

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

志太広域都市計画駅南地区計画を次のように変更する。

名 称	駅南地区計画
位 置	藤枝市前島一丁目及び田沼一丁目の全部、駅前一丁目、前島二丁目・三丁目、田沼三丁目、四丁目及び青葉町一丁目の一部
面 積	約 77.2ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 又 は 保 全 に 関 す る 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、J R 東海道本線藤枝駅南口に隣接する土地区画整理事業が施行済みの地区であり、文化都市の新たな拠点づくりとしての商業基盤及び住環境の整備を目標としている。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図り、本市の中心市街地にふさわしい土地の高度で合理的かつ健全な利用を促進し、志太地域の中核となる商業・業務・レクリエーション機能の強化及び利便性と快適性に満ちた魅力あふれる都市環境の形成を図るものである。</p>
	<p>土地利用の基本方針</p> <p>本市の南口玄関にふさわしい、秩序ある良好な市街地形成を図るため、次の土地利用の計画を立てる。</p> <p>① J R 藤枝駅南口駅前広場を起点に、既に商業施設等の中層建築物の立地が促進されている区域及びこれに連担する都市計画道路藤枝駅南循環線沿道の区域を商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）として設定し、魅力ある商業・業務地を形成する。</p> <p>② 商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）に連担する都市計画道路小川青島線、同藤枝駅吉永線、同藤枝駅南循環線の沿道の区域及び本区域への主要アクセス道路となる都市計画道路志太西線沿道の区域を沿道サービス地区（B地区）として設定し、沿道サービスの機能の向上を図る。</p> <p>③ 商業・業務地区（A1地区）に連担するJ R 東海道本線に隣接する区域及び都市計画道路前島下青島線田沼高柳線の沿道の区域は、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地区（C地区）として、本地区の南部に位置する幹線道路背後地は専用住宅地（D地区）とし設定し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>④ なお、高等学校敷地は文教地区（E地区）として、また、これに隣接する市有地はスポーツ・レクリエーション地区（F地区）として位置づける。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>本地区では、土地区画整理事業により整備される道路、公園等の地区施設の維持増進を図るとともに、緑化の推進に努める。</p>

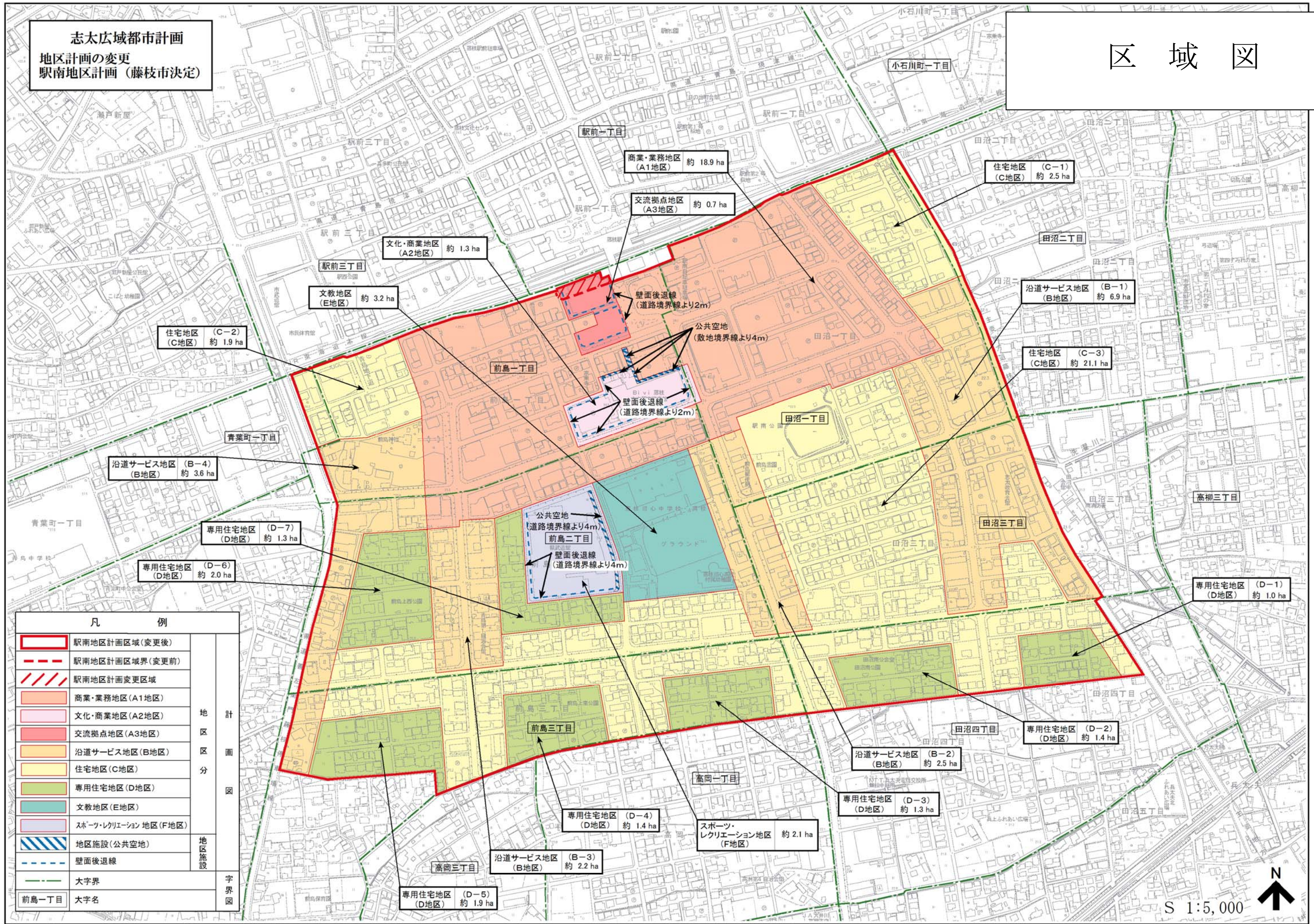
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発又は保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の整備の方針</p> <p>①&lt;商業・業務地区（A1地区）&gt;  本市の南玄関口としての魅力ある街並み形成をめざし、建築物の共同化や中高層化を進めるとともに、商業・業務施設等の立地を促すことにより快適で安全性に優れた商業地化を促進させる。  また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物等の規制、誘導により、潤いのある都市空間の整備を図る。</p> <p>②&lt;文化・商業地区（A2地区）&gt;  文化及び商業施設等の複合施設の立地を促し、土地の高度利用と都市機能の充足とを図ることで、にぎわいと生活文化の交流拠点の整備を推進する。  また、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文化・商業地区としての環境整備を図る。</p> <p>③&lt;交流拠点地区（A3地区）&gt;  藤枝駅と接続する当地区のアクセス性の高さを活かし、志太・榛原地域の中核都市の玄関口に相応しい「賑わい」「交流機能」の集積を図る。  また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物の規制、誘導により、賑わいのある魅力的な都市空間の整備を図る。</p> <p>④&lt;沿道サービス地区（B地区）&gt;  幹線道路沿道の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所・サービス施設等の立地のできる沿道にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。</p> <p>⑤&lt;住宅地区（C地区）&gt;  住民の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう用途の制限及びその他建築物等の規制・誘導を図る。  また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。</p> <p>⑥&lt;専用住宅地区（D地区）&gt;  閑静な専用住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。  また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。</p> <p>⑦&lt;文教地区（E地区）&gt;  高等学校の施設用地として維持するとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文教地区としての環境整備を図る。</p> <p>⑧&lt;スポーツ・レクリエーション地区（F地区）&gt;  県立武道館の施設用地としての利用を図るとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、スポーツ・レクリエーション地区としての環境整備を図る。</p>
---	---

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模		公共空地（公共空地1）幅員4～5.48m、延長約175m （歩行者専用道路1）幅員4m、延長約154m		
	地区の区分	名称	文化・商業地区 （A2地区）	交流拠点地区 （A3地区）	スポーツ・レクリエーション 地区（F地区）
		面積	約1.3ha	約0.7ha	約2.1ha
	建築物等の用途の制限		—	—	観覧場、体育館及び これに付随する建築 物以外の建築物は建 築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度		35/10 ただし、公会堂、集会場 及び図書館の用に供する 部分を備える建築物で、そ の部分の床面積が2,000㎡ 以上の場合は40/10	50/10 ただし、日常的に開放さ れ、歩行者が自由に通行又 は利用できる通路、広場そ の他これらに類するもの （壁面の位置の制限に係 る部分を除く。）の面積の 合計が敷地面積の10% 以上の場合は60/10	—
	建築物の容積率の最低限度		20/10	30/10	—
	建築物の建蔽率の最高限度		8/10 ただし、建築物の建蔽率 の最高限度は、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1/10を加えた数値と する。	7/10 ただし、建築物の建蔽率 の最高限度は、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1/10を加えた数値と する。	—
	建築物の建築面積の最低限度		1,000㎡	1,000㎡	—
	壁面の位置の制限		道路に面する建築物の 外壁又はこれに代わる柱 の面は、道路境界線から 2.0m以上離さなければなら ない。 ただし、次の各号の一に 該当する建築物はこの限 りではない。 (1)高さが4mを超える部 分 (2)地盤面下の部分	道路に面する建築物の 外壁又はこれに代わる柱 の面は、道路境界線から 2.0m以上離さなければなら ない。 ただし、次の各号の一に 該当する建築物はこの限 りではない。 (1)高さが4mを超える部 分 (2)地盤面下の部分 (3)特定行政庁が建築審査 会の同意を得て許可した 歩廊の柱その他これに類 するもの	壁面等から区画道 路の境界線までの距 離4m
	建築物等の形態・意匠の 制限		(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ちつきのある色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。		

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

志太広域都市計画  
地区計画の変更  
駅南地区計画 (藤枝市決定)

区域図



凡 例		地区 区 画 分 区	地区 施設	字 界 図
	駅南地区計画区域(変更後)			
	駅南地区計画区域界(変更前)			
	駅南地区計画変更区域			
	商業・業務地区(A1地区)			
	文化・商業地区(A2地区)			
	交流拠点地区(A3地区)			
	沿道サービス地区(B地区)			
	住宅地区(C地区)			
	専用住宅地区(D地区)			
	文教地区(E地区)			
	スポーツ・レクリエーション地区(F地区)			
	地区施設(公共空地)			
	壁面後退線			
	大字界			
	前島一丁目			

S 1:5,000

