

静岡都市計画地区計画の変更（静岡市決定）

静岡都市計画地区計画 東静岡地区計画を次のように変更する。

名 称	東静岡地区計画	
位 置	静岡市葵区柚木の一部 同葵区長沼南の全部 同葵区東静岡一丁目の全部 同駿河区池田の一部 同駿河区長沼の一部 同駿河区曲金六丁目の一部 同駿河区東静岡二丁目の全部	
面 積	約 8 6 . 6 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は静岡、清水両都心のほぼ中間に位置し、主として大規模空地である旧国鉄東静岡駅跡地を利用して、国際化、情報化などの進展に対応した高次な都市機能を備え、ユニークで魅力ある都市空間を持つ新しい都市拠点の形成を目指すため、土地地区画整理事業による基盤整備を行う地区である。 このため、地区計画の策定により建築物の適切な誘導を進め、土地地区画整理事業の効果の維持を図りつつ、良好な都市環境を創出することを目標とする。
	土地利用の方針	地区内においては、旧国鉄東静岡駅跡地を活用し、高次な都市機能を有する核施設の導入を図る街区、商業・業務系を図る街区及び住居系の立地を図る街区を計画的に配置し、それぞれの特性に応じた土地利用を促進する。 核施設の導入を目指す街区は、文化・交流施設、高度情報施設等の集積を図り、地区の中心的存在とする一方、新都市形成の先導的役割を担う街区として土地利用を図る。 商業・業務地区は、新たに予定されている交通の拠点を中心として、新都市に相応しい空間形成の中に商業・業務施設の整備を図るほか、幹線道路沿線においては、沿道型商業・業務施設の集積を図る。 また、住居系の立地を図る街区は、駅近接の立地性を生かした快適な住宅環境の整備を図る。
	地区施設の整備方針	機能的な市街地の整備を図るため、主要幹線である国道 1 号及び南幹線をはじめ、地区内幹線道路及び区画道路を土地地区画整理事業により整備するとともに、公園及び緑地を適切に配慮し、周辺環境の保全、向上に努める。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、新都市に相応しい良好な都市景観を創出するために建築物等の用途、規模及び意匠等に配慮するとともに、うるおいのある都市空間を創出するためオープンスペースの積極的な確保に努める。

地 区 整 備 計 画 に 関 する 事 項	地区の 区分	区分の 名称	核 施 設 地 区
		区分の 面積	約 17.8ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		(1) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号並びに(り)項第2号及び第3号に掲げる建築物 (2) 戸建住宅、共同住宅及び併用住宅 (3) 工場 (4) 倉庫	
	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度	建築基準法別表第2(へ)項第3号に掲げる建築物は300%	
		ただし、総合設計制度等の場合にはこの限りではない。	
	建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度	8 / 10	
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	1,000㎡	
	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 又 は 最 低 限 度	建築物の高さの最低限度は9mとする。	
	壁 面 の 位 置 の 制 限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面若しくは門又は塀から道路境界線までの距離は計画図のとおりとする。ただし、公共用歩廊その他これらに類するものについてはこの限りではない。	
建 築 物 の 形 態 又 は 色 彩 そ の 他 意 匠 の 制 限	建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。屋外広告物及び植栽方法については、地区全体の都市景観を損ねないよう十分配慮したものとする。		
	東静岡南口駅前通線、東静岡北口駅前通線、東静岡中央線に面する店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。		
垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	-		

区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおり。

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	商業・業務地区
		区分の面積	約13.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		(1) 1階部分を住宅又は共同住宅の住戸の用に供する建築物 (2) 戸建住宅 (3) 建築基準法別表第2(と)項第2号(ただし、作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。)、第3号及び第4号に掲げる建築物 (4) 倉庫	
	建築物の建蔽率の最高限度	基本となる容積率が500%の地区において 敷地面積300㎡未満は300% 同300㎡以上500㎡未満は $300+(S-300)\%$ 同500㎡以上は500% 基本となる容積率が400%の地区において 敷地面積300㎡未満は200% 同300㎡以上500㎡未満は $200+(S-300)\%$ 同500㎡以上は400%	
		ただし、総合設計制度等の場合にはこの限りではない。	
	建築物の容積率の最高限度	-	
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	
	建築物の高さの最高限度又は最低限度	建築物の高さの最低限度は6mとする。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面若しくは門又は塀から道路境界線までの距離は計画図のとおりとする。ただし、公共用歩廊その他これらに類するものについてはこの限りではない。	
	建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。屋外広告物及び植栽方法については、地区全体の都市景観を損ねないよう十分配慮したものとする。	
		東静岡南口駅前通線、東静岡北口駅前通線、東静岡中央線に面する店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは生垣あるいは透視可能なフェンス等によるものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。 ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 高さ0.4m以下のもの (2) 門、門柱 (3) 門の袖、その長さが2.0m以下のもの	

区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。

建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする。

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	沿道商業・業務地区
		区分の面積	約18.6ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		(1) 商業地域においては、建築基準法別表第2(り)項第2号及び第2号に掲げる建築物 (2) 中央幹線及び南幹線に面する建築物の1階部分を住宅又は共同住宅の住戸の用に供する建築物 (3) 倉庫	
	建築物の容積率の最高限度	基本となる容積率が400%の地区において 敷地面積300㎡未満は200% 同300㎡以上500㎡未満は $200 + (S - 300)\%$ 同500㎡以上は400% 基本となる容積率が300%の地区において 敷地面積300㎡未満は200% 同300㎡以上500㎡未満は $200 + 1/2(S - 300)\%$ 同500㎡以上は300%	
		ただし、総合設計制度等の場合にはこの限りではない。	
	建築物の建蔽率の最高限度		
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	
	建築物の高さの最高限度又は最低限度	建築物の高さの最低限度は6mとする。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面若しくは門又はへいから道路境界線までの距離は計画図のとおりとする。ただし、公共用歩廊その他これらに類するものについてはこの限りではない。	
	建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。屋外広告物及び植栽方法については、地区全体の都市景観を損ねないよう十分配慮したものとする。	
		東静岡南口駅前通線、東静岡北口駅前通線、東静岡中央線に面する店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは生垣あるいは透視可能なフェンス等によるものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。 ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 高さ0.4m以下のもの (2) 門、門柱 (3) 門の袖、その長さが2.0m以下のもの	

区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおり。

地区整備計画に関する事項	地区の区分	区分の名称	都市居住地区
		区分の面積	約8.9ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		(1) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号並びに(と)項第2号、第3号及び第4号に掲げる建築物 (2) 床面積の合計が30㎡を超える倉庫	
	建築物の容積率の最高限度	戸建住宅以外の建築物について 敷地面積150㎡未満は200% 同150㎡以上500㎡未満は200+2/7(S-150)% 同500㎡以上は300% 戸建住宅は200%	
	建築物の建蔽率の最高限度	-	
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	
	建築物の高さの最高限度又は最低限度	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10mを加えたもの以下とする。 戸建住宅においては、最高高さ12mとする。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱のから道路境界線までの距離は計画図のとおりとする。	
	建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。屋外広告物及び植栽方法については、地区全体の都市景観を損ねないよう十分配慮したものとする。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは生垣あるいは透視可能なフェンス等によるものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。 ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 高さ0.4m以下のもの (2) 門、門柱 (3) 門の袖、その長さが2.0m以下のもの		

区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおり。

別 紙

下記のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）は適用しない。（ただし、下記事由が発生する際、最低限度の規定に違反しているものは除く。）

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、その一部を道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路の用に供するため、その用に供する部分の土地を除いた全部を一つの敷地として使用するもの。
- 2 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 199 号）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の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つの敷地として使用するもの。

理 由

都市計画道路の計画変更に伴い、東静岡地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

都市計画道路 3・4・26 号南幹線及び 3・4・108 号東静岡南口環状線の一部区間の計画変更に伴い、当該都市計画道路の中心線を地区計画区域界の根拠に指定している区間において、当該都市計画道路の計画変更により地区計画区域界が変更となることから、東静岡地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

- 1 地区計画区域及び面積を変更する。

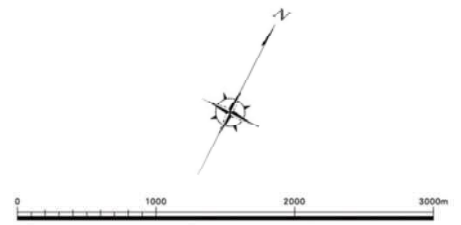
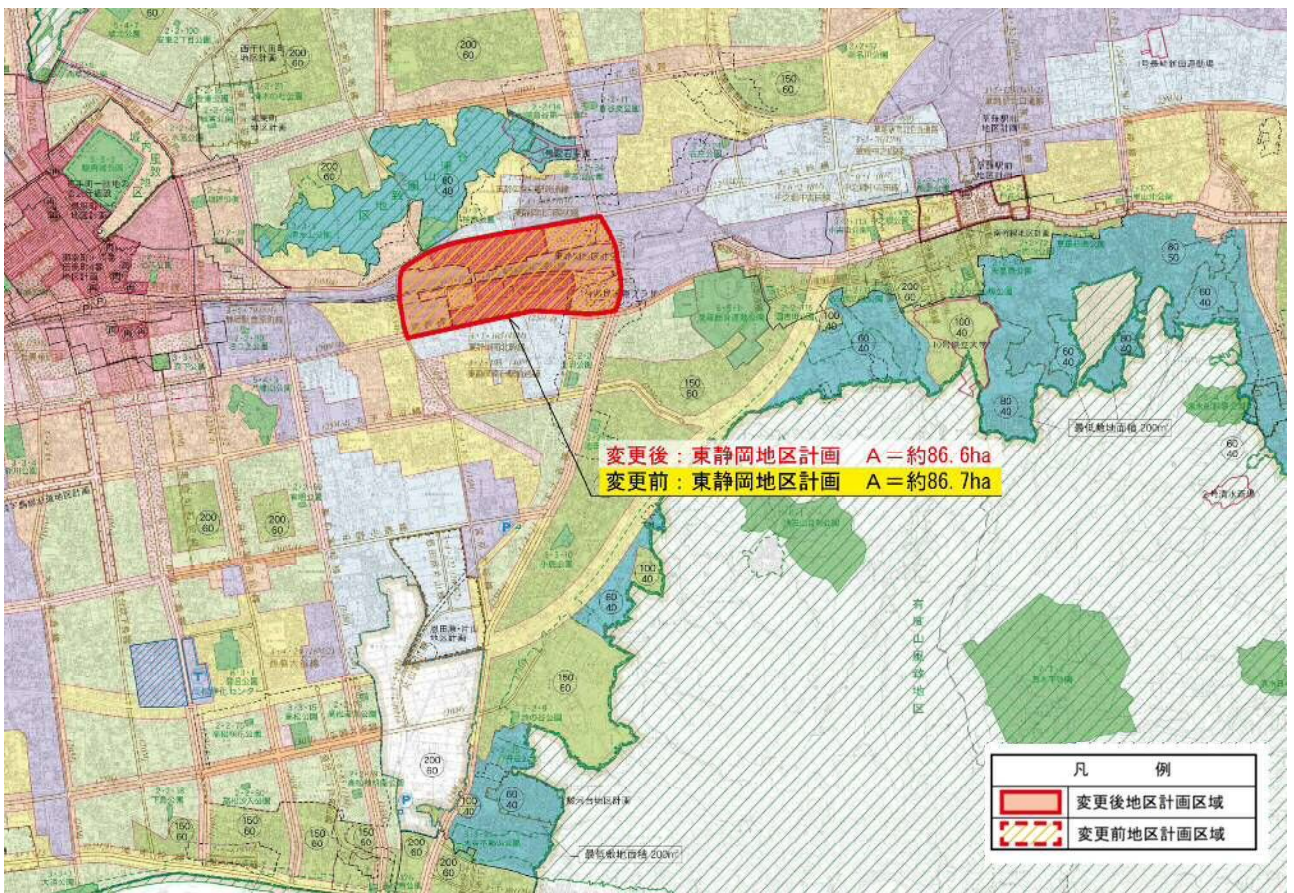
名 称	変更前	変更後	備 考
東静岡地区計画	約 86.7 ha	約 86.6 ha	約 0.08 ha 減

- 2 各地区区分及び面積を変更する。

地区の名称	変更前	変更後	備 考
核施設地区	約 17.8 ha	約 17.8 ha	
商業・業務地区	約 13.1 ha	約 13.0 ha	約 0.08 ha 減
沿道商業・業務地区	約 18.6 ha	約 18.6 ha	約 0.04 ha 減
都市居住地区	約 8.9 ha	約 8.9 ha	約 0.03 ha 減

位置図

東静岡地区



拡大図

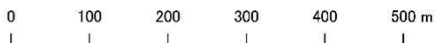
東静岡地区



①地区 (除外)
面積 約0.1009ha

②地区 (編入)
面積 約0.007ha

③地区 (編入)
面積 約0.009ha



凡例

- 変更前東静岡地区計画区域
- 変更後東静岡地区計画区域