

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

都市計画水守地区計画を次のように決定する。

名 称	水守地区計画	
位 置	藤枝市水守一丁目、及び水守二丁目の全部 藤枝市水守三丁目、上当間、平島、藤岡一丁目、藤岡二丁目、 及び本町四丁目の各一部	
面 積	約46ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR藤枝駅より北に約4km、藤枝市の市街化区域の北端に位置し、土地地区画整理事業により都市基盤の整備が完了している。</p> <p>このため、地区計画を策定し、土地地区画整理事業の効果の維持と促進及び計画的に市街化を誘導し、ゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>1 本地区においては、健全で合理的な土地利用を実施し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、地区を3つに区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) A地区（住宅ゾーン） 住宅地区として安心して住めるまちづくりを行う地区</p> <p>(2) B地区（沿道利用ゾーン） 都市計画道路大覚寺藤岡線、天王町仮宿線沿道で住環境を守りつつ、沿道土地利用を図る地区</p> <p>(3) C地区（商工業ゾーン） 良好な環境を守りながら商工業の利便の増進を図る地区</p> <p>2 過度な盛土による環境悪化や景観を考慮し、宅地を盛土する場合には建築物の基礎部において、敷地に接する道路端の最高の高さから0.2m以下とする</p>
	地区施設の整備方針	<p>公共施設は土地区画整理事業により整備されているので、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 地区区分に応じて建築物の用途を制限し、用途の混在化による環境悪化を防止する。</p> <p>2 敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による過少宅地の発生を防止する。</p> <p>3 住宅ゾーンでは健全でゆとりのある環境形成のため高さの最高限度を定める。</p> <p>4 緑豊かな市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点から、かき又はさくの構造を制限する。</p>

都市計画決定
市告示第87号
平成7年10月9日

地 区 整 備 計 画	地区 の 区 分	区分の名称 用途地域名 建蔽容積率	A 地 区 二種中高層住居専用地域 150/60	B 地 区 一種・二種住居地域 200/60	C 地 区 準工・準住・近商 200/60・200/80	
		区分の面積	約22.3ha	約6.2ha	約17.5ha	
	建築物の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)工場(次に掲げる用に供するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店 その他これらに類するもの パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業又は食品加工業を営むもの 自動車修理工場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)キャパレー、料理店その他これらに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積の最低限度は165㎡とする。ただし土地区画整理法による土地区画整理事業に係わる土地で、換地処分時点においてこの規定に適合しないこととなる土地及び保留地でこの規定に適合しない土地を除く。			
	建築物の高さの最高限度		13m			
かき又は柵の構造の制限		道路に面する、かき又は柵の構造は次の各号の一に適合するものとする。但し、敷地に接する道路端の最高の高さから0.6m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、国道1号に面する部分で防音のためのもの、又は市長が市街地景観を害する恐れがないと認めたものを除く。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの又は植栽を組み合わせたもの (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後に設置するもの				

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 水守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

水守地区計画は、土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設及び宅内の整備などが予定されていた中で、合理的な土地利用計画をもとに、建築物等の基準を定めて秩序あるまちづくりを推進するため、平成7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、水守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決定（藤枝市決定）

都市計画水守地区計画を次のように決定する。

名 称	水守地区計画
位 置	藤枝市水守一丁目、及び水守二丁目の全部 藤枝市水守三丁目、上当間、平島、藤岡一丁目、藤岡二丁目、 及び本町四丁目の各一部
面 積	約46ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区はJR藤枝駅より北に約4km、藤枝市の市街化区域の北端に位置し、土地区画整理事業により都市基盤の整備が完了している。 このため、地区計画を策定し、土地区画整理事業の効果の維持と促進及び計画的に市街化を誘導し、ゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>

【変更前】

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

都市計画水守地区計画を次のように決定する。

名 称	水守地区計画
位 置	<p>藤枝市大字水守字西小路、字前田、字河原、字海老田、字井戸田、字三作、 字南田、字扇田、字権現ヶ谷戸、字淵ノ上、字屋敷田、字タヅメキ、字ツト田、 字半名返シ、字千代田、字上舞台、字下舞台、字高道、字寄合田、字八畝割、 字興三作、字隠居田、字羽佐間田、字役免、字柿ノ木田、字ドブ、字アザミ田、 字久白、字強士、字辻ノ前、字松原、字鳥井田、字上清水川、字下清水川、 字尻細、字福島、字堤下、字掛差、字壺反所、字道先、字八反田の各全部。 藤枝市大字水守字間ノ田、字東ノ前、字台ノ坪、字五反田、字上水洗、字沖田、 字安楽町、字川窪、字松ノ木田、字芝添の各一部。 藤枝市大字八幡字井ノ上の全部。 藤枝市大字八幡字西裏、字古川跡の各一部。 藤枝市大字郡字福島、字樋田、字石田の各一部。 藤枝市大字平島字小平島の一部。 藤枝市大字上当間の一部。 藤枝市大字市部字クヌギ田の全部。 藤枝市本町四丁目の一部。 藤枝市藤岡一丁目、藤岡二丁目各一部。</p>
面 積	約46ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区はJR藤枝駅より北に約4km、藤枝市の市街化区域の北端に位置し、現在土地区画整理事業により都市基盤の整備が行われており、今後、土地利用の増進が予想される。このため、地区計画を策定し、土地区画整理事業の効果の維持と促進及び計画的に市街化を誘導し、ゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>

【変更後】

【変更前】

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>1 本地区においては、健全で合理的な土地利用を実施し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、地区を3つに区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1)A地区（住宅ゾーン） 住宅地区として安心して住めるまちづくりを行う地区</p> <p>(2)B地区（沿道利用ゾーン） 都市計画道路大覚寺藤岡線、天王町仮宿線沿道で住環境を守りつつ、沿道土地利用を図る地区</p> <p>(3)C地区（商工業ゾーン） 良好な環境を守りながら商工業の利便の増進を図る地区</p> <p>2 過度な盛土による環境悪化や景観を考慮し、宅地を盛土する場合には建築物の基礎部において、敷地に接する道路端の最高の高さから0.2m以下とする</p>
	地区施設の整備方針	<p>公共施設は土地区画整理事業により整備されているので、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 地区区分に応じて建築物の用途を制限し、用途の混在化による環境悪化を防止する。</p> <p>2 敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による過少宅地の発生を防止する。</p> <p>3 住宅ゾーンでは健全でゆとりのある環境形成のため高さの最高限度を定める。</p> <p>4 緑豊かな市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点から、かき又はさくの構造を制限する。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>1 本地区においては、健全で合理的な土地利用を実施し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、地区を3つに区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1)A地区（住宅ゾーン） 住宅地区として安心して住めるまちづくりを行う地区</p> <p>(2)B地区（沿道利用ゾーン） 都市計画道路大覚寺藤岡線、天王町仮宿線沿道で住環境を守りつつ、沿道土地利用を図る地区</p> <p>(3)C地区（商工業ゾーン） 良好な環境を守りながら商工業の利便の増進を図る地区</p> <p>2 過度な盛土による環境悪化や景観を考慮し、宅地を盛土する場合には建築物の基礎部において、敷地に接する道路端の最高の高さから0.2m以下とする</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は土地区画整理事業によって整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 地区区分に応じて建築物の用途を制限し、用途の混在化による環境悪化を防止する。</p> <p>2 敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による過少宅地の発生を防止する。</p> <p>3 住宅ゾーンでは健全でゆとりのある環境形成のため高さの最高限度を定める。</p> <p>4 緑豊かな市街地景観の整備・保全及び地震防災の観点から、かき又はさくの構造を制限する。</p>

【変更後】

地 区 整 備 計 画	地区の区分	区分の名称 用途地域名 建蔽容積率	A 地区 二種中高層住居専用地域 150/60	B 地区 一種・二種住居地域 200/60	C 地区 準工・準住・近商 200/60・200/80
		区分の面積	約22.3ha	約6.2ha	約17.5ha
	建築物に関する事項	建築物の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)工場 (次に掲げる用に供するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く) ① 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するもの ② パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業又は食品加工業を営むもの ③ 自動車修理工場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)キャバレー、料理店その他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は165㎡とする。ただし土地区画整理法による土地区画整理事業に係わる土地で、換地処分時点においてこの規定に適合しないこととなる土地及び保留地でこの規定に適合しない土地を除く。		
		建築物の高さの最高限度	13m	—	
かき又は柵の構造の制限	道路に面する、かき又は柵の構造は次の各号の一に適合するものとする。但し、敷地に接する道路端の最高の高さから0.6m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、国道1号に面する部分で防音のためのもの、又は市長が市街地景観を害する恐れがないと認めたものを除く。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの又は植栽を組み合わせたもの (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後に設置するもの				

【変更前】

地 区 整 備 計 画	地区の区分	区分の名称 用途地域名 建ぺい容積率	A 地区 二種中高層住居専用地域 150/60	B 地区 一種・二種住居地域 200/60	C 地区 準工・準住・近商 200/60・200/80
		区分の面積	約22.3ha	約6.2ha	約17.5ha
	建築物に関する事項	建築物の用途制限 (知事承認)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)工場 (次に掲げる用に供するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く) ③ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するもの ④ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業又は食品加工業を営むもの ③ 自動車修理工場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)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
		建築物の敷地面積の最低限度 (知事承認)	建築物の敷地面積の最低限度は165㎡とする。但し土地区画整理法による土地区画整理事業に係わる土地で、仮換地の指定によってこの規定に適合しないこととなる土地及び保留地でこの規定に適合しない土地を除く。		
		建築物の高さの最高限度 (知事承認)	13m	—	
かき又は柵の構造の制限	道路に面する、かき又は柵の構造は次の各号の一に適合するものとする。但し、敷地に接する道路端の最高の高さから0.6m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、国道1号に面する部分で防音のためのもの、又は市長が市街地景観を害する恐れがないと認めたものを除く。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等で透視可能なもの又は植栽を組み合わせたもの (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後に設置するもの				