

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

志太広域都市計画駅前一丁目6街区地区計画を次のように決定する。

名 称	駅前一丁目6街区地区計画
位 置	藤枝市駅前一丁目の一部
面 積	約0.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR東海道本線藤枝駅北口に隣接する街区であり、駅からの中心軸に面して位置しており、商業・業務施設が立地している。</p> <p>また、都市計画マスタープランなどの各種上位計画において、賑わいと質の高い魅力のある中心市街地の形成を図る地区として位置づけられている。</p> <p>このため、藤枝駅前にふさわしい安全で活気あるまちづくりを目指して、商業・業務機能の集積、街なか居住の環境確保、合理的かつ適正な土地の高度利用の推進、環境に配慮した都市形成や防災性の向上を図ることを目標とする。</p>
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>地区を2つに区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>1 A地区</p> <p>藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導するため、敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する。</p> <p>2 B地区</p> <p>既存建物の更新等により藤枝駅前にふさわしい安全で賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</p>
	<p>《建築物等の整備の方針》</p> <p>1 A地区</p> <p>商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。</p> <p>2 B地区</p> <p>商店街として一体感のある街並みを創出するとともに、安全で賑わいのある街区の形成を図るため、建築物の誘導を行う。</p>
	<p>《その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針》</p> <p>賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約0.3ha	約0.4ha	
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 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。</p> <p>2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの。</p> <p>3 個室付浴場業(建築基準法別表第2(イ)項第7号に定めるものをいう。)に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの。</p>	—	
		建築物の容積率の最高限度	<p>45/10</p> <p>ただし、建築物の敷地面積が500㎡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。</p>	—	
		建築物の容積率の最低限度	<p>20/10</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。</p>	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	<p>6/10</p> <p>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。</p>	—	
		建築物の建築面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。</p>	—	
		壁面の位置の制限	<p>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は2m以上とする。</p>	—	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、藤枝市景観計画の定めるところによる。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、藤枝市景観計画及び静岡県屋外広告物条例の定めるところによる。</p> <p>3 店舗や事務所等の駅前広場、都市計画道路藤枝駅広幡線及び前島追分線に面する部分の外観のデザインは、低層部に開口部を設ける等により遮蔽性を低減し、商店街の賑わいや活気を演出するよう、歩行者からの見え方に配慮したものとする。</p> <p>4 店舗や事務所等の駅前広場、都市計画道路藤枝駅広幡線及び前島追分線に面する部分の窓ガラスの内側に直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する広告物は、過大とならず地区と調和するよう、色調・大きさ・設置場所に留意したものとする。</p>	—	

		建築物の緑化率の最低限度	<p>敷地面積の 6/100</p> <p>ただし、緑化率は次の各号の定めるところにより算定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 緑化率の対象は建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの区域内の緑化施設とする。 2 前号の規定にかかわらず、緑化施設の面積の 1/2 まで屋上又は壁面緑化とすることができる。 3 道路境界線から 2m 以内の緑化施設について、その面積に 1.3 を乗じた値を緑化施設の面積として算出することができる。 	—
--	--	--------------	--	---

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」