

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

都市計画青木地区計画を次のように決定する。

名 称	青木地区計画
位 置	藤枝市青木一丁目、青木二丁目、青木三丁目、青木字宮脇、南新屋字カウヤドの各一部。
面 積	約 35.7ha
区域の整備開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区はJR藤枝駅前位置し、地区北端は県道島田岡部線に接しており、地区内を駅前通り（藤枝駅広幡線）が通過するなど、利便性の高い地区である。また、土地区画整理事業により、道路や公園等の地区施設及び宅地の整備が完了している。</p> <p>このため、地区計画の策定により、土地区画整理事業の効果の維持と促進並びに健全な商業・業務地としての誘導及び商業の利便性の向上を図ると共に、住宅地となっている地区にあっては住環境の保護を図り、相互の環境と景観等に配慮した良好な市街地形成を目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>1 JR藤枝駅前地区の一部として周辺の状況、社会的情勢を勘案して次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) A地区 商業地域とし、良好な商業・業務地の育成に努める</p> <p>(2) B地区 幹線・補助幹線沿いの商業・業務地とし、歩行者や道路からの景観を考慮した利便性の高い地区とする</p> <p>(3) C地区 歩行者専用道路沿いの商業地として、個性的で良好な景観を有した地区とする</p> <p>(4) D地区 商業・業務施設の立地も考慮しつつ住環境も保護する地区</p> <p>(5) E地区 幹線道路沿いという利便性を考慮し、自動車関連施設も立地できる業務地とする</p> <p>2 過度な盛土による環境悪化や景観を考慮し、宅地を盛土する場合には建築物の基礎部において、敷地に接する道路端の最高の高さから0.2m以下とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>地区施設は土地区画整理事業によって整備されているので、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> <p>商業地にあっては地区にふさわしくないものを排除し、また住環境を保護するために、用途の制限を定める。</p> <p>ゆとりの空間を確保できるような容積率の制限を定める。</p> <p>住環境を保護する地区にあっては建物の高さの制限を定める。</p> <p>幹線、補助幹線沿いは景観の向上や緑化を促すために、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>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。</p>

地区の区分	区分の名称 用途地域 建蔽容積率	A地区 商業地域 400/80	B地区 近隣商業地域 300/80	C地区 近隣商業地域 200/80	D地区 近隣商業地域 200/80	E地区 準工業地域 200/60	
	区分の面積	約5.3ha	約15.0ha	約1.7ha	約6.9ha	約6.8ha	
地区の区分	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 個室付浴場業に係る公衆浴場、ロードスタジオ、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 畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これらに類するもの ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) 倉庫業を営む倉庫 工場(次に掲げる用に供するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。) (1)洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するもの (2)パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類する食品製造業又は食品加工業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) 倉庫業を営む倉庫 工場(C地区で建てられるものを除く。) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもので建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。)	
	建築物の容積率の最高限度	_____	200% (但し、敷地面積を300㎡以上、かつ建蔽率が70%以下の建築物に関してはこの限りではない。)	_____	_____	_____	
	建築物の高さの最高限度	_____	_____	_____	13m	13m	_____
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓等は除く。)又はこれに代わる柱の面は計画図で示す壁面線を越えてはならない。但し、次に該当する場合は、この限りでない。 (1)高さが3mを超える部分 (2)地階部分					
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は次の各号の一に適合するものとする。但し、敷地に接する道路端の最高の高さから0.6m以下のもの、門若しくは長さか左右それぞれ2m以下の門の袖又は市長が市街地景観を害するおそれがないと認めたものを除く。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの又は植栽を組合わせたもの (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの						

「区域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（藤枝市決定）

志太広域都市計画 青木地区計画を変更する。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正による建築基準法の改正により、本案のとおり変更する。

変 更 理 由

青木地区計画は、土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設や商業業務施設などの整備が予定されていた中で、合理的な土地利用計画をもとに、建築物等の基準を定めて秩序あるまちづくりを推進するため、平成5年に都市計画決定されたものである。

近年、ダンスをめぐる国民の意識が変化したことで、ダンス文化の健全な発展の妨げとならないようダンスに着目した規制は行わないこととし、「客にダンスをさせる営業」についてその一部を風俗営業から除外する風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律の改正が行われ、それに伴い建築基準法も改正された。

これにより、青木地区計画における地区整備計画を、現法令との整合を図るため、本案のとおり変更する。

【変更後】

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

都市計画青木地区計画を次のように決定する。

名 称	青木地区計画	
位 置	藤枝市青木一丁目、青木二丁目、青木三丁目、青木字宮脇、南新屋字カウヤドの各一部。	
面 積	約35.7ha	
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR藤枝駅前に位置し、地区北端は<u>県道島田岡部線</u>に接しており、地区内を駅前通り（藤枝駅広幡線）が通過するなど、利便性の高い地区である。また、<u>土地地区画整理事業により、道路や公園等の地区施設及び宅地の整備が完了している。</u></p> <p>このため、地区計画の策定により、土地地区画整理事業の効果の維持と促進並びに健全な商業・業務地としての誘導及び商業の利便性の向上を図ると共に、住宅地となっている地区にあつては住環境の保護を図り、相互の環境と景観等に配慮した良好な市街地形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1 JR藤枝駅前地区の一部として周辺の状況、社会的情勢を勘案して次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1)A地区 商業地域とし、良好な商業・業務地の育成に努める</p> <p>(2)B地区 幹線・補助幹線沿いの商業・業務地とし、歩行者や道路からの景観を考慮した利便性の高い地区とする</p> <p>(3)C地区 歩行者専用道路沿いの商業地として、個性的で良好な景観を有した地区とする</p> <p>(4)D地区 商業・業務施設の立地も考慮しつつ住環境も保護する地区</p> <p>(5)E地区 幹線道路沿いという利便性を考慮し、自動車関連施設も立地できる業務地とする</p> <p>2 過度な盛土による環境悪化や景観を考慮し、宅地を盛土する場合には建築物の基礎部において、敷地に接する道路端の最高の高さから0.2m以下とする。</p>
	地区施設の整備方針	地区施設は土地地区画整理事業によって整備 <u>されているので、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</u>
	建築物等の整備の方針	<p>商業地にあつては地区にふさわしくないものを排除し、また住環境を保護するために、用途の制限を定める。</p> <p>ゆとりの空間を確保できるような容積率の制限を定める。</p> <p>住環境を保護する地区にあつては建物の高さの制限を定める。</p> <p>幹線、補助幹線沿いは景観の向上や緑化を促すために、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>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。</p>

【変更前】

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

都市計画青木地区計画を次のように決定する。

名 称	青木地区計画	
位 置	藤枝市青木一丁目、青木二丁目、青木三丁目、青木字宮脇、南新屋字カウヤド及び志太五丁目の各一部。	
面 積	約35.7ha	
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR藤枝駅前にあつて、現在、青木土地地区画整理事業が施行されている。また、地区北端は国道1号に接し、地区内を駅前通り（藤枝駅広幡線）が通過するなど、利便性の高い地区である。このようなことから、近年、住宅地から商業・業務地へと変貌しつつある。</p> <p>このため、地区計画の策定により、土地地区画整理事業の効果の維持と促進並びに健全な商業・業務地としての誘導及び商業の利便性の向上を図ると共に、当面住宅地となると思われる地区にあつては住環境の保護を図り、相互の環境と景観等に配慮した良好な市街地形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1 JR藤枝駅前地区の一部として周辺の状況、社会的情勢を勘案して次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1)A地区 商業地域とし、良好な商業・業務地の育成に努める</p> <p>(2)B地区 幹線・補助幹線沿いの商業・業務地とし、歩行者や道路からの景観を考慮した利便性の高い地区とする</p> <p>(3)C地区 歩行者専用道路沿いの商業地として、個性的で良好な景観を有した地区とする</p> <p>(4)D地区 商業・業務施設の立地も考慮しつつ住環境も保護する地区</p> <p>(5)E地区 幹線道路沿いという利便性を考慮し、自動車関連施設も立地できる業務地とする</p> <p>2 過度な盛土による環境悪化や景観を考慮し、宅地を盛土する場合には建築物の基礎部において、敷地に接する道路端の最高の高さから0.2m以下とする。</p>
	地区施設の整備方針	地区施設は土地地区画整理事業によって整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>商業地にあつては地区にふさわしくないものを排除し、また住環境を保護するために、用途の制限を定める。</p> <p>ゆとりの空間を確保できるような容積率の制限を定める。</p> <p>住環境を保護する地区にあつては建物の高さの制限を定める。</p> <p>幹線、補助幹線沿いは景観の向上や緑化を促すために、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>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。</p>

【変更後】

地区の区分	区分の名称 用途地域 建蔽率	A地区 商業地域 400/80	B地区 近隣商業地域 300/80	C地区 近隣商業地域 200/80	D地区 近隣商業地域 200/80	E地区 準工業地域 200/60
	区分の面積	約5.3ha	約15.0ha	約1.7ha	約6.9ha	約6.8ha
建築物等に 関係する 事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①キャバレー、料理店その他これらに類するもの ②個室付浴場業に係る公衆浴場、ストゥディオ、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 ③畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ④倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ②倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥工場(次に掲げる用に供するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。) (1)洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するもの (2)パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類する食品製造業又は食品加工工業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥工場(C地区で建てられるものを除く。) ⑦劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもので建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①キャバレー、料理店その他これらに類するもの ②畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。)
	建築物の容積率の最高限度	_____	200% (但し、敷地面積を300㎡以上、かつ建蔽率が70%以下の建築物に関してはこの限りではない。)	_____	_____	_____
	建築物の高さの最高限度	_____	_____	13m	13m	_____
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓等は除く。)又はこれに代わる柱の面は計画図で示す壁面線を越えてはならない。但し、次に該当する場合は、この限りでない。 (1)高さが3mを超える部分 (2)地階部分					
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は次の各号の一に適合するものとする。但し、敷地に接する道路端の最高の高さから0.6m以下のもの、門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖又は市長が市街地景観を害するおそれがないと認めたものを除く。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの又は植栽を組合わせたもの (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの					

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

【変更前】

地区の区分	区分の名称 用途地域 建蔽率	A地区 商業地域 400/80	B地区 近隣商業地域 300/80	C地区 近隣商業地域 200/80	D地区 近隣商業地域 200/80	E地区 準工業地域 200/60
	区分の面積	約5.3ha	約15.0ha	約1.7ha	約6.9ha	約6.8ha
建築物等に 関係する 事項	建築物の用途の制限 (知事承認)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ②個室付浴場業に係る公衆浴場、ストゥディオ、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 ③畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ④倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ②倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥工場(次に掲げる用に供するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。) (1)洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するもの (2)パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類する食品製造業又は食品加工工業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。) ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥工場(C地区で建てられるものを除く。) ⑦劇場、映画館、演芸場又は観覧場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ②畜舎(床面積が15㎡以下のものを除く。)
	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (知事承認)	_____	200% (但し、敷地面積を300㎡以上、かつ建蔽率が70%以下の建築物に関してはこの限りではない。)	_____	_____	_____
	建築物の高さの最高限度(知事承認)	_____	_____	13m	13m	_____
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓等は除く。)又はこれに代わる柱の面は計画図で示す壁面線を越えてはならない。但し、次に該当する場合は、この限りでない。 (1)高さが3mを超える部分 (2)地階部分					
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は次の各号の一に適合するものとする。但し、敷地に接する道路端の最高の高さから0.6m以下のもの、門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖又は市長が市街地景観を害するおそれがないと認めたものを除く。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの又は植栽を組合わせたもの (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの					

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」