

藤枝市

市街化調整区域の地区計画活用ガイドライン

令和5年7月



藤枝市  
Fujieda City

## ～ ガイドライン作成の趣旨 ～

市街化調整区域は、都市計画法において市街化を抑制し、自然環境や営農営林環境の保全を図る区域とされ、原則、開発行為や建築行為が制限されています。

一方、人口減少・少子高齢化時代にあつて、東名・新東名高速道路のインターチェンジ周辺や、インターチェンジ間を結ぶ幹線道路沿道などは、人やモノを呼び込み、これからの都市の活力を生むエリアとして活用することが期待されています。

このため、本市では「市街化調整区域における地区計画適用に関する基本的な方針」（以降、基本方針）を策定し、地域の合意形成のもと基本方針に合致した地区計画を定めることで、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図ることとしています。

本ガイドラインは、基本方針の内容を簡易的に示すとともに、地区計画策定の流れを示すことで、都市計画の提案制度を使い、地域の住民や事業者の皆さまが主体となったまちづくりを推進していくためのものです。

## 目次

<b>1</b>	<b>市街化調整区域の地区計画とは</b>	<b>1</b>
	(1) 市街化調整区域とは .....	1
	(2) 地区計画とは .....	1
<b>2</b>	<b>市街化調整区域における地区計画の適用対象</b>	<b>2</b>
	(1) 適用対象とする土地利用 .....	2
	(2) 適用候補エリア .....	2
	(3) 各適用候補エリアの概要 .....	3
	(4) 適用地区 .....	6
<b>3</b>	<b>地区計画の実現に向けて</b>	<b>7</b>
	(1) 地区計画策定の流れ .....	7
	(2) 地区計画策定の各段階のイメージ .....	8

# 1

## 市街化調整区域の地区計画とは

### (1) 市街化調整区域とは

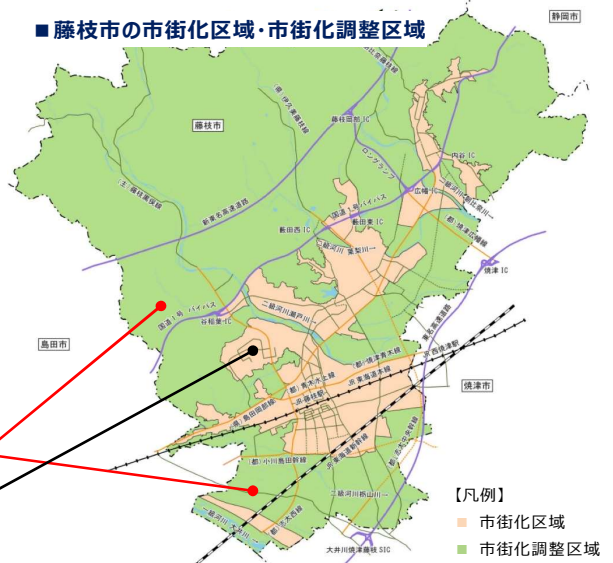
市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるとともに、農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全すべき区域です。

無秩序な開発や市街地の拡大を防ぐため、開発行為や建築行為が制限されています。

市街化調整区域 9,183ha

市街化区域 2,039ha

■藤枝市の市街化区域・市街化調整区域

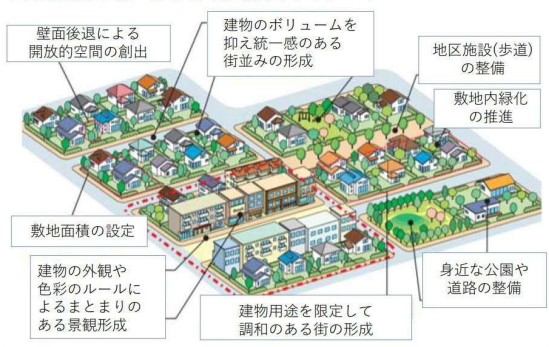


### (2) 地区計画とは

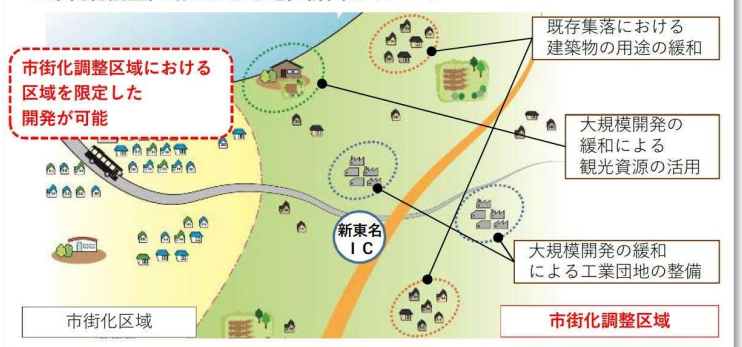
地区計画は、各地区の特性に応じた良好な環境の形成・保持のため、建物の用途や形態や、道路・公園等の配置について定めるなど、地域が主体となって作成するまちづくりのルールのことです。

市街化調整区域では、地区計画を定めることで、区域や建物の用途等を限定した開発が可能となります。

■市街化区域における地区計画のイメージ



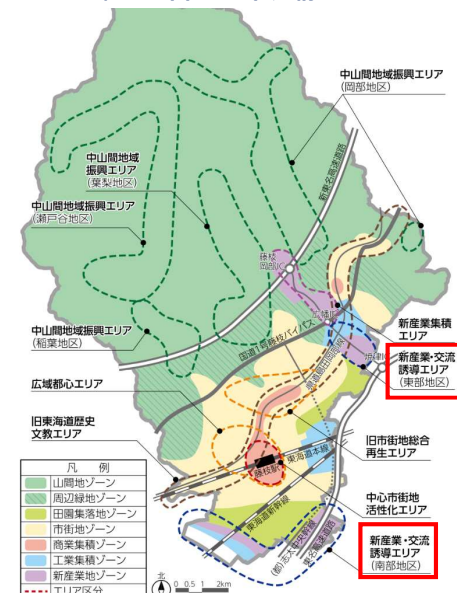
■市街化調整区域における地区計画のイメージ



### 【参考】藤枝市のまちづくり

- 本市では、将来に向けた活力と持続力の向上や交流人口の誘導に向け、「ふじえだ型コンパクト+ネットワーク」のまちづくりに取り組んでいます。
- このうち東名大井川焼津藤枝 SIC 周辺地区及び東名焼津 IC・新東名藤枝岡部 IC を結ぶ地区は「新産業・交流誘導エリア」として、市街化調整区域であっても、農業とのバランスを図りながら、新産業や地域交流・商業等の立地を図り、人・モノを呼び込む拠点づくりを進めることとしています。
- このほか、仮宿地区の農地一帯及び新東名高速道路藤枝岡部 IC 周辺については、「新産業集積エリア」として位置づけています。仮宿地区では、交通の利便性を活かし、大規模農業や食関連産業の集積、農業振興に資する施設の立地促進、非常時の防災拠点づくりを進めます。また、高田地区では、広域アクセス性を活かし、工場や広域物流施設等を集積させ、地域経済の活性化を図ります。

■第6次総合計画 土地利用構想図



## 2

## 市街化調整区域における地区計画の適用対象

### (1) 地区計画の適用対象とする土地利用

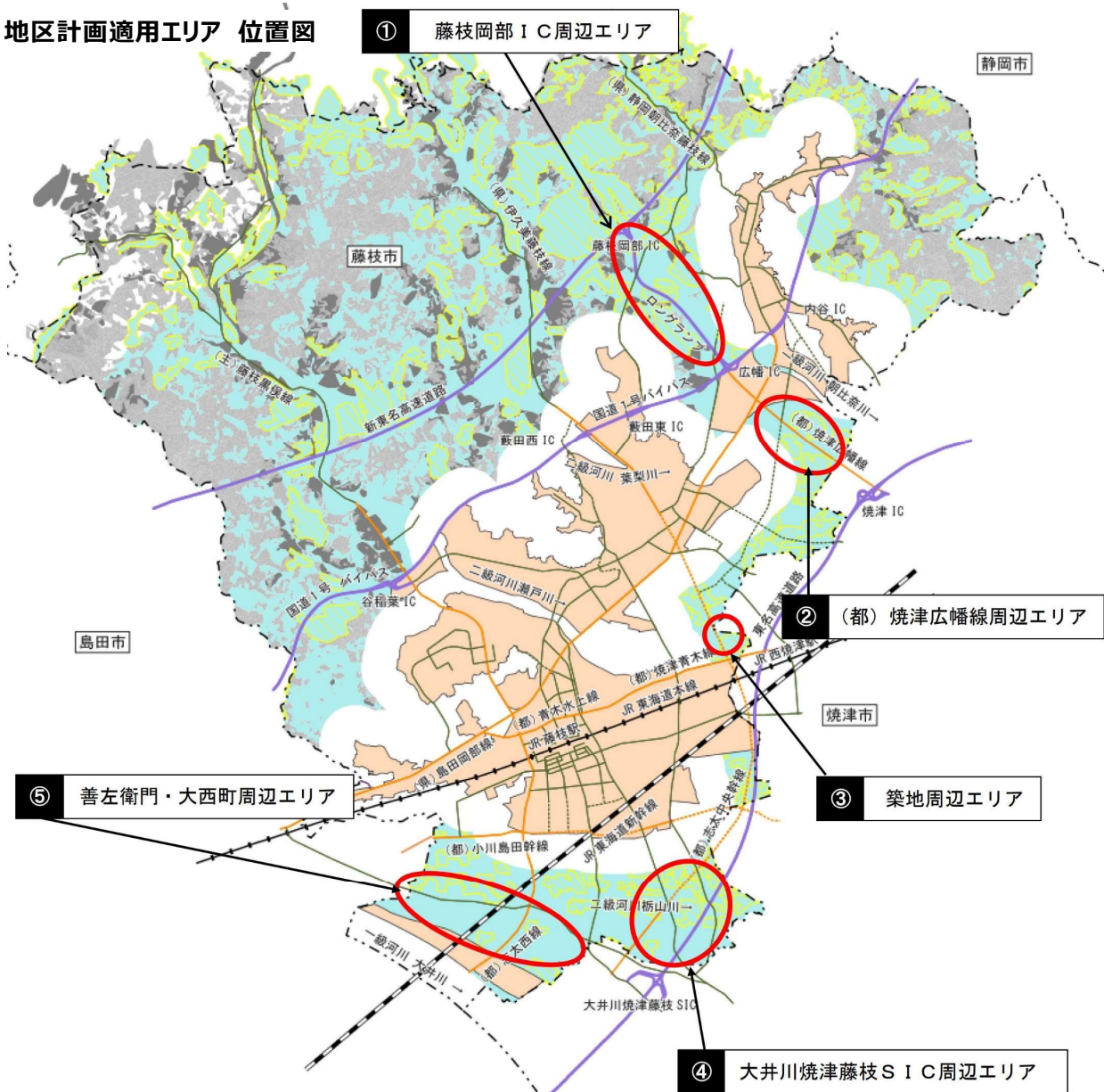
藤枝市第6次総合計画等の上位計画の位置付けを踏まえ策定した基本方針に基づき、**市街化調整区域において地区計画を適用するのは、新規産業地開発地区**とします。

今後の社会情勢の変化によっては、新規住宅地開発や既存住宅地保全、及び沿道土地利用誘導等に適用することも考えられます。

### (2) 地区計画の適用候補エリア

2023年3月末時点で、**地区計画の適用が可能なエリアは、以下図に示す5エリア**です。このエリア内で、地元の合意や関係行政機関との協議・調整等が了された地区において、地区計画を適用することができます。

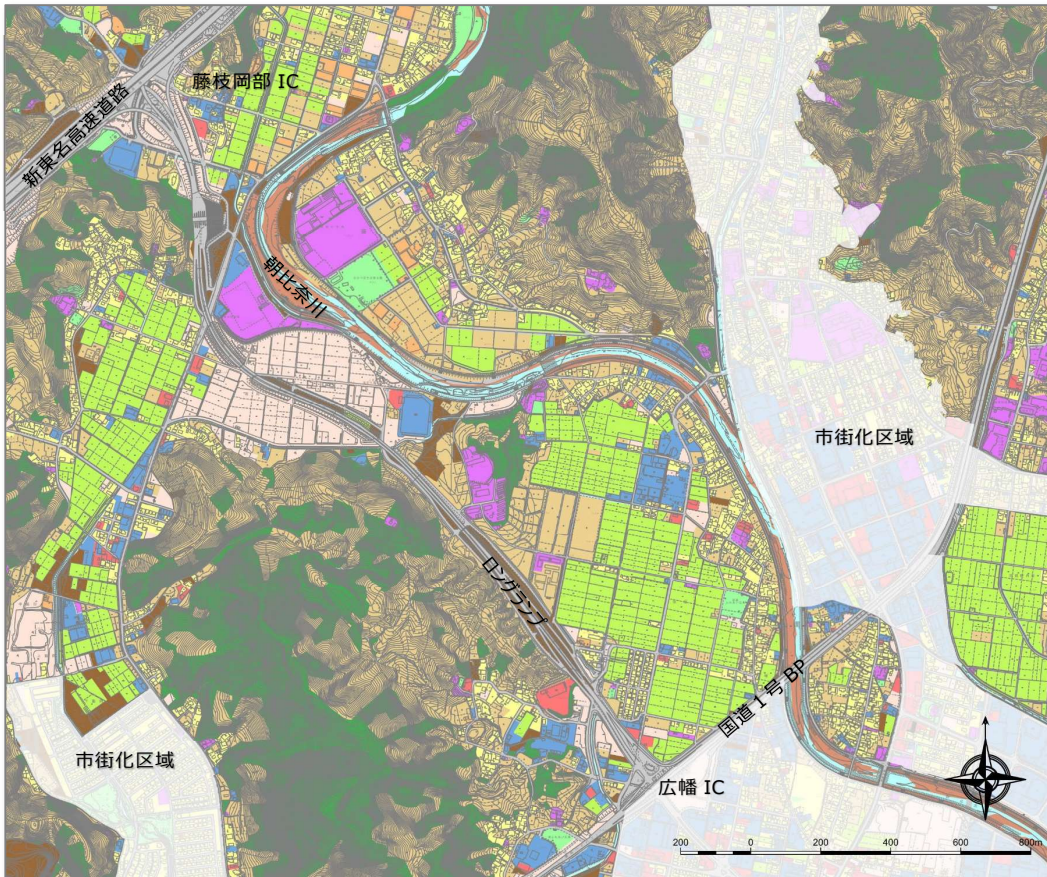
#### ■ 地区計画適用エリア 位置図



### (3) 各適用候補エリアの概要

各エリアの概況を以下に示します。

#### 適用候補① 藤枝岡部 IC 周辺エリア (出典：令和4年度都市計画基礎調査)



##### 【主な土地利用】

- ・ 流通業務・新産業

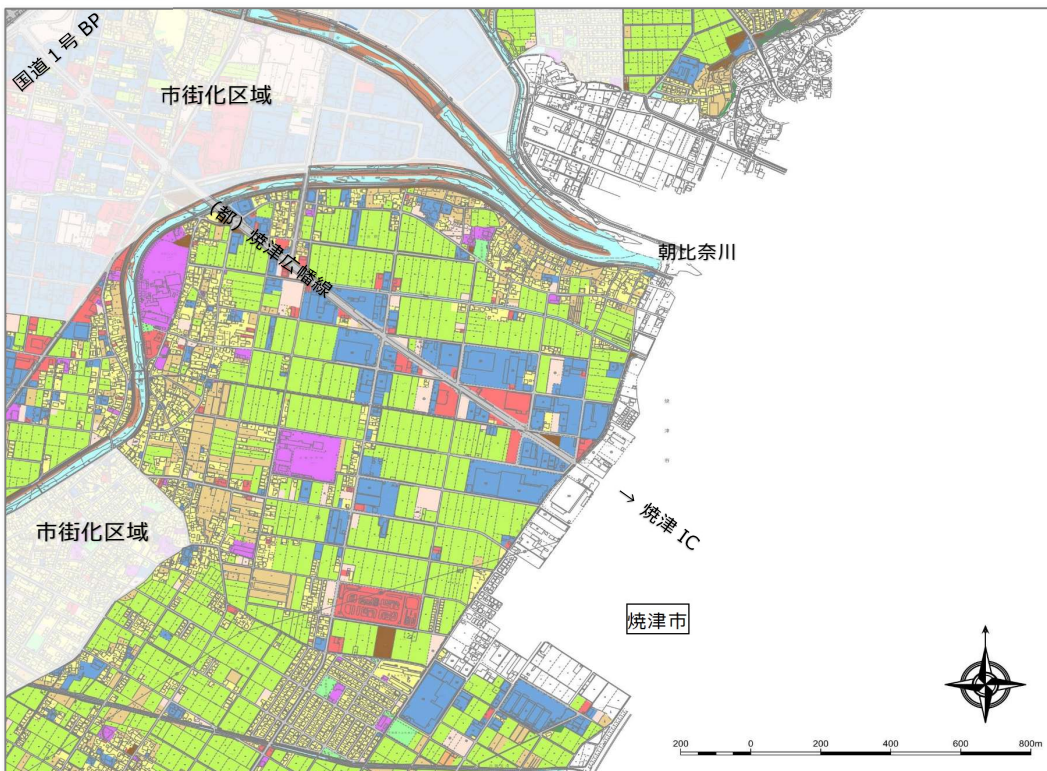
##### 【地区の概要】

- ・ 本市北東部に位置し、新東名藤枝岡部 IC 及びロングランプに近接する区域
- ・ 民間等の開発行為により、新産業地の整備を促進

##### 土地利用

- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- 自然地
- その他自然地
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 農林漁業用施設用地
- 公共施設用地
- 道路
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地

#### 適用候補② (都) 焼津広幡線周辺エリア (出典：令和4年度都市計画基礎調査)



##### 【主な土地利用】

- ・ 工場（製造業）

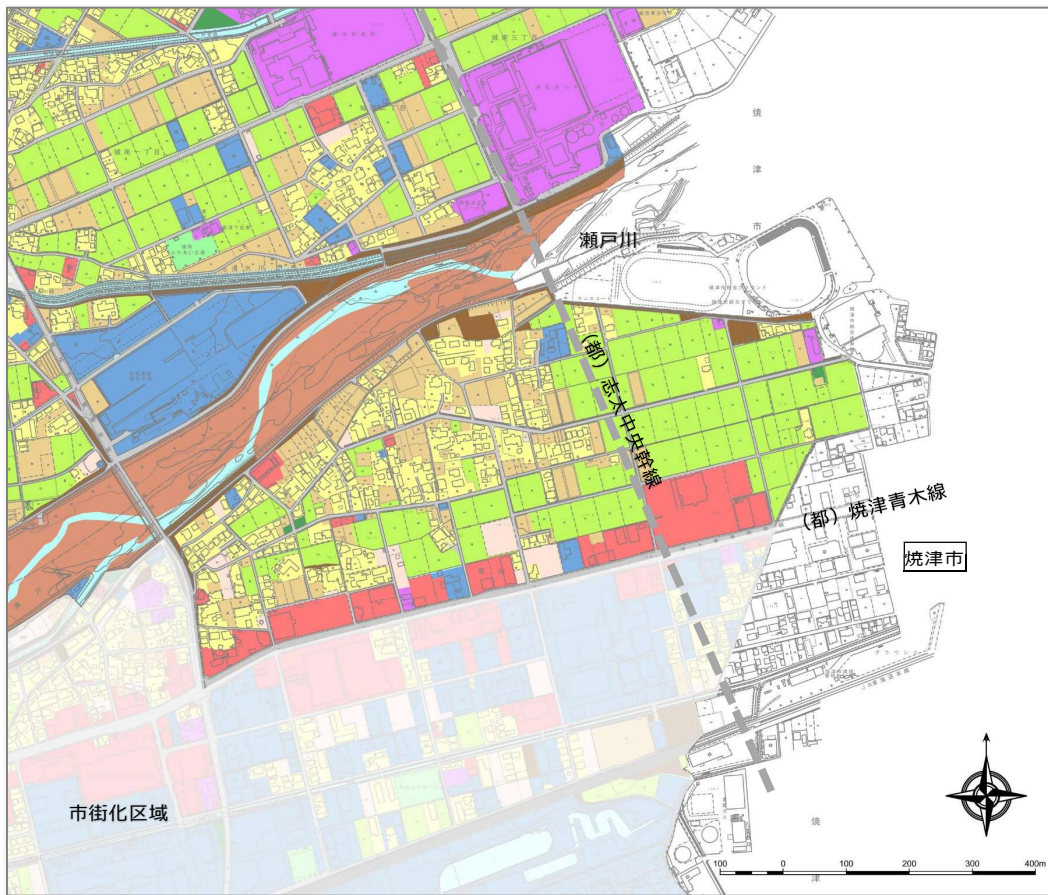
##### 【地区の概要】

- ・ 本市北東部に位置し、東名焼津 IC と国道1号バイパス広幡 IC を結ぶ(都)焼津広幡線沿いの既存の流通業務地等に近接する区域
- ・ 民間等の開発行為により工場（製造業）の整備を促進

##### 土地利用

- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- 自然地
- その他自然地
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 農林漁業用施設用地
- 公共施設用地
- 道路
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地

**適用候補③ 築地周辺エリア** (出典：令和4年度都市計画基礎調査)



**【主な土地利用】**

- ・ 工場（製造業）

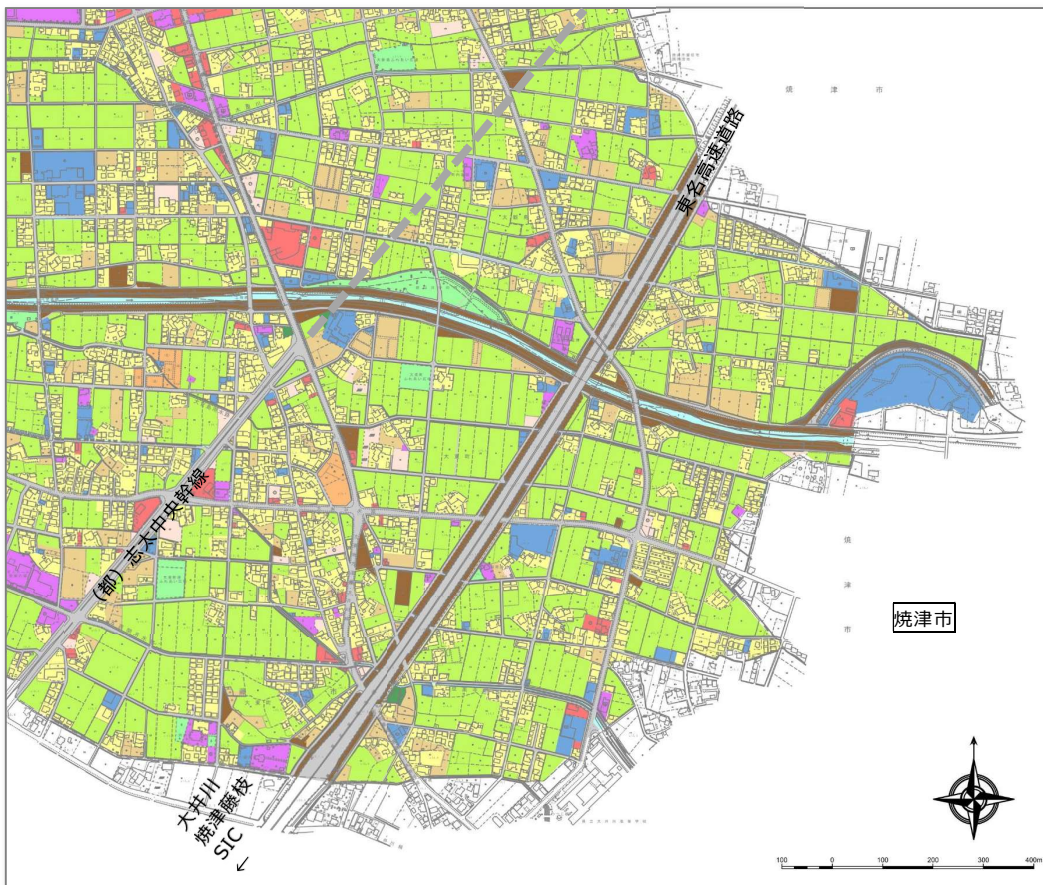
**【地区の概要】**

- ・ 本市東部に位置し、（都）焼津青木線北側の（都）志太中央幹線に近接する区域
- ・ （都）志太中央幹線の整備とあわせて、民間等の開発行為により工場（製造業）の整備を促進

**土地利用**

- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- 自然地
- その他自然地
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 農林漁業用施設用地
- 公共施設用地
- 道路
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地

**適用候補④ 大井川焼津藤枝 SIC 周辺エリア** (出典：令和4年度都市計画基礎調査)



**【主な土地利用】**

- ・ 流通業務・新産業

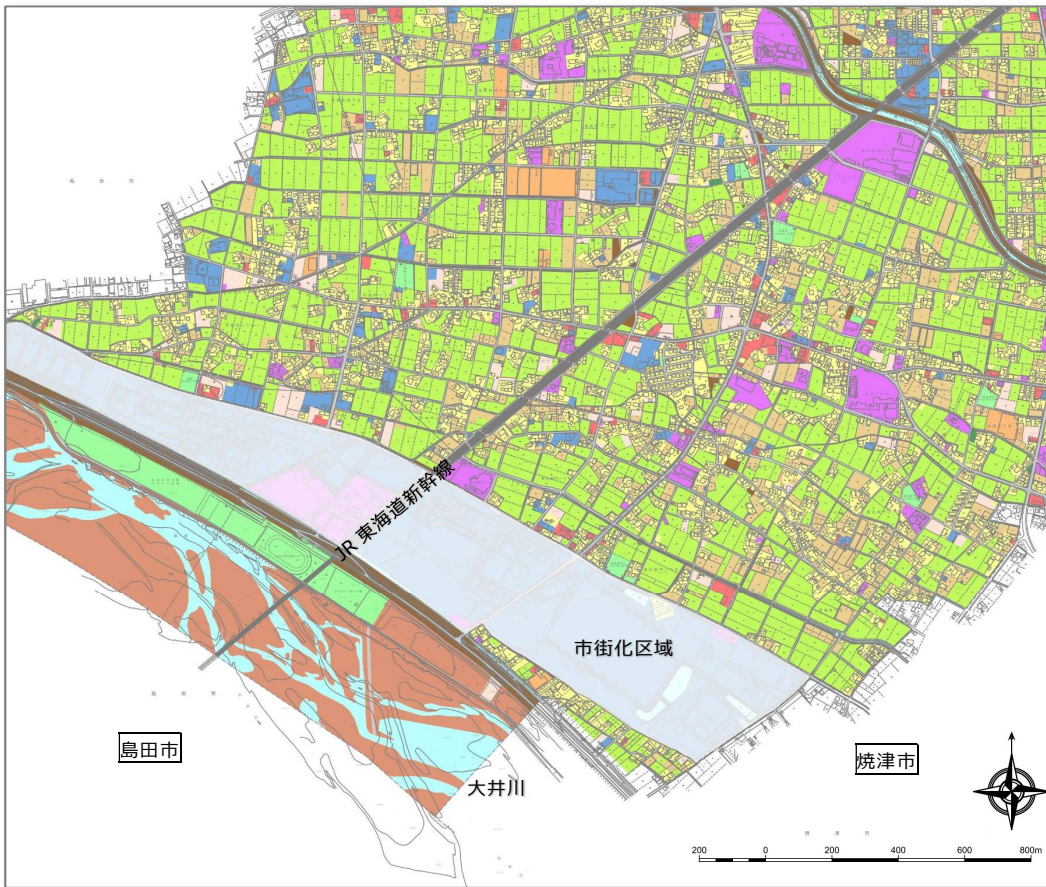
**【地区の概要】**

- ・ 本市南東部に位置し、東名大井川焼津藤枝 SIC 及び富士山静岡空港へのアクセス道路である（都）志太中央幹線に近接する区域
- ・ （都）志太中央幹線の整備とあわせて、民間等の開発行為により新産業地の整備を促進

**土地利用**

- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- 自然地
- その他自然地
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 農林漁業用施設用地
- 公共施設用地
- 道路
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地

**適用候補⑤ 善左衛門・大西町周辺エリア** (出典：令和4年度都市計画基礎調査)



**【主な土地利用】**

- ・ 流通業務・新産業

**【地区の概要】**

- ・ 本市南西部に位置し、大井川沿いに立地する工業地域に隣接する区域
- ・ 大井川沿いの既存の工業地区に隣接する「新産業拠点」として、民間等の開発行為により、新産業地の整備を促進

**土地利用**

- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- 自然地
- その他自然地
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 農林漁業用施設用地
- 公共施設用地
- 道路
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地

### (3) 適用地区

#### ① 適用地区に含めることができない地区

市街化調整区域の“農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全すべき”という性質を踏まえ、**地区計画の区域には、原則として次に掲げる区域を含めないこととします。**

#### ■ 市街化調整区域の地区計画に含めることができない区域

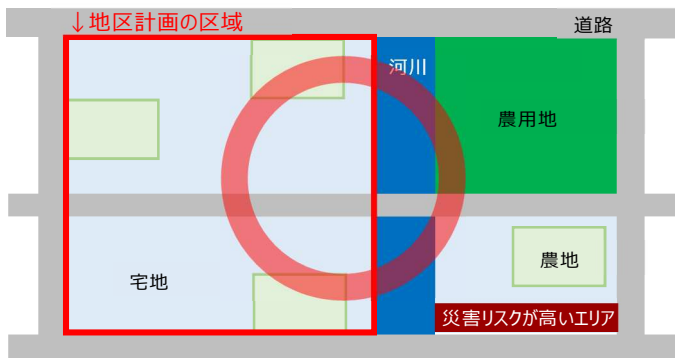
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律 / 農用地区域
- ・ 農地法 / 農地転用が許可されないと見込まれる農用地 (注)
- ・ 集落地域整備法 / 集落地域
- ・ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律 / 産業導入地区
- ・ 森林法 / 保安林等、森林
- ・ 災害などの関連法 / 土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

#### ② 区域の境界

区域は、原則として**整形な区域で設定するとともに、道路・河川などの地形地物で明確に境界を設定することとします。**

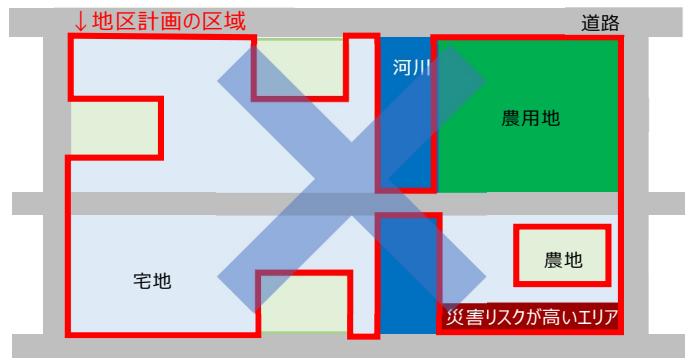
#### ■ 区域の設定イメージ

《望ましい区域の設定例》



- ・ 区域が整形で、道路や河川で分断されない
- ・ 農用地や災害リスクが高いエリアを含まない

《望ましくない区域の設定例》



- ・ 区域に凹凸が著しいほか、穴抜けや分断で一体的でない
- ・ 農用地や災害リスクが高いエリアを含む

#### ■ 新規産業地開発地区における区域設定イメージ

《区域設定のイメージ》



《適用地区の条件》

適用地区は、次の条件全てを満たす必要があります。

- ・ 都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号及び都市計画運用指針に示された事項に適合 ※ P 12 用語解説 (その他) 参考
- ・ 区域面積が 5 ha 以上
- ・ 幅員 9 m 以上の現道又は事業が確実となった道路に接道

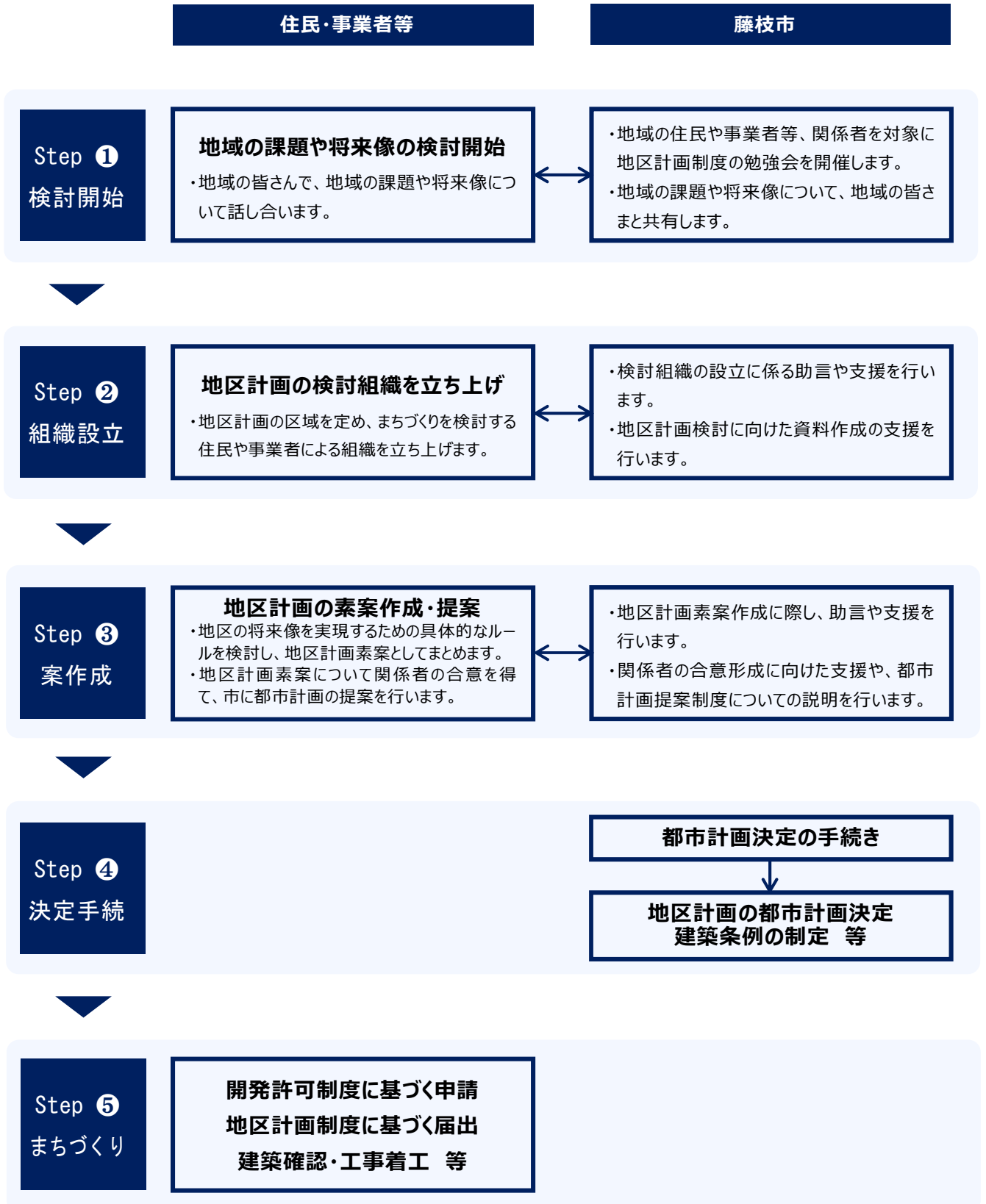


# 3

## 地区計画の実現に向けて

### (1) 地区計画策定の流れ

地区計画の作成は、以下のような手順（第1段階から第5段階）で進めることが考えられます。



## (2) 地区計画策定の各段階のイメージ (Step①～③について)

### Step① 検討開始

Step①では、地域の課題や将来像を、地域の住民や事業者の皆さん1人1人が考えるところから始まり、周囲に声をかけ、輪を広げ、集まって勉強するところまでをイメージしています。

その過程では、地域内でまち歩きやアンケート等を行い、住民の意見の整理や地域の課題の洗い出しを行うことも考えられます。

#### ●まちについて考えてみる



#### ●まち歩きやアンケートで、住民の意見整理や課題の洗い出し



#### ●集まって、皆が考えていることを共有

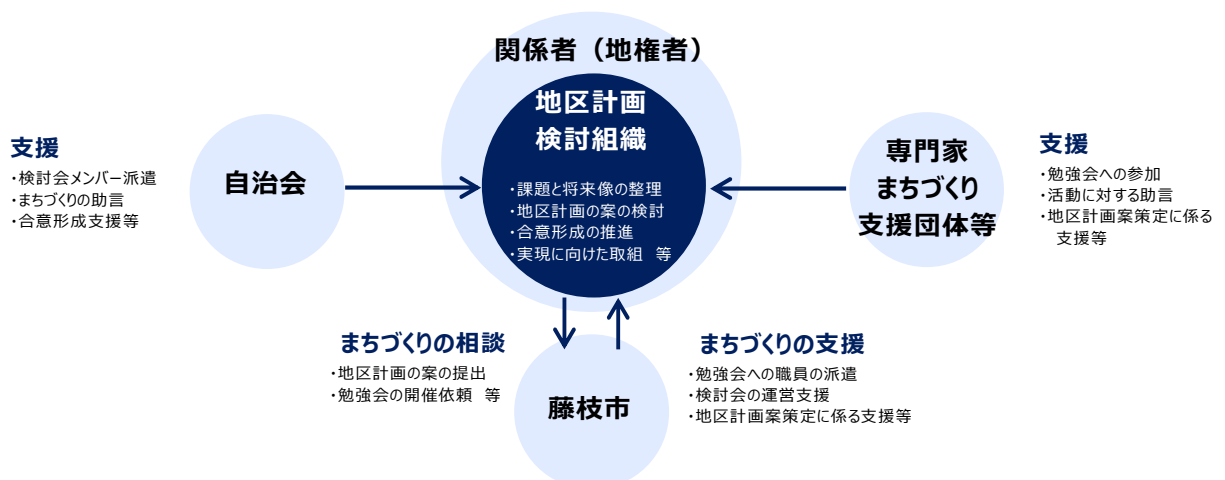


### Step② 組織設立

Step②では、地区計画の区域を定めるとともに、まちづくりを検討する住民や事業者による組織の立ち上げまでをイメージしています。

組織は、地権者など直接の関係者だけでなく、自治会やまちづくり支援団体が参加することも考えられます。市は、検討組織に対し、勉強会への職員の派遣、地区計画作成に向けた資料作成の支援等を行います。

#### ■ 検討体制のイメージ



## Step③ 地区計画の案作成

Step③で作成する地区計画の案では、以下のような内容を定めます。

地区計画	まちづくりの基本方針	当該地区における地区計画の目標を定めます。
	地区整備計画	区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。 （１）地区施設の配置及び規模を定めます。 （２）建築物等に関する事項を定めます。 （３）その他土地の利用に関する事項を定めます。

地区整備計画には、以下のような内容を定めます。

定めることができる事項		概要	定める事項
(1) 地区施設の 配置及び規模	道路	街区の規模及び形状、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来見通し等を考慮し、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう定める。	望ましい
	公園、緑地、広場		望ましい
	その他の公共空地		望ましい
(2) 建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限	当該区域の用途構成の適正化、各街区の居住の環境の保持、工業その他の流通業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定める。	必須
	容積率の最高限度	当該区域の土地利用の適正な増進に配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定める。	必須
	建ぺい率の最高限度		必須
	建築物等の高さの最高限度		必須
	建築物の敷地面積の最低限度	当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定める。	必須
	壁面の位置の制限	良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定める。	望ましい
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根・外壁など、戸外から望見される部分の形状、色彩等について、当該地区にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定める。	望ましい
	建築物の緑化率の最低限度	周辺の景観や環境等を勘案し、建築物の緑化の推進が必要な場合に定める。	望ましい
かき又はさくの構造の制限（※1）	かき又はさくの構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるように定める。	望ましい	
(3) その他土地の 利用に関する事項	樹林地等の保全（※2） 盛土等の制限	樹林地等で良好な居住環境を確保するために定める。 農用地、森林に関する事項は定めない。	望ましい

注：表中「必須」は必ず定める事項、「望ましい」は定めることが望ましい事項

※1 森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公有林野等官行造林地については、かき又はさくの構造の制限（都市計画法施行令第7条の6）を定めないものとします。

※2 市街化調整区域における地区計画に係る地区整備計画の土地の利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項を定めないものとします。

## 地区計画の活用事例① 築地地区

### 1 地区計画の名称・位置・面積等

- ①名称 築地地区計画（令和2年3月13日告示）
- ②位置 藤枝市築地字堤通、草島、香永田、稲荷島、並びに築地一丁目の各一部
- ③面積 7.0ha

### 2 地区計画の目標

本地区は、市街化調整区域であるものの、個別の開発行為等により既に沿道サービス施設が集積し、西側の市街化区域内から連なる沿道商業土地利用が図られている。

こうした地区の状況を踏まえ、地区計画を策定し、周辺土地利用との調和を図りながら、計画的に沿道サービス施設の立地を認めるとともに、住宅の立地を抑制するなど幹線道路沿線にふさわしい良好な市街地を形成するため、土地利用の適正な整序を行うことを目標とする。

### 3 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ＜土地利用の方針＞

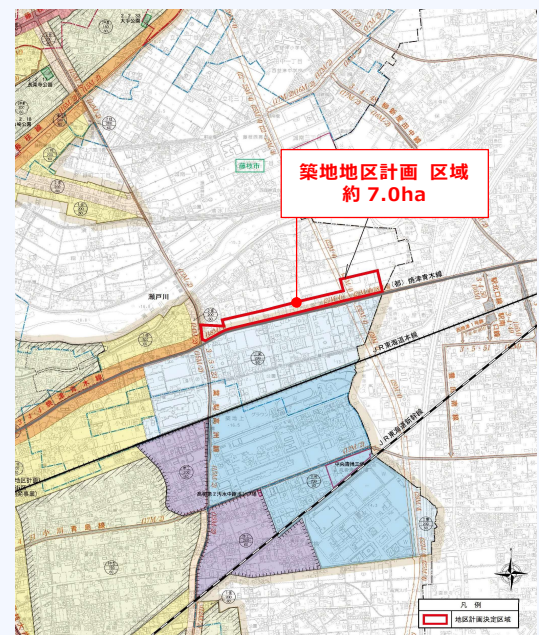
幹線道路沿道にふさわしい良好な市街地形成を図るため、計画的に沿道サービス施設の立地を認め、また維持するとともに、住宅の立地を抑制することで、建替え等による建築物の用途、形態等の無秩序化を防止する。

#### ＜地区施設の整備方針＞

本地区は、既に整備された（都）焼津青木線及び（都）葉梨高洲線沿道の一宅地の区域であることから、これら幹線道路の維持・保全に努める。

#### ＜建築物等の整備方針＞

- ① 計画的に沿道サービス施設の立地を認めるとともに、住宅の立地を抑制する地区として適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。
- ② ゆとりのあるまち並みや道路景観とするため、建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度を定める。
- ③ 良好な道路景観の形成を図るため、建築物の形態又は意匠の制限並びに屋外広告物の設置基準を定める。



建築物に関する事項	
建築物の用途の制限	1 以下の建築物は建築してはならない 準住居地域に建築してはならない建築物 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅、ホテル、旅館、劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、ダンスホール、学校、図書館、博物館、病院、畜舎（15 mを超えるもの）、農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの、工場（作業場床面積が50 m <sup>2</sup> 以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、道具屋、自転車店等及び床面積が150 m <sup>2</sup> を超えない自動車修理工場を除く） 2 地区計画告示の際、現存する建築物または建築中の建築物は、前項の規定にかかわらず、既存の用途と同じ建築物を建築することができる。
容積率の最高限度	20/10
建蔽率の最高限度	6/10
敷地面積の最低限度	—
壁面の位置の制限	—
建築物の高さの最低限度	—
建築物等の形態、意匠の制限	1 屋根外壁の形態意匠は景観条例の定めるところによる 2 屋外広告物は藤枝市景観計画及び県屋外広告物条例の定めるところによる
建築物の緑化率の最低限度	—
かき・さくの構造の制限	—

\* 「地区施設の配置及び規模」、「土地利用に関する事項」については、定めていない。

## 地区計画の活用事例② 高田地区

### 1 地区計画の名称・位置・面積等

- ①名称 高田地区計画（令和3年3月16日告示）
- ②位置 藤枝市高田の一部
- ③面積 17.7ha

### 2 地区計画の目標

本地区は、藤枝市の北東部に位置し、新東名高速道路藤枝岡部 IC の南側と県道静岡朝比奈藤枝線の東側にあり、また、国道1号バイパス広幡 IC にもほど近く、交通アクセスに優れた地区である。

静岡県が推進する「内陸フロンティアを拓く取り組み」第2次指定に基づいて工業団地造成事業の整備を行なった。地区計画を策定することにより、適切な建築物等の規制・誘導を行い、周辺や背後の自然環境と調和した産業地を形成・維持することを目標とする。

### 3 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ＜土地利用の方針＞

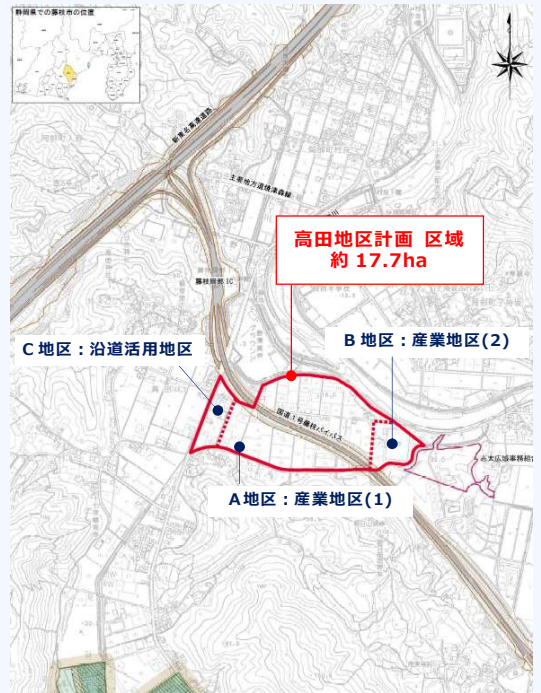
- A地区：産業地区（1）  
交通アクセスの利便性を活かし、工場・流通業務施設の集積を図る地区とする。
- B地区：産業地区（2）  
既存流通業務施設の保全と中小規模の工場・流通業務施設の集積を図る地区とする。
- C地区：沿道活用地区  
県道静岡朝比奈藤枝線の沿道地区として、A地区、B地区の就労者や、周辺の居住者の利便性の向上を図るとともに、住宅地形成を図る地区とする。

#### ＜地区施設の整備方針＞

本地区の健全で合理的な土地利用の推進と良好な地区環境の形成を図るため、工業団地造成事業により、道路、緑地、調整池を配置し、これらの機能が損なわれないよう維持保全を図る。

#### ＜建築物等の整備方針＞

- ・ 地区区分に応じ、適正な用途構成及び良好な環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- ・ 健全で合理的な土地利用を図るため、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。
- ・ A地区の宅地規模の狭小化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ・ 周辺の景観との調和と統一を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。
- ・ A地区及びB地区においては、美しい市街地景観を保全するため、垣又はさくの構造の制限を行う。



建築物に関する事項	A地区：産業地区(1) (約13.9ha)	B地区：産業地区(2) (約2.1ha)	C地区：沿道活用地区 (約1.7ha)
地区の区分	○	○	○
建築物の用途の制限	倉庫業倉庫、工場		住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、500㎡以内の店舗・飲食店
容積率の最高限度	20/10		10/10
建蔽率の最高限度	6/10		5/10
敷地面積の最低限度	3,000㎡	—	—
壁面の位置の制限	2m		1m
建築物の高さの最低限度	—		
建築物等の形態、意匠の制限	1 屋根外壁の形態意匠は景観条例の定めるところによる 2 屋外広告物は藤枝市景観計画及び県屋外広告物条例の定めるところによる		
建築物の緑化率の最低限度	—		
かき・さくの構造の制限	1 生垣 2 フェンス、金網等で透視可能なもの	—	

\* 「地区施設の配置及び規模」、「土地利用に関する事項」については、定めていない。

## 用語解説

### あ行

#### ● 営農営林

農業や林業を営むこと。

### か行

#### ● 開発許可制度

都市計画法に基づき、無秩序な市街化の防止や、都市に必要な公共施設の整備を図るため、開発行為や建築行為等の際、県知事等の許可を必要とする制度。

#### ● 開発行為

都市計画法により規定される、主として建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更をいう。

#### ● 急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき指定される、崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのあるもの、およびこれに隣接する土地のうち、崩壊を助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

#### ● 建築確認

建築基準法に基づき、一定の建築物の新築・増改築の際、工事着手前に、建築計画が法令に適合するか確認を受けなければならないとする制度、または当該確認行為のこと。

#### ● 建築条例

建築基準法に基づき、市町の実情に応じ、建築物の用途、構造及び敷地等に関する制限を定めるもの。

#### ● 建ぺい率

敷地面積（土地の面積）に対する、建物の建築面積の割合のこと。

#### ● 公共空地

公園など、国・県・市町などの公的機関が管理し、一般人が利用することができる空地のこと。

#### ● 耕作放棄地

過去に作物が育てられていたものの、1年以上、耕作されていない土地のこと。

### さ行

#### ● 災害危険区域

建築基準法に基づき指定される、災害に備え、住宅や福祉施設などの居住用建築物の新築・増改築を制限する区域。

#### ● 産業導入地区

農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づき指定される、農業と産業の均衡ある発展と就業促進等を図る地区。

#### ● 市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先的、計画的に市街地を図るべき区域。

#### ● 市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。原則として用途地域を定めないとされ、基本的に開発行為は制限される。

#### ● 地すべり防止区域

地すべり等防止法に基づき指定される、地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

#### ● 集落地域

集落地域整備法に基づく、土地利用の状況等からみて良好な営農条件及び居住環境の確保を図ることが必要であると認められる集落及びその周辺の農地のこと。

#### ● 新産業地

将来に向けた活力と持続力の向上や交流人口の誘導に向け、新たな産業の誘導や集積を図る地区のこと。

#### ● 浸水被害防止区域

特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定される、洪水や雨水によって、住民等の生命・身体に著しい危害が生じるおそれがある区域。

#### ● 総合計画

地方自治体が策定する、行政運営の総合的な指針となる計画のこと。

### た行

#### ● 地区計画

都市計画法に基づく、地区レベルのまちづくりを計画する制度。建築物の用途・形態などに関する規制を定めることができる。

#### ● 都市計画基礎調査

都市計画法に基づき、都市の人口・産業・土地利用などの現状及び将来の見通しを、定期的に把握するための調査のこと。

#### ● 都市計画提案制度

都市計画法に基づき、土地の所有者やまちづくりNPO法人等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を地方公共団体に提案できる制度のこと。

#### ● 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき指定される、急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域。

### な行

#### ● 農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づき指定される、概ね10年以上の長期にわたり総合的に農業の振興を図るべき地域。

#### ● 農用地

農業振興地域の整備に関する法律に基づき指定される、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき農地のこと。

#### ● 農地転用

農地を農地以外（住宅・店舗・工場・道路等）にすること。

## は行

### ● 保安林

森林法に基づき指定される、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するための森林のこと。

## や行

### ● 容積率

敷地面積（土地の面積）に対する、建物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の割合のこと。

## ら行

### ● 流通業務

輸送、保管、荷さばき、流通加工その他の物資の流通に係る業務のこと。

## その他

### ● 都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号及び都市計画運用指針に示された事項に適合

「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」、もしくは「建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの」に合致すること。

### 【問い合わせ先】

藤枝市都市建設部都市政策課

〒426-872 静岡県藤枝市岡出山 1-11-1 藤枝市役所東館 2 階

電話：054-643-3373 FAX：054-643-3280

メールアドレス：[toshiseisaku@city.fujieda.shizuoka.jp](mailto:toshiseisaku@city.fujieda.shizuoka.jp)

藤枝市ホームページ：[市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針](#)

