

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

志太広域都市計画駅南地区計画を次のように変更する。

名 称	駅南地区計画	
位 置	藤枝市前島一丁目及び田沼一丁目の全部、駅前一丁目、前島二丁目・三丁目、田沼三丁目、四丁目及び青葉町一丁目の一部	
面 積	約 77.2 ha	
区域の整備・開発又は保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 東海道本線藤枝駅南口に隣接する土地区画整理事業が施行済みの地区であり、文化都市の新たな拠点づくりとしての商業基盤及び住環境の整備を目標としている。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図り、本市の中心市街地にふさわしい土地の高度で合理的かつ健全な利用を促進し、志太地域の中核となる商業・業務・レクリエーション機能の強化及び利便性と快適性に満ちた魅力あふれる都市環境の形成を図るものである。</p>
	土地利用の基本方針	<p>本市の南口玄関にふさわしい、秩序ある良好な市街地形成を図るため、次の土地利用の計画を立てる。</p> <p>① J R 藤枝駅南口駅前広場を起点に、既に商業施設等の中層建築物の立地が促進されている区域及びこれに連担する区域を商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）として設定し、魅力ある商業・業務地を形成する。</p> <p>② 商業・業務地区（A1地区）に連担し、J R 東海道本線、都市計画道路志太西線と都市計画道路小川青島線に囲まれた区域を商住共存地区（A4地区）として設定し、商業・業務地区（A1地区）の魅力ある商業・業務機能を補完するとともに、交通の利便性を活かした都市型居住機能との共存を図る。</p> <p>③ 商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）に連担する都市計画道路小川青島線、同藤枝駅吉永線、同藤枝駅南循環線の沿道の区域及び本区域への主要アクセス道路となる都市計画道路志太西線沿道の区域を沿道サービス地区（B地区）として設定し、沿道サービスの機能の向上を図る。</p> <p>④ 都市計画道路前島下青島線田沼高柳線の沿道の区域は、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地区（C地区）として、本地区の南部に位置する幹線道路背後地は専用住宅地（D地区）とし設定し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>⑤ なお、高等学校敷地は文教地区（E地区）として、また、これに隣接する市有地はスポーツ・レクリエーション地区（F地区）として位置づける。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区では、土地区画整理事業により整備される道路、公園等の地区施設の維持増進を図るとともに、緑化の推進に努める。</p>

建築物等の整備の方針

- ①＜商業・業務地区（A1地区）＞  
 本市の南玄関口としての魅力ある街並み形成をめざし、建築物の共同化や中高層化を進めるとともに、商業・業務施設等の立地を促すことにより快適で安全性に優れた商業地化を促進させる。  
 また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物等の規制、誘導により、潤いのある都市空間の整備を図る。
- ②＜文化・商業地区（A2地区）＞  
 文化及び商業施設等の複合施設の立地を促し、土地の高度利用と都市機能の充足とを図ることで、にぎわいと生活文化の交流拠点の整備を推進する。  
 また、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文化・商業地区としての環境整備を図る。
- ③＜交流拠点地区（A3地区）＞  
 藤枝駅と接続する当地区のアクセス性の高さを活かし、志太・榛原地域の中核都市の玄関口に相応しい「賑わい」「交流機能」の集積を図る。  
 また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物の規制、誘導により、賑わいのある魅力的な都市空間の整備を図る。
- ④＜商住共存地区（A4地区）＞  
 商業・業務地区の近接性と交通の利便性を活かし、商業・業務地区を補完する施設の立地と都市型住宅の立地の促進により、藤枝市中心市街地の拠点性の向上を図るために、店舗等の床面積の制限を行い、商業・業務施設と都市型住宅が共存する利便性の高い、快適な都市空間の整備を図る。
- ⑤＜沿道サービス地区（B地区）＞  
 幹線道路沿道の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所・サービス施設等の立地のできる沿道にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。
- ⑥＜住宅地区（C地区）＞  
 住民の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう用途の制限及びその他建築物等の規制・誘導を図る。  
 また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。
- ⑦＜専用住宅地区（D地区）＞  
 閑静な専用住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。  
 また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。
- ⑧＜文教地区（E地区）＞  
 高等学校の施設用地として維持するとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文教地区としての環境整備を図る。
- ⑨＜スポーツ・レクリエーション地区（F地区）＞  
 県立武道館の施設用地としての利用を図るとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、スポーツ・レクリエーション地区としての環境整備を図る。

地区施設の配置及び規模		公共空地（公共空地1） 幅員4～5.48m、延長175m （歩行者専用道路1）幅員4m、延長154m				
地区整備計画	地区の区分	名称	文化・商業地区（A2地区）	交流拠点地区（A3地区）	商住共存地区（A4地区）	スポーツ・レクリエーション地区（F地区）
		面積	約1.3ha	約0.7ha	約9.8ha	約2.1ha
	建築物等の用途の制限			店舗等の床面積が10,000㎡を超える建築物は建築してはならない。	観覧場、体育館及びこれに付随する建築物以外の建築物は建築してはならない。	
	建築物の容積率の最高限度	35/10 ただし、公会堂、集会場及び図書館の用に供する部分を備える建築物で、その部分の床面積が2,000㎡以上の場合40/10	50/10 ただし、日常的に開放され、歩行者が自由に通行又は利用できる通路、広場その他これらに類するもの（壁面の位置の制限に係る部分を除く。）の面積の合計が敷地面積の10%以上の場合60/10			
	建築物の容積率の最低限度	20/10	30/10			
	建築物の建蔽率の最高限度	8/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第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。	7/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第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。			
	建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡			
	壁面の位置の制限	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分 (3)特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するもの	壁面等から区画道路の境界線までの距離4m		
建築物等の形態・意匠の制限	(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ち着いた色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。					

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 理 由

藤枝市中心市街地の活性化の好循環を持続的に推進するため、駅南地区の用途地域の変更に合わせて、駅南地区計画を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

藤枝市中心市街地は、藤枝市だけでなく志太榛原地域の生活・交流拠点、高次な都市機能と街なか居住を促進する都市拠点であり、JR藤枝駅周辺は活性化をけん引する先導的な役割を担い、商業・業務機能の集積、文化・交流施設、駐車場の整備による魅力と活力の再生を図る地区として位置づけられている地区である。

近年、駅周辺を中心とした市街地再開発事業や土地利用の転換により、駅前から周辺にかけて商業施設、集合住宅の開発が進み、中心市街地内の人口は増加傾向にあり、活性化が好循環している。

しかし、一部のエリアでは人口が減少している箇所も見られ、駅南地区では人口減少への対応、ポテンシャルを活かした商業施設の誘導や駐車場の集約整備などの土地活用・高度利用等の予定事業がなく、対策を講じなければ活性化の好循環が回らなくなる可能性がある。

そのため、駅南地区における合理的かつ健全な土地利用の規制誘導を行い良好な市街地形成を図り、商業施設の適切な誘導、土地利用転換や土地活用・高度利用による中心市街地活性化の好循環を維持・促進を図ることを目的として、用途地域を変更することとしている。

藤枝市中心市街地において、志太地域の中核として利便性と快適性に満ちた魅力あふれる都市環境の形成を図るため、用途地域の変更範囲を新たに商業と住宅が共生した地区として本地区計画に位置づけるため、駅南地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

変更前		変更後	
名称	駅南地区計画	名称	駅南地区計画
位置	藤枝市前島一丁目及び田沼一丁目の全部、駅前一丁目、前島二丁目・三丁目、田沼三丁目、四丁目及び青葉町一丁目の一部	位置	藤枝市前島一丁目及び田沼一丁目の全部、駅前一丁目、前島二丁目・三丁目、田沼三丁目、四丁目及び青葉町一丁目の一部
面積	約 77.2 ha	面積	約 77.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 東海道本線藤枝駅南口に隣接する土地区画整理事業が施行済みの地区であり、文化都市の新たな拠点づくりとしての商業基盤及び住環境の整備を目標としている。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図り、本市の中心市街地にふさわしい土地の高度で合理的かつ健全な利用を促進し、志太地域の中核となる商業・業務・レクリエーション機能の強化及び利便性と快適性に満ちた魅力あふれる都市環境の形成を図るものである。</p>
	土地利用の基本方針	土地利用の基本方針	<p>本市の南口玄関にふさわしい、秩序ある良好な市街地形成を図るため、次の土地利用の計画を立てる。</p> <p>① J R 藤枝駅南口駅前広場を起点に、既に商業施設等の中層建築物の立地が促進されている区域及びこれに連担する都市計画道路藤枝駅南循環線沿道の区域を商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）として設定し、魅力ある商業・業務地を形成する。</p> <p>② 商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）に連担する都市計画道路小川青島線、同藤枝駅吉永線、同藤枝駅南循環線の沿道の区域及び本区域への主要アクセス道路となる都市計画道路志太西線沿道の区域を沿道サービス地区（B地区）として設定し、沿道サービスの機能の向上を図る。</p> <p>③ 商業・業務地区（A1地区）に連担するJ R 東海道本線に隣接する区域及び都市計画道路前島下青島線田沼高柳線の沿道の区域は、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地区（C地区）として、本地区の南部に位置する幹線道路背後地は専用住宅地（D地区）とし設定し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>④ なお、高等学校敷地は文教地区（E地区）として、また、これに隣接する市有地はスポーツ・レクリエーション地区（F地区）として位置づける。</p>
	地区施設の整備方針	地区施設の整備方針	<p>本地区では、土地区画整理事業により整備される道路、公園等の地区施設の維持増進を図るとともに、緑化の推進に努める。</p>
	建築物等の整備方針	建築物等の整備方針	<p>①＜商業・業務地区（A1地区）＞</p> <p>本市の南玄関口としての魅力ある街並み形成をめざし、建築物の共同化や中高層化を進めるとともに、商業・業務施設等の立地を促すことにより快適で安全性に優れた商業地化を促進させる。また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物等の規制、誘導により、潤いのある都市空間の整備を図る。</p> <p>②＜文化・商業地区（A2地区）＞</p> <p>文化及び商業施設等の複合施設の立地を促し、土地の高度利用と都市機能の充足とを図ることで、にぎわいと生活文化の交流拠点の整備を推進する。また、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文化・商業地区としての環境整備を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備方針		<p>③&lt;交流拠点地区（A3地区）&gt; 藤枝駅と接続する当地区のアクセス性の高さを活かし、志太・榛原地域の中核都市の玄関口に相応しい「賑わい」「交流機能」の集積を図る。また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物の規制、誘導により、賑わいのある魅力的な都市空間の整備を図る。</p> <p>④&lt;沿道サービス地区（B地区）&gt; 幹線道路沿道の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所・サービス施設等の立地のできる沿道にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。</p> <p>⑤&lt;住宅地区（C地区）&gt; 住民の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう用途の制限及びその他建築物等の規制・誘導を図る。また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。</p> <p>⑥&lt;専用住宅地区（D地区）&gt; 閑静な専用住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。</p> <p>⑦&lt;文教地区（E地区）&gt; 高等学校の施設用地として維持するとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文教地区としての環境整備を図る。</p> <p>⑧&lt;スポーツ・レクリエーション地区（F地区）&gt; 県立武道館の施設用地としての利用を図るとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、スポーツ・レクリエーション地区としての環境整備を図る。</p>			建築物等の整備計画	地区施設の配置及び規模		<p>公共空地（公共空地1） 幅員4～5.48m、延長約175m （歩行者専用道路1） 幅員4m、延長約154m</p>			
	地区の区分	名称	文化・商業地区（A2地区）	交流拠点地区（A3地区）	スポーツ・レクリエーション地区（F地区）		地区の区分	名称	文化・商業地区（A2地区）	交流拠点地区（A3地区）	商住共存地区（A4地区）	スポーツ・レクリエーション地区（F地区）
地区整備計画	建築物等に関する事項	面積	約1.3ha	約0.7ha	約2.1ha	面積	約1.3ha	約0.7ha	約9.8ha	約2.1ha		
		建築物等の用途の制限	—	—	観覧場、体育館及びこれに付随する建築物以外の建築物は建築してはならない。	建築物等の用途の制限	—	—	店舗等の床面積が10,000㎡を超える建築物は建築してはならない。	観覧場、体育館及びこれに付随する建築物以外の建築物は建築してはならない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	35/10 ただし、公会堂、集会場及び図書館の用に供する部分を備える建築物で、その部分の床面積が2,000㎡以上の場合には40/10	50/10 ただし、日常的に開放され、歩行者が自由に通行又は利用できる通路、広場その他これらに類するもの（壁面の位置の制限に係る部分を除く。）の面積の合計が敷地面積の10%以上の場合には60/10	—	地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	35/10 ただし、公会堂、集会場及び図書館の用に供する部分を備える建築物で、その部分の床面積が2,000㎡以上の場合には40/10	50/10 ただし、日常的に開放され、歩行者が自由に通行又は利用できる通路、広場その他これらに類するもの（壁面の位置の制限に係る部分を除く。）の面積の合計が敷地面積の10%以上の場合には60/10	—	—
		建築物の容積率の最低限度	20/10	30/10	—			建築物の容積率の最低限度	20/10	30/10	—	—
		建築物の建蔽率の最高限度	8/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を加えた数値とする。	7/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を加えた数値とする。	—			建築物の建蔽率の最高限度	8/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を加えた数値とする。	7/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を加えた数値とする。	—	—
		建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	—			建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	—	—
		壁面の位置の制限	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分 (3)特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するもの	—			壁面の位置の制限	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分 (3)特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するもの	—	—
		建築物等の形態・意匠の制限	(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ち着いた色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。	(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ち着いた色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。				建築物等の形態・意匠の制限	(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ち着いた色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。	(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ち着いた色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。		



