

## 岳南広域都市計画地区計画の変更（富士市決定）

岳南広域都市計画あしたの杜地区計画を次のように変更する。

名 称	あしたの杜地区計画	
位 置	富士市川成島 字蓮沼の一部 富士市中丸 字上蓮沼及び字下蓮沼の各一部 富士市鮫島 字蓮沼の一部	
面 積	約 3.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>○自然と調和するゆとりある住環境の形成を図る。</p> <p>本地区は、富士市の南部に位置し、良好な住環境の保全を図る地域として、第一種中高層住居専用地域が指定されている。近隣には国道1号バイパス線及び東海道新幹線新富士駅があり、交通利便性の高い地区であるとともに、富士市都市計画マスタープラン等の上位計画においても、都市生活及び都市活動の場として、住環境をはじめとする良好な市街地環境の創出及び充実した交通ネットワークの形成を図ることを目的とした都市活動のエリアと位置付けられている。</p> <p>本地区は、従来は企業の社宅であったが、社宅が撤退し、その跡地を宅地開発により、道路、公園等の公共施設及び宅地として整備した地区である。そこで、地区計画を策定し、住宅専用地として自然と調和するゆとりある住環境を形成し、これを持続することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住環境の保全を図るため、建築物の規模を制限して密集化を防止し、植栽及び生垣等の設置に努め、緑化の推進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 建築物の密集化を防止し、ゆとりを確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、壁面の位置を制限する。</p> <p>2 良好な住環境を確保するため、建築物の規模及び高さを制限する。</p>
地区整備計画	建築物等のに関する事項	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は、165㎡とする。</p> <p>ただし、巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。</p>
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。</p>
	建築物の建蔽率の最高限度	<p>建築物の建蔽率は、10分の5（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6）以下でなければならない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、10mを超えてはならない。
		建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から 1.0m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げる事項については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 別棟の車庫</li> <li>2 別棟の物置で延べ床面積の合計が 20 m<sup>2</sup>以下のもの</li> <li>3 巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物</li> </ol>

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

本地区内の街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地の建築物について、建築基準法第53条第3項第2号の規定に準拠して、通常の見蔽率の数値に10分の1を加えたものをもって見蔽率とする措置を講ずるため、あしたの杜地区計画を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

本地区は、建築物の建蔽率等を制限し、自然と調和するゆとりある住環境の形成を図っている。

こうした中、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は、他の敷地より有効空地に面する割合が大きく、他の敷地との比較において日照、通風等をより確保することが可能であると考えられる。

また、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号においては、このような敷地の建築物について、通常建蔽率の数値に10分の1を加えたものをもって建蔽率とする特例（以下「角地等の特例」という。）が規定されている。

これらを踏まえて、本地区内においても建築基準法第53条第3項第2号の規定に準拠して角地等の特例と同様の措置を講じ、地区計画の目標の実現を図るため、あしたの杜地区計画を本案のとおり変更する。

## 岳南広域都市計画地区計画の変更（富士市決定）

岳南広域都市計画あしたの杜地区計画を次のように変更する。

名 称	あしたの杜地区計画	
位 置	富士市川成島 字蓮沼の一部 富士市中丸 字上蓮沼及び字下蓮沼の各一部 富士市鮫島 字蓮沼の一部	
面 積	約 3.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>○自然と調和するゆとりある住環境の形成を図る。</p> <p>本地区は、富士市の南部に位置し、良好な住環境の保全を図る地域として、第一種中高層住居専用地域が指定されている。近隣には国道1号バイパス線及び東海道新幹線新富士駅があり、交通利便性の高い地区であるとともに、富士市都市計画マスタープラン等の上位計画においても、都市生活及び都市活動の場として、住環境をはじめとする良好な市街地環境の創出及び充実した交通ネットワークの形成を図ることを目的とした都市活動のエリアと位置付けられている。</p> <p>本地区は、従来は企業の社宅であったが、社宅が撤退し、その跡地を宅地開発により、道路、公園等の公共施設及び宅地として整備した地区である。そこで、地区計画を策定し、住宅専用地として自然と調和するゆとりある住環境を形成し、これを持続することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住環境の保全を図るため、建築物の規模を制限して密集化を防止し、植栽及び生垣等の設置に努め、緑化の推進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 建築物の密集化を防止し、ゆとりを確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、壁面の位置を制限する。</p> <p>2 良好な住環境を確保するため、建築物の規模及び高さを制限する。</p>
地区整備計画	建築物等のに関する事項	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は、165㎡とする。</p> <p>ただし、巡查派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。</p>
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。</p>
	建築物の建蔽率の最高限度	<p>建築物の建蔽率は、10分の5（<b>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6</b>）以下でなければならない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、10mを超えてはならない。
		建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又は柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から 1.0m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げる事項については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 別棟の車庫</li> <li>2 別棟の物置で延べ床面積の合計が 20 m<sup>2</sup>以下のもの</li> <li>3 巡査派出所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物</li> </ol>

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。

凡	例
行政区域	特別用途地区
都市計画区域	特別用途地区(特定集積地区を除く)
市街化区域	高度地区
市街化調整区域	高度利用地区
用途地域	防火地域
第一種低層住居専用地域	準防火地域
第二種低層住居専用地域	臨港地区
第一種中高層住居専用地域	都市高速鉄道線(複線/単線)
第二種中高層住居専用地域	公園
第一種住居地域	緑地・墓園/緑道
第二種住居地域	公共下水道排水区域
準住居地域	都市下水道排水区域
近隣商業地域	下水処理場
商業地域	供給・処理施設
準工業地域	土地区画整理事業(複合施行)
工業地域	地区計画
工業専用地域	まちづくり申し合わせ

岳南広域都市計画地区計画の変更  
あしたの杜地区計画 総括図

あしたの杜地区計画  
A=3.1ha

①<特別用途地区(特定規模集客施設制限地区)の内容>

凡例	種類	集客施設の床面積の概算限度	対象となる用途地域
特1	特定規模集客施設制限地区(第一種)	5,000平方メートル	第二種住居地域
特2	特定規模集客施設制限地区(第二種)	3,000平方メートル	準工業地域 工業地域

※富士市建築条例により建築が制限されます。(平成24年10月22日 市告示第194号)

②<高度地区の内容>

凡例	種別	建築物の高さの最高限度	対象となる用途地域
高1	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 準住居地域
高2	高度地区(第二種)	31メートル	準工業地域 工業地域

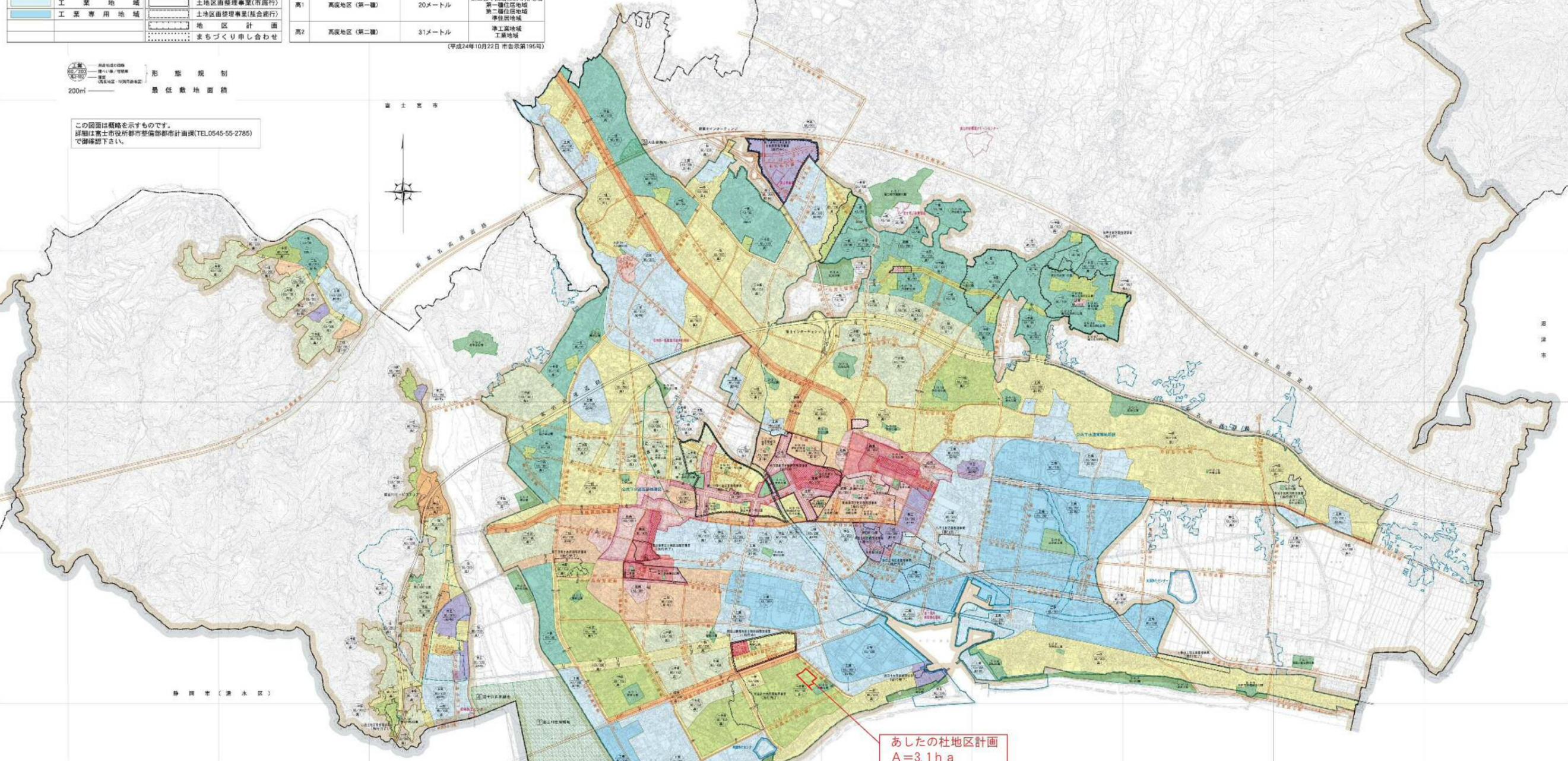
(平成24年10月22日 市告示第195号)

岳南広域都市計画図(富士市)



凡例	形態規制
200m	最低敷地面積

この図面は概略を示すものです。  
詳細は富士市役所都市整備部都市計画課(TEL.0545-55-2785)  
で御確認ください。



あしたの杜地区計画  
A=3.1ha

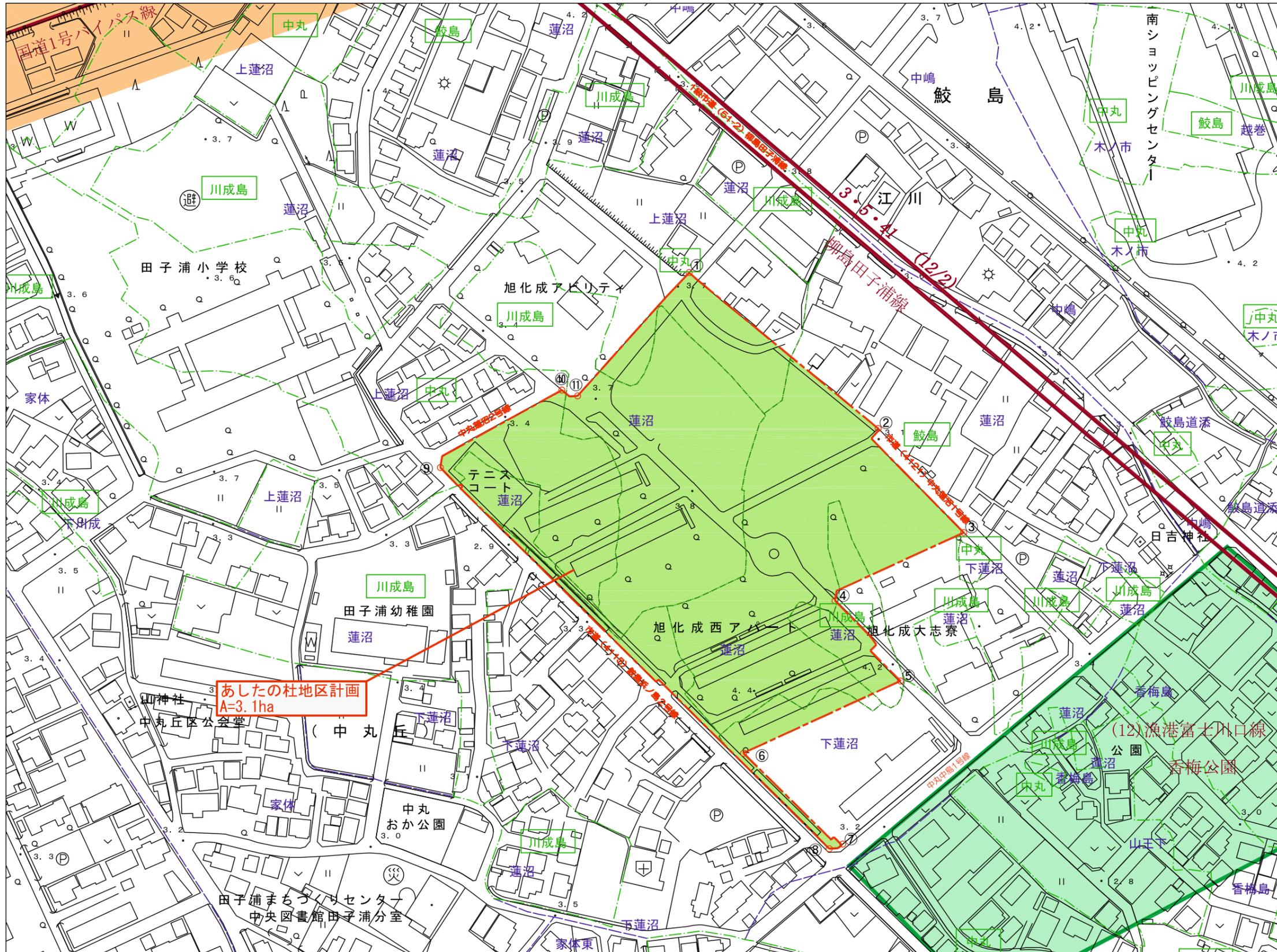
1 : 20,000

岳南広域都市計画(富士市)

昭和46年7月2日	都市計画区域区域決定	告示	1013号
昭和47年12月16日	区域区分決定	告示	1000号
昭和48年10月28日	用途地域決定	告示	1028号
昭和50年12月5日	都市計画区域区域変更	告示	221号
昭和52年12月3日	区域区分変更	告示	483号
昭和58年3月11日	用途地域変更	告示	629号
昭和60年5月8日	区域区分変更	告示	691号
昭和62年6月28日	用途地域変更	告示	903号
平成7年12月1日	区域区分変更	告示	431号
平成11年10月16日	用途地域変更	告示	59号
平成14年4月1日	用途地域変更	告示	14の1
平成15年1月7日	用途地域変更	告示	637号
平成16年4月30日	用途地域変更	告示	149号
平成17年10月7日	区域区分変更	告示	712号
平成18年6月23日	区域区分変更	告示	113号
平成19年4月1日	用途地域変更	告示	59号
平成19年5月14日	用途地域変更	告示	130号
平成20年7月1日	用途地域変更	告示	132号
平成21年11月10日	用途地域変更	告示	188号
平成22年5月17日	用途地域変更	告示	183号
平成23年1月6日	用途地域変更	告示	15号
平成23年3月29日	都市計画区域区域変更	告示	273号
平成23年3月29日	区域区分決定	告示	43号
平成24年11月29日	用途地域変更	告示	194号
平成25年11月28日	用途地域変更	告示	180号
平成26年3月31日	用途地域変更	告示	44号
平成26年3月25日	都市計画区域区域変更	告示	149号
平成28年3月25日	区域区分決定	告示	380号

岳南広域都市計画地区計画の変更  
あしたの杜地区計画 計画図

あしたの杜地区計画  
A=3.1ha



付点の説明 (区域説明図参照)

①	中丸99-27の北側頂点
②	鮫島378-9の北側頂点
③	鮫島378-1の北側頂点
④	鮫島378-12の南西側頂点
⑤	川成島95-17の東側頂点
⑥	中丸126-1の西側頂点
⑦	中丸126-6の東側頂点
⑧	中丸126-6の南側頂点
⑨	中丸99-9の南西側頂点
⑩	中丸99-9の北側頂点
⑪	川成島96-1の南東側頂点

界線の説明 (区域説明図参照)

①~②	筆界
②~③	筆界
③~④	筆界
④~⑤	筆界
⑤~⑥	筆界
⑥~⑦	筆界
⑦~⑧	筆界
⑧~⑨	筆界
⑨~⑩	筆界
⑩~⑪	筆界
⑪~①	筆界

凡例	
	都市計画決定区分線
	大字界
	大字名
	小字界
	小字名
	地区施設(道路)
	公園

岳南広域都市計画地区計画の変更  
あしたの杜地区計画 区域説明図（公図写）S=1：600  
A=3.1ha

富士市中丸字上蓮沼

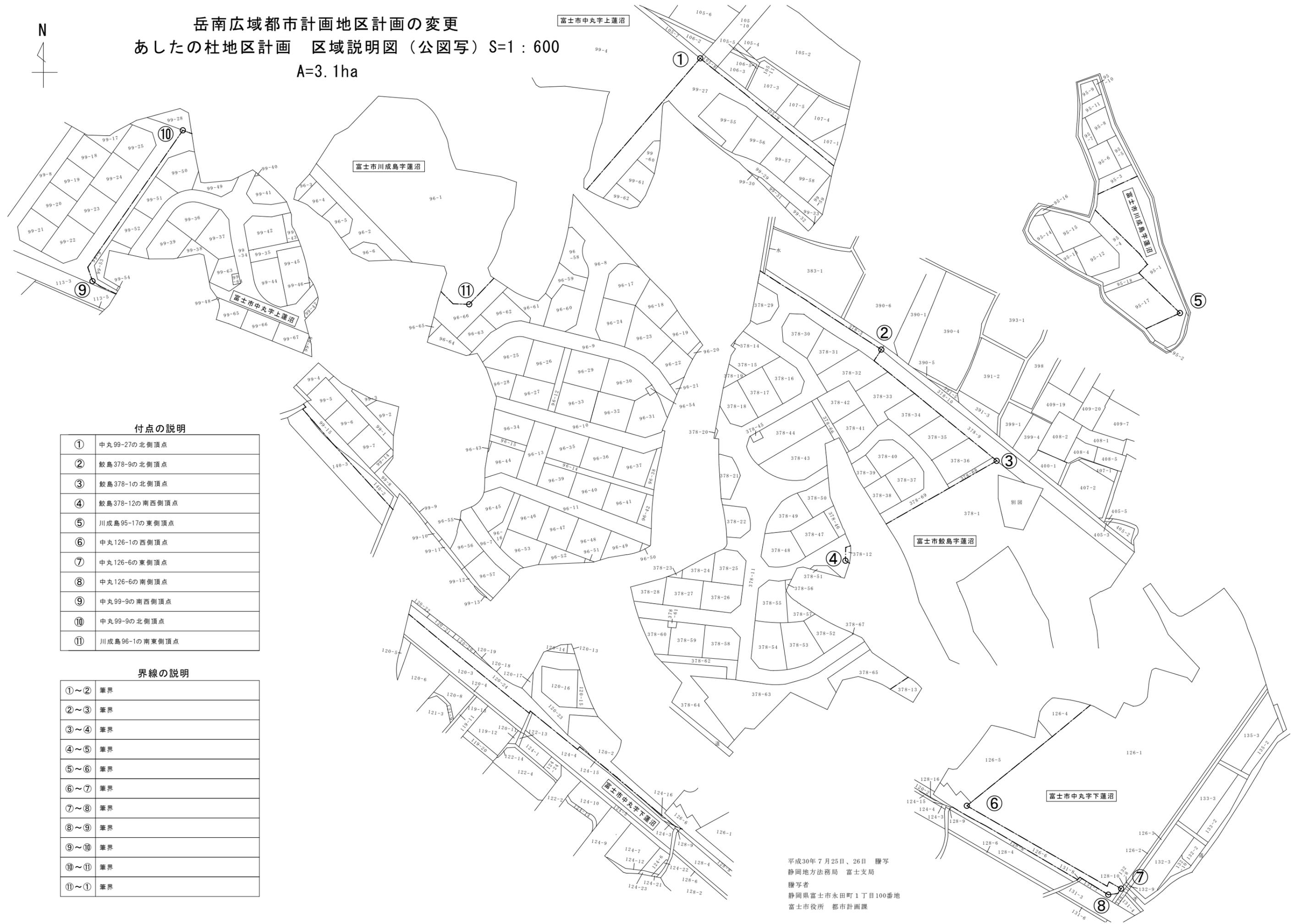
富士市川成島字蓮沼

富士市川成島字蓮沼

富士市鮫島字蓮沼

富士市中丸字下蓮沼

富士市中丸字下蓮沼



付点の説明

①	中丸99-27の北側頂点
②	鮫島378-9の北側頂点
③	鮫島378-1の北側頂点
④	鮫島378-12の南西側頂点
⑤	川成島95-17の東側頂点
⑥	中丸126-1の西側頂点
⑦	中丸126-6の東側頂点
⑧	中丸126-6の南側頂点
⑨	中丸99-9の南西側頂点
⑩	中丸99-9の北側頂点
⑪	川成島96-1の南東側頂点

界線の説明

①～②	筆界
②～③	筆界
③～④	筆界
④～⑤	筆界
⑤～⑥	筆界
⑥～⑦	筆界
⑦～⑧	筆界
⑧～⑨	筆界
⑨～⑩	筆界
⑩～⑪	筆界
⑪～①	筆界

平成30年7月25日、26日 撮影  
静岡地方務局 富士支局  
撮影者  
静岡県富士市永田町1丁目100番地  
富士市役所 都市計画課