

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	
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						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

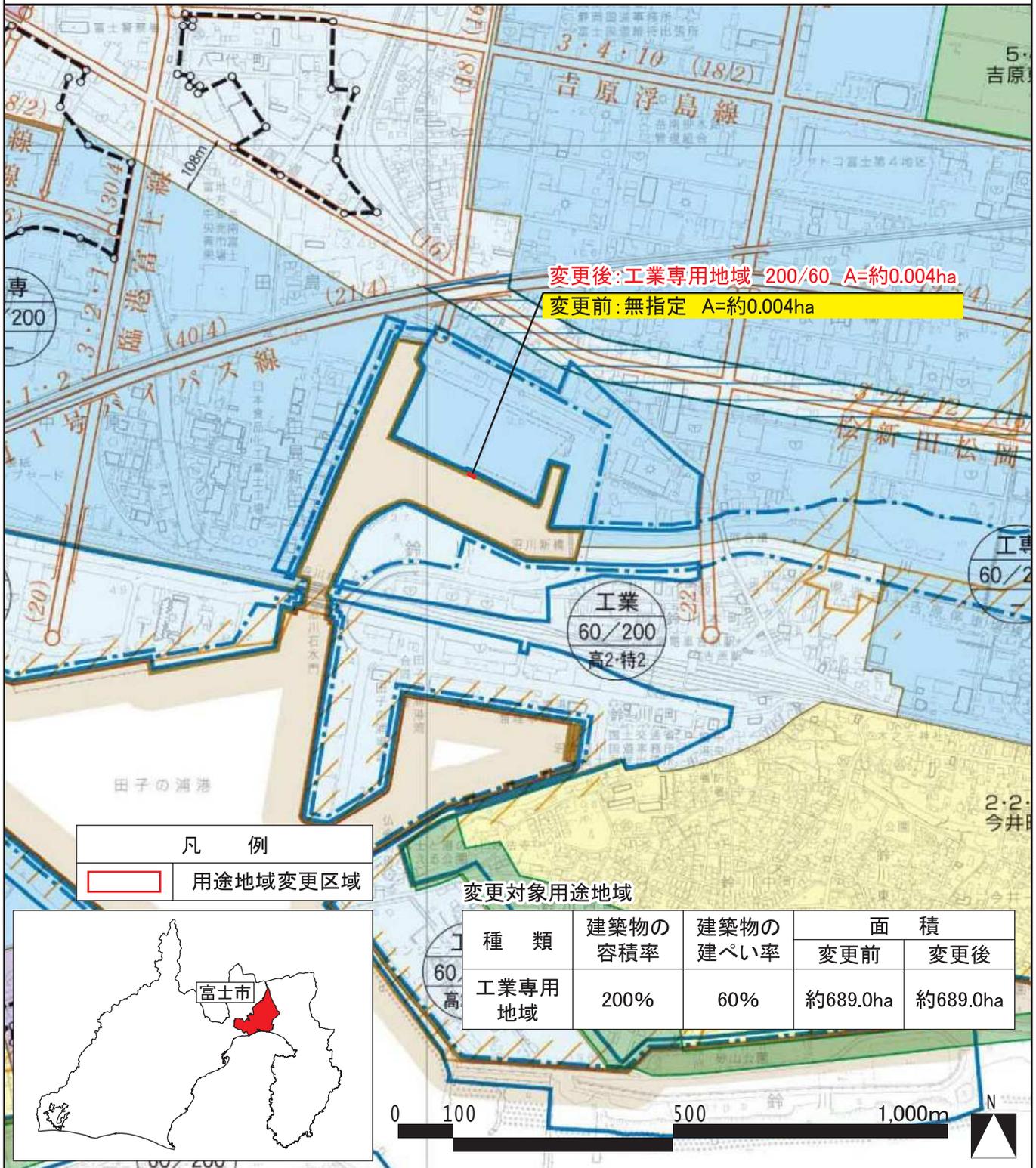
岳南広域都市計画 用途地域の変更
富士市決定

第 号議案附図

No.

位置図

S=1:10,000



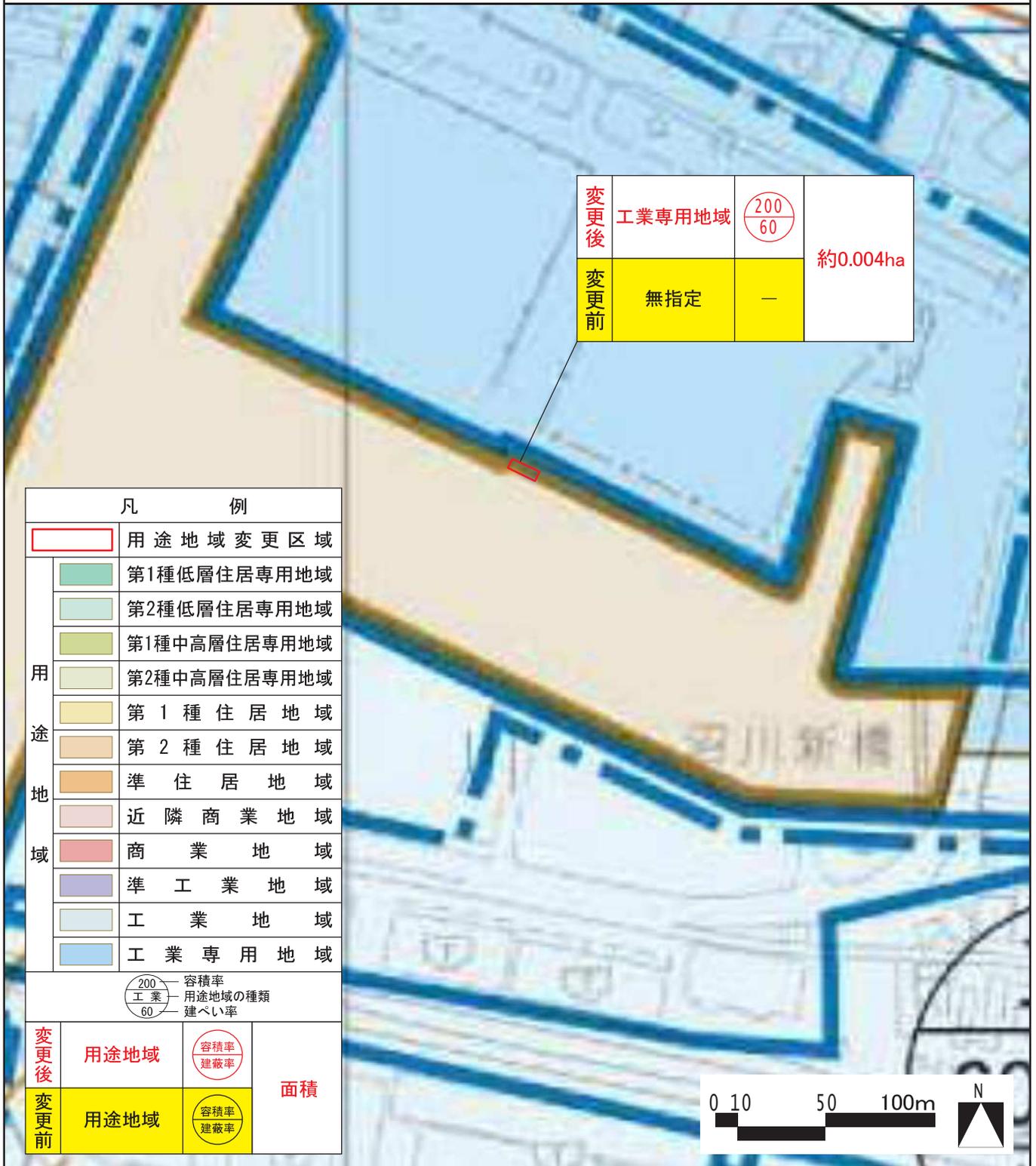
岳南広域都市計画 用途地域の変更
富士市決定

第 号議案附図

No.

拡大図

S=12,500



岳南広域都市計画図（富士市）

岳南広域都市計画 用途地域の変更 富士市決定 総括図 S=1/20,000

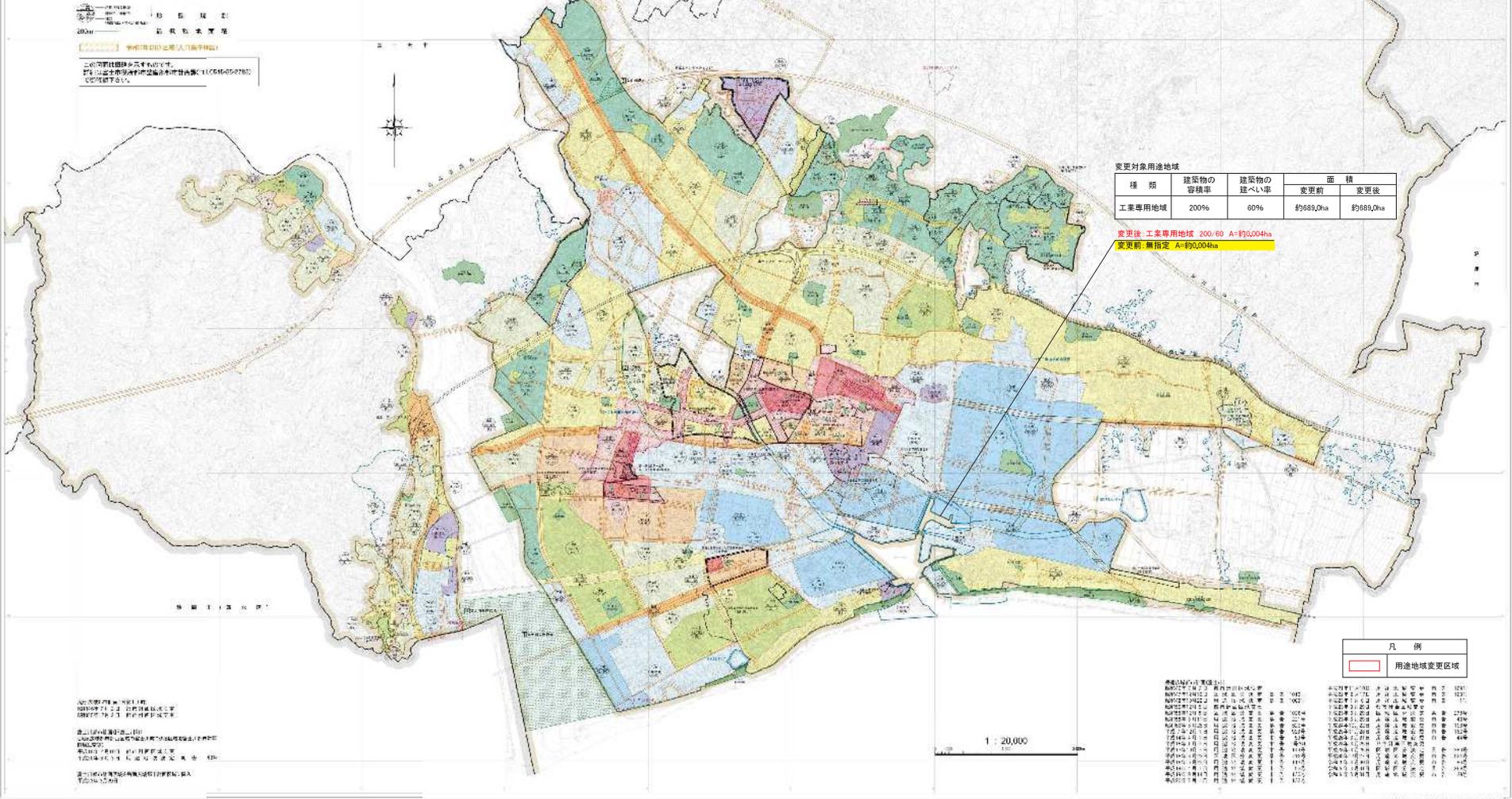
凡例	
行政区域	市界
市界	町界
町界	村界
用途地域	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中層住居専用地域
	第二種中層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣住居地域
	公共施設集積地域
	公共施設集積地域（第一種）
	公共施設集積地域（第二種）
	公共施設集積地域（第三種）
	公共施設集積地域（第四種）
	公共施設集積地域（第五種）
	公共施設集積地域（第六種）
	公共施設集積地域（第七種）
	公共施設集積地域（第八種）
	公共施設集積地域（第九種）
	公共施設集積地域（第十種）
	公共施設集積地域（第十一種）
	公共施設集積地域（第十二種）
	公共施設集積地域（第十三種）
	公共施設集積地域（第十四種）
	公共施設集積地域（第十五種）
	公共施設集積地域（第十六種）
	公共施設集積地域（第十七種）
	公共施設集積地域（第十八種）
	公共施設集積地域（第十九種）
	公共施設集積地域（第二十種）
	公共施設集積地域（第二十一種）
	公共施設集積地域（第二十二種）
	公共施設集積地域（第二十三種）
	公共施設集積地域（第二十四種）
	公共施設集積地域（第二十五種）
	公共施設集積地域（第二十六種）
	公共施設集積地域（第二十七種）
	公共施設集積地域（第二十八種）
	公共施設集積地域（第二十九種）
	公共施設集積地域（第三十種）
	公共施設集積地域（第三十一種）
	公共施設集積地域（第三十二種）
	公共施設集積地域（第三十三種）
	公共施設集積地域（第三十四種）
	公共施設集積地域（第三十五種）
	公共施設集積地域（第三十六種）
	公共施設集積地域（第三十七種）
	公共施設集積地域（第三十八種）
	公共施設集積地域（第三十九種）
	公共施設集積地域（第四十種）
	公共施設集積地域（第四十一種）
	公共施設集積地域（第四十二種）
	公共施設集積地域（第四十三種）
	公共施設集積地域（第四十四種）
	公共施設集積地域（第四十五種）
	公共施設集積地域（第四十六種）
	公共施設集積地域（第四十七種）
	公共施設集積地域（第四十八種）
	公共施設集積地域（第四十九種）
	公共施設集積地域（第五十種）
	公共施設集積地域（第五十一種）
	公共施設集積地域（第五十二種）
	公共施設集積地域（第五十三種）
	公共施設集積地域（第五十四種）
	公共施設集積地域（第五十五種）
	公共施設集積地域（第五十六種）
	公共施設集積地域（第五十七種）
	公共施設集積地域（第五十八種）
	公共施設集積地域（第五十九種）
	公共施設集積地域（第六十種）
	公共施設集積地域（第六十一種）
	公共施設集積地域（第六十二種）
	公共施設集積地域（第六十三種）
	公共施設集積地域（第六十四種）
	公共施設集積地域（第六十五種）
	公共施設集積地域（第六十六種）
	公共施設集積地域（第六十七種）
	公共施設集積地域（第六十八種）
	公共施設集積地域（第六十九種）
	公共施設集積地域（第七十種）
	公共施設集積地域（第七十一種）
	公共施設集積地域（第七十二種）
	公共施設集積地域（第七十三種）
	公共施設集積地域（第七十四種）
	公共施設集積地域（第七十五種）
	公共施設集積地域（第七十六種）
	公共施設集積地域（第七十七種）
	公共施設集積地域（第七十八種）
	公共施設集積地域（第七十九種）
	公共施設集積地域（第八十種）
	公共施設集積地域（第八十一種）
	公共施設集積地域（第八十二種）
	公共施設集積地域（第八十三種）
	公共施設集積地域（第八十四種）
	公共施設集積地域（第八十五種）
	公共施設集積地域（第八十六種）
	公共施設集積地域（第八十七種）
	公共施設集積地域（第八十八種）
	公共施設集積地域（第八十九種）
	公共施設集積地域（第九十種）
	公共施設集積地域（第九十一種）
	公共施設集積地域（第九十二種）
	公共施設集積地域（第九十三種）
	公共施設集積地域（第九十四種）
	公共施設集積地域（第九十五種）
	公共施設集積地域（第九十六種）
	公共施設集積地域（第九十七種）
	公共施設集積地域（第九十八種）
	公共施設集積地域（第九十九種）
	公共施設集積地域（第一百種）

【1】用途地域変更の概要

用途地域	面積	変更後の用途地域	面積
工業専用地域	約689,0ha	工業専用地域	約689,0ha
無指定	約0,004ha	無指定	約0,004ha

【2】変更対象の概要

用途地域	面積	変更後の用途地域	面積
工業専用地域	約689,0ha	工業専用地域	約689,0ha
無指定	約0,004ha	無指定	約0,004ha



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	200%	60%	約689,0ha	約689,0ha

変更後：工業専用地域 200/60 A=約0,004ha
 変更前：無指定 A=約0,004ha

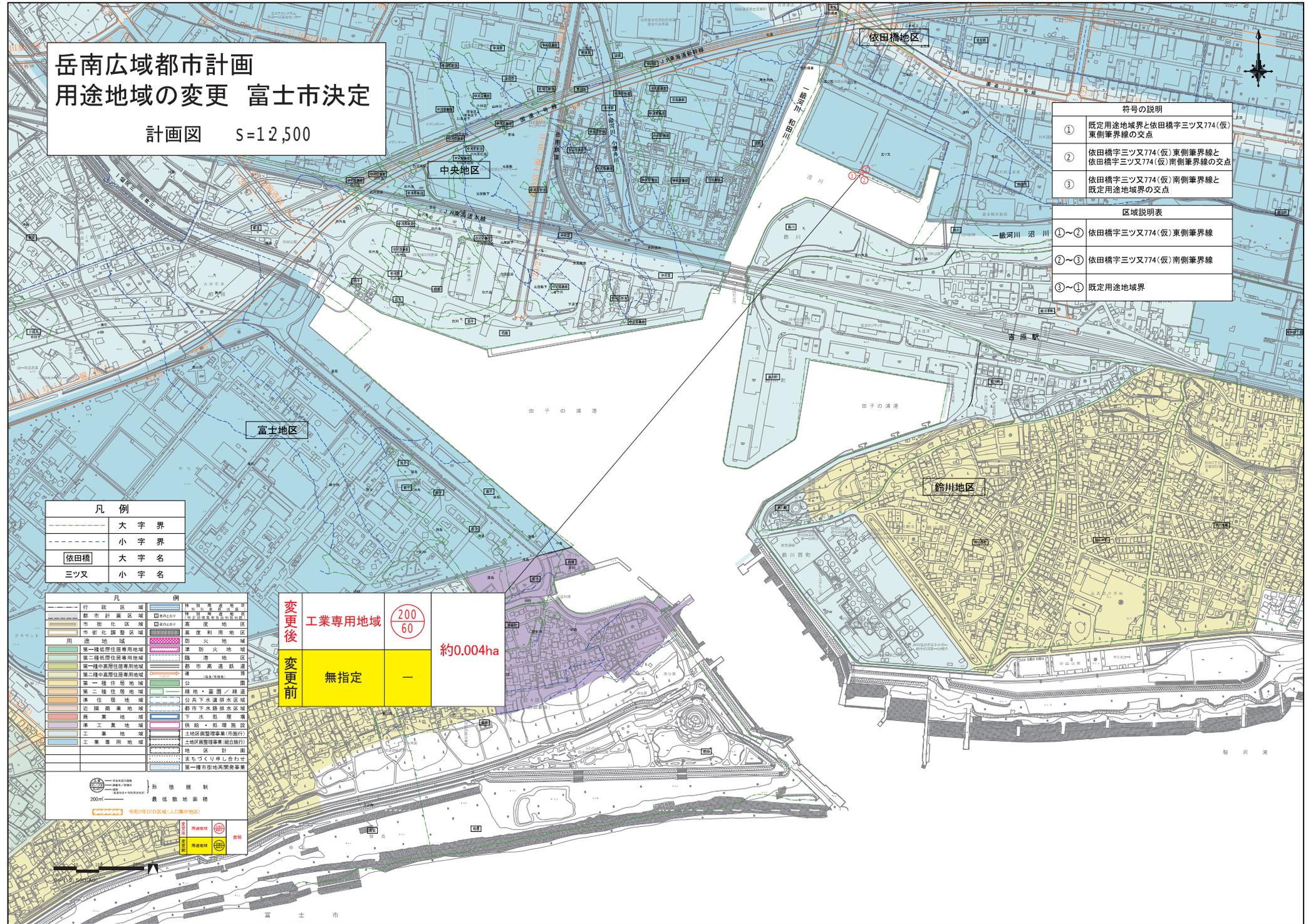
凡例	
用途地域変更区域	

用途地域	面積	用途地域	面積
第一種低層住居専用地域	約1,234,5ha	第一種中層住居専用地域	約567,8ha
第二種低層住居専用地域	約345,6ha	第二種中層住居専用地域	約234,5ha
第一種住居地域	約456,7ha	第二種住居地域	約123,4ha
近隣住居地域	約789,0ha	公共施設集積地域	約101,2ha
工業専用地域	約689,0ha	無指定	約0,004ha

富士市

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



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

凡 例	
———	大字界
- - - - -	小字界
依田橋	大字名
三ツ又	小字名

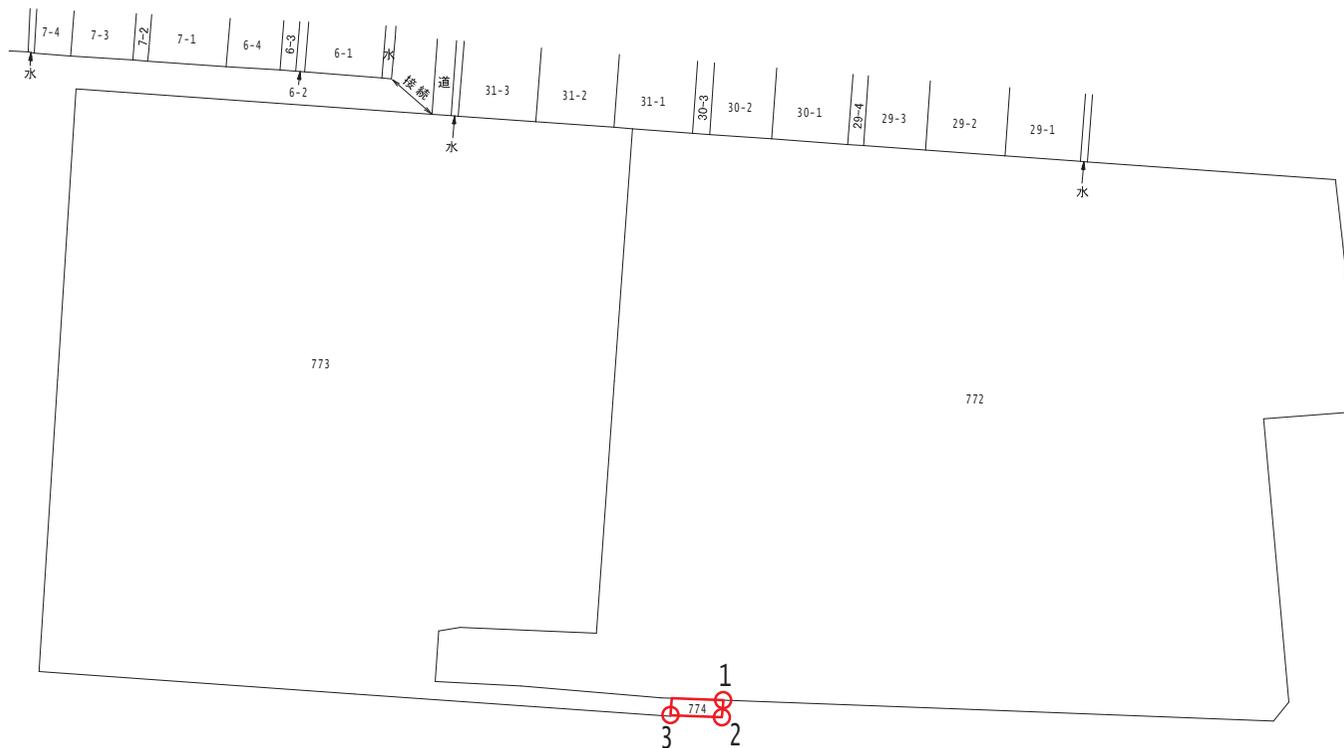
凡	例
行政区域	行政区域
都市計画区域	都市計画区域
市街化区域	市街化区域
市街化調整区域	市街化調整区域
用途地域	用途地域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
	防火地域
	準防火地域
	臨港地区
	都市高速鉄道線
	線
	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
	供排水施設
	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	200/60	約0.004ha
変更前	無指定	—	

凡 例	
200m	形状規制
	最低敷地面積
	令和2年DID区域(人口集中地区)
	用途地域
	容積

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(仮)東側筆界線の交点
2	依田橋字三ツ又774(仮)東側筆界線と依田橋字三ツ又774(仮)南側筆界線の交点
3	依田橋字三ツ又774(仮)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(仮)東側筆界線
2 ~ 3	依田橋字三ツ又774(仮)南側筆界線
3 ~ 1	既定用途地域界



S=1:1,200 (A3)

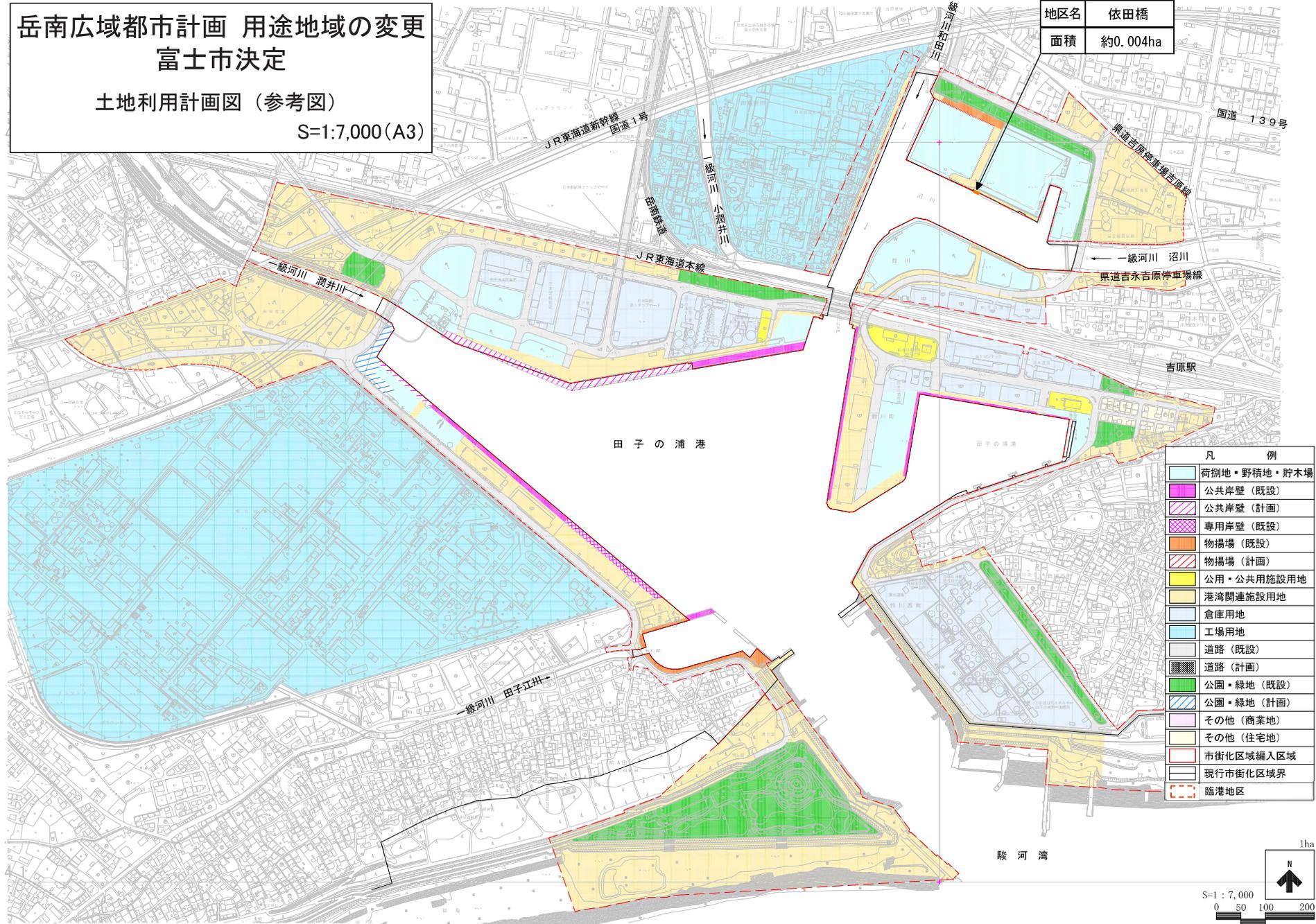
凡 例	
	区分線及び符点
1	符号

岳南広域都市計画 用途地域の変更
富士市決定

土地利用計画図（参考図）

S=1:7,000 (A3)

地区名	依田橋
面積	約0.004ha



凡	例
[Light Blue Box]	荷捌地・野積地・貯木場
[Pink Box]	公共岸壁（既設）
[Pink Box with Dotted Pattern]	公共岸壁（計画）
[Purple Box]	専用岸壁（既設）
[Orange Box]	物揚場（既設）
[Orange Box with Dotted Pattern]	物揚場（計画）
[Yellow Box]	公用・公共用施設用地
[Light Yellow Box]	港湾関連施設用地
[Light Blue Box]	倉庫用地
[Light Blue Box]	工場用地
[Grey Box]	道路（既設）
[Grey Box with Dotted Pattern]	道路（計画）
[Green Box]	公園・緑地（既設）
[Green Box with Dotted Pattern]	公園・緑地（計画）
[Light Yellow Box]	その他（商業地）
[Light Yellow Box]	その他（住宅地）
[Red Dashed Line]	市街化区域編入区域
[Black Dashed Line]	現行市街化区域界
[Red Dashed Line]	臨港地区

