

第 3 号議案

静岡都市計画高度地区の変更（静岡市決定）について、次のように本会に付議する。

令和 6 年 6 月 5 日

静岡市都市計画審議会

静岡都市計画 高度地区の変更（静岡市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	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。	第一種低層 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。	第一種中高層 住居専用地域 及び第二種中 高層住居専用 地域
高度地区 (最高限 3 種)	約 5,524 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。	第一種住居地 域、第二種住居 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 9,750 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

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、寄宿舍、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、又は同法第55条第3項若しくは第4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づ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17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

宮川・水上地区について、土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域の変更に合わせて、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

宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR 静岡駅から南東約 3 k mに位置する、市街化区域に囲まれた中抜きの市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年 9 月 14 日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業、交流の振興を図ることで市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっている。

静岡都市計画における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、産業・交流機能が集積した新たな産業拠点とするため、土地区画整理事業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、市街化区域に編入することとしている。また、第 4 次静岡市総合計画及び静岡市都市計画マスタープランでは、本地区における産業系土地利用及び交流拠点整備を重要プロジェクトとして推進することを位置づけている。

大谷・小鹿地区（約 125ha）では、都市的土地利用の実現性を高めるとともに整備効果の早期実現を図るため、4 つの地区に区分し、段階的に市街化区域への編入を進めている。平成 29 年 11 月に市街化区域に編入し、既に整備が開始されている恩田原・片山地区（東名高速道路北側：約 39.7 ha）の整備波及効果を最大限に活かすとともに、連鎖的に宮川・水上地区（東名高速道路南側：約 56.2 ha）を令和 4 年 4 月に市街化区域に編入し、大谷・小鹿地区の都市的土地利用への転換を推進している。

宮川・水上地区の約 56.2ha は、計画的な都市基盤整備が進められる間の土地利用を規制・誘導するため、暫定的に交流機能を集約させる区域を工業専用地域（容積率 1 0 / 1 0、建ぺい率 3 / 1 0）、居住地域を第一種低層住居専用地域（容積率 5 / 1 0、建ぺい率 3 / 1 0）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、用途地域に合わせて、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。

[illegible][illegible]

種別	変更前面積	追 加	除 外	変更後面積
高度地区 (最高限 1 種)	約486ha	—	約6. 18ha	約480ha
高度地区 (最高限 2 種)	約3, 148ha	—	—	約3, 148ha
高度地区 (最高限 3 種)	約5, 468ha	約56. 19ha	—	約5, 524ha
高度地区 (最高限 4 種)	約191ha	—	—	約191ha
高度地区 (最高限 5 種)	約407ha	—	—	約407ha
合 計	約9, 700ha	約56. 19ha	約6. 18ha	約9, 750ha

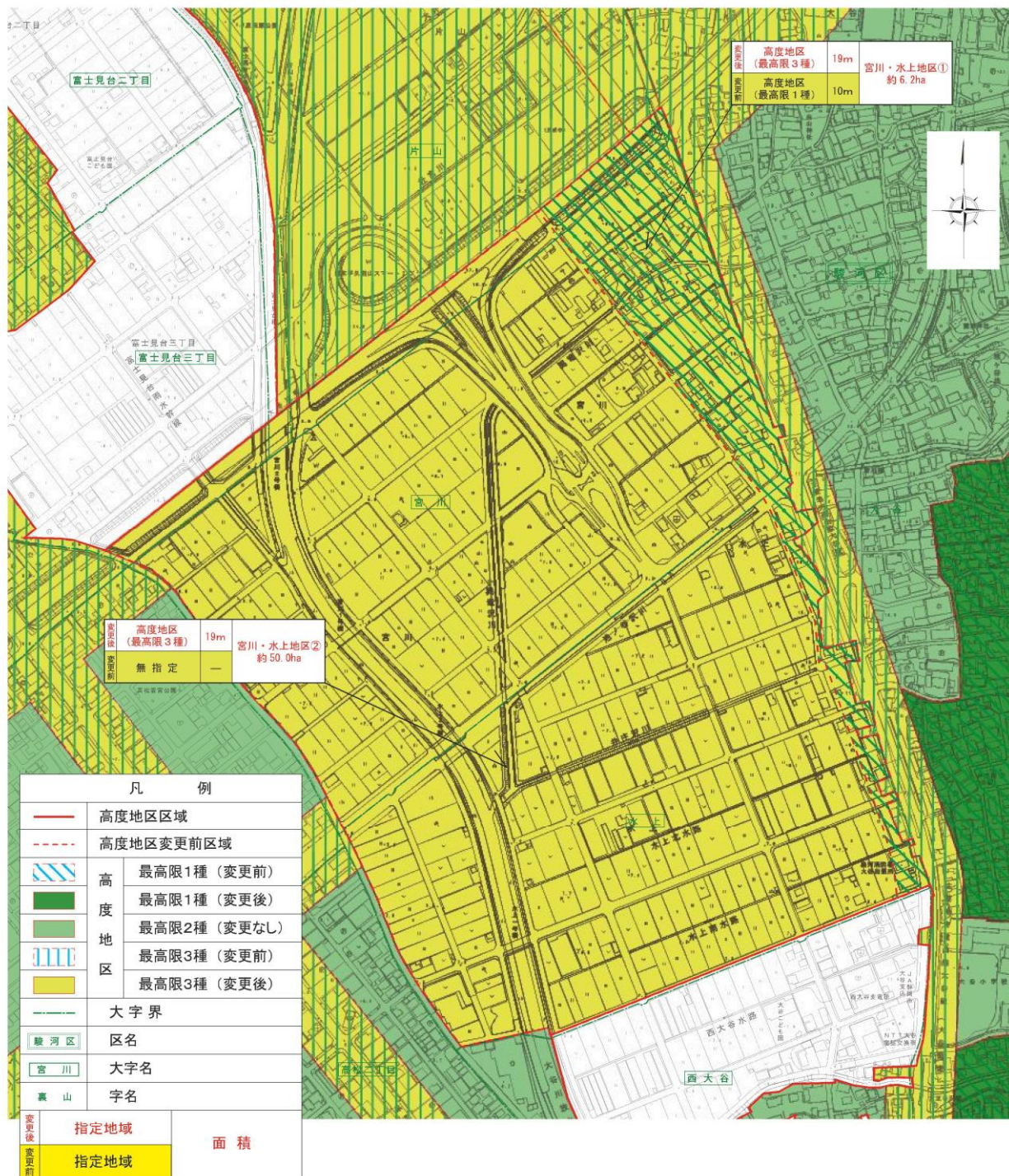
静岡都市計画高度地区の変更 (静岡市決定)

第 3 号議案附図

No. 2

拡大図

宮川・水上地区



1 : 7 , 000

0 100 200 300 400 500m