

藤 都 第 170 号  
令和 2年 3月 5日

関 係 各 位

藤枝市長 北村 正平  
(都市建設部 都市政策課)

### 志太広域都市計画駅南地区計画の変更に伴う届出について（お知らせ）

日頃は、本市の都市計画行政に御理解御協力いただき、誠にありがとうございます。  
このほど、令和2年3月13日付で用途地域及び準防火地域を変更することに併せ、「駅南地区計画」を変更いたします。この変更に伴い、新設される商住共存地区（A4地区）の区域内で行う建築行為に対して届出の義務（行為の30日前まで）が生じることとなります。

つきましては、別添「駅南地区整備計画」をご確認いただき、対象となる案件等ございましたら、遅滞ない届出をお願いいたします。

また、この件について周知を図りたいため、協会や組合の事務局におかれましては、所属する会員の皆様に周知いただけるよう重ねてお願いいたします。

#### 記

1. 告示日：令和2年3月13日
2. 都市計画変更の概要  
用途地域：第二種住居地域、準住居地域を近隣商業地域に変更  
建蔽率 60%→80%、容積率 200%→300%に変更  
準防火地域：区域の拡大  
駅南地区計画の変更：商住共存地区（A4地区）を新設、大規模集客施設を制限
3. これら都市計画変更の詳細は、本市ホームページにて閲覧できます。また、届出に係る様式も、ダウンロードできますのでご利用ください。

都市計画の  
変更について



#### 問合せ先

藤枝市都市建設部都市政策課 計画係

住所 : 〒426-8722 藤枝市岡出山一丁目11-1

電話 : 054-643-3373

FAX : 054-643-3280

Mail : toshiseisaku@city.fujieda.lg.jp

URL : <http://www.city.fujieda.shizuoka.jp>

藤 都 第 171 号  
令和 2年 3月 5日

関 係 各 位

藤枝市長 北村 正平  
(都市建設部 都市政策課)

志太広域都市計画築地地区計画の決定に伴う届出について（お知らせ）

日頃は、本市の都市計画行政に御理解御協力いただき、誠にありがとうございます。  
このほど、令和2年3月13日付で「築地地区計画」を決定いたします。この決定に伴い、築地地区計画区域内で行う建築行為に対して届出の義務（行為の30日前まで）が生じることとなります。

つきましては、別添「築地地区整備計画」をご確認いただき、対象となる案件等ございましたら、遅滞ない届出をお願いいたします。

また、この件について周知を図りたいため、協会や組合の事務局におかれましては、所属する会員の皆様に周知いただけるよう重ねてお願いいたします。

記

1. 告示日：令和2年3月13日
2. 都市計画決定の概要  
築地地区計画の決定
3. 都市計画決定の詳細は、本市ホームページにて閲覧できます。また、届出に係る様式も、ダウンロードできますのでご利用ください。

都市計画の  
変更について



問合せ先

藤枝市都市建設部都市政策課 計画係

住所 : 〒426-8722 藤枝市岡出山一丁目11-1

電話 : 054-643-3373

FAX : 054-643-3280

Mail : toshiseisaku@city.fujieda.lg.jp

URL : <http://www.city.fujieda.shizuoka.jp>

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南地区計画を次のように変更する。

名 称	駅南地区計画	
位 置	藤枝市前島一丁目及び田沼一丁目の全部、駅前一丁目、前島二丁目・三丁目、田沼三丁目、四丁目及び青葉町一丁目の一部	
面 積	約 77.2ha	
区域の整備・開発又は保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR東海道本線藤枝駅南口に隣接する土地区画整理事業が施行済みの地区であり、文化都市の新たな拠点づくりとしての商業基盤及び住環境の整備を目標としている。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図り、本市の中心市街地にふさわしい土地の高度で合理的かつ健全な利用を促進し、志太地域の中核となる商業・業務・レクリエーション機能の強化及び利便性と快適性に満ちた魅力あふれる都市環境の形成を図るものである。</p>
	土地利用の基本方針	<p>本市の南口玄関にふさわしい、秩序ある良好な市街地形成を図るため、次の土地利用の計画を立てる。</p> <p>① JR藤枝駅南口駅前広場を起点に、既に商業施設等の中層建築物の立地が促進されている区域及びこれに連担する区域を商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）として設定し、魅力ある商業・業務地を形成する。</p> <p>② 商業・業務地区（A1地区）に連担し、JR東海道本線、都市計画道路志太西線と都市計画道路小川青島線に囲まれた区域を商住共存地区（A4地区）として設定し、商業・業務地区（A1地区）の魅力ある商業・業務機能を補完するとともに、交通の利便性を活かした都市型居住機能との共存を図る。</p> <p>③ 商業・業務地区（A1地区）、文化・商業地区（A2地区）及び交流拠点地区（A3地区）に連担する都市計画道路小川青島線、同藤枝駅吉永線、同藤枝駅南循環線の沿道の区域及び本区域への主要アクセス道路となる都市計画道路志太西線沿道の区域を沿道サービス地区（B地区）として設定し、沿道サービスの機能の向上を図る。</p> <p>④ 都市計画道路前島下青島線田沼高柳線の沿道の区域は、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地区（C地区）として、本地区の南部に位置する幹線道路背後地は専用住宅地（D地区）とし設定し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>⑤ なお、高等学校敷地は文教地区（E地区）として、また、これに隣接する市有地はスポーツ・レクリエーション地区（F地区）として位置づける。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区では、土地区画整理事業により整備される道路、公園等の地区施設の維持増進を図るとともに、緑化の推進に努める。</p>

建築物等の整備の方針

①<商業・業務地区（A1地区）>

本市の南玄関口としての魅力ある街並み形成をめざし、建築物の共同化や中高層化を進めるとともに、商業・業務施設等の立地を促すことにより快適で安全性に優れた商業地化を促進させる。

また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物等の規制、誘導により、潤いのある都市空間の整備を図る。

②<文化・商業地区（A2地区）>

文化及び商業施設等の複合施設の立地を促し、土地の高度利用と都市機能の充足とを図ることで、にぎわいと生活文化の交流拠点の整備を推進する。

また、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文化・商業地区としての環境整備を図る。

③<交流拠点地区（A3地区）>

藤枝駅と接続する当地区のアクセス性の高さを活かし、志太・榛原地域の中核都市の玄関口に相応しい「賑わい」「交流機能」の集積を図る。

また、公開空地等のオープンスペースを確保するなど建築物の規制、誘導により、賑わいのある魅力的な都市空間の整備を図る。

④<商住共存地区（A4地区）>

商業・業務地区の近接性と交通の利便性を活かし、商業・業務地区を補完する施設の立地と都市型住宅の立地の促進により、藤枝市中心市街地の拠点性の向上を図るために、店舗等の床面積の制限を行い、商業・業務施設と都市型住宅が共存する利便性の高い、快適な都市空間の整備を図る。

⑤<沿道サービス地区（B地区）>

幹線道路沿道の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所・サービス施設等の立地のできる沿道にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。

⑥<住宅地区（C地区）>

住民の利便性を考慮し、住宅のほか店舗・事務所等の立地のできる住宅地にふさわしい土地利用と街並みが形成されるよう用途の制限及びその他建築物等の規制・誘導を図る。

また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。

⑦<専用住宅地区（D地区）>

閑静な専用住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制、誘導を図る。

また、緑化を推進し、緑豊かな潤いのある都市空間の整備を図る。

⑧<文教地区（E地区）>

高等学校の施設用地として維持するとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、文教地区としての環境整備を図る。

⑨<スポーツ・レクリエーション地区（F地区）>

県立武道館の施設用地としての利用を図るとともに、公開空地等のオープンスペースの確保及び緑化の推進により、スポーツ・レクリエーション地区としての環境整備を図る。

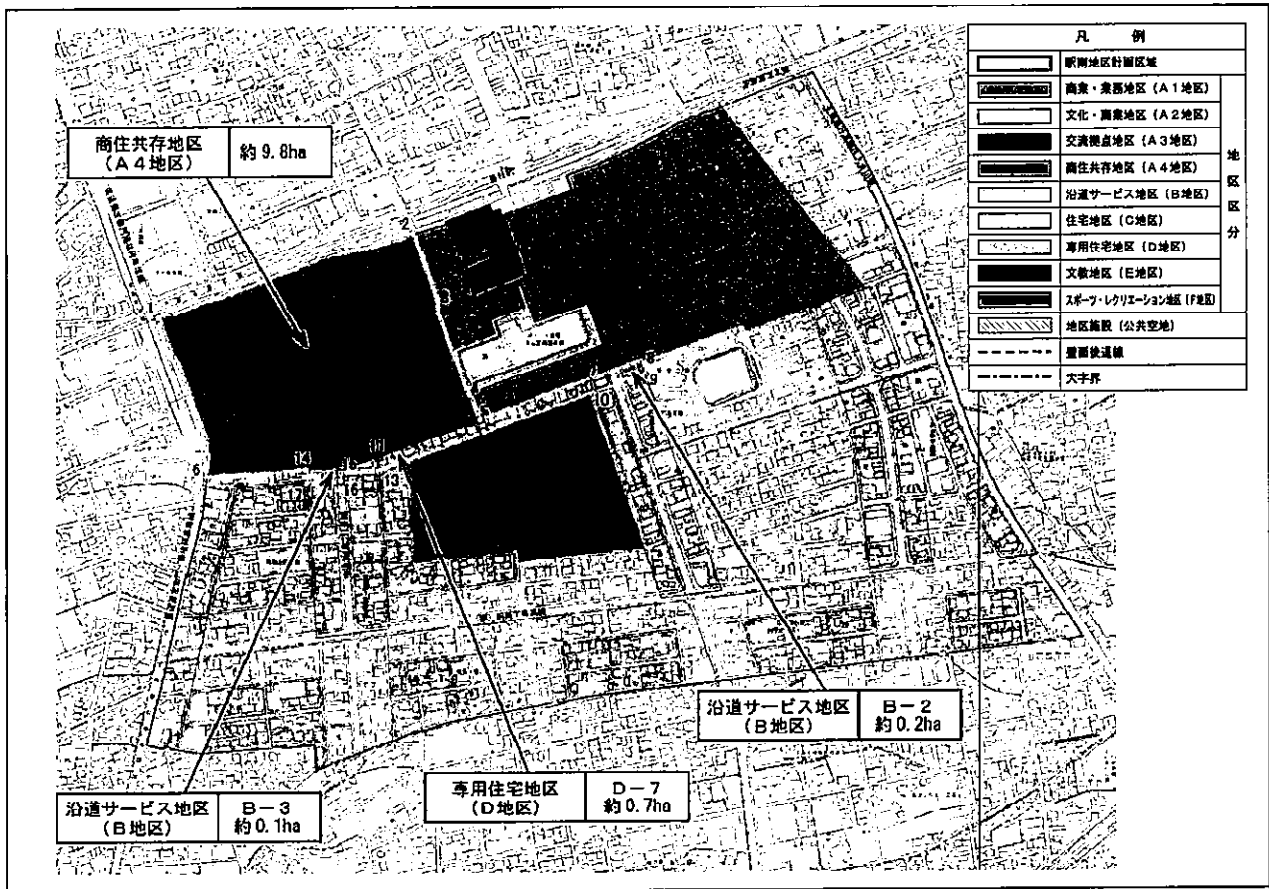
地区施設の配置及び規模		公共空地（公共空地1） 幅員4～5.48m、延長175m （歩行者専用道路1）幅員4m、延長154m			
地区の区分	名称	文化・商業地区（A2地区）	交流拠点地区（A3地区）	商住共存地区（A4地区）	スポーツ・レクリエーション地区（F地区）
	面積	約1.3ha	約0.7ha	約9.8ha	約2.1ha
建築物等の用途の制限				店舗等の床面積が10,000㎡を超える建築物は建築してはならない。	観覧場、体育館及びこれに付随する建築物以外の建築物は建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度		35/10 ただし、公会堂、集会場及び図書館の用に供する部分を備える建築物で、その部分の床面積が2,000㎡以上の場合は40/10	50/10 ただし、日常的に開放され、歩行者が自由に通行又は利用できる通路、広場その他これらに類するもの（壁面の位置の制限に係る部分を除く。）の面積の合計が敷地面積の10%以上の場合は60/10		
建築物の容積率の最低限度		20/10	30/10		
建築物の建蔽率の最高限度		8/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とする。	7/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条の第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とする。		
建築物の建築面積の最低限度		1,000㎡	1,000㎡		
壁面の位置の制限		道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1)高さが4mを超える部分 (2)地盤面下の部分 (3)特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するもの		壁面等から区画道路の境界線までの距離4m
建築物等の形態・意匠の制限		(1)建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲と調和した落ち着いた色調とする。 (2)看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。			

地区整備計画

建築物等に関する事項

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

# 地区計画区域図



## 志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

志太広域都市計画地区計画 築地地区計画を次のように決定する。

<b>名 称</b>	築地地区計画
<b>位 置</b>	藤枝市築地字堤通、草島、香永田、稲荷島、並びに築地一丁目の各一部
<b>面 積</b>	約 7.0ha
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<b>地区計画の目標</b>
	<p>本地区は、市の中心市街地から東北東方向に約 2.5km 離れた、（都）焼津青木線沿線に位置する。現在、市街化調整区域であるものの、個別の開発行為等により既に沿道サービス施設が集積し、西側の市街化区域内から連なる沿道商業土地利用が図られている。</p> <p>こうした地区の状況を踏まえ、藤枝市の都市計画に関する基本的な方針では、築地地区の市街化調整区域全体を「工業集積地」とする一方、幹線道路沿道は商業・サービス施設を中心とした土地利用を図る「沿道利用地区」に位置付けている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、周辺土地利用との調和を図りながら、計画的に沿道サービス施設の立地を認めるとともに、住宅の立地を抑制するなど幹線道路沿線にふさわしい良好な市街地を形成するため、土地利用の適正な整序を行うことを目標とする。</p>
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<p>&lt;土地利用の方針&gt;</p> <p>幹線道路沿道にふさわしい良好な市街地形成を図るため、計画的に沿道サービス施設の立地を認め、また維持するとともに、住宅の立地を抑制することで、建替え等による建築物の用途、形態等の無秩序化を防止する。</p> <p>また、ゆとりのある土地利用及び良好な道路景観の形成を図る。</p> <p>&lt;地区施設の整備の方針&gt;</p> <p>本地区は、既に整備された（都）焼津青木線及び（都）葉梨高洲線沿道の一宅地の区域であることから、これら幹線道路の維持・保全に努める。</p> <p>&lt;建築物等の整備の方針&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画的に沿道サービス施設の立地を認めるとともに、住宅の立地を抑制する地区として適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 ゆとりのあるまち並みや道路景観とするため、建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度を定める。</li> <li>3 良好な道路景観の形成を図るため、建築物の形態又は意匠の制限並びに屋外広告物の設置基準を定める。</li> </ol> <p>&lt;その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針&gt;</p> <p>小石川流域の治水安全性向上のため、市の開発許可技術的指導基準に基づき、雨水調整池等の雨水流出抑制施設の設置に努める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(と)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ又は客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設</p> <p>(6) 学校</p> <p>(7) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 畜舎(15㎡を超えるもの。)</p> <p>(10) 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの</p> <p>(11) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、道具屋、自転車店等で作業場の床面面積が50㎡以下のもの、及び作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。)</p> <p>2 当該地区計画の告示の際、現に存する建築物又は建築中の建築物については、前項の規定にかかわらず、既存の用途と同じ用途の建築物を建築することができる。ただし、前項の規定に適合するに至った建築物についてはこの限りではない。</p>
	建築物の容積率の最高限度	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次のように定める。</p> <p>1 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、藤枝市景観条例の定めるところによる。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、藤枝市景観計画及び静岡県屋外広告物条例の定めるところによる。</p>

「区域は、計画図表示のとおり」



