

第 101 回静岡市建築審査会会議録

- 1 日 時 令和 8 年 2 月 17 日 (火) 午後 1 時 30 分～午後 3 時 00 分
- 2 場 所 静岡庁舎 新館 9 階 特別会議室
- 3 出席者 (委員) 野末寿一委員、内田久美子委員、田中香織委員、荻野淳委員
宮原晃樹委員、宮城規秋委員、新庄剛和委員
(事務局) 建築安全推進課 望月主幹兼管理係長、奥田主任主事
(処分庁) 建築安全推進課 横谷指導係長、弓桁主任技師
(諮問機関) 都市計画課 鈴木主幹兼土地利用計画係長、梅澤主任主事
- 4 欠席者 0 人
- 5 傍聴人 0 人
- 6 議題等
- ・議案
静岡都市計画高度地区許可基準の変更
 - ・報告事項
建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可 2 件
- 7 進行記録
- (建築安全推進課 望月管理係長進行)
- ・本会議が建築審査会条例第 8 条の規定により公開となっていることを報告
- (ここから荻野会長が会議進行)
- ・ 7 人の委員の出席があり、建築審査会条例第 5 条の規定により、半数以上の出席があることから審査会会議が成立していることを報告
 - ・ 議案審議に入る前に、会議録の署名を野末委員と田中委員に依頼
《会議録の署名について、野末委員と田中委員が了承》
- (議案審議へ)
- (諮問機関：都市計画課)
- ・ [鈴木主幹兼土地利用計画係長] が議案について説明
- (議案に関する質疑応答)
- [新庄委員]
- 容積率が割り増しになるのは、許可基準上ではなく総合設計制度上ということで、総合設計制度を使用しないと許可基準 2 には該当しないということですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

総合設計制度と同じような土地の使い方で、空地率等を満たせば出来るということです。

[新庄委員]

高度地区で許可をする中で、容積を認めるということですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

高度地区の許可で容積緩和は認めません。総合設計の許可を使わない場合、許可基準2の敷地設定をした場合には、高さの最高限度の適用をしないということになります。

[新庄委員]

今までの許可の実績はどのくらいですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

15件です。ただし15件のうち、13件は学校の建て替え等の公益上又は用途上やむを得ないものが対象でした。実際に今回見直そうとしている許可を用いたのは2件です。

[田中委員]

工業系ですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

1例挙げると住居系です。下層に薬局、上層に共同住宅を配置した建物です。

[田中委員]

人口増を目的としているのであれば、住居系が増えて欲しいということですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

まちなかに多様な用途を受け入れ、拠点性の強いまちなかにしていくことが今後の持続可能なまちづくりに必要と考えています。

[新庄委員]

制度の趣旨が分かるよう、活用されるための十分なPRを行ってください。

[野末委員]

許可基準2の総合設計制度の許可とはどういったものなのですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

建築基準法に総合設計制度が定められています。一定規模以上の敷地で空地を確保するなど、周辺環境に配慮した計画について、容積率の緩和等を認める建築基準法上の制度を活用した特例許可です。商業系では全国的に500㎡以上が一般的で、静岡市も同様の基準です。

[野末委員]

区域図で容積率が300%のところは、区域図の赤枠全てが対象なのですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

静岡市で容積率300%としている区域は、静岡駅周辺、東静岡駅周辺、草薙駅前、清水駅周辺で、興津駅周辺や三保の赤枠は200%です。

[野末委員]

高さ制限は何のためにあるのでしょうか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

平成15年前後から、マンション需要の高まりにより住宅市街地で紛争が生じたことを受けてこの制限を設けた経緯があります。マンション需要の高まりにより住宅市街地で紛争が生じたこ

ともあり、良好な住環境を守る目的で設けられました。

[野末委員]

高さ制限がなければ、容積率を満たしていれば、容積率の限度で高い建物が建てられることになりませんが、周辺の住居への影響を考えているということなのですか。

今回それを外そうということですので、元々どういった趣旨で出来ているか、市が目指している姿と調和出来るのかを教えてください。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

高度地区以外でも容積率の制限や、道路斜線制限もあります。基本的なルールは周辺の住環境のため一定のルールは残しつつ、市の拠点と位置付けている商業地域周辺の土地利用は変えていきたいです。周りに迷惑をかけないような市街地の改善になるような計画については、許可により高度地区による制限は外したいと考えております。

近隣商業地域の容積率 300%の区域は、建築基準法上静岡市では日影規制はありません。その影が住居系地域に影を落とす場合は、考慮する必要があります。高度地区については、今後のまちづくりの方針として、特例許可によって制限を設けないようにしたいです。

[野末委員]

住居地区にかかる場合は、許可が出ないということですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

はい。基準に適合しない影を落とす場合は建築確認がおりませんので、建て方も相当工夫する必要があります。

高度地区の制限が外れただけなので、建築基準法は満たす必要があります。

[野末委員]

高度地区の制限を外すことで、静岡市の課題である人口減少がどうなっていくのでしょうか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

狭い土地も多いので、土地の集約化への寄与や商業地域と連続して建物が増えることで、賑わいの創出や魅力を高めオフィス床の増加にも繋がると考えています。

[野末委員]

制限を外すと土地の集約化も進むのでしょうか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

最低の敷地面積を設けているので、今まで3階建ての事務所しか建っていない所や空き家になっている所など、周辺と連携し集約化することで、土地利用も高度になることも考えられます。

[野末委員]

そうすると魅力的な街が出来て、人が集まり人口が増えるということですか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

多様な土地利用の可能性が増えるということです。あまり規制がないということも街に投資が起こる1つではないかと思います。

[野末委員]

東京などでは不動産価格が高騰し、若者が郊外に出るといった話もあると聞いています。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

高度地区の話とは逸れますが、静岡市は地価が高く、例えば市内のアパートに住んでいた若い世代が、結婚や子供の誕生を機に藤枝市や焼津市に家を建て転居するという課題もあります。

郊外の空き家を活用したり、土地を安く提供できる調整区域の規制の緩和などを住宅政策としてやっていきます。

[宮原委員]

規定を適用しないという表現について、例えば最高限4種（絶対高さ22m）の規格を適用しないという意味ですね。定めた当時、ある程度の数字を算出して、高さの最高限度を38mや44mとしていると思いますが、その辺りはどうなのでしょう。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

当初は過度な制限をしないということで、容積率がほぼ使えるような高さを設定していました。許可の特例についても、土地の自由度を考慮して緩和の自由度を決めています。

[宮原委員]

限度を設けないということは、上限を決めないほうが良いということなのでしょう。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

規制のない商業地域と一体となった土地利用をしていく場所なので、商業地域に合わせて規制のないようにしていきたいと考えています。

[宮原委員]

基本的に都市計画上だと、用途地域を変更して商業地域にしていくのが本来かと思いますが、そういったことができていないので、やるのでしょうか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

今後は全市的に用途地域の見直しを行っていこうと考えております。例えば、郊外ですと幹線道路沿いの用途を弱めてスーパーが出来るようにしたり、まちなかであれば高度利用が図れるような土地利用も今後見直しをしていきたいと考えています。

[野末委員]

静岡市はオフィスビルが足りないと言われていますが、例えば巨大なオフィスビルが建つというものはあるのでしょうか。

[鈴木主幹兼土地利用計画係長]

まちなかにオフィスビルが足りない、またオフィスビルがあっても老朽化していて設備が古いために企業誘致できないこともあると聞いているため、基準を変更することで、良いビルが増えれば良いと考えております。

(他に質問等なし)

(荻野会長)

それでは「静岡都市計画高度地区許可基準の変更」について、意見なしとして異議のない方は挙手をお願いします。

《全員異議なし》

全員賛成です。理想とする街づくりに向け、有効に正しく活用されていきますようPRを上手に行っていくことを期待しておりますということで都市計画課へお返しします。

(「包括許可基準に基づく許可に係る建築計画の報告」の審議へ)

・[荻野会長]

次第2の(2)「包括許可基準に基づく許可に係る建築計画の報告」です。これは、令和7年11月21日から令和8年1月20日までの期間における包括許可に関するものです。処分庁より報告をお願いします。

・弓桁主任技師が資料2により【包括許可(2件)】について説明

(【包括許可(2件)】に関する質疑応答)

・[荻野会長]

只今の報告について、何かご質問ありますか。

・特に質問なし

・[荻野会長]

以上をもちまして第101回静岡市建築審査会会議を終了します。

会議録署名人

会長

委員

委員