

## 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前一丁目8街区地区計画を次のように変更する。

名 称	駅前一丁目8街区地区計画
位 置	藤枝市駅前一丁目及び前島の一部
面 積	約1.2ha
地区計画の目標	本地区は、JR東海道本線藤枝駅北口駅前広場に隣接する街区であり、藤枝駅前にふさわしい安全で活気ある魅力的なまちを目指して、一体的で合理的な土地の高度利用を図り、防災を向上させ、良好な都市環境を形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。 1 A - 1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する A - 2地区 文化的な既存施設を活かしてA - 1地区と一体化させる。 2 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。 3 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。
	建築物等の整備の方針 商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A1地区	A2地区
		区分の面積	約0.9ha	約0.02ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 キャバレー、料理店その他これらに類するもの。 3 個室付浴場業(建築基準法別表第2(い)項第7号に定めるものをいう。)に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、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。		
	建築物の容積率の最高限度	10分の40		
	建築物の容積率の最低限度	10分の20	-	
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類するものについては適用しない。		
	建築物の建築面積の最低限度	200m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。		-
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項各号に規定する道路の境界線までの距離は2m以上とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、壁面及びこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け周辺との調和に配慮する。 2 看板・広告物・広告塔は、彩度の高い色は避け周辺との調和に配慮する。		
	建築敷地の緑化率の最低限度	敷地面積の100分の6 ただし、緑化率の対象は緑地又は広場とし、その総面積の2分の1まで屋上又は壁面緑化等とすることができます。		-

## 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 駅前一丁目 8 街区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

駅前一丁目8街区地区計画は、第一種市街地再開発事業の都市計画決定とともに、小規模建築物の抑制や建築敷地に有効な空地の確保、さらに用途の制限を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、平成24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、駅前一丁目8街区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変更(藤枝市決定)

志太広域都市計画駅前一丁目8街区地区計画を次のように変更する。

名 称	駅前一丁目8街区地区計画						
位 置	藤枝市駅前一丁目及び前島の一部						
面 積	約1.2ha						
地区計画の目標	本地区は、JR東海道本線藤枝駅北口駅前広場に隣接する街区であり、藤枝駅前にふさわしい安全で活気ある魅力的なまちを目指して、一体的で合理的な土地の高度利用を図り、防災性を向上させ、良好な都市環境を形成することを目標とする。						
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<table border="1"> <tr> <td>土地利用の方針</td> <td>           地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。           <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A-1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する</li> <li>2 A-2地区 文化的な既存施設を活かしてA-1地区と一体化させる。</li> <li>3 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</li> <li>4 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備の方針</td> <td>商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。</td> </tr> <tr> <td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td> <td>賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。</td> </tr> </table>	土地利用の方針	地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A-1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する</li> <li>2 A-2地区 文化的な既存施設を活かしてA-1地区と一体化させる。</li> <li>3 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</li> <li>4 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。</li> </ol>	建築物等の整備の方針	商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。
土地利用の方針	地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A-1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する</li> <li>2 A-2地区 文化的な既存施設を活かしてA-1地区と一体化させる。</li> <li>3 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</li> <li>4 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。</li> </ol>						
建築物等の整備の方針	商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。						
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。						

## 【変更前】

## 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前一丁目8街区地区計画を次のように変更する。

名 称	駅前一丁目8街区地区計画						
位 置	藤枝市駅前一丁目及び前島の一部						
面 積	約1.2ha						
地区計画の目標	本地区は、JR東海道本線藤枝駅北口駅前広場に隣接する街区であり、藤枝駅前にふさわしい安全で活気ある魅力的なまちを目指して、一体的で合理的な土地の高度利用を図り、防災性を向上させ、良好な都市環境を形成することを目標とする。						
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<table border="1"> <tr> <td>土地利用の方針</td> <td>           地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。           <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A-1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する</li> <li>2 A-2地区 文化的な既存施設を活かしてA-1地区と一体化させる。</li> <li>3 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</li> <li>4 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備の方針</td> <td>商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。</td> </tr> <tr> <td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td> <td>賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。</td> </tr> </table>	土地利用の方針	地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A-1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する</li> <li>2 A-2地区 文化的な既存施設を活かしてA-1地区と一体化させる。</li> <li>3 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</li> <li>4 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。</li> </ol>	建築物等の整備の方針	商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。
土地利用の方針	地区を3種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市環境の形成を図る。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A-1地区 敷地の共同化を図り、街なか居住を推進する住宅施設及びそれを推進するためのサービス施設として商業施設等を誘導する</li> <li>2 A-2地区 文化的な既存施設を活かしてA-1地区と一体化させる。</li> <li>3 B地区 藤枝駅前にふさわしい賑わいのある合理的な土地利用を誘導する。</li> <li>4 C地区 現況の良好なまちなか居住環境を、今後も継続して維持・保全する。</li> </ol>						
建築物等の整備の方針	商業・業務機能等の維持向上を図り、質の高い街なか居住を推進するとともに良好な都市環境を形成するため、建築物の高層化や公共空地等のオープンスペースを確保できるよう、建築物の規制・誘導を行う。						
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	賑わいのある街区の形成を図るとともに、ゆとりのある空間と緑豊かで良好な環境の形成に努める。						

【変更後】

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A1地区	A2地区
		区分の面積	約0.9ha	約0.02ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ばらんこ屋、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 キャバレー、料理店その他これらに類するもの。 3 個室付浴場業(建築基準法別表第2(い)項第7号に定めるものをいう。)に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、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。	
	建築物の容積率の最高限度		10分の40	
	建築物の容積率の最低限度		10分の20	—
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類するものについては適用しない。	
	建築物の建築面積の最低限度		200m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	—
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項各号に規定する道路の境界線までの距離は2m以上とする。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限		1 建築物の屋根、壁面及びこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け周辺との調和に配慮する。 2 看板・広告物・広告塔は、彩度の高い色は避け周辺との調和に配慮する。	
	建築敷地の緑化率の最低限度		敷地面積の100分の6 ただし、緑化率の対象は緑地又は広場とし、その総面積の2分の1まで屋上又は壁面緑化等とすることができます。	—

【変更前】

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A1地区	A2地区
		区分の面積	約0.9ha	約0.02ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ばらんこ屋、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 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。 3 個室付浴場業(建築基準法別表第2(い)項第7号に定めるものをいう。)に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、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。	
	建築物の容積率の最高限度		10分の40	
	建築物の容積率の最低限度		10分の20	—
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類するものについては適用しない。	
	建築物の建築面積の最低限度		200m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	—
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項各号に規定する道路の境界線までの距離は2m以上とする。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限		1 建築物の屋根、壁面及びこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け周辺との調和に配慮する。 2 看板・広告物・広告塔は、彩度の高い色は避け周辺との調和に配慮する。	
	建築敷地の緑化率の最低限度		敷地面積の100分の6 ただし、緑化率の対象は緑地又は広場とし、その総面積の2分の1まで屋上又は壁面緑化等とすることができます。	—