

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

都市計画横内・三輪地区計画を次のように変更する。

名 称	横内・三輪地区計画	
位 置	藤枝市横内、岡部町三輪の各一部	
面 積	約 22.4 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>横内・三輪地区は、二級河川朝比奈川と二級河川吐呂川の間に位置し、東名高速道路焼津 I.C、県道島田岡部線、国道 1 号藤枝バイパスに至近であり、交通条件に恵まれた地区である。また既存の金属工業団地に隣接し、周辺には家具工業団地も立地している。</p> <p>本地区は、土地区画整理事業により、道路、公園等の地区施設及び宅地の整備が完了しており、工業地等として新市街地が形成されてきている。</p> <p>このため地区計画により、適切な建築物等の規制・誘導を行い、良好な環境の形成と合理的な土地利用を図り、地区の個性を生かしたまちづくりを推進することを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>健全で合理的な土地利用を図るため、工場の立地する街区、住宅の立地する街区を計画的に配置するとともに地区を 3 つに区分し、それぞれに応じた利用を推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A 地区 工場の立地を推進し、工業の集積を図る地区とする。 2. B 地区 背後の居住環境を守りつつ軽工業と沿道利用施設の立地を図る地区とし、特に県道島田岡部線沿道については、優れた交通条件を活かした業務施設立地を積極的に推進する。 3. C 地区 地区内居住者、進出工場従業者を主とする住宅地として居住環境の保全を図る地区とする。
	地区施設の整備方針	<p>公共施設は土地区画整理事業により整備されているので、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>また、公共空間のデザインは、まちのイメージを先導的に形成する役割を果たすことから、利用者にうるおいやゆとりを与えるデザインとし、暮らしやすさの創出に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用方針に基づき良好な環境形成を期するため、以下のとおり定める。また、すべての人が安全、快適かつ健康に暮らすことができる生活環境を形成するためユニバーサルデザインによるまちづくりを推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度を定める。 2. 通風、採光に配慮し、居住環境の保全を図るため、壁面後退及び斜線制限を定める。 3. 緑豊かな市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点から垣又はさくの構造及び高さを制限する。 4. その他周辺環境に配慮するため、生活排水については合併処理浄化槽（BOD：20 mg/l以下）を設置することにより、負荷量の軽減に努める。

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約14.3ha	約4.9ha	約3.2ha
建築物等の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない		次に掲げる建築物以外は建築してはならない
		<ul style="list-style-type: none"> カラオケボックスその他これに類するもの 建築基準法別表第2(る)項第1号(30)(石綿を含有する製品の製造又は粉碎を営む工場)及び同号(31)に規定するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 床面積の合計が10㎡を超える畜舎 県道島田岡部線に面する敷地で一階を居住の用にのみ供するもの 	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第2(は)項に規定するもの(第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物) 床面積の合計が500㎡以内の事務所
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		
	建築物の高さの最高限度		建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えた高さを超えてはならない。	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた高さを超えてはならない。
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓を含む)又はこれに代わる柱の面から(都)三輪立花線に面する敷地境界線までの距離は3m以上とする。		
垣またはさくの構造の制限	<p>道路に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く。</p> <p>(1)生垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの</p>		<p>道路に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く。</p> <p>(1)生垣 (2)高さ1.8m以下のフェンス、金網等で透視可能なもの</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）による建築基準法の一部改正に伴い、横内・三輪地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）による建築基準法の一部改正に伴い、同法別表第 2 に新たな項（田園住居地域関係）が追加され、本地区計画の引用条項に条項ずれが生じることから、これに対応するため、本地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要 書

変 更 前

変 更 後

名称	横内・三輪地区計画		名称	横内・三輪地区計画		
位置	藤枝市横内、岡部町三輪の各一部		位置	藤枝市横内、岡部町三輪の各一部		
面積	約 22.4ha		面積	約 22.4ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>横内・三輪地区は、二級河川朝比奈川と二級河川吐呂川の間に位置し、東名高速道路焼津 I.C、<u>国道 1 号</u>、<u>同</u>藤枝バイパスに至近であり、交通条件に恵まれた地区である。また既存の金属工業団地に隣接し、周辺には家具工業団地も立地している。</p> <p>本地区は、土地区画整理事業により、道路、公園等の地区施設及び宅地の整備が完了しており、工業地等として新市街地が形成されてきている。</p> <p>このため地区計画により、適切な建築物等の規制・誘導を行い、良好な環境の形成と合理的な土地利用を図り、地区の個性を生かしたまちづくりを推進することを目標とする。</p>		地区計画の目標	<p>横内・三輪地区は、二級河川朝比奈川と二級河川吐呂川の間に位置し、東名高速道路焼津 I.C、<u>県道島田岡部線</u>、<u>国道 1 号</u>藤枝バイパスに至近であり、交通条件に恵まれた地区である。また既存の金属工業団地に隣接し、周辺には家具工業団地も立地している。</p> <p>本地区は、土地区画整理事業により、道路、公園等の地区施設及び宅地の整備が完了しており、工業地等として新市街地が形成されてきている。</p> <p>このため地区計画により、適切な建築物等の規制・誘導を行い、良好な環境の形成と合理的な土地利用を図り、地区の個性を生かしたまちづくりを推進することを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>健全で合理的な土地利用を図るため、工場の立地する街区、住宅の立地する街区を計画的に配置するとともに地区を3つに区分し、それぞれに応じた利用を推進する。</p> <p>1. A地区 工場の立地を推進し、工業の集積を図る地区とする。</p> <p>2. B地区 背後の居住環境を守りつつ軽工業と沿道利用施設の立地を図る地区とし、特に<u>国道 1 号</u>沿道については、優れた交通条件を活かした業務施設立地を積極的に推進する。</p> <p>3. C地区 地区内居住者、進出工場従業者を主とする住宅地として居住環境の保全を図る地区とする。</p>		土地利用の方針	<p>健全で合理的な土地利用を図るため、工場の立地する街区、住宅の立地する街区を計画的に配置するとともに地区を3つに区分し、それぞれに応じた利用を推進する。</p> <p>1. A地区 工場の立地を推進し、工業の集積を図る地区とする。</p> <p>2. B地区 背後の居住環境を守りつつ軽工業と沿道利用施設の立地を図る地区とし、特に<u>県道島田岡部線</u>沿道については、優れた交通条件を活かした業務施設立地を積極的に推進する。</p> <p>3. C地区 地区内居住者、進出工場従業者を主とする住宅地として居住環境の保全を図る地区とする。</p>	
	その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<p>公共施設は土地区画整理事業により整備されているので、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>また、公共空間のデザインは、まちのイメージを先導的に形成する役割を果たすことから、利用者にうるおいやゆとりを与えるデザインとし、暮らしやすさの創出に努める。</p>		その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<p>公共施設は土地区画整理事業により整備されているので、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>また、公共空間のデザインは、まちのイメージを先導的に形成する役割を果たすことから、利用者にうるおいやゆとりを与えるデザインとし、暮らしやすさの創出に努める。</p>	
	その他当該区域の整備の方針	<p>土地利用方針に基づき良好な環境形成を期するため、以下のとおり定める。また、すべての人が安全、快適かつ健康に暮らすことができる生活環境を形成するためユニバーサルデザインによるまちづくりを推進する。</p> <p>1. 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、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2. 通風、採光に配慮し、居住環境の保全を図るため、壁面後退及び斜線制限を定める。</p> <p>3. 緑豊かな市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点から垣又はさくの構造及び高さを制限する。</p> <p>4. その他周辺環境に配慮するため、生活排水については合併処理浄化槽（BOD：20mg/l以下）を設置することにより、負荷量の軽減に努める。</p>		その他当該区域の整備の方針	<p>土地利用方針に基づき良好な環境形成を期するため、以下のとおり定める。また、すべての人が安全、快適かつ健康に暮らすことができる生活環境を形成するためユニバーサルデザインによるまちづくりを推進する。</p> <p>1. 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、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2. 通風、採光に配慮し、居住環境の保全を図るため、壁面後退及び斜線制限を定める。</p> <p>3. 緑豊かな市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点から垣又はさくの構造及び高さを制限する。</p> <p>4. その他周辺環境に配慮するため、生活排水については合併処理浄化槽（BOD：20mg/l以下）を設置することにより、負荷量の軽減に努める。</p>	

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約14.3ha	約4.9ha	約3.2ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない		次に掲げる建築物以外は建築してはならない	
	<ul style="list-style-type: none"> ・カラオケボックスその他これに類するもの ・建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(30)(石綿を含有する製品の製造又は粉碎を営む工場)及び同号(31)に規定するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 ・カラオケボックスその他これに類するもの ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ・床面積の合計が10㎡を超える畜舎 ・国道1号に面する敷地で一階を居住の用にのみ供するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法別表第2(は)項に規定するもの(第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物) ・床面積の合計が500㎡以内の事務所 	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡			
建築物の高さの最高限度	建築物の外壁(出窓を含む)又はこれに代わる柱の面から(都)三輪立花線に面する敷地境界線までの距離は3m以上とする。		建築物の各部分の 高さは、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えた高さを超えてはならない。	建築物の各部分の 高さは、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた高さを超えてはならない。
建築物の壁面の位置の制限				

地区整備計画

建築物に関する事項

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約14.3ha	約4.9ha	約3.2ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない		次に掲げる建築物以外は建築してはならない	
	<ul style="list-style-type: none"> ・カラオケボックスその他これに類するもの ・建築基準法別表第2(る)項第1号(30)(石綿を含有する製品の製造又は粉碎を営む工場)及び同号(31)に規定するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 ・カラオケボックスその他これに類するもの ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ・床面積の合計が10㎡を超える畜舎 ・<u>県道島田岡部線</u>に面する敷地で一階を居住の用にのみ供するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法別表第2(は)項に規定するもの(第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物) ・床面積の合計が500㎡以内の事務所 	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡			
建築物等の用途の制限	建築物の外壁(出窓を含む)又はこれに代わる柱の面から(都)三輪立花線に面する敷地境界線までの距離は3m以上とする。		建築物の各部分の 高さは、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えた高さを超えてはならない。	建築物の各部分の 高さは、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた高さを超えてはならない。
建築物の壁面の位置の制限				

地区整備計画

建築物に関する事項

		<p>垣またはさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く。</p> <p>(1)生垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの</p>	<p>道路に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く。</p> <p>(1)生垣 (2)高さ1.8m以下のフェンス、金網等で透視可能なもの</p>		<p>垣またはさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く。</p> <p>(1)生垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの</p>	<p>道路に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く。</p> <p>(1)生垣 (2)高さ1.8m以下のフェンス、金網等で透視可能なもの</p>
--	--	---------------------	--	---	--	---------------------	--	---