

令和2年度 第2回
富士市都市計画審議会 議案書

日時 令和3年3月24日(水) 午後2時
会場 富士市庁舎6階 第一・第二会議室

審第 1 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1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3年3月24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	—	—	—	
	約 210.0ha						
小 計							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

参考

(岳南広域都市計画区域)

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 259.5ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	
	約 255.0ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 117.7ha	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 560.9ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 50.4ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 1,492.1ha						18.1%
第二種低層住居 専用地域	約 7.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 1.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 14.5ha						0.2%
第一種中高層 住居専用地域	約 2.9ha	10/10 以下	3/10 以下	—	—	—	
	約 7.9ha	10/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 68.1ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 47.9ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 35.5ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 421.5ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 583.8ha						7.1%
第二種中高層 住居専用地域	約 861.6ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 17.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 878.7ha						10.7%
第一種住居地域	約 1,952.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.7%
第二種住居地域	約 484.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.9%
準住居地域	約 185.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.3%
近隣商業地域	約 244.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 54.2ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 299.1ha						3.6%
商業地域	約 154.6ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.9%
準工業地域	約 225.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.7%
工業地域	約 1,224.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.9%
工業専用地域	約 741.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.0%
合計	約 8,236.5ha						100.0%

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

※種類の面積の合計に対する値の合計は、小数点以下第2位を四捨五入してあるため 100%とはならない場合がある。

参考

(富士宮市)

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 259.5ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	
	約 255.0ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 19.8ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 300.1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 849.2ha						36.9%
第二種低層住居 専用地域	約 1.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 2.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 7.5ha						0.3%
第一種中高層 住居専用地域	約 2.9ha	10/10 以下	3/10 以下	—	—	—	
	約 7.9ha	10/10 以下	4/10 以下	—	—	—	
	約 18.8ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 30.6ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 2.0ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
小 計	約 91.3ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 225.4ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.8%
第一種住居地域	約 397.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	17.2%
第二種住居地域	約 229.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.9%
準住居地域	約 0.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
近隣商業地域	約 84.3ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 4.8ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 89.1ha						3.9%
商業地域	約 49.0ha	40/10 以下	—	—	—	—	2.1%
準工業地域	約 89.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.9%
工業地域	約 158.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
工業専用地域	約 54.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.4%
合 計	約 2,303.9ha						100.0%

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

理 由

第一種低層住居専用地域の一部の地域において、低層住宅地としての良好な住環境の維持を図りつつ、社会情勢や市民ニーズに適切に対応した、合理的かつ健全な土地の有効利用を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本市の第一種低層住居専用地域は、主に平成4年の都市計画法の改正を受け、平成7年に第一種住居専用地域から変更した地域で、民間開発による住宅分譲地など、宅地化が進行し、これまで良好な住環境が形成されてきた。

このような中、人口減少や高齢化の進行といった社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化や、世帯構成の変化等を背景に、本地域のうち、容積率が最も低い地域の住民は、家族がいつまでも安心して暮らせるよう、居住面積の広い住宅への建て替えを求める傾向にある。

また、富士市都市計画マスタープランにおいては、集約・連携型の都市づくりを推進することとしているとともに、本市の立地適正化計画を盛り込んだ富士市集約・連携型都市づくり推進戦略においても、宅地等の既存ストックの有効活用を図り、居住地の拡大を抑制するなど、人口減少を前提とした都市づくりを進めることとしている。

このことから、本地域において、現在の低層住宅地としての良好な住環境を維持しつつ、社会情勢や地域のニーズに適切に対応した、合理的かつ健全な土地の有効利用を図るため、用途地域（容積率・建蔽率・敷地面積の最低限度）を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

市町 村名	種類	面積	変更前			変更後		
			容積率	建蔽率	最低 敷地面積	容積率	建蔽率	最低 敷地面積
富士市	第一種 低層住居 専用地域	約 79.0ha	6/10 以下	4/10 以下	200 m ²	8/10 以下	5/10 以下	200 m ²
		約 233.8ha			—			165 m ²
		約 34.3ha			—			—

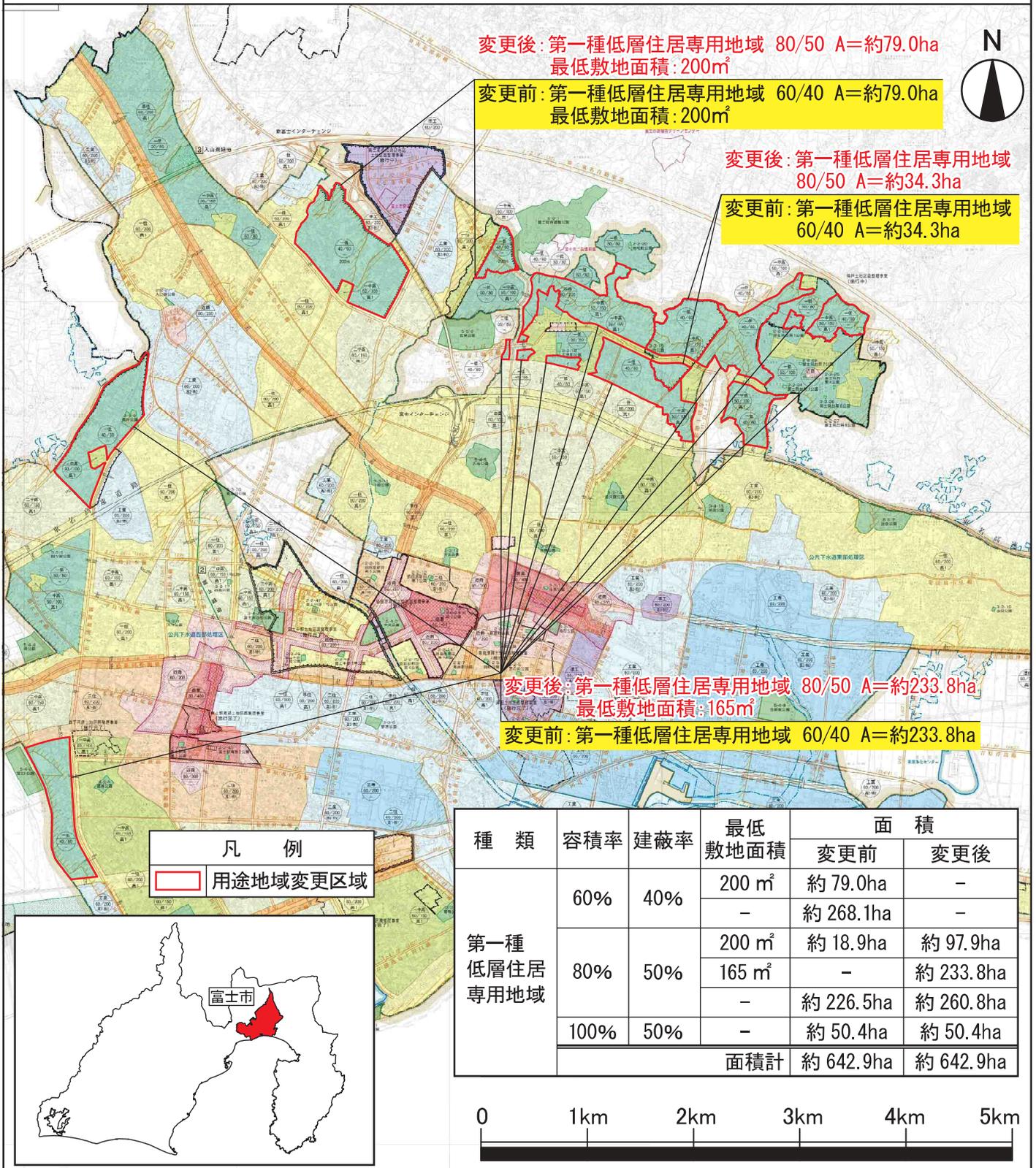
岳南広域都市計画 用途地域の変更 富士市決定

第1号議案附図

No.1

位置図

S=1:50,000



位置図

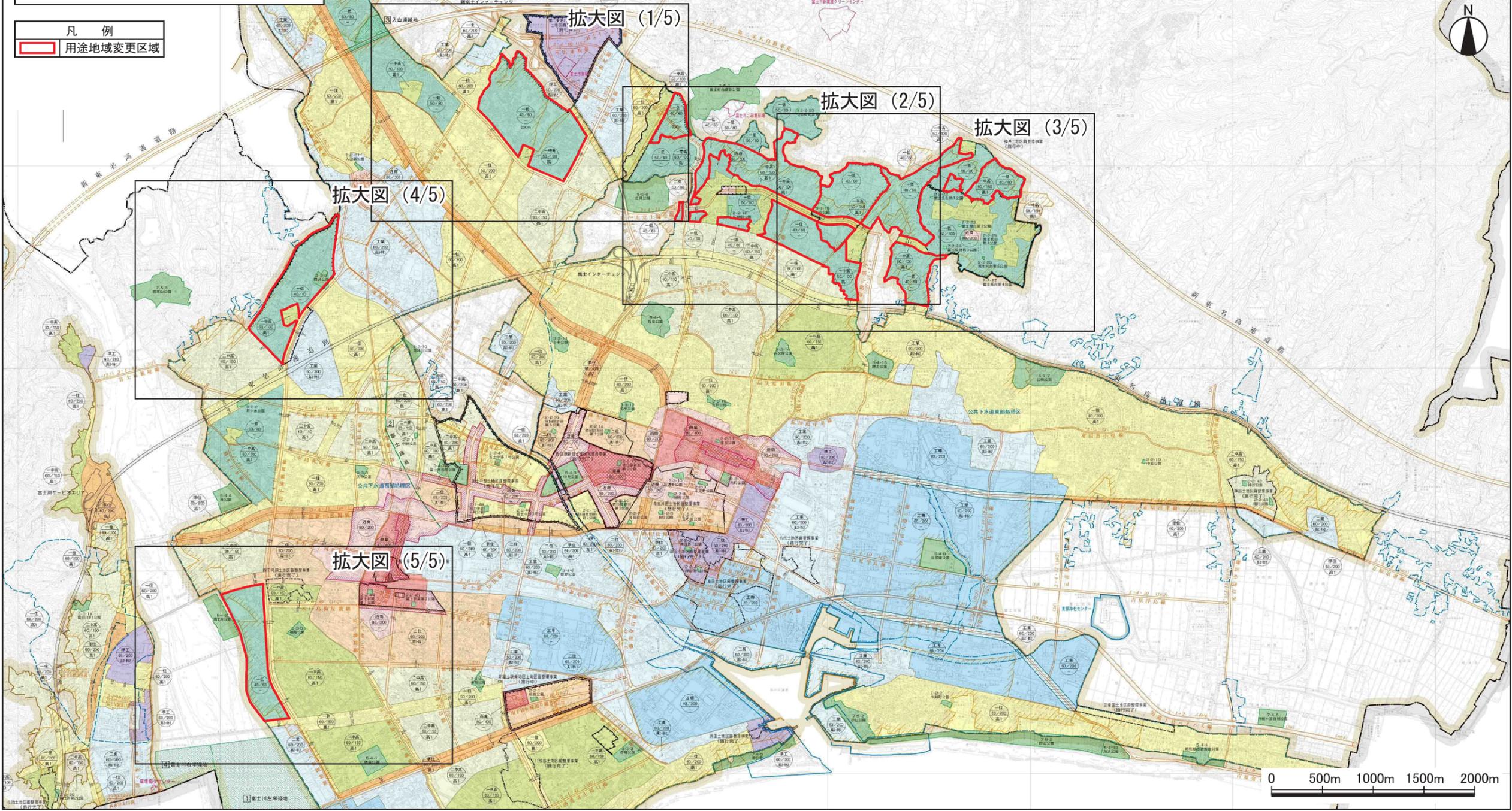


岳南広域都市計画用途地域の変更 富士市決定

位置図（索引図） S=40,000

第1号議案附図 No.2

凡例
用途地域変更区域

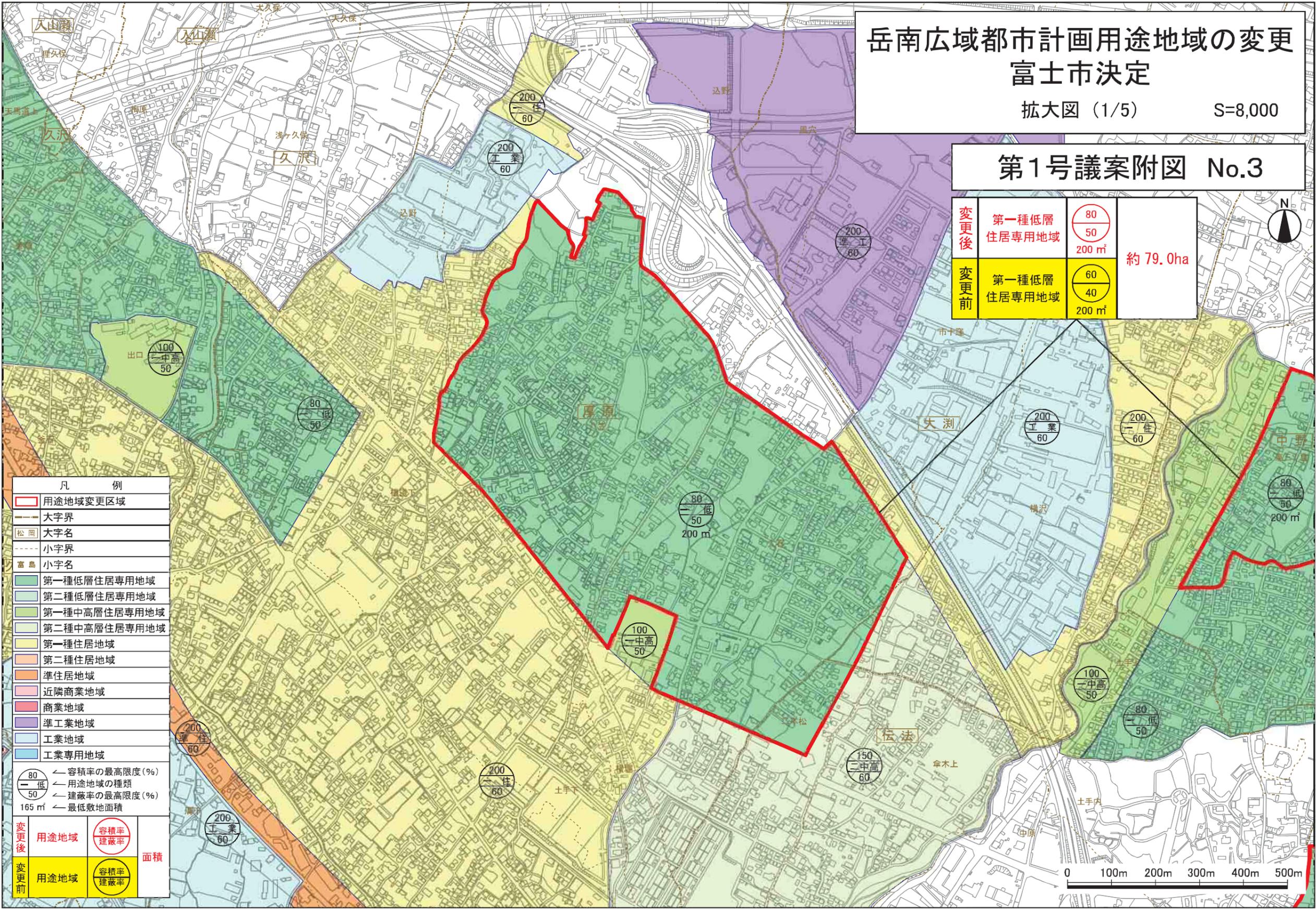


岳南広域都市計画用途地域の変更 富士市決定

拡大図 (1/5) S=8,000

第1号議案附図 No.3

変更後	第一種低層 住居専用地域	80 50 200 m ²	約 79.0ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 40 200 m ²	

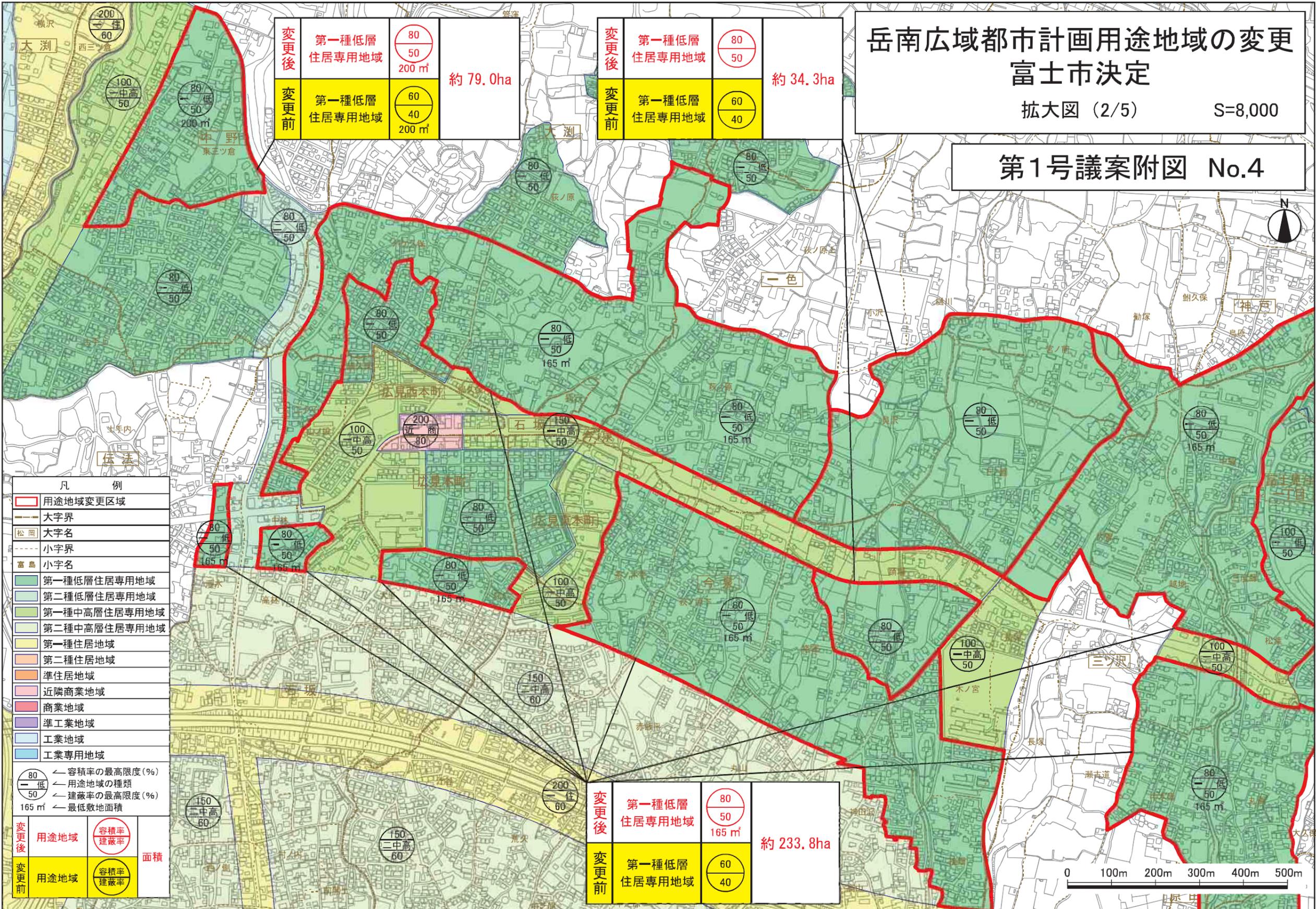


凡 例	
	用途地域変更区域
	大字界
	大字名
	小字界
	小字名
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
80 — 50	← 容積率の最高限度 (%)
— 50	← 用途地域の種類
— 50	← 建蔽率の最高限度 (%)
165 m ²	← 最低敷地面積
変更後	用途地域
変更前	用途地域
容積率 建蔽率	面積

岳南広域都市計画用途地域の変更 富士市決定

拡大図 (2/5) S=8,000

第1号議案附図 No.4



変更後	第一種低層 住居専用地域	80 50 200 m ²	約 79.0ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 40 200 m ²	

変更後	第一種低層 住居専用地域	80 50	約 34.3ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 40	

変更後	第一種低層 住居専用地域	80 50 165 m ²	約 233.8ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 40	

凡 例			
	用途地域変更区域		
	大字界		
	大字名		
	小字界		
	小字名		
	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		
80 — 50	← 容積率の最高限度 (%)		
— 低	← 用途地域の種類		
150 — 60	← 建蔽率の最高限度 (%)		
165 m ²	← 最低敷地面積		
変更後	用途地域	容積率 建蔽率	面積
変更前	用途地域	容積率 建蔽率	



岳南広域都市計画用途地域の変更 富士市決定

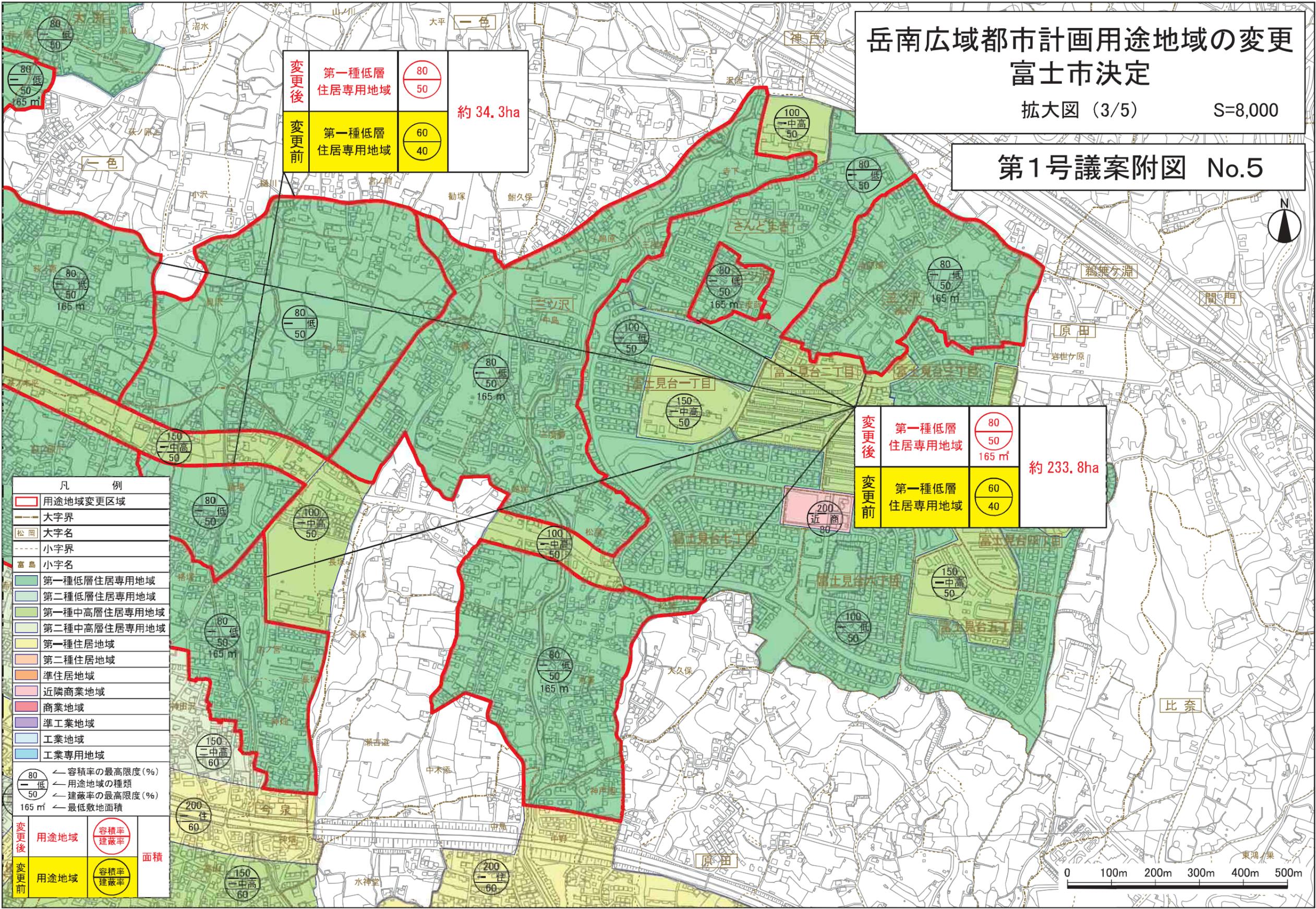
拡大図 (3/5) S=8,000

第1号議案附図 No.5

変更後	第一種低層 住居専用地域	80 — 50	約 34.3ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 — 40	

変更後	第一種低層 住居専用地域	80 — 50	165 m ²	約 233.8ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 — 40		

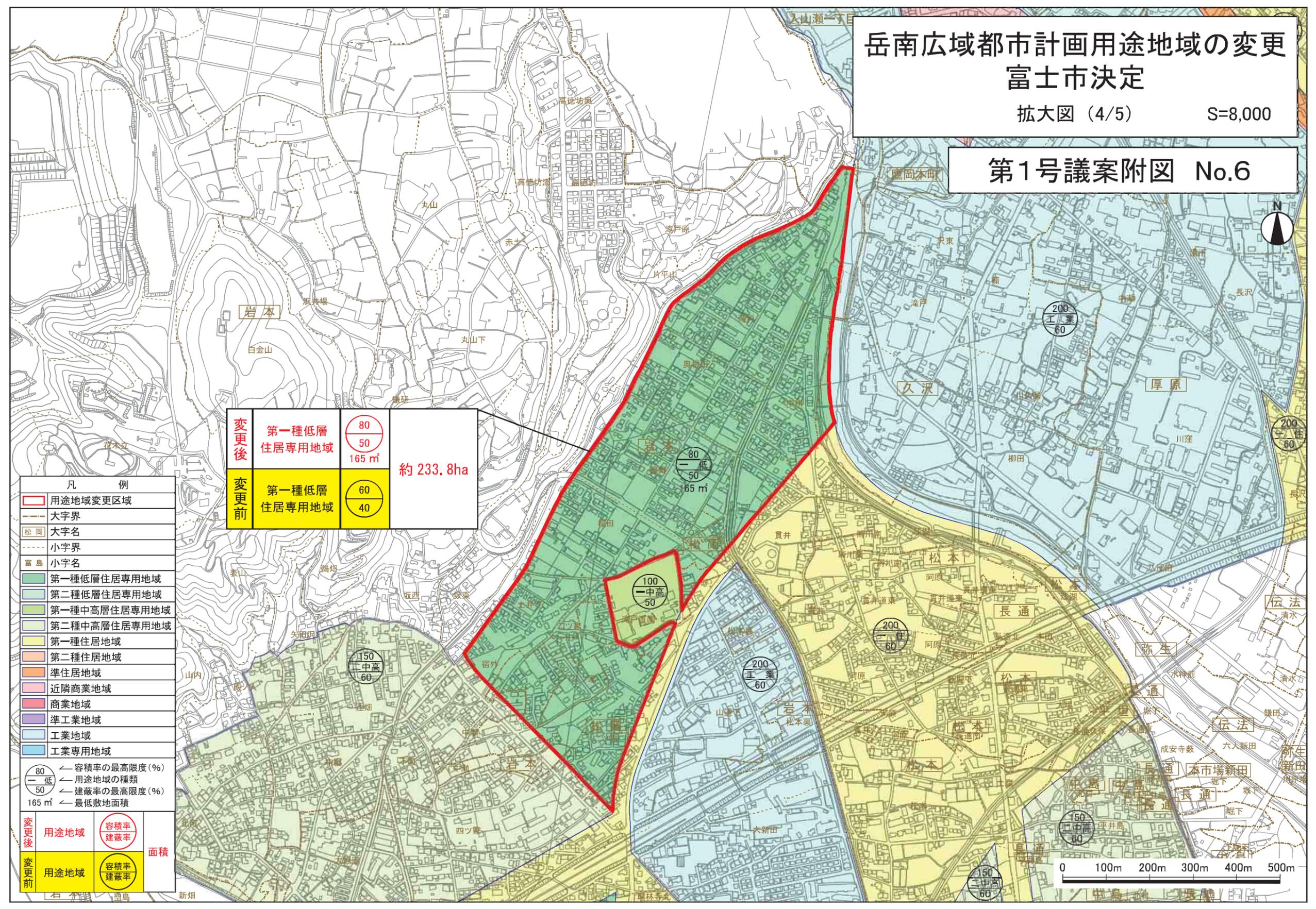
凡 例			
	用途地域変更区域		
	大字界		
	大字名		
	小字界		
	小字名		
	第一種低層住居専用地域		
	第二種低層住居専用地域		
	第一種中高層住居専用地域		
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域		
	第二種住居地域		
	準住居地域		
	近隣商業地域		
	商業地域		
	準工業地域		
	工業地域		
	工業専用地域		
80 — 50	← 容積率の最高限度 (%)		
50	← 用途地域の種類		
165 m²	← 建蔽率の最高限度 (%)		
165 m²	← 最低敷地面積		
変更後	用途地域	容積率 建蔽率	面積
変更前	用途地域	容積率 建蔽率	



岳南広域都市計画用途地域の変更 富士市決定

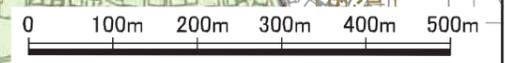
拡大図 (4/5) S=8,000

第1号議案附図 No.6



変更後	第一種低層 住居専用地域	80 50 165 m ²	約 233.8ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 40	

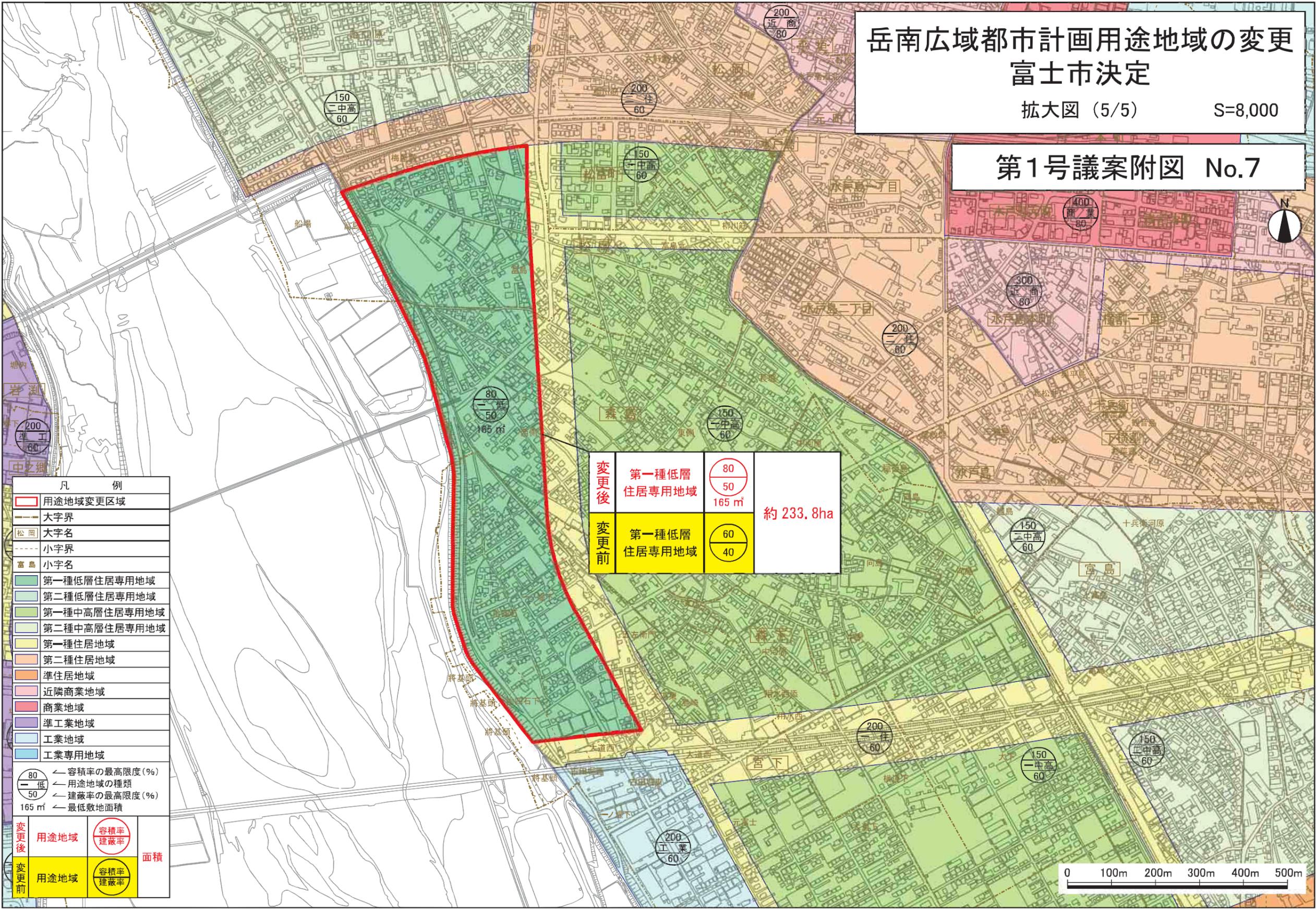
凡 例	
 	用途地域変更区域
	大字界
	大字名
	小字界
	小字名
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
80 —低 50	容積率の最高限度 (%)
—低 50	用途地域の種類
—低 50	建蔽率の最高限度 (%)
165 m ²	最低敷地面積
変更後	用途地域
変更前	用途地域
容積率 建蔽率	面積



岳南広域都市計画用途地域の変更 富士市決定

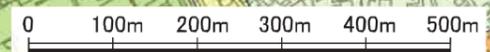
拡大図 (5/5) S=8,000

第1号議案附図 No.7



変更後	第一種低層 住居専用地域	80 50	165㎡	約 233.8ha
変更前	第一種低層 住居専用地域	60 40		

凡 例			
	用途地域変更区域		
	大字界		
	大字名		
	小字界		
	小字名		
	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		
80	← 容積率の最高限度 (%)		
50	← 用途地域の種類		
165㎡	← 建蔽率の最高限度 (%)		
	← 最低敷地面積		
変更後	用途地域	容積率 建蔽率	面積
変更前	用途地域	容積率 建蔽率	



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2年8月19日(水)15:00～	富士南まちづくりセンター	市民	3人
令和2年8月19日(水)19:00～	富士南まちづくりセンター	市民	1人
令和2年8月26日(水)15:00～	岩松北まちづくりセンター	市民	1人
令和2年8月26日(水)19:00～	岩松北まちづくりセンター	市民	1人
令和2年9月2日(水)15:00～	丘まちづくりセンター	市民	4人
令和2年9月2日(水)19:00～	丘まちづくりセンター	市民	2人
令和2年9月9日(水)15:00～	青葉台まちづくりセンター	市民	4人
令和2年9月9日(水)19:00～	青葉台まちづくりセンター	市民	2人
令和2年9月16日(水)15:00～	広見まちづくりセンター	市民	4人
令和2年9月16日(水)19:00～	広見まちづくりセンター	市民	2人
令和2年9月23日(水)15:00～	富士見台まちづくりセンター	市民	4人
令和2年9月23日(水)19:00～	富士見台まちづくりセンター	市民	2人
令和2年10月1日(木)15:00～	富士市役所 6階第一・第二会議室	市民・事業者	9人
令和2年10月1日(木)19:00～	富士市役所 6階第一・第二会議室	市民・事業者	5人
令和2年10月8日(木)15:00～	富士市役所 6階第一・第二会議室	事業者	9人
令和2年10月8日(木)19:00～	富士市役所 6階第一・第二会議室	事業者	3人
計			56人

<公聴会>

日 時	場 所	備 考
令和2年10月28日(水)10:00～	富士市役所 6階第3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。

<その他>

日 時	概 要	備 考
令和2年8月20日(木)～ 令和3年2月26日(金)	説明動画を富士市 ウェブサイトに掲載	再生回数 360 回

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2月12日(金)～ 2月26日(金)	2人	意見書の提出はありませんでした。