

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。表記上の面積変更なし

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	
	約 642.9ha						
小 計							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	—	—	—	
	約 430.3ha						
小 計							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	—	—	—	
	約 653.3ha						
小 計							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 689.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6%
合 計	約 5,934.4ha						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

理 由

重要港湾田子の浦港の公有水面埋立地について、本都市計画区域全体にわたる都市機能の配置、土地利用の動向及び田子の浦港港湾計画を踏まえ、周辺環境と調和した適正かつ合理的な土地利用を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

重要港湾田子の浦港の臨海部に位置する本地区は、田子の浦港港湾計画に基づき、循環型社会の形成や地球温暖化対策の推進に伴うエネルギー関連貨物の輸送動態の変化への対応、放置艇の適切な収容及び港内における有害な底質土砂の拡散を防止し、航路・泊地における浚渫土砂の処理用地を確保するため、公有水面を埋立て、創出された地区である。

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においては、輸送交通の利便性、周辺地域との調和、公害防止対策などを考慮し、工業の集積度が高い重要港湾田子の浦港周辺の臨海工業地帯等に工業地を配置すると位置付けている。

公有水面埋立により生じた土地については、重要港湾田子の浦港の一部であり、工業地帯として一体に利用される土地である。

以上のことから、本地区において、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図り、周辺環境と調和した適正かつ合理的な土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

地区別一覧

市町 村名	地 区	面積	変更前			変更後		
			種類	容積率	建蔽率	種類	容積率	建蔽率
富士市	依田橋 地区	約 0.004ha	無指定	—	—	工業専用 地域	20/10 以下	6/10 以下

用途地域別一覧

種類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	面積	
			変更前	変更後
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 689.0ha	約 689.0ha

表記上の面積変更なし

岳南広域都市計画 用途地域の変更
富士市決定

第 号議案附図

No.

位置図

S=18,000



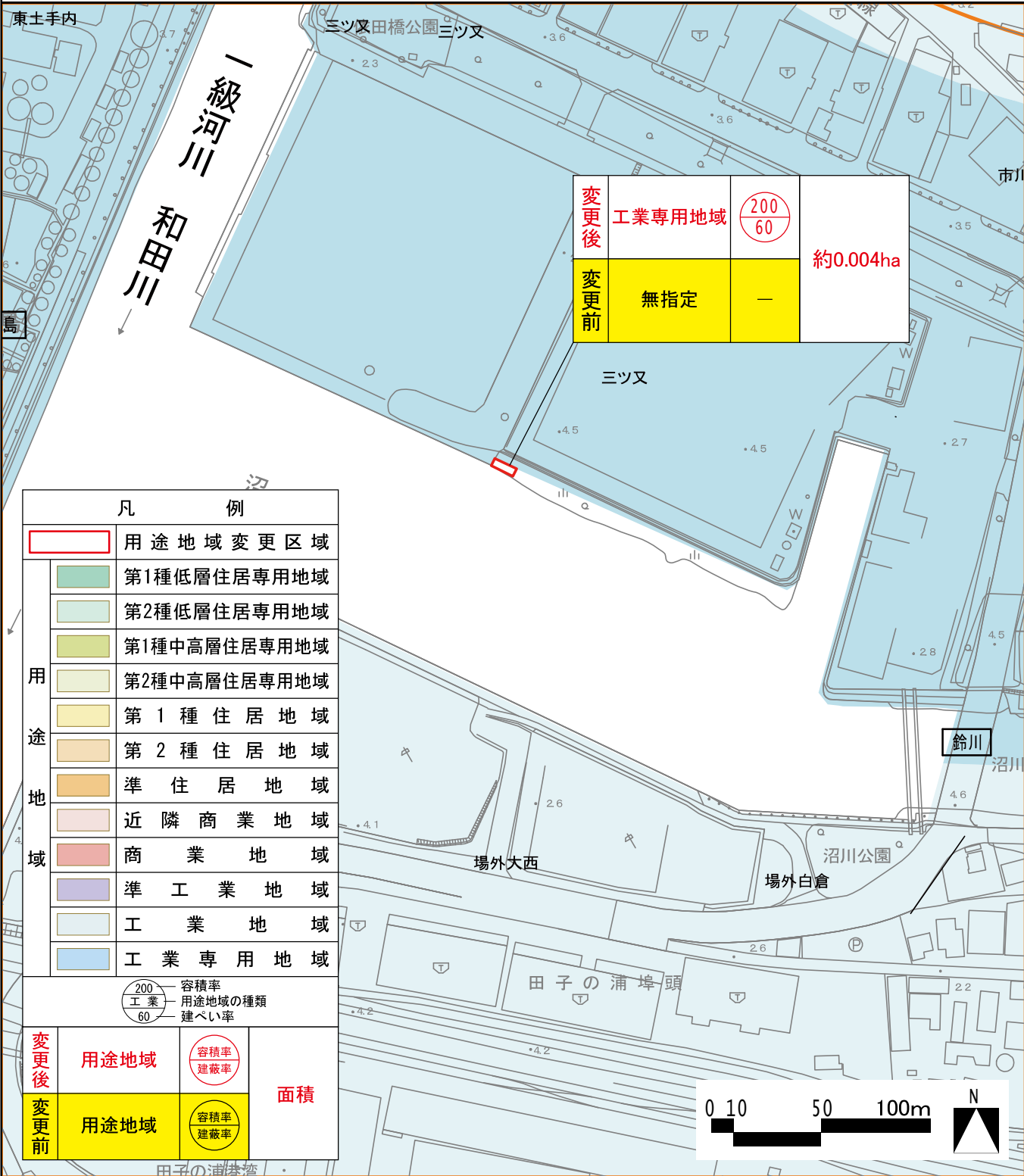
岳南広域都市計画 用途地域の変更
富士市決定

第 号議案附図

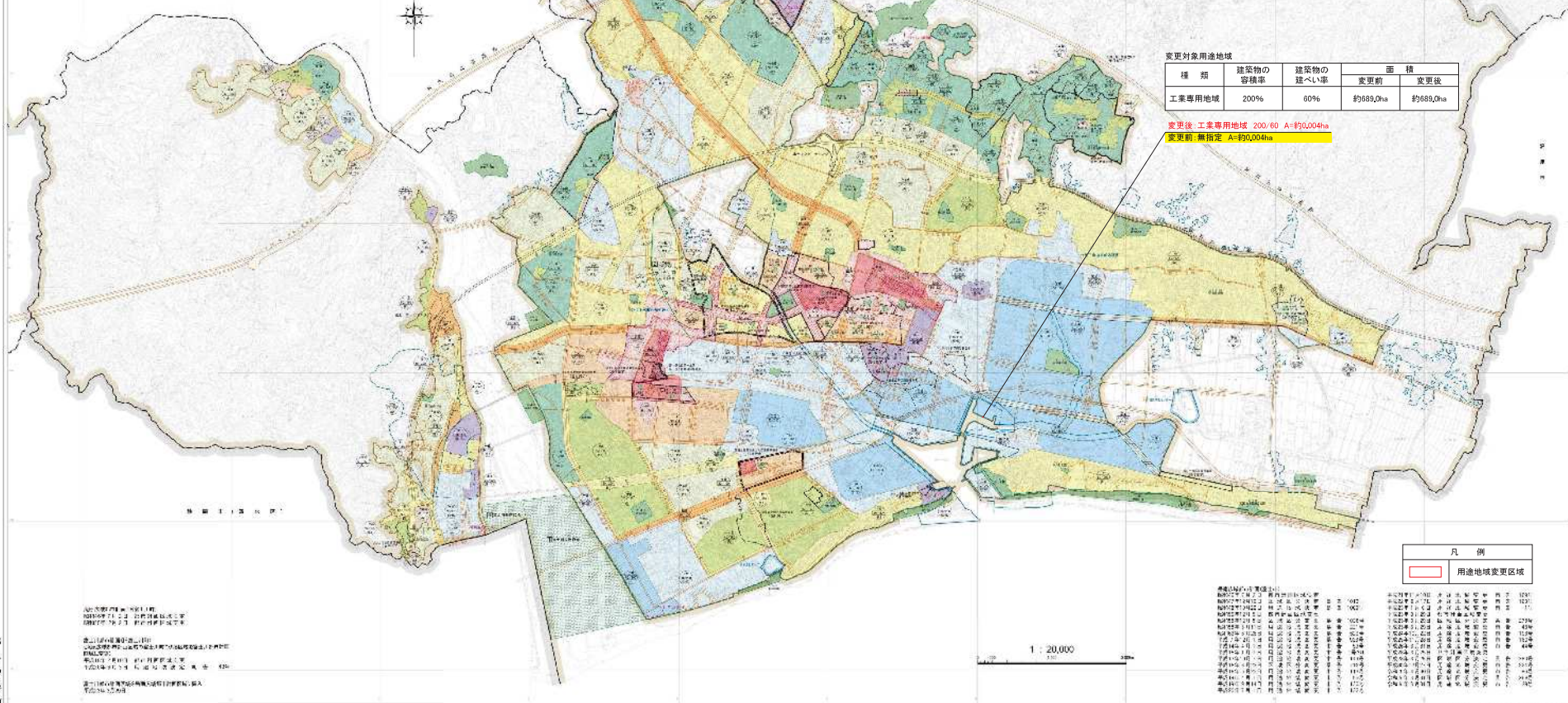
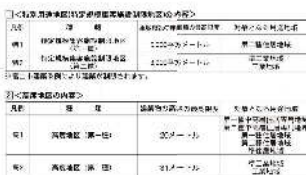
No.

拡大図

S=12,500



$S = 1:20,000$



岳南広域都市計画 用途地域の変更 富士市決定

計画図 S=12,500

中央地区

依田橋地区

富士地区

鈴川地区

凡 例	
	大字界
	小字界
	大字名
	小字名

凡 例	
	行政区域
	都市計画区域
	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
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	臨港地区
	都市高速鉄道
	道
	公園
	緑地・墓園・緑道
	公共下水道排水区域
	都市下水道排水区域
	下水処理場
	緑地・公園・児童遊園
	土地区画整理事業(市施行)
	土地区画整理事業(組合施行)
	地区計画
	まちづくり申し合わせ
	第一種市街地再開発事業

変更後	工業専用地域		約0.004ha
変更前	無指定	—	

符号の説明	
①	既定用途地域界と依田橋字ミツ又774東側境界線の交点
②	依田橋字ミツ又774東側境界線と依田橋字ミツ又774南側境界線の交点
③	依田橋字ミツ又774南側境界線と既定用途地域界の交点

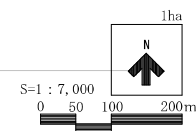
区域説明表	
①～②	依田橋字ミツ又774東側境界線
②～③	依田橋字ミツ又774南側境界線
③～①	既定用途地域界



富士市

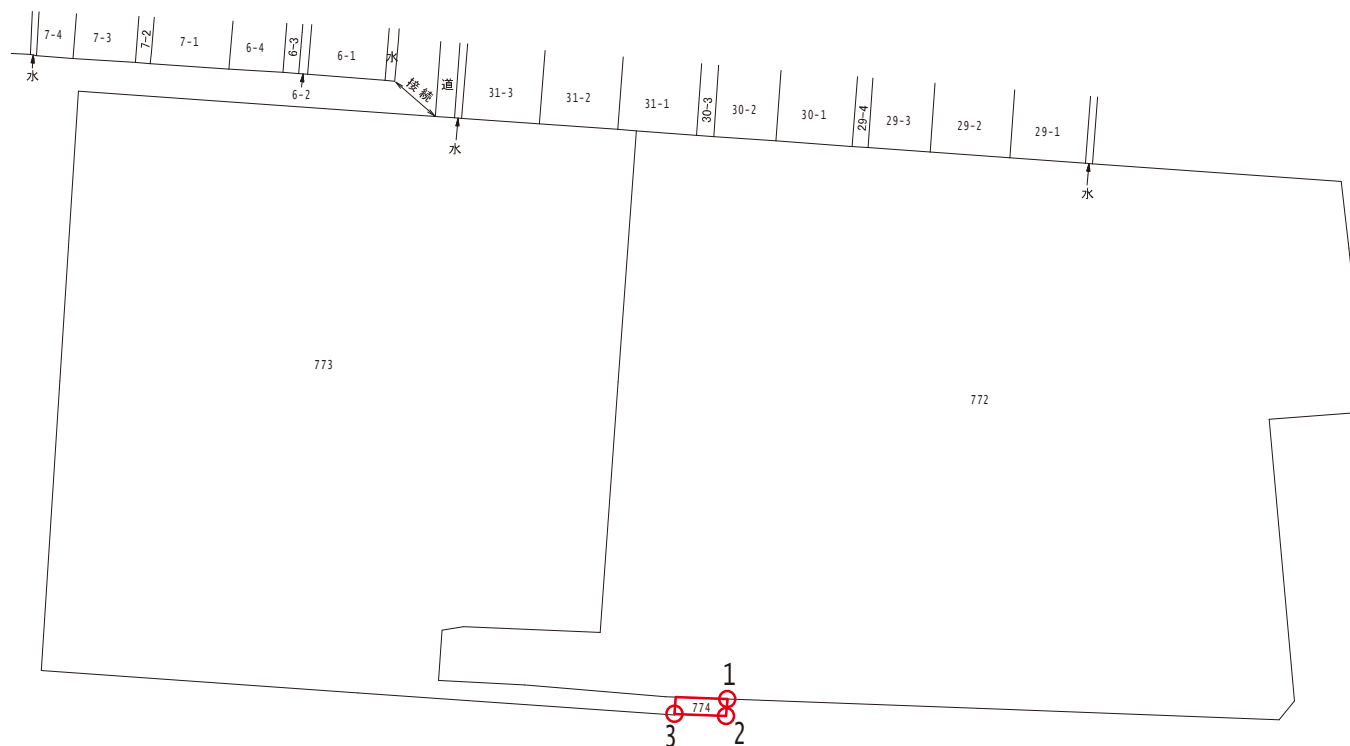
S=1:7,000 (A3)

国道 1305



岳南広域都市計画 用途地域の変更 富士市決定

公図写(参考図) S=1:1,200 (A3)



符号の説明	
1	既定用途地域界と依田橋字三ツ又774東側筆界線の交点
2	依田橋字三ツ又774東側筆界線と依田橋字三ツ又774南側筆界線の交点
3	依田橋字三ツ又774南側筆界線と既定用途地域界の交点

区域説明表	
1 ~ 2	依田橋字三ツ又774東側筆界線
2 ~ 3	依田橋字三ツ又774南側筆界線
3 ~ 1	既定用途地域界



S=1:1, 200 (A3)

凡 例	
	区分線及び符点
1	符号