

第二東名IC周辺地区 土地区画整理事業

新たな交通結節点の地区として
魅力ある市街地整備



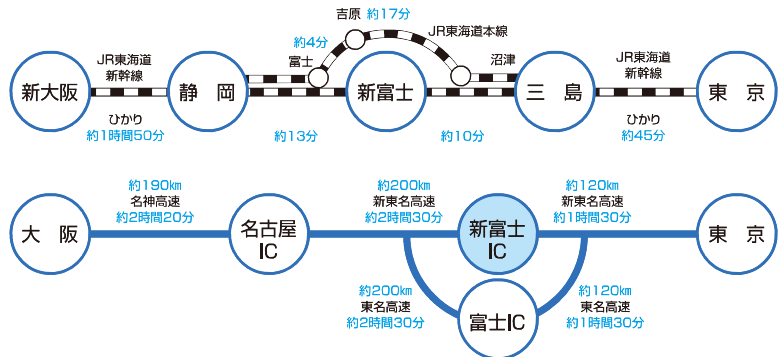
新東名高速道路新富士インターチェンジに隣接した 地区の位置づけ

本地区は、富士市総合計画や国土利用計画(富士市計画)、また富士市都市計画マスタープラン等の上位計画において、インターチェンジの開設による広域交通利便性を最大限に活かし、新たな人・物の往来を地域産業の活性化などに活かしていくため、計画的な基盤整備などにより、流通業務拠点の形成を図るとともに良好な居住環境を確保する地区として位置づけられています。



アクセス

本地区は、我が国の東西方向の新たな国土軸である新東名高速道路と、岳南地域と山梨県とを連絡する西富士道路(国道139号)との結節点に配置された新東名高速道路新富士インターチェンジに隣接しています。



事業の経緯

平成 8年 2月	住民組織「第二東名IC周辺を考える会」発足	平成21年12月	第1回事業計画変更
平成 8年 3月	「静岡県流通業務市街地整備基本構想」策定	平成22年 7月	住宅地仮換地指定
平成 9年 3月	「富士市流通業務市街地整備基本計画」策定	平成23年 1月	第2回事業計画変更
平成12年 3月	地権者説明会(事業計画決定までに計11回開催)	平成24年 3月	住宅地使用収益開始
平成14年 3月	土地区画整理事業B調査	平成24年 4月	新東名高速道路・新富士IC等供用開始
平成14年 9月	意向調査(事業計画決定までに計3回実施)	平成25年 2月	第3回事業計画変更
平成18年 6月	都市計画決定公告(市街化区域編入等)	平成25年 3月	流通業務地・公益施設地仮換地指定
平成18年12月	事業計画決定公告	平成25年10月	新富士インター物流団地合同会社設立
平成19年10月	土地利用計画意向調査	平成27年 4月	流通業務地使用収益開始 以降随時開始
		平成30年12月	第4回事業計画変更

まちづくりの基本計画と地区のイメージ（第二東名IC周辺地区計画）

本地区は住宅地、流通業務地、公益施設地に区分し、スプロール化の防止、道路交通の円滑化及び都市環境の向上を図ります。

- 住宅地(A・B地区) 住居系利用を集約し、良好な居住環境を確保します。
- 流通業務地(C・D1・D2・E地区) 農地、山林・原野等、及び工業系施設を集約し、広域的な流通業務拠点として整備をします。
- 公益施設地(D1・D2の一部) 移転を行わず、既存の施設利用を維持します。



また、新東名高速道路と国道139号との結節点に配置された新富士インターチェンジに直近しているこの地区は、広域交通の利便性を最大限に生かした流通業務拠点と、岳南地域の玄関口にふさわしい良好な市街地環境をつくるため「第二東名IC(インターチェンジ)周辺地区計画」が定められています。

A地区[一般住宅地]	B地区[兼用住宅地]
主に地区内に分散する既存の専用住宅を集約配置し、周囲を緑地に囲まれた安全・安心で快適な居住環境が確保された専用性の高い住宅地	住宅と店舗または作業場等が一体的に機能する地区内の既存兼用住宅を集約配置し、安全・安心で快適な居住環境が確保された住宅地
C地区[流通業務専用地]	D1地区[流通業務・関連業務地]
流通業務市街地としての拠点性を高めるため、企業ニーズに対応した大規模用地を創出することで流通業務に特化した企業の立地を促進する流通業務地	流通業務市街地としての拠点性を高めるため、流通業務系企業の立地を促進するとともに、流通業務従事者の業務及び日常生活に必要な小規模利便施設も立地可とする流通業務地
D2地区[流通業務・関連業務地]	E地区[流通業務・複合業務地]
流通業務市街地としての拠点性を高めるため、流通業務系企業の立地を促進するとともに、流通業務従事者や地区住民の業務及び日常生活に必要な小規模利便施設も立地可とする流通業務地	流通業務市街地としての拠点性を高めるため、流通業務系企業の立地を促進するとともに、地区の負荷価値の向上と市の魅力向上に寄与する施設の立地も可とする流通業務地

地区の整備前状況と整備後の流通業務地における企業進出状況

本地区は、新東名高速道路新富士インターチェンジの建設により、岳南地域の新たな交通結節点の地区として魅力ある市街地整備を進めています。地区の整備前状況は次のとおりでした。

● 整備前



● 地形・地質

地形は北東から南西に向かって傾斜しており、地表勾配は概ね4%程度で、標高は115~160mです。また、地質は地表面1m程度が耕作土、それ以下は転石の混じった礫層・岩層となっています。

● 土地利用

地区の多くは農地及び山林・原野等が占めていますが、地区東側の市道片宿末広町線沿いにおいて住宅が密集し、工業系施設が地区内に点在しています。また、公益施設は、地区中央部に配置されています。それぞれの割合は、農地が約27%、山林・原野が約16%、住宅地及び工業地が約14%、公益施設地が約11%でした。

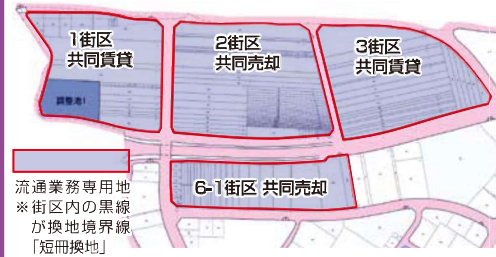
★流通業務地において造成工事が完了した区画については、平成27年度から進出企業に順次引渡しを行っております。
(下の航空写真参照)

● 整備状況(令和2年1月現在)



大規模区画形成のための「短冊換地」方式と地権者及び進出企業との窓口となる合同会社

流通業務専用地は、大型企業が進出できるような大規模街区を造るため、「短冊換地」と言われる長細く区切った換地としています。



このように形成された大規模街区の地権者を集約するために「新富士インター物流団地合同会社」を設立しました。進出企業との窓口となり、共同売却及び共同賃貸の手続きをしています。

流通業務専用地における企業進出状況

(令和2年1月現在)

街区	面積	進出企業業種	施設用途	稼働時期
1街区	2.8ha	建設業(物流施設等)	マルチテナント型物流倉庫	平成29年10月
2街区	4.4ha	建設業(物流施設等)	マルチテナント型物流倉庫	令和2年予定
3街区	3.6ha	郵便事業	大規模集配施設	平成29年2月
6-1街区	2.2ha	建設業(物流施設等)	未定	未定

※このほか、流通業務専用地以外の流通業務地にも、物流倉庫や小売店舗のスーパーマーケット(4-1街区)、コンビニエンスストア(6-2街区)等の企業が立地しております。

事業概要

事業名称	岳南広域都市計画事業 第二東名IC周辺地区土地区画整理事業	
施行者	富士市(土地区画整理法第3条第4項)	
施行面積	約45.0ha	
施行区域	富士市厚原 字込野、字大石及び字八笠の各一部 富士市大淵 字垣ノ内、字市十窪、字辻畑及び字風穴の各一部	
施行期間	平成18年度～	
法的手続き	都市計画決定(告知の日)	平成18年 6月23日
	事業計画の認可	平成18年12月11日
	事業計画決定(公告の日)	平成18年12月14日
平均減歩率	31.27%	

都市計画

区域区分		市街化区域
地域地区	用途地域	準工業地域 建ぺい率60%/容積率200%
	特別用途地区	特定規模集客施設制限地区(第二種)
	高度地区	高度地区(第二種)
都市施設	道路	3-3-79号 富士インター線
		3-4-6号 富士富士宮線(西富士道路)
		3-4-90号 末広線
		3-4-91号 末広南北線
		3-4-92号 末広東西線
	下水道	富士市公共下水道(A・B地区)
火葬場	2号 富士市斎場	
地区計画等	地区計画	第二東名IC周辺地区計画

土地利用計画

種目	面積	割合	摘要
住宅地	2.7ha	6.0%	良好な居住環境を確保した住宅地
A地区	(2.2ha)	(4.9%)	一般住宅地
B地区	(0.5ha)	(1.1%)	兼用住宅地
流通業務地	28.4ha	63.1%	トラックターミナルや倉庫等の広域的な物流拠点としての流通業務地
C地区	(13.2ha)	(29.3%)	流通業務専用地
D1地区	(9.5ha)	(21.1%)	流通業務・関連業務地
公益施設地	(5.0ha)	(11.1%)	静岡県富士工業技術支援センター、静岡県富士インキュベートセンター、社団法人富士教育会館、伝法地区配水池、富士市斎場
D2地区	(2.1ha)	(4.7%)	流通業務・関連業務地
E地区	(3.5ha)	(7.8%)	流通業務・複合業務地
その他	(0.1ha)	(0.2%)	水道用地等
公園・緑地	1.9ha	4.2%	良好な居住環境を確保するための公園、緑地帯
調整池	2.3ha	5.1%	下流河川への負担を軽減するための治水対策
道路	9.7ha	21.6%	都市計画道路を骨格として、区画道路、歩行者専用道路を配置
地区合計	45.0ha	100.0%	

※()表記は内訳の値です。公益施設地はD1・D2地区の一部です。

富士市 都市整備部 市街地整備課

〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

TEL.0545-55-2796 FAX.0545-51-0457

E-mail to-shigaichi@div.city.fuji.shizuoka.jp