

東名富士インターチェンジ北地域 (市街化調整区域)の土地利用方針

目 次

*既存の土地利用方針の概略	1
*土地利用の基本的な考え方(必要な規制・誘導等)	1
*東名富士インターチェンジ北地域(市街化調整区域)の土地利用について	
1. 現況と課題	2
2. 目標	3
3. 5地区区分の概略	3
4. 土地利用の現況と土地利用方針	4～5
5. 道路整備の必要性	6
6. 地区ごとの例示施設	6

添付図・位置図
・土地利用方針地区図

改正：平成15年11月12日
平成22年 1月 5日
平成24年10月 3日

既存の土地利用方針の概略

策定の経緯

1. 昭和61年8月2日付け建設省経民発第33号及び第34号により、市街化調整区域内における開発許可制度の規制緩和があり、四車線以上の国道等の沿道及び高速自動車国道等のインターチェンジ周辺において、大規模流通業務施設の立地が可能となる。
2. このため、本市では東名高速道路富士インターチェンジ北地域の穴抜き市街化調整区域約45haの無秩序な開発に対応するため、5地区区分による「東名富士インターチェンジ北地域（市街化調整区域）の土地利用方針」を作成し、建設水道委員会協議会（平成元年2月13日）への報告を経て、これに基づき指導している。また、社会情勢などの変化に伴い、平成24年度までに3度の改正を行っている。

土地利用の基本的な考え方(必要な規制・誘導等)

1. 本地域は、市街化調整区域であるが、将来の市街化区域への編入等も視野に入れ、建物用途が混在しないよう、一定の規制を設けた土地利用を図るべきである。
2. 本地域は、富士市の交通の要所であり、利便性の高いところであるため、これらの優位性を十分活用できるような土地利用を図るべきである。
3. 都市景観に対する配慮が必要である。
4. 広見公園の環境を踏まえた中での土地利用を図るべきである。
5. 道路整備を前提とし、考えていくべきである。

東名富士インターチェンジ北地域（市街化調整区域）の土地利用について

1. 現況と課題

本地域は、市街化調整区域で農業の生産の場として定められているが、周辺部は、市街化区域の住居系として土地利用がされており、道路状況としては、南北に西富士道路と主要地方道富士白糸滝公園線、東西に都市計画道路左富士臨港線、南側には東名高速道路が整備されている。また、平成24年4月に新東名高速道路が一部開通されたことによる東名との連携や西富士道路の無料化に伴い、広見インターチェンジや左富士臨港線の交通量の増大が予想され、交通の要所として、本地域の役割は大きくなるものと考えられる。

そこで、西富士道路東側の土地利用の状況をみると、本地域の面積の約4分の1は広見公園（総合公園）が位置付けされており、公園には文化、歴史及び教育に係る施設が配置され、市民が落ち着いて散策できる公園として整備がされている。

なお、公園の周辺には茶畑等の農地があり、付近の住宅街の空間としてゆとりある住宅地が形成されているほか、公共施設等の建築物や自然林等の植生が一部みられる。

一方、西富士道路西側については多くが農地として利用されているが、従前からの工業系用途の建築物がみられ、幹線道路沿いには、地域外と同様に一部の沿道サービス施設が立地されており、利用されないまま荒地となっている土地も存在している。

このような現況の中で、本地域は、本来市街化を抑制する区域でありながら、都市計画法の開発許可制度運用基準の規制緩和により、市街化調整区域内の土地利用の範囲が拡大され、このことにより無秩序に開発が進み、用途の混在や交通問題等を引き起こす要因にもなりかねない。よって、将来に向かい計画的な土地利用を図るとともに基盤整備を行うことが必要である。また、本市の自動車交通の玄関口として秀峰富士山を背景に地域の都市景観もあわせて考えていくことが大きな課題である。

2. 目 標

本地域における、東名高速道路や西富士道路から眺める広見公園、自然林等を前景にして眺望する富士山は、特に素晴らしいものがある。

そこで、富士山の景観を損なわないためにも、広見公園周辺部については住居系の用途を主体とし、特に広見公園の南側と東側は、公園の特性を生かし連続性のある文化、歴史及び教育に係る施設並びに社会福祉施設等の公共公益施設の用地として土地利用を図り、西富士道路の西側一帯は、広見インターチェンジなどの交通手段の利便性を活用した大規模な流通業務施設等の用地として、土地利用を図るものとする。

なお、本地域の土地利用を図る上で伝法三ツ倉線を中心とした道路の整備が必要である。また、富士山との調和を図るためにも地域内の建築物等の形態、意匠、色彩等についても規制、誘導を図るものとする。

以上のことを踏まえ、「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準(立地基準)」を満たした上で、農地との調和を図りつつ、次のように計画的な土地利用を図るものとする。

3. 5 地区区分の概略

(1) A地区(7.2ha)〈広見公園の東側地区〉

・住居系や公共公益施設を主体とし、吉原大淵線沿い及び左富士臨港線沿いは、小規模な近隣サービス施設の土地利用を図る。

(2) B地区(14.6ha)〈広見公園の南側地区〉

・住居系や公共公益施設を主体とし、左富士臨港線沿いは、沿道サービス施設や小規模な近隣サービス施設の土地利用を図る。

(3) C地区(2.4ha)〈広見公園の西側地区〉

・沿道サービス施設や公共公益施設を主体とした土地利用を図る。

(4) D地区(17.4ha)〈インターチェンジの直近地区〉

・大規模な流通業務施設や工場を主体とし、左富士臨港線沿いは、沿道サービス施設などの土地利用を図る。

(5) E地区(3.2ha)〈県道の西側地区〉

・大規模な流通業務施設や工場を主体とし、左富士臨港線沿いは、沿道サービス施設などの土地利用を図る。

4. 土地利用の現況と土地利用方針

(1) A地区（7.2ha）＜広見公園の東側地区＞

・現況

本地区は、広見公園東側に位置し、地区周辺や縁辺部には既に戸建住宅の立地がみられ、地区西側は、広見公園と一体利用となる歴史民俗資料館やこども療育センターなどの土地利用がされている地区である。

・土地利用方針

本地区は、原則として住居系及び公共公益施設の土地利用を図るものとする。ただし、地区東側の吉原大淵線沿い及び地区南側の左富士臨港線沿いについては、周辺土地利用との整合性等を考慮に入れ、小規模な近隣サービス施設の立地を許容する。

(2) B地区（14.6ha）＜広見公園の南側地区＞

・現況

本地区は、広見公園南側に位置し、地区東側は戸建住宅で構成され、地区内は社会福祉センター広見荘やデイサービスセンター、小規模授産所などの福祉施設や診療所などを主体とした土地利用がされている地区である。

・土地利用方針

本地区は、原則として住居系及び公共公益施設の土地利用を図るものとする。ただし、地区北側の左富士臨港線沿いについては、交通量の増加と周辺土地利用との整合性等を考慮に入れ、広見公園入口交差点の東側は小規模な近隣サービス施設の立地、同交差点の西側については、沿道サービス施設の立地を許容する。

(3) C地区（2.4ha）＜広見公園の西側地区＞

・現況

本地区は、幹線道路沿道（地域外を含む。）に一部沿道サービス施設が立地されるとともに、診療所等の土地利用がされている地区である。

・土地利用方針

本地区は、主に沿道サービス施設及び公共公益施設の土地利用を図るものとする。

(4) D地区（17.4ha）＜インターチェンジの直近地区＞

・現況

本地区は、東名高速道路、西富士道路及び主要地方道富士白糸滝公園線に囲まれた地区で、高速道路のインターチェンジに最も近くにある地区としての利便性を生かした大規模流通業務施設などの土地利用がされている地区である。

・土地利用方針

本地区は、東名高速道路のインターチェンジ直近という利便性や、今後、更に交通量の増加が予想されるので、交通の要所であり、その利便性を生かした大規模流通業務施設や工場などの土地利用を図るものとする。ただし、地区北側の左富士臨港線沿いについては、交通量の増加と周辺土地利用との整合性等を考慮に入れ、沿道サービス施設等の立地を許容する。

(5) E地区（3.2ha）＜県道の西側地区＞

・現況

本地区は、地区西側の一級河川伝法沢川と地区東側の主要地方道富士白糸滝公園線の間位置した南北に細長い不整形な地区で、また、地区南側の一部に戸建住宅の立地もみられるが、大規模流通業務施設や資材置場などの土地利用がされている地区である。

・土地利用方針

本地区は、主要地方道富士白糸滝公園線沿いという利便性を生かした、大規模流通業務施設や工場などの土地利用を図るものとする。ただし、地区北側の左富士臨港線沿いについては、交通量の増加と周辺土地利用との整合性等を考慮に入れ、沿道サービス施設等の立地を許容する。

5. 道路整備の必要性

土地利用方針D地区及びE地区に接する主要地方道富士白糸滝公園線は、幅員12メートル、D地区内における市道138号伝法三ツ倉線（一部完了済みの開発事業地に接した幅員は、9.85～12メートル）、市道139号石坂伝法線、市道6003号伝法中原1号線及び市道6007号伝法中原3号線は、幅員4～7メートルの現状である。

本土地利用方針に基づき、大規模な流通業務施設等の誘導を図っていく上において、計画幅員12メートルとした市道138号伝法三ツ倉線等の位置付けを行い、既存の道路の拡幅整備と併せ、土地利用にあった道路整備をする必要がある。

6. 地区ごとの例示施設

地区	例示施設
A地区	住宅、社会福祉施設、診療所、社会教育施設、文化施設、日用品店舗など
B地区	住宅、社会福祉施設、診療所、社会教育施設、文化施設、日用品店舗、ガソリンスタンド、ドライブイン施設など
C地区	ガソリンスタンド、ドライブイン施設、診療所、社会福祉施設など
D地区	大規模流通業務施設、小荷物集配センター、工場、ガソリンスタンド、ドライブイン施設など
E地区	大規模流通業務施設、小荷物集配センター、工場、ガソリンスタンド、ドライブイン施設など