

志太広域都市計画用途地域の変更（藤枝市決定）

志太広域都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 65.3 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規制については別紙のとおりとする。
	約 53.8 ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
	約 242.5 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 9.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	165㎡	10m	
	約 12.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 383.2 ha						18.8%
第二種低層住居専用地域	約 8.9 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 9.0 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 17.9 ha						0.9%
第一種中高層住居専用地域	約 9.8 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 7.9 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 123.3 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 9.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 150.2 ha						7.4%
第二種中高層住居専用地域	約 3.2 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 398.0 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 43.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 445.1 ha						21.8%
第一種住居地域	約 256.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.5%
第二種住居地域	約 120.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.8%
準住居地域	約 88.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
田園居住地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 45.8 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 48.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 93.9 ha						4.6%
商業地域	約 52.9 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.6%
準工業地域	約 199.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.8%
工業地域	約 66.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
工業専用地域	約 164.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.1%
合 計	約 2,038.9 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

参 考

(志太広域都市計画区域)

種類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	その他 及び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 209.4 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	建築物の敷地 面積の最低限 度の適用除外 規制について は別紙のとおり とする。
	約 30.0 ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
	約 53.8 ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
	約 304.4 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 9.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	200㎡	10m	
	約 12.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 619.2 ha						14.9%
第二低層 住居専用地域	約 8.9 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 9.0 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 17.9 ha						0.4%
第一種中高層 住居専用地域	約 4.9 ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 14.3 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 20.5 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 333.3 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 9.2 ha	20/10以下	6/10以下				
小 計	約 382.2 ha						9.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 3.2 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 555.7 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 43.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 602.8 ha						
小 計							14.5%
第一種住居地域	約 701.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.9%
第二種住居地域	約 284.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.8%
準住居地域	約 98.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.4%
田園居住地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 85.4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 57.8 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 143.2 ha						
小 計							3.4%
商業地域	約 106.5 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.6%
準工業地域	約 582.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.0%
工業地域	約 317.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.6%
工業専用地域	約 304.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.3%
合 計	約 4,159.8 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

参 考
(焼津市)

種類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	その他 及び 備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 144.1 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規制については別紙のとおりとする。
	約 30.0 ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
	約 61.9 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	小 計 約 236.0 ha						11.1%
第 二 低 層 住 居 専 用 地 域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住 居 専 用 地 域	約 4.9 ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 4.5 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 12.6 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 210.0 ha	15/10以下	6/10以下				
小 計	約 232.0 ha						11.0%
第二種中高層 住 居 専 用 地 域	約 157.7 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
第一種住居地域	約 444.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.0%
第二種住居地域	約 164.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.7%
準 住 居 地 域	約 9.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
田 園 住 居 地 域	—	—	—	—	—	—	—
近 隣 商 業 地 域	約 39.6 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 9.7 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	小 計 約 49.3 ha						2.3%
商 業 地 域	約 53.6 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.5%
準 工 業 地 域	約 383.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.1%
工 業 地 域	約 250.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.8%
工業専用地域	約 139.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.6%
合 計	約 2,120.9 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

理 由

藤枝市中心市街地における商業施設、集合住宅等の開発状況を踏まえ、中心市街地の活性化の好循環を持続的に推進するため、駅南地区における用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

藤枝市中心市街地は、藤枝市だけでなく志太榛原地域の生活・交流拠点、高次な都市機能と街なか居住を促進する都市拠点であり、JR藤枝駅周辺は活性化をけん引する先導的な役割を担い、商業・業務機能の集積、文化・交流施設、駐車場の整備による魅力と活力の再生を図る地区として位置づけられている地区である。

近年、駅周辺を中心とした市街地再開発事業や土地利用の転換により、駅前から周辺にかけて商業施設、集合住宅の開発が進み、中心市街地内の人口は増加傾向にあり、活性化が好循環している。

しかし、一部のエリアでは人口が減少している箇所も見られ、駅北地区では、市街地再開発事業等の調査検討が進んでおり、人口減少への対応、活性化の好循環を維持・向上する効果が期待できるが、駅南地区では人口減少への対応、ポテンシャルを活かした商業施設の誘導や駐車場の集約整備などの土地活用・高度利用等の予定事業がなく、対策を講じなければ活性化の好循環が回らなくなる可能性がある。

そのため、駅南地区における合理的かつ健全な土地利用の規制誘導を行い良好な市街地形成を図り、商業施設の適切な誘導、土地利用転換や土地活用・高度利用による中心市街地活性化の好循環の維持・促進を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

市町村名	面積 (ha)	変更前		変更後		備考
		用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建蔽率}}$	用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建蔽率}}$	
藤枝市	8.9ha	第二種住居地域	200/60	近隣商業地域	300/80	
	1.3ha	準住居地域	200/60	近隣商業地域	300/80	
合 計	10.2ha					