

志太広域都市計画用途地域の変更（藤枝市決定）

志太広域都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 65.3 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする。
	約 53.8 ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
	約 242.5 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 9.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	165㎡	10m	
	約 12.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小計	約 383.2 ha						18.8%
第二種低層住居専用地域	約 8.9 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 9.0 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小計	約 17.9 ha						0.9%
第一種中高層住居専用地域	約 9.8 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 7.9 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 123.3 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 9.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 150.2 ha						7.4%
第二種中高層住居専用地域	約 3.2 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 398.0 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 43.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 445.1 ha						21.8%
第一種住居地域	約 255.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.4%
第二種住居地域	約 121.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.9%
準住居地域	約 88.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 45.8 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 48.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 93.9 ha						
小計	約 93.9 ha						4.6%
商業地域	約 52.9 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.6%
準工業地域	約 199.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.8%
工業地域	約 66.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
工業専用地域	約 164.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.1%
合計	約 2,038.9 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

理 由

(都) 志太中央幹線の供用に伴う沿道立地をある程度許容しつつ、現在の住居や道路の背後地にある住居の環境を保護するため、本案のとおり用途地域を変更する。

変 更 理 由

用途地域変更検討区域は、(都) 志太中央幹線のうち令和4年度中に整備完了・供用開始を予定する区間の沿道かつ、(都) 岡部藤枝線と(都) 藤枝駅広幡線に挟まれた区域であり、「第一種住居地域」に指定されている。

(都) 志太中央幹線のうち当該区域の北側に位置する区間は既に供用されており、用途地域は「第二種住居地域」に指定されている。この用途地域は、平成7年の都市計画法および建築基準法の改正に伴う用途地域の見直しの際に、(都) 志太中央幹線の整備に伴い沿道利用が進むことを想定し、設定されたものである。

上記の区域で(都) 志太中央幹線の供用後に沿道利用が進んだことや、都市計画マスタープランにおいて(都) 志太中央幹線は、市内の南北の交流・連携を推進する「南北交流連携軸」に位置付けられており、沿道利用のポテンシャルが高いことを踏まえると、当該区域についても(都) 志太中央幹線の供用に伴う沿道利用を考慮した用途地域への変更が必要であると考えられる。

一方、都市計画マスタープランにおいて、(都) 岡部藤枝線と(都) 藤枝駅広幡線に挟まれた地区は、機能的で周辺と調和したゆとりある住宅地を誘導することとされている。このことから、上位計画に示されている都市像を実現するためには、(都) 志太中央幹線の開通後も住環境を保護する必要がある。

以上のことから、沿道立地をある程度許容しつつ、現在の住居や道路の背後地にある住居の環境を保護するため、「第一種住居地域」から「第二種住居地域」に変更する。

変更概要

市町村名	面積 (ha)	変更前		変更後		備考
		用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建蔽率}}$	用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建蔽率}}$	
藤枝市	約1.6ha	第一種住居地域	200/60	第二種住居地域	200/60	