

志太広域都市計画地区計画の決定（藤枝市決定）

志太広域都市計画駅前一丁目 9 街区地区計画を次のように決定する。

名 称	駅前一丁目 9 街区地区計画
位 置	藤枝市駅前一丁目の一部
面 積	約 0. 3 ha
地区計画の目標	本地区は、J R 東海道本線藤枝駅北口に近接する街区であり、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、土地の有効・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	《土地利用の方針》 地区周辺と調和した良好な都市環境を形成しながら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ため、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。
	《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	建築物の用途の制限	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、勝馬投票券発売所、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(イ)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	45/10 ただし、建築物の敷地面積が 500 m²以上かつ延べ面積の 1/4 以上を住宅の用に供する建築物とした場合は 55/10 とする。
		建築物の容積率の最低限度	20/10 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。
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10 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	200 m² 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。 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。
		建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の 6/100 ただし、緑化率は次の各号の定めるところにより算定する。 1 緑化率の対象は建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの区域内の緑化施設とする。 2 前号の規定にかかわらず、緑化施設の面積の 1/2 まで屋上又は壁面緑化とすることができる。 3 道路境界線から 2m 以内の緑化施設について、その面積に 1.3 を乗じた値を緑化施設の面積として算出することができる。

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市ＪＲ藤枝駅北口に近接する駅前一丁目９街区において、第一種市街地再開発事業の都市計画決定とともに、容積率の緩和や建築敷地に有効な空地の確保、小規模建築物の抑制等を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、地区計画を決定する。

決 定 理 由

本地区は、ＪＲ藤枝駅北口に近接し、志太榛原地域の中核都市の玄関口として、商業・業務施設などの集積や街なか居住のための住宅施設の建設が望まれている地区であるが、地区内には、小規模敷地が多く、小規模な低層建築物が密集している地域である。

本市では、「第６次藤枝市総合計画」及び「藤枝市都市計画マスタープラン」において、本地区を含む駅周辺の中心市街地を商業・業務機能、交流機能の向上を図り、さらに暮らしを支える機能の充実を図り、街なか居住を推進する地区としている。また、志太榛原地域の中核都市として主要な役割を担う都市拠点として位置付けている。

さらに、本市の「藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画」では、本地区は、完了した「藤枝駅前一丁目８街区市街地再開発事業」地区に面していることから、駅からの人動線を北側に延長できる効果が期待でき、隣接再開発ビルの利便性を享受できる立地環境を活かした都市型住宅の供給を図ることとしている。

このような状況を踏まえ、駅前にふさわしい安全で活気ある魅力的なまちを目指すため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定とともに、容積率緩和による高度利用の促進や建築敷地に有効な空地の確保、小規模建築物の抑制等を定める地区計画を決定する。