅南口大通り線に面する建築物の1階部分の共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、これらへの出入口及び階段等居住の用に供しない部分は除く。）

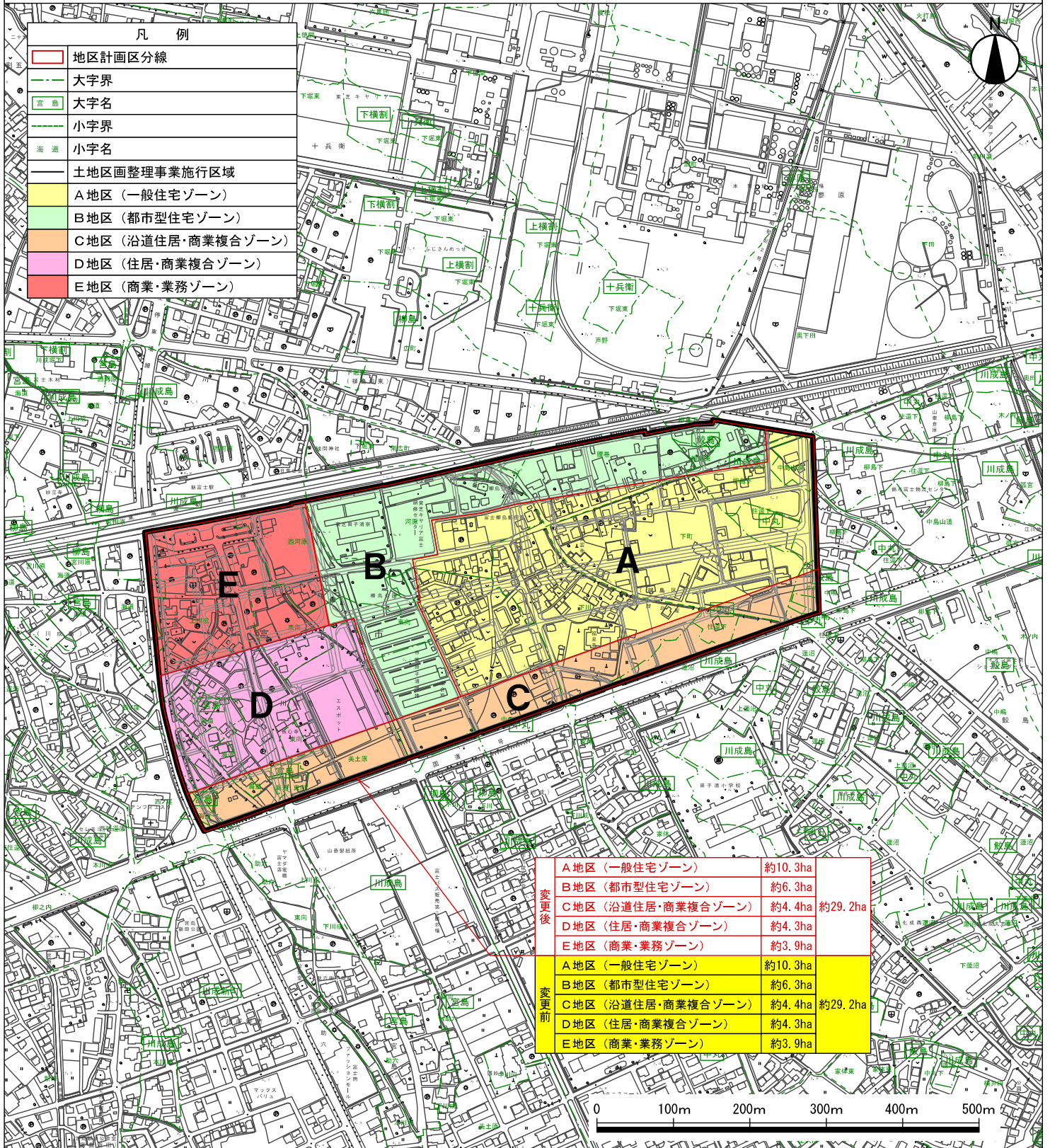
位置図

S=1:20,000



拡大図

S=1:7,000



凡 例	
	地区計画区分線
	大字界
	大字名
	小字界
	小字名
	土地区画整理事業施行区域
	A地区（一般住宅ゾーン）
	B地区（都市型住宅ゾーン）
	C地区（沿道住居・商業複合ゾーン）
	D地区（住居・商業複合ゾーン）
	E地区（商業・業務ゾーン）

変更後	A地区（一般住宅ゾーン）	約10.3ha	約29.2ha
	B地区（都市型住宅ゾーン）	約6.3ha	
	C地区（沿道住居・商業複合ゾーン）	約4.4ha	
	D地区（住居・商業複合ゾーン）	約4.3ha	
	E地区（商業・業務ゾーン）	約3.9ha	
変更前	A地区（一般住宅ゾーン）	約10.3ha	約29.2ha
	B地区（都市型住宅ゾーン）	約6.3ha	
	C地区（沿道住居・商業複合ゾーン）	約4.4ha	
	D地区（住居・商業複合ゾーン）	約4.3ha	
	E地区（商業・業務ゾーン）	約3.9ha	

