

静岡都市計画高度地区 許可基準

都市局長 決裁

(目的)

この基準は、静岡都市計画高度地区（平成24年4月1日静岡市告示第198号）計画書3. 許可による特例に関し、必要な事項を定め、適正な運用を図ることにより、秩序ある良好な住環境の維持・保全を図ることを目的とする。

(基本方針)

この基準は、許可にあたっての前提条件として位置付けるものとする。したがって、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等から、秩序ある良好な住環境の維持、保全に資することが必ずしも十分でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用するものとする。

なお、この許可を公正かつ民主的に執行するため、許可に際しては、事前に静岡市建築審査会の意見を聴くこととする。

(許可基準の構成)

この基準は、許可基準1から許可基準10まで構成し、計画書に定める内容に応じて運用する。

(用語の意義)

この基準で使用する用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令の定めるところによる。

(共通事項)

許可基準1から許可基準10までの運用にあたり、建築主等は当該建築計画について付近住民等に対して事前に周知を行い、意見等を聴取すること。

許可基準1〔許可による特例（1）～（3） 勾配屋根を有する建築物〕

（対象建築物）

最高限2種高度地区、最高限3種高度地区及び最高限4種高度地区内に建築される建築物のうち下記の条件をすべて満足するもの。

①軒の高さ及び屋根の形状

建築物の軒の高さが各高度地区の最高限度未満、最高の高さが各高度地区の最高限度に2メートルを加えた数値以下で、かつ、勾配屋根（10分の3から10分の5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根。）を有すること。

②歩道状空地の整備

敷地内には、道路に接する部分に幅2メートル以上の歩道状空地を、歩道と一体的に整備すること。

③外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線との距離（以下「外壁の後退距離」という。）は2メートル以上であること。ただし、建築物又は建築物の部分で次のアからウのいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア 物置その他これに類する用途に供し、建築物の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内であるもの。

イ 壁を有しない自動車車庫その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50平方メートル以下である建築物。

ウ この都市計画が決定された際、既に存する建築物で当該外壁の後退距離に満たない部分を有する場合の当該外壁の後退距離に満たない部分。

④敷地内の緑化

敷地内の緑化率は敷地面積の10パーセント以上であること。

⑤景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

許可基準2 [許可による特例(4) 総合設計制度による建築物]

(対象建築物)

建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項に規定する許可(以下「総合設計許可」という。)を受けて建築する建築物、その他建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地を有する敷地に建築される建築物のうち、下記の①から⑤までの条件をすべて満足するもの。

①建築物の高さ

建築物の高さについては、敷地面積、外壁の後退距離等に応じて、次の表に掲げる範囲で緩和する。

敷地面積	高度地区の種類等	高さの最高限度	外壁の後退距離
2,000㎡以上	最高限2種(絶対高さ16m)	19m	2m以上 (緑化率を20%以上とした場合は1m以上とすることができる。)
1,000㎡以上	最高限3種(絶対高さ19m)のうち用途地域が第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域の区域	25m	
	最高限3種(絶対高さ19m)のうち用途地域が準工業地域、工業地域の区域	32m	
500㎡以上	最高限4種(絶対高さ22m)のうち容積率が10分の20の区域	32m	2m以上 (緑化率を15%以上とした場合は1m以上とすることができる。)
	最高限4種(絶対高さ22m)のうち容積率が10分の30の区域	規定を適用しない	
	最高限5種(絶対高さ31m)のうち容積率が10分の20の区域	38m	
	最高限5種(絶対高さ31m)のうち容積率が10分の30の区域	規定を適用しない	

②外壁の後退距離の特例

上記表中の外壁の後退距離については、次のアからウのいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については当該数値未満とすることができる。

ア 物置その他これに類する用途に供し、建築物の高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内であるもの。

イ 壁を有しない自動車車庫その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50平方メートル以下である建築物。

ウ この都市計画が決定された際、既に存する建築物で当該外壁の後退距離に満たない部分を有する場合における当該外壁の後退距離に満たない部分。

③歩道状空地の整備

敷地が車道と歩道の区別がない道路と接する場合は、原則として道路に接する部分に幅2メートル以上の歩道状空地を設けること。

④敷地内の緑化

敷地内の緑化率は空地面積の10パーセント以上であること。

⑤景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

⑥総合設計許可を受けて建築する場合

総合設計許可を受けて建築する場合は、この基準に定めるもののほか、別に定める規程に適合すること。

許可基準3〔許可による特例（5） 一定規模以上の敷地条件を有する建築物〕

（対象建築物）

一定規模以上の敷地に建築する建築物で下記の条件をすべて満足するもの。

①建築物の高さ

建築物の高さについては、敷地面積、外壁の後退距離等に応じて、次の表に掲げる範囲で緩和する。

敷地面積	高度地区の種類等	高さの 最高限度	外壁の 後退距離
5,000㎡ 以上	最高限2種（絶対高さ16m）	19m	5 m以上
	最高限3種（絶対高さ19m）のうち 用途地域が第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域の区域	25m	
	最高限3種（絶対高さ19m）のうち 用途地域が準工業地域、工業地域の区域	32m	
	最高限4種（絶対高さ22m）のうち 容積率が10分の20の区域	32m	
	最高限4種（絶対高さ22m）のうち 容積率が10分の30の区域	規定を適用しない	
	最高限5種（絶対高さ31m）のうち 容積率が10分の20の区域	38m	
	最高限5種（絶対高さ31m）のうち 容積率が10分の30の区域	規定を適用しない	

②外壁の後退距離の特例

上記表中の外壁の後退距離については、次のアからウのいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は当該数値未満とすることができる。

ア 物置その他これに類する用途に供し、建築物の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内であるもの。

イ 壁を有しない自動車車庫その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50平方メートル以下である建築物。

ウ この都市計画が決定された際、既に存する建築物で当該外壁の後退距離に満たない部分を有する場合における当該外壁の後退距離に満たない部分。

③敷地の形状

敷地は、建築計画の共同化等により集約を図り、原則として整形のものとする。

④接道

敷地は、その外周の6分の1以上を建築基準法第42条第1項に基づく幅員6メートル以上の道路に接すること。

⑤歩道状空地の整備

敷地が車道と歩道の区別がない道路と接する場合又は幅員6メートル未満道路に接する場合は、原則として道路に接する部分に幅2メートル以上の歩道状空地を設けること。

⑥敷地内の緑化

敷地内の緑化率は敷地面積の20パーセント以上であること。

⑦景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

⑧総合設計許可を受けて建築する場合

総合設計許可を受けて建築する場合は、この基準に定めるもののほか、別に定める規程に適合すること。

許可基準4〔許可による特例（6） 高度地区の規定に適合しなくなる既存建築物の建替〕

（対象建築物）

建替え前の建築物が、高度地区の制限について建築基準法第3条第2項の規定の適用を受け、当該高度地区の規定に適合する建替え計画を検討した場合に、従前の住戸数又は住戸面積の確保、日影規制の適応、窓先空地の確保などが困難となるもので下記の条件をすべて満足するもの。

①敷地面積

建築物の敷地は、建て替え前の建築物の敷地を基本とし、かつ、基準日の建築敷地から減となる部分が生じないこと。

②建築物の用途

建築物の主たる用途は、建て替え前と同じであること。

③建築物の高さ及び見付面積

建築物の高さ及び高度地区による建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計が、原則として建て替え前の建築物のものを超えないこと。

④日影の検討

絶対高さ制限を超える部分が与える日影の影響が基準時以下であること。

⑤景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

許可基準5 [許可による特例（7） 公益上やむを得ない建築物等の場合]

(対象建築物)

ア 公益上やむを得ない建築物

病院、診療所、学校及び国又は地方公共団体（独立行政法人、地方独立行政法人、PFI、指定管理者その他これらに類するもの。）が所有又は維持管理する建築物。

イ 用途上やむを得ない建築物

郵便法、電気通信事業法、電気事業法、ガス事業法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律、水道法、下水道法及び熱供給事業法の用に供する施設、工場、研究施設及び津波・高潮対策の施設等

①建築物の高さ

施設の機能上又は性質上必要な高さまでとする。

②景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

許可基準6 [許可による特例(8) 災害対策等による建替]

(対象建築物)

高度地区の制限について建築基準法第3条第2項の規定の適用を受ける建築物又は高度地区の規定による許可を受けた建築物で災害(暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象又は大規模な火事若しくは爆発などの原因により生ずる被害)により緊急に建替えを行う必要のあるもの。

①敷地面積

建築物の敷地は、建替え前の建築物の敷地を基本とし、かつ、建替え前の建築敷地から減となる部分が生じないこと。

②建築物の用途

建築物の主たる用途は、建替え前と同じであること。

③建築物の高さ及び見付面積

建築物の高さ及び高度地区による建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計が、原則として建て替え前の建築物のものを超えないこと。

④日影の検討

絶対高さ制限を超える部分が与える日影の影響が基準時以下であること。

⑤景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

許可基準7 [許可による特例(9) 昇降機等の増築]

(対象建築物)

高度地区の規定の適用の際、既に建築されていた建築物で、高齢者、障害者等が円滑に利用するため、昇降機等を設置する増築で、当該増築部分が高度地区の規定を超えることとなる建築物で下記の条件をすべて満足するもの。

①建築物の高さ

高齢者、障害者等が円滑に利用するために必要な高さとする。

②増築の範囲

高齢者、障害者等が円滑に利用するために設置する昇降機、スロープ、階段等の部分（当該増築部分と必要最小限の廊下・通路等の取合い部分を含む。）

③景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

許可基準8 [許可による特例(10) 耐震改修促進法に基づく耐震改修]

(対象建築物)

建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第8条第3項の認定を受けた建築物で下記の条件をすべて満足するもの。

①建築物の高さ

耐震改修の性質上必要な高さとする。

②増築の範囲

当該認定において認められた部分までとする。

③景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

許可基準9〔許可による特例(11) 優良な計画の建築物〕

(対象建築物)

事前協議において地域又は都市全体の景観の向上に資するものと認められた建築物で下記の条件をすべて満足するもの。

①建築物の高さ

事前協議において認められた高さまでとする。

②優良建築物

優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するものと認める建築物。(歴史的価値、都市のランドマーク等)

許可基準10 [許可による特例(5) 一定規模以上の敷地条件を有する建築物]

(対象建築物)

工業地域内の一定規模以上の敷地に建築する工場等で下記の条件をすべて満足するもの。

①敷地面積

敷地面積は5,000平方メートル以上であること。

②建築物の高さ

高さの最高限度を44メートルまで緩和する。

③外壁の後退距離

外壁の後退距離は5メートル以上とすること。ただし、次のアからウのいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は当該数値未満とすることができる。

ア 物置その他これに類する用途に供し、建築物の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内であるもの。

イ 壁を有しない自動車車庫その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50平方メートル以下である建築物。

ウ この都市計画が決定された際、既に存する建築物で当該外壁の後退距離に満たない部分を有する場合における当該外壁の後退距離に満たない部分。

④接道

敷地は、その外周の6分の1以上を建築基準法第42条第1項に基づく幅員6メートル以上の道路に接すること。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

ア 建築基準法第42条第1項に基づく幅員9メートル以上の道路（歩車道が分離されていること。歩行者専用道路及び自転車歩行者専用道路を除く。）に10メートル以上敷地が接するもの。

イ 幅員9メートル以上の臨港道路に10メートル以上敷地が接するもの。

⑤歩道状空地の整備

敷地が車道と歩道の区別がない道路と接する場合又は幅員6メートル未満道路に接する場合は、原則として道路に接する部分に幅2メートル以上の歩道状空地を設けること。ただし、この都市計画が決定された際、すでに存する建築物、建築物に附属する門若しくは塀、建築設備によって、歩道状空地を当該道路に接する部分に連続して整備できないと認めた場合においては、この限りでない。

⑥敷地内の緑化

静岡市みどり条例（平成27年3月20日静岡市条例第14号）に基づいて算出された緑地の面積の敷地面積に対する割合が、10パーセント以上であること。ただし、工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条の規定に基づく届出における、同条に規定する特定工場の敷地内に設ける緑地の面積の特定工場の敷地面積に対する割合が、15パーセント以上である場合にあっては、この限りでない。

また、緑地は敷地外周に設けるよう努めるものとする

⑦景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、静岡市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

附 則

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年4月2日から施行する。

附 則

この基準は、平成31年2月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和元年9月2日から施行する。

附 則

この基準は、令和8年4月1日から施行する。