

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

都市計画三ッ池地区計画を南清里地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称	南清里地区計画	
位 置	藤枝市南清里の全部	
面 積	約 2 . 3 ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、藤枝市北部の国道 1 号バイパス藪田東インターの南側に位置し、宅地開発事業が施行され、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備済みであり、今後戸建住宅を主とした建物が建築されていくと見込まれる地域である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもとに地区施設を維持、保全するとともに、建築物等に関する基準を定め、住宅地にふさわしいゆとりと潤いのある良好な居住環境及び景観の維持増進を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、低層住宅を主体とした緑豊かで落ち着いたきのある良好な居住環境の住宅地として整備する。</p>
		<p>地区施設の整備の方針</p> <p>本地区は、地区西側を南北に走る幅員 2 0 m の県道静岡・朝比奈・藤枝線に接続する幅員 9 . 5 m の道路を進入路とし、区画街路、公園等が一体的に整備されているので、この施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
		<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . 整備された宅地が細分化されて狭小宅地とならないよう建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2 . 日照、通風を考慮して建築物の高さの制限を行う。</li> <li>3 . 良好で美しい環境を形成、保持するために、建築物の用途、壁面の位置及び色彩等意匠の制限を行う。</li> <li>4 . 市街地景観の整備、保全及び地震防災の観点から、垣又はさくの構造を制限する。</li> <li>5 . 美しい市街地景観を保全するために、本地区内の広告塔、広告板及び案内板の設置を制限する。</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない 1 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。） 2 住宅（長屋を除く）で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途に供する部分を有するもの。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (1)理髪店、美容院、クリーニング取次店、小荷物取次店、写真取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (2)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (3)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2kw以下のものに限る。） 3 診療所 4 自治活動の目的に供するために設ける集会所 5 公衆トイレ、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物 6 前各号の建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、165㎡以上でなければならない。
		建築物の高さの最高限度	1.建築物の高さの最高限度は10mとする。ただし、国道1号藤枝バイパスに面する宅地にあっては12mを最高限度とする。 2.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の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、隣地境界線（計画図に示す水路に面する部分を除く）及び道路境界線（国道1号藤枝バイパス及び県道静岡・朝比奈・藤枝線の境界線を除く）までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合 (2)別棟の建築物で、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合 (3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分
		垣又はさくの構造の制限	道路及び公園に面する垣又はさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.5m以下のもの、門もしくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖、国道1号藤枝バイパス又は県道静岡・朝比奈・藤枝線に面する部分に設置するものについてはこの限りでない。 (1)生け垣 (2)四ツ目垣又は柵・金網等で透視可能なもの（コンクリート造、コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類するものとしてはならない。）
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 次の各号の一に該当する広告塔、広告板及び案内板は設置してはならない。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りでない。 (1)当該敷地に建築される建築物の用途に係わらないもの (2)表示面積が2㎡を超えるもの (3)屋根に設置するもの 2. 建築物の屋根及び外壁等の色彩は、周囲と調和のとれた落ち着いたものとする。

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」