

第2章 土地利用

土地利用は、将来にわたって都市計画の基本理念を実現するための規制・誘導手段を定めるものです。具体的には、区域区分、地域地区、促進区域があり、都市の特性や発展動向に応じた土地利用に関する計画を定めています。

1 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

区域区分（線引き）とは、都市の無秩序な市街地の拡大を抑制し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるため、市街化区域（都市計画区域を優先的に市街化すべき区域）と市街化調整区域（当面できるかぎり市街化を抑制する区域）を設定する制度です。

富士市では、昭和47年12月16日に静岡県内の第1次線引き都市として区域区分がされており、当時の指定面積は、市街化区域5,475ha、市街化調整区域10,537haでした。

その後、都市計画区域外の無秩序な開発防止のため、昭和55年12月5日に市街化調整区域を12,537haに変更し、平成18年6月23日には、第二東名IC周辺地区の整備に伴い、市街化調整区域49.1haを市街化区域に編入し、面積は市街化区域5,524.1ha、市街化調整区域12,487.9haとなりました。

平成23年3月29日には富士川都市計画区域の編入時に区域区分を定め、さらに、旧富士川町域のうち、都市計画区域外について、無秩序な開発防止のため、平成28年3月25日に市街化調整区域を変更しました。

現在は、市街化区域5,934.4ha、市街化調整区域15,171.6haとなっています。

◆市街化区域〔法第7条第2項〕

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域を定めるほか、道路、公園、下水道などの都市施設の計画を定め、計画的な市街地の整備を図る区域です。

◆市街化調整区域〔法第7条第3項〕

市街化を抑制すべき区域であり、農林漁業の用に供する建物などを除いて開発を抑制しています。

<市街化区域及び市街化調整区域決定状況>

都市計画区域名	市名	行政区域面積(ha)(A)	都市計画区域面積(ha)(B)	市街化区域面積(ha)(C)	市街化調整区域面積(ha)	都市計画区域外面積(ha)	C/A(%)	C/B(%)
岳南広域	富士市	24,495	21,106	5,934.4	15,171.6	3,389	24.2	28.1
	富士宮市	38,908	30,209	2,303.9	27,905.1	8,699	5.9	7.6
	合計	63,403	51,315	8,238.3	43,076.7	12,088	13.0	16.1



2 地域地区

地域地区〔法第8条第1項〕は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導するものです。

富士市では、用途地域、特別用途地区、高度地区・高度利用地区、防火地域・準防火地域、臨港地区の5種類を決定しています。

(1) 用途地域〔法8条第1項第1号、第9条第1項～第12項〕

用途地域は都市における合理的な土地利用を実現するために、種類に応じて、建築物の用途、建蔽率、高さなどを規制し、適正な機能と良好な環境を有する健全な市街地の形成を図ろうとする制度であり、地域地区制度の基本となるものです。

富士市の用途地域は、当初昭和40年7月15日に4,379haを決定しました。

その後、都市計画法、建築基準法の改正や土地区画整理事業等による土地利用の変化に伴い変更が行われ、現在の用途地域は、令和5年3月31日に変更したものです。

<用途地域決定状況>

A：建築物の高さの限度 最高10m B：建築物の敷地面積の最低限度 最低敷地面積200㎡
C：建築物の敷地面積の最低限度 最低敷地面積165㎡

種類	説明	容積率 (%)	建蔽率 (%)	面積(ha)	高さ、 敷地面積	構成率 (%)
第一種低層 住居専用地域	低層住宅の専用地域として良好な住環境の保護又は保全を図る地域です。 小規模な店舗・事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	80 80 80 100	50 50 50 50	97.9 233.8 260.8 50.4 小計 642.9	A B A C A A	10.8
第二種低層 住居専用地域	低層住宅地として良好な住環境を保護する地域です。第一種低層住居専用地域で建てられる施設のほか、住民の利便性にも配慮するため、150㎡以下の一定の店舗などが建てられます。	80	50	7.0	A	0.1
第一種中高層 住居専用地域	低層及び中高層住宅の良好な住環境の保護又は保全を図る地域です。第二種低層住居専用地域で建てられる施設のほか、病院、大学、500㎡以下の一定の店舗などが建てられます。	100 100 150 150	50 60 50 60	49.3 17.3 33.5 330.2 小計 430.3	—	7.3
第二種中高層 住居専用地域	低層及び中高層住宅の良好な住環境を保護する地域です。第一種中高層住居専用地域で建てられる施設のほか、住民の利便性にも配慮するため、1,500㎡以下の一定の店舗や事務所などが建てられます。	150 200	60 60	636.2 17.1 小計 653.3	—	11.0
第一種住居 地域	既成市街地において住環境を保護するための地域です。第二種中高層住居専用地域で建てられる施設のほか、3,000㎡以下の店舗・事務所・ホテルなどが建てられます。	200	60	1,555.3	—	26.2
第二種住居 地域	既成市街地において住環境を保護しつつ、都市的機能の共存立地を許容又は誘導するための地域です。第一種住居地域で建てられる施設のほか、10,000㎡以下(※1)の店舗・ポーリング場、ホテルなどが建てられます。	200	60	255.0	—	4.3
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地を許容しつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。第二種住居地域で建てられる施設のほか、客席が200未満の劇場などが建てられます。	200	60	185.2	—	3.1
近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物などをする店舗等の立地を図る地域です。準住居地域で建てられる施設のほか、小規模の工場も建てられます。	200 300	80 80	160.6 49.4 小計 210.0	—	3.5
商業地域	都市の中心部などで、主として商業、業務及び娯楽等の施設の集中立地を図るべき地域です。	400	80 (※2)	105.6	—	1.8
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等(※3)が立地する地域です。危険性、環境悪化をもたらすおそれのない工場などが建てられます。	200	60	135.5	—	2.3
工業地域	主として工業の利便の増進を図る地域です。工業専用地域で建てられる施設のほか、住宅、10,000㎡以下(※3)の店舗、図書館などが建てられます。	200	60	1,065.3	—	18.0
工業専用地域	工業の利便を増進するための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル、図書館などは建てられません。	200	60	689.0	—	11.6
合計				5,934.4		100.0

※1 特別用途地区（特定規模集客施設制限地区）の指定により、床面積の最高限度は5,000㎡まで

※2 建築基準法第53条第1項第4号において規定

※3 特別用途地区（特定規模集客施設制限地区）の指定により、床面積の最高限度は3,000㎡まで（準工業地域の一部は除外）

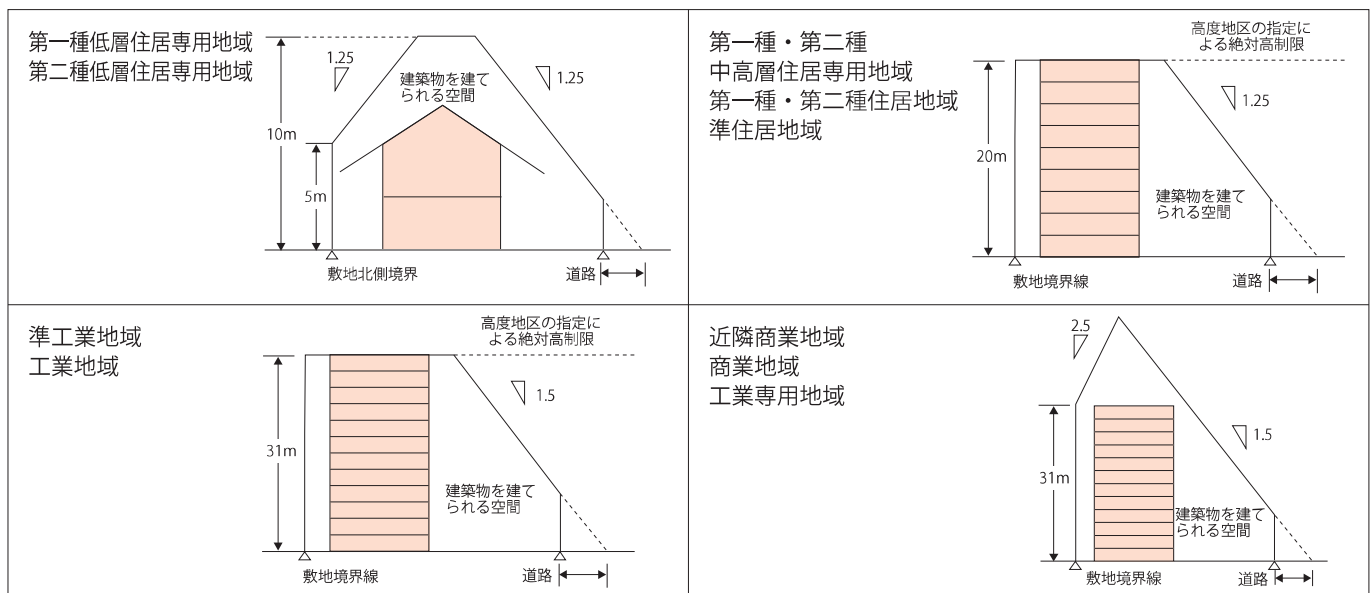
＜富士市の建築物の高さ制限・日影規制の指定状況＞

(令和4年3月31日現在)

用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	絶対高 制限 (高度地区 を含む)	道路斜線 制限		隣地斜線制限		北側斜線制限		日影規制			
				勾配	距離	勾配	前高	勾配	後高	対象建築物	基準面 (平均GLからの高さ)	5～10m	10m ～
第一種低層 住居専用地域	80	50	10m	1.25	20m	該当無し ※絶対高制限による。		1.25	5m	軒高7m超又は 階数3以上 (地階を除く。)	1.5m	3h	2h
	100	50										4h	2.5h
第二種低層 住居専用地域	80	50	10m	1.25	20m	該当無し ※絶対高制限による。		1.25	5m	同上	1.5m	3h	2h
第一種中高層 住居専用地域	100	50	20m (※)	1.25	20m	1.25	20m	－	－	高さ10m超	4m	3h	2h
	100	60											
	150	50											
	150	60											
第二種中高層 住居専用地域	150	60	20m (※)	1.25	20m	1.25	20m	－	－	高さ10m超	4m	3h	2h
	200	60										4h	2.5h
第一種住居地域	200	60	20m (※)	1.25	20m	1.25	20m	－	－	高さ10m超	4m	4h	2.5h
第二種住居地域	200	60	20m (※)	1.25	20m	1.25	20m	－	－	高さ10m超	4m	4h	2.5h
準住居地域	200	60	20m (※)	1.25	20m	1.25	20m	－	－	高さ10m超	4m	4h	2.5h
近隣商業地域	200	80	－	1.5	20m	2.5	31m	－	－	高さ10m超	4m	5h	3h
	300	80								－	－	－	－
商業地域	400	80	－	1.5	20m	2.5	31m	－	－	－	－	－	－
準工業地域	200	60	31m (※)	1.5	20m	2.5	31m	－	－	高さ10m超	4m	5h	3h
工業地域	200	60	31m (※)	1.5	20m	2.5	31m	－	－	－	－	－	－
工業専用地域	200	60	－	1.5	20m	2.5	31m	－	－	－	－	－	－
市街化調整区域	200	60	－	1.5	20m	2.5	31m	－	－	高さ10m超	4m	4h	2.5h

※高度地区の指定による。

本表のほか、地区計画等により高さ制限が設けられている地域がありますので、必ず御確認ください。



<用途地域内の建築物の用途制限の概要>

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途…………○ 建てられない用途…………×			備考												
(①、②、③、④、▲は面積、階数等の制限あり)			住居専用地域 第一種低層	住居専用地域 第一種低層	住居専用地域 第一種中高層	住居専用地域 第二種中高層	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	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
		150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
		500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
		1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
		3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
		10,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が	150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
		150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
		500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
		1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		3,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館			×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便の業務に供する施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫（①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限）		①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
			※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を越えるもの）		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	作業場の床面積が50㎡以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等		×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
		少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
		やや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等			都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

（注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 特別用途地区〔法第8条第1項第2号、第9条第14項〕

特別用途地区は、用途地域内において当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等を図ることを目的として定めるもので、用途地域を補完するものです。

制限の内容は市町村の条例により定められています。

① 特別業務地区

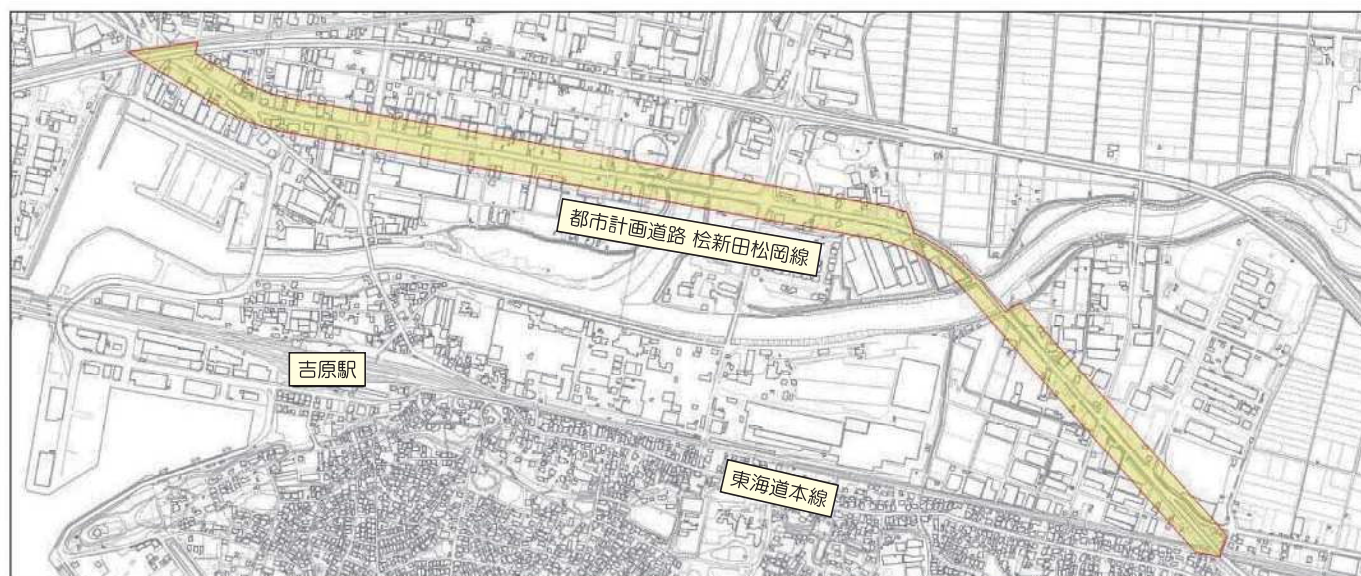
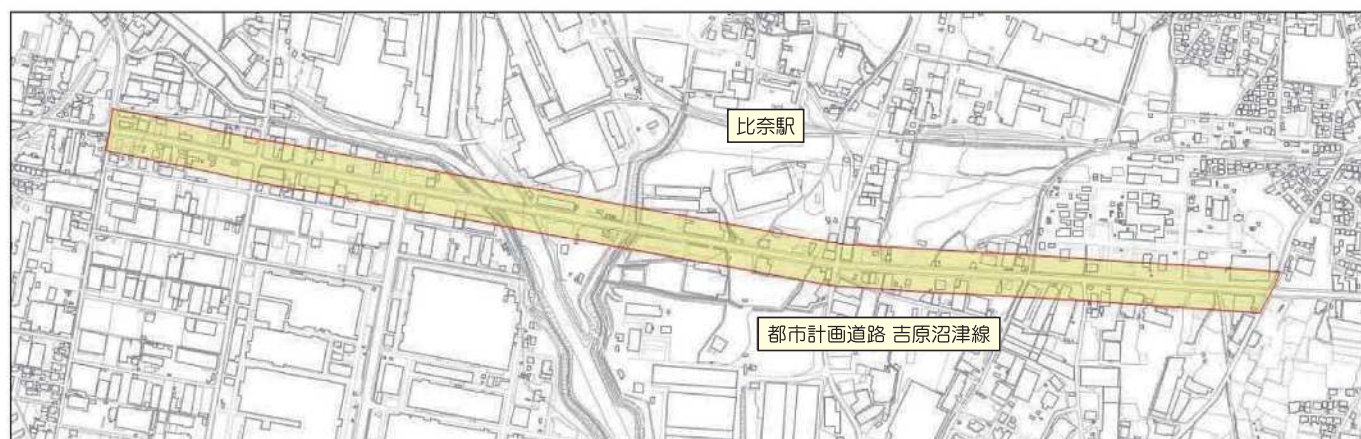
富士市では、特別業務地区として、平成7年12月1日に36haを決定しています。

これは、沿道サービスとしての土地利用を促進するため、一部の幹線道路沿いの用途地域を工業専用地域から工業地域に変更するとともに、沿道サービス地としてふさわしくない建物の立地を制限するため、併せて特別業務地区を指定したものです。

制限の内容は、平成8年1月1日に施行された「岳南広域都市計画富士市特別業務地区建築条例」に定められています。

< 特別用途地区決定状況・建築物の制限 >

種類	面積 (ha)	決定年月日 (告示番号)	建築してはならない建築物の用途
特定業務地区	36	H7.12.1 (市告第137号)	(1) 住宅（延べ床面積の2分の1以下を居住の用に供す件用住宅を除く） (2) 共用住宅、寄宿舍または下宿 (3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 図書館、博物館その他のこれらに関するもの



凡例 … 特別業務地区

②特定規模集客施設制限地区

集客施設の床面積の最高限度を地域の状況に応じて定めるものとして、平成24年10月22日に1,396haを決定しました。

これは、周辺環境に適さない規模が大きすぎる集客施設の分散立地を抑制し、良好な居住環境や生活利便性の維持・保全を図るものです。

制限の内容は、平成25年1月1日に施行された「岳南広域都市計画特別用途地区特定規模集客施設制限地区の区域内における建築物の制限に関する条例」に定めています。

その後、平成30年12月27日に新富士駅南地区土地区画整理事業地内の第一種住居地域を第二種住居地域に変更したことに伴い、第一種特定規模集客施設制限地区が21ha増加しています。

<特定規模集客施設制限地区の対象区域と制限の内容>

種類	面積 (ha)	集客施設の床面積 の最高限度 (㎡)	対象となる用途地域	最終決定年月日 (告示番号)
特定規模集客施設 制限地区(第一種)	255	5,000	第二種住居地域	H30.12.27 (市告第225号)
特定規模集客施設 制限地区(第二種)	1,162	3,000	準工業地域(※) 工業地域	

※第二東名インターチェンジ周辺地区は、この制限の対象ではありません。
地区計画により、集客施設の床面積の最高限度が定められている地区があります。

(3) 高度地区〔法第8条第1項第3号、第9条第18項〕

高度地区は、用途地域内における市街地の環境の維持や、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高及び最低限度を定める地区です。

富士市では、平成24年10月22日に4,232haを決定しました。

これは、周辺環境に適さない高すぎる建築物の無秩序な立地を抑制し、良好な居住環境や工場の操業環境の維持保全及び良好な市街地景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を地域の状況に応じて定めたものです。

その後、用途地域の変更により区域を拡大し、現在は、4,240haとなっています。

<高度地区の決定状況と制限の内容>

種類	建築物の高さの最高限度	対象となる用途地域	最終決定年月日 (告示番号)
高度地区(第一種)	20メートル	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	H26.3.31 (市告第45号)
高度地区(第二種)	31メートル	準工業地域(※)、工業地域	

※準工業地域のうち、第二東名IC周辺地区計画区域の一部は指定されていません。

〔適用の除外〕

- (1)この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）
- (2)既存不適格建築物について、その適合しない部分を増加させない範囲で、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合
- (3)既存不適格建築物の敷地面積を減少させ、又は増加させない同一の敷地で、当該既存不適格建築物の高さを限度とする建替え（既存不適格建築物を除却した後、直ちに建築の工事着手をするもの）を行う場合
- (4)地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で、当該地区計画等の地区整備計画に適合しているもの
- (5)工業地域内における、工場立地法で定める特定工場
- (6)推定津波浸水域に指定された区域内の建築物

(4) 高度利用地区〔法第8条第1項第3号、第9条第19項〕

高度利用地区は用途地域内の市街地で、特に合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

富士市では、当初、昭和51年10月4日に富士駅北口地区の0.4haを、平成25年10月10日に富士駅南口地区の0.4haを決定しました。

<高度利用地区決定状況>

名称	面積(ha)	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面位置最低限度	最終決定年月日(告示番号)
富士駅北口地区	0.4	40/10	20/10	10/10	200㎡	なし	R1.6.25(市告第35号)
富士駅南口地区	0.4	45/10	20/10	7/10	200㎡	あり	R1.6.25(市告第35号)



(5) 防火地域、準防火地域〔法第8条第1項第5号、第9条第21項〕

市街地において、火災等災害の未然防止の観点から定められたのが、防火地域及び準防火地域です。

これらの地域内においては、建築物の階数や面積の規模により、耐火又は準耐火建築物としなければならないなど、構造上の制限が建築基準法により定められています。

富士市の防火地域は、当初、昭和32年3月30日に1.06haを、準防火地域は、昭和27年4月8日に26haを決定しています。

その後、市街地の拡大、用途地域の変更等により区域を拡大し、現在に至っています。

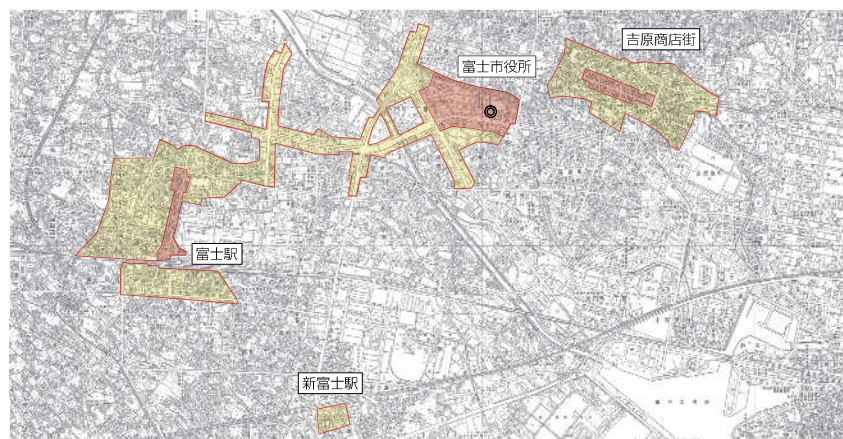
<防火地域、準防火地域決定状況>

地域名	面積(ha)	最終決定年月日(告示番号)
防火地域	32.0	H14.4.1(市告第60号)
準防火地域	162.9	

<防火地域、準防火地域内の構造制限>

注1 耐火建築物、または延焼防止建築物をいいます。
注2 準耐火建築物、または準延焼防止建築物をいいます。

地域	規模	耐火建築物等(注1)としなければならないもの	耐火建築物等(注1)又は準耐火建築物等(注2)としなければならないもの	防火構造としなければならないもの
防火地域	階数	階数が3以上のもの	階数が2以下でかつ延べ面積が100㎡以下のもの	—
	延べ面積(階数にかかわらず)	100㎡を超えるもの		
準防火地域	階数	地階を除く階数が4以上のもの	地階を除く階数が3のもの。ただし、防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物は除く	左記以外の木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分
	延べ面積(階数にかかわらず)	1,500㎡を超えるもの		



凡例	
	防火地域
	準防火地域

(6) 臨港地区〔法第8条第1項第9号、第9条第23項〕

臨港地区は、港湾の機能としての船舶の出入、停泊、けい留、荷物の積卸し、貯蔵保管、各種手続き及び検査等、港湾周辺の効率的な土地利用を図るために定める地区です。

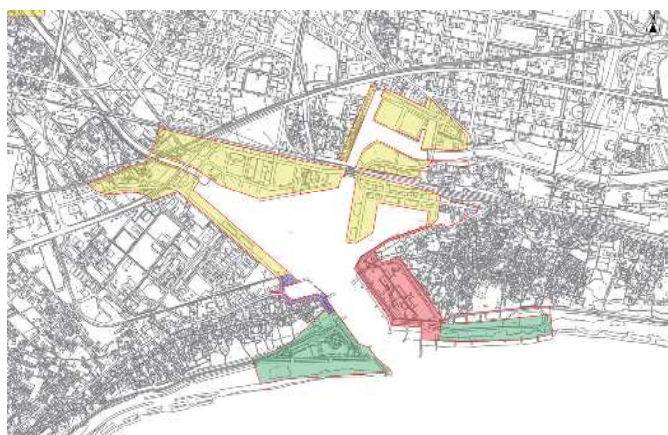
臨港地区に指定されると、港湾管理者は、港湾法第39条に基づく分区の指定が可能となり、港湾の管理、運営の適正、円滑化を図るために、各分区の利用目的を阻害する建築物の建設等、一定の行為が「静岡県の管理する港湾の臨港地区内の分区における建築物の規制に関する条例」により規制されます。

富士市では、当初、昭和34年3月31日に田子の浦港を中心として決定され、同年6月19日には、港湾法の規定に基づき、商港区、工業港区及び漁港区の3区分の指定がされました。

その後、管理運営上の必要性から区域及び分区が変更され、現在は商港区、漁港区、保安港区、修景厚生港区等の区分により122.9haの地区が指定されています。

<臨港地区決定状況>

名称	面積 (ha)	分区内訳 (ha)					最終決定年月日 (告示番号)
		商港区	漁港区	保安港区	修景厚生港区	無指定	
田子の浦	122.9	66.7	2.2	20.9	26.3	6.8	R5.3.31 (県告第268号)



凡例		分区
	商港区	
	漁港区	
	保安港区	
	修景厚生港区	
	無指定	

臨港地区内における各分区（港湾法第39条）

①商港区

旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域

②漁港区

水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域

③保安港区

爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域

④修景厚生港区

景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域



商港区



漁港区

3 促進区域

地域地区等に関する都市計画が、その目的に応じて建築物の建築や工作物の建設等を規制し、より良好な土地利用を実現しようとするものであるのに対し、促進区域は主として土地所有者等に一定の土地利用を実現することを義務づけ、区域内の土地を、その性質に応じて積極的に利用させることを目的とする区域です。

促進区域（法第10条の2）には、市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域、拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域の4種類があります。

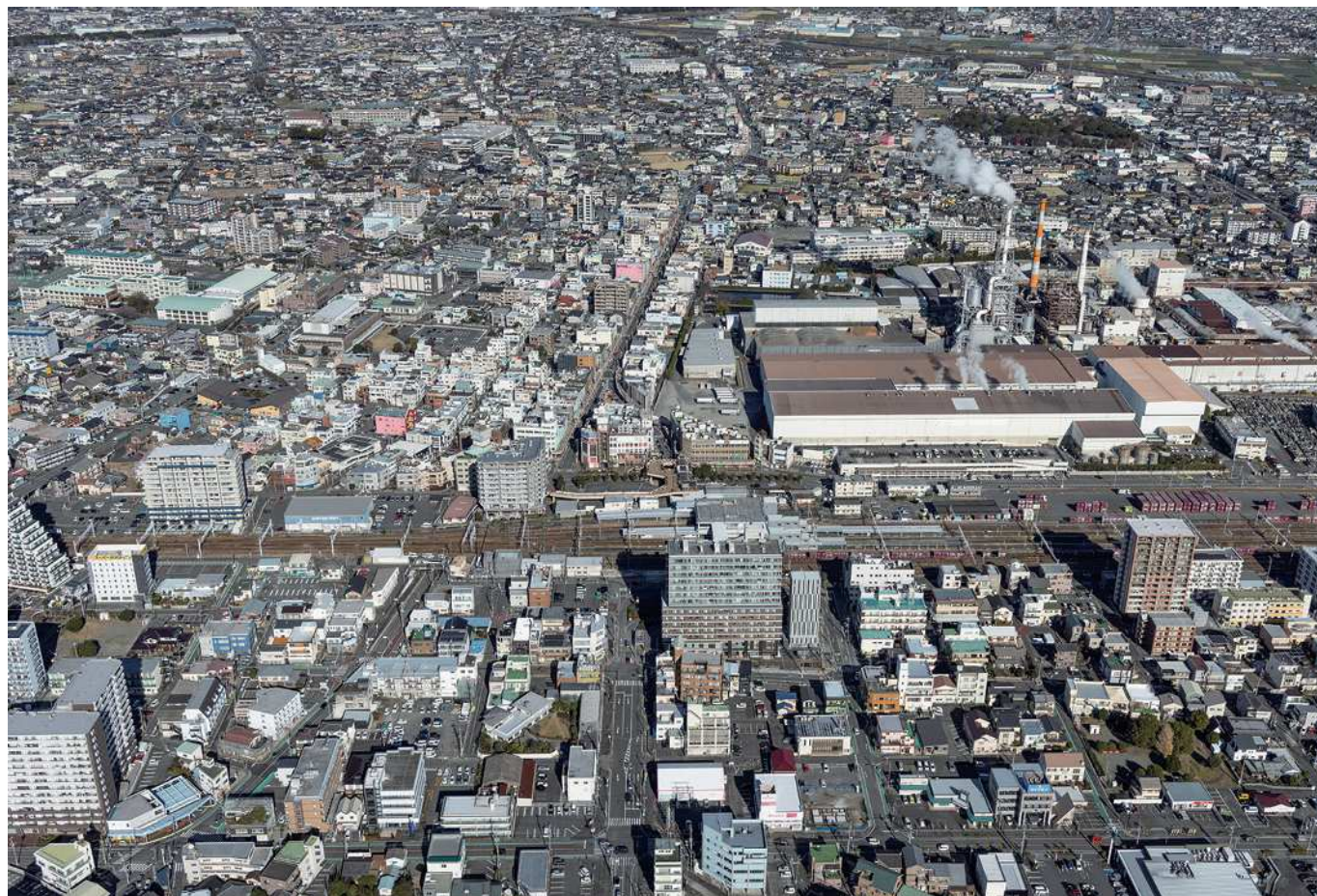
富士市では、昭和51年10月4日に東海道本線富士駅北側に市街地再開発促進区域を決定しました。

◆市街地再開発促進区域〔法第10条の2第1項第1号〕

高度利用地区内にあり、第一種市街地再開発事業の施行区域の条件に該当する土地の区域で、その区域内の宅地の所有者又は借地権者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切と認められるものについて定めることができる区域です。

<促進区域決定状況>

名称	面積(ha)	決定年月日(告示番号)	備考
駅前地区市街地再開発促進区域	0.4	S51.10.4 (市告第71号)	富士駅前第三地区第一種市街地再開発事業（区域面積 約0.17ha） 富士駅前第四地区第一種市街地再開発事業（区域面積 約0.18ha）



富士駅周辺のまちなみ

4 地区計画等・申し合わせ

(1) 地区計画等〔法第12条の5〕

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが必要な、住民参加のまちづくりを目指す手法でもあります。

一般に地区計画は、道路、公園、広場など（地区施設）の位置を定めたり、建築物の用途、壁面位置、敷地規模、建築物の高さの最高限度などを定めたりすることにより、用途地域等の役割を補完し、良好な街区の形成を誘導します。

このほか、地区の特性や整備・誘導の目的により、多様な地区計画のメニューが用意されており、これらを総称して「地区計画等」と呼んでいます。

<地区計画等の種類>（5種類）

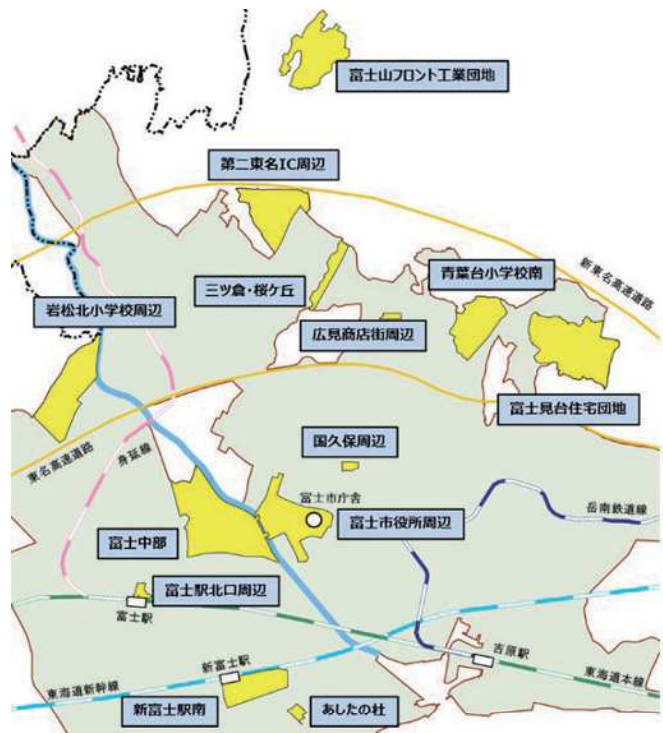
①地区計画 ②防災街区整備地区計画 ③歴史的風致維持向上地区計画 ④沿道地区計画 ⑤集落地区計画

富士市では、地区の特性に応じ良好な市街地の整備及び保全を図るために、法第12条の4第1項第1号に定められた地区計画を13地区に導入しています。

<地区計画の決定状況>

地区名	面積 (ha)	地区整備計画											決定年月日 (告示番号)	最終年月日 (告示番号)
		地区 区分	地区 施設	用途 制限	容積率	建蔽率	敷地面積	建築 面積	壁面 位置	高さ 制限	形態 意匠	かさ さく		
富士中部	89.9	5	—	○	—	—	○	—	○	○	○	○	S60.3.28 (市告第18号)	H23.8.4 (市告第161号)
富士市役所周辺	50.4	4	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—	S63.7.10 (市告第61号)	H8.4.1 (市告第25号)
広見商店街周辺	2.1	2	—	○	—	—	—	—	○	○	○	—	H7.12.1 (市告第138号)	—
三ツ倉・桜ヶ丘	11.7	1	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	H7.12.1 (市告第139号)	—
新富士駅南	29.2	5	—	○	—	—	○	—	○	○	○	○	H14.4.1 (市告第61号)	H30.12.27 (市告第226号)
富士見台住宅団地	75.4	3	—	○	—	—	○	—	○	○	○	○	H19.4.1 (市告第53号)	H24.10.22 (市告第196号)
国久保周辺	2.5	1	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	H20.7.1 (市告第133号)	—
第二東名IC周辺	44.6	6	—	○	—	—	○	—	○	○	○	○	H23.1.6 (市告第2号)	H30.4.1 (市告第63号)
青葉台小学校南	37.7	2	○	—	—	—	○	—	○	○	○	○	H24.2.8 (市告第11号)	H26.3.31 (市告第46号)
岩松北小学校周辺	54.6	4	—	○	—	—	—	—	—	○	○	○	H30.1.12 (市告第3号)	—
あしたの杜	3.1	1	—	—	○	○	○	—	○	○	—	—	H30.4.16 (市告第76号)	H30.11.2 (市告第202号)
富士山フロント工業団地	51.0	1	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	R2.4.30 (市告第89号)	—
富士駅北口周辺※(高)	3.0	1	—	○	○	○	—	○	○	—	○	—	R4.3.29 (市告第36号)	—

※(高) … 高度利用型地区計画

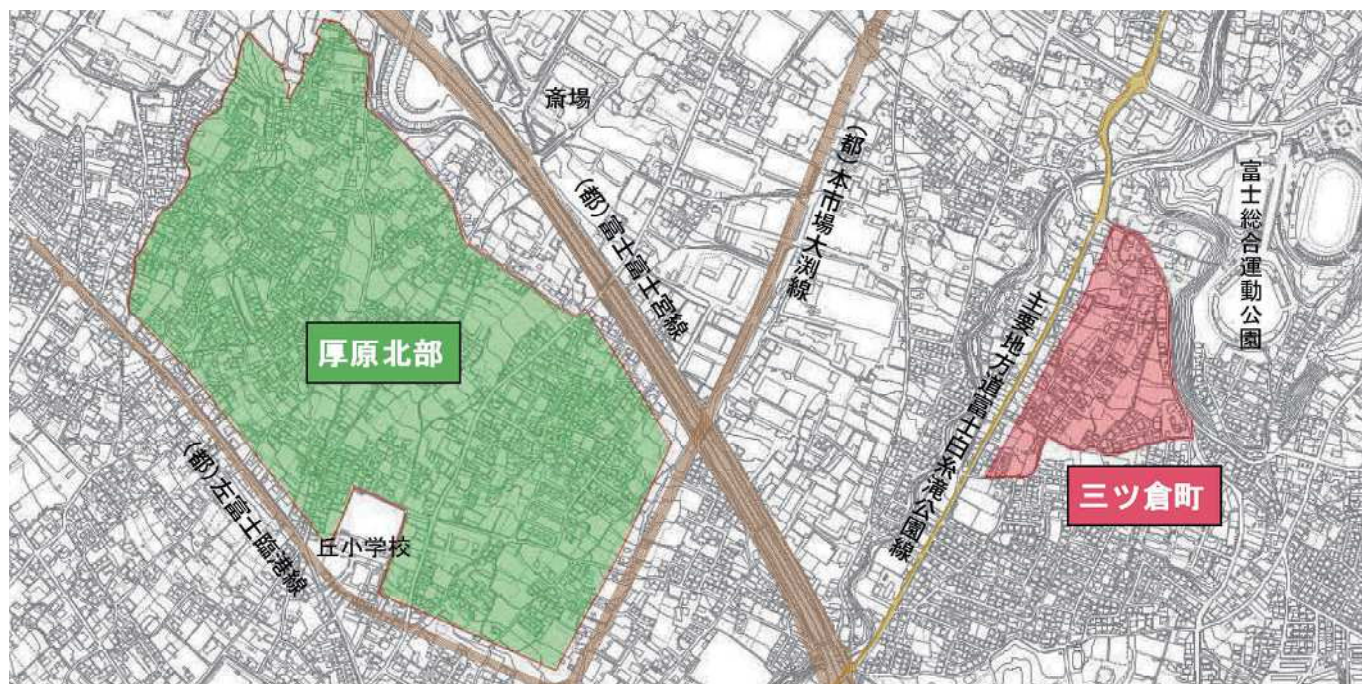


(2) 申し合わせ

申し合わせとは、まちづくりのための自主組織が中心となり、住民自身の手によって地区の特性に応じた、良好な住環境を作り出すためのルールです。

申し合わせは地区計画制度と同様の目的を持っていますが、地区計画は都市計画決定したルールを、行政が管理・運営するのに対し、この制度は住民の合意により定めたルールを住民自身の手によって管理・運営するものです。

富士市では、厚原北部、三ツ倉町の2地区で申し合わせを定めています。



申し合わせの内容	
壁面の位置	建築物（別棟の車庫及び物置で延べ面積が20㎡以下のものは除きます。）の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路及び隣地の境界線から1.0m以上離すものとします。
かき、さくの構造	道路に面するかき又はさく（門柱及び左右2 m以下の門の袖を除きます。）は、高さが1 mを超えるコンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、レンガ造、石造はやめて生垣とします。
緑化の推進	敷地内には木をできるだけ植え、緑化につとめ、庭木・生垣等は十分な手入れを行うようにします。