

【重要事項説明書】都市計画法、建築基準法その他法令上の制限等の調査方法、窓口案内

都市局建築部建築安全推進課審査係

令和7年3月17日

1. 都市計画情報について

静岡市ホームページ内の「静岡市地理情報システム「しずマップ」」で用途地域等の都市計画情報が調査できます。
(市 HP>市政情報>デジタルサービス>地図情報サービス>静岡市地理情報システム「しずマップ」(統合型 GIS))
※建築基準法の規定は表示されません(日影規制など一部表示あり)



2. 22条区域について(建築基準法第22条関係)

建築基準法第22条の規定により指定する区域は、静岡市では防火地域及び準防火地域を除く都市計画区域としています。

(市 HP>市政情報>市の取りくみ>都市計画・まちづくり>

土地・建築>建築確認・許可・認定>建築確認申請関連情報>建築基準法第22条による区域の指定)

3. 建築協定区域について(建築基準法第69条関係)

静岡市では下記の3つの区域で建築協定が定められています。

・フローラタウン美和野(葵区) ・清水船越地区北矢部(清水区) ・清水堂林地区(清水区)

区域と内容は建築安全推進課で確認できますが、詳しくは各協定の代表者へお問い合わせください。

4. 災害危険区域について(建築基準法第39条関係)

建築基準法第39条の規定による災害危険区域は、静岡県建築基準条例第3条の規定により、急傾斜地法に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち知事が指定する区域とされています。詳しくは下記をご参照ください。

・静岡県 HP「災害危険区域」

(<https://www.pref.shizuoka.jp/kurashikankyo/kenchiku/taishinka/1044596/1044605/index.html>)

・静岡県統合基盤地理情報システム (GIS) (<https://www.gis.pref.shizuoka.jp>)

5. 建蔽率、容積率の制限について(建築基準法第52条、53条関係)

建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合)、容積率(延べ床面積の敷地面積に対する割合)の限度は、都市計画で定める用途地域ごとに定められています。さらに、容積率は前面道路との関係による定めがあります。(建築基準法第52条第2項:前面道路幅員が12m未満の場合は、下記の計算式から得た値と比べて小さい値を適用)

用途地域	計算式(W=道路幅員)
第1種低層、第1・2種中高層、第1・2種住居、準住居	$W \times 4 / 10$
近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用、無指定(市街化調整区域)	$W \times 6 / 10$

・市街化調整区域内の建蔽率、容積率については、「用途地域の指定のない区域の建築形態規制について」

(https://www.city.shizuoka.lg.jp/000_005054.html)をご参照ください。

・建蔽率の緩和(角地緩和等)については、静岡市建築基準法施行細則第27条で規定していますのでご確認ください。

(市 HP>市政情報>市の取りくみ>都市計画・まちづくり>

土地・建築>建築確認・許可・認定>建築関係例規>静岡市建築基準法施行細則)

6. 建築物の高さ制限について(建築基準法第 56 条、56 条の 2、58 条関係)

用途地域	第1種 低層	第1種 中高層	第2種 中高層	第1種 住居	第2種 住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業 専用	市街化 調整区域
道路斜線	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
隣地斜線	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
北側斜線	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
日影規制	○	○	○	○	○	○	△	—	○	—	—	○
高度地区	第1種	第2種	第2種	第3種	第3種	第3種	第4・5種	第5種	第3種	第3種	無	無

- 、—は建築基準法第 56 条の規定による斜線制限、第 56 条の 2 の規定による日影規制の有無を表します。
- 日影規制の△は容積率 200%の地域のみが対象となります。
- 高度地区は建物の各部分の高さを「北側の斜線」と「高さの最高限度」によって制限しています。
- ※1 商業地域のうち流通センター地区および蒲原地区を除く区域には高度地区による制限はありません。
- ※2 工業地域のうち臨港地区は高度地区による制限はありません。

7. 壁面線の指定(建築基準法第 46 条関係)

静岡市内では、建築基準法第 46 条の規定により壁面線を指定する区域はありません。
ただし、地区計画、風致地区、建築協定の区域では外壁の位置の制限を受ける場合があります。

8. 外壁後退距離制限(建築基準法第 54 条関係)

建築基準法第 54 条の規定により、都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合には、外壁の位置は当該限度以上とする必要がありますが、静岡市内では該当する区域はありません。
ただし、地区計画、風致地区、建築協定の区域では外壁の位置の制限を受ける場合があります。

9. 敷地面積の最低限度(建築基準法第 53 条の 2 関係)

建築基準法第 53 条の 2 の規定により、都市計画において敷地面積の最低限度が定められた場合には、敷地面積は当該限度以上とする必要があります。静岡市内では一種低層住居専用地域の一部区域が該当します。
また、その他区域であっても、地区計画、風致地区の区域では、敷地面積の最低限度の制限を受ける場合があります。

10. 敷地と道路の関係等について(建築基準法第 42 条、43 条関係)

	公道・私道の別	地図情報インターネット提供サービスの道路台帳図情報を参照(国道については表示されない場合がありますのでご注意ください) 詳しくは土木管理課(市庁舎 6 階)
道路の種類 と調査方法	建築基準法第 42 条 第 1 項第 1 号の道路	道路法による道路(高速道路、国道、県道、市道)で、幅員 4 m 以上のもの 【調査方法】土木管理課の窓口(市庁舎 6 階)備え付けの台帳を閲覧(コピー可)
	建築基準法第 42 条 第 1 項第 2 号の道路	都市計画法(開発行為等)、土地区画整理法等に基づき許可を受けて築造した道路で、幅員 4 m 以上のもの 【調査方法】開発行為の道路 開発審査課(市庁舎 5 階) 土地区画整理事業の道路 景観まちづくり課(市庁舎 7 階)
	建築基準法第 42 条 第 1 項第 3 号の道路	建築基準法の規定(第 3 章)が適用されるに至った際現に幅員 4 m 以上の道として存在するもの 【調査方法】地図情報インターネット提供サービスの指定道路図情報または窓口備え付けの地図で指定年度・番号を調べ、指定道路図を閲覧(コピー可)
	建築基準法第 42 条 第 1 項第 4 号の道路	事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの 【調査方法】地図情報インターネット提供サービスの指定道路図情報または窓口備え付けの地図で指定年度・番号を調べ、指定道路図を閲覧
	建築基準法第 42 条 第 1 項第 5 号の道路 (位置指定道路)	建築基準法で規定する基準に適合する道で、築造しようとするものが特定行政庁からその位置の指定を受けたもの 【調査方法】地図情報インターネット提供サービスの指定道路図情報または窓口備え付けの地図で指定年度・番号を調べ、指定道路図を閲覧(コピー可)
	建築基準法第 42 条 第 2 項の道路	建築基準法の規定(第 3 章)が適用されるに至った際現に建物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で特定行政庁が指定したもの 【調査方法】地図情報インターネット提供サービスの指定道路図情報または窓口備え付けの地図で指定年度・番号を調べ、指定状況を確認
	6m道路	静岡市内に、建築基準法第 42 条本文括弧書の道路幅員を 6 m とする区域は指定されていません
敷地と道路 との関係	静岡県建築基準条例 による規定	<静岡県建築基準条例> 大規模建築物(延べ面積 1,000 m ² 超の建築物の敷地:第 5 条)、 特殊建築物(延べ面積 200 m ² 超:第 12 条、用途・床面積により:第 13 条)
建築基準法第 43 条 2 項の許可・認定 (建築基準法第 43 条ただし書き許可)		担当:建築安全推進課指導係(市庁舎 5 階) ※窓口対応のみ。電話での回答は行っていません。

建築基準法の道路種別については建築安全推進課「狭あい道路係」窓口(市庁舎 5 階)へお問い合わせください。
※電話での道路種別の回答は行っていません。

11. その他法令に基づく制限等の調査方法

「建築確認事前チェックリスト」「地域地区等一覧表」をご参照ください。