

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

都市計画清里地区計画を次のように変更する。

名 称	清里地区計画
位 置	藤枝市清里一丁目の全部及び清里二丁目の一部
面 積	約 30.2 ha
地区計画 の 目 標	<p>本地区は、藤枝市北部の国道1号バイパス藪田インターの北側に位置し、宅地開発事業により道路、公園等の地区施設及び宅地の整備が完了しており、今後戸建住宅を主とした住宅地が形成されている地区である。このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもとに地区施設を整備するとともに、建築物等に関する基準を定め、地区の特性に応じた個性豊かな街並みの形成と、良好な居住環境及び景観の維持増進を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発 及び保全に関する 方針	<p>本地区は、住区幹線を軸とし、区画街路、歩行者専用道路、公園及び緑道が一体的に整備されているため、この施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
土地利用に 関する方針	<p>本地区においては、健全で合理的な土地利用を図り、地区の特性に適したまちづくりを推進するため、地区を4つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。</p> <p>「A 低層専用住宅地区」は、個性豊かで、落ち着いたある低層で専用の住宅地とする。</p> <p>「B 低層一般住宅地区」は、低層専用住宅と調和を図りつつ小規模な店舗等を許容する地区とする。</p> <p>「C センター地区」は、商業その他業務施設が備わった地区とする。</p> <p>「D 利便施設地区」は、良好な住居の環境を守りつつ、中規模な店舗、コミュニティ施設を許容する地区とする。</p>

地区の区分	地区の名称	A 低層専用住宅地区	B1 低層一般住宅地区	B2 低層一般住宅地区	C センター地区	D 便利施設地区	
	地区の面積	約 23.6 ha	約 1.5 ha	約 0.8 ha	約 2.0 ha	約 2.3 ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築することができる建築物</p> <p>1 専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。)</p> <p>2 住宅(長屋を除く)で、次の各号の一に掲げる用途に供する部分を有するもの</p> <p>(1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(2)美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房</p> <p>3 幼稚園、保育所、集会所その他これらに類するもの</p> <p>4 公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 公衆浴場</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 住宅</p> <p>8 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡					
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路及びフットパス側は1.5m以上、隣地側は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>				<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	地区の 名 称	A 低層専用 住宅地区	B1 低層一般 住宅地区	B2 低層一般 住宅地区	C センター地区	D 利便施設地区	
		建築物等の 高さの最高 限度				-		1.5 m	
		工作物の 設置の制限	広告塔、広告板及び案内板で、次の各号の一に該当するもの。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りでない。 (1)本地区内にある施設以外の施設の用に供するもの (2)自己施設のためのもので、面積の合計が1㎡を超えるもの(ただし、B1及びB2地区については2㎡を超えるもの。) (3)屋根に設置するもの					-	
		建築物等の 形態又は 意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠については、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避け落ち着いた色合とする。						
		かき又は さくの構造 の制限	道路、緑道及び公園又はフットパスに面するかき又はさくの構造は、それぞれ次の各項に適合するものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.5m以下のもの、門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖を除く。 1 道路、緑道及び公園に面する部分 (1)生け垣 (2)現況の宅地地盤面から、高さ1.6m以下の塀、かき又はフェンス等で、道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの。ただし、構造上安全なものに限る。 2 フットパスに面する部分 (1)敷地に接する道路端の最高点から0.5m以下のコンクリートブロック基礎等に、フェンス、金網等で透視可能なものを組合わせたもの			道路に面するかき又はさくの構造は、次の各項のいずれかに該当するものとする。 1 生け垣 2 敷地に接する道路端の最高点から0.5m以下のコンクリートブロック基礎等に、フェンス、金網等で透視可能なものを組合わせたもの			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

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 清里地区計画を変更する。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画道路上藪田高田線の計画廃止に伴い、本案のとおり変更する。

変 更 理 由

清里地区計画は、宅地開発事業が施行され、道路・公園等の公共施設及び宅地の整備が進められていた中で、合理的な土地利用計画のもとに、建築物の基準を定めて良好な居住環境の形成及びその保持・増進を図り、秩序あるまちづくりを推進するため、平成5年に都市計画決定されたものである。

地区整備計画のかき又はさくの構造の制限において、「都市計画道路上藪田高田線に面する部分で防音のため設置するものを除く」と明記されているが、都市計画道路上藪田高田線は、県道静岡朝比奈藤枝線などの現況の道路ネットワークで交通処理機能は充足しており、新東名高速道路のアクセス道としての役割は低いと判断し、平成31年に計画廃止したところである。

これにより、清里地区計画の地区整備計画内容の時点的な修正を図るため、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）

都市計画清里地区計画を次のように変更する。

名 称	清里地区計画
位 置	藤枝市清里一丁目の全部及び清里二丁目の一部
面 積	約 30.2 ha
地区計画の目標	本地区は、藤枝市北部の国道1号バイパス藪田インターの北側に位置し、宅地開発事業により道路、公園等の地区施設及び宅地の整備が完了しており、戸建住宅を主とした住宅地が形成されて <u>いる</u> 地区である。このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもとに地区施設を整備するとともに、建築物等に関する基準を定め、地区の特性に応じた個性豊かな街並みの形成と、良好な居住環境及び景観の維持増進を図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	本地区は、住区幹線を軸とし、区画街路、歩行者専用道路、公園及び緑道が一体的に整備されて <u>いる</u> ため、この施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
土地利用に関する方針	本地区においては、健全で合理的な土地利用を図り、地区の特性に適したまちづくりを推進するため、地区を4つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。 「A 低層専用住宅地区」は、個性豊かで、落ち着いたある低層で専用の住宅地とする。 「B 低層一般住宅地区」は、低層専用住宅と調和を図りつつ小規模な店舗等を許容する地区とする。 「C センター地区」は、商業その他業務施設が備わった地区とする。 「D 利便施設地区」は、良好な住居の環境を守りつつ、中規模な店舗、コミュニティ施設を許容する地区とする。

【変更前】

志太広域都市計画地区計画の変更（藤枝市決定）

都市計画清里地区計画を次のように変更する。

名 称	清里地区計画
位 置	藤枝市清里一丁目の全部及び清里二丁目の一部
面 積	約 30.2 ha
地区計画の目標	本地区は、藤枝市北部の国道1号バイパス藪田インターの北側に位置し、宅地開発事業により道路、公園等の地区施設及び宅地の整備が完了しており、今後戸建住宅を主とした住宅地が形成されて <u>いく</u> 地区である。このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもとに地区施設を整備するとともに、建築物等に関する基準を定め、地区の特性に応じた個性豊かな街並みの形成と、良好な居住環境及び景観の維持増進を図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	本地区は、住区幹線を軸とし、区画街路、歩行者専用道路、公園及び緑道が一体的に整備 される ため、この施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
土地利用に関する方針	本地区においては、健全で合理的な土地利用を図り、地区の特性に適したまちづくりを推進するため、地区を4つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。 「A 低層専用住宅地区」は、個性豊かで、落ち着いたある低層で専用の住宅地とする。 「B 低層一般住宅地区」は、低層専用住宅と調和を図りつつ小規模な店舗等を許容する地区とする。 「C センター地区」は、商業その他業務施設が備わった地区とする。 「D 利便施設地区」は、良好な住居の環境を守りつつ、中規模な店舗、コミュニティ施設を許容する地区とする。

【変更後】

【変更前】

地区の区分	地区の名称	A 低層専用住宅地区	B1 低層一般住宅地区	B2 低層一般住宅地区	C センター地区	D 利便施設地区
	地区の面積	約 23.6 ha	約 1.5 ha	約 0.8 ha	約 2.0 ha	約 2.3 ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物</p> <p>1 専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。)</p> <p>2 住宅(長屋を除く)で、次の各号の一に掲げる用途に供する部分を有するもの</p> <p>(1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(2)美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房</p> <p>3 幼稚園、保育所、集会所その他これらに類するもの</p> <p>4 公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 公衆浴場</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 住宅</p> <p>8 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 住宅</p> <p>8 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡		—			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路及びフットパス側は1.5m以上、隣地側は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路及びフットパス側は1.5m以上、隣地側は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>		

地区の区分	地区の名称	A 低層専用住宅地区	B1 低層一般住宅地区	B2 低層一般住宅地区	C センター地区	D 利便施設地区
	地区の面積	約 23.6 ha	約 1.5 ha	約 0.8 ha	約 2.0 ha	約 2.3 ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物</p> <p>1 専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。)</p> <p>2 住宅(長屋を除く)で、次の各号の一に掲げる用途に供する部分を有するもの</p> <p>(1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(2)美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房</p> <p>3 幼稚園、保育所、集会所その他これらに類するもの</p> <p>4 公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 公衆浴場</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 住宅</p> <p>8 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p>	<p>建築することができない建築物</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 住宅</p> <p>8 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡		—			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路及びフットパス側は1.5m以上、隣地側は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路及びフットパス側は1.5m以上、隣地側は1m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合</p> <p>(2)別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の場合</p> <p>(3)階数が1で壁を有しない建築物又は建築物の部分</p>		

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画

建築物等に関する事項

【変更後】

【変更前】

地区区分	地区名称	A 低層専用住宅地区	B1 低層一般住宅地区	B2 低層一般住宅地区	C センター地区	D 利便施設地区
		建築物等の高さの最高限度	—			15m
工作物の設置の制限	<p>広告塔、広告板及び案内板で、次の各号の—に該当するもの。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りでない。</p> <p>(1)本地区内にある施設以外の施設の用に供するもの</p> <p>(2)自己施設のためのもので、面積の合計が1㎡を超えるもの(ただし、B1及びB2地区については2㎡を超えるもの。)</p> <p>(3)屋根に設置するもの</p>		—			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠については、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避け落ち着いた色合とする。					
かき又はさくの構造の制限	<p>道路、緑道及び公園又はフットパスに面するかき又はさくの構造は、それぞれ次の各項に適合するものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.5m以下のもの、門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖を除く。</p> <p>1 道路、緑道及び公園に面する部分</p> <p>(1)生け垣</p> <p>(2)現況の宅地地盤面から、高さ1.6m以下の塀、かき又はフェンス等で、道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの。ただし、構造上安全なものに限る。</p> <p>2 フットパスに面する部分</p> <p>(1)敷地に接する道路端の最高点から0.5m以下のコンクリートブロック基礎等に、フェンス、金網等で透視可能なものを組合わせたもの</p>		<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各項のいずれかに該当するものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 敷地に接する道路端の最高点から0.5m以下のコンクリートブロック基礎等に、フェンス、金網等で透視可能なものを組合わせたもの</p>			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

地区区分	地区名称	A 低層専用住宅地区	B1 低層一般住宅地区	B2 低層一般住宅地区	C センター地区	D 利便施設地区
		建築物等の高さの最高限度	—			15m
工作物の設置の制限	<p>広告塔、広告板及び案内板で、次の各号の—に該当するもの。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りでない。</p> <p>(1)本地区内にある施設以外の施設の用に供するもの</p> <p>(2)自己施設のためのもので、面積の合計が1㎡を超えるもの(ただし、B1及びB2地区については2㎡を超えるもの。)</p> <p>(3)屋根に設置するもの</p>		—			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠については、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避け落ち着いた色合とする。					
かき又はさくの構造の制限	<p>道路、緑道及び公園又はフットパスに面するかき又はさくの構造は、それぞれ次の各項に適合するものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.5m以下のもの、門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖又は都市計画道路上藪田高田線に面する部分で防音のため設置するものを除く。</p> <p>1 道路、緑道及び公園に面する部分</p> <p>(1)生け垣</p> <p>(2)現況の宅地地盤面から、高さ1.6m以下の塀、かき又はフェンス等で、道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの。ただし、構造上安全なものに限る。</p> <p>2 フットパスに面する部分</p> <p>(1)敷地に接する道路端の最高点から0.5m以下のコンクリートブロック基礎等に、フェンス、金網等で透視可能なものを組合わせたもの</p>		<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各項のいずれかに該当するものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 敷地に接する道路端の最高点から0.5m以下のコンクリートブロック基礎等に、フェンス、金網等で透視可能なものを組合わせたもの</p>			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」