

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

都市計画緑の丘地区計画を次のように変更する。

名 称	緑の丘地区計画
位 置	藤枝市緑の丘の一部
面 積	約 5 . 2 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、藤枝市西部の国道 1 号北側に位置し、民間開発業者の宅地開発により道路、公園等の地区施設及び宅地が整備され、今後戸建住宅を主とした建物が建築されていく地域である。</p> <p>このため、地区計画を策定し建築物その他の工作物の整備及び合理的な土地の利用を図り、緑と調和した良好な住環境を保全す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>本地区は、主として専用の住宅地であり、この住環境を維持保全するため低層住宅専用地区とし、住宅地としての良好な環境を維持する地区とする。また本地区においては、住区幹線を軸として区画道路、歩行者専用道路及び公園が一体的に配備されるので、この施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 良好で美しい環境を形成・保持するために、建築物の用途及び面積、壁面の位置及び形態・意匠の制限を行う。 3 市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点からかき又はさくの構造を制限する。 4 美しい市街地景観を保全するため、本地区内の広告塔・広告板及び案内板の設置を制限する。

地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物</p> <p>1 住宅（建築基準法別表 2(い)項第 1 号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋については、4 戸以下（3 戸以上の長屋については、床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 50 m²以上のもの）に限る。）</p> <p>2 住宅で延べ面積の 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を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く）</p> <p>(1)日用品の販売を主たる目的とする店舗のうち食料品店、薬局、たばこ店又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(2)理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(3)自家販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る）</p> <p>(4)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5)美術品又は工芸品を制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は、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る）</p> <p>3 自治活動の目的に供するために設ける集会所</p> <p>4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>5 診療所</p> <p>6 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆用便所又は休憩所</p> <p>7 前各項の建築物に付属するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	170 m ²
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁（出窓を含む。）又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から 1.0m 以上離さなければならない。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下で、かつ、道路境界線及び隣地境界線から 0.5m 以上離れたもの</p> <p>(2)別棟の物置その他これら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 m²以内のもの</p> <p>(3)階数が 1 で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p> <p>(4)地盤面下の部分</p>
	工作物の設置の制限	<p>設置することができない工作物</p> <p>1 広告塔、広告板及び案内板（以下「屋外広告物」という）で、次に掲げるもの。</p> <p>(1)本地区にある施設以外の施設の用に供するもの</p> <p>(2)自己施設のためのもので、面積の合計が 2 m²を超えるもの</p> <p>(3)屋根に設置するもの</p> <p>2 前項のうち公共公益の用に供するもので、市長が認めたものは、この限りでない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根・外壁及び屋外広告物は、周辺環境と調和する形状及び材料とする。</p> <p>2 造成工事竣工時において築造された道路及び隣地に面する石積擁壁若しくはコンクリート擁壁（以下「石積擁壁等」という。）は、出入口・駐車場等に用いる部分及びフェンス等の直接基礎のためのもの（安全な構造とする）を除き、改造してはならない。</p> <p>3 造成時の平均地盤高は、変更してはならない。ただし、出入口・駐車場等に用いる部分及び庭の修景のためのものについては、この限りでない。</p> <p>4 敷地保全のための擁壁は、コンクリート造及び練積み造等強固で安全なものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路、公園及び緑地に面するかきまたはさくの構造は、生垣、若しくは安全な木製、竹製、金属製フェンス等とし、補強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構造としてはならない。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>(1)敷地に接する道路端の最高点から 0.5m 以下のもの</p> <p>(2)門・門柱及び門の袖で長さが左右それぞれ 2m 以下のもの(安全な構造とする)</p> <p>(3)道路境界線から 1.0m 以上離して設置するもの</p>

「区域は計画図表示のとおり」