

よくあるご質問

1 都市計画について

都市計画について教えてほしい

都市計画区域内において、住みよい街づくりのため都市計画法による規制、誘導が行われています。藤枝市で都市計画決定している内容については、「[都市計画パンフレット（都市計画の内容）](#)」から確認することができます。対象地がどのような規制、誘導されているかについては、「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」や「[都市計画図](#)」で確認することができます。

都市計画区域外かどうか確認したい

窓口またはお電話でお問い合わせください。大字町丁目だけでは判別できない場所は、子字（コアザ）名まで確認する必要がありますので、土地の詳細がわかる資料（登記簿謄本・位置図・公図等）をご準備ください。

2 区域区分・用途地域について

用途地域の境界を知りたい

道路端部や道路中心を基準とする場合や大字界や筆界等を境としています。場所により異なるため、詳細については、窓口でご確認ください。その際は、土地の詳細がわかる位置図・公図（登記簿謄本含む）等をご持参ください。

線引き日を教えてほしい ※線引き…市街化区域と市街化調整区域を区分すること

昭和51年10月12日です。「[藤枝市の都市計画（資料編）](#)」で確認することができます。

3 地域地区等について

特別用途地区を確認したい

「[都市計画図](#)」もしくは「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」で確認することができます。制限内容は「[藤枝市例規集](#)」で確認することができます。

高度地区の種類（種別）を教えてください

藤枝市では、第一種・第二種中高層住居専用地域（第一種住居専用地域の一部）において指定しています。旧藤枝市は高度地区、旧岡部町は第一種高度地区、第二種高度地区という種類です。指定区域については、「[都市計画図](#)」もしくは「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」から確認することができます

風致地区の指定はありますか

指定はありません

敷地面積の最低限度はありますか

都市計画法第8条第3項第2号イで定める敷地面積の最低限度については、一種低層住居専用地域で指定しております。指定区域については、「[都市計画図](#)」から確認することができます。

なお、市街化調整区域、都市計画法第12条の5第7項第2号（地区計画）、建築基準法第69条（建築協定）で定める敷地面積の最低限度については、別にご確認ください。

建築物の高さの限度はありますか

都市計画法第8条第3項第2号ロで定める建築物の高さの限度については、一種低層住居専用地域および二種低層住居専用地域で定めております。用途地域の確認は、「[都市計画図](#)」もしくは「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」から確認することができます。なお、市街化調整区域、都市計画法第12条の5第7項第2号（地区計画）、建築基準法第69条（建築協定）で定める敷地面積の最低限度については、別にご確認ください。

4 都市計画道路について

都市計画道路が完了（整備済み）しているか確認したい

「[都市計画図](#)」で確認することができます。グレー色で塗りつぶされている箇所は完了しています。凡例をご確認ください。

※ 藤枝市 GIS（都市計画情報）では確認することはできません。

都市計画道路の事業予定を教えてください

主要な道路整備については、都市計画道路を含めて、「[藤枝市道路整備プログラム](#)」に基づき事業を進めています。整備目標については、道路課（TEL:054-643-3169）へお問い合わせください。

都市計画道路の事業決定がされているか知りたい

主要な道路整備については、都市計画道路を含めて、「[藤枝市道路整備プログラム](#)」に基づき事業を進めています。事業の実施状況は、道路課（TEL:054-643-3169）へお問い合わせください。

都市計画法第 53 条許可申請は必要ですか

都市計画道路などの都市計画施設内において建築物の建築をしようとする場合は、許可申請が必要になります。なお、浄化槽等の建築設備についても建築物に含まれるものとして申請が必要になります。

都市計画法第 53 条許可申請に必要な確認書は押印が必要ですか

自署及び押印が必要です

5 市街地開発事業等について

土地区画整理事業とはなんですか

土地区画整理事業は、道路、公園などの公共施設の整備と同時に、個々の宅地の条件を考慮しながら宅地の再配置をして、安心して安全なまちづくりを行っていく事業です。なお、現在、事業を実施している地区はありません。

土地区画整理事業地内の擁壁構造図が欲しいのですが

文書の保存期間が経過しているため存在しません。

土地区画整理事業地内の出来形確定図（測量図）がほしいのですが

事業地区によっては、写しを交付することが可能です。区画整理の事業地区名をご確認のうえ、都市政策課都市政策係までお問い合わせください。事業地区名については、「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」から確認することができます。

6 地区計画について

地区計画があるか確認したい

「[地区計画](#)」内の地区計画パンフレットで確認することができます。各地区の地区整備計画（制限等）はリンク先ページ下部に掲載しています。

地区整備計画の「かき又はさくの構造の制限」の透視可能なものとはどの程度ですか

「フェンス金網等で透視可能なもの」の参考基準はフェンス金網等のすき間がおおむね15%以上としていますが、届出内容を確認し個別に判断します。

7 藤枝市 GIS について

GIS の使い方を教えてほしい

「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」内の「[GIS の使い方について](#)」からご確認ください

GIS の都市計画道路の隣にあるオレンジ色の線はなんですか

都市計画道路の延長や幅員を示す注釈の旗揚げ線であり、都市計画道路の区域ではありません。凡例でご確認ください。

対象地の都市計画情報を一覧表示できない

藤枝市の GIS では、一覧表示の印刷対応はしていません。

8 都市再生特別措置法（立地適正化計画）について

立地適正化計画とはなんですか

立地適正化計画とは、まち全体を見渡し、住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業などの利便施設が身近に立地するよう、緩やかに誘導を図りながら、公共交通と連携し、人口減少社会に対応するまちづくりを行うための計画です。本市においても、人口減少が予測されています。そうした中でも、健康で豊かな生活を持続できる新しいまちづくりを促進させるため、「[藤枝市立地適正化計画](#)」を策定をしております。

立地適正化計画の届出は必要ですか

都市再生特別措置法第 88 条及び 108 条の規定に基づき、「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」において一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所について、市に届け出ることが必要です。詳しくは、市 H P「[藤枝市立地適正化計画に係る届出制度について](#)」からご確認ください。

居住誘導区域と都市機能誘導区域を教えてください

「[藤枝市立地適正化計画に係る届出制度について](#)」内の区域図で確認することができます。区域の詳細については、お問い合わせください。

1筆の宅地を3宅地以上に分筆（分割）もしくは分譲し、そのうち1宅地に住宅を建築する場合、建築等行為の届出は必要か

一団の分譲地で個人が住宅を建築することが明らかである場合、建築主や建築時期が異なったとしても、3宅地以上に分筆（分割）して建築可能な土地となるため、一連の建築であるものとして、建築行為等に対する届出が必要です。

9 その他

委任状に押印は必要ですか

押印もしくは自署が必要です

10 建築基準法関連について

日影規制はありますか

工業地域、工業専用地域以外の用途地域で日影規制があります。用途地域と容積率をご確認のうえ、詳しくは「[建築住宅課 HP](#)」をご確認ください。用途地域と容積率については、「[藤枝市 GIS（都市計画情報）](#)」や「[都市計画図](#)」から確認することができます。

建築協定はありますか

「[静岡県 GIS（建築関連情報マップ）](#)」で確認することができます。建築住宅課窓口でも確認することができます。

道路斜線・隣地斜線・北側斜線はありますか

「[都市計画パンフレット（建築後退線・斜線制限）](#)」から確認することができます。

中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例はありますか

藤枝市では条例はありません

11 緑地協定について

緑地協定があるか確認したい

清里地区の一部及び光洋台に緑地協定があります。

詳しくは花と緑の課（TEL:054-643-3487）へお問い合わせください。

12 市街化調整区域の建築について

市街化調整区域内で建築は可能ですか。どんな建物が建てられますか。

「[藤枝市における都市計画法に基づく開発許可制度の運用基準](#)」に記載された基準を満たすものが対象です。詳しくは、都市政策課の土地対策係までお問い合わせください。

市街化調整区域内の建蔽率、容積率を教えてください。

調整区域内の建蔽率は60%、容積率は200%です。

ただし、適用される立地基準によって建蔽率が50%、容積率が80%等になる場合がございますので、「[藤枝市における都市計画法に基づく開発許可制度の運用基準](#)」をご確認ください。

市街化調整区域内で高さ制限はありますか。

調整区域内の高さ制限はありません。

ただし、適用される立地基準によっては「高さ10m以下」等の制限がつく場合がございますので、「[藤枝市における都市計画法に基づく開発許可制度の運用基準](#)」をご確認ください。

また、斜線制限については「[都市計画パンフレット（建築後退線・斜線制限）](#)」の「その他の場合」に該当します。

13 屋外広告物について

屋外広告物について教えてください

次の4つの要件をすべて満たすものです。

- ①常時又は一定の期間継続して表示されるもの
 - ②屋外で表示されるもの
 - ③公衆に表示されるもの
 - ④看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの
- 詳しくは「[屋外広告物について](#)」から確認することができます。

規制地域の種類を教えてください

「[静岡県屋外広告物規制図\(藤枝市\)](#)」で確認することができます。

屋外広告物の申請について教えてください

屋外広告物の表示・設置には許可申請が必要です。

広告物の種類や規制地域の種類により取扱いが異なりますのでご注意ください。

申請様式は「[申請書類等様式](#)」から取得可能です。

14 都市景観について

景観計画（景観条例）の区域について教えてください

市全域が対象になります。

景観法の届出対象行為について教えてください

次のいずれかに該当するものです

- ①高さ 15m又は同一敷地における建築物の延べ床面積の合計が 1,000 m²を超える建築物及び工作物の新築、増築、改築若しくは移転、又は外観の2分の1以上を変更するもの
- ②太陽光発電設備の設置で、設置後の太陽電池モジュールの合計面積が 1,000 m²を超えるもの
- ③都市計画区域内における 1,000 m²以上の開発行為及び都市計画区域外における 10,000 m²以上の開発行為など

詳しくは「[藤枝市景観計画](#)」から確認することができます

【お問い合わせ】

藤枝市役所 都市建設部

〒426-8722 静岡県藤枝市岡出山 1-11-1 藤枝市役所東館 2階

都市政策課 054-643-3373 / 建築住宅課 054-643-3481

道路課 054-643-3169 / 花と緑の課 054-643-3487

ファックス 054-643-3280