

議案第 23 号

静岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について

静岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を次のように定める。

令和 2 年 2 月 10 日提出

静岡市長 田 辺 信 宏

静岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例
静岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成20年静岡市条例第71号）
の一部を次のように改正する。

別表第 1 中

「

20	城東町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された城東町地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
----	-------------	---

を

「

20	城東町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された城東町地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
21	御幸町 9 - 10 番・伝馬町 4 番地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された御幸町 9 - 10 番・伝馬町 4 番地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

に

改める。

別表第 2 の 1 日の出地区再開発地区整備計画区域の表中

「

C 街 区	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率は、10分の40以下としなければならない。
	建築物の壁面等の位置の制限	建築物の壁面等の位置は、計画図に示す位置としなければならない。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、60メートル以下としなければならない。
D 街 区	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率は、10分の40以下としなければならない。
	建築物の壁面等の位置の制限	建築物の壁面等の位置は、計画図に示す位置としなければならない。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、60メートル以下としなければならない。
E 街 区	建築物の壁面等の位置の制限	建築物の壁面等の位置は、計画図に示す位置としなければならない。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、30メートル以下としなければならない。

を

」

「

C 街 区	建築物の壁面等の位置の制限	建築物の壁面等の位置は、計画図に示す位置としなければならない。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、30メートル以下としなければならない。

に

」

改め、別表第2の19恩田原・片山地区整備計画区域の表を次のように改める。

19 恩田原・片山地区整備計画区域

A 地 区	建築物の用途 の制限	<p>1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅又は住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 図書館</p> <p>(4) 診療所（患者を入院させる施設を有するものに限る。）</p> <p>(5) 特別養護老人ホーム</p> <p>(6) 保育所</p> <p>(7) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>2 1の規定にかかわらず、次に掲げる範囲内において建築する場合は、1（1）から（8）までに掲げる建築物を建築することができる。</p> <p>(1) 建築後の床面積の合計が、土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地の従前の土地（以下この表において「従前地」という。）に存していた建築物の静岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例（令和元年静岡市条例第17号）の施行の日（以下この表において「施行日」という。）における床面積の合計の1.2倍（新築（法第48条の規定に適合するものに限る。以下この表において同じ。）の場合にあっては、1.0倍）を超えないこと。</p> <p>(2) 建築後の1（1）から（8）までに掲げる用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、従前地に存していた建築物の施行日におけるその部分の床面積の合計の1.2倍（新築の場合にあっては、1.0倍）を超えないこと。</p>
	建築物の壁面 等の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは扉で高さが2メートルを超えるものは、道路（都市計画道路恩田原片山線を除く。）との境界線から1メ</p>

		<p>メートル以上、都市計画道路恩田原片山線との境界線から2メートル以上又は隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならぬ。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分（都市計画道路恩田原片山線との境界線から2メートル未満の区域に存するものを除く。）については、この限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(3) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5メートル以下であるもの</p> <p>(4) 出窓の部分</p> <p>2 1の規定にかかわらず、施行日に現に存し、若しくは工事中の建築物について増築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合における当該建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の位置又は施行日に現に存し、若しくは工事中の門若しくは塀で高さが2メートルを超えるものの位置は、施行日に存し、又は工事中であった位置とすることができる。</p>
B 地 区	建築物の用途 の制限	<p>1 次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 工場</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) 事務所</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内かつ工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの</p> <p>(5) 展示場の用途に供するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下かつ全体の床面積の2分の1以下であり、工場の用途に供する部分と構造上一体となっているもの</p> <p>(6) 自動車車庫</p>

	<p>(7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(8) 便所又は休憩所</p> <p>(9) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する施設</p> <p>(10) (1) から (9) までに掲げる建築物に附属するもの</p> <p>2 1の規定にかかわらず、次に掲げる範囲内において建築する場合は、1 (1) から (10) までに掲げる建築物以外の建築物を建築することができる。</p> <p>(1) 建築後の床面積の合計が、従前地に存していた建築物の施行日における床面積の合計の1.2倍（新築の場合にあっては、1.0倍）を超えないこと。</p> <p>(2) 建築後の1 (1) から (10) までに掲げる用途以外の用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、従前地に存していた建築物の施行日におけるその部分の床面積の合計の1.2倍（新築の場合にあっては、1.0倍）を超えないこと。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積は3,000平方メートル以上としなければならない。ただし、土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものについては、この限りでない。</p>
<p>建築物の壁面等の位置の制限</p>	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは扉で高さが2メートルを超えるものは、道路（都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線並びに歩行者専用道を除く。）との境界線から2メートル（C地区との地区界に面する箇所にあつては、官民境界線（市が所有する道路、緑地及び河川と接する土地との境界線をいう。）から2メートル）以上、都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮川線との境界線から2メートル以上又は歩行者専用道との境界線若しくは隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分（都市計画道路恩田原片山線及び都市計画道路片山宮</p>

		<p>川線との境界線から2メートル未満の区域に存するものを除く。)については、この限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(3) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5メートル以下であるもの</p> <p>(4) 出窓の部分</p> <p>2 1,000平方メートル以下の敷地に接する道路でその幅員(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの(東名高速道路区域を除く。以下この表において同じ。)がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下この表において同じ。)が12メートル以上のものに対する1の適用については、同1中「から2メートル」とあるのは、「から0.5メートル」とする。</p> <p>3 1の規定にかかわらず、施行日に現に存し、若しくは工事中の建築物について増築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合における当該建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の位置又は施行日に現に存し、若しくは工事中の門若しくは塀で高さが2メートルを超えるものの位置は、施行日に存し、又は工事中であった位置とすることができる。</p>
C	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は135平方メートル以上としなければならない。ただし、土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものについては、この限りでない。</p>
	建築物の壁面等の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが2メートルを超えるものは、道路(幅員が8メートル以上の道路を除く。)との境界線から1</p>

	<p>メートル以上又は幅員が8メートル以上の道路との境界線若しくは隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する建築物で、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(3) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5メートル以下であるもの</p> <p>(4) 出窓の部分</p> <p>2 1の規定にかかわらず、施行日に現に存し、若しくは工事中の建築物について増築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合における当該建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の位置又は施行日に現に存し、若しくは工事中の門若しくは塀で高さが2メートルを超えるものの位置は、施行日に存し、又は工事中であった位置とすることができる。</p>
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、10メートル以下としなければならない。

別表第2に次のように加える。

21 御幸町9-10番・伝馬町4番地区整備計画区域

A 地 区	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの</p> <p>(2) 法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げるもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の70(広場、集会所、ホール等の住民の交流の促進に資する公共的な屋内の空間として市長が必要があると認めるものの床面積の敷地面積に対する割合が100分の50以上である建築物にあつては10分の5を、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第2項第3号に規定する誘導施設として市長が必要があると認めるものの床面積の敷地面積に対する割合が100分の100以上である建築物にあつては10分の10</p>

	を加えた数値) 以下としなければならない。
建築物の容積率の最低限度	建築物の容積率は、10分の20以上としなければならない。
建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の7（法第53条第3項第2号に該当する建築物（同項第1号イに該当する建築物を除く。）にあつてはこれに10分の1を、同イに該当する建築物にあつてはこれに10分の2を加えた数値）以下としなければならない。
建築物の建築面積の最低限度	建築物の建築面積は、200平方メートル以上としなければならない。
建築物の壁面等の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げる位置としなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路静岡駅賤機線との境界線から2メートル以上となる位置</p> <p>(2) 市道御幸町伝馬町線及び市道御幸町東町線の歩道と車道の境界線として市長が定めた位置から4メートル以上となる位置</p>

附 則

この条例は、公布の日から施行する。