

静岡都市計画 高度地区の変更

静岡市決定

静岡都市計画高度地区の変更（静岡市決定）

静岡都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物の高さの最高限度及び最低限度	備考 (対象用途地域)
高度地区 (最高限1種)	約 480 ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下とする。	第1種低層住居専用地域
高度地区 (最高限2種)	約 3,148 ha	1 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの以下とする。	第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域
高度地区 (最高限3種)	約 5,468 ha	1 建築物の高さは、19メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの以下とする。	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、及び工業地域
高度地区 (最高限4種)	約 191 ha	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域の一部
高度地区 (最高限5種)	約 407 ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。	近隣商業地域の一部、商業地域の一部（蒲原地区及び流通センター地区）
合計	約 9,694 ha		

1 制限の緩和

- (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、北側斜線制限を除き、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
- (2) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (4) 建築物の敷地が、都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築

基準法施行令第 131 条の 2 第 2 項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

- (5) 一団地内に 2 以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合、又は一定の一団地の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。
- (6) 建築物の敷地が 2 以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

2 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、建築物の高さの最高限度は適用しない。

- (1) 工業地域内の最高限 3 種高度地区内において、高さ 31 メートル以下の建築物で、住宅（長屋を含む。）、共同住宅、寄宿舎、下宿又はその他これらに附属する建築物の用途に供しないもの。
- (2) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定により、この都市計画の規定の適用を受けない建築物についての増築で、当該増築等に係る部分がこの都市計画の規定による制限の範囲内で、新たに不適格部分を生じさせるものでないもの（この都市計画の規定による許可や認定を受けた建築物の敷地内におけるものを除く。また、この都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の当該都市計画において定められた内容に相当する従前の当該都市計画において定められた内容に違反している建築物を除く。）。
- (3) 建築基準法第 3 条第 2 項の規定により、この都市計画の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替をおこなうもの。
- (4) 高度利用地区内の建築物。
- (5) 都市計画において決定した地区計画等により、建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物又は容積率の最高限度の緩和が定められている区域内の建築物で、当該地区計画等に適合しているもの。
- (6) 特定街区内の建築物
- (7) 臨港地区内の建築物
- (8) 都市計画において決定した駐車場、一団地の住宅施設及び一団地の官公庁施設に係る建築物。
- (9) 最高限 1 種高度地区内において、特定行政庁が建築基準法第 55 条第 2 項の規定により認定し、又は法第 55 条第 3 項の規定により許可した建築物。

3 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物については、当該許可の範囲内で建築物の高さの最高限度は適用しない。

- (1) 最高限 2 種高度地区内において、軒の高さが 16 メートル未満かつ高さが 19 メートル以下で、勾配屋根（10 分の 3 から 10 分の 5 までの傾きの屋根をいう。）を有する建築物で、北側斜線の制限を除き、市長が周辺市街地環境の維持に支障がないと認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (2) 最高限 3 種高度地区内において、軒の高さが 19 メートル未満かつ高さが 22 メートル以下で、勾配屋根（10 分の 3 から 10 分の 5 までの傾きの屋根をいう。）を有する建築物で、北側斜線の制限を除き、市長が周辺市街地環境の維持に支障がないと認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (3) 最高限 4 種高度地区内において、軒の高さが 22 メートル未満かつ高さが 25 メートル以下で、勾配屋根（10 分の 3 から 10 分の 5 までの傾きの屋根をいう。）を有する建築物で、北側斜線の制限を除き、市長が周辺市街地環境の維持に支障がないと認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (4) 建築基準法施行令第 136 条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基

ついて建築される建築物で、市長が市街地の環境の整備改善に資すると認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。

- (5) 一定規模以上の敷地条件を有し、市長が建築物の形態及び敷地内空地等について配慮がなされ、市街地の環境の整備改善に資すると認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (6) 建築基準法第3条第2項の規定により、この都市計画の規定の適用を受けない建築物についての新築、改築又は移転で、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難で、かつ、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (7) 市長が公益上、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (8) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもので市長が建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (9) 昇降機等の増築で高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認められ市長が建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (10) 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条）第8条第3項の認定を受けた建築物の当該認定に基づく耐震改修で市長が建築審査会の意見を聴いて許可したもの。
- (11) 市街地環境の向上に資すると認められる優良な計画の建築物で、市長が特に必要と認め、建築審査会の意見を聴いて許可したもの。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

恩田原・片山地区について、土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域の変更に併せて、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、高度地区を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

大谷・小鹿地区は、現在整備が進められている（仮称）東名静岡東スマートインターチェンジの供用開始に伴い、周辺の道路交通環境や土地の利活用の飛躍的な向上が見込まれることから、適正な都市的土地利用への転換が必要な地区である。

このような状況を踏まえ、本市では、『大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン』を策定し、スマートインターチェンジの供用開始による交通利便性を活かした産業・交流の振興を図るため、工業、物流、交流、居住などの機能を導入するなど、土地利用の基本方針を示した。

『静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』における大谷・小鹿地区の位置づけは、「市街化調整区域の土地利用の方針」として、土地区画整理事業及び地区計画制度等の市街化誘導手法により、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入していくこととしている。また、「主要な市街地開発事業の決定の方針」として、土地区画整理事業等により、工業・物流・交流機能等の複合的な土地利用を図り、産業拠点の形成を図るとしている。

恩田原・片山地区の約 39.7ha は、本市の持続的な発展に資する企業誘致による産業の活性化及び雇用の拡大に向け、市街化区域への編入と土地区画整理事業を決定した。計画的な都市基盤が進められる間の土地利用を規制・誘導するため、暫定的に産業集積を行う区域は工業専用地域（容積率 10/10、建ぺい率 3/10）、居住地域は、第一種低層住居専用地域（容積率 5/10、建ぺい率 3/10）に指定したことに合わせ高度地区を変更した。

その後、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、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るため、高度地区を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

高度地区 変更箇所別面積表

地区番号	地区名	面積	変更前	変更後
1	恩田原・片山地区	4.1ha	高度地区 (最高限1種)	高度地区 (最高限3種)
2	恩田原・片山地区	35.6ha	無指定	高度地区 (最高限3種)

高度地区 種類別変更前後面積表

種 類	変更前面積	増加面積	減少面積	変更後面積
高度地区 (最高限1種)	約 484 ha	—	約 4.1 ha	約 480ha
高度地区 (最高限2種)	約 3,148 ha	—	—	約 3,148ha
高度地区 (最高限3種)	約 5,428 ha	約 39.7 ha	—	約 5,468 ha
高度地区 (最高限4種)	約 191 ha	—	—	約 191 ha
高度地区 (最高限5種)	約 407 ha	—	—	約 407 ha
計	約 9,658 ha	約 39.7ha	約 4.1ha	約 9,694ha

静岡都市計画高度地区の変更
(静岡市決定)

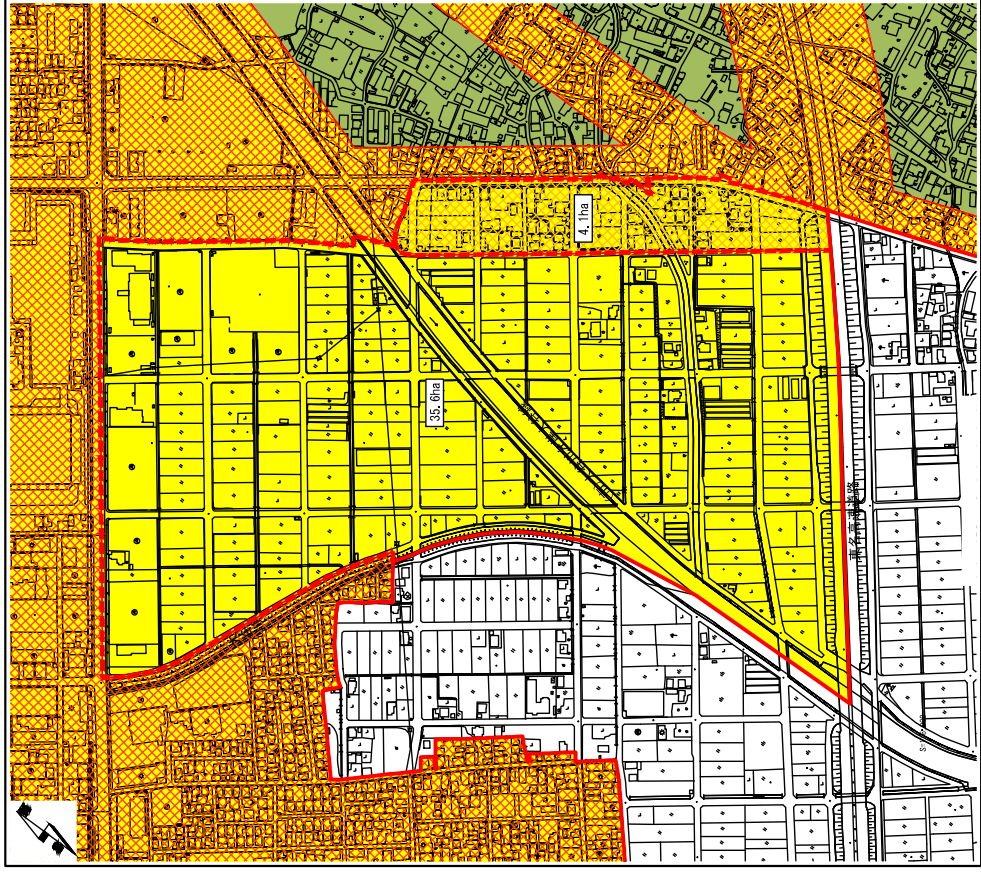
第 号議案附图

No.2

拡大図

変更後

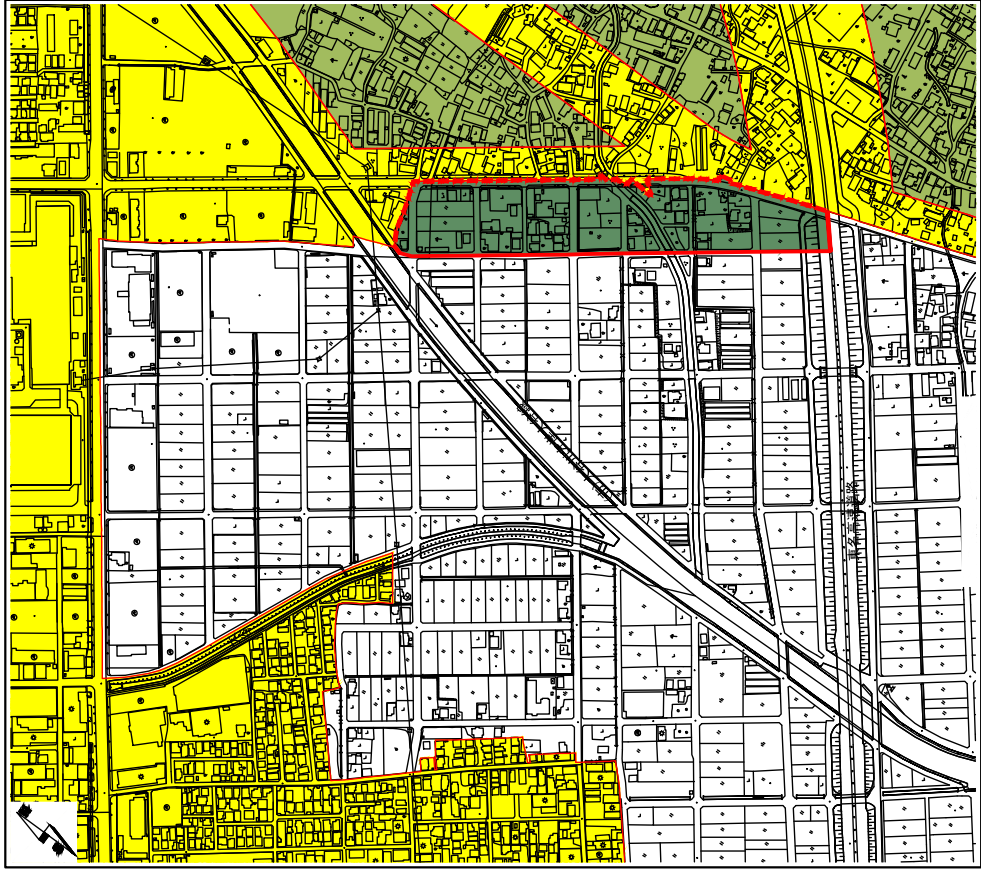
変更前



S=1:6,000

凡 例

	高度地区変更前区域
	高度地区変更後区域
	最高限1種(変更前)
	最高限2種(変更前)
	最高限3種(16m)
	最高限3種(変更後)(19m)



S=1:6,000

凡 例

	高度地区変更前区域
	高度地区変更後区域
	最高限1種(10m)
	最高限2種(16m)
	最高限3種(19m)