

岳南広域都市計画地区計画の変更（富士市決定）

岳南広域都市計画富士駅北口周辺地区計画を次のように変更する。

名 称	富士駅北口周辺地区計画
位 置	富士市本町 の一部 富士市富士町 の一部 富士市平垣字前田 の一部
面 積	約 3.1ha
地区計画の 目標	<p>本地区は、東海道本線富士駅北口に位置し、富士本町商店街等が立地するほか、幹線道路と鉄道が接続する本市の主要な交通結節点である。</p> <p>また、上位計画である都市計画マスタープランにおいては、地区のまちづくりのコンセプトを「富士山を望む本市の玄関口として、美しさとやさしさを感じる、誰もが住みたくなるまち」とし、雄大な富士山及びその景観に調和した美しさと、人やまちのやさしさを感じることのできる、誰もが住みたくなるまちに再生することとしている。</p> <p>このため、本地区計画の目標を「富士市の玄関口としての風格を持ち、富士山を望む交流と賑わいのあるまち」とし、富士山の眺望の確保や調和がとれた街並みづくりによる都市景観の形成をはじめ、各種都市機能の集積による賑わいと魅力ある都市空間の創出など、市の玄関口にふさわしい地区の形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p style="text-align: center;">【交流拠点地区】</p> <p>住宅、店舗及び交流活動を促す公益施設が一体的に機能する土地の高度利用を促進するとともに、富士山の眺望点や賑わい空間を創出し、駅前にふさわしい拠点を形成する。</p> <p style="text-align: center;">【駅前拠点地区】</p> <p>駅前広場を効率的に活用し交通結節機能及び公益施設を配置することにより、公共交通利用者の利便性向上や賑わい創出を図り、市の玄関口にふさわしい拠点を形成する。</p> <p style="text-align: center;">【商店街地区】</p> <p>商店街としての景観の統一性や連続性を確保するとともに、商業・業務用途を中心とした土地利用を促進する。</p> <p style="text-align: center;">【商業住宅協調地区①】</p> <p>けやき通りの景観と調和した建物形態に努めるとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進する。</p> <p style="text-align: center;">【商業住宅協調地区②】</p> <p>富士駅と本地区西側地域との歩行者動線を確保するとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進する。</p>
土地利用の方針	

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区内の建築物整備では、市の玄関口にふさわしい効率的な高度利用がなされた都市景観の形成や個性が表出する商店街空間の継承を図るとともに、市のシンボルである富士山の眺望に配慮した建物形態とする。また、魅力あるまちなか居住環境の確保と賑わい空間の創出が地区全体を通して両立されることに配慮し、各地区の特徴に応じた建築物の用途の制限や景観の形成を図る。</p> <p>【交流拠点地区】</p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に向けて、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めるほか、十分にゆとりのある歩行者空間や賑わいの連続に寄与する空間の確保等を目的として、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、まちなか居住機能や市の玄関口にふさわしい環境形成、都市景観の形成を図るため、建築物の用途の制限や、形態や意匠等の制限を定める。</p>
------------------------	-------------------	---

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	交流拠点地区
		地区の面積	約 1.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 15㎡を超える畜舎 自動車教習所 倉庫（他用途に付属するものは除く。） 原動機を使用する工場（店舗に付属するものは除く。） 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 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 	
	容積率の最高限度	建築物の容積率は10分の40を超えてはならない。	
	容積率の最低限度	容積率の最低限度は10分の20以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所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ない。	
	建蔽率の最高限度	建蔽率の最高限度は10分の8を超えてはならない。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、同条第5項第1号及び第6項各号に該当する建築物にあっては適用しない。	
	建築面積の最低限度	建築面積の最低限度は200㎡以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所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ない。	
	壁面の位置の制限	<p>次に掲げる道路に面する部分は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（歩行者の快適性や安全性を高めるための歩廊及びひさし等並びに公益上必要な看板等を除く。）は、道路の境界線から1.0m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、別棟の車庫又は物置で延べ面積が20平方メートル以下のものについては、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市計画道路富士停車場厚原線 都市計画道路富士駅伝法線 	
形態又は意匠等の制限	<ol style="list-style-type: none"> 看板・広告物は、富士市景観計画及び富士市屋外広告物条例によるものとし、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。 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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 		

地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり。

理 由

富士駅北口周辺地区において、富士駅北口駅前広場整備事業に伴う地区計画の範囲の変更を行い、本市の玄関口としてふさわしい、交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進を図る。

変 更 理 由

本地区は、東海道本線富士駅北口に位置し、富士本町商店街等が立地するほか、幹線道路と鉄道が交差する本市の主要な交通結節点であり、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針における将来都市像図では、都市拠点に位置付けられているため、令和3年度に地区計画を決定し、まちづくりを進めている。

富士市都市計画マスタープランにおいては、地区のまちづくりのコンセプトを「富士山を望む本市の玄関口として、個性と新しさの融合により、多くの人が集い、多様な交流が生まれるまち」として、雄大な富士山を望める本市の玄関口として、昔からあるものと新しく創られるものを良い形で融合させて富士駅周辺地区の新たな魅力・価値を創出することにより、市民や観光客等の多くの人が集まり、様々な形で交流し、賑わいが生まれるまちに再生するため、老朽化した建築物の更新にあわせ、定住人口の増加と市民・観光客等の交流による賑わいの創出を図り、再開発事業を促進するとともに、地区計画等のまちづくりルールを導入を推進することとしており、このたび、令和4年3月に富士駅北口駅前広場整備事業に着手した。

このことから、本市の玄関口としてふさわしい、交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進を図るため、富士駅北口駅前広場整備事業に合わせて富士駅北口周辺地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

岳南広域都市計画富士駅北口周辺地区計画を次のように変更する。

名 称	富士駅北口周辺地区計画
位 置	富士市本町 の一部 富士市富士町 の一部 富士市平垣字前田 の一部
面 積	約 3.0ha 約 3.1ha
地区計画の 目標	<p>本地区は、東海道本線富士駅北口に位置し、富士本町商店街等が立地するほか、幹線道路と鉄道が接続する本市の主要な交通結節点である。</p> <p>また、上位計画である都市計画マスタープランにおいては、地区のまちづくりのコンセプトを「富士山を望む本市の玄関口として、美しさとやさしさを感じる、誰もが住みたくなるまち」とし、雄大な富士山及びその景観に調和した美しさと、人やまちのやさしさを感じることで、誰もが住みたくなるまちに再生することとしている。</p> <p>このため、本地区計画の目標を「富士市の玄関口としての風格を持ち、富士山を望む交流と賑わいのあるまち」とし、富士山の眺望の確保や調和がとれた街並みづくりによる都市景観の形成をはじめ、各種都市機能の集積による賑わいと魅力ある都市空間の創出など、市の玄関口にふさわしい地区の形成を図る。</p>
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方針	<p style="text-align: center;">【交流拠点地区】</p> <p>住宅、店舗及び交流活動を促す公益施設が一体的に機能する土地の高度利用を促進するとともに、富士山の眺望点や賑わい空間を創出し、駅前にふさわしい拠点を形成する。</p> <p style="text-align: center;">【駅前拠点地区】</p> <p>駅前広場を効率的に活用し交通結節機能及び公益施設を配置することにより、公共交通利用者の利便性向上や賑わい創出を図り、市の玄関口にふさわしい拠点を形成する。</p> <p style="text-align: center;">【商店街地区】</p> <p>商店街としての景観の統一性や連続性を確保するとともに、商業・業務用途を中心とした土地利用を促進する。</p> <p style="text-align: center;">【商業住宅協調地区①】</p> <p>けやき通りの景観と調和した建物形態に努めるとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進する。</p> <p style="text-align: center;">【商業住宅協調地区②】</p> <p>富士駅と本地区西側地域との歩行者動線を確保するとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進する。</p>
土地利用の 方針	

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区内の建築物整備では、市の玄関口にふさわしい効率的な高度利用がなされた都市景観の形成や個性が表出する商店街空間の継承を図るとともに、市のシンボルである富士山の眺望に配慮した建物形態とする。また、魅力あるまちなか居住環境の確保と賑わい空間の創出が地区全体を通して両立されることに配慮し、各地区の特徴に応じた建築物の用途の制限や景観の形成を図る。</p> <p>【交流拠点地区】</p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に向けて、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めるほか、十分にゆとりのある歩行者空間や賑わいの連続に寄与する空間の確保等を目的として、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、まちなか居住機能や市の玄関口にふさわしい環境形成、都市景観の形成を図るため、建築物の用途の制限や、形態や意匠等の制限を定める。</p>
------------------------	-------------------	---

地区 区 整 備 計 画	地区 の 区分	地区 の 名称	交流拠点地区
		地区 の 面積	約 1.0ha
	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。 1 15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所 3 倉庫（他用途に付属するものは除く。） 4 原動機を使用する工場（店舗に付属するものは除く。） 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 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	
	容積率の 最高限度	建築物の容積率は10分の40を超えてはならない。	
	容積率の 最低限度	容積率の最低限度は10分の20以上でなければならない。 ただし、公衆便所、巡査派出所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ない。	
	建蔽率の 最高限度	建蔽率の最高限度は10分の8を超えてはならない。 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、同条第5項第1号及び第6項各号に該当する建築物にあっては適用しない。	
	建築面積の 最低限度	建築面積の最低限度は200㎡以上でなければならない。 ただし、公衆便所、巡査派出所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ない。	
	壁面の 位置の制限	次に掲げる道路及び駅前広場に面する部分は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（歩行者の快適性や安全性を高めるための歩廊及びひさし等並びに公益上必要な看板等を除く。）は、道路及び駅前広場の境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫又は物置で延べ面積が20平方メートル以下のものについては、この限りではない。 1 都市計画道路富士停車場厚原線 2 富士駅北口駅前広場 都市計画道路富士駅伝法線	
形態又は 意匠等の制限	1 看板・広告物は、富士市景観計画及び富士市屋外広告物条例によるものとし、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		

地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり。

岳南広域都市計画 地区計画の変更に係る経緯

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7年2月17日(月)19:00～	富士市交流プラザ2階会議室1	市民	21人
令和7年2月24日(月)15:00～	富士市交流プラザ2階会議室1	市民	24人
令和7年2月24日(月)19:00～	富士市交流プラザ2階会議室1	市民	9人
計			54人

<公聴会>

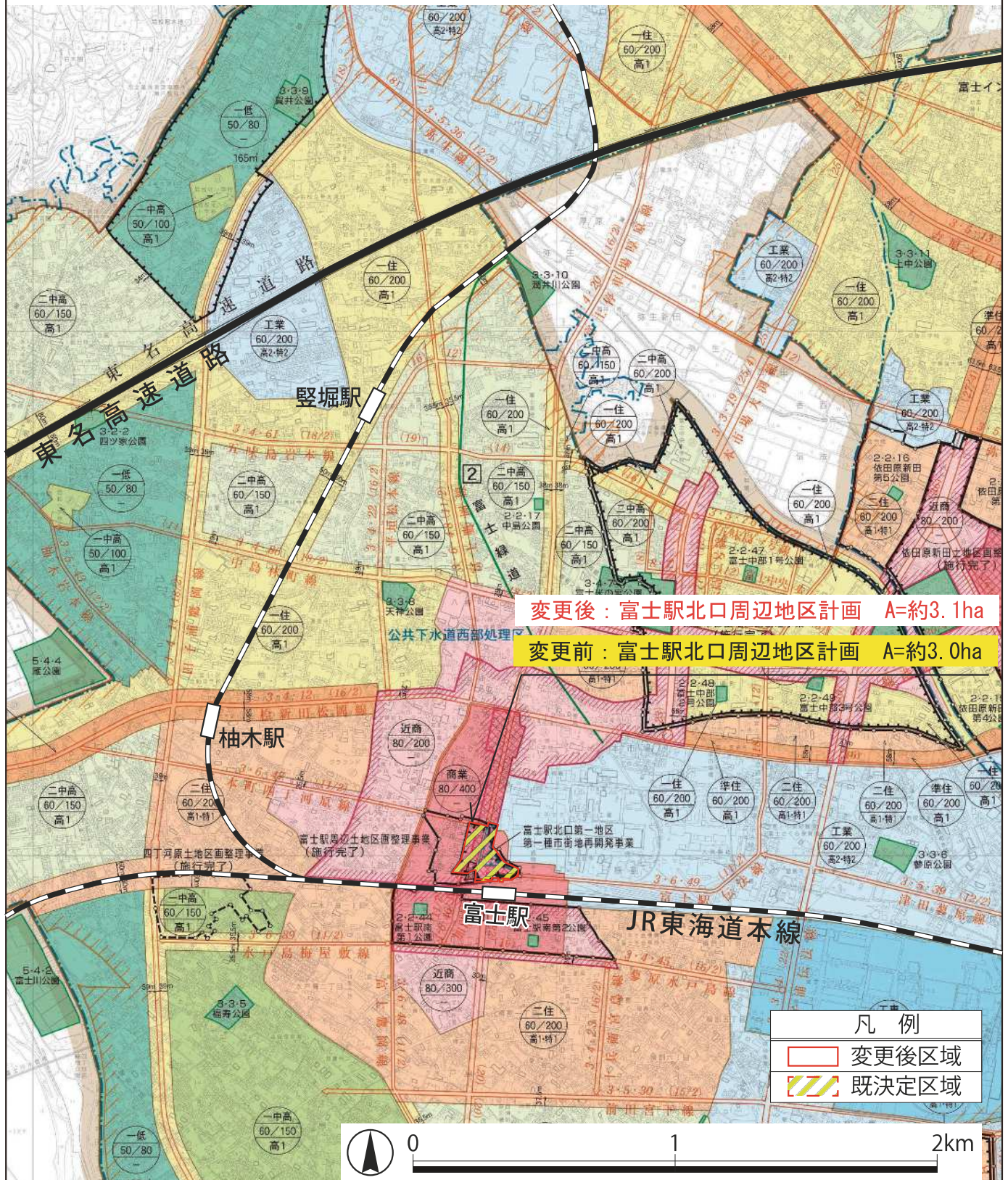
日 時	場 所	備 考
令和7年8月20日(水)16:00～	富士市役所8階第二会議室	公述の申出がなかったため、 公聴会は開催しませんでした。

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7年11月11日(火) ～11月26日(水)	18人	意見書の提出はありませんでした。

位置図

S=1:20,000



拡大図

S=1:2000

