

志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（藤枝市決定）

志太広域都市計画藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業						
面 積		約 0.3ha						
公共施設の配置 及び規模	道 路	種別	名 称		幅員	延長	備 考	
		幹線 街路	3・4・20 前島追分線		9m (18m)	約 52m (約 910m)	都市計画道路 既設	()内は 全 体 幅 員 及 び 総延長
		幹線 街路	3・5・22 藤枝駅広幡線		11m (22m)	約 51m (約 4,230m)	都市計画道路 既設	
		区画 道路	市道 4 地区 98 号線		4m (8m)	約 55m (約 117m)	既設	
	下水道	藤枝市公共下水道（藤枝処理区）に接続						
建築物の整備に関する計画	建 築 物			敷地面積に対する		主要用途	備考	
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)		建築面積の 割合	延べ面積の 割合			
	約 1,100 m ²	約 13,000 m ² (約 9,000 m ²)		約 7/10	約 55/10	住 宅 店 舗		
	(参考) 地区計画の制限内容							
	区分の名称	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面線の位置の制限		
	A地区	45/10 ※注 1	20/10	6/10 ※注 2	200 m ²	2.0m以上 ※注 3		
建築物敷地の整備 に関する計画	計画敷地面積		整備計画					
	約 1,600 m ²		壁面の位置の制限により安全で快適な歩行者空間を確保する。					
住宅建設 の目標		戸 数	備 考					
		—						

施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり

※注1 ただし、建築物の敷地面積が 500 m²以上かつ延べ面積の 1/4 以上を住宅の用に供する建築物とした場合は 55/10 とする。

※注2 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては 1/10 を加えた数値とする。

※注3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第 42 条第 1 項各号に規定する道路の境界線までの距離

理 由

本市ＪＲ藤枝駅北口に近接する駅前一丁目６街区において、市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

決 定 理 由

本地区は、ＪＲ藤枝駅北口に隣接し、志太榛原地域の中核都市の玄関口として、商業・業務施設などの集積や街なか居住のための住宅施設の建設が望まれている地区であるが、地区内には、小規模敷地が多く、小規模な低層建築物が密集している地域である。

本市では、「第６次藤枝市総合計画」及び「藤枝市都市計画マスタープラン」において、本地区を含む駅周辺の中心市街地を商業・業務機能、交流機能の向上を図り、さらに暮らしを支える機能の充実を図り、街なか居住を推進する地区としている。また、志太榛原地域の中核都市として主要な役割を担う都市拠点として位置付けている。

さらに、本市の「藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画」では、周辺地区における計画的な民間建物の更新を誘導することで、駅からの回遊性の向上効果が期待でき、既存商業を継承しつつ、昼間の賑わいに寄与するような商業機能の導入と中高層以上での都市型住宅の供給を図り、街なか人口の増加を促すこととしている。

このような状況を踏まえ、地区内の建築物を更新することにより、都市防災の機能強化、当地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能として商業・業務施設の集積と良質な都市型住宅の供給を図り、藤枝駅前に相応しい魅力ある都市景観を創造し、良好な都市環境を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。