

審議事項 3

規制	自治体	静岡市	部課	都市計画課
規制の名称				
静岡都市計画高度地区				
根拠法令等				
都市計画法第8条第1項第3号 同法第9条第17項 建築基準法第58条				
規制の目的				
用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定め、良好な住環境の保全などを目的とする。				
規制内容の概要				
<p>高度地区の種類を用途地域に応じて、最高限1種から5種に分類している。</p> <p>併せて、高さ制限の緩和、高度地区適用の除外、許可による特例の規定を別途設けている。</p> <p>※別紙補足資料1 高度地区計画書を参照</p>				
規制の概念図				
【高度地区の制度イメージ】				
【近隣商業地域の考え方】				
<p>近隣商業地域</p> <p>近隣商業地域は、周りの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>				
【高度地区最高限5種の制限】				
<p>主に中心市街地の商業地域に隣接している地域に指定</p>				
【高度地区最高限4種の制限】				
<p>主に幹線道路の沿道に指定</p>				

提案	提案主体	一般社団法人 静岡県都市開発協会
提案事項		
中心市街地活性化のための、近隣商業地域における高さ制限の撤廃		
提案の具体的内容		
<p>静岡市における高さ制限では、最高限5種高度地区においては、31mの高さ制限が定められているが、容積率300%の近隣商業地域においては、日影規制の適用はないため、高さ制限を撤廃し、中心地における効率的な高度利用を促進したい。</p>		
対応	検討状況	対応不可
検討状況の詳細 (対応案)		
<p>本市における中心市街地の活性化に向けては、中心市街地活性化基本計画に基づき、様々な施策に取り組んでいる。</p> <p>中心市街地活性化基本計画の位置と区域は、静岡地区と清水地区の2地区を本市の中心市街地としており、また、都市計画の用途地域は、2地区共、大半を商業地域に指定している状況である。</p> <p>※別紙補足資料2 静岡都市計画用途地域図（静岡地区、清水地区） 補足資料3、高度地区、高度利用地区分布図（静岡地区、清水地区）を参照</p> <p>本市における高度地区は、市街地の高度利用を誘導する中心市街地などの商業地域や、住宅の建築が制限されている工業専用地域などを除き、周辺と比べて著しく高さの異なる高層建築物の無秩序な混在を抑制することにより、良好な住環境の維持・保全や秩序ある良好なまちなみ景観の創出など、市街地環境の整備を図り、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、平成24年の都市計画変更により、5種類の高さの最高限度の制限を定めたものである。</p> <p>提案の近隣商業地域における高さ制限の撤廃に関して、本市における近隣商業地域は、中心市街地に指定している商業地域に隣接する地域及び幹線道路の沿道に指定しており、一定の高度利用を誘導しているところである。現状では、本市の近隣商業地域は、31mに満たない建物が主体の土地利用であること、また、31mを超えるような高層建築物の建築は、将来において高度利用が見込まれる本市の商業地域に誘導すべきであるため、容積率300%の近隣商業地域における最高限度の高さ31mの制限の撤廃の必要性はないと考える。</p>		

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	備考 (対象用途地域)
高度地区 (最高限 1 種)	481	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)	3,154	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)	5,467	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)	191	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)	407	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	9,700		
<p>1 制限の緩和</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			


 変 更

静岡都市計画

 平成 24 年 4 月 1 日
 静岡市告示第 198 号

- (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 31m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

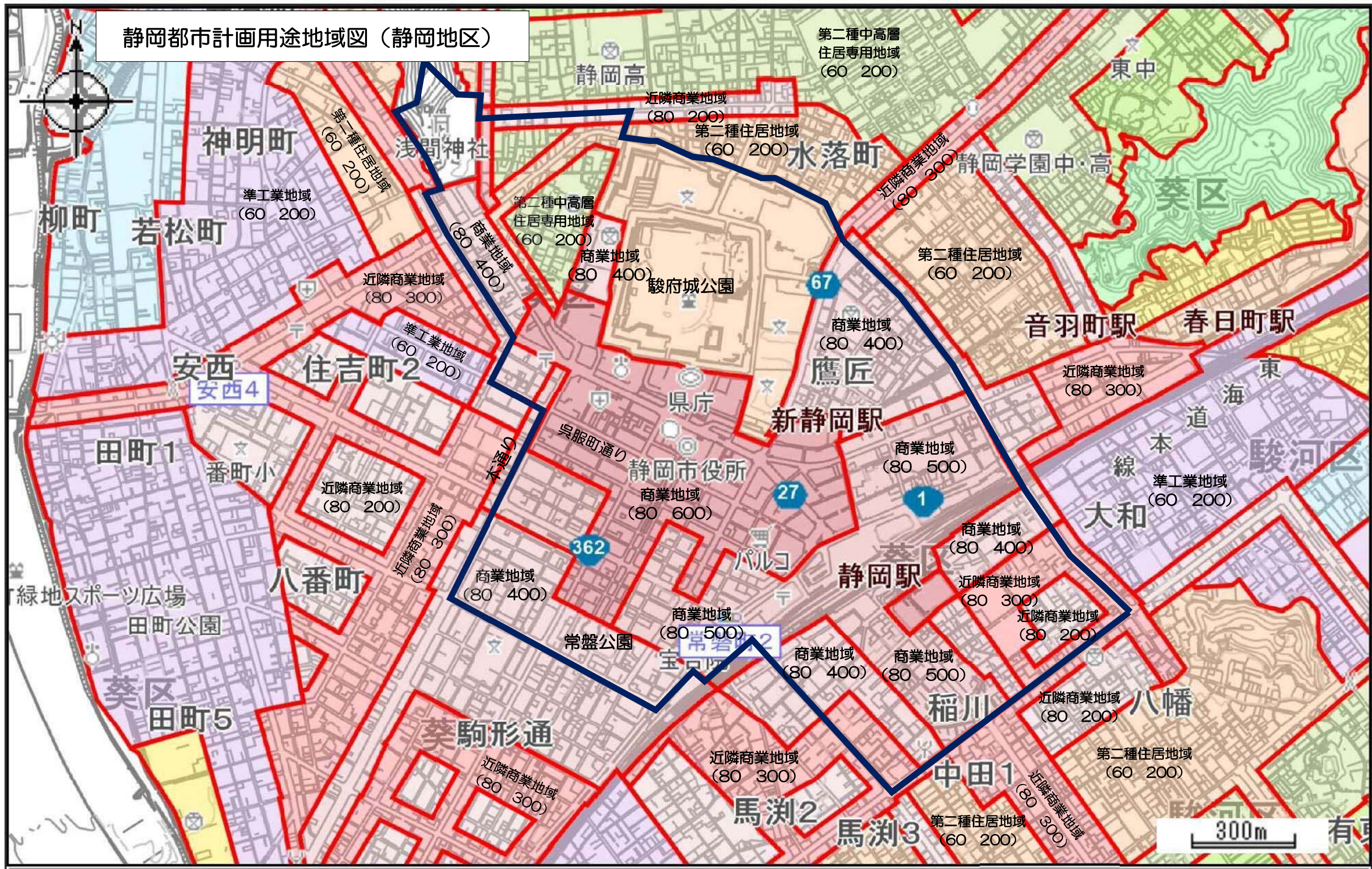
次の各号のいずれかに該当する建築物については、当該許可の範囲内で建築物の高さの最高限度は適用しない。

- (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。

静岡都市計画用途地域図（静岡地区）



凡例 (80 ← 建ぺい率 % 600 ← 容積率 %)

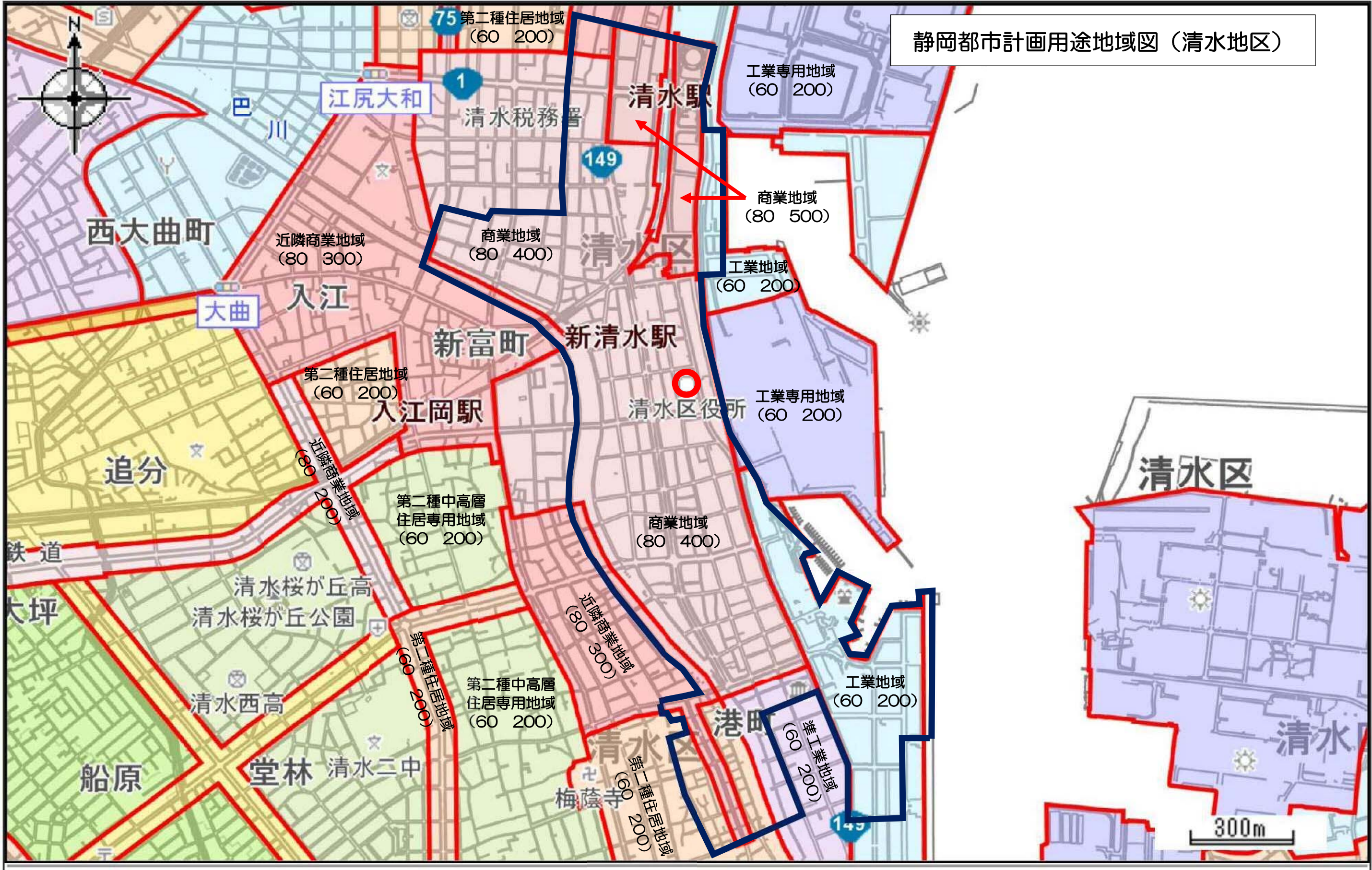


中心市街地活性化基本計画区域：静岡地区

300m

有

静岡都市計画用途地域図（清水地区）



凡例 (80 ← 建ぺい率 % 400 ← 容積率 %)



中心市街地活性化基本計画区域：清水地区

300m

静岡都市計画高度地区、高度利用地区分布図（静岡地区）

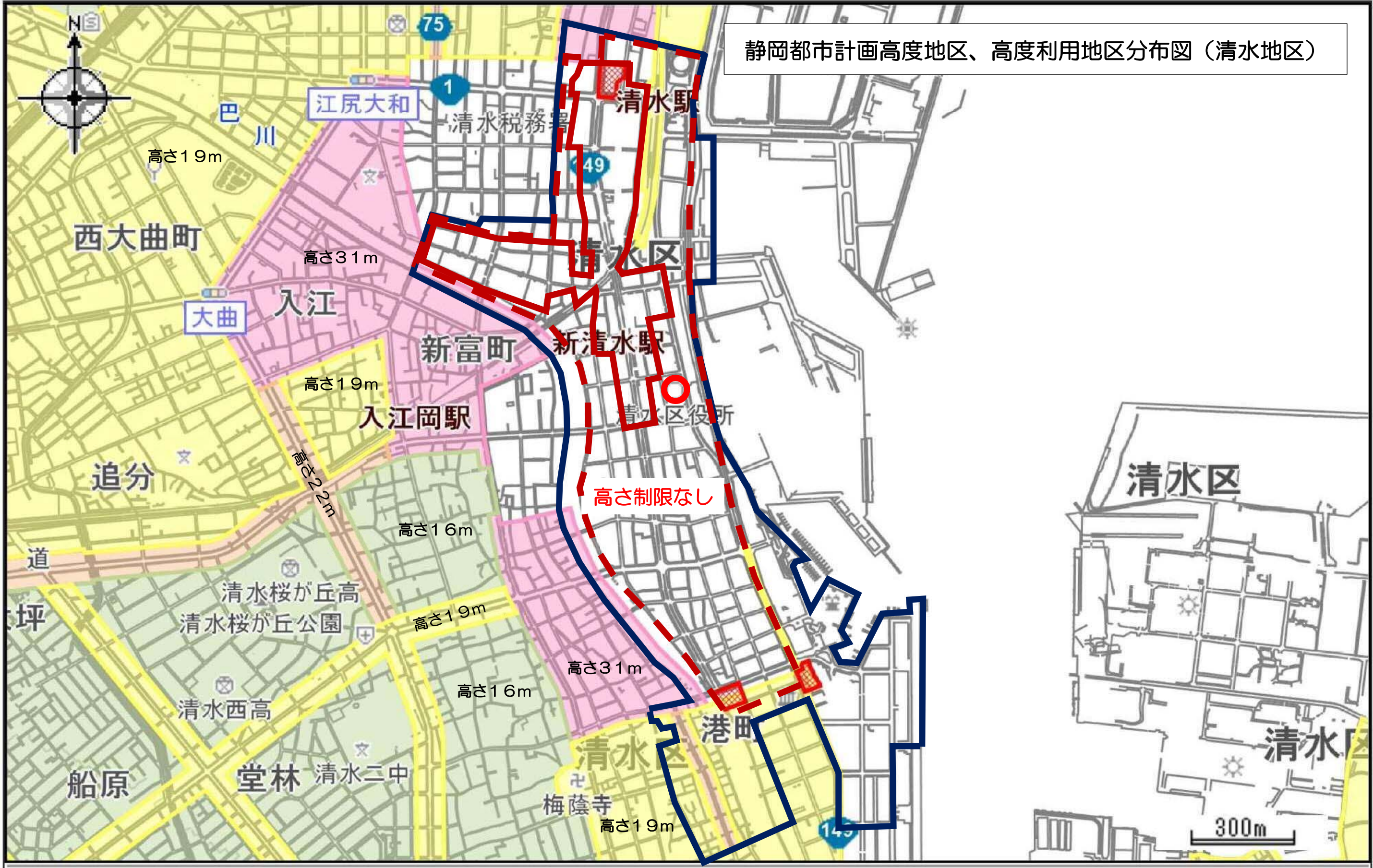


中心市街地活性化基本計画区域：静岡地区

都市再開発方針における再開発促進地区
 計画的な再開発が必要な市街地

高度利用地区都市計画決定箇所

静岡都市計画高度地区、高度利用地区分布図（清水地区）



- 中心市街地活性化基本計画区域：清水地区
- 都市再開発方針における再開発促進地区
- 計画的な再開発が必要な市街地
- 高度利用地区都市計画決定箇所