

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 高田地区計画を次のように決定する。

名 称	高田地区計画
位 置	藤枝市高田の一部
面 積	約 17.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、藤枝市の北東部に位置し、新東名高速道路藤枝岡部 IC の南側と県道静岡朝比奈藤枝線の東側にあり、また、国道 1 号バイパス広幡 IC にもほど近く、交通アクセスに優れた地区である。</p> <p>都市計画マスタープランをはじめとする各種上位計画において新産業地ゾーンに位置づけられており、静岡県が推進する「内陸フロンティアを拓く取り組み」第 2 次指定に基づいて、総合特区制度を活用した工業用地として位置づけられている。</p> <p>また、工業団地造成事業により、道路、緑地等の地区施設及び宅地の整備が予定されている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、適切な建築物等の規制・誘導を行い、周辺や背後の自然環境と調和した産業地を形成・維持することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>《土地利用の方針》</p> <p>本地区においては、健全で合理的な土地利用を実施し、周辺の自然環境と調和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> <ul style="list-style-type: none"> ・A 地区：産業地区（1） 交通アクセスの利便性を活かし、工場・流通業務施設の集積を図る地区とする。 ・B 地区：産業地区（2） 既存流通業務施設の保全と中小規模の工場・流通業務施設の集積を図る地区とする。 ・C 地区：沿道活用地区 県道静岡朝比奈藤枝線の沿道地区として、産業地区（A 地区、B 地区）の就労者や、周辺の居住者の利便性の向上を図るとともに、住宅地形成を図る地区とする。
	<p>《地区施設の整備方針》</p> <p>本地区の健全で合理的な土地利用の推進と良好な地区環境の形成を図るため、工業団地造成事業により、道路、緑地、調整池を配置し、これらの機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>
	<p>《建築物等の整備方針》</p> <p>土地利用の方針に基づき、良好な環境形成を図るため、次のように規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区区分に応じ、適正な用途構成及び良好な環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ・健全で合理的な土地利用を図るため、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。 ・A 地区の宅地規模の狭小化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・周辺の景観との調和と統一を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 ・A 地区及び B 地区においては、美しい市街地景観を保全するため、垣又はさくの構造の制限を行う。
	<p>《その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑あふれる良好な環境を創出するため、産業地の緑化に努める。 ・A 地区及び B 地区においては、進出する企業と高田地区工業団地環境保全協定書を締結し、環境の保全に努める。 ・その他周辺環境に配慮するため、生活排水については合併処理浄化槽（BOD：20 mg/l以下）を設置することにより、負荷量の軽減に努める。

地区の区分	区分の名称	A地区：産業地区（1）	B地区：産業地区（2）	C地区：沿道活用地区
	地区の面積	約 13.9ha	約 2.1ha	約 1.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 倉庫業を営む倉庫 2 工場 3 前各項の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 3 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	20/10		10/10
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10 ただし、建蔽率の最高限度は、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。		5/10 ただし、建蔽率の最高限度は、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。
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	—	—
	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（以下「壁面等」という。）から道路境界線又は隣地、公園、河川若しくは水路（以下「隣地等」という。）の境界線までの距離は2m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面等」という。）から道路境界線までの距離は1m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。		
	垣又はさくの構造の制限	道路及び緑地（公園）に面する垣またはさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地に接する道路端の最高点から0.6m以下のもの、門・門柱及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものまたは道路境界線から1m以上離して設置するものを除く（ただし、構造上安全なものとする）。 1 生垣 2 フェンス、金網等で透視可能なもの		—

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

適用除外

- この告示の施行の際、地区整備計画区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕又は模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が地区整備計画に適合しない場合においては、当該建築物又は建築物の敷地に対しては、当該地区整備計画は、適用しない。
- この告示の施行の際、当該地区整備計画における建築物等の用途の制限に適合しない部分を有する建築物について、建築後のその部分の床面積の合計が、この告示の施行の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合は、当該地区整備計画における建築物等の用途の制限は適用しない。
- この告示の施行の際、当該地区整備計画における壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建築物について、壁面の位置の制限に適合しない建築物の部分以外の部分において、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合は、当該地区整備計画における建築物の壁面の位置の制限は適用しない。