

志太広域都市計画特別用途地区の変更 (藤枝市決定)

志太広域都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 11ha	特別工業地区における建築物の制限及び緩和は、『藤枝市特別工業地区建築条例』による。
娯楽・レクリエーション地区	約 7.5ha	娯楽・レクリエーション地区における建築物の制限の緩和は、『藤枝市娯楽・レクリエーション地区建築条例』による。
大規模集客施設制限地区	約 172ha	大規模集客施設制限地区における建築物の制限は、『藤枝市大規模集客施設制限地区建築条例』による。
住環境保全型工業地区	約 27ha	住環境保全型工業地区における建築物の制限は、『住環境保全型工業地区建築条例』による。
合 計	約 217.5ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

変 更 概 要 書

変 更 前			変 更 後		
種 類	面 積	備 考	種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 11ha	藤枝市特別工業地区建築条例 茶の再生、みかんの選果、しいたけの選別の産業については、原動機を使用する作業場の床面積を 1,000 ㎡まで緩和。 原動機の出力の合計が 30 キロワット以下とする。	特別工業地区	約 11ha	<u>特別工業地区における建築物の制限及び緩和は、『藤枝市特別工業地区建築条例』による。</u>
娯楽・レクリエーション地区	約 7.5ha	(条例名) 藤枝市娯楽・レクリエーション地区建築条例 (規制内容の概要) 娯楽・レクリエーション地区内においては、建築基準法第 48 条第 3 項又は第 4 項の規定にかかわらず、次に掲げる建築物を建築することができる。 (1) 観覧場 (2) 体育館 (3) 前各号の建築物に付属するもの	娯楽・レクリエーション地区	約 7.5ha	<u>娯楽・レクリエーション地区における建築物の制限の緩和は、『藤枝市娯楽・レクリエーション地区建築条例』による。</u>
大規模集客施設制限地区	約 172ha	大規模集客施設制限地区内(準工業地域内)においては、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、勝舟投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるものは建築してはならない。	大規模集客施設制限地区	約 172ha	<u>大規模集客施設制限地区における建築物の制限は、『藤枝市大規模集客施設制限地区建築条例』による。</u>

<p>住環境保全型 工業地区</p>	<p>約 27ha</p>	<p>住環境保全型工業地区内については、建築基準法第49条第1項の規定に基づく条例により、次に掲げる建築物を建築してはならないものとする。</p> <p>一 建築基準法別表第2(り)項第3号に掲げるもの(家具装備品製造工場及び自動車修理工場を除く。)</p> <p>二 建築基準法施行令第130条の9第1項の表中「商業地域」の欄に掲げる数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)第3条第1号に規定する給油取扱所を除く。)</p> <p>三 ホテル又は旅館</p> <p>四 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</p> <p>五 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、勝舟投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p>	<p>住環境保全型 工業地区</p>	<p>約 27ha</p>	<p><u>住環境保全型工業地区における建築物の制限は、『住環境保全型工業地区建築条例』による。</u></p>
------------------------	---------------	---	------------------------	---------------	--

理 由

これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりにより、公共公益施設の郊外移転や大規模商業施設の郊外への立地など、都市機能の無秩序な拡散が進行してきた。

これからの人口減少・超高齢社会の到来や公共投資及び公共サービスの効率化に対応したまちづくりを進めるため、コンパクトなまちづくりのさらなる促進が必要となっている。

このため、秩序あるまちづくりを推進し、建築物等の基準を定め、良好な環境の形成を図るため、本案のとおり変更する。

変 更 理 由

藤枝市は、平成 12 年に中心市街地活性化基本計画を策定し、JR 藤枝駅周辺を中心市街地活性化区域に設定し、まちの活性化に取り組んでいる。

また、第五次藤枝市総合計画、藤枝市都市計画マスタープランにおいても、拠点集約型都市構造の構築を掲げており、中心市街地へのさらなる都市機能集約を図り、効率的で持続可能な都市づくりを進めていくものとしている。そのためには、市街地の機能が郊外へ拡散していくことを抑制し、多様な都市機能を中心市街地に集中させることが必要である。

床面積 1 万㎡を超える大規模集客施設の立地は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の 3 用途地域に限定されているが、藤枝市の準工業地域は、比較的郊外に位置付けられており、大規模集客施設が立地可能な敷地を有する地区が拡散している。

そのため、準工業地域に関して、都市構造やインフラに大きな影響を与える都市機能の一つである大規模集客施設（床面積 1 万㎡超店舗等）の立地を制限し、拠点集中型の都市構造の実現を図るため、大規模集客施設制限地区を決定している。

近年のダンス文化の発展により、ナイトクラブの見直しが行われ、風営法が改正された。今後のさらなるダンス文化の発展に伴い、ナイトクラブは集客力のある施設になることが見込まれる。

これにより、今後集客力が見込めるナイトクラブは拠点集中型の都市構造の実現と中心市街地の活性化を図るため、中心市街地へ立地の誘導を行う。

よって、大規模集客施設制限地区においては、ナイトクラブについて立地を制限行うため、本案の通り変更する。